

QUARTIER ALTES RATHAUS

EIGENTUMSWOHNUNGEN EXPOSÉ

DENKMAL



HILZINGEN IM HEGAU

INHALT AUF EINEN BLICK



Vorwort · ————— 5
Attraktives Wohnen in
gefragter Lage



Das Angebot · ————— 6
im Überblick



Chancen und Risiken · — 8
für eine Immobilien-
investition



Grundrisse · ————— 24
Wohnungen



Makrolage · ————— 17
Der Hegau –
Burgenland am Bodensee



Mikrolage · ————— 18
Hilzingen
im Hegau



Das Objekt · ————— 22
im Detail



Baubeschreibung · ——— 38
Bau- und Ausstattungs-
beschreibung



Ausstattungsbeispiele · — 44
Zeitlos wohlfühlen



Kaufpreise · ————— 46
und Kaufpreisaufteilung



Konzeptionelle Gestaltung · 48
Attraktives Wohnen in
gefragter Lage



Steuerliche Auswirkungen · 56



Vertragspartner · ————— 60
Die KSI GmbH



Vertriebspartner · ——— 61
Die WBK



Referenzen · ————— 62



Impressum · ————— 66
Übernahme
Prospektverantwortung



Empfangsbestätigung · — 67

HILZINGEN ALTES RATHAUS



ATTRAKTIVES WOHNEN AM ALTEN RATHAUS

Umrahmt von den Hegaubergen, in der malerischen Landschaft zwischen Bodensee, Schwarzwald und Alpen liegt die Gemeinde Hilzingen. Etwa 8.900 Einwohner genießen hier eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Rund um das denkmalgeschützte und ortsbildprägende »Alte Rathaus« entsteht ein attraktives neues Quartier mit modernen Eigentumswohnungen.

Hilzingen ist eine Gemeinde im Landkreis Konstanz am Bodensee. Sie liegt im westlichen Hegau, etwa vier Kilometer von Singen entfernt, im Tal des Rohrbachs. Der Ort wird vom Mühlenbach durchflossen.

Durch die unmittelbare Nähe zu zahlreichen erhaltenen Festungen und die durch den geologischen Ursprung geprägte außergewöhnliche Topografie entsteht ein hoher Freizeit- und Erholungswert. Die Lage in Nachbarschaft zur Schweiz wird als Mischung aus süddeutscher Toskana und mystischem Zauberland bezeichnet.

Auf der Hauptstraße, dem Areal am »Alten Rathaus« in der Ortsmitte am frisch renaturierten Mühlenbach wächst das städtebauliche »Quartier altes Rathaus«. Auf dem Grundstück entsteht ein Neubauvorhaben mit elf Wohnungen und Tiefgaragen. Als Highlight wird das denkmalgeschützte »Alte Rathaus«, welches um 1856 erbaut wurde kernsaniert und in Wohnraum

umgenutzt. Hier entstehen elf beeindruckende Wohneinheiten mit Loft-Charakter. Diese werden in diesem Exposé angeboten.

Für viele Menschen sind Immobilien als Zuhause der wichtigste Bestandteil ihrer täglichen Umgebung – Orte, die einen wesentlichen Teil ihres Lebens beherbergen. Das erklärt auch im Hegau die fortwährend steigende Nachfrage nach Wohnraum. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, erbaut und saniert die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH das »Quartier altes Rathaus«.

Mit diesem Exposé erhalten Sie die Möglichkeit, sich ein kleines Stück Hegau in Form von Immobilienbesitz als wertstabile Anlageform zu sichern.

Herzlich willkommen in Hilzingen!
Ihre KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Im Zuge der Werkplanung können Auflagen/Änderungen der Grundrisse durch die zuständigen Denkmalbehörde nicht ausgeschlossen werden.

