

GRK-REAL ESTATE

Zeit für mehr



WAHRENER RUNDLING - 4. BAUABSCHNITT

Am Zuckmantel 9-11 / Georg-Schumann-Str. 351-353

DER INHALT

Vorwort	3
Übernahme Prospektverantwortung	4
Das Angebot im Überblick	6
Risiken und Chancen	8
Steuerliche Betrachtungen	14
Leipzig im Pressespiegel	22
Standort Leipzig	24
Der Stadtteil	28
Der Stadtplan	30
Der Lageplan	31
Kaufpreise	32
Das Objekt	34
Ansichten und Grundrisse	38
Freiflächenplan	71
Baubeschreibung	72
Das Angebot	78
Teilungserklärung	93
Mietpool	103
Bauliche Highlights	112
Referenzen	114
Vertragspartner	116

„Zeit für mehr“ – dies ist, ganz im Sinne unserer Kunden, die Prämisse unserer Unternehmen. Seit 1991 baut, verwaltet und vermietet die GRK-Holding AG exklusive Immobilien für ihre Kunden im Stadtgebiet von Leipzig und Umgebung. Der Gründungs-Hauptgesellschafter der ursprünglichen GbR hat das Unternehmen 2006 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die OPUS Wohnbau GmbH wurde als Tochtergesellschaft 1997 gegründet und realisiert unter anderem die verschiedensten Neubauprojekte innerhalb der Firmengruppe. In der 2009 gegründeten GRK-Real Estate GmbH & Co. KG werden die Kompetenzen im Bereich der Sanierung von Einzeldenkmälern gebündelt.

„Zeit für mehr“ bedeutet für unsere Kunden, dass wir sie auch nach der Übergabe partnerschaftlich vor Ort betreuen und für sie alle benötigten Leistungen wie Objektüberwachung, Nachvermietung, Instandhaltung etc. erbringen. Da diese Leistungen eine elementare Größe für den nachhaltigen Erfolg einer Immobilieninvestition darstellen und alle Objekte dauerhaft und kompetent betreut werden müssen, wurde 1998 die GRK Hausverwaltung GmbH gegründet und in die Firmengruppe integriert. Seitdem übernimmt sie das gesamte After-Sales-Management unserer Immobilien.

Im Rahmen dieser kontinuierlichen und positiven Entwicklung konnten von uns in den letzten Jahren über 200.000 m² Wohnfläche realisiert und vor allem auch vermietet werden. Seit über 20 Jahren hat sich nunmehr unsere Firmengruppe im Bereich der hochwertigen Qualitätsimmobilien weiterentwickelt und ein stetiges Wachstum erfahren. Somit konnte sich die GRK-Holding AG als stets verlässlicher Partner am Leipziger Immobilienmarkt fest etablieren.

Unser Anspruch ist es, einzigartige Architektur unter Berücksichtigung des kulturhistorischen Wertes einer Immobilie mit heutigen Komfortbedürfnissen und zeitgemäßen Wohnwünschen zu kombinieren, um eine langfristige und rentable Nutzung für den zukünftigen Eigentümer und Mieter zu gewährleisten.



ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektherausgeber, Vertragspartner und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma GRK-Real Estate GmbH & Co. KG mit Sitz in der Prinz-Eugen-Straße 31 in 04277 Leipzig.

Die Hafeinlage beläuft sich auf 25.000,00 €. Die Komplementärin der GRK-Real Estate GmbH & Co. KG ist die GRK Verwaltungs GmbH. Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Torsten Kracht, geb. am 04.10.1967, von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit. Die GRK Verwaltungs GmbH eine 100%ige Tochterunternehmung der GRK-Holding AG.

Als Kernkompetenzträger bündelt die GRK-Real Estate GmbH & Co. KG im Rahmen der Unternehmensgruppe GRK ihr langjähriges Know-how aus dem Bereich der hochwertigen Denkmalsanierung.

Die in diesem Prospekt angebotene Kapitalanlage ist an Interessenten mit Fokus auf eine langfristige Selbstnutzung oder Weitervermietung gerichtet. Ungeeignet ist unser Angebot für kurzfristig orientierte Anleger, deren vorrangiges Ziel eine temporär festgelegte Renditeerwartung ist.

Unser Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung Am Zuckmantel bzw. Georg-Schumann-Str. in Leipzig richtet sich an Anleger, welche eine sachwertorientierte Altersvorsorge oder langfristigen Kapitalaufbau unter Berücksichtigung aller in Betracht zu ziehenden Risiken und Chancen erwägen. Detaillierte Angaben dazu finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Der Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung des Herausgebers wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können.

Es sind nur die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtssprechung können sich verändern. Eine daraus resultierende Haftung wird nachvollziehbarer Weise nicht übernommen. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf zukünftige Entwicklungen von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Die im Prospekt enthaltenen Möblierungsvorschlägen, Fotos und Illustrationen sind als Vorschläge zu verstehen und nicht als wesentlicher Bestandteil im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Im Prospekt werden zukünftigen Kunden bereits jetzt die notariell beurkundete Teilungserklärung mit dazugehöriger Baubeschreibung, das Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages und der Mietpoolvertrag im Sinne des § 17 Abs. 2 a BeurkG bekannt gegeben. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlichen wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit.

Alle im Prospekt hinterlegten Texte, Fotos und Illustrationen sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -inhalt orientiert sich am IDW-S-4-Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand: 18.05.2006). Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Aufgrund der Komplexität und Auswirkung auf unterschiedlichste Fachgebiete, welche der Erwerb einer Eigentumswohnung mit sich bringt, können wir trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung Irrtümer nicht ausschließen.

Der Prospekt wurde im Dezember 2010 erstellt und im Anschluss herausgegeben.



DAS ANGEBOT...

Art des Objektes

Bestandsimmobilie (Wohnen) mit Umnutzungs-/Sanierungs-/Modernisierungsbedarf für weitere Wohnnutzung zur langfristigen Vermietung bzw. Nutzung nach Teilung in Wohnungseigentum. Zudem kann die Erwerberin bzw. der Erwerber auf Wunsch einem Mietpool beitreten.

Lage des Objektes

Am Zuckmantel 9-11 und Georg-Schumann-Str. 351-353 in 04159 Leipzig

Anzahl der Wohneinheiten

Insgesamt 38 Wohnungen in vier Objekten, davon 5 Wohnungen im Erdgeschoss, je 8 Wohnungen im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss und im 3. Obergeschoss, 2 Wohnungen im 4. Obergeschoss und 7 Wohnungen im Dachgeschoss, insgesamt 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss

Verkäufer

GRK-Real Estate GmbH & Co. KG

Kaufpreise

2.190,00 €/m²; optional stehen im Gesamtobjekt Wahrener Rundling 101 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die zu je 15.000,00 € erworben werden können.

Qualitätskontrolle

Ein öffentlich vereidigter Sachverständiger oder der TÜV-Nord übernehmen die Bauabnahme des Gemeinschaftseigentums.

Kaufpreisaufteilung

siehe separate Kaufpreisliste (vgl. Prospekt Seite 32)

Erwerbsnebenkosten

ca. 5,0 % des Kaufpreises

Abschreibung

1. Für Kapitalanleger:

- 8 Jahre x 9,0 %, 4 Jahre x 7,0 % des Sanierungsaufwands gem. § 7 i EStG (Sonder-AfA für denkmalgeschützte Immobilien)
- 50 Jahre x 2,0 % auf Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare AfA)

2. Für Eigennutzer:

- 10 Jahre x 9,0 % des Sanierungsaufwandes gem. § 10 f EStG (Sonder-AfA für denkmalgeschützte Immobilien)

Vermietung

1. Ausgaben:

- Wohngeld (davon u. a. nicht umlegbar):
- Instandhaltung: ca. 0,25 €/m²/Monat
- WEG-Verwaltung: 17,00 € zzgl. 19 % USt./Monat/WE (20,23 € brutto)
- Optional wird der Abschluss eines Mietpool-GbR-Vertrages angeboten
- Sondereigentumsverwaltung: 12,00 € zzgl. 19 % USt./Monat/WE (14,28 € brutto)

2. Einnahmen:

- Wohnungen: Nach Marktsituation und Mietverhandlung; optional Mietpool-GbR (voraussichtlich 5,40 €/m² Zielmiete, davon werden voraussichtlich 5,10 €/m² im Rahmen des Mietpools monatlich ausgeschüttet, Abrechnung erfolgt jeweils am Jahresende)

Rechte aus dem Erwerb der Vermögensanlage

- Der Erwerber erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen gem. Teilungserklärung (siehe Anlage II, Gemeinschaftsordnung)
- Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung
- Erhöhte Absetzungen gemäß §§ 7 i bzw. 10 f EStG können voraussichtlich realisiert werden
- Zu weiteren Details wird auf das Kapitel „Steuerliche Betrachtungen“ verwiesen

WESENTLICHE RISIKEN - HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

Risiken - Hinweise zur Kapitalanlage

A. Allgemeines Risiko eines Immobilieneigentümers

Das allgemeine Risiko besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Dass auch eine Immobilieninvestition den allgemeinen marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, wurde in der Vergangenheit deutlich.

B. Standortrisiko

Mitentscheidend für den Wertzuwachs einer Immobilie ist die Entwicklung des Standorts, wobei sowohl die Entwicklung der Stadt insgesamt als auch die Entwicklung des jeweiligen Stadtteils eine entsprechende Rolle spielt. Berücksichtigt werden müssen diesbezüglich Komponenten wie Arbeitslosenquote oder Industrieansiedlungen, die in starkem Maß Einfluss darauf haben, ob sich Leipzig langfristig gesehen zum Aktivraum (Zuwanderung: es ziehen mehr Leute nach Leipzig) oder Passivraum (Abwanderung: es ziehen mehr Leute aus Leipzig weg) entwickelt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich feststellen, dass die nach den politischen Veränderungen von 1989 zu beobachtende Minimierung der Einwohnerzahl nicht mehr gegeben ist und aktuell mehr Zu- als Wegzüge zu verzeichnen sind.

C. Mietausfallrisiko

Der Investor trägt grundsätzlich das Vermietungsrisiko. Dieses besteht zum einen in der Möglichkeit, dass die Wohnung des Investors ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit des jeweiligen Mieters zu Mietausfällen und darüber hinausgehenden finanziellen Belastungen kommen. Dieses Risiko kann durch Beitritt zu einem Mietpool vermindert werden, da dann das Mietausfallrisiko gleichmäßig auf alle Mitglieder des Pools verteilt wird. Damit ist aber nicht nur der Vorteil verbunden, bei einem eigenen Leerstand der Wohnung keinen vollständigen Mietausfall zu erleiden, es besteht daneben auch das Risiko, den Leerstand anderer Wohnungen anteilig mittragen zu müssen.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden. Ebenso wenig bewirkt der Beitritt eines Investors zum Mietpool einen gänzlichen Ausschluss des Mietausfallrisikos. Das Risiko des Mietausfalls bein-

haltet die vollständige Miete, mithin auch die umlagefähigen Nebenkosten, sowie etwaige Rechtsverfolgungskosten

D. Qualität der Verwaltung

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Darüber hinaus entscheidet der Verwalter über die Auswahl der Mieter. Deren Bonität und Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotenem Maß geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalls und einer unzureichenden Anschlussvermietung bei Mieterwechsel.

E. Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage stellt eine finanzielle Reserve der Wohnungseigentümergemeinschaft dar, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) zu beauftragen und entsprechend zu bezahlen, ohne den einzelnen Investor per Sonderumlage finanziell zu belasten und eventuell zu überfordern.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde anfänglich mit ca. 3,00 € pro m² Wohnfläche p. a. angenommen. Dieser Wert wurde nicht auf Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile ermittelt und entspricht nicht der in § 28 Abs. 2 II Berechnungsverordnung genannten Instandhaltungsrücklage. Sie könnte demnach unter Umständen langfristig gesehen zu gering bemessen sein. Für diesen Fall sind etwaige zusätzliche Instandhaltungskosten vom Investor zu tragen (Sonderumlage). Im Übrigen entscheiden in der Folge die Wohnungseigentümer auf der jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage. Diese kann per Beschluss der Eigentümerversammlung erhöht, aber auch verringert werden. Innerhalb eines Zeitraums von 15 bis 40 Jahren muss damit gerechnet werden, dass das Ergreifen von grundlegenden Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Modernisierung des Wohngebäudes vonnöten sein kann. Bedingt werden diese Maßnahmen z. B. durch den Ersatz von Verschleißbauteilen oder die Angleichung des Wohngebäudes an etwaige geänderte Wohnbedürfnisse oder Vorstellungen potenzieller Mieter. Unter Umständen ist denkbar, dass der Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung bereits vor Ablauf von 15 Jahren erforderlich wird.

WESENTLICHE RISIKEN - HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

Die durch die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen entstehenden Kosten sind in der Regel durch die erwirtschaftete Instandhaltungsrücklage nicht zu begleichen, sodass der dadurch nicht abgedeckte Kostenanteil per Sonderumlage auf die einzelnen Eigentümer (Investoren) umgelegt werden muss. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Investor das Risiko von Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum (Wohneinheit) grundsätzlich allein trägt, soweit er nicht vom Mieter oder einem Dritten Ersatz verlangen kann. Diesbezüglich ist dem Investor zwingend anzuraten, eine eigenständige Rücklage in Form einer Sparanlage anzulegen, die wiederum in der Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen ist.

F. Finanzierungsrisiko

Zur Finanzierung einer Immobilieninvestition ist in der Regel die Inanspruchnahme von Fremdmitteln vonnöten. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht jedoch der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht nur das Nettodarlehen vom Investor zu verzinsen und zu tilgen ist.

Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann geltende Zinssatz kann unter Umständen höher bemessen sein als derjenige der ersten Zinsfestschreibungsperiode. In einem solchen Fall kann sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben.

Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlusts des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes.

G. Risiken aus steuerrechtlicher Sicht

Modernisierungskosten (§§ 7 i und 10 f EStG)

Die in der Kaufpreisliste (vgl. Prospekt S. 14 ff.) ausgewiesenen Modernisierungskosten werden seitens der zuständigen Gemeindebehörde nicht oder nicht in voller Höhe in die

Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen nach § 7 i EStG (Kapitalanleger) bzw. für den Sonderausgabenabzug nach § 10 f EStG (Eigennutzer) einbezogen. In der Regel wird die notwendige endgültige Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde über die begünstigten Maßnahmen erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erteilt.

Es kann daher auch keine endgültige Aussage darüber getroffen werden, ob die erhöhten Absetzungen bzw. der Sonderausgabenabzug eintreten und wenn ja, in welcher Höhe. Ein Ausgleich der aus diesem Risiko evtl. entstehenden Nachteile für den Anleger ist nicht vorgesehen. Soweit mit Baumaßnahmen vor rechtswirksamem Abschluss des Kaufvertrages über Wohnungseigentum begonnen wird, fließen diese Baumaßnahmen nicht in die Bemessungsgrundlage nach §§ 7 i EStG bzw. 10 f EStG ein. Für Anleger, die die Eigentumswohnung erst nach Beginn der Baumaßnahmen erwerben, kommen die erhöhten Absetzungen bzw. der Sonderausgabenabzug nicht oder nicht in der angegebenen Höhe zum Zuge.

Die vom Initiator vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Grundstücksanteil, Anteil Altbausubstanz und Modernisierungs-/Herstellungskosten, die in diesem Prospekt (Kaufpreisliste) abgedruckt ist, kann durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung eventuell korrigiert werden. Damit könnte sich für Kapitalanleger die Bemessungsgrundlage der erhöhten Absetzungen gemäß § 7 i EStG (Modernisierungskosten) zugunsten der Bemessungsgrundlage der Normalabschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Altbausubstanz) verringern, sodass sich das Abschreibungsvolumen in den ersten 12 Jahren (Begünstigungszeitraum) gegenüber den Prospektangaben verringert. Während beim Kapitalanleger das Abschreibungsvolumen in die Jahre nach Ablauf des Begünstigungszeitraumes verschoben wird, reduziert sich der Sonderausgabenabzug beim Eigennutzer endgültig.

Insbesondere besteht seitens der Dachgeschosswohnungen das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Bescheinigung der zuständigen Sanierungsbehörde einen Neubau annimmt. Das hat zur Folge, dass Abschreibungen gem. §§ 7 i EStG (Kapitalanleger) bzw. 10 f EStG (Eigennutzer) nicht gewährt werden. Hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Modernisierungskosten und Neubau wird auf das Kapitel „Steuerliche Verhältnisse“ verwiesen.

Beschränkung des Verlustausgleichs (§ 15 b EStG)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass ein Kapitalanleger in der Anfangsphase durch die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen gem. § 7 i EStG und durch die Aufnahme einer

WESENTLICHE RISIKEN - HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

Fremdfinanzierung negative Einkünfte erzielt, die für die Dauer der Verlustphase höher sind als 10,0 % des von ihm eingesetzten Eigenkapitals. Wird vom Initiator eine modellhafte Gestaltung „Steuerstundungsmodell“ angeboten, dürfen die Verluste nach § 15 b EStG weder mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie dürfen auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern die positiven Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren aus der Vermietung dieser Eigentumswohnung erzielt werden. Nach der Gesetzesbegründung zum § 15 b EStG sowie einem vorliegenden Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen zählt das vorliegende Angebot des Initiators nicht als Steuerstundungsmodell, weil keine modellhafte Gestaltung vorliegt.

Eine modellhafte Gestaltung liegt nur dann vor, wenn neben dem Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung mittels eines vorgefertigten Konzepts eine oder mehrere Nebenleistungen zum Zweck der Erzielung steuerlicher Vorteile angeboten werden. Das vorliegende Angebot richtet sich ausschließlich auf den Erwerb von Eigentumswohnungen ohne Nebenleistungen. Das Angebot zum Beitritt in die Mietpool-GbR stellt keine Nebenleistung dar, weil kein zusätzliches Entgelt anfällt (weiterhin wird auf das Kapitel 12 „Steuerliche Betrachtung“ verwiesen).

H. Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Beim Erwerb einer Immobilie muss der Käufer beachten, dass folgende Kostenstellen nicht im Kaufpreis enthalten sind:

1. Kosten/Zinsen einer seitens des Investors beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises
2. Kosten für die von dem finanzierenden Kreditinstitut eventuell geforderten Zusatzsicherheiten; hierzu können unter anderem Aufwendungen für die Stellung einer Ausfallgarantie zählen, z. B. eine Kapital- oder Risikolebensversicherung
3. Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbssteuer; die zu kalkulierende Grunderwerbssteuer (auf Kaufpreis) liegt bei ca. 3,5 %, die Kosten für Notar und Grundbuchamt (auf Gesamtpreis/Kaufvertragsabwicklung) belaufen sich auf ca. 1,5 %
4. sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Ver-

sicherung usw.), die nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten entstehen, sowie Folgebetreuungskosten; Kapitalanleger können Nebenkosten im gesetzlichen Rahmen auf den entsprechenden Mieter umlegen

5. Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

6. Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden sollten

I. Im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung desselben, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb und Marketing). In der Regel betragen die vorbezeichneten Kosten etwa 15,0 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer. Aus diesem Grund wird ein Investor bei der Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Preis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltenen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielstellung des Investments stehen.

J. Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/Verkäufers

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/Verkäufers während der Durchführung der Baumaßnahme kann wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen. Ungeachtet einer möglichen Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach der Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die rechtliche Sicherheit bezüglich des Eigentumserwerbs des Vertragsgegenstandes. Herstellungsansprüche können dann allerdings nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Dies hat zur Folge, dass der Investor in Übereinkunft mit den übrigen Investoren die noch notwendigen Modernisierungs- und Ausbauleistungen eigenverantwortlich ausführen lassen muss.

Die hierdurch entstehenden Kosten können, soweit sie den bereits entrichteten Kaufpreis übersteigen, gegenüber dem Bauträger/Verkäufer geltend gemacht werden. Beachtet wer-

WESENTLICHE RISIKEN - HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

den muss aber, dass selbst bei einer rechtskräftig festgestellten Zahlungsschuld des Bauträgers/Verkäufers aufgrund von Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Käufers in aller Regel nicht zu erreichen ist. Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/Verkäufers kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahme erheblich verspätet fertiggestellt wird. Kommt es im Zuge der eigenständigen Durchführung des Bauvorhabens zusätzlich zur Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers zu Abstimmungsschwierigkeiten mit den weiteren Investoren, kann dies unter Umständen dazu führen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens zur Gänze scheitert.

Sowohl im Fall der verspäteten Fertigstellung (hier allerdings nur bis zur Beendigung der Baumaßnahme) als auch bei Nichtrealisierung des Projekts müsste der Investor Zinsen und Tilgung für die gegebenenfalls bereits anteilig oder vollständig in Anspruch genommene Kaufpreisfinanzierung entrichten, ohne dass dem Erträge gegenüberstehen.

Der oben dargestellte mögliche Schadenseintritt bei vorliegender Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/Verkäufers wird dadurch minimiert, dass die Zahlungen des Käufers unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfolgen. Das bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie durch den Verkäufer auch Bauleistungen erbracht wurden.

Darüber hinaus ist der Käufer unabhängig vom etwaigen Baufortschritt erst dann zu Zahlungen verpflichtet, wenn sein Anspruch auf Eigentumsübertragung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert ist. Der durch die MaBV gewährte Schutz vor einer Überzahlung bezieht sich allerdings nur auf den originären Kaufpreis. Entstehen dagegen gegenüber dem Verkäufer weitergehende Ansprüche (z. B. Verzögerungsschäden), trägt der Investor das alleinige Risiko des Forderungsausfalls, da wie bereits oben beschrieben eine vollständige Erfüllung der Zahlungsschuld durch den Verkäufer bei Insolvenz in aller Regel ausscheidet.

Weiterhin wird ausdrücklich festgestellt, dass die dargestellten Risiken nicht abschließend sind. Unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungsgrundsätze wurden hier die wesentlichen Risiken aufgeführt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung bezüglich einer Immobilieninvestition neben den behandelten investitionsspezifischen Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (Alter, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen sind.

CHANCEN - HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

Chancen - Hinweise zur Kapitalanlage

Die nachstehend dargestellten Chancen können sich im Realisierungsfall auf den Ertrags- und Vermögenswert der Investition auswirken.

A. Immobilieninvestition

Anlagen in Immobilien gelten von jeher als besonders krisen- und inflationssicher, da sie ein hohes Maß an Wertbeständigkeit gewährleisten. Immobilien erfüllen die wichtigsten Kriterien für einen langfristigen Vermögensaufbau wie Sicherheit, Rentabilität und Wertzuwachs und sind von daher seit Generationen eine der beliebtesten Investitionen zur Altersvorsorge.

B. Investitionsstandort

Das oben Gesagte gilt insbesondere dann, wenn sich die Immobilie durch einen überdurchschnittlich guten Standort auszeichnet. Erhebliche Chancen für Immobilieninvestitionen in Leipzig ergeben sich aus dem im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten niedrigen Kaufpreis für Eigentumswohnungen und dem sich durch bedeutende Industrieansiedlungen wie Porsche, BMW, Amazon oder das DHL-Luftfrachtzentrum weiter fortsetzenden Wirtschaftswachstum.

C. Baukosten

Der Investor erwirbt seine Eigentumswohnung schlüsselfertig zum Festpreis; von der Gefahr eintretender Preiserhöhungen ist er demnach befreit. Zahlungen an den Verkäufer/Bauträger erfolgen ausschließlich unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Das bedeutet, dass Forderungen des Verkäufers/Bauträgers gegenüber dem Investor nur entsprechend den bereits erbrachten Leistungen erhoben werden.

D. Erhaltung der Altbausubstanz

Unter Erhaltung der bauhistorischen Vergangenheit der Immobilie wird mit einer hochwertigen Sanierung den heutigen Komfortbedürfnissen, Raumprogrammen und Wohnwünschen Rechnung getragen. Dieses Zusammenspiel trägt wesentlich zum Wertzuwachs der Immobilie bei, wobei insbesondere die einmalige Altbausubstanz Leipzigs, die sich in dem Investitionsobjekt exemplarisch widerspiegelt, als Garant für die Nachhaltigkeit der Investition wirkt.

E. Investitionsperspektive

Die Investitionsperspektive von Immobilienkapitalanlagen ist langfristig ausgerichtet. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden die Ausnahme und sollten nicht das Ziel einer solchen Investition sein. Auch die steuerlichen Vergünstigungen, die vielfach mit einer Immobilieninvestition verknüpft sind, können nicht das Hauptmotiv für die Anlageentscheidung bilden, da Steuervorteile lediglich einen Investitionsanreiz schaffen, während sich die Immobilie über Jahrzehnte auf dem Mieter- und Käufermarkt bewähren muss.

Eine Immobilieninvestition stellt vielmehr ein sachwertunterlegtes, arbeitsunabhängiges Zusatzeinkommen für die familiäre Zukunftssicherung oder Altersvorsorge dar. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist heute allgemein anerkannt, dass die gesetzliche Rentenversicherung allein nicht mehr ausreicht, um den erarbeiteten Lebensstandard im Rentenalter zu erhalten. Die entstehende Versorgungslücke muss durch private Altersvorsorge geschlossen werden.

Die auf Dauer ausgerichtete Immobilieninvestition bildet einen wesentlichen Baustein für den gesicherten Vermögensaufbau und die private Altersversorgung.

F. Steuerliche Perspektive

Neben den allgemeinen Vorteilen eines Immobilieninvestments ergeben sich bei dem vorliegenden Angebot sowohl in der Investitions- als auch in der Vermietungsphase steuerliche Auswirkungen, die die Wirtschaftlichkeit der Investition bei entsprechender Steuerprogression positiv beeinflussen.

G. Kumulation der Risiken & Chancen

In einer ausgewogenen Betrachtung von Risiken und Chancen weist der Prospektherausgeber an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es im Rahmen des Immobilienerwerbes durch zukünftig auftretende negative Einflüsse wie z. B. niedrigere Mieteinnahmen, nicht von der Instandhaltungsrücklage übernommene Aufwendungen oder ungünstigere Anschlussfinanzierungen u. U. zu Investitionsverlusten kommen kann.

Neben den Chancen, welche eine Immobilieninvestition bietet, sollten die vorgenannten Risiken und ggf. individuelle Einflüsse für den einzelnen Investor aus unserer Empfehlung heraus zusätzlich von einem vertrauten und fachkompetenten Dritten in steuerlicher, juristischer und wirtschaftlicher Hinsicht überprüft werden.

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

I. Einkommensteuer

1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Der Erwerber, der die Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG. Diese Einkünfte werden durch eine sogenannte Überschussrechnung ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Dabei werden von den Einnahmen aus der Vermietung die entstandenen Kosten als Werbungskosten abgezogen. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt (vgl. dazu Abschnitt 6.) oder die Vorschrift des § 15 b EStG eingreift (vgl. dazu Abschnitt 7.). Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i.S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten, die in Abschnitt 8.4. dargestellt werden.

2. Werbungskosten

2.1. Allgemeines

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

2.2. Abschreibungen

Erwirbt der Anleger eine vom Verkäufer zu sanierende Wohnung, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Wohnung erworben. Die Kosten für die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber nicht nachträgliche Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Handelt es sich um ein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht, kann der Erwerber jedoch von dem Teil der Anschaffungskosten, der den begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzuordnen ist, erhöhte Absetzungen gem. § 7 i EStG geltend machen. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen daher in folgende vier „Elemente“ aufgeteilt werden:

- Grund und Boden
- Altbausubstanz
- begünstigte Modernisierung
- nicht begünstigte Modernisierung.

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser vier „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt des Verkäufers, das für jede Wohnung einen Feststellungsbescheid über die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen nach § 7 i EStG erlässt. Bei dieser Aufteilung kann es zu Abweichungen gegenüber der Berechnung des Verkäufers kommen, so dass der Verkäufer die von ihm vorgenommene Aufteilung der Anschaffungskosten und den von ihm ausgewiesenen Anteil der nach § 7 i EStG begünstigten Kosten nicht garantieren kann.

3. Altbausubstanz

Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz zuzuordnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG abziehen. Diese AfA beträgt bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,0 % und bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 %. Im Jahr der Anschaffung kann allerdings nicht der volle Jahresbetrag in Anspruch genommen werden. Da die Gebäude-AfA erst ab dem Monat der Anschaffung gewährt wird, ist der Jahresbetrag

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

zeitanteilig zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Als Zeitpunkt der Anschaffung gilt grundsätzlich derjenige, in dem Nutzen und Lasten nach dem Kaufvertrag auf den Käufer übergehen.

4. Sanierungsmaßnahmen

4.1. Erhöhte Absetzungen

Für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Sanierung und Modernisierung des Bau Denkmals entfällt, kann der Erwerber unter bestimmten Voraussetzungen die erhöhten Absetzungen nach § 7 i EStG geltend machen. Anstelle der oben dargestellten Normalabschreibung können diese Kosten in den ersten 8 Jahren mit jeweils 9,0 % und in den folgenden 4 Jahren mit jeweils 7,0 % abgeschrieben werden. Die Kosten werden also in den ersten 12 Jahren in vollem Umfang abgeschrieben. Anders als bei der Normalabschreibung findet im Jahr der Anschaffung eine zeitanteilige Kürzung nicht statt, sodass auch im Erstjahr die vollen 9,0 % geltend gemacht werden können.

Eine andere Verteilung und „Verschiebung“ der erhöhten Absetzungen auf spätere Jahre ist jedoch nicht möglich.

Begünstigt sind allerdings nur die Kosten derjenigen Baumaßnahmen, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Wird der Kaufvertrag erst nach Beginn der Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen, sind die bis dahin durchgeführten Baumaßnahmen nicht begünstigt.

Voraussetzung für die Gewährung der erhöhten Absetzungen ist nach § 7 i Abs. 2 EStG außerdem, dass der Erwerber dem Finanzamt eine Bescheinigung der nach dem Landesrecht zuständigen Stelle vorlegt, in der diese bestätigt, dass es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt und dass die betreffenden Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren.

Soweit es sich um sogenannte Luxuseinbauten handelt, werden diese von der Behörde nicht als begünstigt bescheinigt. Auch insofern kann es zu Abweichungen gegenüber der Berechnung des Verkäufers kommen. Soweit einzelne Baukosten von der Behörde nicht als begünstigt bescheinigt werden, sind die darauf entfallenden Anschaffungskosten wie die Altbausubstanz mit 2,0 % bzw. 2,5 % jährlich abzuschreiben. Das Gleiche gilt für Baumaßnahmen, die bereits vor Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind.

Werden für die Sanierung des Gebäudes Zuschüsse gewährt, so ist die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen um diesen Betrag zu kürzen.

4.2. Dachgeschosswohnung

4.2.1. Bescheinigung

Sonderprobleme bestehen, wenn durch Ausbau des bisherigen Dachbodens eine Wohnung im Dachgeschoss geschaffen wird. In diesen Fällen verweigern die Denkmalschutzbehörden vielfach die Bescheinigung, weil sie der Ansicht sind, dass die Baumaßnahme zur Erhaltung des Gebäudes nicht erforderlich war. Zu beachten ist jedoch, dass die Baumaßnahmen im Dachgeschoss nicht nur der Schaffung einer zusätzlichen Wohnung dienen, sondern zu einem großen Teil der Sanierung des Gebäudes, insbesondere des Dachstuhls, der Dachhaut und des Leitungssystems. Im Prinzip kann man daher sagen, dass alle Baumaßnahmen, die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen, zur Erhaltung des Gebäudes erforderlich sind und nur die Baumaßnahmen, die das Sondereigentum betreffen, nicht die Voraussetzungen des § 7 i EStG erfüllen. Nach Ansicht des Verkäufers sind daher schätzungsweise etwa 40,0 % der Anschaffungskosten für eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss nach § 7 i EStG begünstigt. Dies wird inzwischen von vielen Denkmalschutzbehörden in Deutschland ebenso gesehen. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass Rechtsprechung zu dieser Frage noch nicht existiert.

Sollte die Denkmalschutzbehörde wider Erwarten für die Dachgeschosswohnung keine Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG erteilen, wird der Verkäufer den Erwerber bei Erhebung einer Klage vor dem Verwaltungsgericht argumentativ unterstützen.

4.2.2. Finanzamt

Aufgrund des BMF-Schreibens vom 16.05.2007 muss z. Z. damit gerechnet werden, dass das Finanzamt für eine Dachgeschosswohnung die erhöhten Absetzungen auch dann nicht gewährt, wenn der Erwerber die entsprechende Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nach § 7 i Abs. 2 EStG vorlegt. Die Finanzverwaltung nimmt nämlich in diesem Schreiben für sich das Recht in Anspruch, die erhöhten Absetzungen trotz Vorliegens der Bescheinigung zu verweigern, wenn durch die Baumaßnahme ein neues Wirtschaftsgut im steuerlichen Sinne entstanden ist. Nach der sogenannten Dachgeschossanweisung der Finanzverwaltung aus dem Jahre 1996 (Tz. 10 des BMF-Schreibens vom 10.07.1996, BStBl. I 1996, S. 689) entsteht aber ein neues Wirtschaftsgut, wenn ein Dachboden als Eigentumswohnung zu einer Wohnung ausgebaut wird. Zur Rechtfertigung ihrer Auffassung, sie könne bei Entstehung eines neuen Wirtschaftsgutes die Gewährung des Steuervorteils versagen, beruft sich die Finanzverwaltung auf die frühere Rechtsprechung des X. Senats des Bundesfinanzhofs (BFH).

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

Dieser hatte nämlich in einigen Fällen, in denen der Steuerpflichtige das vorhandene Gebäude abgerissen und an dessen Stelle ein neues Gebäude errichtet hatte, die Vergünstigung nach § 7 i EStG (dort § 10 f EStG) versagt, obwohl der Investor von der Denkmalschutzbehörde die Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG vorgelegt hatte. Zur Begründung hat der X. Senat darauf verwiesen, dass das Finanzamt ein selbstständiges Prüfungsrecht habe, ob durch die Baumaßnahmen ein Neubau entstanden sei, und in diesem Fall die Steuervorteile trotz Vorliegens der Bescheinigung versagen dürfe. Mit Urteil vom 24.06.2009 (Az. X R 8/08) hat der X. Senat jedoch klargestellt, dass ein „schädlicher“ Neubau i.S. d. § 7 i EStG nur dann vorliege, wenn ein neuer Baukörper errichtet werde. Die Entstehung eines bloß steuerrechtlichen Neubaus wie z. B. eines neuen Wirtschaftsgutes stehe dagegen der Begünstigung nach § 7 i EStG nicht entgegen.

Nach Ansicht des Verkäufers ergibt sich daher aus der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs eindeutig, dass die Finanzverwaltung auch bei Dachgeschosswohnungen kein Recht hat, die Vergünstigung nach § 7 i EStG zu versagen, wenn der Käufer die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde vorlegen kann. Die Bescheinigung ist insofern für das Finanzamt bindend.

Der Anspruch auf die erhöhten Absetzungen muss deswegen ggf. im Wege einer Klage vor dem Finanzgericht geltend gemacht werden. Vermietet der Käufer die Wohnung, so wäre für eine Klage nicht der X., sondern der IX. Senat des BFH zuständig, der ohnehin seit jeher die Auffassung vertritt, die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nach § 7 i EStG sei auch hinsichtlich der Frage, ob durch die Baumaßnahmen ein Neubau entstanden ist, bindend (vgl. Ur. vom 22.09.2005, Az. IX R 13/04).

Allerdings erwartet der Verkäufer, dass die Finanzverwaltung ihr Schreiben vom Juli 2007 demnächst aufheben wird, sodass die oben geschilderten Probleme nicht eintreten.

4.3. Umnutzung

Wird das Gebäude im Rahmen der Sanierung und Modernisierung einer neuen Nutzung durchgeführt, etwa indem eine Fabrik, eine ehemalige Kaserne oder ein ehemaliges Krankenhaus zu Wohnungen umgebaut wird, so steht dies einer Bescheinigung durch die Denkmalschutzbehörde nicht im Wege. Trotz Vorliegens der Bescheinigung verweigern die Finanzämter jedoch in diesen Fällen immer wieder die Gewährung der Steuervorteile. Denn nach Auffassung der Finanzverwaltung entsteht durch Baumaßnahmen, mit denen die Nutzung (Zweckbestimmung) des Gebäudes geändert wird, ein sogenanntes anderes Wirtschaftsgut (Hinweis

7.3 EStH 2007). Die Kosten stellen nach dieser Ansicht nicht nachträgliche Herstellungskosten dar, sondern originäre Kosten zur Herstellung eines neuen (anderen) Wirtschaftsgutes.

Diese Ansicht entspricht jedoch nicht der Rechtslage, da der Wortlaut des § 7 i EStG lediglich verlangt, dass es sich um Baumaßnahmen an einem Gebäude handelt, und nicht voraussetzt, dass es sich um nachträgliche Herstellungskosten handelt. Dementsprechend hat der X. Senat des BFH mit seinem Urteil vom 24.06.2009 (Az. X R 8/08) entschieden, dass die Entstehung eines Neubaus für die Gewährung der Steuervergünstigung nach § 7 i EStG nur dann schädlich ist, wenn ein neuer Baukörper errichtet wird. Dagegen steht die Entstehung eines bloß steuerlichen Neubaus der Gewährung des Steuervorteils nicht entgegen.

Der Erwerber einer Wohnung, die aus der Umnutzung eines Gebäudes entstanden ist, muss daher damit rechnen, dass ihm die Finanzverwaltung die Steuervorteile nach § 7 i EStG versagt. Dies ist zwar nach Ansicht des Verkäufers rechtswidrig, solange die Finanzverwaltung ihr Schreiben vom 16.05.2007 nicht aufgehoben hat, ist die Rechtslage aber nicht gesichert. Zumindest muss der Erwerber damit rechnen, dass er seinen Anspruch gegen das Finanzamt erst vor Gericht durchsetzen muss.