Südansicht

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Der Gegenstand dieses aus einem Teil bestehenden Exposés ist ein Angebot der KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden „KSI“). KSI ist Träger des Gesamtprojekts und der Baumaßnahmen und Prospektherausgeberin und Verkäuferin. Das WBK WirtschaftsBüro Kiefer GmbH (im Folgenden „WBK“) übernimmt die Vertriebskoordination. Der Prospekt enthält neben einer Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt auch die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in eine Immobilie. Der Interessent bekommt weiterführende Informationen zum attraktiven Standort Hilzingen und zur allgemeinen Perspektive der Investition. Weiterhin werden wesentliche Grundlagen wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Abgeschlossen wird das Exposé durch die Vorstellung der Initiatoren KSI und WBK.

Das Angebot richtet sich an Investoren, welche diese zukünftig entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen. Vielmehr ist dieses Angebot geeignet für Investoren, die eine Kapitalanlegereigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen und Risiken erwerben wollen.

Voraussetzung ist, dass sie in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das vorliegende Exposé der KSI informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist davon auszugehen, dass darüber hinaus für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen.

Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen von interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gerne zur Verfügung. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsab-sprachen kann keine Verantwortung übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft wurden bzw. dieser i. d. R. nicht bekannt sind.

Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Projektdaten	Bezeichnung
Projekt:	Quartier Altes Rathaus Hilzingen
Anschrift:	Hauptstraße 68
PLZ, Ort:	78247 Hilzingen
Initiator / Prospektherausgeber:	KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Bauträger:	KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH
WEG-Verwaltung:	Schmid Hausverwaltungen GmbH
SE-Verwaltung:	Schmid Hausverwaltungen GmbH

AFA
Lineare AfA gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 a EStG (Fertigstellung nach dem 31.12.1924)
Lineare AfA gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG (Fertigstellung vor dem 01.01.1925)
Denkmal AfA gemäß §7i EStG (Kapitalanlage) oder § 10 f EStG (Eigennutzung)

Bauablauf	
Baubeginn geplant: Frühjahr 2024	Bezugsfertigkeit geplant: 01.07.2026
Fertigstellung geplant: 30.12.2026	

Erwerbsnebenkosten	
Notar- und Gerichtskosten: ca. 2,0 %	Grunderwerbsteuer: 5,0 %
Gebühr Erstvermietung: 1,50 Nettokaltmieten (zzgl. gesetzl. MwSt.)	

Miet- und Mietnebenkosten je Wohnung	
Miete (Prognose) Wohnung: 12–14,00 EUR nettokalt/m²/Monat	WEG-Verwaltung Wohnung: 23,00 EUR/Monat (zzgl. gesetzl. MwSt.)
Instandhaltungsrücklage Sondereigentum: 5,00€/m²/Jahr	SE-Verwaltung Wohnung: 30,00 EUR/Monat (zzgl. gesetzl. MwSt.)

Miet- und Mietnebenkosten je Tiefgaragenstellplatz/Außenstellplatz	
Miete (Prognose) TG-Platz: 70,00 EUR/Monat	WEG-Verwaltung TG-Platz/Außenstellplatz: 4,00 EUR/Monat zzgl. MwSt.
Miete (Prognose) Stellplatz: 50,00 EUR/Monat	SE-Verwaltung TG-Platz/Außenstellplatz: 4,00 EUR/Monat zzgl. MwSt.

CHANCEN UND RISIKEN FÜR EINE IMMOBILIENINVESTITION

Investitionen in Immobilien werden gelegentlich als „Investition in Betongold“ bezeichnet. Dabei ist etwas Wahres dran, denn Immobilien verzeichnen nicht etwa – wie Aktienmärkte oder deren Derivate – rasante Kurssprünge. Über längere Zeiträume betrachtet entwickeln sich Grundstückspreise durchaus positiv und stellen für viele Anleger so eine Sicherheit gegenüber allgemeinen Inflationstendenzen dar.

Gleichwohl ist eine solche Investition nicht risikolos.

Die Investition in eine Immobilie ist immer die Investition in die Hoffnung der zukünftigen Entwicklung der Lage des Standortes. Diese muss nicht immer eintreten. Ein Standort kann sich positiv, aber auch negativ entwickeln. Dies muss nicht immer unbedingt nur von den Faktoren der näheren Umgebung abhängen. Zu- und/oder Wegzüge können die Zusammensetzung der Bevölkerung grundlegend verändern. Wirtschaftliche Trends können die Lage eines Standortes beeinflussen. Die Faktoren hierzu sind äußerst vielfältig. Aber auch allgemein sich verändernde gesellschaftliche Umstände können zur positiven oder negativen Entwicklung einer Immobilieninvestition beitragen. Eine gleichbleibende oder gar sich verbessernde Ertragslage kann niemand garantieren, zumal es dem Gesetzgeber jederzeit freisteht, bestimmte gesamtwirtschaftliche Faktoren anders zu bestimmen. Beispiele aus der Vergangenheit lassen sich beliebig zitieren, sei sie die Regelung des Lastenausgleichsgesetzes oder der Aufbauhypothek oder aktuell die Regelung der diversen Mietendeckel. Auch die steuerliche Behandlung einer Immobilie muss nicht immer gleichbleiben. Den entsprechenden Bestand der gesetzlichen Regelung kann insofern niemand, auch nicht die Herausgeberin dieses Prospektes, garantieren. Insbesondere auch die steuerliche Bewertung hängt von vielen Rahmenfaktoren ab, die für jeden Investor und jede Investorin anders ausgestaltet sein können.

Je nach individueller Risikobereitschaft und Leistungsfähigkeit

können aber diese Risiken – auch in Kombination mit anderen – derart kulminieren, dass auch ein Maximalverlust der jeweiligen Investition drohen kann. Das sollte jeder Investor bei seiner Kaufentscheidung bedenken und hier gegebenenfalls durch entsprechende Gegenstrategien wie der Bildung von Rücklagen, der Sicherung einer jederzeit vorhandenen ausreichenden Liquidität o. Ä. Rechnung tragen.

Die Risiken eines Immobilienerwerbs sind vielfältig. Die Risiken können sich allgemein aus der Lage des Objekts ergeben. Dabei geht es aber nicht nur um das, was man sieht, sondern gegebenenfalls auch um das, was man nicht sieht, also z. B. bestimmte Bodenkontamination u. Ä. Die Haftung für diese ist in der Regel in den Verträgen ausgeschlossen, soweit sie dem Veräußerer nicht bekannt sind. Gleichwohl sind sie u. U. gegeben und bergen in der Zukunft ein nicht unerhebliches Risiko, wenn Sanierungsmaßnahmen tatsächlich anstehen.

Auch können Grenzfeststellungen von Urkunden abweichen, sodass es im Nachgang bei der tatsächlichen Nutzung hier zu Problemen kommen kann. Auch dafür haftet ein Verkäufer in der Regel nur bei Kenntnis bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis.

Ebenso sollte ein Investor bereits im Vorfeld prüfen, ob und inwieweit die geplanten baulichen Maßnahmen seinen Interessen und Nutzungsabsichten – gegebenenfalls auch bei der Weitervermarktung im Rahmen der Vermietung – entsprechen, und hier frühzeitig auf entsprechende Ergänzungen hinwirken. In der Regel sind die Erwerbsverträge so gestaltet, dass zwar bauliche Änderungen noch möglich sind, diese gehen aber regelmäßig mit Verzögerungen einher, denen jeder Investor bereits frühzeitig durch eine entsprechende Prüfung und Bekanntgabe von Änderungswünschen entgegenwirken kann.

Zu beachten hat jeder Investor ferner die Tatsache, dass mit der Finanzierung der Immobilie auch erhebliche Nebenkosten