4.4. Zeitliche Verzögerung bei der Gewährung der erhöhten Absetzungen

Bis zum 31.12.2008 durften die Finanzämter auf Grund einer internen Anweisung die Steuervergünstigung nach § 7 i EStG im Billigkeitswege vorläufig auch ohne Vorliegen der endgültigen Bescheinigung gewähren. Voraussetzung war lediglich, dass eine vorläufige Bescheinigung oder eine sogenannte qualifizierte Eingangsbestätigung der Denkmalschutzbehörde eingereicht wurde. Ende des Jahres 2008 haben die Einkommensteuerreferatsleiter der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder jedoch beschlossen, dass diese Billigkeitsregelung nur noch zur Anwendung kommt, wenn die vorläufige Bescheinigung vor dem 1. Januar 2009 ausgestellt worden ist. In allen anderen Fällen berücksichtigen die Finanzämter die erhöhten Absetzungen nach § 7 i EStG und den Abzugsbetrag nach § 10 f EStG erst dann, wenn der Käufer eine endgültige Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorlegt.

Da die zuständige Behörde z. Z. erhebliche Arbeitsrückstände hat und die Bescheinigung deswegen erst nach einer längeren Zeit – teilweise bis zu drei Jahre – erteilt, muss der Erwerber z.Z. damit rechnen, dass er die Steuervergünstigung nach § 7 i EStG erst erhebliche Zeit nach der Anschaffung erhält. Dies kann in Fällen einer hohen Fremdfinanzierung zu Finanzierungsengpässen führen.

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

Nach Ansicht des Verkäufers hat der Erwerber jedoch einen Anspruch darauf, dass das Wohnsitzfinanzamt die erhöhten Absetzungen bzw. den Abzugsbetrag nach § 10 f EStG bereits vor Erteilung der Bescheinigung durch die Denkmalschutzbehörde berücksichtigt. Vermietet der Käufer die Wohnung, so ist lediglich die in § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG enthaltene Einschränkung zu berücksichtigen, nach der negative Einkünfte aus der Vermietung eines Gebäudes bei der Festsetzung der Vorauszahlungen erst für Kalenderjahre berücksichtigt werden können, die nach der Anschaffung der Wohnung beginnen.

In allen anderen Fällen sind nach der Ansicht des Verkäufers die Finanzämter verpflichtet, die Steuervorteile nach § 7 i EStG vorläufig bereits vor Erteilung der Bescheinigung zu berücksichtigen und die Bemessungsgrundlage nach § 162 Abs. 5 i. V. m. § 155 Abs. 2 AO zu schätzen. Denn nach § 155 Abs. 2 AO darf das Finanzamt einen Einkommensteuerbescheid auch dann erlassen, wenn ein erforderlicher Grundlagenbescheid noch nicht vorliegt. In diesem Fall muss es gem. § 162 Abs. 5 AO die Besteuerungsgrundlagen, die in dem Grundlagenbescheid festzustellen sind, schätzen. Zwar stellt die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nach § 7 i Abs. 2 EStG eine materiell-rechtliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung dar, sodass das Finanzamt diese Bescheinigung grundsätzlich nicht durch eine Schätzung ersetzen darf. Dies gilt aber nur für den „Normalfall“ einer Schätzung nach § 162 Abs. 1 AO. Wenn die Denkmalschutzbehörde den Erlass der Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG abgelehnt hat, darf daher das Finanzamt die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen nicht im Wege einer Schätzung nach § 162 Abs. 1 AO der Besteuerung zugrunde legen. Solange die Denkmalschutzbehörde über den Antrag aber noch nicht entschieden hat, ist das Finanzamt nach den §§ 162 Abs. 5 AO, 155 Abs. 3 AO berechtigt – und damit letztlich auch verpflichtet –, die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen zu schätzen. Denn der Sinn und Zweck des § 162 Abs. 5 AO besteht gerade darin, die zeitliche „Lücke“ zwischen der Stellung des Antrags und dem Ergehen des Grundlagenbescheides zu überbrücken. Dies stellt keine Verletzung der dem Denkmalschutzamt zugewiesenen Kompetenz dar, weil der Einkommensteuerbescheid gem. § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO zwingend zu ändern ist, wenn das Denkmalschutzamt später die Bemessungsgrundlage in einer anderen Höhe feststellt oder die Erteilung der Bescheinigung vielleicht sogar ablehnt.

Da die Finanzämter die Rechtslage bisher noch anders sehen, muss dieser Anspruch allerdings erst gerichtlich durchgesetzt werden. Dies kann durch eine Klage gegen den Einkommensteuerbescheid geschehen, aber auch schon durch eine Klage gegen den Bescheid über die Einkommensteuervorauszahlungen oder die Ablehnung der Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte.

Insofern kann auch einstweiliger Rechtsschutz durch einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung beantragt werden (§ 361 AO und § 69 Abs. 3 FGO). In jedem Fall muss aber in den betroffenen Fällen mit einer Verzögerung der Gewährung der Steuervorteile nach § 7 i EStG gerechnet werden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der oben dargestellten Rechtsansicht um die persönliche Auffassung des Verkäufers handelt und Rechtsprechung hierzu noch nicht vorliegt.

5. Finanzierungskosten

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die von dem Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaigen anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenzen sollte man daher unbedingt einhalten. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschild gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

6. Einkünfteerzielungsabsicht

Die Verluste aus der Vermietung der Wohnung können nur dann mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Da wegen der erhöhten Absetzungen für die Sanierungskosten und wegen der Schuldzinsen bei einer unter Denkmalschutz stehenden Wohnung in den ersten Jahren erhebliche Verluste erzielt werden, könnte hier die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, fraglich sein. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Wohnung so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Wohnung schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Wohnung innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wieder verkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Wohnung nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus.

Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75,0 % und 56,0 %, sind die Werbungskosten nur dann voll abziehbar, wenn der Vermieter nachweist, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Anderenfalls sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

7. Verlustausgleichsverbot gem. § 15 b EStG

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Wohnung dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Da diese Grenze bei einer unter Denk-

malschutz stehenden Eigentumswohnung stets überschritten ist, kommt es darauf an, ob der Erwerb modellhaft gestaltet ist. Die Vorschrift des § 15 b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für einen Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistung von dem Verkäufer selbst erbracht wird. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistung von einer nahe stehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahe stehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistung von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt.

Der Käufer kann deshalb die Anwendung des § 15 b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistung mit dem Kaufpreis abgegolten ist. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten.

Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15 b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre des Verkäufers zuzurechnen. Nebenleistungen des Verkäufers, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15 b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Wohnung oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht für mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15 b EStG unschädlich.

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

8. Veräußerung der Wohnung

8.1. Die Frist von 10 Jahren

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

8.2. Ausnahme für selbstgenutzte Wohnungen

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

8.3. Nachversteuerung der Abschreibungen

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Dem so ermittelten Gewinn sind jedoch gem. § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen, also sowohl die sogenannte Normal-AfA als auch die erhöhten Absetzungen nach § 7 i EStG hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Wohnung innerhalb von 10 Jahren wieder verkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert“. Dies wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus. Denn die Ab-

schreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

8.4. Gewerblicher Grundstückshandel

Steuerpflichtige, die nachhaltig Grundstücke verkaufen, werden als Grundstückshändler behandelt und erzielen deshalb Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass Gewinne aus der Veräußerung der Wohnung unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig sind. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BFH geht die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 26. März 2004) davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel dann vorliegt, wenn innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren mehr als drei Grundstücke (Drei-Objekt-Grenze) verkauft werden. Dabei werden jedoch Grundstücke, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten worden sind, nicht mitgezählt. Behält der Erwerber die Wohnung mindestens 10 Jahre lang, so kann er sich somit sicher sein, damit weder ein „Spekulationsgeschäft“ i. S. d. § 23 EStG noch einen gewerblichen Grundstückshandel auszulösen.

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

9. Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken

9.1. Abzug wie Sonderausgaben

Nutzt der Erwerber die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte. Der Eigennutzer kann jedoch gem. § 10 f EStG die nach § 7 i EStG begünstigten Aufwendungen als Sonderausgaben geltend machen. Abzugsfähig sind 10 Jahre lang jeweils 9,0 % der begünstigten Aufwendungen. Gem. § 10 f Abs. 5 EStG gilt die Vorschrift auch für Eigentumswohnungen.

Wie früher bei der Eigenheimzulage gilt auch bei § 10 f EStG ein sogenannter Objektverbrauch. Der Steuerpflichtige kann die Abzugsbeträge nach § 10 f EStG nur für ein Objekt in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen für die Zusammenveranlagung vorliegen, können die Abzugsbeträge für insgesamt zwei Objekte geltend machen.

STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

9.2. Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Wohnung, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig (vgl. oben unter 8.2.).

10. Einkommensteuervorauszahlungen/Lohnsteuerkarte

10.1. Einkommensteuervorauszahlung

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Wohnung kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Wohnung angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.

Auch der Abzugsbetrag nach § 10 f EStG kann bereits im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigt werden. Da hierfür die Einschränkung des § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG nicht gilt, kann der Abzugsbetrag bereits zur Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung für das Anschaffungsjahr beantragt werden.

10.2. Lohnsteuerkarte

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG hier entsprechend gilt. Im Falle der beabsichtigten Selbstnutzung kann der Freibetrag auch für den Abzugsbetrag nach § 10 f EStG eingetragen werden. In diesem Fall kann der Abzugsbetrag schon für das Jahr der Anschaffung eingetragen werden.

II. Grunderwerbsteuer

Bei Erwerb und Veräußerung der Wohnung ist Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Land Sachsen z. Z. 3,5 %. Nur in den Ländern Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt ist der Steuersatz für die Grunderwerbsteuer auf 4,5 % angehoben worden.

III. Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer.

Für die Bewertung der Wohnung gilt seit dem 01.01.2009 nicht mehr das so genannte Bedarfswertverfahren. Stattdessen ist die Wohnung nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen. Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen.

Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt.

Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gem. § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

Außerdem gelten seit 2009 folgende Freibeträge:

Ehegatte	500.000 €
Kinder	400.000 €
Enkelkinder	200.000 €
Übrige Personen	20.000 €

Beispielrechnung Finanzierungskosten

Hinweis

Die Finanzierungskosten hängen von den Konditionen ab, die der Käufer mit seiner Bank verhandelt. Deshalb können in diesem Prospekt keine allgemeingültigen Angaben zu den Finanzierungskosten gemacht werden.

Wohnung 9

(Prämisse 105,0 % Fremdfinanzierung, nicht umlegbare Nebenkosten werden nicht berücksichtigt)

$42,64 \text{ m}^2 \times 5,40 \text{ € / mtl. Miete} \times 12 \text{ Monate} = 2.763,07 \text{ € Jahresmiete}$
 $(93.381,60 \text{ € Kaufpreis} + \text{ca. } 5,0 \% \text{ Erwerbsnebenkosten}) \times 6,0 \% \text{ Zins und Tilgung} =$
 $5.883,04 \text{ € Annuität (Zahlung p. a.)}$
 Anfängliche Unterdeckung p. a.: 3.119,97 € /
 Anfängliche Unterdeckung mtl.: 260,00 €

Wohnung 32

(Prämisse 105,0 % Fremdfinanzierung, nicht umlegbare Nebenkosten werden nicht berücksichtigt)

$83,93 \text{ m}^2 \times 5,40 \text{ € / mtl. Miete} \times 12 \text{ Monate} = 5.438,66 \text{ € Jahresmiete}$
 $(183.806,70 \text{ € Kaufpreis} + \text{ca. } 5,0 \% \text{ Erwerbsnebenkosten}) \times 6,0 \% \text{ Zins und Tilgung} =$
 $11.579,82 \text{ € Annuität (Zahlung p. a.)}$
 Anfängliche Unterdeckung p. a.: 6.141,16 € /
 Anfängliche Unterdeckung mtl.: 511,76 €

Im Rahmen der Vermietung werden die Wohnungen voraussichtlich zu 5,40 € pro m² vermietet werden. Die angesetzte Kaltmiete basiert auf einer Markteinschätzung und ist nicht als gesicherte Mieteinnahme zu betrachten. Die Nebenkosten sind geschätzt. Die kalkulierte Mietpoolausschüttung beträgt 5,10 € pro m².

LEIPZIG - IM PRESSESPIEGEL

Wohnimmobilien schützen vor Inflation

Investments in deutsche Wohnimmobilien bieten guten Schutz vor Inflation und haben in den letzten 13 Jahren nicht schlechter als Aktien performt. Das zeigt eine aktuelle Studie der Bonner Postbank. Die Volkswirte des Geldhauses erwarten, dass die Teuerungsrate aufgrund rasant steigender Staatsdefizite und einer sehr großzügigen Liquiditätsversorgung durch die Notenbanken für Anleger rasch an Bedeutung gewinnt.

Die Postbank hat in ihrer Analyse die Rendite deutscher Wohnimmobilien in den vergangenen 13 Jahren mit der jeweiligen Inflationsrate verglichen und außerdem der Rendite von Aktien gegenübergestellt. Ergebnis: Lediglich im Jahr 2005 stieg die Inflation schneller als der Gesamtertrag deutscher Immobilien. In der Regel lag der Immobilien-Ertrag demnach mehrere Prozentpunkte über der Inflationsrate. Dadurch konnten Anleger mit deutschen Wohnimmobilien von 1996 bis 2008 inflationsbereinigt einen Ertrag von rund fünfzig Prozent erzielen, so die Postbank. Aktien sollen sich der Studie zufolge zwar ähnlich gut geschlagen haben, Anleger hätten jedoch weit höhere Wertschwankungen verkraften und zeitweise herbe Verluste hinnehmen müssen. Bei deutschen Wohnimmobilien resultiert der Gesamtertrag laut der Untersuchung fast ausschließlich aus den Mieten. Sie steigen, so die Analyse, statistisch etwa gleich schnell wie die Inflation. Dabei folgten die Mietpreise in Deutschland der allgemeinen Teuerung mit einer Verzögerung von rund 2,5 Jahren.

Cash.
DAS KAPITALANLAGE-MAGAZIN

08/2009

Metropolenwachstum: Dresden und Leipzig überflügeln die meisten West-Städte

Ost-Städte wachsen schneller als viele Regionen im Westen: Neben München nimmt die Bevölkerung in Dresden und Leipzig am raschesten zu. Vor allem junge Akademikerinnen ziehen einer neuen Studie zufolge vom Land in die Großräume. Die Einwohnerzahl der 14 größten deutschen Städte ist im vergangenen Jahrzehnt um drei Prozent gestiegen, zeigt eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Am stärksten wachsen der Studie zufolge München, Dresden und Leipzig. In der bayerischen Hauptstadt wohnen demnach elf Prozent mehr Menschen als 1999. In Dresden sind es sieben Prozent mehr, in Leipzig fünf Prozent. In den meisten Städten liege das Bevölkerungswachstum bei drei bis vier Prozent, stellen die Autoren der Studie fest. Die Ruhrgebietsstädte Dortmund, Essen und Duisburg haben dagegen Einwohner verloren.

„Besonders junge Erwachsene zieht es in die Städte“, sagt Martin Gornig, Autor der Studie. So wachse die Zahl der Erwachsenen bis 25 Jahre in den Großstädten doppelt so schnell wie im Rest des Landes. Außerdem nehme die Zahl der unter 18-Jährigen dort nur halb so stark ab wie im Durchschnitt Deutschlands. Gegen den Trend wachse auch die Gruppe der 25- bis 30-Jährigen in den Städten. In Dresden, Leipzig und München stieg die Zahl der jungen Frauen der DIW-Studie zufolge um 40 Prozent Entscheidend für die Attraktivität der Städte sei, „dass nicht nur die jungen Männer, sondern auch die Frauen dort eher einen Job finden“, sagt DIW-Forscher Gornig.

Auch bei den höher Qualifizierten seien die Beschäftigungsverhältnisse nicht mehr so stabil. Daher gingen sie dorthin, wo sie schneller einen neuen Arbeitsplatz finden, sagt Gornig - „und das sind im Regelfall die großen Städte“.

DER SPIEGEL

05/2010

„New York Times“ empfiehlt Leipzig als Reiseziel

Die renommierte US-amerikanische Tageszeitung „New York Times“ hat Leipzig auf Platz zehn der 31 weltweit spannendsten Reiseziele für das Jahr 2010 gesetzt. Damit rangiert die Messestadt direkt hinter der Antarktis und vor Los Angeles und Shanghai. Unter allen 31 Urlaubstipps ist Leipzig der einzige Ort in Deutschland, der Beachtung findet. Das Blatt begründet die gute Leipzig-Bewertung mit der Kunstradition und dem künstlerischen Angebot der Stadt.

Angesprochen werden die vielfältigen Veranstaltungen anlässlich des 325. Geburtstags von Johann Sebastian Bach und des 200. Geburtstags von Robert Schumann. Beide wirkten hier viele Jahre und prägten in besonderem Maße das musikalische Leben in der Stadt. Außerdem empfiehlt die Zeitung, die im April öffnende Neo-Rauch-Retrospektive im Museum der Bildenden Künste zu besuchen und sich auf dem Gelände der Baumwollspinnerei umzusehen. Dort erwarten Liebhaber der „Neuen Leipziger Schule“ zahlreiche Galerien.

mdr

01/2010

LEIPZIG - IM PRESSESPIEGEL

Leipzig wird Modellstadt**Viele Bewohner ziehen vom Stadtrand ins Zentrum zurück**

Sachsens größte Stadt Leipzig ist europaweit zu einer Modellstadt des neuen Urbanismus geworden. 40.000 Bewohner kehrten aus den Randbereichen ins Zentrum der mitteldeutschen Handelsmetropole zurück. Dieser Rekord ist vor allem deshalb so bemerkenswert, weil ein solches Phänomen in den Szenarien der Planungstheorie nicht vorgesehen war. Jahrzehntlang mit Inbrunst gepflegte Klischees vom Siedlungsbrei, der Zwischenstadt, der Eigenheim-Beglückung wurden in Leipzig ad absurdum geführt. (...) Der Oldenburger Soziologe Walter Siebel verweist auf einen lange unterschätzten Aspekt: „Viele Menschen gründen keine Familie mehr. Die soziale Basis der Suburbanisierung erodiert.“ Auch sei die Kreditwürdigkeit vieler potenzieller Hausbauer durch die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten infrage gestellt, während es gleichzeitig immer mehr Stadtrandbewohnern auch „zu aufwendig“ erscheine, „im Umland und fern von den innerstädtischen Arbeitsplätzen zu wohnen“. (...) Was Leipzig betrifft, ist der erreichte Standard der denkmalgerechten Sanierung des innerstädtischen Bautenbestandes inzwischen zu einem Marketingfaktor der Stadt geworden. Von einer „Wachstumsinsel des Ostens“ (Handelsblatt), von einem

„Entwicklungsschub wie in kaum einer anderen Stadt“ (FAZ) ist da die Rede – doch das Einzelbeispiel lehrt, dass solcher Erfolg den Akteuren nicht in den Schoß fällt. „Unser Anspruch ist es, einzigartige Architektur unter Berücksichtigung des kulturhistorischen Wertes einer Immobilie mit heutigen Komfortbedürfnissen und zeitgemäßen Wohnwünschen zu kombinieren, um eine langfristige und rentable Nutzung für den künftigen Eigentümer und Mieter zu gewährleisten“, heißt es bei der Leipziger GRK-Holding, eine Hauptakteurin in diesem Segment, die in ihrer 16-jährigen Geschäftstätigkeit in der Messestadt 150.000 m² Gesamtnutzfläche realisiert und vermietet hat und unsanierte 80.000 m² in Reserve hält. Zustimmung kommt von Alexander Zartl, Executive Director bei der Conwert Immobilien Invest SE, Wien: „Die ostdeutschen Immobilienmärkte bieten vor allem dort Chancen, wo Leerstände in guten Lagen auf gesunde wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen treffen. Dies ist in Leipzig der Fall. Hier lohnen sich auch hohe Anfangsinvestitionen im Sinne einer nachhaltigen Wertsteigerung des Immobilien-Portfolios.“ (...)

DIE WELT

03/2009

Bildung - Sachsen baut Spitzenplatz aus

Sachsen hat laut einer Studie das beste Bildungssystem in Deutschland. In einem Vergleich aller Bundesländer konnte der Freistaat seine Spitzenposition vor Thüringen und Baden-Württemberg sogar noch ausbauen. Stärke des sächsischen Bildungssystems sei demnach unter anderem die hohe Schulqualität. Vor allem in den Naturwissenschaften haben die sächsischen Schüler die Studienleiter überzeugt. Zudem bilde das Land die meisten Ingenieure in Deutschland aus. Sachsens Ministerpräsident Stanislaw Tillich (CDU) zeigte sich über die Ergebnisse erfreut. „Dieses Qualitätssiegel von unabhängiger Stelle ist ein großes Lob für Sachsen. Ich danke allen Lehrerinnen und Lehrern und gratuliere den sächsischen Schülerinnen und Schülern zu diesem Erfolg.“ Die sächsischen Schulen könnten stolz darauf sein, dass ihnen dieses Meisterstück bereits zum vierten Mal gelungen sei.

LEIPZIGER VOLKSZEITUNG

08/2009

Die Preise steigen auch in der Krise

Im Gegensatz zu den meisten europäischen Nachbarn sind die Preise für Wohneigentum in Deutschland im vergangenen Jahr trotz der Zuspitzung der Finanz- und Wirtschaftskrise leicht gestiegen. Das geht aus den aktuellen Ergebnissen der Immobilienmarktanalyse IMA hervor, die jährlich vom Hamburger Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung veröffentlicht wird. In einem aufwendigen Verfahren werden dabei die Transaktionen und Finanzierungsvorgänge in den einzelnen Teilmärkten auf Stadt- und Landkreisebene ermittelt. Der auf Basis dieser Daten ermittelte Preisindex für neu erstellte Eigentumswohnungen in Westdeutschland stieg 2008 im Vergleich zum Vorjahr von 99 auf 101 Punkte - und lag damit erstmals über dem Niveau von 1995, dem Ausgangspunkt der Indexberechnung. Auch in Ostdeutschland stieg der Preisindex für neue Eigentumswohnungen leicht von 80 auf 81 Punkte an - ein Stand, der zuletzt vor zehn Jahren verzeichnet wurde. (...)

Frankfurter Allgemeine

09/2009

DER STANDORT



Neues Rathaus



Neue Messe Leipzig



Gohliser Schlösschen



Bachdenkmal mit Musikern

Leipzig – Boomtown und das Klein-Paris des Ostens

„Mein Leipzig lob' ich mir! Es ist ein Klein-Paris und bildet seine Leute“ – mit diesen Worten beschrieb schon Johann Wolfgang von Goethe in seinem „Faust“ die Stadt Leipzig. Gelegen an Pleiße, Parthe und Elster, ist sie seit jeher eine Stadt im Aufwind, eine Stadt, die wächst und vorwärtsgeht. In der Tat ist es so, dass sich Leipzig zu einer der vielseitigsten und blühendsten Städte im Osten Deutschlands entwickelt hat. Mit einer aktuellen Einwohnerzahl von mehr als 520.000 gehört sie zu den größten Städten in den neuen Bundesländern sowie zu den Großstädten Deutschlands.

Wirtschaftlich betrachtet hat sich Leipzig seit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 prächtig entwickelt und steht verglichen mit anderen ostdeutschen Städten deutlich besser da. In der Leipziger Region haben sich einige große Unternehmen und Konzerne angesiedelt und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen. Zu den Unternehmen zählen unter anderem Automobilkonzerne wie Porsche und BMW, die sich mit der Errichtung ihrer Produktionsstätten nicht nur zu Leipzig, sondern generell zum Standort Deutschland bekennen.

Wie mit Goethe bereits erwähnt, kommt man in der Stadt hinsichtlich Bildung und Kultur voll und ganz auf seine Kosten. Neben einem umfangreichen Bildungsangebot, beispielsweise an Hochschulen wie der Universität Leipzig oder der Hochschule für Musik und Theater „Felix Mendelssohn Bartholdy“, stehen den Bewohnern und Besuchern der Stadt etliche Einrichtungen wie Museen, Theater oder Bibliotheken offen. Hieran zeigt sich, dass Kultur und Bildung in Leipzig seit jeher eine zentrale Rolle gespielt haben. Neben der einzigartig aufstrebenden Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Leipzig ist auch der Immobilienmarkt im Aufwind.

Messe

Die Messestadt Leipzig blickt auf eine 800-jährige Tradition zurück. Bis in die Gegenwart bestimmen der Handel und die Messe die Entwicklung von Stadt und Land. Das 1497 durch Kaiser Maximilian erteilte Reichsmesseprivileg machte Leipzig zu einer der ältesten Messestädte weltweit und zu einem international renommierten Anziehungspunkt für Aussteller und

Besucher. Bis 1990 war die Leipziger „Muster-Messe“ die Drehscheibe des Ost-West-Handels. Da das alte Messegelände den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden konnte, wurde im Norden Leipzigs ein neues Messegelände errichtet, das im April 1996 eröffnete. Mit fünf Messehallen und somit mehr als 102.500 m² Ausstellungsfläche sowie durch viele Fachmessen, Tagungen und Kongresse wird Leipzig seinem Ruf als Welthandelsplatz nur allzu gerecht. Durch direkte Autobahn- und Nahverkehrsanbindung ist eines der modernsten und architektonisch interessantesten Messe- und Kongresszentren Europas entstanden. Ein markantes Wahrzeichen des neuen Leipziger Messegeländes ist der 85 Meter hohe Messeturm.

Neben ihrem Status als Messestadt unterhielt die sächsische Metropole umfangreiche Handelsbeziehungen im Pelz- und Textilhandel; dessen Reichtum spiegelt sich bis heute in steinernen Zeitzeugen der Innenstadt wie den Messepassagen, der Alten Börse oder dem Rathaus wider.

Kultur für jedermann

Nicht weniger bedeutend ist die kulturelle Tradition Leipzigs. Als Stadt der Kunst und Kultur zieht Leipzig überregional Aufmerksamkeit auf sich. Neben Berühmtheiten wie Johann Sebastian Bach, Johann Wolfgang von Goethe und Friedrich Schiller, die hier studierten und lebten, wurde Leipzig als Stadt mit großbürgerlicher Tradition bekannt.

Das 1843 gegründete Konservatorium, zu dem auch Clara Wieck und Robert Schumann gehörten, genoss sehr bald weltweiten Ruf. Felix Mendelssohn Bartholdy hat dem Gewandhausorchester europäische Geltung verschafft. Gewandhaus, Thomanerchor und Konservatorium machten Leipzig zu einer der führenden Musikstädte Europas. Spätestens seit dem Wirken des Kapellmeisters Kurt Masur nimmt die Stadt durch das Gewandhaus einen festen Platz in der Rangliste der europäischen Kulturstädte ein. Hier lässt sich die Reihe der Superlative weiter fortsetzen und bis zur Gegenwart ergänzen.

Auch die über 300-jährige Operntradition ist hier zu nennen und der weltbekannte Thomanerchor mit seinem berühmtesten 35. Kantor Johann Sebastian Bach. Zu dessen Ehren findet alljährlich das berauschende

Bachfest mit über 50.000 Besuchern statt und zählt zu den Höhepunkten in der Messestadt.

Ergänzt wird das kulturelle Angebot durch eine Vielzahl touristischer Attraktionen wie das Völkerschlachtdenkmal, das Alten und das Neuen Rathaus, das Bundesverwaltungsgericht, das als Reichsgericht Schauplatz des berühmten Reichstagsbrandprozesses um Georgi Dimitroff war, durch die unzähligen Passagen, Handelshäuser, den berühmten Auerbachs Keller, bekannt aus Goethes „Faust“, oder das Schillerhaus, in dem die „Ode an die Freude“ verfasst wurde. Weiterhin findet man in Leipzig eine der drei Niederlassungen der Deutschen Nationalbibliothek, die hier neben Berlin und Frankfurt am Main seit 1913 das gesamte deutsche Schrifttum archiviert. Neuerrichtungen wie „Belantis“, der einzige Vergnügungspark in den neuen Bundesländern, oder einer der ältesten innerstädtischen Zoos mit der größten Menschenaffenanlage, die zudem zu Forschungszwecken des Max-Planck-Instituts dient, runden das Kulturangebot ab.

Auch veranstaltungstechnisch glänzt Leipzig jedes Jahr aufs Neue mit Events wie der Internationalen Balloonfiesta oder den „classic open“, bei denen man, gerahmt vom historischen Ambiente, klassische Musik genießen kann. Beliebt sind auch Kleinkunstfestivals und die unzähligen Kabaretts wie die „academixer“, die mit Programmen der sächsischen Mundart von Leipzigern und Touristen gleichermaßen favorisiert werden. Anspruchsvolle Freizeiteinrichtungen, ein vielseitiges kulturelles Angebot mit internationalen Festivals oder eine ausgeprägte Theaterszene mit mehr als zehn Einrichtungen – vom traditionellen Schauspiel bis hin zur Independentbühne – sowie bedeutende Museen und zahlreiche Galerien bieten geschätzten Kunstgenuss und werden von den Bewohnern und von Investoren ebenso fokussiert. Gewandhausorchester und Thomanerchor genießen international einen hervorragenden Ruf. In der kompakten Innenstadt laden die opulenten Passagen der historischen Messepaläste zum Flanieren und Einkaufen ein. In den umliegenden Stadtvierteln gibt es von Auenwald bis Völkerschlachtdenkmal und von Industriearchitektur bis Neuseenlandschaft viel zu sehen und zu erleben.

Parkanlagen in Leipzig/Grüngürtel

Leipzig ist bekannt für seine grünen Wege, die direkt vom Stadtzentrum aus in alle Himmelsrichtungen durch ausgedehnte Parks bis zum Stadtrand führen und zusammen mit den Flussauen- und Bergbaufolgelandschaften zu großen Erholungsgebieten verschmelzen. Darunter sind die zahlreichen Seen in und um Leipzig

besonders beliebt. Der Leipziger Stadtwald zählt aufgrund seiner innerstädtischen Lage zu einem der bedeutendsten Naherholungsgebiete der Stadt. Den Besuchern werden vielfältige Möglichkeiten der aktiven Erholung und Entspannung geboten. Ein Ausflug zu Fuß, per Rad oder mit dem Pferd lohnt sich zu jeder Jahreszeit. So wurden zum Beispiel für Reiter ca. 36 Kilometer Reitweg im Stadtwald angelegt und ausgewiesen. Weiterhin können Waldspielplätze, verschiedene Laufstrecken oder ein Fitnesspfad im südlichen Auenwald genutzt werden. Leipzig ist nicht nur eine auffallend grüne Stadt, es kann auch mit einer Rarität aufwarten: Mitten durch Leipzig zieht sich eines der größten Auenwaldgebiete Mitteleuropas.

Neuseenlandschaft

Im Süden von Leipzig entwickelt sich derzeit eine Landschaft, die bisher auf keiner Karte zu finden war: das Leipziger Neuseenland. Aus den Anfang der 90er-Jahre stillgelegten Tagebauten entsteht in einem atemberaubenden Wandlungsprozess ein äußerst beliebtes Naherholungszentrum mit attraktiven Freizeit- und Erholungslandschaften. Der erste geflutete See ist der Cospudener See (436 ha) mit erstklassiger Wasserqualität, feinsandigen Strandbereichen und verschiedenen Freizeitangeboten wie Segeln, Paddeln, Tauchen und Fahrgastschiffahrt. Weitere attraktive Seen der künftig über 70 km² großen Seenlandschaft werden in den nächsten Jahren mit vielfältigsten Möglichkeiten Ansässige und Gäste in ihren Bann ziehen und ihnen Erholung pur bieten.

Hauptbahnhof-Promenaden

Mit der Renovierung des Leipziger Hauptbahnhofs, einer der größten Kopfbahnhöfe Europas, im Jahr 1998 entstand der bedeutendste ostdeutsche Bahnknoten mit einer modernen Verkehrsstation in Kombination mit einem Dienstleistungszentrum. Auf drei Ebenen findet man hier 30.000 m² Nutzfläche mit ca. 100 Shops und ca. 30 gastronomischen Einrichtungen. Der Hauptbahnhof als Verbindung von sächsisch-preußischer Historie und moderner Architektur fertigt täglich auf 23 Gleisen 870 Züge ab und befördert pro Tag rund 150.000 Fahrgäste in alle Himmelsrichtungen. Als zentraler Punkt der Innenstadt ist er integrierter Bestandteil des Stadtlebens und fungiert durch Veranstaltungen oder Kongresse gleichzeitig als Kommunikations- und Erlebnisstätte. Mit seiner Lage am Verkehrsknotenpunkt Innenstadtring verknüpft er zugleich sämtliche Verkehrssysteme der Stadt wie die Deutsche Bahn, ÖPNV und den Individualverkehr über direkt am Gleis lokalisierte Parkhäuser mit mehr als 1.300 Pkw-Stellflächen.



Völkerschlachtdenkmal



Blick auf die Thomaskirche



Schillerdenkmal

DER STANDORT



Bundesverwaltungsgericht



Coschener See



Hauptbahnhof Promenaden



Opernhaus mit Mendebrunnen

Sportstadt Leipzig

Leipzig hat eine lange Tradition auf dem Gebiet des Sports. Viele Sportarten – abgesehen vom Segeln – hatten ihren Ursprung in Leipzig. Hier wurden der Deutsche Fußballbund, der Bund deutscher Radfahrer sowie der Deutsche Turnverein gegründet. An der ehemaligen Hochschule für Körperkultur sind zahlreiche Spitzensportler und Medaillengewinner Olympischer Spiele sowie Trainer aus den verschiedensten Nationen ausgebildet worden. Mit seinem neuen Zentralstadion, das im Jahr 2003 in Betrieb genommen wurde, war Leipzig einziger Austragungsort der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 in den neuen Bundesländern.

Zahlreiche Veranstaltungen, Konzerte, Festspiele und Turniere finden jährlich in der 2002 eröffneten Mehrzweckhalle „Arena“ statt, die bei Großveranstaltungen bis zu 12.000 Besucher beherbergen kann. Trotz gescheiterter Olympiabewerbung ist und bleibt Leipzig Stadt der Sportler mit einer überwältigenden Sportbegeisterung.

Medienstadt Leipzig

Leipzig hatte den Ruf der Buchstadt Nummer eins, und sie trug den Titel „Weltstadt des Druckgewerbes“. 1650 wurde hier die erste Tageszeitung der Welt gedruckt. Große Verlage wie Brockhaus, Reclam oder der Inselverlag hatten in Leipzig ihren Sitz. Aufgrund ihrer Bedeutung als Messe- und Handelsstadt war Leipzig gleichfalls Zentrum des buchhändlerischen Geschäftsverkehrs; im Zuge dessen wurde hier 1912 die Deutsche Bucherei, eine der drei größten deutschen Bibliotheken, gegründet. Das Ansehen als Buchstadt verlor Leipzig nach der Zerstörung der Verlagshäuser im Zweiten Weltkrieg.

Jetzt ist Leipzig wieder dabei, sich etwa durch die internationale, alljährlich stattfindende Leipziger Buchmesse und das Lesefestival „Leipzig liest“ sowie durch mehr als 100 kleine Imperien des Buchhandels zu einer blühenden Buchlandschaft zu entwickeln.

Dennoch hat es Leipzig geschafft, mit der Zeit zu gehen und baut gerade ein neues Standbein im Bereich Medien, Kommunikation und IT auf. Schon jetzt ist Leipzig – neben Berlin – der zweitwichtigste Standort der ostdeutschen Medienbranche. Die Entwicklung zur Medienstadt

wird durch zahlreiche Studiengänge an unterschiedlichen Fakultäten vorangetrieben. Auf dem ehemaligen Gelände des alten Schlachthofes der Stadt ist die „media city leipzig“ entstanden, eines der modernsten Medienzentren Europas und damit ein idealer Standort für Medien- und Eventproduktionen aller Art sowie ein Zugpferd für andere Unternehmen der Branche.

Neben dem Fernseh- und Verwaltungszentrum des MDR haben sich 70 Firmen auf ca. 13.000 m² niedergelassen. Hier entstehen bekannte Fernsehproduktionen und -serien wie zum Beispiel „SOKO-Leipzig“, „Tatort“, „In aller Freundschaft“ oder „Lexi-TV“. Als Medienstadt ist Leipzig heute die Nummer vier in Deutschland.

Bundesverwaltungsgericht

Seit dem 26. August 2002 ist das frühere Reichsgerichtsgebäude Sitz des Bundesverwaltungsgerichts als oberster Gerichtshof des Bundes auf dem Gebiet der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit. Das ehemalige Reichsgerichtsgebäude wurde aufwendig saniert, um den Umzug des Bundesverwaltungsgerichts von Berlin nach Leipzig zu ermöglichen. Bekannt wurde das ehemalige Reichsgericht als Standort der Verhandlungen über den berühmten Reichstagsbrandprozess um Georgi Dimitroff.

Neuansiedlungen – herzlich willkommen in Leipzig!

Die Ausstrahlung steigender Wirtschaftsleistung auf die Lebensqualität ist in Leipzig unmittelbar zu erleben.