– seien sie im Bereich des Grundstückserwerbs bei der Grunderwerbsteuer, bei den Kosten der Vertragsgestaltung (Notar, Grundbuchamt, ggf. Vermittlungskosten wie Maklerprovision, aber auch u. U. Kosten für Sachverständige, Sonderplanungen etc. – mitkalkulieren muss, um hier nicht Finanzierungslücken entstehen zu lassen. Darüber hinaus obliegt es natürlich der Einschätzung und der Verantwortung eines jeden Erwerbers und einer jeden Erwerberin, bei der Immobilienfinanzierung eine realistische Einschätzung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen, ebenso die Dauer der Investition bzw. der Finanzierung. Dies bedarf sorgfältiger Erwägungen – sowohl im Hinblick auf die Haltedauer der Immobilie, die Bewirtschaftung, die Art der Nutzung. Auch die Frage, ob und gegebenenfalls wann eine Weiterveräußerung in Erwägung gezogen werden soll, bedarf sorgfältiger Überlegungen und gegebenenfalls entsprechender Vorbeugemaßnahmen. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Lasten aus Zins und Tilgung getragen werden können. Aber auch wer nur kurzfristige Zinsbindungen eingeht, muss bedenken, dass die Voraussetzungen für die entsprechenden Anschlussfinanzierungen sich ändern können, sei es durch geänderte Bonitätsvorschriften, sei es durch höhere Zinsen.

Ebenso können öffentliche Förderungen und Zuschüsse auslaufen, nicht weitergewährt werden oder sich die entsprechenden Förderbedingungen verändern. Auch die Einschätzung im Rahmen steuerlicher Bewertung, insbesondere bei Denkmälern, kann sich ändern, sodass hier u. U. mit nachträglichen Korrekturen von Steuerbescheiden zu rechnen ist.

Durch die derzeit verminderten Bautätigkeiten seitens privater und öffentlicher Investoren sowie des weiterhin starken Zuzugs in Deutschland, werden Immobilien auch künftig eine hohe Nachfrage genießen. Jedoch sind aufgrund des inflationären Umfeldes sowie der gestiegenen Baufinanzierungszinsen – regionalbezogen – seit Jahren erstmals wieder stagnierende bis fallende Immobilienpreise erkennbar.

Der Erwerb einer Immobilie erfolgt zwangsläufig durch notariellen Kaufvertrag. Kommt es bei einem Immobilienkaufvertrag mit Bauverpflichtung zu größeren Änderungen, können auch diese beurkundungspflichtig sein. Die Kosten hierfür trägt in der Regel der Käufer. Auch das ist zu berücksichtigen. Andererseits kann, wenn bereits ein Darlehen oder eine Darlehenszusage o. Ä. existiert und der Kaufvertrag nicht geschlossen wird, es durchaus zu erheblichen Zwischenfinanzierungskosten kommen. Auch diese Risiken sind durch den Erwerber zu beachten. Während der Bauphase kann es aus unterschiedlichsten Gründen zu Veränderungen beim Bau-Soll oder zu Verzögerungen bei der Bauausführung kommen. Nur wenn diese Verzögerungen durch den Verkäufer zu vertreten sind, haftet dieser auch dafür. In der Regel liegen dem aber strittige Sachverhalte zugrunde, sodass es zu streitigen gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt, bei

denen Kostenvorschüsse zu zahlen sind und weiterer Zeitverzug entstehen kann. Auch das sollte ein sorgfältig planender Investor im Auge behalten. Dem Vertragswerk liegt im Übrigen die Makler- und Bauträgerverordnung zugrunde, die bereits Regularien für die Absicherung der Kaufpreiszahlung des Investors enthält. Einen 100%igen Schutz vor jeglichem finanziellen Risiko enthält diese Vorschrift aber ebenfalls nicht. Auch in diesem Bereich lassen sich – insbesondere im Insolvenzfall – Restrisiken nicht vermeiden. Sollte es im Rahmen der Bauausführung zu Streitigkeiten kommen – und der Auftraggeber zahlt trotz Fälligkeit die entsprechenden Raten nicht, dann können zudem weitere Verzugszinsen auflaufen, die das Bauvorhaben für den Investor verteuern.

Hinzu kommt, dass Baugenehmigungsverfahren für die Verkäuferin nicht plan- und/oder steuerbar sind. Auch hier kann es zu Verzögerungen kommen, für die die Verkäuferin nicht haftbar gemacht werden kann, was sich aber – bei wirtschaftlicher Betrachtung – gleichwohl nachteilig für den Investor auswirken kann.

Die Bauphase schließt mit der Abnahme und der Beseitigung der Restmängel. Auch hier können durchaus nicht unerhebliche Risiken verborgen sein. Dies beginnt bereits mit der Abnahme und gegebenenfalls der Hinzuziehung von Sachverständigen. Je nachdem kann es hier bereits zu weiteren Verzögerungen oder zu weiteren Streitigkeiten im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Erfüllung kommen, die z. T. auch eine Nutzung verhindern können. Bei entsprechender Abnahme beginnt gleichzeitig die Gewährleistungszeit. Während der Gewährleistung haftet der Veräußerer für auftretende Mängel. Gewährleistung beträgt in der Regel bei Bauwerken fünf Jahre. Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist empfiehlt es sich, das Bauwerk durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen, um hier entsprechende Gewährleistungsansprüche rechtzeitig wahrzunehmen und die daraus resultierenden Rechte zu wahren. Das kann mit weiteren Kosten, insbesondere im Rahmen der Beauftragung des Sachverständigen, aber gegebenenfalls auch mit weiteren Gerichts- und Anwaltskosten verbunden sein. Auch ist zu bedenken, dass u. U. ein Bauträger dann nicht mehr existent sein kann, sodass diese Kosten nicht realisiert werden können.

Aber auch aus der Nutzung des Objektes können sich weitere Risiken ergeben. Diese resultieren zum einen daraus, dass, wenn beabsichtigt ist, das Objekt zu vermieten, hier Mieterschutzvorschriften zu beachten sind. Das kann einen entsprechenden Nutzungswechsel erschweren, insbesondere dann, wenn sich im Laufe der entsprechenden Mietzeit beim Investor ein Eigennutzungswunsch herausstellt. Durch die entsprechenden Mieterschutzvorschriften ist es dann nicht ohne Weiteres möglich, auf die eigene Immobilie zuzugreifen, sondern u. U. erst nach einem entsprechenden Prozess. Auch hier muss der Investor gegebenenfalls Vorbeuge treffen.

Weitere Risiken ergeben sich aus der gewählten rechtlichen Konstellation. Das Objekt wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt und die Erwerber treten in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein. Damit sind die jeweiligen Eigentümer zwangsweise hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums und seiner Verwaltung verbunden. Das heißt, nicht jeder Eigentümer kann nach seinem Belieben verfahren, sondern entweder steht dieses Recht – wenn es sich um das Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft handelt – der Gemeinschaft zu oder der Eigentümer kann seine eigenen Interessen nur soweit durchsetzen, wie dadurch nicht die berechtigten Interessen der anderen Wohnungseigentümer über ein gewisses zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden. Schlussendlich ist auch zu beachten, dass im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung des Eigentums Liquiditätsengpässe auftreten können, für die alle Eigentümer gemeinschaftlich haften. Sollte es hier z. B. einem einzelnen Eigentümer wirtschaftlich schlecht gehen, dann kann dies auch Folgen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt haben. Das heißt, auch im Rahmen der Bewirtschaftung kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf entstehen.

Da gemeinschaftliches Eigentum zu bewirtschaften ist, entstehen zudem für dieses laufende Vorauszahlungen sowohl hinsichtlich der Bewirtschaftung sowie hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung. Auch diese sogenannten „Hausgelder“ muss ein entsprechender Käufer im Vorfeld beachten.

Verträge für die notwendigen Medien wie Wasser, Wärme, Strom werden zeitnah abgeschlossen.

Das sogenannte Gemeinschaftseigentum wird darüber hinaus durch den WEG-Verwalter verwaltet. Auch aus dieser Tatsache können sich Spannungen für die Zukunft ergeben, die ein potenzieller Erwerber bzw. eine potenzielle Erwerberin in seine/ihre Überlegungen mit einbeziehen muss.