Automobilindustrie in Leipzig – Vor den Toren der Stadt siedelten sich in den letzten Jahren im Anschluss an das Areal des Flughafens die bedeutenden Automobilhersteller Porsche und BMW an. Gründe hierfür sind die hervorragende Verkehrslage, gute Rahmenbedingungen auf dem Arbeitsmarkt sowie günstige Standortfaktoren in Bezug auf Effizienz, Flexibilität und Kooperationsbereitschaft der örtlichen Behörden. Porsche investierte rund 50 Millionen Euro in eine außergewöhnliche Produktionsstätte, die für den Bau der Modelle Cayenne Diesel und Pan-

LEIPZIG

amera genutzt wird. Leipzig setzte sich außerdem als „Standort mit den besten Perspektiven“ neben 250 Bewerberstätten aus ganz Europa für die Produktion des 3er-BMW-Modells durch. Der bayerische Automobilkonzern investierte ca. eine Milliarde Euro nahe der Neuen Messe und schafft damit langfristig Tausende Arbeitsplätze.

Die beiden Automobilriesen fungieren als Zugpferde für den Zulieferer- und Logistikbetrieb, womit langfristig noch mehr Arbeitsplätze geschaffen werden. Zugleich möchten sie jedoch nicht nur die größten Arbeitgeber der Region sein, sondern beteiligen sich auch aktiv an der Entwicklung des Standortes.

Bio City Leipzig – Das modernste biotechnologisch-biomedizinische Zentrum Deutschlands wurde im Jahr 2003 in Leipzig nahe dem alten Messegelände eröffnet. Hier findet man umfassende und vielversprechende Forschungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mit internationaler Vermarktung, wo Wissen nicht nur geteilt, sondern gesteigert wird und wo junge Unternehmen gemeinsam mit enthusiastischen Medizinerinnen zu einzigartig idealen Bedingungen neue Maßstäbe in Biotechnologie, Biomedizin und Health Care setzen.

Biomasseforschungszentrum – Das Deutsche Biomasseforschungszentrum (DBFZ) kommt nach Leipzig. Es erhält für die nächsten 4 Jahre zusätzlich 30 Millionen Euro. Das Aufgabengebiet des DBFZ beginnt bei der Logistik nach der Ernte. Die Forschung über Konditionierung und Konversion bis hin zur Umwandlung in Strom, Wärme und Kraftstoffe (z. B. Kraftwerkstechnologie, Heiz- und Motorentechnik) soll im Vordergrund stehen.

Flughafen Leipzig/Halle – Der Flughafen hat sich infrastrukturell zu einem Drehnetz der bestfunktionierenden Verkehrsnetze Deutschlands entwickelt. Er ist ein moderner Verkehrsknotenpunkt, der Schienen-, Straßen- und Luftverkehr miteinander verbindet. Im Umkreis von 100 km um den Flughafen Leipzig/Halle leben 6,8 Millionen Menschen.

Der Airport bietet eine 3.600 m lange Start- und Landebahn für weltweite Non-stop-Flüge ohne Nutzlastbeschränkungen, optimale Flexibilität durch 24-Stunden-Betrieb, freie Kapazitäten ohne Slot-Beschränkung, optimale Anbindung an den

Straßen- und Schienenverkehr und zusätzliches Luftfrachtpotenzial durch das unweit des Flughafens gelegene Güterverkehrszentrum.

DHL – Der Standort Leipzig bietet einen uneingeschränkten 24-Stunden-Betrieb. DHL hat dort mindestens 250 Millionen Euro investiert. Das europäische Luftdrehkreuz soll Fracht aus ganz Mitteleuropa sammeln, sortieren und weiterleiten. Etwa 3.000 Menschen sollen direkt bei DHL eine Beschäftigung finden. Mindestens die gleiche Zahl von Arbeitsplätzen soll zukünftig bei Zulieferern und in der Peripherie entstehen.

Amazon – Der weltgrößte Interneteinzelhändler Amazon errichtete in Leipzig sein neues Logistikzentrum. Aufgrund ihrer Flexibilität und Schnelligkeit gegenüber ihren Mitbewerbern konnte sich die Stadt durchsetzen. So wurde etwa die Baugenehmigung des Logistikzentrums innerhalb von 17 Tagen erteilt. Die Einrichtung wurde Ende 2006 eröffnet und soll in Spitzenzeiten bis zu 800 Arbeitsplätze schaffen. Nach Aussage des Unternehmens waren bei der Entscheidung für Leipzig die hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage in Europa und der Arbeitsmarkt ausschlaggebend. Diese Standortentscheidung zeigt einmal mehr, dass die Region attraktiv für globale Unternehmen ist.

Die Stadt Leipzig punktet auf vielen Einzelgebieten des Lebensumfeldes und erreicht Bestwerte mit ihrer Vielzahl von Standortqualitäten.

„Leipzig zählt zu den lebendigsten und attraktivsten Wirtschaftsstandorten in Europa. Aus diesem Grund ist Leipzig für Porsche die beste Wahl gewesen.“

Dr. Wendelin Wiedeking (Porsche AG)



Media City



Johannapark



Altes Rathaus

DER STADTTEIL



Auensee

Wahren. Wald und See gleich vor der Tür.

Im Nordwesten Leipzigs fühlt sich so mancher mitten in ein Ferienparadies versetzt. Und das ziemlich genau zwischen Flughafen und Innenstadt – jeweils ca. 6 km Luftlinie entfernt. Nirgends in der Messestadt gibt es so viel Wald wie hier: genau 473 Hektar. Willkommen in Wahren!

Leipzigs grünster Bezirk grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet Auenwald und das Naherholungsgebiet Auensee. In Wahren verbindet man Wohnen mit Spazieren gehen, Pilze suchen, Tiere beobachten oder Joggen. Hier locken Wälder und Wiesen quasi vor der Haustür in ein dichtes Netz an Rad-, Fuß- und Reitwegen. Kurz: auf seinen knapp 5 km² entfaltet Wahren einen ganz eigenen Charme. Genau das macht diesen Stadtteil zum beliebten Wohnort für rund 8.000 Leipziger.

Dem Wahren und Schönen: Lebenswert aus Tradition

Wahren liegt auf einem Hügel nördlich der Elsteraue und ist rund 10 Jahre älter als Leipzig. Als „Vuarim“ wurde es erstmals 1004 in einer Urkunde von König Heinrich II. erwähnt. Hier soll sich einst eine altslawische Kultstätte befunden haben, an deren Stelle im 12. Jahrhundert eine steinerne Kirche errichtet wurde. Der dörfliche Charakter blieb noch bis etwa 1870 weitgehend erhalten. Dann wurde Wahren zu einer prosperierenden Industriegemeinde und bekam pünktlich zum Start ins 20. Jahrhundert anno 1900 auch einen Straßenbahnanschluss nach Leipzig. 1907 weihte Wahren sein großes Rathaus mit dem weithin sichtbaren Turm ein – und 1912 eröffnete am Auensee der „Luna-Park“ mit Restauration, Badestrand und Amusement. Heute zeugt davon noch das „Haus Auensee“, wo unter anderem regelmäßig Konzerte im großen Saal stattfinden. Am 1. Januar 1922 wurde Wahren schließlich zu Leipzig eingemeindet – übrigens auf eigenen Wunsch.

Läden, Lofts und Landpartien

Wahren heute ist eine inspirierende Verbindung aus Urbanität und Natur – und aus Neuem neben Alten. Diese reizvolle Kombination prägt auch die Infrastruktur. Im Bereich des Auenwaldes findet man noch Kopfsteinpflaster und ländliche Straßen, in den denkmalgeschützten „Wellenwerken“, einem historischen Industriekomplex am Ufer der Weißen Ester, dann schicke Lofts. Zum alten Zentrum von Wahren mit Läden, Gastronomie und Supermärkten führt die Georg-Schumann-Straße. Als Magistrale verbindet sie Wahren auch mit der Leipziger Innenstadt. Im gesamten Nordwesten Leipzigs gibt es außerdem fast 30 Spielplätze, 10 Kitas und acht Schulen – ebenso wie Ärzte unterschiedlicher Fachgebiete und Apotheken. Praktisch direkt am S-Bahnhof Wahren, in unmittelbarer Nachbarschaft zum LVZ-Medienzentrum, liegt der „Servicepark Stahmeln“ mit Firmenbüros und Dienstleistern.

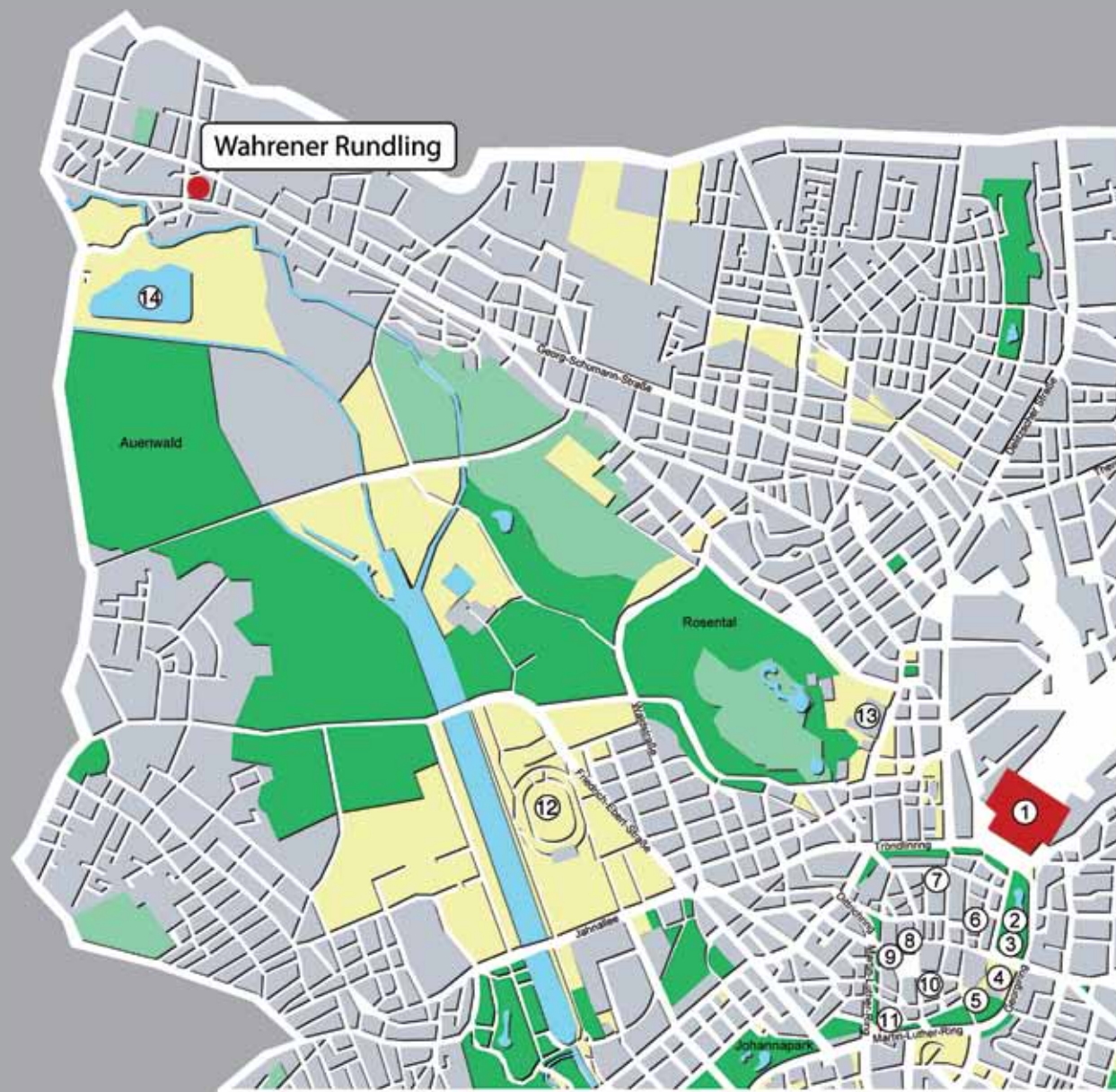
Hin und weg? Das geht hier schnell.

Nahe der Natur heißt aber nicht weit von der Welt. Wahren liegt sehr verkehrsgünstig – direkt an der B 6. Zum Flughafen und auf die A 9 in Richtung Berlin oder München bzw. auf die A 14 nach Dresden und Magdeburg sind es per PKW gerade einmal 15 Minuten. Genauso zügig geht es in die City von Leipzig, zum Beispiel auch mit einer Vielzahl an öffentlichen Verkehrsmitteln: zwei Straßenbahn-, mehrere Buslinien und eine S-Bahn sorgen in Wahren für bequemen Anschluss. Vorausgesetzt man möchte überhaupt weg aus diesem urbanen Kleinod mit seinen einzigartigen Vorteilen, denn Wahrens Reize verführen schnell zum Bleiben.



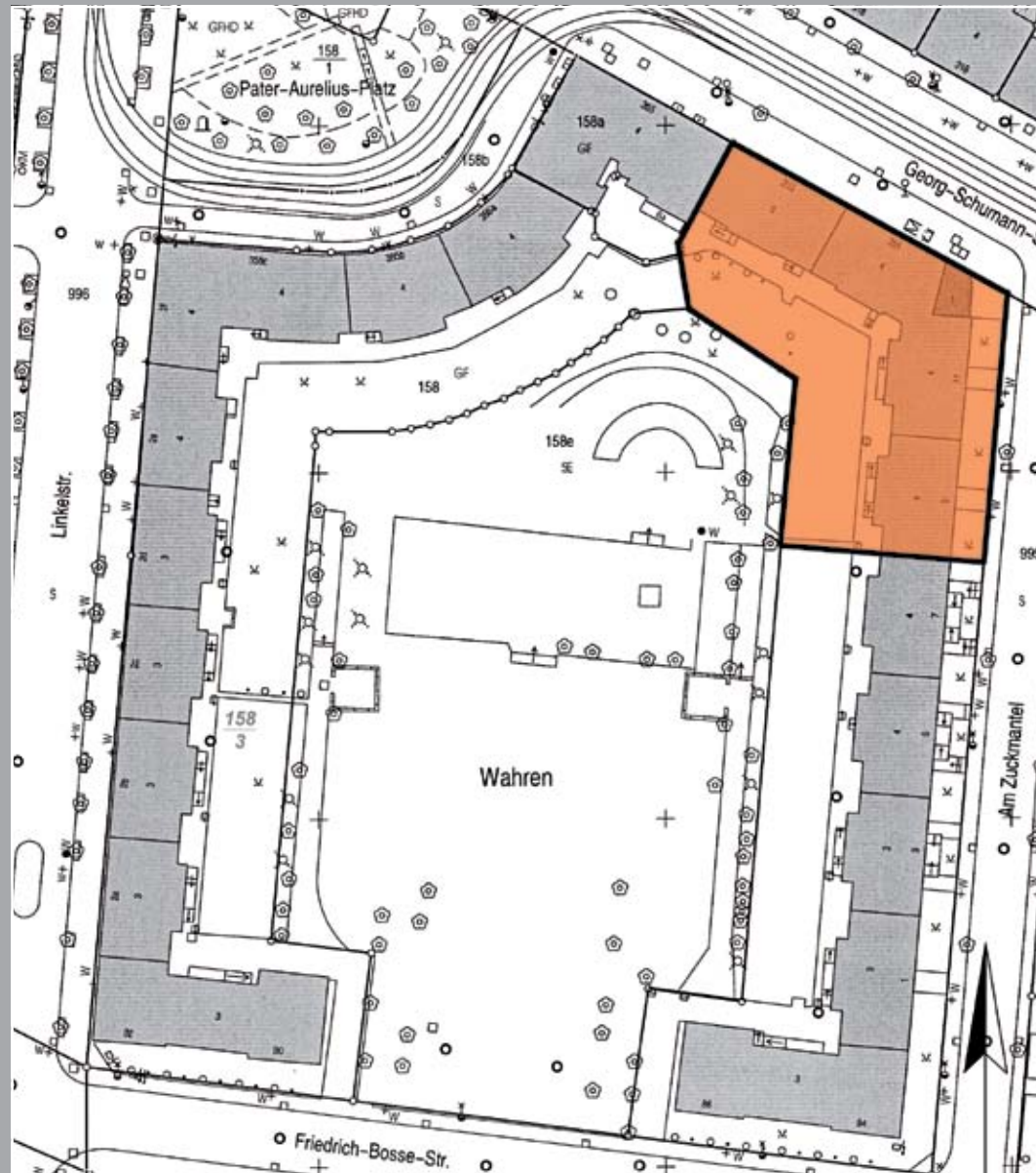
Auensee mit Freizeitmöglichkeiten

AUSSCHNITT STADTPLAN



- 1 Hauptbahnhof mit Einkaufszentrum
- 2 Opernhaus
- 3 Augustusplatz
- 4 Neues Gewandhaus
- 5 Universitätshochhaus
- 6 Nikolaikirche
- 7 Sachsenplatz (Bildermuseum)
- 8 Marktplatz
- 9 Thomaskirche
- 10 Mädlerpassage
- 11 Neues Rathaus
- 12 Red Bull Arena
- 13 Zoo Leipzig
- 14 Auensee

LAGEPLAN



KAUFPREISE

Nr.	Eingang	Lage	Fläche in m²	Miteigen- tumsanteil	Anteil Grund & Boden	Anteil Altsubstanz	Anteil Sanierung	Gesamt- Kaufpreis	m²-Kauf- preis
1	Am Zuckmantel 9	EG	68,79	25,54	13.026,28 €	18.134,63 €	119.489,19 €	150.650,10 €	2.190,00 €
2	Am Zuckmantel 9	EG	57,55	21,37	10.897,84 €	15.171,50 €	99.965,16 €	126.034,50 €	2.190,00 €
3	Am Zuckmantel 9	1. OG	71,98	26,73	13.630,35 €	18.975,58 €	125.030,27 €	157.636,20 €	2.190,00 €
4	Am Zuckmantel 9	1. OG	60,40	22,43	11.437,53 €	15.922,83 €	104.915,65 €	132.276,00 €	2.190,00 €
5	Am Zuckmantel 9	2. OG	71,98	26,73	13.630,35 €	18.975,58 €	125.030,27 €	157.636,20 €	2.190,00 €
6	Am Zuckmantel 9	2. OG	60,40	22,43	11.437,53 €	15.922,83 €	104.915,65 €	132.276,00 €	2.190,00 €
7	Am Zuckmantel 9	3. OG	72,00	26,73	13.634,14 €	18.980,86 €	125.065,01 €	157.680,00 €	2.190,00 €
8	Am Zuckmantel 9	3. OG	60,40	22,43	11.437,53 €	15.922,83 €	104.915,65 €	132.276,00 €	2.190,00 €
9	Am Zuckmantel 9	DG	42,64	15,83	8.074,44 €	11.240,88 €	74.066,28 €	93.381,60 €	2.190,00 €
10	Am Zuckmantel 9	DG	51,45	19,10	9.742,73 €	13.563,40 €	89.369,37 €	112.675,50 €	2.190,00 €
11	Am Zuckmantel 11	EG	57,48	21,34	10.884,59 €	15.153,05 €	99.843,57 €	125.881,20 €	2.190,00 €
12	Am Zuckmantel 11	EG	68,48	25,43	12.967,58 €	18.052,90 €	118.950,72 €	149.971,20 €	2.190,00 €
13	Am Zuckmantel 11	1. OG	60,30	22,39	11.418,59 €	15.896,47 €	104.741,94 €	132.057,00 €	2.190,00 €
14	Am Zuckmantel 11	1. OG	72,67	26,98	13.761,01 €	19.157,48 €	126.228,81 €	159.147,30 €	2.190,00 €
15	Am Zuckmantel 11	2. OG	60,30	22,39	11.418,59 €	15.896,47 €	104.741,94 €	132.057,00 €	2.190,00 €
16	Am Zuckmantel 11	2. OG	72,67	26,98	13.761,01 €	19.157,48 €	126.228,81 €	159.147,30 €	2.190,00 €
17	Am Zuckmantel 11	3. OG	60,29	22,39	11.416,70 €	15.893,83 €	104.724,57 €	132.035,10 €	2.190,00 €
18	Am Zuckmantel 11	3. OG	72,67	26,98	13.761,01 €	19.157,48 €	126.228,81 €	159.147,30 €	2.190,00 €
19	Am Zuckmantel 11	DG	42,90	15,93	8.123,67 €	11.309,43 €	74.517,90 €	93.951,00 €	2.190,00 €
20	Am Zuckmantel 11	DG	52,09	19,34	9.863,92 €	13.732,12 €	90.481,06 €	114.077,10 €	2.190,00 €
21	Georg-Schumann-Str. 351	1. OG	67,38	25,02	12.759,28 €	17.762,92 €	117.040,00 €	147.562,20 €	2.190,00 €

KAUFPREISE

Nr.	Eingang	Lage	Fläche in m²	Miteigen- tumsanteil	Anteil Grund & Boden	Anteil Altsubstanz	Anteil Sanierung	Gesamt- Kaufpreis	m²-Kauf- preis
22	Georg-Schumann-Str. 351	1. OG	71,23	26,45	13.488,33 €	18.777,87 €	123.727,51 €	155.993,70 €	2.190,00 €
23	Georg-Schumann-Str. 351	2. OG	67,38	25,02	12.759,28 €	17.762,92 €	117.040,00 €	147.562,20 €	2.190,00 €
24	Georg-Schumann-Str. 351	2. OG	71,23	26,45	13.488,33 €	18.777,87 €	123.727,51 €	155.993,70 €	2.190,00 €
25	Georg-Schumann-Str. 351	3. OG	67,39	25,02	12.761,17 €	17.765,55 €	117.057,37 €	147.584,10 €	2.190,00 €
26	Georg-Schumann-Str. 351	3. OG	71,24	26,45	13.490,22 €	18.780,50 €	123.744,88 €	156.015,60 €	2.190,00 €
27	Georg-Schumann-Str. 351	DG	56,95	21,15	10.784,22 €	15.013,33 €	98.922,95 €	124.720,50 €	2.190,00 €
28	Georg-Schumann-Str. 351	DG	53,51	19,87	10.132,81 €	14.106,47 €	92.947,62 €	117.186,90 €	2.190,00 €
29	Georg-Schumann-Str. 353	EG	62,52	23,21	11.838,97 €	16.481,71 €	108.598,12 €	136.918,80 €	2.190,00 €
30	Georg-Schumann-Str. 353	1. OG	80,99	30,07	15.336,51 €	21.350,83 €	140.680,76 €	177.368,10 €	2.190,00 €
31	Georg-Schumann-Str. 353	1. OG	60,55	22,48	11.465,93 €	15.962,37 €	105.176,20 €	132.604,50 €	2.190,00 €
32	Georg-Schumann-Str. 353	2. OG	83,93	31,16	15.893,24 €	22.125,88 €	145.787,59 €	183.806,70 €	2.190,00 €
33	Georg-Schumann-Str. 353	2. OG	63,09	23,43	11.946,91 €	16.631,97 €	109.588,21 €	138.167,10 €	2.190,00 €
34	Georg-Schumann-Str. 353	3. OG	83,93	31,16	15.893,24 €	22.125,88 €	145.787,59 €	183.806,70 €	2.190,00 €
35	Georg-Schumann-Str. 353	3. OG	63,09	23,43	11.946,91 €	16.631,97 €	109.588,21 €	138.167,10 €	2.190,00 €
36	Georg-Schumann-Str. 353	4. OG	82,21	30,52	15.567,53 €	21.672,45 €	142.799,92 €	180.039,90 €	2.190,00 €
37	Georg-Schumann-Str. 353	4. OG	63,08	23,42	11.945,02 €	16.629,34 €	109.570,84 €	138.145,20 €	2.190,00 €
38	Georg-Schumann-Str. 353	DG	64,86	24,08	12.282,08 €	17.098,59 €	112.662,73 €	142.043,40 €	2.190,00 €
39*)	Georg-Schumann-Str. 351	EG	92,92	34,50	17.595,61 €	24.495,85 €	161.403,34 €	203.494,80 €	2.190,00 €
40*)	Georg-Schumann-Str. 351	EG	59,02	21,91	11.176,20 €	15.559,03 €	102.518,57 €	129.253,80 €	2.190,00 €
41*)	Georg-Schumann-Str. 353	EG	69,30	25,73	13.122,86 €	18.269,07 €	120.375,07 €	151.767,00 €	2.190,00 €

*) Gewerbeinheit

DAS OBJEKT

Wahrener Rundling: Am Zuckmantel 9-11 und Georg-Schumann-Str. 351-353

Das historische Gebäudeensemble Wahrener Rundling wurde von dem bekannten Architekten Hubert Ritter entworfen, der von 1924 - 1930 in Leipzig als Stadtbaurat tätig war und dessen Bauten das Stadtbild entscheidend mitprägten. In der für diese Zeit traditionellen Bauweise entstanden 1927/28 die viergeschossigen Wohnhäuser mit klarer Formsprache. Charakteristisch ist die Symmetrie der Fassade, die mit markanten Erkern und Giebeln verziert und großzügigen Balkonen mit Blick ins Grüne ausgestattet ist.

Im Zuge der Sanierung sollen die bauhistorischen Elemente der Vergangenheit mit viel Liebe zum Detail manifestiert und wieder hergestellt werden. Das Raumprogramm wird dabei anhand der Mikrolage und den aktuellen Wohnwünschen entsprechend angepasst.

Der Innenhof mit altem Baumbestand hat einen parkähnlichen Charakter und kann durch seine Abgeschlossenheit als innerstädtische Ruheinsel interpretiert werden. Unter dem Gelände entsteht eine Tiefgarage mit 101 Stellplätzen. So entsteht in der Gesamtkomposition ein Carré, das die solide Bausubstanz eines Architekturklassikers mit modernem Komfort vereint.

Bei dem Objekt sowie der hofseitigen Grünanlage, handelt es sich gemäß § 2 d Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) um ein Kulturdenkmal.



DAS OBJEKT



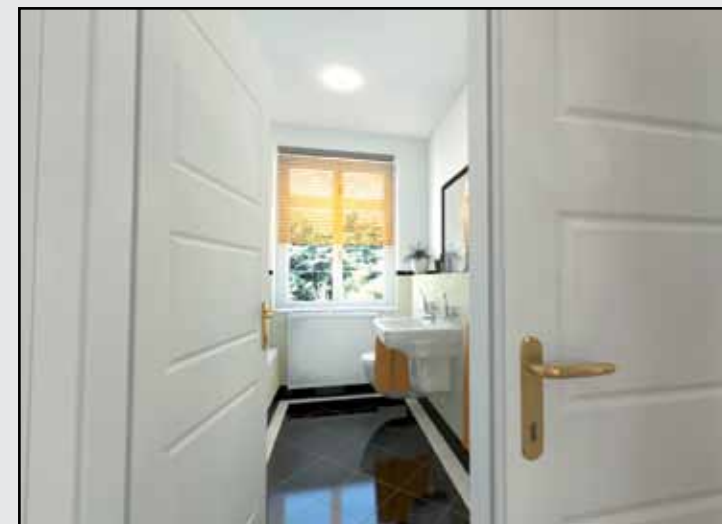
Vor der Sanierung



DAS OBJEKT - ANIMATION

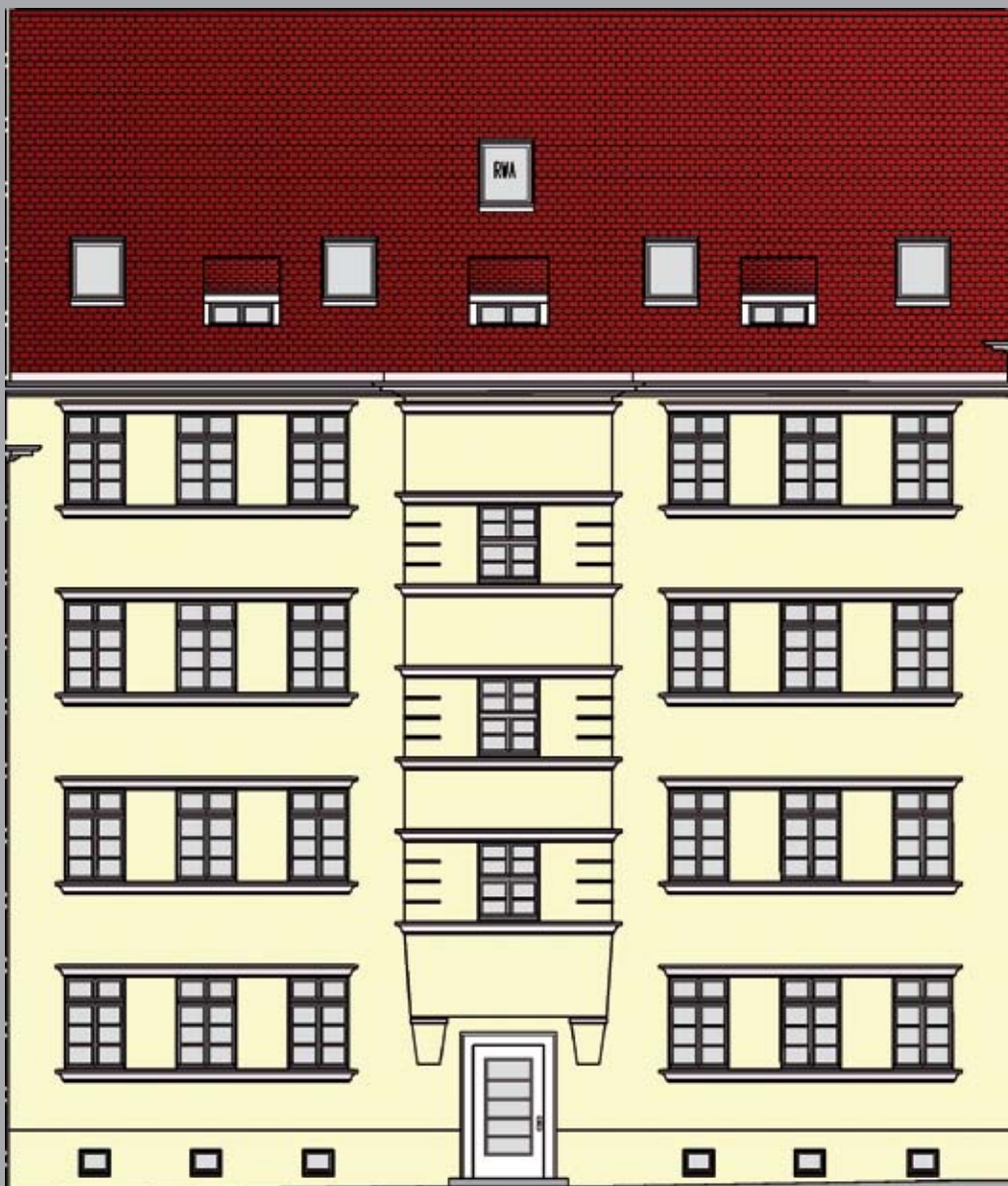


DAS OBJEKT - ANIMATION



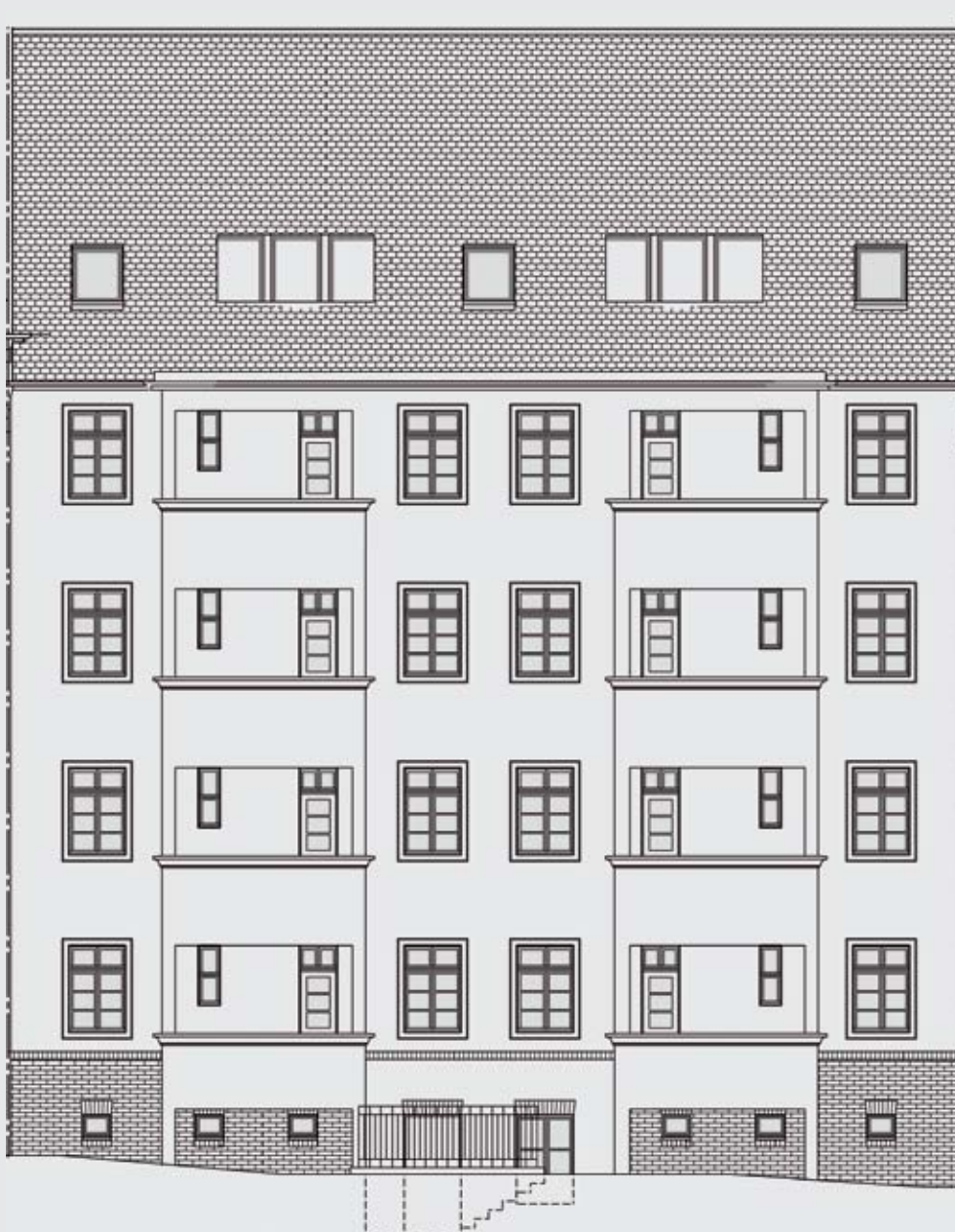
FASSADENANSICHT

Am Zuckmantel 9



HOFANSICHT

Am Zuckmantel 9

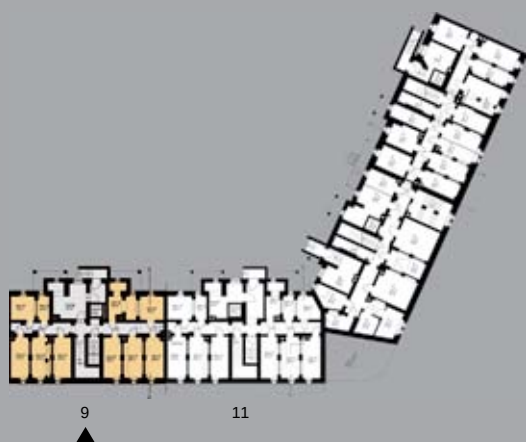


11

9

KELLERGECHOSS

Am Zuckmantel 9



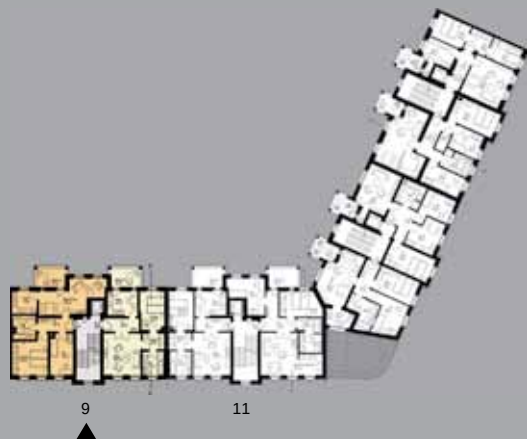
ERDGESCHOSS

Am Zuckmantel 9



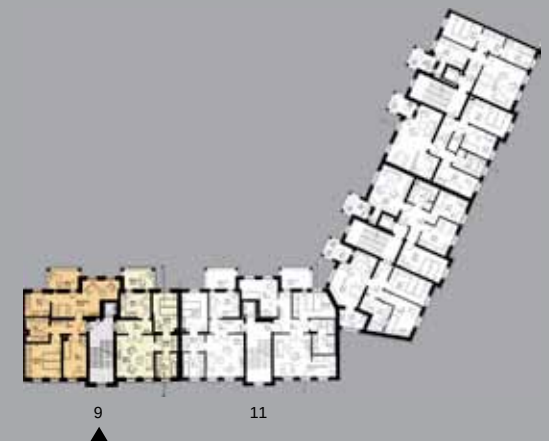
1. OBERGESCHOSS

Am Zuckmantel 9



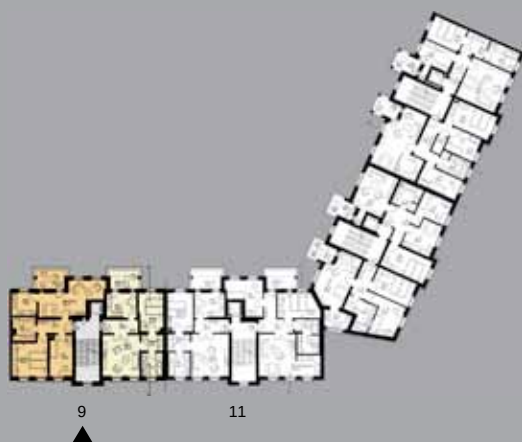
2. OBERGESCHOSS

Am Zuckmantel 9



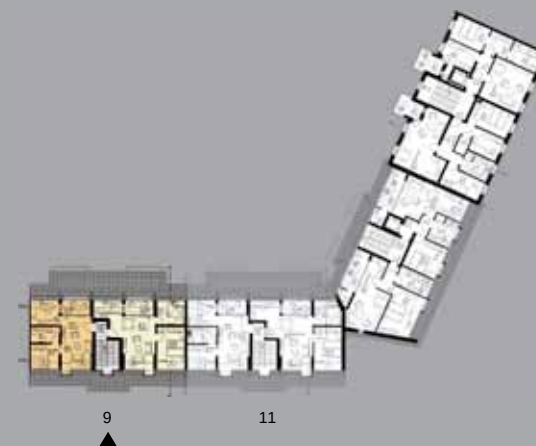
3. OBERGESCHOSS

Am Zuckmantel 9



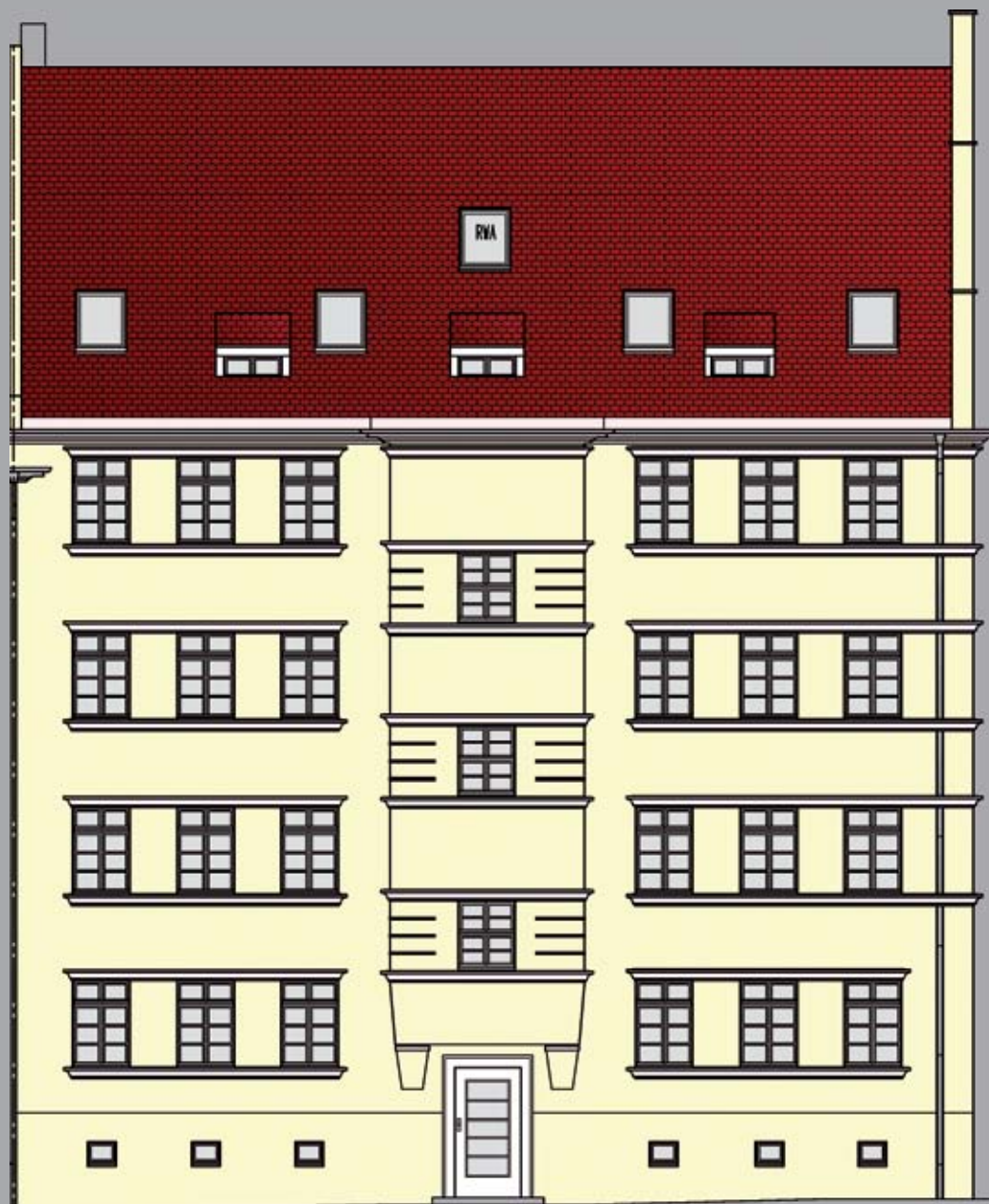
DACHGESCHOSS

Am Zuckmantel 9



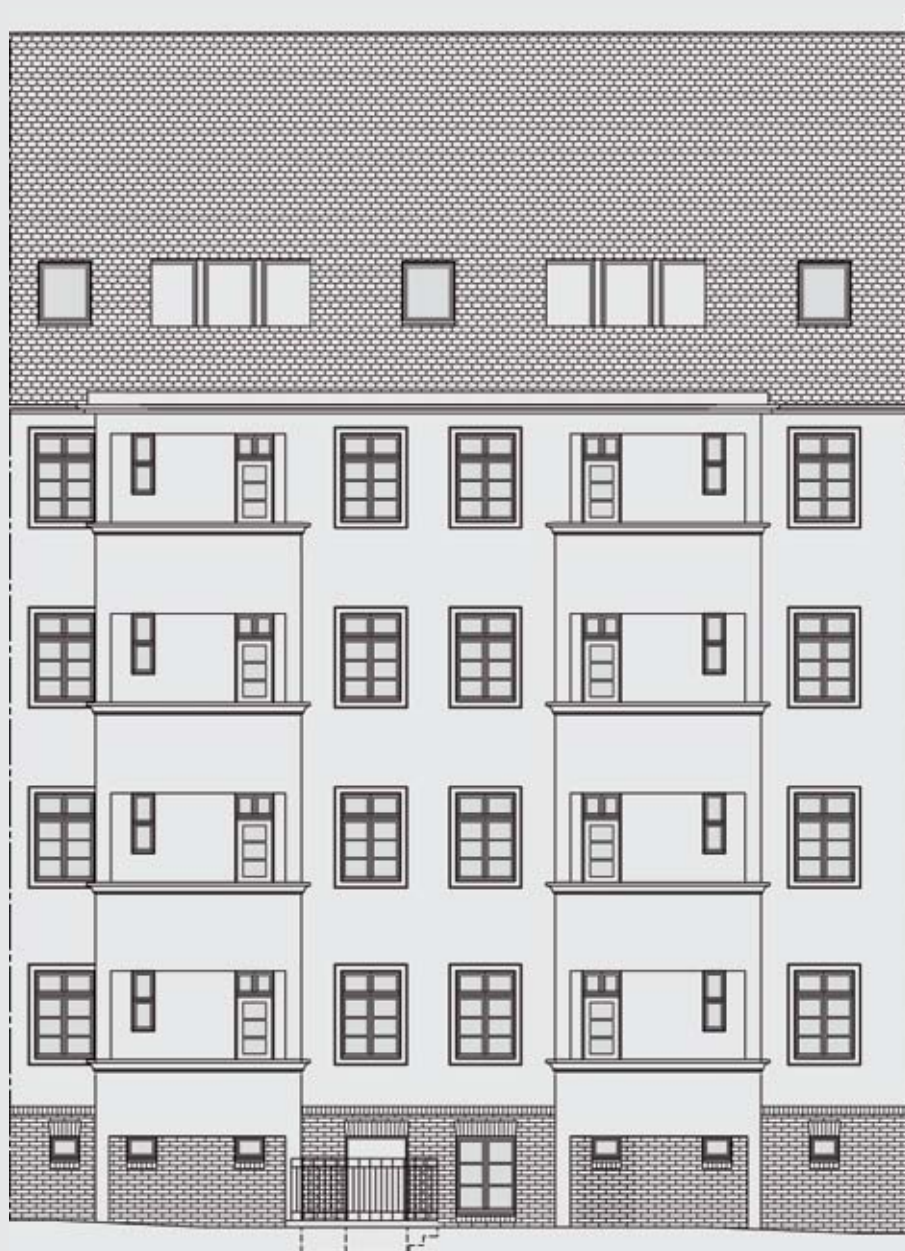
FASSADENANSICHT

Am Zuckmantel 11



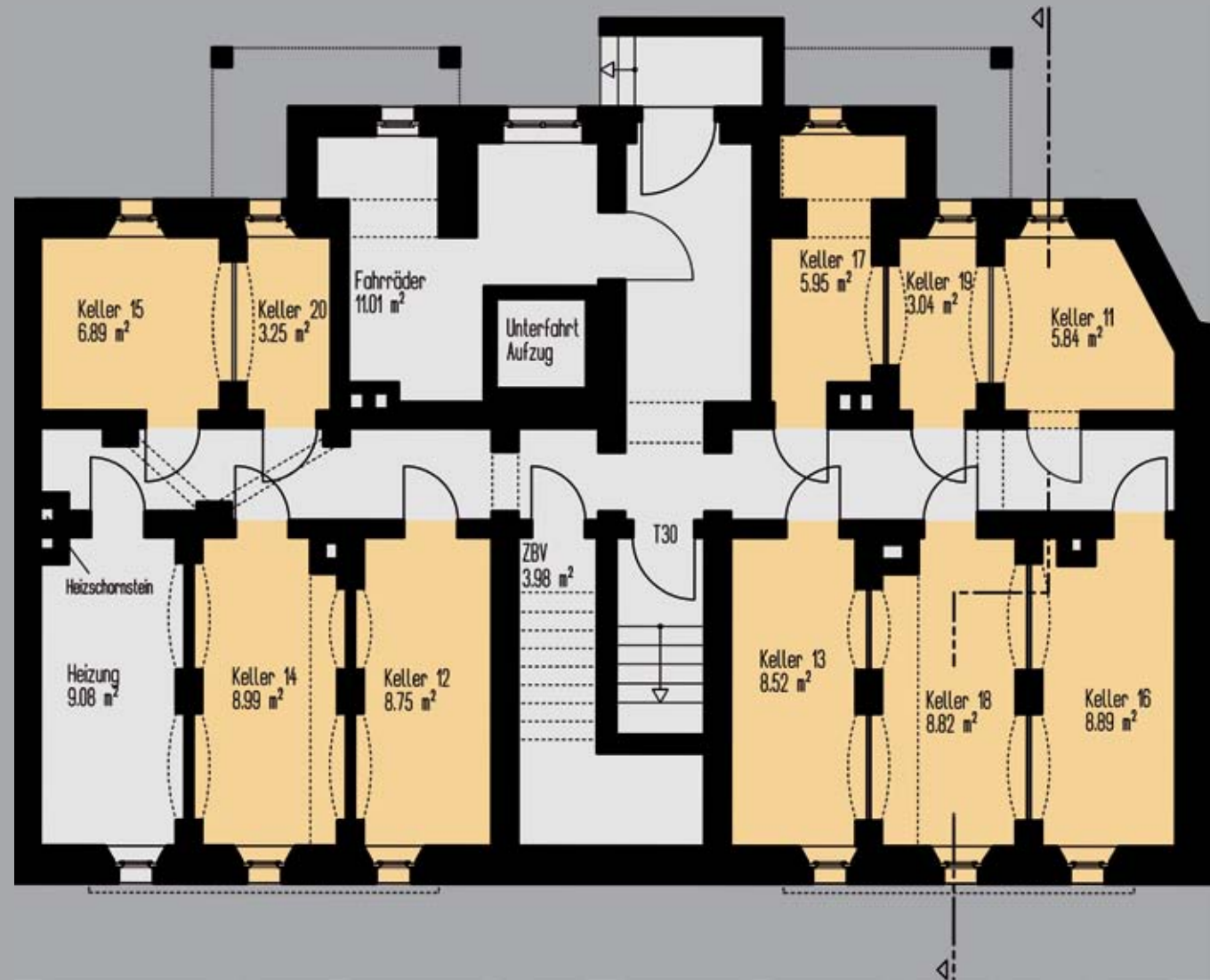
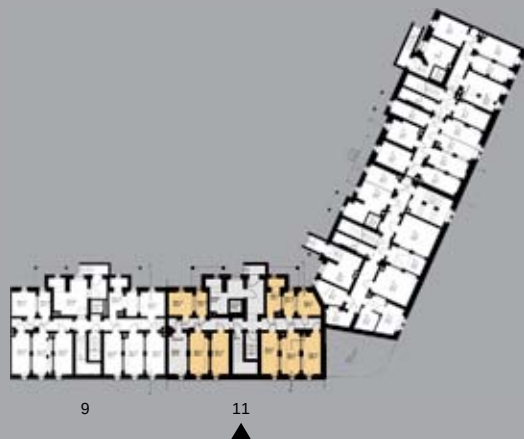
HOFANSICHT

Am Zuckmantel 11



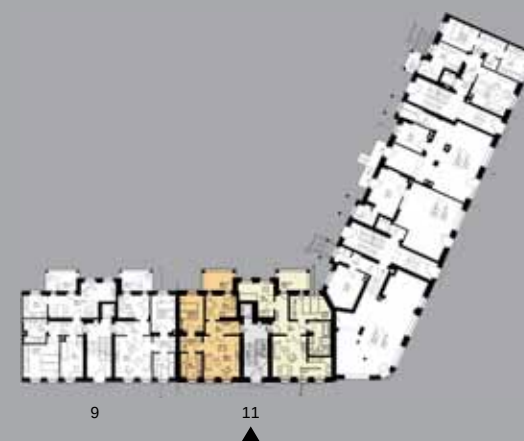
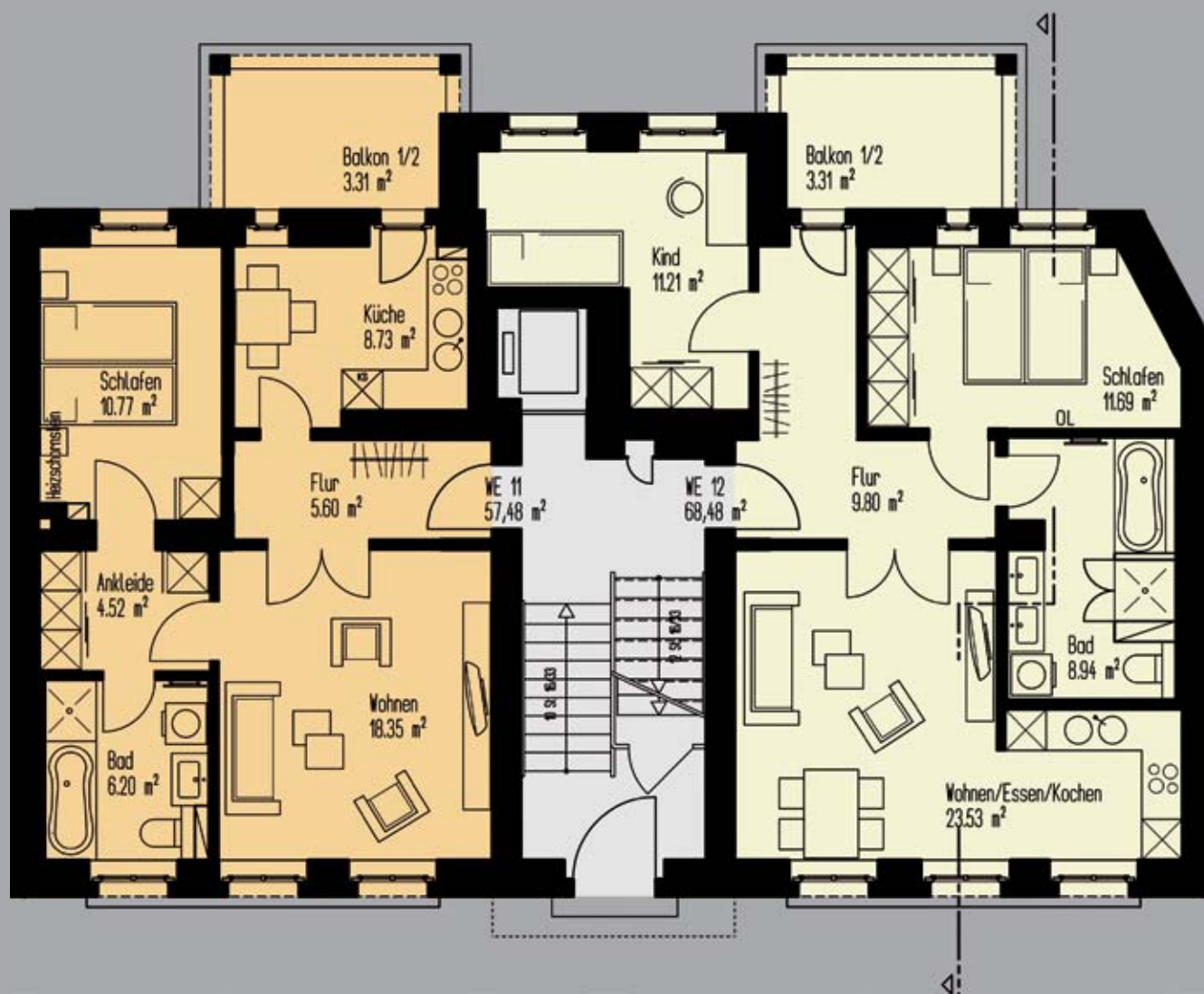
KELLERGECHOSS

Am Zuckmantel 11



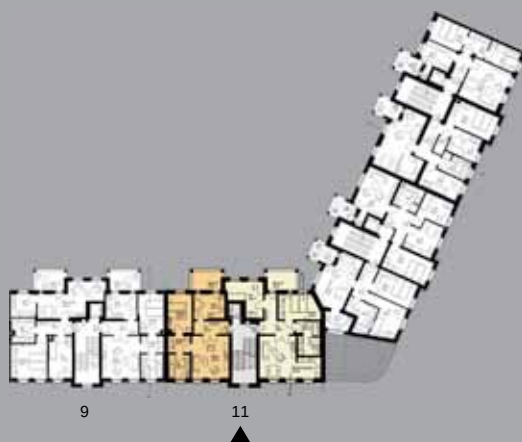
ERDGESCHOSS

Am Zuckmantel 11



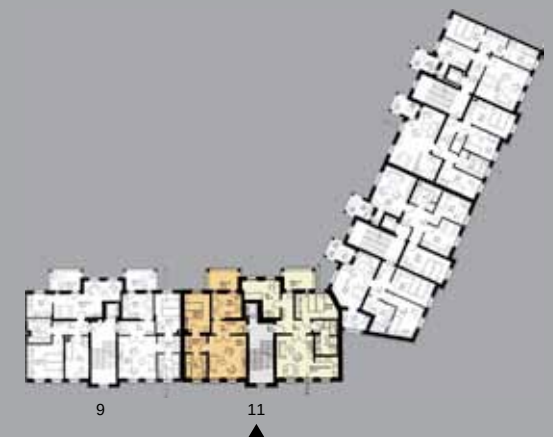
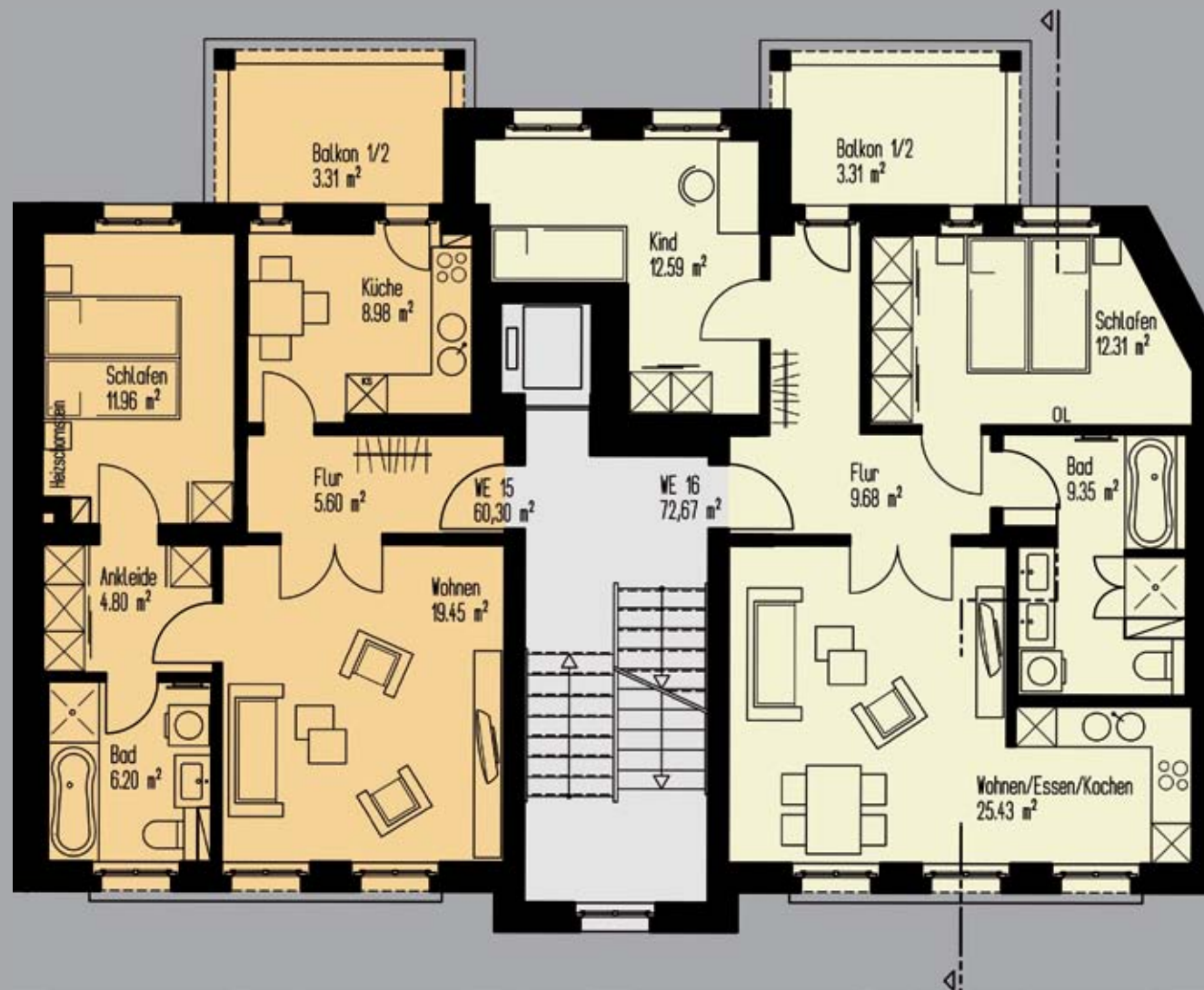
1. OBERGESCHOSS

Am Zuckmantel 11



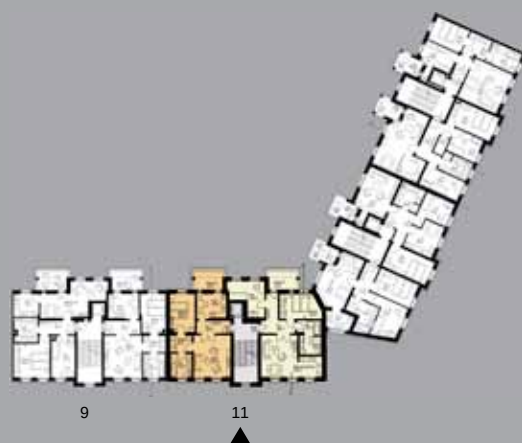
2. OBERGESCHOSS

Am Zuckmantel 11



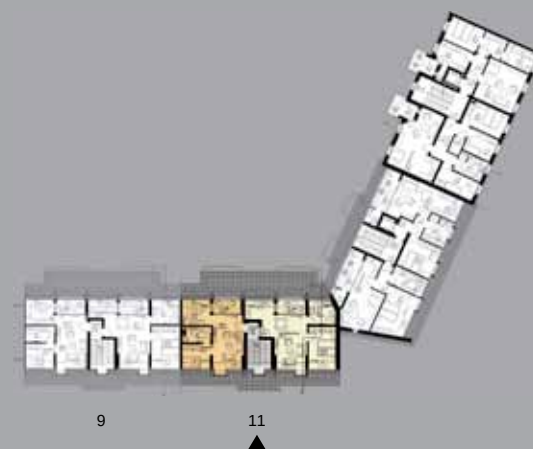
3. OBERGESCHOSS

Am Zuckmantel 11



DACHGESCHOSS

Am Zuckmantel 11



FASSADENANSICHT

Georg-Schumann-Str. 351



351

353



HOFANSICHT

Georg-Schumann-Str. 351



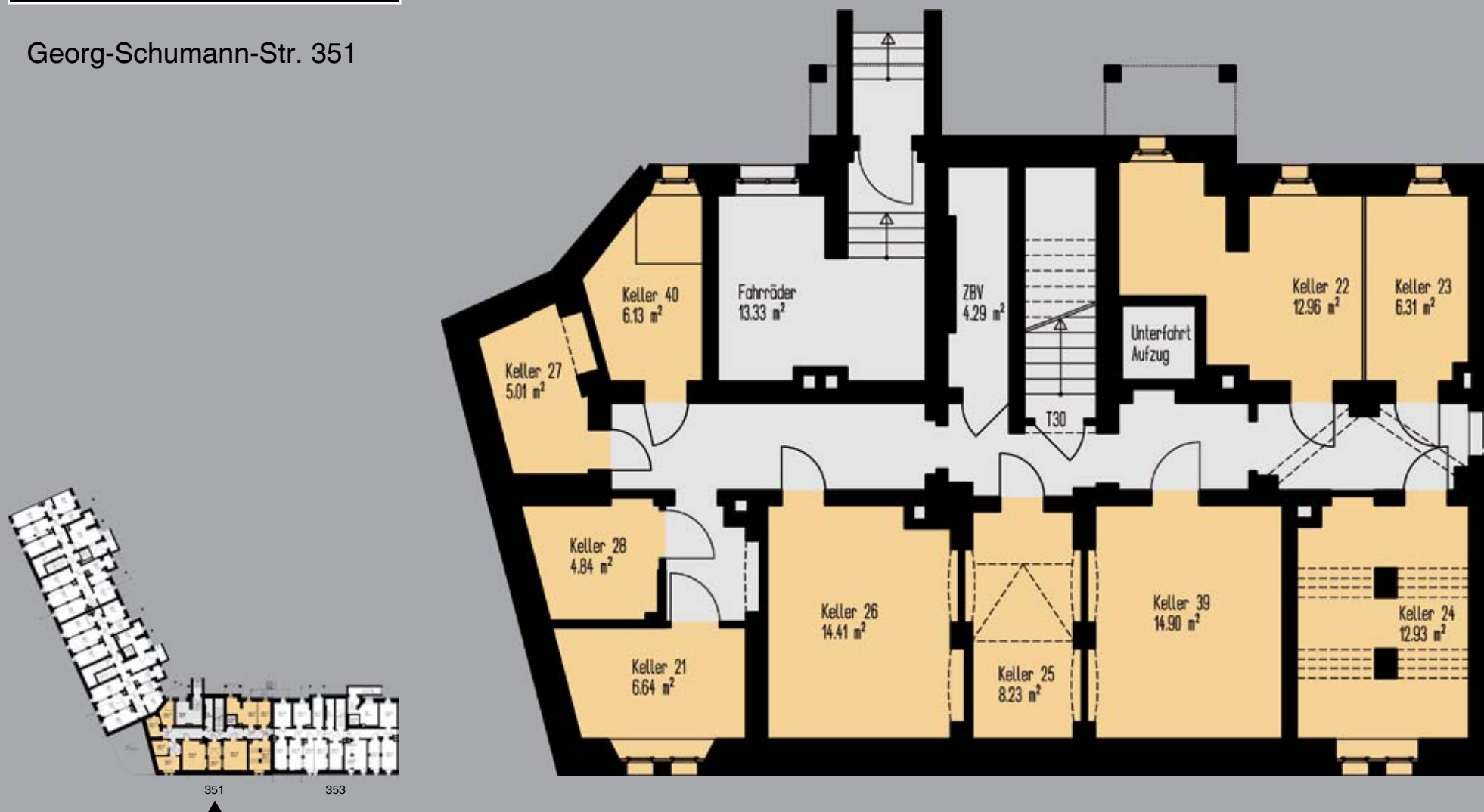
353

351



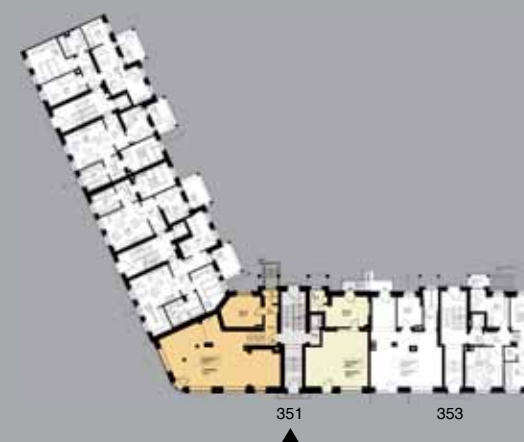
KELLERGEOSCHOSS

Georg-Schumann-Str. 351



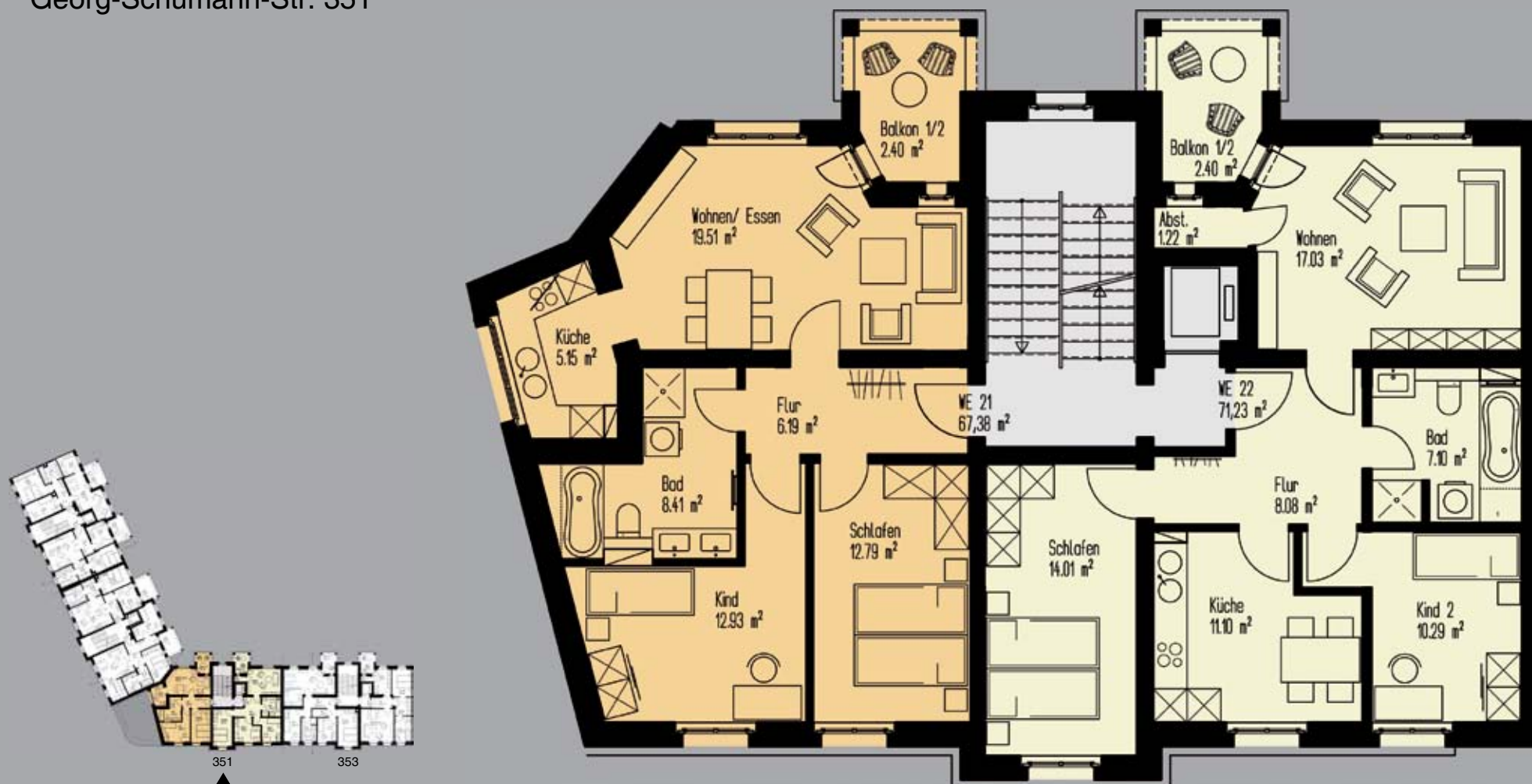
ERDGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 351



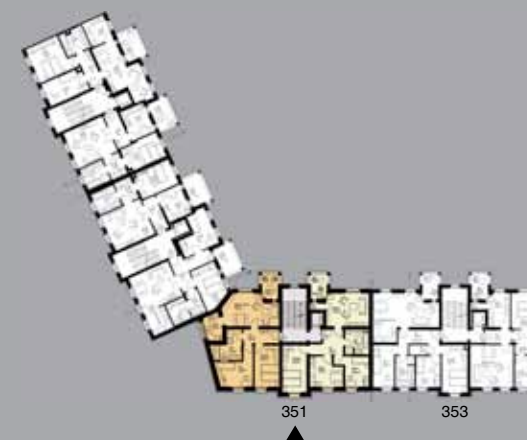
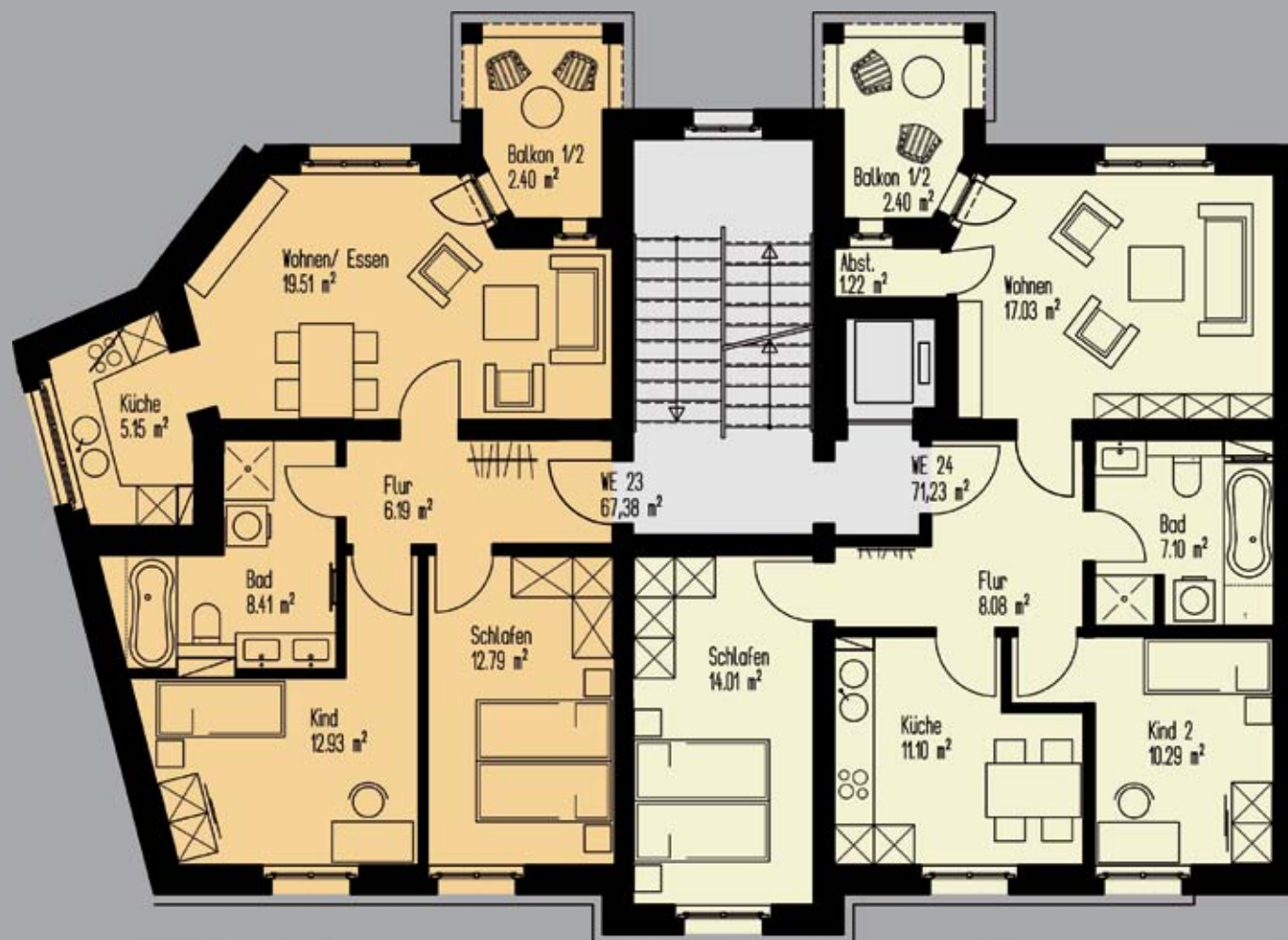
1. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 351