Weiterhin muss ein potenzieller Erwerber die Tatsache berücksichtigen, dass, insbesondere wenn er seine Sondereigentumseinheit bzw. Teileigentumseinheit im Falle einer gewerblichen Nutzung weitervermietet, er hier für die Abnutzung Rechnung trägt, d.h. Rücklagen für notwendig werdende Schönheitsreparaturen, Instandsetzungsarbeiten etc. geschaffen werden. Bei einer Vermietung ist dies bei der Kalkulation der Miete zu berücksichtigen, der Investor ist jedoch gut beraten, wenn er auch hier für etwaige Mietausfälle Vorkehrungen trifft. Ob der Investor darüber hinaus seine Mietverwaltung bzw. die Verwaltung seines Sondereigentums in separate Hände gibt oder ob er dies selbst vornimmt, ist ebenfalls eine Entscheidung, die zu berücksichtigen ist. Festzuhalten ist dabei nur, dass der WEG-Verwalter, also der Verwalter für das Gemeinschaftseigentum, zwar in der Regel auch eine Mietsonderverwaltung anbieten kann, aber nicht muss. Die WEG-Verwaltung hat nichts mit der Verwaltung

der eigentlichen Sondereigentumseinheit zu tun. Die Frage der Mietverwaltung obliegt einzig und allein dem jeweiligen Erwerber bzw. der Erwerberin.

Es ist daher ihre bzw. seine Entscheidung, ob er bzw. sie eine entsprechende Mietsonderverwaltung beauftragt oder die entsprechenden Arbeiten selbst übernimmt. Das reicht dann von der jährlichen Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter über die Durchführungen von Mieterhöhungen nach den jeweiligen Möglichkeiten, die Überwachung der im Rahmen von Mietverträgen übernommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen etc. bis hin zur Abnahme der Wohnung und deren Neuvermietung. Insbesondere in diesem Zusammenhang sollten potenzielle Interessenten darauf achten, dass angesichts der derzeitigen Rechtsprechung auch hier nicht unerhebliche Nebenkosten, insbesondere im Zusammenhang mit der Instandhaltung bzw. Durchführung von Schönheitsreparaturen entstehen können. Aber auch die entsprechenden Regelungen zum Mietendeckel, die derzeit in einigen Bundesländern existieren, können durchaus auf weitere Bundesländer ausgeweitet werden, sodass bei einer Neuvermietung nicht unbedingt die Mieten erzielt werden, die sich ein potenzieller Investor bei Erwerb der Immobilie vorgestellt hat.

1. Vertragspartner

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäuferin als auch die Käuferseite. Die Verkäuferin, die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH, schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart die Verkäuferin ihre Leistungsfähigkeit durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Projekte.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von der Verkäuferin angeboten. Aufgrund des Kaufes einer Eigentumswohnung tritt der Erwerber zwingend in eine Wohnungseigentümergeinschaft, hier die Wohnungseigentümergeinschaft WEG Hauptstraße 68 (altes Rathaus). Er ist also Teil einer Gemeinschaft, die gemeinsames Eigentum hält und verwaltet. Daneben hat der Erwerber die Möglichkeit, einen Mietverwaltungsvertrag abzuschließen. Bei der Bewertung der vertraglichen Bindungen können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren, wenn die Verkäuferin als Vertragspartner des Käufers aus wirtschaftlichen Gründen ihre Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag nicht erfüllen kann, z. B. wenn sie in Insolvenz gerät. Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Si-

cherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfremde Eigentumsübertragung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung zur Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind deshalb Konstellationen denkbar, in denen der Käufer allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfremde Eigentum zu erhalten. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können dann den Käufer treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält und er damit nutzlosen Aufwand hatte. Generell trifft den Käufer ein Rückabwicklungsrisiko. Sei es, dass die Verkäuferin ihre Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt, sei es, dass die Verkäuferin den Käufer über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Käufer die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Käufer das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen. Daneben kann sich das Risiko im Insolvenzfall der Verkäuferin verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben privilegiert haftet, sodass trotzdem die Gefahr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bestünde. Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seine Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält.

Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z. B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Investor empfohlen, einen fachkundigen Berater wie Rechtsanwalt oder Notar auf eigene Kosten heranzuziehen.

3. Standort