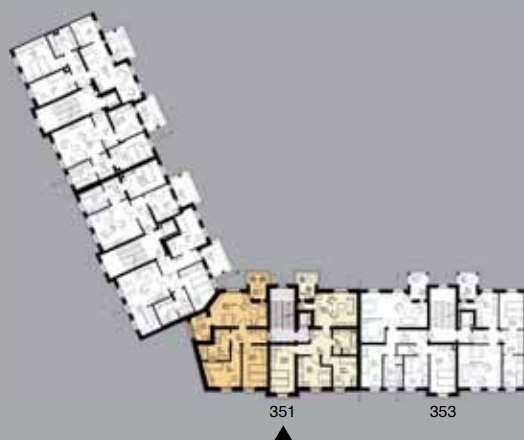
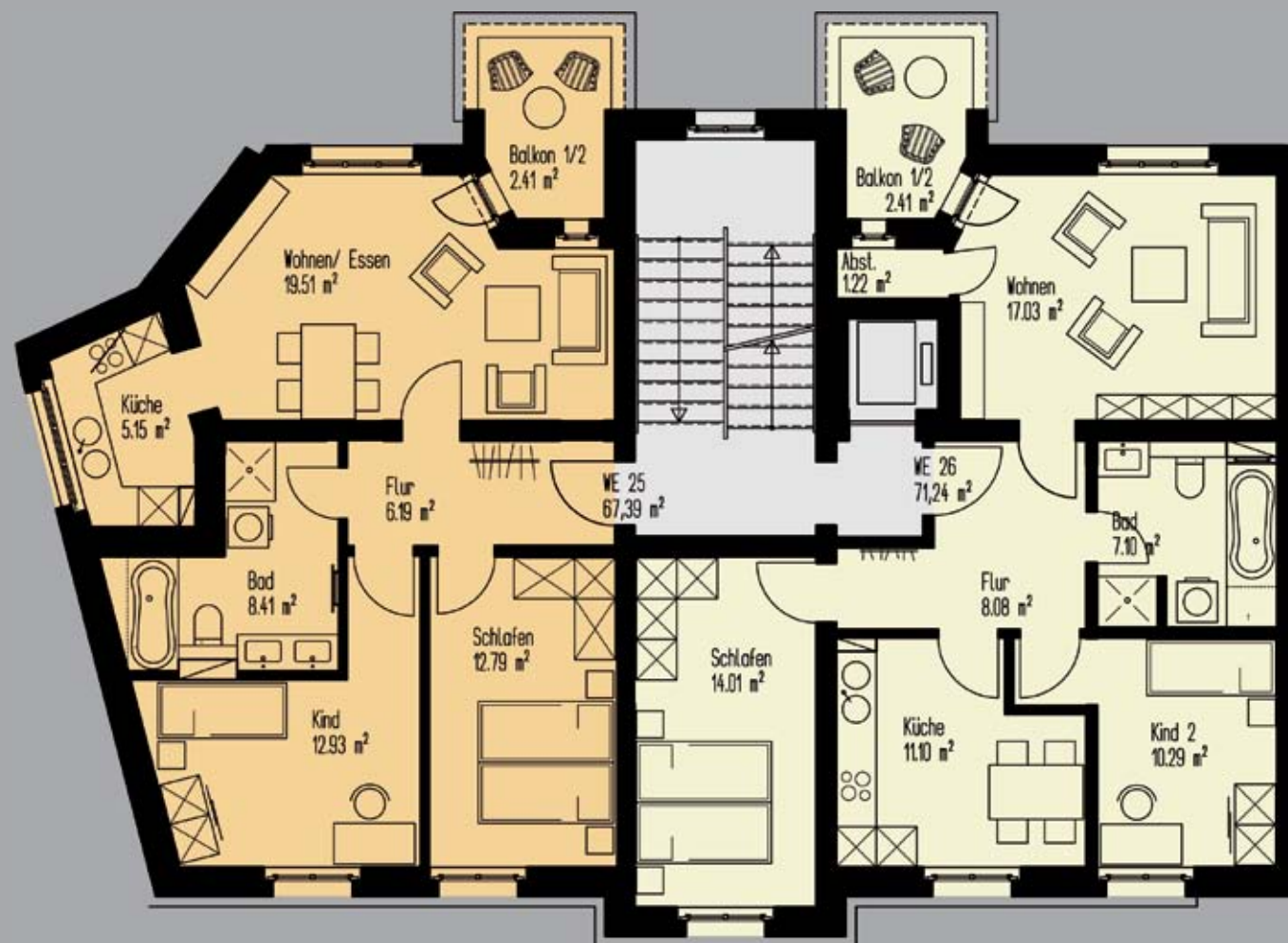
2. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 351



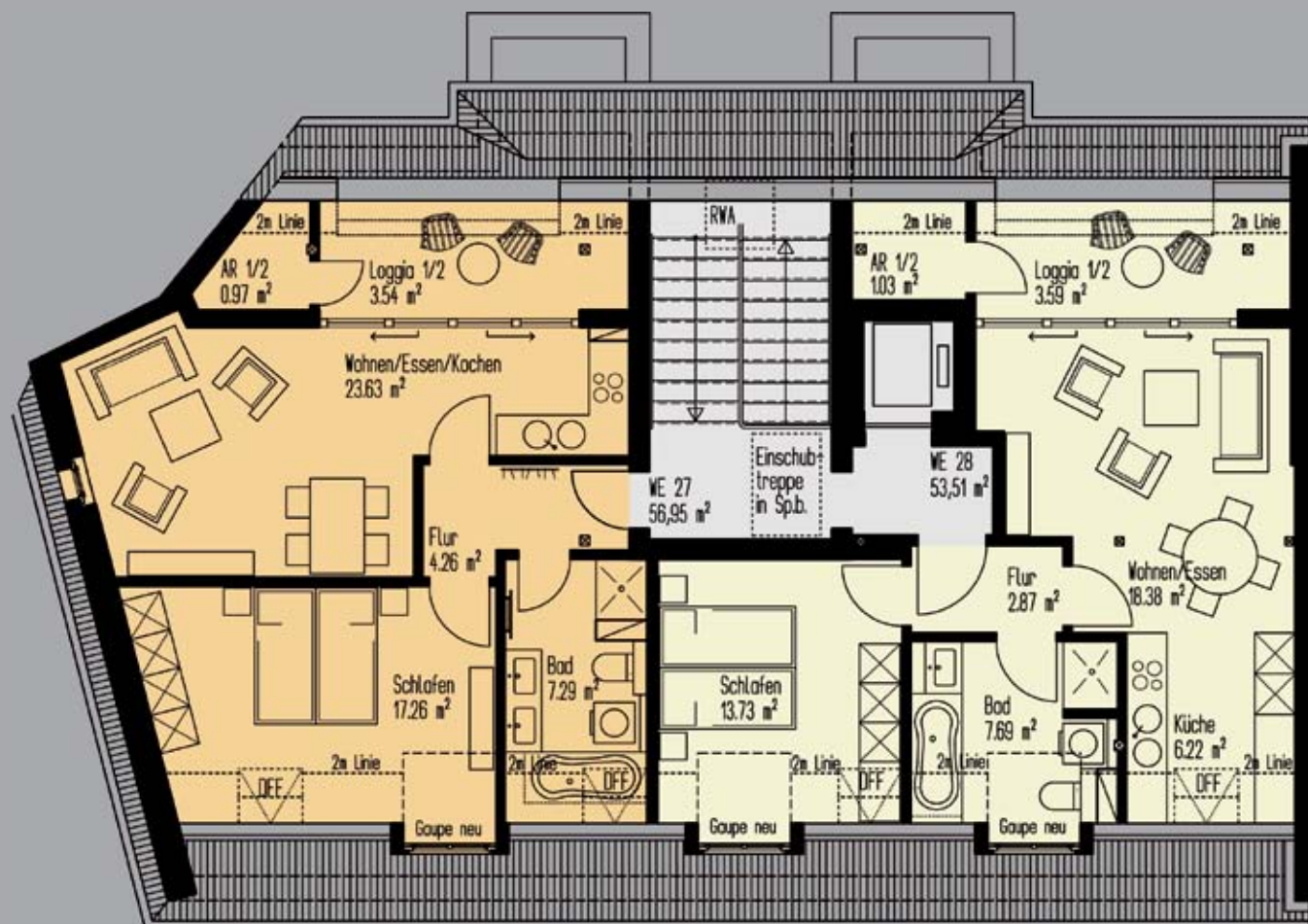
3. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 351



DACHGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 351



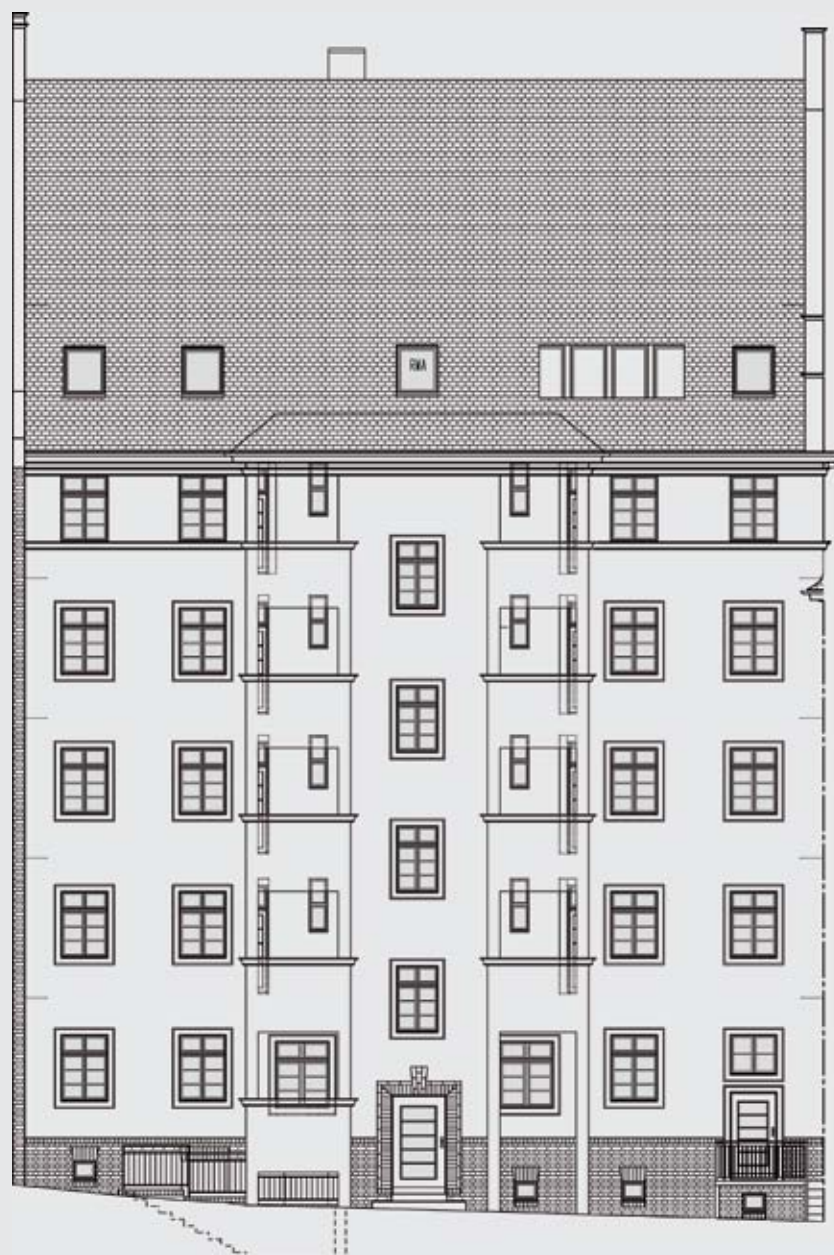
FASSADENANSICHT

Georg-Schumann-Str. 353



HOFANSICHT

Georg-Schumann-Str. 353

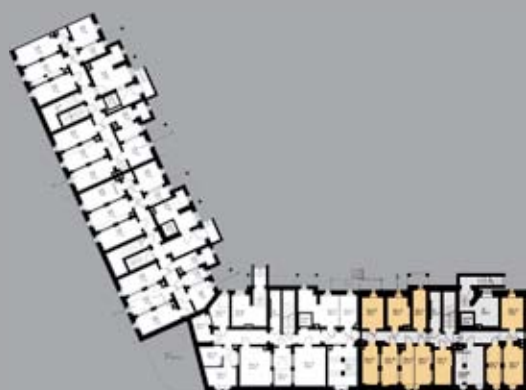


353

351

KELLERGEOSCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353



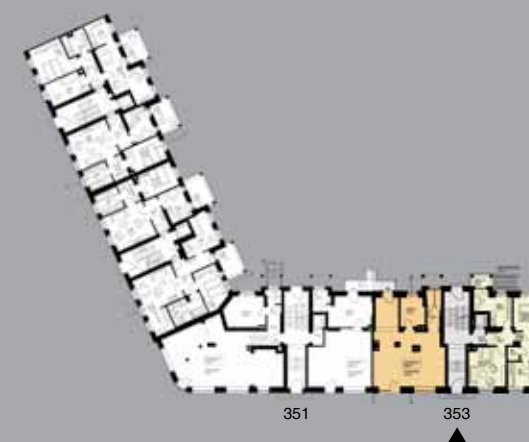
351

353



ERDGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353



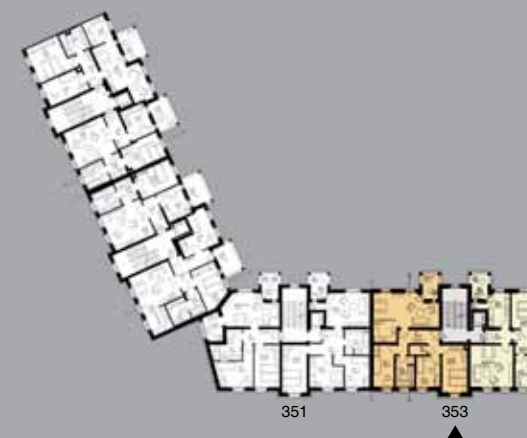
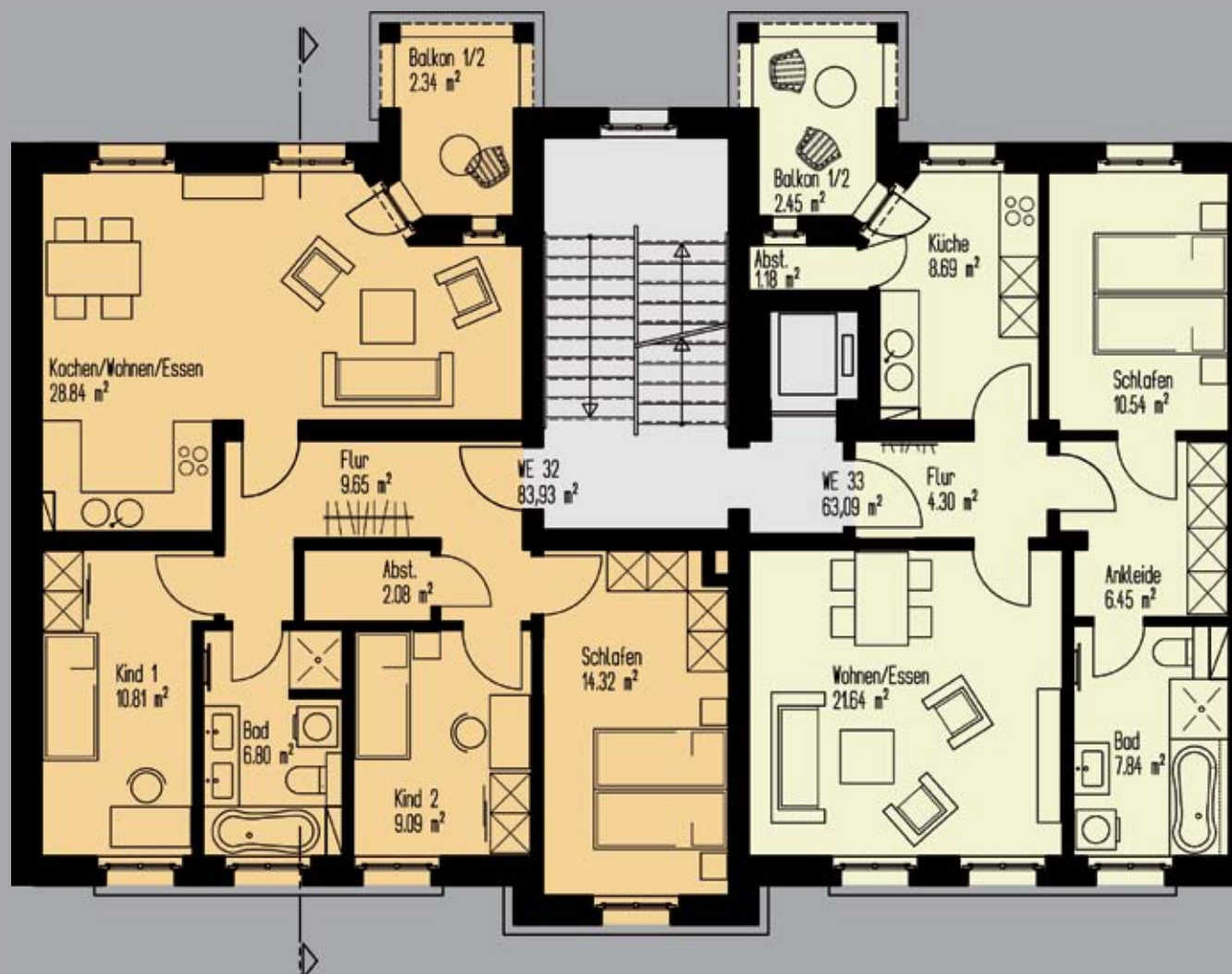
1. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353



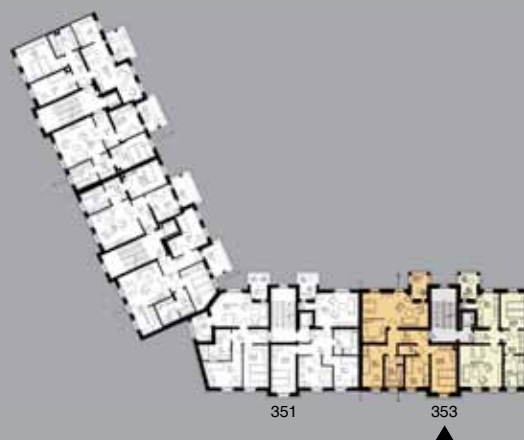
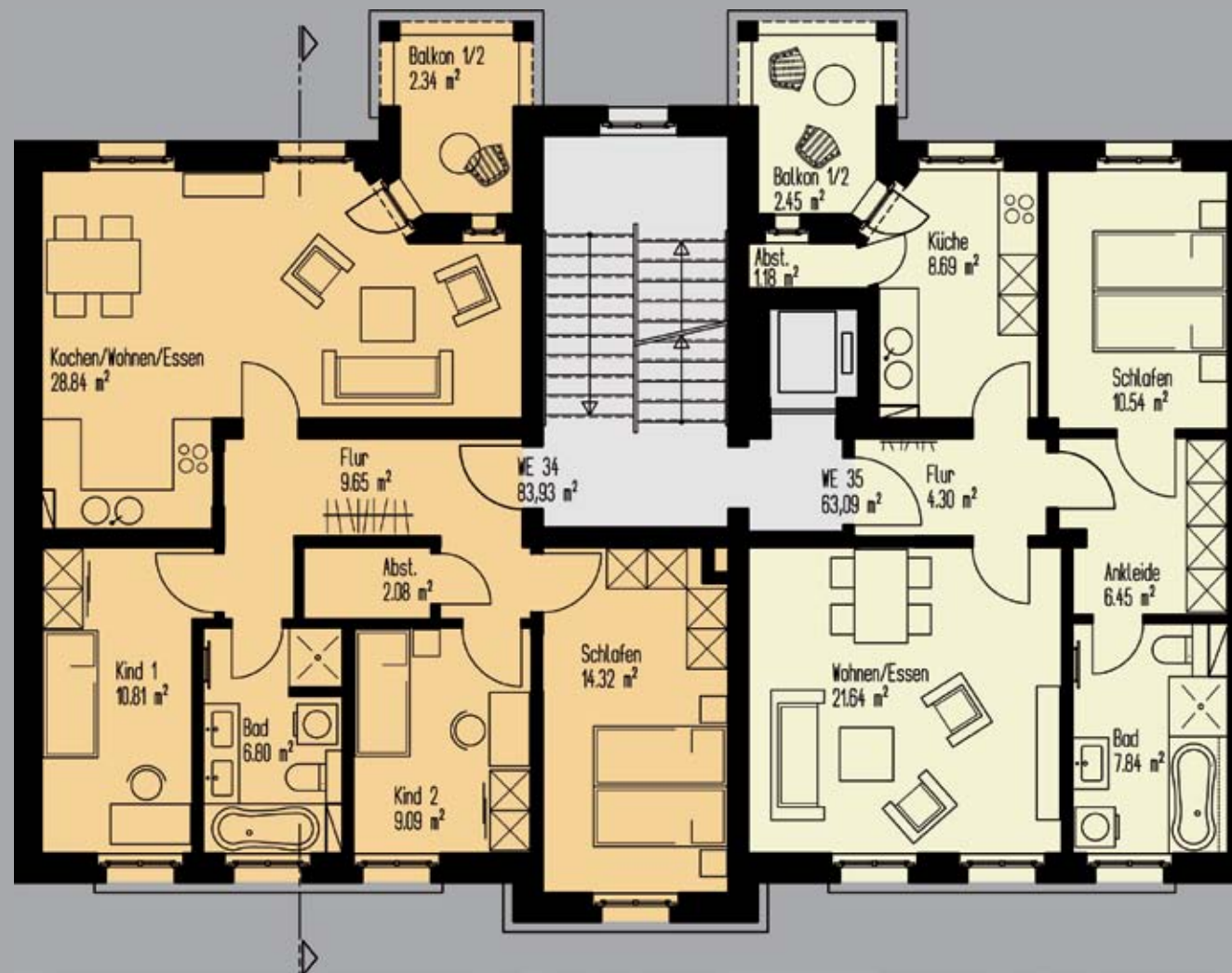
2. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353



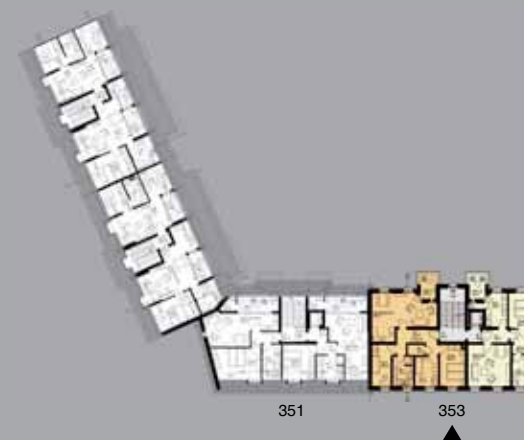
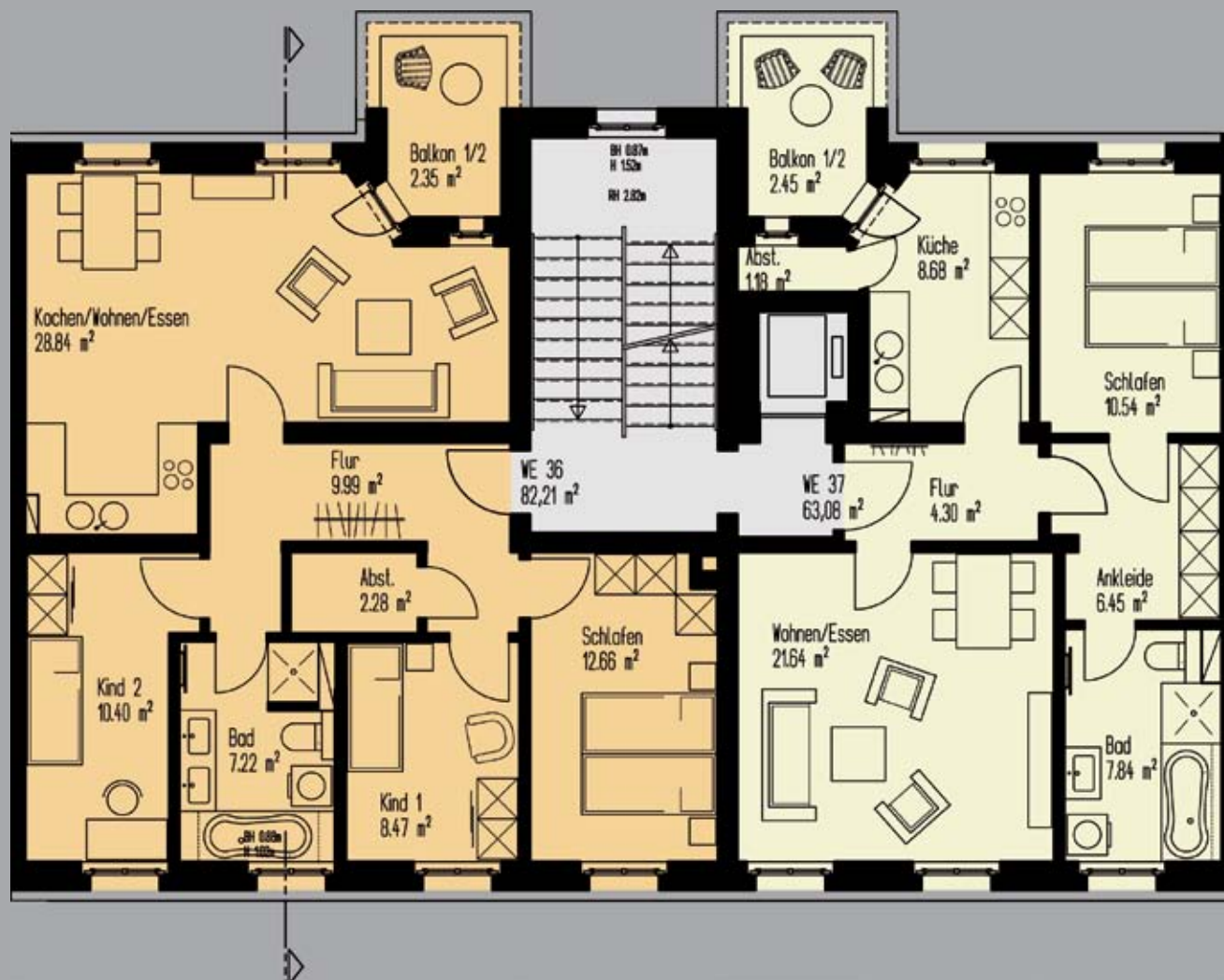
3. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353



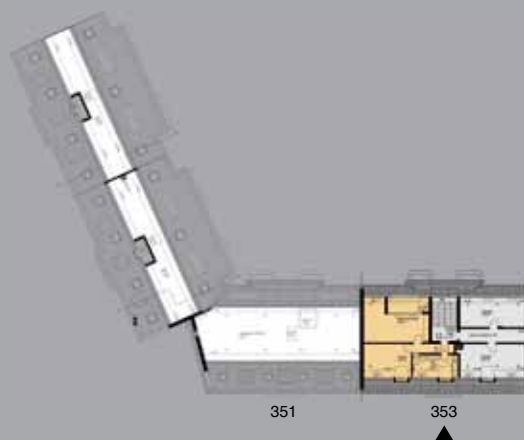
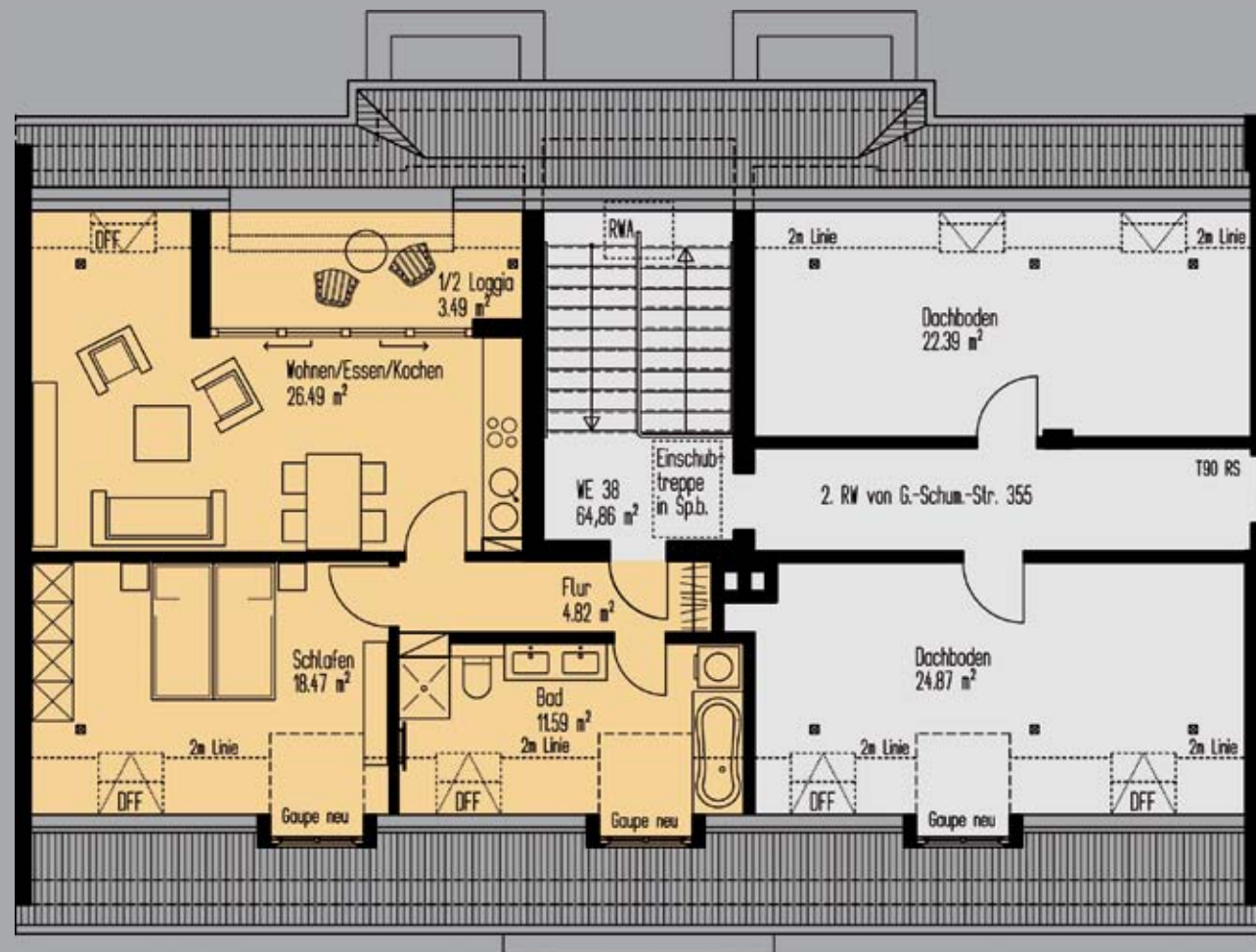
4. OBERGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353

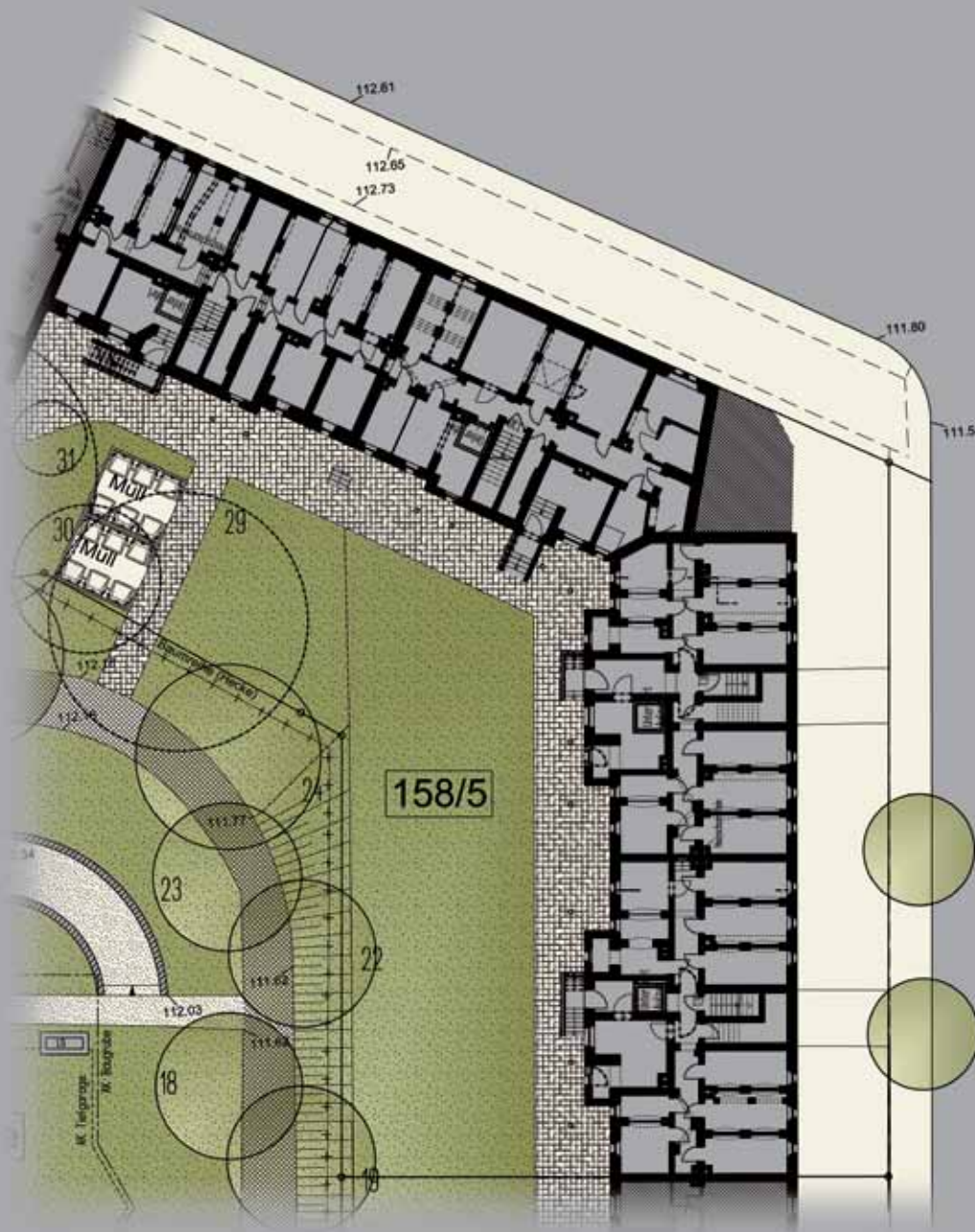


DACHGESCHOSS

Georg-Schumann-Str. 353



FREIFLÄCHENPLAN



BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung

Die geplante Sanierung soll zum einen den heutigen Komfortbedürfnissen, Raumprogrammen und Wohnwünschen gerecht werden, andererseits soll die bauhistorische Vergangenheit, die sich in aufwendigen und handwerklich anspruchsvollen Details manifestiert, erhalten und ablesbar bleiben.

Durch historisch und bautechnisch bedingte Gegebenheiten sowie die häufig sehr detaillierten Forderungen des Denkmalschutzes können trotz der hohen Ausstattungsstandards und der angestrebten Sanierungsqualität in Teilbereichen die heute geltenden Normen für Neubauten nicht immer erreicht werden.

Vor Beginn der Sanierung der Gebäude werden alle Mauerwerks- und Holzbauteile durch einen Sachverständigen auf Schädlings- und Pilzbefall untersucht. Dabei erfolgt sowohl eine Bestandserfassung als auch die Untersuchung der Bauteile auf Schädlings- und Pilzbefall. Darauf aufbauend wird ein entsprechendes Gutachten erstellt, in dem alle erforderlichen Maßnahmen zum Austausch der entsprechend befallenen bzw. beschädigten Bauteile beschrieben werden.

Zur zusätzlichen Sicherung der fachgerechten Ausführung dieser Leistungen wird der Sachverständige die gesamten Holzschutz- und Schädlingsbefallsbeseitigungen baubegleitend prüfen und beratend überwachen.

Abbruch/Entsorgung

Es erfolgen Abbruch, Ausbau und 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 in den Gebäuden verwendet werden sollen, sachgerecht sichergestellt und eingelagert.

Keller/Grundmauern

Die Sanierung der Keller beinhaltet die Trockenlegung mittels Vertikalsperrung an den Außenwänden sowie Horizontalsperrung an den Außen- und Innenwänden durch die jeweils geeigneten Verfahren. Nach Abschluss der Trockenlegung und der erforderlichen Verfüllarbeiten im Außenbereich erfolgt die Wiederherstellung von Gehweg und Straße einschließlich der auflagenfreien Abnahme gegenüber der zuständigen Behörde. Alternativ kann die Trockenlegung aller Kellerwände durch ein aktives elektrisches System „Matrolan“

oder gleichwertig erfolgen. Sämtliche gemauerte Kellerwände werden vom Putz befreit, sandgestrahlt und gereinigt. Das Mauerwerk wird gegebenenfalls saniert und wenn erforderlich zusätzlich verfugt. Je nach Zustand wird der vorhandene Klinkerkellerboden aufgearbeitet oder wenn nötig entfernt und durch neues Pflaster ersetzt. Die Kellertreppen werden ebenfalls aufgearbeitet, repariert und gegebenenfalls mit einem Fliesenbelag versehen. Die einzelnen Kellerräume werden durch Abtrennungen aus dem System „Käuferle“ (oder gleichwertig) gemäß Planung hergestellt. Zum Heizraum wird eine T-30-Stahltür eingebaut. Alle sich in den Kellern befindlichen alten Grundleitungen werden mittels Kamera-befahrung auf etwaige Schäden untersucht und falls erforderlich saniert oder erneuert.



Dach

Soweit die vorhandenen Bauteile des Dachstuhls sanierungsfähig sind, werden sie zur weiteren dauerhaften Nutzung überarbeitet und behandelt.

Der Dachstuhl wird nach den Regeln der Zimmermannskunst, den Planungsunterlagen und entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes saniert. Erneuerungen bzw. Ergänzungen des Dachstuhls erfolgen durch Bauteile, die einen vorbeugenden Holzschutz erhalten und den Vorschriften für Anwendungen im Innenbereich entsprechen.

Für den Ausbau des Dachgeschosses wird der Dachstuhl gemäß den statischen Erfordernissen dimensioniert und gegebenenfalls statisch verstärkt. Zwischen den Sparren wird eine hochwertige, den heutigen DIN-Berechnungen entsprechende Wärmedämmung und Dampfbremse (gemäß Herstellervorschrift) eingebracht.

BAUBESCHREIBUNG

Die vorhandene Dacheindeckung wird komplett entfernt und nach den Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert. Der Dachaufbau erfolgt auf Grundlage der Baupläne. Dies beinhaltet die Neueindeckung inklusive aller erforderlichen Teilleistungen wie Lattung, Dampfsperre, Ziegel- und Deckungsart, Verblechungen, Wärmedämmungen, Dachdurchführungen, Kamin- und Entlüftungsanschlüsse, Abdichtung der Dachterrassen und deren Einfassungen, Einbau von Dachflächenfenstern, Herstellung von Dachausstiegen, Laufbrettanlagen, Schneefanggittern, Regenrinnen und Fallrohren etc. All diese Arbeiten werden gemäß den einschlägigen Richtlinien und DIN-Vorschriften ausgeführt.

Als Dachflächenfenster kommen Markenfenster wie Velux, Roto oder gleichwertig zum Einsatz, die als normale Belichtungsfenster oder als Ausstiegsfenster (gegebenenfalls für den zweiten Rettungsweg) Verwendung finden. Wenn erforderlich, erfolgt der Einbau einer RWA-Öffnung im Treppenhauskopf als Rauchabzugsanlage gemäß SächsBO.

Alle an den Gebäuden befindlichen Entwässerungen und Abdichtungen aus Blech werden denkmalschutzgerecht, jedoch meist aus Titanzink hergestellt. Dies umfasst alle Regenfallrohre, Fallrohrbefestigungen, Fallrohrbögen, liegende und hängende Dachrinnen etc. Die Verblechung sämtlicher Sockel, Gesimse und Erker erfolgt ebenfalls nach den Auflagen des Denkmalschutzes.

Außenputz/Fassade

Die Fassade der Gebäude wird gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzamtes durch Reinigung, Reparaturen, Neuverfugung und Wiederherstellung der originalen Stuckelemente entsprechend vorhandenen Ansichten überarbeitet bzw. neu hergestellt. Ausbesserungen bestehender Schäden erfolgen im Rahmen der denkmalpflegerischen Auflagen.

Vorhandener und nicht tragfähiger Außenputz wird abgeschlagen und neu aufgebracht. Restaurierung und Sanierung von Sand- bzw. Natursteinteilen werden nach den Vorgaben des Architekten und des Denkmalschutzes vorgenommen. Nicht sanierungsfähige oder fehlende Schmuck- und Stuckelemente werden entsprechend der denkmalpflegerischen Auflagen ergänzt bzw. erneuert.



Innenputz

In sämtlichen Räumen der Gebäude wird eine Überprüfung der vorhandenen Putze auf ihre Verwendbarkeit vorgenommen. Wenn erforderlich, werden Hohlstellen oder ganze Flächen abgeschlagen und mit den entsprechenden Putzarten (Kalkgips, Kalkzement, Sanierputz etc.) neu hergestellt. Gegebenenfalls erfolgt das Spachteln der Flächen. Zu erhaltende Deckenflächen werden fachmännisch überarbeitet und glatt gespachtelt.

Malerarbeiten/Stuck

In den Wohnräumen werden sämtliche Wandflächen nach den entsprechenden Vorarbeiten (Putzarbeiten, Spachtel- und Grundierungsarbeiten) mit Raufasertapete tapeziert und zweimal deckend mit wischfester Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.

Die Decken werden nach erfolgter Vorbereitung gespachtelt und deckend gestrichen. Für die Treppenhäuser wird nach entsprechenden Befunduntersuchungen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ein Farbkonzept erarbeitet und fachgerecht umgesetzt. Der Fassadenanstrich erfolgt nach historischem Vorbild und Festlegungen des Denkmalschutzes.

Fenster

Sofern der Denkmalschutz nicht ausdrücklich die Aufarbeitung und Reparatur der vorhandenen Holzkastenfenster fordert, werden diese aus den Gebäuden entfernt und entsorgt. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt werden neue Holzfenster entsprechend dem historischen Vorbild ausgewählt und eingebaut.

Die Festlegung der jeweiligen Fenstergliederung, Profilierung und der farblichen Endbehandlung erfolgt nach den Vorgaben des Denkmalschutzes. Es kommen Fenster der Schallschutzklasse II entsprechend DIN 1055 für Windlasten, DIN 1055 für Horizontallasten sowie DIN 18056 für Vertikallasten zum Einsatz. Sollten dem keine funktionellen und bautechnischen Gründe entgegenstehen, erhalten alle Fenster mit Ausnahme der Dachflächenfenster und Oberlichter Dreh-Kipp-Beschläge.

Die Treppenhausfenster werden fachmännisch gemäß den Auflagen des Denkmalschutzamtes aufgearbeitet, neu verglast und farblich gestaltet. Sämtliche Kellerfenster werden in Abstimmung mit dem Referat für Denkmalschutz erneuert.

BAUBESCHREIBUNG

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden entweder aus Marmor (Jura oder Carrera) oder entsprechend dem historischen Bestand und den Forderungen des Denkmalschutzes aus profiliertem Holz gefertigt und eingebaut.

Stahlbau- und Schlosserarbeiten

Gemäß den statischen Vorgaben erfolgt gegebenenfalls der Einbau von Stahlträgern zur Verstärkung der Konstruktion im Dachstuhl- und Deckenbereich. Das gilt ebenfalls für das Umsetzen der geplanten Grundrissvarianten in den einzelnen Geschossen.

Weiterhin erfolgt die schlossermäßige Aufarbeitung bzw. Ergänzung von vorhandenen sowie notwendigen Geländern und Handläufen. Die Lieferung und der Einbau einer Briefkastenanlage im Treppenhaus erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit dem Referat Denkmalschutz. Für das gesamte Gebäude wird eine Schließanlage installiert.

Balkone

Die im Bestand befindlichen Balkonanlagen werden erhalten und durch monolitischen Anbau erweitert.

Grundrissänderungen/Dachgeschossausbau

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. In Bädern und Küchen er-



folgt grundsätzlich der Einbau von Unterhangdecken. Bestehende oder neu zu errichtende Wohnungstrennwände werden entsprechend den Schallschutzanforderungen ausgebildet.

Der Ausbau der Dachgeschosse entsprechend den Planungsunterlagen wird unter Berücksichtigung aller erforderlichen DIN-Normen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie der Vorgaben des Denkmalschutzes vorgenommen. Der gesamte Ausbau erfolgt in moderner Trockenbauweise (System „Knauf“, „Rigips“ oder gleichwertig) unter Zugrundelegen aller Wärmeschutz-, Schallschutz- und DIN-Richtlinien. Die Ausstattung ergibt sich analog der beschriebenen Wohnungseinheiten.

Heizungsinstallation

Es erfolgt der Einbau einer modernen, zeit- und witterungsgesteuerten Heizungsanlage mit zentraler Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung – gasgefeuert – Fabrikat Viessmann oder gleichwertig. Der für die Installation der neuen Heizanlage notwendige Schornstein wird durch den fachgerechten Einzug von Edelstahlrohren saniert. Sofern sich das Objekt in einem Fernwärmeverranggebiet befindet, erfolgt die Beheizung über eine Fernwärmeübergabestation. In diesem Fall entfällt die Schornsteinsanierung.

Alle Heizleitungen bzw. Heizkörperverrohrungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt und grundsätzlich unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Raumheizflächen werden aufgrund einer Wärmebedarfsberechnung ermittelt und in Form von Ventilheizkörpern in Kompaktform ausgeführt. In den Bädern erfolgt der Einbau von Handtuchheizkörpern. Der Wärmemengenverbrauch wird wohnungsweise mithilfe entsprechender Messeinrichtungen erfasst.

In das Objekt Am Zuckmantel 11 wird ein zentraler Heizungskessel installiert, von dem aus das Haus Am Zuckmantel 9 mitversorgt wird. In das Objekt Georg-Schumann-Str. 353 wird ein zentraler Heizungskessel installiert, von dem aus das Haus Georg-Schumann-Str. 351 mitversorgt wird.

Sanitärinstallationen

Die Sanitärinstallationen werden komplett neu eingebaut entsprechend den Planungsunterlagen sowie den erforderlichen Anschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz. Sämtliche Abwasserleitungen werden aus Gussrohrleitungen bzw. HT-Kunststoffrohren gemäß den technischen Vorschriften schallgedämmt eingebaut. Alle Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend den Vorgaben des Planungsingenieurs aus

BAUBESCHREIBUNG

Mehrschicht-Verbundrohr einschließlich Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung in das Gebäude eingebaut.

Die Küchen erhalten analog zu den Planungsunterlagen Abflussleitungen sowie Warm- und Kaltwasseranschlüsse sowie gegebenenfalls Waschmaschinenanschlüsse. Um eine wohnungsbezogene Verbrauchserfassung zu garantieren, werden für alle Einheiten eigene Kalt- und Warmwasserzählstellen mit separaten Absperrreinrichtungen eingerichtet. Allgemeine Wasserentnahmestellen, z. B. im Keller oder Garten, werden ebenfalls mit eigenen Zählvorrichtungen ausgestattet.

Sanitärobjekte

Sämtliche neu in den Gebäuden zu installierenden Sanitärobjekte werden entsprechend den Planungsunterlagen eingebaut. Alle WCs werden in Vorwandmontage installiert. Als Sanitärobjekte kommen nachfolgende Markenfabrikate zur Anwendung: WCs, Waschbecken der Firma Villeroy & Boch, Subway oder gleichwertig sowie Wannen der Firma Kaldewei oder gleichwertig. Die Armaturen werden in verchromter Ausführung, Grohe Model „Concetto“ oder gleichwertig, montiert. Die Badausstattung wird mit Lotionsspender, Bürste, Papierhalter sowie einem Handtuchhalter, ebenfalls in verchromter Ausführung, komplettiert.



Elektroinstallation

Die Gebäude erhalten komplett neue Elektroinstallationen entsprechend den Vorschriften der VDE in Anlehnung an den Ausstattungsgrad II. Die Neuverlegung aller Licht- und Stromleitungen in den Wohnungen und dem Treppenhaus erfolgt unter Putz einschließlich des Einbaus von Schalter- und Steckdosenmaterial des Herstellers Busch/Jäger, Typ Duro 2000 SI oder vergleichbar. In den Kellern wird die Installation auf Putz sowie der Einbau einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Leuchten vorgenommen. Es

erfolgt der Anschluss von Geräten und technischen Anlagen, die neu in das Gebäude installiert werden bzw. deren Funktionen erforderlich sind. Die Gebäude werden mit einer Video- und Wechselsprechanlage sowie mit Leuchtkörpern (Berliner Leuchten) im gesamten Treppenhaus in Abstimmung mit dem Architekten und dem Denkmalschutzamt ausgestattet. In jeder Wohnung wird neben der Eingangstür ein Monitor mit Wechselsprecheinrichtung und Türöffner installiert. Weiterhin wird ein Leerrohrnetz inklusive Verkabelung für den Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz eingebaut. Für alle Wohn- und Schlafräume werden TV- und Telefonanschlüsse eingerichtet. Sämtliche Balkone und Dachterrassen erhalten jeweils eine Steckdose sowie eine von innen zu schaltende Außenlampe nach Vorgabe des Architekten und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Haus- und Außenleuchten werden in Abstimmung mit dem Architekten und dem Denkmalschutz montiert und über Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder betätigt. Alle Gemeinschaftseinrichtungen erhalten separate Zählvorrichtungen.

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 den jeweiligen Gegebenheiten und nach den Vorgaben des Statikers. Als weiterer



Aufbau wird eine Trittschalldämmung und ca. 3,5 cm starker Estrich oder Gussasphalt auf die entsprechend vorbereiteten Böden aufgebracht. Darauf wird in allen Räumen außer Bad, WC, Dusche und Küchen Echtholzparkett aus Eiche, Stärke mindestens 13 mm einschließlich Sockelleisten, verlegt. Für den Fall, dass aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes Bestandparkett erhalten werden soll, wird dieses entsprechend den Gegebenheiten aufgearbeitet, geschliffen und neu versiegelt.

In Bädern, WCs und Duschräumen werden nach notwendigen Vorleistungen wie Wandabdichtungen und systemorientierten Abdichtarbeiten unter Duschen und Badewannen die Böden und Wände entsprechend den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten und nach Vor-

BAUBESCHREIBUNG

gaben des Architekten mit Fliesen ausgestattet. Dies beinhaltet auch die Herstellung aller notwendigen dauerelastischen Wartungsfugen.

In den Bädern und WCs kommen an den Wänden großformatige Platten in Natursteinoptik sandfarben zum Einsatz. Die Böden werden mit großformatigen anthrazitfarbenen Bodenfliesen belegt. (Ausstellungspreis jeweils ca. 35,00 €/m² inkl. MwSt.). Der obere Anschluss der Fliesen wird mit einer Granitbordüre im Format 2 x 2 cm waagerecht versehen. Die Küche erhält im Arbeitsbereich einen Wandspiegel von ca. 60 cm Höhe aus Fliesen Fabrikat „Avila-Arena“ (Ausstellungspreis ca. 35,00 €/m² inkl. MwSt.). Der Küchenfußboden wird nach Durchführung aller erforderlichen Vorarbeiten mit keramischen Fliesen, Fabrikat „Avila-Arena“ (Ausstellungspreis ca. 35,00 €/m² inkl. MwSt.) sowie Sockelfliesen belegt.

Treppenhaus

Die Treppenhäuser werden entsprechend dem Befund im Putz ausgeteilt bzw. bei Bedarf neu verputzt und ganzflächig gespachtelt. Die Gestaltung der Decken und Wände erfolgt nach einem zu erstellenden Farbkonzept unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes. Der Fliesenbelag im Hauseingangsbereich ist nach Möglichkeit zu erhalten und entsprechend zu ergänzen. Sollte er nicht mehr erhaltungsfähig sein, werden nach Bemusterung mit dem Denkmalschutz passende neue Fliesen gelegt.

Die Treppenanlagen selbst sollen wieder in den historischen Zustand versetzt werden. Das geschieht durch die den Auflagen des Referats Denkmalschutz entsprechende Aufarbeitung vorhandener Bauteile. Fehlende bzw. defekte Teile werden entsprechend dem historischen Vorbild nachgefertigt. Die Treppenstufen



werden substanzschonend geschliffen sowie anschließend lasiert und versiegelt. Sämtliche anderen Holzteile werden passend dazu lasiert und lackiert. Auch diese Gestaltung erfolgt gemäß den Anforderungen des Denkmalschutzes. Treppenläufe und Podeste werden mit einem gekettelten Teppichläufer (ca. 1 m breit) belegt und durch Messingschienen befestigt.

Aufzug

In jedem Gebäude erfolgt der Einbau eines modernen Personenaufzuges (Fabrikat OTIS oder gleichwertig) entsprechend den Planungsunterlagen mit moderner Kabinenausstattung und allen technisch notwendigen Ausstattungsmerkmalen wie Notrufschaltung etc. gemäß den dafür geltenden Richtlinien. Der dafür erforderliche Aufzugschacht wird unter Berücksichtigung sämtlicher Wärme- und Schallschutzauflagen erstellt.

Außen- und Innentüren

Die bestehenden Gebäudeaußentüren werden fachmännisch und nach den Vorgaben des Referates Denkmalschutz aufgearbeitet bzw. entsprechend dem historischen Vorbild als neue Türen nachgefertigt. Die Hauseingangstüren werden mit einem elektrischen Türöffnungssystem versehen.

Die bestehenden Wohnungseingangstüren werden nach Möglichkeit gemäß den Auflagen des Bauordnungsamtes bzw. des Referates Denkmalschutz aufgearbeitet, neu verglast und mit Lippendichtungen, Zylinderschlössern und neuen Drückergarnituren versehen. Sollten teilweise die Türen nicht aufarbeitungsfähig oder nicht mehr vorhanden sein, so werden sie entsprechend dem historischen Vorbild als neue Türen nachgefertigt. Die Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss werden gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorgaben des Denkmalschutzes passend zu den anderen Wohnungseingangstüren nachgebaut.



BAUBESCHREIBUNG

Sofern Wohnungsinnentüren in den jeweiligen Einheiten noch vorhanden und aufarbeitungswürdig sind, werden diese fachgerecht aufgearbeitet und restauriert bzw. fehlende Türen entsprechend den historischen Vorbildern nachgebaut. Bei Einbau neuer Innentüren werden diese als Röhrenspantüren in Weiß mit angedeuteter Kassettenprofilierung (Fabrikat Hilzinger oder gleichwertig) und zeitgemäßen Beschlägen ausgeführt.

Außenanlagen/Hofflächen

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächenplan der Baugenehmigung sowie den Auflagen des Denkmalschutzes ausgeführt. Alle Pflasterflächen werden nach Bemusterung durch den Denkmalschutz und nach Vorgabe des Architekten aus Betonsteinpflaster einschließlich Borden hergestellt. Die Außenbeleuchtung erfolgt durch Pollerleuchten, die über einen Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder betätigt werden.

Planung/Projektsteuerung/Nebenkosten

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

Für die Erneuerung des Stromversorgungsanschlusses (Hausanschluss), des Wasseranschlusses (Hauswasseranschluss) und die eventuelle Erneuerung eines Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an.

Alle derartigen Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes sind im Festpreis enthalten.

Ausführungsvorschriften nach DIN

Soweit dies im Rahmen einer denkmalgerechten Komplettsanierung möglich ist, werden bei allen durchzuführenden Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Aus- und Umbauarbeiten die jeweiligen DIN-Vorschriften der neuesten Fassung eingehalten und berücksichtigt sowie alle darin aufgeführten und erwähnten weiteren DIN-Vorschriften und Richtlinien umgesetzt.

Hinweise/Vorbehalte

Es wird hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Liefer- und Leistungsumfang ausdrücklich auf die vorbenannten Beschreibungen bezieht. In den Prospektplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möbel, Küchen, Waschmaschinen etc. sind nur Gestaltungsbeispiele und nicht im Lieferumfang enthalten.

Sämtliche Abbildungen im Rahmen der Baubeschreibung sind Referenzfotos. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen.

DAS ANGEBOT

Urkundenrolle Nummer _____ / 2010

Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages

Heute, am _____

erschien/-en vor mir,

Notar in

in meiner Geschäftsstelle in _____

1.

Frau _____,

geboren am _____,

wohnhaft in _____,

ausgewiesen durch _____,

ausgestellt am _____ von _____,

2.

Herr _____,

geboren am _____,

wohnhaft in _____,

ausgewiesen durch _____,

ausgestellt am _____ von _____.

- nachstehend (mehrere gemeinsam) auch „der Anbietende“ genannt -.

Der beurkundende Notar konnte das Grundbuch des Vertragsgegenstandes nicht einsehen. Auf die damit verbundenen Risiken wurde hingewiesen. Der/Die Erschienenen entbindet/entbinden den Notar von seiner Pflicht zur Grundbucheinsicht und befreit/befreien ihn von jeglicher diesbezüglicher Haftung. Er/Sie bat/en gleichwohl um sofortige Beurkundung. Der Notar befragte nach einer Vorbefassung nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Diese wurde verneint. Der Notar erläuterte, dass gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG dem Verbraucher (hier der Anbieter) ausreichend Gelegenheit gegeben werden soll, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, was bei Grundstücksgeschäften im Regelfall dadurch geschehen soll, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Der Anbieter erklärte dazu, dass ihm der Angebotstext im Entwurf und der Text der nachstehend näher bezeichneten Teil-

lungserklärung samt Aufteilungsplan seit _____ vorliegt, er weitere Zeit zur Auseinandersetzung nicht benötigt und er die Beurkundung zum heutigen Termin ausdrücklich wünscht.

Auf Ansuchen des/der Erschienenen beurkunde ich seinen/ihren Erklärungen entsprechend folgendes

Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages

Teil A

I.

Frau _____ und

Herr _____

- nachstehend (mehrere auch gemeinsam) „der Käufer“ genannt –

macht/machen hiermit der

GRK-Real Estate GmbH & Co. KG mit Sitz in Leipzig,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der HRA 15843,
Geschäftsanschrift: 04277 Leipzig, Prinz-Eugen-Str. 31,

- im Folgenden „der Verkäufer“ genannt

das nachfolgende übertragbare Angebot zum Abschluss des in Teil B. aufgeführten Bauträgerkaufvertrages.

II.

An das Angebot hält sich der Käufer bis zum _____ unwiderruflich gebunden. Nach Ablauf der Frist erlischt lediglich die Bindung an das Angebot, nicht jedoch das Ange-

DAS ANGEBOT

bot, das dann in stets widerruflicher Weise fortbesteht. Mit Ablauf des _____ erlischt das Angebot endgültig. Der Notar wies den Käufer ausdrücklich auf das Erfordernis eines Widerrufs in dem vorgenannten Zeitraum hin, um das Angebot erlöschen lassen zu können. Der Widerruf ist schriftlich gegenüber dem Verkäufer zu erklären, eine Abschrift an den Notar Dr. Matthias Wagner mit Amtssitz in Leipzig wird erbeten. Die Annahme des Angebots ist nur zulässig, solange dieses vom Anbietenden nicht schriftlich widerrufen wurde. Der Widerruf gilt als am Tag der Absendung wirksam geworden (Datum des Poststempels entscheidend). Wurde die Widerrufserklärung am Tag der Angebotsannahme abgesandt, ist der Widerruf damit vorrangig und die Angebotsannahme nicht wirksam. Zur Wirksamkeit der Annahme genügt deren Erklärung, unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Bedingungen, zu notariellem Protokoll allerdings nur vor dem Notar Dr. Matthias Wagner, ohne dass es Zugangs der Annahmeerklärung beim Anbietenden bedarf. Der Notar Dr. Matthias Wagner wird jedoch beauftragt, dem Anbietenden eine Ausfertigung der Annahmeerklärung zu übersenden. In der Annahmeerklärung muss der Verkäufer allen gemäß dem in nachstehendem Teil B niedergelegten Kaufvertragstext von ihm zu erteilenden Vollmachten und abzugebenden einseitigen Erklärungen, insbesondere Grundbuchanträgen und Eintragungsbewilligungen, beitreten bzw. diese als auch in seinem Namen abgegeben bestätigen.

III.

Mit dem Vollzug des Vertrages wird der die Annahme beurkundende Notar (Notar Dr. Matthias Wagner mit Amtssitz in Leipzig) beauftragt. Alle im nachfolgenden Teil B für den Notar erteilten Vollmachten gelten ausschließlich für diesen, dessen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger.

Teil B**I. Vorbemerkung****(1) Grundbesitz**

a)

Der Verkäufer ist als Eigentümer des folgenden, im Grundbuch des Amtsgerichtes Leipzig

von Wahren, Blatt 1852 eingetragenen Grundbesitzes:

Gemarkung	Wahren
Flurstück	158/5
Fläche	1.829 m ²
Lage	Am Zuckmantel 9 und 11, Georg- Schumann-Str. 351 und 353

eingetragen.

Dieser Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II	lfd. Nr. 4	Je Grunddienstbarkeit (Hoffflächenbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/a, Blatt 653, BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/e, Blatt 4997 bis 5097, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/3, Blatt 5098 bis 5141, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/4, Blatt 5142 bis 5198, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/6, Blatt 5217 bis 5252, je BV-Nr. 1.
	lfd. Nr. 8	Je Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/a, Blatt 653, BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/e, Blatt 4997 bis 5097, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/3, Blatt 5098 bis 5141, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/4, Blatt 5142 bis 5198, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/6, Blatt 5217 bis 5252, je BV-Nr. 1.
	lfd. Nr. 12	Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/e, Blatt 4997 bis 5097, je BV-Nr. 1.
Abteilung III	lfd. Nr. 1	EUR 800.000,00 - Gesamtgrundschild ohne Brief für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
	lfd. Nr. 2	EUR 3.200.000,00 - Gesamtgrundschild ohne Brief für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig.

DAS ANGEBOT

b)

Der Verkäufer ist weiterhin als Eigentümer des folgenden, im Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig von Wahren, Blatt 4997 bis 5097 eingetragenen Grundbesitzes:

Gemarkung	Wahren
Flurstück	158/e
Fläche	6.695 m ²
Lage	Friedrich-Bosse-Str. 88

eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II	lfd. Nr. 1	Je Grunddienstbarkeit (Hofflächenbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/a, Blatt 653, BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/3, Blatt 5098 bis 5141, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/4, Blatt 5142 bis 5198, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/5, Blatt 1852, BV-Nr. 5 Flst. Nr. 158/6, Blatt 1852, BV-Nr. 6.
	lfd. Nr. 2	Je Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/a, Blatt 653, BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/3, Blatt 5098 bis 5141, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/4, Blatt 5142 bis 5198, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/5, Blatt 1852, BV-Nr. 5 Flst. Nr. 158/6, Blatt 1852, BV-Nr. 6.
Abteilung III	lfd. Nr. 1	EUR 800.000,00 - Gesamtgrundschuld ohne Brief für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
	lfd. Nr. 2	EUR 3.200.000,00 - Gesamtgrundschuld ohne Brief für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig.

c)

Der Verkäufer behält sich vor, weitere Grundschulden zur Finanzierung des Bauvorhabens

zu bestellen.

d)

Das Grundstück Fl.St.-Nr. 158/5 ist mit vier unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

Das Grundstück Fl.St.-Nr. 158/e ist unbebaut, unter dem Grundstück wird eine Tiefgarage errichtet.

e)

Die Baugenehmigung für die beabsichtigte Sanierung der Mehrfamilienhäuser ist noch nicht erteilt; die Baugenehmigung für die Errichtung der Tiefgarage ist nach Versicherung des Verkäufers bereits erteilt.

(2) Teilung

a)

Mit Urkunde vom 01.12.2010 des Notars Dr. Matthias Wagner, UR-Nr. 2960/2010 - nachfolgend „Teilungserklärung“- , der auch die Baubeschreibung als Anlage V beigefügt ist, hat der Verkäufer das vorbezeichnete Grundstück Fl.St.-Nr. 158/5 samt den zu sanierenden und modernisierenden vier Mehrfamilienhäusern nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Mit weiterer Urkunde vom 31.05.2010 des Notars Dr. Matthias Wagner, UR-Nr. 1188/2010 nachfolgend „Teilungserklärung“- , der auch die Baubeschreibung als Anlage V beigefügt ist, hat der Verkäufer das vorbezeichnete Grundstück Fl.St.-Nr. 158/e nach § 8 WEG in Teileigentum aufgeteilt.

Grundlage der beiden Teilungen sind die der jeweiligen Teilungserklärung als Anlage III. beigefügte Lageplan und der als Anlage IV beigefügten vorläufigen Aufteilungspläne bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Leipzig – Amt für Bauordnung und Denkmalpflege.

Die Teilungserklärung vom 01.12.2010 ist noch nicht im Grundbuch vollzogen.

Die Teilungserklärung vom 31.05.2010 ist bereits im Grundbuch vollzogen.

DAS ANGEBOT

b)

Die Beteiligten verweisen auf die Teilungserklärungen mit allen Anlagen, die hier in beglaubigter Abschrift vorliegen. Sie machen damit den Inhalt dieser Urkunden zum Inhalt ihrer heute beurkundeten Erklärungen. Der Inhalt der Verweisungsurkunden ist ihnen bekannt, Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Die Beteiligten verzichten auf das Vorlesen und das Beiheften zur heutigen Urkunde.

c)

Mit der Teilungserklärung UR-Nr. 2960/2010 wird u. a. folgendes Wohnungseigentum gebildet:

_____/1000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück Fl.St.-Nr. 158/5 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer _____bezeichneten Wohnung im _____-geschoss des Hauses_____ und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss.

Mit der Teilungserklärung UR-Nr. 1188/2010 wurde u. a. folgendes Teileigentum gebildet:

Blatt _____

1/101 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück Fl.St.-Nr. 158/e verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. _____.

II. Verkauf/Beitritt zum Mietpool

1.

Die GRK-Real Estate GmbH & Co. KG mit Sitz in Leipzig (Verkäufer)

verkauft hiermit an die/den dies annehmende/n

_____(Käufer)

zum Eigentum/zum Miteigentum zu je 1/2

das in Abschnitt I.2.c) näher bezeichnete Wohnungs- und Teileigentum*** mit allen zugehörigen Rechten und den damit verbundenen Pflichten, sämtlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör einschließlich der nach Abschnitt III noch zu erbringenden Bauleistung

- nachstehend auch „**Vertragsgegenstand**“ genannt -.

2.

Der Verkäufer hat mit dem Verwalter der Wohnanlage gelegen Am Zuckmantel 9 und 11 und in der Georg-Schumann-Str. 351 und 353 sowie mit dem Verwalter der Tiefgaragenanlage gelegen in der Friedrich-Bosse-Str. 88 jeweils einen Mietpool in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet. Eine beglaubigte Abschrift des jeweiligen Gesellschaftsvertrages dieser Mietpoolgesellschaften samt Anlage (Muster „Beitrittserklärung Mietpool/Sonder- bzw. Teileigentumsverwaltungsvollmacht“ sowie Objektdatenblatt für den Erwerber und Erläuterungen zur Funktionsweise des Mietpools) ist der jeweiligen Teilungserklärung UR-Nr. 2960/2010 bzw. UR-Nr. 1188/2010 jeweils als Anlage VI beigefügt.

Nach § 4 dieser Gesellschaftsverträge kann der Käufer diesen Mietpoolgesellschaften durch Erklärung gegenüber dem geschäftsführenden Gesellschafter, der GRK Hausverwaltung GmbH, beitreten. Mit Beitritt zum jeweiligen Mietpool wird zwischen dem Mietpoolverwalter (geschäftsführender Gesellschafter) und dem Poolmitglied die dem Gesellschaftsvertrag als Anlage beigefügte Beitrittserklärung Mietpool/Sondereigentumsverwaltungsvollmacht geschlossen.

Dazu erklärt der Käufer gegenüber dem jeweils geschäftsführenden Gesellschafter der Mietpoolgesellschaften: Hiermit wird, bedingt durch Annahme des Angebots auf Abschluss des Bauträgervertrages durch den Verkäufer, der Beitritt zu beiden Mietpoolgesellschaft erklärt.

Mit Vollendung der gesamten Wohnanlage „Wahrener Rundling“ werden die Häuser des 2. Bauabschnittes (Friedrich-Bosse-Str. 90 und 92, Linkelstr. 2 a, b, c, d und e), des 3. Bauabschnittes (Friedrich-Bosse-Str. 86 und 84, Am Zuckmantel 1, 3, 5 und 7) und des 4. Bauabschnittes (Am Zuckmantel 9 und 11, Georg-Schumann-Str. 351 und 353) ohne Zwischenabrechnung zu einem Mietpool zusammengelegt. Diese Mietpoolgesellschaft wird zu denselben Bedingungen des bestehenden Gesellschaftsvertrages fortgeführt. Der Käufer erklärt bereits heute unwiderruflich seine Zustimmung zur Vereinigung der einzelnen Mietpoolgesellschaften.

III. Bauverpflichtung

1.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das vertragsgegen-

DAS ANGEBOT

ständige Wohnungseigentum entsprechend der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung und den Bauplänen, die dem Aufteilungsplan entsprechen, herzustellen und auszustatten. Dabei wird auf die weitgehende Erhaltung der Altbausubstanz Wert gelegt.

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

2.
Der Verkäufer hat die Leistungen nach den Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen, soweit sich aus der Baubeschreibung und den nachstehenden Bestimmungen nichts anderes ergibt.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch und/oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen oder ihm zur Sondernutzung zugewiesen sind, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mindern. Hinsichtlich der Wohn- und Nutzflächen sind die sich aus den Einzeichnungen in den Plänen ergebenden Flächengrößen, errechnet nach der II. BerechnungsVO i. d. F. der WohnFIVO, maßgebend. Balkone und Terrassen sind dabei mit 50,0 % berücksichtigt. Für Abweichungen haftet der Verkäufer nur dann, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und soweit sie von der vorgenannten Flächengröße mehr als drei vom Hundert nach unten abweichen.

3.
Um dem Flair und dem Charakter des Gebäudes gerecht zu werden, wird die vorhandene Gebäudesubstanz und Gebäudeausstattung soweit wie möglich erhalten bleiben. Dabei wird von den Vertragsbeteiligten bewusst hingenommen, dass durch die in der Baubeschreibung vorgesehene Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile

nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus erreicht werden. Insoweit werden auch Abweichungen von der DIN-Norm zwingend und ausdrücklich von den Vertragsbeteiligten akzeptiert.

Zum Umfang der geschuldeten Arbeiten wird klargestellt, dass sich die zu erbringenden Leistungen auf diejenigen beschränken, die in der o. g. Baubeschreibung aufgeführt sind.

4.
Für Einbauten und Ausstattung des Vertragsgegenstandes ist allein die Baubeschreibung maßgebend, die Vorrang vor Plänen und Zeichnungen hat.

5.
Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung des Verkäufers und in Abstimmung mit diesem zulässig; Gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

Der Käufer darf die Baustelle auf eigene Gefahr betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und sich über die Ausführung seiner genehmigten Sonderwünsche zu informieren. Er hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten.

6.
Der Verkäufer strebt an, den Vertragsgegenstand bis spätestens _____ bezugsfertig herzustellen. Er verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis spätestens _____ vollständig fertigzustellen.

Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises bzw. einer oder mehrerer Kaufpreisraten in Verzug, so verlängern sich die Frist des Verkäufers zur vollständigen Fertigstellung des Vertragsgegenstandes um den Zeitraum des Verzuges.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit unverzüglich zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsgegenstandes bei Bezugsfertigkeit wird dadurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsgegenstandes aus Umständen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, z. B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

DAS ANGEBOT

IV. Kaufpreis

1.
Der Kaufpreis beträgt _____ €,
- in Worten: _____ Euro -.

Hiervon entfallen auf

- das Grundstück	_____ €,
- die Altbausubstanz	_____ €,
- die Sanierungsleistungen	_____ €.
- den Kfz-Stellplatz	_____ €.

2.
Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig oder das Finanzamt. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass diese Aufteilung lediglich eine Schätzung ist und das Finanzamt jederzeit eine andere Aufteilung festlegen kann. Weder der Verkäufer noch seine Erfüllungsgehilfen haften für diese Aufteilung. Bei der Bewertung des Dachgeschosses durch das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ist ein anderer Bewertungsansatz möglich und es können andere Abschreibungsgrundsätze gelten, da die Bauleistungen nicht als Sanierungsleistungen anerkannt werden könnten.

3.
Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Eine eventuelle Erhöhung der Mehrwertsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

4.
Mehrere Käufer haften für den Kaufpreis als Gesamtschuldner.

V. Kaufpreisfälligkeit

1.
Erste Grundvoraussetzung für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreiszahlungen ist die Bestätigung durch den vollzugsbeauftragten Notar, dass

- a)
die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Rang nur nach den in Abschnitt I. genannten Belastungen und eventuell solchen weiteren Belastungen, die vom Käufer zu übernehmen sind (z. B. Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechte, etwaige Dienstbarkeiten) am Vertragsgegenstand im Grundbuch eingetragen ist,

- b)
alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages etwa erforderlichen Genehmigungen und das Negativzeugnis der Stadt zum Vorkaufsrecht nach SächsDSchG vorliegen,

- c)
die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und die nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Die Freistellung des Vertragsgegenstandes von Grundpfandrechten ist gesichert, wenn eine Freistellungsverpflichtung des jeweiligen Gläubigers mit dem Inhalt vorliegt, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsgegenstandes zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt werden. Der vollzugsbeauftragte Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer mit einfachem Brief an die letzte ihm vom Käufer bekannt gegebene Anschrift zu versenden; der Verkäufer erhält eine Abschrift.

2.
Weitere Grundvoraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreisraten ist, dass die Baugenehmigungen erteilt worden sind, welche gemäß vorstehender Ziff. I. (1) e) für die Tiefgarage bereits vorliegt. Das Vorliegen der Genehmigung für die Sanierung der Wohnhäuser hat der Verkäufer dem Käufer schriftlich anzuzeigen.

3.
Wegen der nach § 632 a Abs. 3 BGB i. V. m. § 1 Satz 3 der Verordnung über die Abschlagszahlung bei Bauträgerverträgen dem Käufer zu leistenden Sicherheit in Höhe von 5

DAS ANGEBOT

v. H. des Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel stellt der Verkäufer folgendes Verlangen gemäß § 632 a Abs. 3 Satz 3 BGB, mit dem der Ratenzahlungsplan der MaBV entsprechend modifiziert wird:

Die Sicherheitsleistung ist durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate den Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Sollte sich durch spätere Vertragsänderungen der Kaufpreis um mehr als 10,0 % erhöhen, ist die dadurch zu gewährende weitere Sicherheit in Höhe von 5,0 % des Erhöhungsbetrages durch Zurückbehalt von den danach fälligen Raten zu erbringen.

Der Kaufpreis ist somit in folgenden Raten zu zahlen:

1. Rate - bei Vorliegen der Grundvoraussetzungen - 30,0 % des Kaufpreises abzüglich 5,0 % Sicherheitseinbehalt, somit 25,0 % des Kaufpreises.

Der danach verbleibende Restkaufpreis ist grundsätzlich nach Baufortschritt in bis zu sechs weiteren Raten zu entrichten. Deren Höhe legt der Verkäufer entsprechend dem Bauablauf aus folgenden Vom-Hundert-Sätzen des Gesamtkaufpreises fest:

- 28,0 % - nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 5,6 % - für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- 2,1 % - für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- 2,1 % - für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- 2,1 % - für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- 7,0 % - für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 4,2 % - für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- 2,1 % - für den Estrich
- 2,8 % - für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4 % - nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 2,1 % - für die Fassadenarbeiten
- 3,5 % - nach vollständiger Fertigstellung

Die als Sicherheit einbehaltenen Beträge sind zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Soweit einzelne der im Ratenplan der MaBV aufgeführten Leistungen nicht anfallen, wird der jeweilige Vomhundertsatz anteilig auf die übrigen Raten verteilt. Der gemäß dem Ratenplan der MaBV zu errechnende

Teilbetrag für schon erbrachte Leistungen wird mit den Grundvoraussetzungen zur Zahlung fällig.

4.

Die jeweiligen Raten gemäß vorstehender Nr. 3 sind innerhalb von vierzehn Tagen fällig, nachdem

a)

die Mitteilung des vollzugsbeauftragten Notars über das Vorliegen der von ihm zu prüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen dem Käufer zugegangen oder beim Zustellungspostamt hinterlegt ist,

b)

der Verkäufer den Käufer schriftlich zur Zahlung aufgefordert hat und dieser Zahlungsaufforderung zum Nachweis des zugrunde liegenden Baufortschrittes eine Bautenstandsbescheinigung des Bauleiters beigelegt hat; in der Zahlungsaufforderung ist anzugeben, aus welchen Vomhundertsätzen des Ratenplanes der MaBV sich die jeweils eingeforderte Rate zusammensetzt.

c)

der Verkäufer dem Käufer das Vorliegen der Baugenehmigung bestätigt hat.

5.

Die Zahlungen haben schuldbeitfreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte im Zusammenhang mit der Lastenfreistellungserklärung benannte Konto (Stadt – und Kreissparkasse Leipzig, Konto-Nr.: 1100832935, BLZ: 860 555 92) in dem insoweit benannten Umfang zu erfolgen, ansonsten auf das vom Verkäufer benannte Objektkonto.

Der Verkäufer hat seinen Kaufpreisanspruch in voller Höhe an diesen Gläubiger abtreten; trotz Abtretung steht ihm dann ein Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu. Er ist insbesondere berechtigt, Zwangsvollstreckung im eigenen Namen mit dem Ziel der Zahlung an den Gläubiger zu betreiben.

6.

Die in Ziffer IV Nr. 1 ausgewiesenen Kaufpreisanteile für das Wohnungseigentum und den

DAS ANGEBOT

Kfz-Stellplatz können jeweils unabhängig voneinander gemäß Baufortschritt durch den Verkäufer fällig gestellt werden; für den Kfz-Tiefgargenstellplatz frühestens jedoch mit der 1. Rate für das Wohnungseigentum.

7.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit der einzelnen Raten nicht, kommt er gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann die jeweiligen Raten mit dem gesetzlichen Verzugszins verzinsen.

VI. Abnahme/Besitzübergang/Eintritt in die Eigentümergeinschaft

1.

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Vertragsgegenstandes. Dies gilt für Gemeinschaftseigentum nur, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegt oder ihm zur Sondernutzung zugewiesen ist. Sonstiges Gemeinschaftseigentum ist nach vollständiger Fertigstellung von der zukünftigen Eigentümergeinschaft, bestehend aus sämtlichen Käufern der Wohnanlage, abzunehmen, gegebenenfalls durch einen gemeinsamen Vertreter. Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach bezugsfertiger Herstellung zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung abgenommen.

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsgegenstandes statt, über die eine von Verkäufer und Käufer zu unterzeichnende Niederschrift angefertigt wird. Hierin sind alle Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen, auch soweit hierüber Streit besteht.

Der Abnahmetermin ist dem Käufer mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen. Erscheint der Käufer zu diesem Termin nicht, obwohl der Vertragsgegenstand abnahmefähig ist, so gilt der Vertragsgegenstand als abgenommen. Dies gilt entsprechend, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand schon vor der Übergabe ohne Zustimmung des Verkäufers bezieht.

Teilabnahmen einzelner Gewerke finden nicht statt, es sei denn, eine Teilabnahme ist wegen einer Eigenleistung des Käufers erforderlich.

Für den Fall, dass der Käufer bei der Abnahme des sonstigen Gemeinschaftseigentums nicht persönlich erscheint oder sich durch einen von ihm schriftlich Bevollmächtigten vertreten lässt, beauftragt und bevollmächtigt er bereits jetzt den Verwalter der Wohnanlage zu seiner Vertretung.

2.

Auf den Käufer gehen Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht des Vertragsgegenstandes von dem Zeitpunkt an über, ab dem dieser den Vertragsgegenstand benutzt oder aufgrund Übergabe benutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

3.

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzüberganges an in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Bezüglich der schuldrechtlichen Verpflichtungen verpflichtet er sich, diese einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung ebenfalls aufzuerlegen.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer ab Besitzübergabe

Stimmrechtsvollmacht

für die Eigentümerversammlung.

Ein Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

VII. Erschließungskosten

Der Verkäufer trägt alle Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen, die bis heute vollständig errichtet sind oder anlässlich der Durchführung des vorliegenden Bauvorhabens vorgesehen sind, und zwar im Zeitpunkt der Genehmigung des Bauplanes bzw. der Entstehung des Baurechts nach dem Anzeigeverfahren der Landesbauordnung.

DAS ANGEBOT

Dies umfasst die Kosten für Hausanschlüsse sowie ggf. die Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen ebenfalls dem Verkäufer zu.

Alle sonstigen Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuches und nach Landesrecht und kommunalem Satzungsrecht trägt der Käufer.

VIII. Ansprüche und Rechte bei Mängeln

1.

Dem Käufer sind die Lage des Grundstückes und der derzeitige Zustand des darauf stehenden Gebäudes und der Außenanlage sowie die Grundrisse nach eingehender Besichtigung hinreichend genug bekannt. Gebäudeteile, für die der Verkäufer nach dem sich aus der Baubeschreibung und den Bauplänen ergebenden Leistungsumfang keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen, dem Käufer bekannten gebrauchten Zustand erworben. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstückes und der nach der Baubeschreibung unverändert bleibenden Altbausubstanz wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude dort nicht bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstückes zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Für Mängel der vom Verkäufer gemäß Abschnitt III. dieser Urkunde in Verbindung mit der in Bezug genommenen Baubeschreibung und den Bauplänen geschuldeten Arbeiten gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Für Mängel an Sachen, die keine Bauleistungen sind, gilt Kaufvertragsrecht. Garantien für besondere Eigenschaften werden durch den Verkäufer nicht übernommen.

Die vorbezeichneten Mängelansprüche verjähren nach dem Werkvertragsrecht im Allgemeinen in fünf Jahren, nach dem Kaufrecht im Allgemeinen in zwei Jahren. Mängelrechte des Käufers für Sonderwünsche bestehen gegenüber dem Verkäufer nicht, es sei denn, dieser hat die Sonderwünsche selbst ausgeführt. Hieran ändert sich durch die Aufnahme eines diese Leistungen betreffenden Mangels im Übergabeprotokoll nichts.

Die Beteiligten sind darüber einig, dass die Verjährungsfristen mit der Abnahme des Ver-

tragsgegenstandes durch den Käufer beginnen. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, das nicht vom Käufer allein abzunehmen ist, beginnen die Verjährungsfristen mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

2.

Sicherungshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau - beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Ansprüche auf Nacherfüllung, Selbstvornahme und Aufwendungsersatz und Schadensersatz wegen mangelhafter Leistungen an den Käufer ab. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen. Der Verkäufer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

3.

Der Verkäufer hat dem Käufer den Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu beschaffen, soweit sie nicht der Kaufpreisfinanzierung des Käufers dienen oder aufgrund heutiger Urkunde zur Eintragung gelangen oder vom Käufer aufgrund heutiger Urkunde übernommen werden. Baulasten, im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten sowie noch künftig einzutragende Dienstbarkeiten und ggf. im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen; letztgenannte sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege sind unter dem AZ: 63.41-BL/2008-226-KL, Baulastenblatt 5997, und unter dem AZ: 63.41-BL/2008-543-KL, Baulastenblatt 5999, jeweils eine Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen: „Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke, Flurstücke 158, 158 a und 158 e der Gemarkung Wahren ist verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung.“

Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

4.
Miet- und Pachtverhältnisse am Vertragsgegenstand bestehen nach Angabe des Verkäufers nicht.

IX. Rücktritt

Soweit der Verkäufer nach den gesetzlichen Regelungen berechtigt ist, von diesem Vertrag zurückzutreten oder Schadenersatz statt der ganzen Leistung zu verlangen, wird dieses Recht insoweit beschränkt, dass die entsprechenden Erklärungen dem Käufer durch eingeschriebenen Brief übermittelt werden müssen und erst dann abgegeben werden dürfen, wenn vom Käufer eventuell bereits gezahlte Kaufpreisteile zurückgezahlt oder bei dem vollzugsbeauftragten Notar hinterlegt sind.

X. Grundbuchvollzug

(1) Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt zur Sicherung des in Abschnitt II. begründeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums, eine Vormerkung nach § 883 BGB zugunsten des Käufers in das Grundbuch des Vertragsgegenstandes einzutragen.

Der Käufer bewilligt und beantragt, die Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsübergang auf ihn wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass ohne seine Zustimmung Zwischeneintragen nicht erfolgt sind.

Der Käufer ermächtigt ferner den vollziehenden Notar, die Löschungserklärungen für diese Vormerkung abzugeben. Dem Grundbuchamt gegenüber ist diese Vollmacht unbeschränkt. Im Innenverhältnis wird der Notar jedoch angewiesen, von dieser Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, sofern der Käufer oder der Verkäufer die Rückabwicklung dieses Vertrages wegen Leistungsstörungen betreiben und die jeweils andere Vertragspartei auf entsprechende schriftliche Anfrage des Notars dem nicht binnen eines Monats ab Absendung der Anfrage schriftlich widersprochen hat und die Rückzahlung bereits gezahlter Kaufpreisteile oder Hinterlegung auf Notaranderkonto gesichert ist.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand erst erfolgen kann, nachdem die Teilungserklärungen im Grundbuch vollzogen und somit die Grundbücher für das Wohnungs-/Teileigentum angelegt sind.

(2) Lastenfreistellung

Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Löschungs- und Freigabeerklärungen stimmen die Vertragsteile zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch, soweit Eigenberechtigung vorliegt, bewilligen sie die Löschung.

(3) Auflassung

Die Einigung über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes auf den Käufer (Auflassung) ist zu erklären, wenn der Vertragsgegenstand vollständig fertiggestellt und übergeben ist, der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist.

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

XI. Finanzierungsmitwirkung

1.
Die Beschaffung der zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Darlehen ist ausschließliche Sache des Käufers. Der Verkäufer wird die dazu erforderlichen technischen Unterlagen zur Verfügung stellen und entsprechend den nachstehenden Vereinbarungen mitwirken. Eine Finanzierungsberatung durch den Verkäufer ist nicht erfolgt und wird nicht geschuldet.

2.
Der Käufer beabsichtigt, zur Bezahlung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten Darlehen bei Kreditinstituten aufzunehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich demgemäß, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundpfandrechte schon vor Eigentumsumschreibung als

DAS ANGEBOT

derzeitiger Eigentümer des Kaufgegenstandes mitzuwirken, wenn die Bestellung vor dem beurkundenden oder vollzugsbeauftragen Notar erfolgt oder dieser mit dem Vollzug der Urkunden beauftragt wird und wenn in den Bestellsurkunden die nachstehend unter Ziffer 3 a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

3.
In der/den Bestellsurkunde/n müssen die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) *Sicherungsabrede*

Solange der Kaufpreis nicht vollständig bezahlt ist, darf der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte das Grundpfandrecht zurückzugewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) *Zahlungsanweisung*

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des Kaufgegenstandes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) bis zur Höhe des Kaufpreises auf das Konto des Verkäufers zu leisten.

c) *Persönliche Zahlungspflichten, Kosten*

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d) *Fortbestand der Grundschild*

Das bestellte Grundpfandrecht soll nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun ha-

ben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

4.

Die Beteiligten wurden von dem beurkundenden Notar hingewiesen, dass eine Belastung des Vertragsgegenstandes zugunsten der Finanzierungsgläubiger erst möglich ist, wenn die Grundbücher für den Vertragsgegenstand angelegt sind.

XII. Abwicklung, Vollmachten

1.

Die Vertragsteile beauftragen und ermächtigen den vollziehenden Notar, Anträge aus dieser Urkunde insgesamt oder einzeln zu stellen, einzuschränken, ganz oder teilweise zurückzunehmen und Erklärungen in dieser Urkunde zu ändern, klarzustellen und zu ergänzen, soweit dies zur Durchführung des Vertrages erforderlich ist. Soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, beauftragen die Vertragsteile unter gleichzeitiger Antragstellung den Notar, Genehmigungen, Negativzeugnisse sowie alle zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Unterlagen einzuholen. Genehmigungen - auch von Vertragsteilen oder sonstigen Personen - gelten mit dem Eingang bei dem Notar den Beteiligten als zugegangen und sind somit wirksam, soweit nicht nachstehend anderes geregelt ist.

Versagende, bedingte oder mit Auflagen versehene behördliche Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen. Der Notar ist zu ihrer Empfangnahme nicht berechtigt. Ihm ist eine Abschrift zuzustellen.

2.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht, mit dem Recht auf Erteilung von Untervollmachten, in seinem Namen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB folgende Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen:

2.1.

die Auflassungserklärung für den Vertragsgegenstand abzugeben und entgegenzunehmen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig sind;

DAS ANGEBOT

2.2.

die Belastung des Vertragsgegenstandes mit Dienstbarkeiten vorzunehmen (z. B. Versorgungsleitungen, Abwasserkanäle, Antennenanlagen, Abstandsflächen), wobei die Vollmacht auch das Recht umfasst, mit der Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers hinter solche Lasten im Rang zurückzutreten. Vorstehendes gilt sinngemäß für Baulasten;

2.3.

die Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung vom 01.12.2010 zur UR-Nr. 2960/2010 und vom 31.05.2010 zur UR-Nr. 1188/2010 des Notars Dr. Matthias Wagner in Leipzig und etwaige Nachträge hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderliche oder zweckmäßige Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen.

Der Käufer erklärt unwiderruflich seine Zustimmung

a)

zur Zusammenlegung, weiteren Aufteilung oder räumlichen Veränderung von anderen Wohnungs-/Teileigentumseinheiten,

b)

zu baulichen Veränderungen, auch soweit sie außerhalb des Sondereigentums sichtbar sind oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, wenn diese baulichen Veränderungen die Sicherheit des gemeinschaftlichen Eigentums und das kaufgegenständliche Wohnungs-/Teileigentum nicht beeinträchtigen,

c)

zur Bestellung und Zuordnung von Nebenräumen, die noch im Gemeinschaftseigentum stehen, als Sondernutzungsrechte zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten.

d)

Größe und Anzahl der Wohnungen zu ändern und im Sondereigentum stehende Nutzflächen zu Wohnflächen bzw. Wohnflächen zu Nutzflächen sowie im Sondereigentum stehende Flächen in Gemeinschaftseigentum und in Gemeinschaftseigentum stehende Flächen in Sondereigentum umzuwandeln sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderliche oder zweckmäßige Erklärungen gegenüber Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt; im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers sowie der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigen dürfen und der Umfang des gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf.

Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Die Vollmacht erlischt, wenn sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen vom Verkäufer verkauft sind und diese Käufer sämtlich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, jedoch frühestens mit Vollzug sämtlicher aufgrund dieser Vollmacht etwa erklärten Änderungen der vorgenannten Teilungserklärung im Grundbuch.

2.4.

Die vorstehenden Vollmachten gelten auch für die Gesamtrechtsnachfolger der Vollmachtgeber, sind unwiderruflich und erlöschen mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer mit Ausnahme der Vollmacht nach 2.3., die wie dort niedergelegt erlischt.

3.

Ergänzend bevollmächtigen beide Vertragsparteien die Notariatsangestellten Frau Rosmarie Fuchs, Frau Annett Heinrich, Frau Ilona Brauer und Frau Anja Keller, im Hause des vollziehenden Notars, und zwar jede für sich allein, die Auflassung und alle sonstigen zur Durchführung des Vertrages und ggf. seiner Rückabwicklung erforderlichen Erklärungen, auch Abänderungen und Ergänzungen, abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich und für deren Gesamtrechtsnachfolger handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht endet sechs Monate nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

4.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer – bei mehreren Käufern jeden einzeln –, den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten (auch in vollstreckbarer Form gemäß § 800 ZPO) in Höhe von bis zu 120,0 % des Kaufpreises nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen Gericht und Gläubiger gegenüber abzugeben, einschließlich der Verpfändung der

DAS ANGEBOT

Auflassungsvormerkung, und die Vollmachtgeber bei allen dazu erforderlichen Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die in Abschnitt XI Ziffer 3 a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht gilt auch für den Abschluss von Sicherungsvereinbarungen im Umfang der Vereinbarungen unter vorgenanntem a).

Übt der Käufer die Vollmacht nicht vor dem vollzugsbeauftragten Notar aus, gilt diese weiterhin nur dann, wenn der vollzugsbeauftragte Notar mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt wird und die vorbenannten Notariatsangestellten bevollmächtigt werden, die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erforderlichenfalls zu ändern, zu berichtigen oder zu ergänzen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und die Vollmachtgeber bei allen dazu erforderlichen Rechtshandlungen zu vertreten.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich untereinander mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung, für jeden Käufer im Zusammenhang mit der Bestellung der vorstehenden Grundpfandrechte auch persönliche Schuldhafterklärungen (Schuldanerkenntnisse) mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung bis zur vorgenannten Höhe abzugeben und mit der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang hinter diese Grundpfandrechte zurückzutreten oder entsprechende Rangbestimmungen vorzunehmen.

Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich und für deren Gesamtrechtsnachfolger handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht endet sechs Monate nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

5.

Sämtliche vorstehenden Vollmachten sind dem Grundbuchamt gegenüber nicht beschränkt und unabhängig vom Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen. Sie können nur bei der Amtsstelle des vollziehenden Notars oder dessen Sozius ausgeübt werden. Von der Finanzierungsvollmacht nach Abs. 4 kann vor jedem Notar in Deutschland Gebrauch gemacht werden. Die bevollmächtigten Notarangestellten handeln ausschließlich auf deren Weisung und werden, soweit gesetzlich möglich, von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Ein Auftrag ist mit dieser Vollmacht nicht verbunden.

XIII. Schlussbestimmungen

a)

Ergänzungen und Abänderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

b)

Soweit eine Vereinbarung dieses Vertrages rechtsunwirksam ist oder wird, wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen davon nicht berührt. Die ungültige Vereinbarung ist durch eine rechtsgültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Willen der Vertragsteile bei Abschluss des Vertrages entspricht oder möglichst nahe kommt.

c)

Der aufgrund heutiger Urkunde begründete Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und dinglicher Rechte verjährt in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn, ebenso der Kaufpreisanspruch des Verkäufers.

d)

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Vertragsgegenstandes seinem Sonderrechtsnachfolger alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen und ihn mit Weitergabeverpflichtung zu belegen und sicherzustellen, dass Sonderrechtsnachfolger die in diesem Vertrag vorgesehenen Vollmachten ebenfalls erteilen.

e)

Der Verkäufer stellt ausdrücklich fest, dass er keine Haftung für die Richtigkeit von steuerlichen und rechtlichen Auskünften sowie für Finanzierungsberechnungen im Zusammenhang mit den Vorverhandlungen zu diesem Vertrag übernimmt.

Die Beteiligten sind darüber einig, dass eine Prüfung der steuerlichen Folgen dieses Vertrages in jeder Hinsicht (sowohl hinsichtlich steuerlicher Nachteile als auch hinsichtlich möglicher Steuervergünstigungen) ausschließlich ihnen selbst obliegt. Die Beteiligten erklären, dass der Verkäufer bzw. dessen Erfüllungsgehilfen keinerlei steuerliche Beratung durchgeführt haben. Somit wird seitens des Verkäufers auch keinerlei Haftung für steuerliche Folgen dieses Vertrages für den Käufer übernommen. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten stehen ausschließlich dem Käufer zu. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

DAS ANGEBOT

f)
Soweit in dieser Urkunde die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, gilt dies nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

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

h)
Nach Hinweis des Notars auf das Widerrufsrecht bei verbundenen Verbraucherverträgen erklären die Vertragsteile, dass der Verkäufer dem Käufer kein Darlehen zum Erwerb des Vertragsgegenstandes gewährt und der Darlehensgeber des Käufers den Erwerb nicht über die Darlehensgewährung hinaus durch Zusammenwirken mit dem Verkäufer fördert.

XIV. Hinweise

Die Vertragsteile wurden vom Notar auf Folgendes hingewiesen:

1)
der Vertrag ist nur bei vollständiger und richtiger Beurkundung aller Vereinbarungen wirksam;

2)
die Vertragsteile haften gesamtschuldnerisch für Grunderwerbsteuern und Gebühren. Der Vertragsgegenstand haftet für rückständige Steuern, Abgaben und öffentliche Lasten;

3)
der Rechtsübergang erfolgt erst mit Eintragung im Grundbuch. Hierzu müssen vorliegen:

a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes;

b) alle erforderlichen Genehmigungen;
c) Vorkaufrechtsverzichtserklärungen.

4)
Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung können mit Gefahren verbunden sein. Die Vertragsteile belassen es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.

5)
Dieser Vertrag unterliegt der Makler- und Bauträgerverordnung.

6)
Eine steuerliche Beratung durch den Notar erfolgte nicht.

Teil C

(1) Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, der Annahmeerklärung, der Auflassung, des Vollzuges des Vertrages und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer.

(2) Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten unmittelbar

- der Verkäufer eine Ausfertigung und eine einfache Kopie
- der Käufer eine beglaubigte Abschrift
- die Grunderwerbsteuerstelle beim Finanzamt eine einfache Abschrift (mit Veräußerungsanzeige)
- im Falle des Beitritts des Käufers zum Mietpool - die GRK Hausverwaltung GmbH (Geschäftsanschrift: 04317 Leipzig, Oststr. 2) eine Ausfertigung.

DAS ANGEBOT

bei Angebot bei Fremdnotar:

Der Notar Dr. Matthias Wagner, Rosentalgasse 1-3, 04105 Leipzig als vollzugsbeauftragter
Notar erhält:

einfache Abschriften

- für die Stadt Leipzig, Gutachterausschuss
- für die Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege
- für die Akten des vollziehenden Notars

beglaubigte Abschriften

- für Finanzierungsgläubiger des Käufers

Ausfertigungen

- eine ausgestellt auf das Amtsgericht Leipzig, Grundbuchamt
- eine ausgestellt auf den Notar Dr. Matthias Wagner mit Amtssitz in Leipzig.

bei Angebot bei Vollzugsnotar:

Nach Annahme erhalten:

einfache Abschriften

- die Stadt Leipzig, Gutachterausschuss
- die Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

beglaubigte Abschriften

- Finanzierungsgläubiger des Käufers

Ausfertigung

- das Amtsgericht Leipzig, Grundbuchamt.

Diese Niederschrift wurde der/dem/den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr/ ihm/ihnen genehmigt und von ihr/ihm/ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

TEILUNGSERKLÄRUNG

Urkundenrolle Nr. 2960 / 2010

Akt.-Nr. 1003626

Heute, am ersten Dezember zweitausendzehn
- 01.12.2010 -

erschien vor mir,

Dr. Matthias Wagner
Notar mit dem Amtssitz in Leipzig,

in meinen Amtsräumen in 04105 Leipzig, Rosentalgasse 1-3:

Frau Kerstin Schröder, geborene Thieme, geboren am 2. November 1973,
geschäftsansässig in 04277 Leipzig, Prinz-Eugen-Str. 31,
von Person bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern gemäß Vollmacht vom 12.02.2010 - UR-
Nr. 272/2010 - des amtierenden Notars, die in Ausfertigung vorliegt und dieser Urkunde in
beglaubigter Abschrift beigelegt wird, für die

GRK-Real Estate GmbH & Co. KG

mit Sitz in Leipzig,
Geschäftsanschrift: 04277 Leipzig, Prinz-Eugen-Str. 31,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der HRA 15843.

Auf Ansuchen beurkunde ich den Erklärungen der Erschienenen gemäß, was folgt:

I. Grundbuchangaben, Vorbemerkungen

1.
Die GRK-Real Estate GmbH & Co. KG (nachstehend auch „der Eigentümer“ genannt) ist
Eigentümer des Flurstückes 158/5 der Gemarkung Wahren, Fläche 1.829 m², gelegen Am Zuckmantel 9 und 11 und in der Georg-Schumann-Str. 351 und 353, und eingetragen im
Grundbuch des Amtsgerichtes Leipzig von Wahren, Blatt 1852.

Dieser Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II	lfd. Nr. 4	Je Grunddienstbarkeit (Hofflächenbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/a, Blatt 653, BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/e, Blatt 4997 bis 5097, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/3, Blatt 5098 bis 5141, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/4, Blatt 5142 bis 5198, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/6, Blatt 5217 bis 5252, je BV-Nr. 1.
	lfd. Nr. 8	Je Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/a, Blatt 653, BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/e, Blatt 4997 bis 5097, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/3, Blatt 5098 bis 5141, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/4, Blatt 5142 bis 5198, je BV-Nr. 1 Flst. Nr. 158/6, Blatt 5217 bis 5252, je BV-Nr. 1.
	lfd. Nr. 12	Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 158/e, Blatt 4997 bis 5097, je BV-Nr. 1.
Abteilung III	lfd. Nr. 1	EUR 800.000,00 - Gesamtgrundschild ohne Brief für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
	lfd. Nr. 2	EUR 3.200.000,00 - Gesamtgrundschild ohne Brief für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig.

2.
Das Grundstück ist mit vier denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern bebaut (Am Zuckmantel 9 und 11 und Georg-Schumann-Str. 351 und 353).

3.
Die Mehrfamilienwohnhäuser werden gemäß der dieser Urkunde als Anlage V. beigelegten
Baubeschreibung saniert und modernisiert und nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teil-
eigentum aufgeteilt. Grundlage der Teilung sind der dieser Urkunde als Anlage III. beige-
legte Lageplan und die als Anlage IV. beigelegten vorläufigen Aufteilungspläne.

TEILUNGSERKLÄRUNG

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege liegt noch nicht vor.

Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

Der Eigentümer versichert, dass die zur Erteilung der Baugenehmigung eingereichten Pläne den dieser Urkunde als Anlage IV. beigefügten Plänen entsprechen.

4.

Der Eigentümer hat mit der GRK Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der HRB 15104, Geschäftsanschrift: 04317 Leipzig, Oststraße 2, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes mit dem Namen „Mietpoolgesellschaft Am Zuckmantel 9 und 11 und Georg-Schumann-Str. 351 und 353, Leipzig bürgerlichen Rechtes“ – Mietpool – gegründet. Der Gesellschaftsvertrag der Mietpoolgesellschaft ist dieser Urkunde als Anlage VI. (einschließlich des dem Gesellschaftsvertrag als Anlage beigefügten Musters „Beitrittserklärung Mietpool/Sondereigentumsverwaltungsvollmacht“ sowie des Objektmerkblattes für den Erwerber und der Erläuterungen zur Funktionsweise des Mietpools) beigefügt.

Zweck der Gesellschaft ist, das Einzelrisiko eines Wohnungs-/Teileigentümers zur Vermietung seiner Wohnung/Gewerbe in der aus o. g. Grundbesitz zu bildenden Wohnanlage für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der jeweiligen Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechtes beteiligten Wohnungseigentümer/Teileigentümer gleichmäßig zu verteilen.

II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt sein Eigentum an dem in Abschnitt I. Ziffer 2. letzter Satz näher bezeichneten Grundbesitz (nachstehend „Grundstück“ genannt) nach dem ungefähren Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche in Miteigentumsanteile auf und schränkt sein Miteigentum in der Weise ein, dass mit einem jeden Miteigentumsanteil jeweils das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden wird; und zwar erfolgt die Aufteilung so, wie sich dies aus der dieser Urkunde als Anlage I beigefügten Aufstellung in Verbindung mit dem eingangs genannten Aufteilungsplan ergibt.

III. Verhältnis der Eigentümer untereinander

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10-29 WEG mit den Änderungen und Ergänzungen gemäß der dieser Urkunde als Anlage II beigefügten Gemeinschaftsordnung.

IV. Grundbucheklärungen, Kosten

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, in die anzulegenden Grundbücher einzutragen:

- a)
die Aufteilung gemäß Ziffer II.,
- b)
die als Gegenstand des Sondereigentums festgelegte Gemeinschaftsordnung gemäß Ziffer III. dieser Urkunde.

Um Vollzugsmitteilung an den beurkundenden Notar wird gebeten.

V. Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den amtierenden Notar, für ihn alle Handlungen vorzunehmen, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind.

Der Notar wird insbesondere ermächtigt, die Grundbucheklärungen getrennt oder inhaltlich beschränkt dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, sie zu ergänzen, abzuändern und ganz oder teilweise zurückzuziehen und nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises nach erfolgter Vermessung den aufgeteilten Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

Entsprechende Vollmacht wird den Mitarbeitern des Notars, Frau Annett Heinrich, Frau Rosmarie Fuchs und Frau Ilona Brauer, erteilt einschließlich der Befugnis, hierzu diese Urkunde zu ändern und zu ergänzen.

TEILUNGSERKLÄRUNG

VI. Verwalterbestellung

Als erster Verwalter wird bestellt

GRK Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Leipzig
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der HRB 15104
Geschäftsanschrift: 04317 Leipzig, Oststraße 2,

und zwar für die Dauer von drei Jahren ab Entstehung der werdenden Wohnungseigentü-
mergemeinschaft (Eintragung der Auflassungsvormerkung des ersten Erwerbers und des-
sen Inbesitznahme des Wohnungseigentums).

VII. Kosten, Abschriften, Schlussbestimmungen

Die zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen bleiben vorbehalten,
sollen von dem Notar eingeholt und mit Eingang bei ihm wirksam werden.

Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

- beglaubigte Abschrift
- der Eigentümer (41 x)
- der Verwalter

Ausfertigung

- das Grundbuchamt

einfache Abschrift mit Aufteilungsplan

- das Finanzamt, Bewertungsstelle.

VIII. Verweisung

Auf alle dieser Urkunde beigelegten Anlagen wird verwiesen. Über die Bedeutung des Ver-
weisens wurde durch den beurkundenden Notar belehrt.

Diese Niederschrift nebst allen Anlagen wurde von dem Notar der Erschienenen vorgele-
sen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihr genehmigt und wie folgt eigenhändig unter-
schrieben:

gez. Kerstin Schröder

gez. Dr. Wagner, Notar - LS -

Anlage I

Auflistung der Wohnungseigentumseinheiten gemäß Ziffer II. der Teilungserklärung

Am Zuckmantel 9

Wohnung Nr. 1

25,54/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses
Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kel-
lerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 2

21,37/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses
Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kel-
lerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 3

26,73/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des
Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeich-
neten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 4

22,43/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des
Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeich-
neten Kellerraum im Kellergeschoss;

TEILUNGSERKLÄRUNG

Wohnung Nr. 5

26,73/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 5 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 6

22,43/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 6 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 7

26,73/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 7 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 8

22,43/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 8 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 9

15,83/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss,

Wohnung Nr. 10

19,10/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 10 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Am Zuckmantel 9 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss.

Am Zuckmantel 11

Wohnung Nr. 11

21,34/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 11 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 12

25,43/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 12 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 13

22,39/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 13 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 14

26,98/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 14 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 15

22,39/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 15 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 16

26,98/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 16 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan be-

TEILUNGSERKLÄRUNG

zeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 17

22,39/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 17 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 18

26,98/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 18 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 19

15,93/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 19 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 20

19,34/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 20 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Am Zuckmantel 11 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss.

Georg-Schumann-Str. 351

Gewerbereinheit Nr. 39

34,50/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 39 bezeichneten Gewereinheit im Erdgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Gewerbereinheit Nr. 40

21,91/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an

der im Aufteilungsplan mit Nummer 40 bezeichneten Gewereinheit im Erdgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 21

25,02/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 21 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 22

26,45/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 22 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 23

25,02/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 23 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 24

26,45/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 24 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 25

25,02/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 25 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 26

26,45/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an

TEILUNGSERKLÄRUNG

der im Aufteilungsplan mit Nummer 26 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 27

21,15/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 27 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 28

19,87/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 28 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 351 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss.

Georg-Schumann-Str. 353

Gewerbereinheit Nr. 41

25,73/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 41 bezeichneten Gewerbereinheit im Erdgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 29

23,21/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 29 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 30

30,07/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 30 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 31

22,48/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 31 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 32

31,16/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 32 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 33

23,43/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 33 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 34

31,16/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 34 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 35

23,43/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 35 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 36

30,52/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 36 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

TEILUNGSERKLÄRUNG

Wohnung Nr. 37

23,42/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 37 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss;

Wohnung Nr. 38

24,08/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 38 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Georg-Schumann-Str. 353 und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss.

Anlage II

Gemeinschaftsordnung

§ 1

Grundsatz/Bezeichnung

Das Verhältnis der Sondereigentümer (Wohnungs- und Teileigentümer) untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Sondereigentümer. Die nachstehenden Bestimmungen zu „Wohnungseigentum“ gelten entsprechend für „Teileigentum“. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führt die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft Am Zuckmantel 9 und 11 und Georg-Schumann-Str. 351 und 353 in Leipzig“.

§ 2

Begriffsbestimmungen/Sondernutzungsrechte

1.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem

Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

3.

Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

4.

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

5.

Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

§ 3

Zweckbestimmung und Nutzung des Wohnungseigentums

1.

Alle in dieser Teilungserklärung und ihren Anlagen als Wohnungen bezeichneten Sondereigentumseinheiten dienen ausschließlich Wohnzwecken. Eine andere Nutzung, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt und darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

TEILUNGSERKLÄRUNG

2.
Das Wohnungseigentum kann ganz oder teilweise vermietet oder verpachtet werden. Eine Vermietung oder Verpachtung ist dem Verwalter anzuzeigen. Im Falle der Vermietung oder Verpachtung hat der Vermieter bzw. Verpächter die Einhaltung der sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen auch dem Mieter oder Pächter aufzuerlegen und dies auf Verlangen dem Verwalter nachzuweisen.

§ 4

Übertragung des Wohnungseigentums

1.
Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Insbesondere bedarf es für die Veräußerung nicht der Zustimmung des Verwalters. Die Person des Erwerbers und das Datum des Besitzüberganges sind dem Verwalter jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der Veräußerer kann die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen. Seine Ansprüche gehen auf den Erwerber über.

2.
Die aufgrund dieser Urkunde und ihrer Anlagen geschaffene Sach- und Rechtslage soll auch dann für den Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers gelten, wenn sie nicht schon aufgrund der Eintragung im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirkt. Die Wohnungseigentümer sind daher verpflichtet, im Falle der Übertragung ihres Wohnungseigentums die Rechte und Pflichten ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, dessen Nachfolger im Eigentum in gleicher Weise zu binden, damit gewährleistet ist, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer in demselben Rechte- und Pflichtenverhältnis stehen.

§ 5

Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums

1.
Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen:

a)
die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden,

b)
die Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren - einschließlich Rahmen - und die gesamten zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Fenster - inklusive Behebung von Glasschäden - sowie Rollläden, Markisen, Jalousetten.

Hinsichtlich der Wohnungseingangstüren, Außenfenster, Markisen etc. ist auf ein einheitliches Bild der Wohnanlage zu achten.

2.
Bauliche Veränderungen am Sondereigentum dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ausgeführt werden, wenn und soweit Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.

3.
Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung Sache eines einzelnen Wohnungseigentümers ist. Die Durchführung obliegt dem Verwalter.

§ 6

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht Aufhebungsverfahren

1.
Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind alle Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind. Anderenfalls kann Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die Mittel hierfür innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

TEILUNGSERKLÄRUNG

2.

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwerte zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 7

Lasten und Kosten

1.

Die Wohnungseigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der Instandhaltung und der Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen im Verhältnis der nach den Bestimmungen der zweiten BerechnungsVO, eingefügt in der Fassung der WohnFIVO, in der jeweils gültigen Fassung zu ermittelnden Wohn-/Nutzflächen zu tragen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Die Wohnungseigentümer können einzelne Kosten und Lasten nach dem Grund ihrer Entstehung oder der Art ihrer Berechnung aufteilen, wenn und soweit der Anteil der Sonder-eigentümer durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden kann. Dies gilt insbesondere für die Benutzungs- und Verbrauchsgebühren, die Kosten für Wasser und Beheizung.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Rücklagen für die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anzusammeln. Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Höhe, die Anlage und die Verwendung der Rücklagen.

2.

Die Wohnanlage wird mit Warmwasserzentralheizung mit Gasbefuerung beheizt. Die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung werden zu 30,0 % von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer beheizten Wohnflächen/Nutzflächen und zu 70,0% nach dem tatsächlichen, durch entsprechende Messgeräte zu ermittelnden Verbrauch getragen. Den Wohnungseigentümern bleibt vorbehalten, eine andere, nach der Heizkostenverordnung zulässige Regelung zu beschließen.

§ 8

Wirtschaftsplan und Vorauszahlung

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der von der Eigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan gilt so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen worden ist.

Die Wohnungseigentümer haben auf die im genehmigten Wirtschaftsplan ausgewiesenen Lasten und Kosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten, die am dritten Werktag eines jeden Monats zur kostenfreien Zahlung auf das Wohngeldkonto fällig sind. Zahlt ein Wohnungseigentümer diesen Vorschuss bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Weiteres in Verzug.

§ 9

Versicherungen

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, für das Gemeinschaftseigentum folgende Versicherungen abzuschließen:

- Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
- Gebäudebrandversicherung zum Neuwert,
- Versicherung gegen Sturm- und Leitungswasserschäden.

Die Eigentümerversammlung kann den Abschluss weiterer Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum beschließen.

Sachversicherungen ist der Neuwert des versicherten Gegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen; Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 10

Eigentümerversammlung

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet.

TEILUNGSERKLÄRUNG

Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Versammlung hat am Ort der Anlage stattzufinden.

Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Einberufungsfrist soll, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen nach Absendung der Einladung betragen. Den Zeitpunkt der Versammlung bestimmt der Verwalter.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers.

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Vertretungsvollmachten müssen dem Verwalter schriftlich vorgelegt werden. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine Zweitversammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Diese kann mit der Ersteinladung verbunden werden (Eventualeinberufung).

§ 11 Verwalter

Über Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit.

Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 27 und 28 WEG. Er ist außerdem berechtigt und verpflichtet,

a)
die das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Mängelansprüche geltend zu machen,

b)
die der ordnungsgemäßen Erhaltung und Bewirtschaftung dienenden Verträge und sonstigen Rechtsgeschäfte abzuschließen,

c)
die von den Wohnungseigentümern beschlossenen und die unaufschiebbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausführen zu lassen,

d)
die gemeinschaftlichen Versicherungen abzuschließen,

e)
Ansprüche für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Die Wohnungseigentümer haben dem Verwalter auf Verlangen die zur Wahrnehmung seiner Befugnisse erforderliche Vollmacht zu erteilen.

Die Vergütung des Verwalters tragen die Wohnungseigentümer zu gleichen Teilen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Ist oder wird eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im Übrigen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist alsdann, soweit gesetzlich zulässig, durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung durch wirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen zu ersetzen.

Sofern im Wohnungseigentumsgesetz oder in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist, entscheidet die Eigentümerversammlung über Änderungen der Gemeinschaftsordnung einstimmig.

- Ende der Anlage -

MIETPOOLVERTRAG

Vertrag einer Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechtes

Die GRK Hausverwaltung GmbH, nachfolgend „der Mietpoolverwalter“ genannt, und die GRK-Real Estate GmbH & Co. KG nachfolgend „der Verkäufer“ genannt, gründen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und vereinbaren deren Gesellschaftsvertrag wie folgt:

§ 1 Rechtsform, Name, Sitz und Geschäftsjahr

(1)

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

(2)

Sie führt den Namen „Mietpoolgesellschaft Am Zuckmantel 9, 11 und Georg-Schumann-Straße 351, 353 in Leipzig“.

(3)

Sitz der Gesellschaft ist Leipzig.

(4)

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet mit dem auf den Beginn der Gesellschaft folgenden 31.Dezember.

§ 2 Zweck

Zweck der Gesellschaft ist, das Einzelrisiko eines Wohnungseigentümers hinsichtlich der Vermietung seiner Wohnung in der o. g. Wohnanlage für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes beteiligten Wohnungseigentümer gleichmäßig zu verteilen.

§ 3 Gesellschafter

Die Gründungsgesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes sind: GRK-Real Estate GmbH & Co. KG und die GRK Hausverwaltung GmbH.

Der Verkäufer scheidet aus der Gesellschaft anteilig bei Verkauf der Wohneinheiten mit Übergang von Besitz/Nutzen/Lasten aus.

§ 4 Aufnahme weiterer Gesellschafter

(1)

Der Gesellschaft können die künftigen Wohnungseigentümer/Teileigentümer der Wohnungen der Wohnanlage Am Zuckmantel 9, 11 und Georg-Schumann-Straße 351, 353 in Leipzig beitreten.

(2)

Der Beitritt weiterer Gesellschafter erfolgt ohne weiteren Gesellschafterbeschluss durch Erklärung des Beitretenden gegenüber dem Mietpoolverwalter. Der Beitritt ist aufschiebend bedingt durch den Nutzungsübergang an der erworbenen Eigentumswohnung oder Teileigentumseinheit in dieser Anlage auf den Beitretenden. Der Beitritt ist bis zum Nutzungsübergang an der erworbenen Eigentumswohnung von dem jeweiligen Eigentümer zu erklären.

(3)

Selbstnutzende Eigentümer können der Gesellschaft nicht als Gesellschafter beitreten.

(4)

Nach dem in § 4 Abs. 2 Satz 3 benanntem Zeitpunkt können Eigentümer i. S. d. § 4 Abs.1 der Gesellschaft vorbehaltlich der Entrichtung einer Eintrittsgebühr jeweils zum 01.01. eines Kalenderjahres beitreten. Die Höhe der Eintrittsgebühr berechnet sich aus der Rücklage der Gesellschaft zum 31.12. des dem Beitritt vorhergehenden Geschäftsjahres je qm der bereits eingebrachten Nutzfläche, multipliziert um die Nutzfläche der neu eingebrachten Sondereigentumseinheit. Das Vorgenannte gilt für Selbstnutzer, soweit diese die Eigennutzung der Wohneinheit aufgeben, und für Zweit- und Folgeerwerber, die das Wohnungseigentum nicht von einem Mitglied der Gesellschaft erwerben, entsprechend.

Der Beitritt des in diesem Absatz behandelten Personenkreises hat durch eine entsprechende schriftliche Erklärung des Beitretenden gegenüber dem Mietpoolverwalter zu er-

MIETPOOLVERTRAG

folgen. Die Zustimmung des Mietpoolverwalters ist Wirksamkeitsvoraussetzung für den Beitritt. Der Beitritt steht unter der aufschiebenden Bedingung der Entrichtung der Eintrittsgebühr.

(5)

Für den Fall, dass der Weiterveräußernde den entsprechenden Gesellschaftsanteil nicht an den Zweiterwerber übertragen hat, kann der Zweiterwerber mittels schriftlicher Erklärung gegenüber dem Mietpoolverwalter vorbehaltlich der Entrichtung einer Eintrittsgebühr beitreten. Die Höhe der Eintrittsgebühr richtet sich nach § 4 Abs. 4 Satz 2. § 4 Abs. 4 Satz 6 findet entsprechende Anwendung.

(6)

Zweiterwerber, die das Wohneigentum von einem Mitglied der Gesellschaft erwerben, werden zum Zeitpunkt des Erwerbes des wirtschaftlichen Eigentums (Übergang Besitz, Nutzen und Lasten) Mitglied der Gesellschaft, soweit der Weiterveräußernde ihnen entsprechend § 14 Abs. 6 den entsprechenden Gesellschaftsanteil übertragen hat. Eine Eintrittsgebühr hat der Zweiterwerber im vorgenannten Fall nicht zu entrichten. Dieser Eintritt ist auch unterjährig möglich.

§ 5 Beginn

Die Gesellschaft beginnt mit der Übergabe der ersten Wohnungseigentums- oder Teileigentumseinheit der Wohnanlage Am Zuckmantel 9, 11 und Georg-Schumann-Straße 351, 353 in Leipzig durch den Verkäufer an einen Erwerber, der Mitglied der Gesellschaft ist, sofern zu diesem Zeitpunkt 50,0 % der Gesamtnutzfläche in die Mietpoolgesellschaft eingebracht sind. Der Beginn der Poolausschüttung erfolgt gemäß vertraglicher Regelung zwischen Verkäufer und Erwerber.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

(1)

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes ist ausschließlich der Mietpoolverwalter berechtigt.

Zum Mietpoolverwalter wird die GRK Hausverwaltung GmbH bestimmt.

(2)

Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bezieht sich nur auf das Gesellschaftsvermögen. Zur persönlichen Verpflichtung der Gesellschafter ist der Mietpoolverwalter nicht befugt.

(3)

Die Gesellschafter beauftragen den Mietpoolverwalter neben der Verwaltung der Mietpoolgesellschaft als solches mit der Verwaltung ihres Sondereigentums gemäß Aufgabenkatalog. Entsprechende Vollmacht wird dem Mietpoolverwalter erteilt.

Aufgabenkatalog

Zu den Aufgaben des Mietpoolverwalters gehören die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten.

A) Kaufmännische Verwaltung:

- Erstellung und Abschluss von Mietverträgen inkl. Übergabe der Wohnung
- Vereinnahmung der Mieten inkl. der Heiz- und Nebenkosten
- Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Erstellung der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie Geltendmachung eventueller Nachforderungen gegenüber den Mietern
- Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines Kündigungsgrundes
- Korrespondenz mit den Mietern und Bearbeiten von Mieterbeschwerden
- Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungen des Mieters
- Abwicklung der Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses (Wohnungsabnahme, Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Schönheitsreparaturen, Kautionsabwicklung)
- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern so wie Mietern und Pächtern
- Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-

MIETPOOLVERTRAG

Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes

B) Technische Verwaltung:

- Protokollierung festgestellter bzw. vom Mieter gerügter Mängel sowie Beauftragung der notwendigen Beseitigungsarbeiten inkl. Überwachung der Auftragsausführung
- Abrechnung mit Versorgungsträgern und Handwerkern
- Bearbeiten von Schlüsselbestellungen (Zugang nur für einen Mieter, z. B. Wohnungstür, Briefkasten)

§ 7 Einlagen, Kosten und Einnahmen

(1)

Die Gesellschafter, die zugleich (zukünftige) Wohnungseigentümer sind - nachstehend auch „Poolmitglieder“ genannt - erbringen ihre Einlage durch Einbringung der Mieteinnahmen ihrer Sondereigentumseinheit (ggf. ebenfalls der Mieteinnahmen aus Sondernutzungsrechten) zur treuhänderischen Verwaltung durch die Gesellschaft bürgerlichen Rechtes.

In diesem Zusammenhang tritt jedes Poolmitglied seine Ansprüche aus der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit (sowie ggf. seiner Sondernutzungsrechte) an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Die Abtretung umfasst sämtliche Ansprüche des Poolmitgliedes, die ihren Rechtsgrund in der Vermietung der Sondereigentumseinheit finden.

Die Geltendmachung von Ansprüchen - außergerichtlich und gerichtlich - aus Mietverhältnissen durch den Mietpoolverwalter als Sondereigentumsverwalter im Namen der Gesellschaft wird vonseiten der Gesellschafter genehmigt. Dieser ist berechtigt, die Geltendmachung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen nach pflichtgemäßem Ermessen auf Rechtsanwälte zu übertragen.

(2)

Der Mietpoolverwalter regelt die zur Wirtschaft des Objekts notwendigen Zahlungsflüsse

über ein Treuhandkonto. Auf dieses Konto werden sämtliche Einnahmen und Kosten der Gesellschaft gebucht.

(3)

Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Einnahmen. Hierzu zählen insbesondere auch die Nebenkostenvorauszahlungen sowie Schadensersatzleistungen der Mieter aufgrund von Beschädigungen oder Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen (z. B. Kautionen).

(4)

Die Kosten der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung und Verwaltung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Kosten.

Das sind u. a. Kosten der Wiedervermietung, Gerichts- und Anwaltskosten, soweit sie ihren Grund in einem Mietverhältnis finden, Kosten der Räumung einer Wohnung, soweit der jeweilige Mieter erfolglos in Anspruch genommen wurde.

Die Kosten der Instandsetzung sowie Instandhaltung des Sondereigentums werden im jeweiligen Falle gemäß Wohnfläche bis zu einem Betrag in Höhe von maximal zwei Monatsnettomieten von der Gesellschaft getragen. Darüber hinausgehende Kosten hat der jeweilige Gesellschafter der Sondereigentumseinheit zu tragen und ist diesbezüglich der Mietpoolgesellschaft gegenüber zum Ausgleich verpflichtet. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten.

Kosten gleich welcher Art, die der jeweilige Gesellschafter zu vertreten hat, werden von der Gesellschaft nicht übernommen.

(5)

Die Grundsteuer ist von jedem Gesellschafter, bezogen auf seine Sondereigentumseinheit, selbst zu entrichten.

Die Erstattung erfolgt durch Umlage in der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern gegen Vorlage des Bescheides und entsprechender Zahlungsnachweise, dessen Abrechnungsergebnisse dem Mietpool zugeführt werden.

MIETPOOLVERTRAG

§ 8 Ausschüttung

(1)

Der Mietpoolverwalter kalkuliert eine voraussichtliche monatliche Nettomiete pro m², die unter Beachtung der zu erwartenden Kosten und der Bildung einer Rücklage (§ 10) sicherstellt, dass im Ergebnis jedem Poolmitglied die gleiche Nettomiete/m² als monatliches Vorab zufließt (Nettoausschüttung).

Bei wesentlichen Veränderungen des Mietmarktes (z. B. Verringerung der ortsüblichen Mieten), einer eventuellen höheren Leerstandsrate oder außergewöhnlichen Belastungen durch Reparaturen o. ä. ist der Mietpoolverwalter berechtigt, gegenüber den Gesellschaftern eine Neukalkulation vorzunehmen und eine geringere Ausschüttung festzulegen.

Ungeachtet dessen ist der Mietpoolverwalter berechtigt, das Treuhandkonto der Gesellschaft nach Notwendigkeit bis maximal zu einer halben Jahresnettomieteinnahme aller beteiligten Wohnungen zu überziehen. Bei Kreditfälligkeit ist der Mietpoolverwalter zur Verrechnung der fälligen Beträge mit den Folgemonatsmieten berechtigt. Die Zinsen werden vom Mietpool getragen.

(2)

Zuzüglich zu der monatlichen Nettoausschüttung erhält jeder Gesellschafter monatlich eine Nebenkostenausschüttung, unabhängig vom Vermietungsstand der einzelnen Einheit. Diese orientiert sich an den von dem jeweiligen Mieter zu entrichtenden monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen unter Berücksichtigung des Leerstandsrisikos.

(3)

Der Mietpoolverwalter wird bevollmächtigt und beauftragt, von der jeweiligen Bruttoausschüttung eines jeden Gesellschafters die von der WEG festgesetzten monatlichen Hausgeldzahlungen gemäß Wirtschaftsplan, die jeweilige Sondereigentumseinheit betreffend, einschließlich der Instandhaltungsrücklage und WEG-Verwaltergebühr einzubehalten und an den Verwalter der WEG zu entrichten.

(4)

Der Mietpoolverwalter wird ermächtigt, die monatlich zu entrichtende Mietpoolverwaltungsgebühr (Sondereigentumsverwaltungsgebühr) von der Ausschüttung ebenfalls einzubehalten.

(5)

Die monatliche Auszahlung des sich nach Abzug des Hausgeldes und Mietpoolverwaltungsgebühr ergebenden Ausschüttungsbetrages erfolgt bis zum 15. eines jeden Monats. Die Ausschüttung erfolgt erstmalig in dem Monat, der dem Beitritt des jeweiligen Gesellschafters folgt, frühestens jedoch mit Beginn der Gesellschaft.

(6)

Unterjährig eingetretene Poolmitglieder nehmen an der Ausschüttung nach der vorstehenden Regelung ab dem dem Eintritt folgenden Monat teil. Die Verpflichtung zur Zahlung der Mietpoolverwaltergebühr entsteht ebenso erst ab diesem Zeitpunkt.

§ 9 Abrechnung

(1)

Der Mietpoolverwalter nimmt unverzüglich nach Eingang aller das Abrechnungsjahr betreffenden Einnahmen und Ausgaben die Mietpoolabrechnung vor, spätestens jedoch zum Ende des Folgejahres. Über die Verwendung des Ergebnisses beschließt die Gesellschafterversammlung, ausgenommen die Pflichtrücklage gemäß § 10 Abs. 2.

Eine etwaige Ausschüttung von Überschüssen oder Einforderung von Einlagen aufgrund von Unterdeckung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern stets m²-anteilig in Bezug auf die in die Gesellschaft eingebrachte Gesamtfäche.

(2)

Der Mietpoolverwalter wird zur Entgegennahme der vom WEG-Verwalter zu erstellenden Hausgeldabrechnung für jeden einzelnen Gesellschafter bevollmächtigt und beauftragt. Insofern weist jeder einzelne Gesellschafter die WEG-Verwaltung an, die Hausgeldabrechnung gegenüber dem Mietpoolverwalter vorzunehmen. Ein sich nach dieser Abrechnung für den Gesellschafter ergebendes Guthaben aus den Hausgeldzahlungen wird der Gesellschaft zugeführt. Die Gesellschafter treten ihre diesbezüglichen Ansprüche an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an.

Die sich aus der WEG-Abrechnung ergebenden Nachforderungen an die Gesellschafter sind von dem Treuhandkonto aus dem Mietpool an den WEG-Verwalter zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen.

MIETPOOLVERTRAG

§ 10 Rücklagen

(1)

Die Gesellschaft wird aus den erzielten Überschüssen der Jahresabrechnungen eine Rücklage bilden.

(2)

Die Überschüsse der Jahresabrechnungen sind in die Rücklage einzustellen, bis die Rücklage einen Betrag in Höhe des 3-Fachen der jeweils kalkulierten Monatsnettomieteinnahmen (§ 8 Abs. 1) der Gesellschaft erreicht.

(3)

Weitergehende Rücklagen bzw. Einzahlungen in die Rücklage stehen im Obliegen der Gesellschafterversammlung.

§ 11 Vergütung des Mietpoolverwalters

Der Mietpoolverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von 12,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer je Sondereigentumseinheit, die in die Gesellschaft eingebracht wurde.

Der Mietpoolverwalter wird ermächtigt, die Vergütung monatlich aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen (siehe auch § 8 Abs. 4).

§ 12 Gesellschafterversammlung

(1)

Die Gesellschafterversammlung findet innerhalb des dem Geschäftsjahr folgenden Jahres statt.

(2)

Die Gesellschafterversammlung wird durch den Mietpoolverwalter einberufen.

(3)

Die Berufung der Versammlung erfolgt durch Einladung der Gesellschafter mittels einfacher

Briefe und Angabe der Tagesordnung. Sie ist mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zu bewirken. Ist die Versammlung nicht ordnungsmäßig berufen, können Beschlüsse nur dann wirksam gefasst werden, wenn alle Gesellschafter anwesend oder wirksam vertreten sind oder gegen die Beschlüsse der Versammlung innerhalb eines Monats keine Widersprüche in Schriftform bei dem Mietpoolverwalter eingegangen sind.

Sofern ein Gesellschafter nicht an der jährlichen vom Mietpoolverwalter einberufenen Gesellschafterversammlung teilnimmt, soll er die der Einladung beigefügte Vertretungsvollmacht zugunsten eines anderen Gesellschafters oder des Mietpoolverwalters erteilen.

(5)

Die Beschlüsse der Gesellschafter erfolgen mit einfacher Mehrheit der in der Gesellschaft insgesamt vorhandenen Stimmen. Je Wohneinheit wird eine Stimme gewährt. Der Mietpoolverwalter hat kein eigenes Stimmrecht.

§ 13 Übertragung und Verpfändung von Geschäftsanteilen

(1)

Die Geschäftsanteile sind weder übertragbar noch verpfändbar, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht Anderweitiges geregelt wurde.

(2)

Der Gesellschafter kann seine Ansprüche auf den Überschussanteil sowie seine Ansprüche auf die monatlichen Vorabausschüttungen (siehe § 8) abtreten bzw. verpfänden, wenn der Zweck der Abtretung bzw. der Verpfändung die Finanzierung des Erwerbes der betreffenden Sondereigentumseinheit ist.

§ 14 Kündigung/Ausscheiden/Auflösung/Erbfolge

(1)

Die Gesellschaft kann von jedem Wohnungseigentümer auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende, erstmals allerdings nach Ablauf von fünf Jahren ab Beginn der Mietpoolgesellschaft gemäß § 5, gekündigt werden. Bis zum vorgenannten Zeitpunkt ist die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ausgeschlossen.

MIETPOOLVERTRAG

(2)
Jedem Sondereigentümer steht ein Kündigungsrecht dann zu, wenn Sondereigentumseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50,0 % der Gesamtnutzfläche der gegenständlichen WEG zur Nutzung eingebracht sind oder ein anderweitiger wichtiger Kündigungsgrund vorliegt.

(3)
Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an den Mietpoolverwalter zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf das Datum der Postaufgabe der Erklärung (Poststempel) an.

(4)
Eine Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge. Die Gesellschaft wird zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Für die Auflösung der Gesellschaft bedarf es eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses mit der Zustimmung aller Gesellschafter.

(5)
Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn er die Sondereigentumseinheit der Eigennutzung zuführt. In diesem Fall erfolgt für den Gesellschafter eine wohnungsbezogene Einnahmen-/Ausgabenabrechnung für das Geschäftsjahr in welchem der Austritt erfolgt.

(6)
Ein weiterveräußernder Gesellschafter kann seinem Rechtsnachfolger im Zuge der Veräußerung der Sondereigentumseinheit den entsprechenden Anteil an der Gesellschaft übertragen. Dem Mietpoolverwalter ist die Veräußerung der Sondereigentumseinheit und die Übertragung der Gesellschaftsanteile unverzüglich nach Beurkundung des entsprechenden Vertrages anzuzeigen und per Kopie der entsprechenden Urkunde zu belegen.

Einer Zustimmung zur Übertragung des Gesellschaftsanteils der übrigen Gesellschafter bedarf es nicht. Mit dem Gesellschaftsanteil geht der entsprechende Anteil am Gesellschaftsvermögen auf den Erwerber über. Es obliegt ausschließlich dem weiterveräußernden Gesellschafter, dies bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile zu berücksichtigen.

Unterlässt der weiterveräußernde Gesellschafter die Übertragung des Geschäftsanteils an

seinen Rechtsnachfolger, so scheidet er mit Verlust des wirtschaftlichen Eigentums an der Sondernutzungseinheit aus der Gesellschaft aus, ohne dass es hierfür einer Kündigung bedarf. § 14 (5) findet entsprechend Anwendung.

(7)
Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, finden hinsichtlich der Auseinandersetzung die §§ 738 ff BGB mit Ausnahme des § 740 BGB Anwendung. Das Geschäftsjahr, in welchem der Gesellschafter ausscheidet, bleibt hierbei unberücksichtigt. Die Teilnahme an den Überschüssen bzw. Verlusten der Gesellschaft beschränkt sich mithin auf den festgestellten Saldo zum 31.12. des der Veräußerung vorhergehenden Geschäftsjahrs.

(8)
Für den Fall der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Auseinandersetzung der Gesellschaft nach den Regelungen des BGB.

(9)
Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben fortgesetzt.

§ 15 Schlussbestimmungen

(1)
Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages sich als unwirksam erweisen, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den Zweck der weggefallenen Bestimmung mit größtmöglicher Näherung erreicht.

(2)
Als Gerichtsstand wird Leipzig vereinbart.

Leipzig, 29.11.2010

GRK-Real Estate GmbH & Co. KG

GRK Hausverwaltung GmbH

MIETPOOLVERTRAG

Beitrittserklärung Mietpool Sondereigentumsverwaltungsvollmacht

Frau/Herr _____

- im Folgenden „Eigentümer“ genannt (auch mehrere gemeinsam) wurde/n Mitglied der Eigentümergeinschaft Am Zuckmantel 9,11 und Georg-Schumann-Straße 351, 353 in Leipzig.

Hiermit erkläre/-n ich/wir:

Name _____

Strasse _____

PLZ Ort _____

den Beitritt zum Mietpool und dass mir/uns der geschlossene Mietpoolvertrag mit der

GRK Hausverwaltung GmbH, Oststraße 2, 04317 Leipzig

in Ausfertigung vorliegt, ich/wir diesen akzeptieren.

Ich/Wir erteilt/erteilen der

GRK-Hausverwaltung, Oststraße 2 in 04317 Leipzig

- im Folgenden „Verwalter“ genannt

Vollmacht

mit den nachfolgenden Inhalten.

Verwaltungsobjekt: WE Nr. _____ im _____ des Objektes _____ in Leipzig.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen

abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen und die gemäß den vertraglich vereinbarten Aufgaben erforderlich sind.

Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten, soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen und vertraglich an die Mietpoolgesellschaft abgetreten wurden.

Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die

- Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen,
- Kündigung, Änderung und Abschluss von Mietverhältnissen, Versicherungen und sonstigen Verträgen im Zusammenhang mit der verwalteten Sondereigentumseinheit
- die Einziehung und Entgegennahme von Mietzinsen,
- die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes,
- Erklärung und Vereinbarung von Mieterhöhung sowie auf die Geltendmachung von Nebenkostenerhöhungen jeglicher Art
- Erteilung einer Untervollmacht, insbesondere an Rechtsanwälte

Der Verwalter wird bevollmächtigt, zulasten des Auftraggebers einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis zu beauftragen.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten, Schadenersatzansprüche oder sonstige Nutzungsentgelte in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen, soweit diese Ansprüche an die GbR abgetreten wurden. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt. Entsprechendes gilt auch für die Durchsetzung von Räumungsansprüchen auf Rechnung des Vermieters im eigenen Namen des Verwalters. Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen. Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus der Sondereigentumsverwaltung im Rahmen der Mietpoolverwaltung ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen. Seine Haftung für die Erfüllung des Mietpoolverwaltungsvertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.

Leipzig, den _____ Unterschrift _____

MIETPOOLVERTRAG

Objektdaten:

Verkäufer: GRK-Real Estate GmbH & Co. KG

Objekt: Am Zuckmantel 9,11 und Georg-Schumann-Straße 351, 353

WEG-Verwalter: GRK Hausverwaltung GmbH

Mietpool-Verwalter: GRK Hausverwaltung GmbH
(Sondereigentum)

Wohnungseinheiten: 38

Gesamtwohnfläche: 2.472,00 m²

Gewerbeeinheiten: 3

Gesamtgewerbefläche: 221,24 m²

Kalkulation der Mietpoolausschüttung

kalkulierte Nettokaltmiete/m² Wohnfläche:	<u>5,40 €</u>
Mietausfallswagnis, nicht umlagefähige Nebenkosten:	<u>0,30 €</u>
kalkulierte Nettoausschüttung:	<u>5,10 €</u>

Bezüglich der Besonderheiten des Mietpools wird auf den entsprechenden Gesellschaftsvertrag und auf das Merkblatt zur Funktionsweise des Mietpools verwiesen.

Verwaltungskosten - nicht umlagefähig -

Die WEG-Verwaltungsgebühr pro Einheit beträgt monatlich	17,00 € zzgl. MwSt.
Die Mietpool-Betreuungsgebühr pro Einheit beträgt monatlich	12,00 € zzgl. MwSt.

Die Endabrechnungen für das Gemeinschafts- und für das Sondereigentum (Mietpool) erfolgen einmal jährlich rückwirkend für das abgelaufene Kalenderjahr. Guthaben aus der Hausgeldabrechnung (Gemeinschaftseigentum – WEG) werden der Mietpoolgesellschaft

zugeführt. Unterdeckungen aus der Hausgeldabrechnung werden von der Mietpoolgesellschaft an den WEG-Verwalter zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft gezahlt. Über die Verwendung von Guthaben aus der Mietpoolabrechnung beschließt die Versammlung der Mietpoolgesellschaft, siehe § 10 Mietpoolvertrag.

Einzugsermächtigung

Zahlungsempfänger: GRK Hausverwaltung GmbH
Oststraße 2
04317 Leipzig

Hiermit bevollmächtige/-n ich/wir die GRK-Hausverwaltung GmbH widerruflich, die von mir/uns zu entrichtende Zahlung aus dem Mietpoolverwaltungsvertrag insbesondere im Hinblick auf die

- Instandhaltungsrücklage,
- Mietpoolgebühren,
- WEG-Gebühren,
- Nachforderungen aus Mietpoolabrechnungen

für die Wohnung/Gewerbe Nr. _____/Adresse: _____ bei Fälligkeit zulasten meines/unseres Girokontos

Konto-Nr.:
BLZ:
Bank:
Kontoinhaber:

durch Lastschrift einzuziehen.

Ort, Datum, Unterschrift/-en

MIETPOOLVERTRAG

Erläuterungen zur Funktionsweise des Mietpools

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer,

Sie sind durch Beitritt Mitglied einer Mietpoolgesellschaft geworden. Sie haben die GRK Hausverwaltung GmbH beauftragt, zukünftig alle das Mietverhältnis betreffenden Arbeiten durchzuführen. Zukünftig werden wir sämtlichen das Vertragsverhältnis betreffenden Schriftwechsel führen, erforderliche Unterlagen verwalten, die Miet- und Nebenkostenzahlungen Ihres Mieters entgegennehmen und abrechnen.

Durch Ihre Zugehörigkeit zum Mietpool verteilen Sie Ihr übliches Einzelrisiko als Vermieter auf alle dem Mietpool beigetretenen Eigentümer bzw. Vermieter gleichmäßig. Mietausfälle, Reparaturen des Sondereigentums, aber auch sonstige außergewöhnliche Belastungen des Sondereigentums werden für Sie kalkulierbar. Sie erhalten eine durchgängige, gesicherte Mietausschüttung. Über das Bewirtschaftungskonto des Mietobjekts erfolgen alle Zahlungsflüsse Ihre Wohnung betreffend. Hierbei handelt es sich insbesondere um

- Einnahmen der Miete, Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen
- Mietpool-Ausschüttung Eigentümer
- Zahlungen Hausgelder an WEG-Verwalter
- Begleichung der Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung im Sondereigentum (siehe § 7 Nr. 4 Mietpoolvertrag)
- Kosten der gerichtlichen Beitreibung von ausstehenden Forderungen
- Verwaltergebühren, Maklerprovisionen
- Kontoführungsgebühren

Zur Erstattung der Grundsteuer ist es unbedingt erforderlich, dass Sie als Mietpoolteilnehmer uns den Ihnen von der jeweiligen Gemeinde zugestellten Grundsteuerbescheid im Original sowie den Zahlungsnachweis zur Verfügung stellen. Die Grundsteuer ist als Position in der Jahresabrechnung mit dem Mieter umlegbar. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben führen wir Mietzinserhöhungen gegenüber Ihrem Mieter durch. Die daraus resultierenden Mehreinnahmen fließen Ihrem Mietpool zu. Sie als Eigentümer partizipieren anteilig an diesen Mehreinnahmen über die jährliche Mietpoolabrechnung.

Wir als Mietpoolverwalter sorgen dafür, dass die Zahlungen der Mieter regelmäßig und in voller Höhe erfolgen. Erforderliche Mahnungen werden unmittelbar versandt. Kündigungen werden gegenüber säumigen Mietern rechtzeitig ausgesprochen, erforderliche gerichtliche Schritte erfolgen gegebenenfalls durch unsere Rechtsabteilung.

Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres (01.01. bis 31.12.) erhält jeder Gesellschafter im Folgejahr eine Gesamtmietpoolabrechnung nach dem Prinzip der Einnahmen - Ausgaben/Überschussrechnung. Das jeweilige Abrechnungsergebnis wird entsprechend der Wohnfläche auf alle Mietpoolteilnehmer anteilig berechnet. Überschüsse werden ausgekehrt oder zur Rücklagenbildung verwandt. Unterdeckungen werden angefordert oder aber auf das folgende Wirtschaftsjahr als Saldo vorgetragen.

Veräußern Sie als Mietpoolteilnehmer Ihre Wohnung oder Ihren Wohnungsanteil, so erhalten Sie eine Mietpoolabrechnung des der Veräußerung vorhergehenden Geschäftsjahres. Der sich hieraus ergebende Saldo bildet die Grundlage für die Teilnahme an den Überschüssen bzw. Verlusten.

Gern geben wir Ihnen weitere Erläuterungen zum Mietpoolverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre GRK-Hausverwaltung GmbH

Erläuterungsblatt zur Kenntnis genommen: _____

BAULICHE HIGHLIGHTS

Balkone	Die Anbringung neuer Balkonanlagen steigert die Attraktivität des Objektes. Zusätzlich wird auf jedem Balkon eine Balkonleuchte installiert.
Treppenhaus	Die Visitenkarte eines Hauses. Originale Wohnungseingangstüren, aufgearbeitet nach den Maßgaben des Denkmalschutzes, und elegante Treppenläufer sind in unseren Objekten ebenso zu finden wie stilvolle Leuchten. Auch die Briefkastenanlage wird entweder in Messing oder Holz ausgeführt, je nach dem Charakter des Hauses.
Aufzug	Dort wo es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, wird eine moderne Aufzugsanlage eingebaut. Dabei erfolgt die Kabinenausstattung harmonisch zur Optik des Treppenhauses, aber dennoch mit allen technisch notwendigen Merkmalen gemäß den dafür geltenden Richtlinien.
Bäder	Die mit hochwertigen Keramikfliesen in Natursteinoptik gestalteten Bäder sind ein beliebtes Highlight. Sanitärkeramik in Markenqualität und verchromte Accessoires – dem Volumen der Wohnungsgröße angepasst – runden den ästhetischen Rahmen von Badkultur ab.
Wohnräume	Wir verlegen ganz bewusst Parkett, den zeitlosen und wertbeständigen Naturboden. Neben der zeitlosen Schönheit der Hölzer verbreitet der Parkettfußboden Wärme und Behaglichkeit.
Haustechnik	In allen Wohn- und Schlafräumen werden Anschlüsse für Telefon und Fernseh-/Radio-Empfang konzipiert. Deutsche Markenfabrikate bei der Auswahl der Steckdosen und Schalter und videogestützte Wechselsprechanlagen mit Eingangsüberwachung spiegeln den hohen technischen Standard wider.
Wohnungsmix	Die Wohnungsgrößen sind so strukturiert, dass heutigen Wohnbedürfnissen mit modernen Raumprogrammen Rechnung getragen wird. Dabei fühlen sich Singles ebenso angesprochen wie Familien mit Kindern.
Außenanlagen	Die Außenanlagen sind geprägt von Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung. Wo immer es die gärtnerische Gestaltung zulässt, werden mit einer Reihe von Extras (Kinderspielfeld, Mobiliar) attraktive Ruheinseln geschaffen. Nicht nur neu angelegte Wege aus Steinpflaster, sondern auch Pollerleuchten mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder ergänzen das komfortable Ambiente.
Tiefgarage	Zur Entlastung des ruhenden Verkehrs sowie der Verbesserung der Lebensqualität der zukünftigen Bewohner, wird eine Tiefgarage mit 101 Stellplätzen unter dem Innenhofgelände geschaffen.

BAULICHE HIGHLIGHTS

Dekorative
AussenanlagenHochwertiges
Parkett

Videowechselsprechanlage



Treppenhausgestaltung

Anspruchsvoll
ausgestattete Bäder

REFERENZEN - FASSADENANSICHTEN



Funkenburgstr.25



Waldstr. 50



Waldstr. 62



Prinz-Eugen-Str. 31



Waldstr. 56



Hardenbergstr. 23



REFERENZEN - DETAILS



VERTRAGSPARTNER

GRK-REAL ESTATE 
Zeit für mehr

1. Initiator, Prospektherausgeber, Verkäufer und Bauträger:

GRK-Real Estate GmbH & Co. KG

Prinz-Eugen-Str. 31, 04277 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - HRA 15843

Tag der Eintragung: 01.12.2009

Kommanditeinlage: 25.000 €

- Ein Unternehmen der GRK-Holding AG -

 **homuth+partner architekten**
M Ü N C H E N · L E I P Z I G

2. Planung:

Homuth + Partner Architekten

Prinz-Eugen-Str. 31, 04277 Leipzig

GRK-HAUSVERWALTUNG 
Zeit für mehr

3. WEG Verwalter / Mietpool- bzw. Sondereigentumsverwalter:

GRK-Hausverwaltung GmbH

Oststraße 2, 04317 Leipzig

NOTIZEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

[illegible]

GRK-REAL ESTATE

Zeit für mehr

GRK-Real Estate GmbH & Co. KG

Prinz-Eugen-Str. 31
04277 Leipzig

Fon: 0341 / 22 22 60
Fax: 0341 / 22 22 622

info@grk-holding.com
www.grk-holding.com

Kapitalmäßige und personelle
Verflechtung besteht zwischen
folgenden Firmen:

GRK-HOLDING 
AG

OPUS-WOHNBAU 
GmbH

GÖPEL-CONSULT 

GRK-HAUSVERWALTUNG 
GmbH

GRK

Unser Partner: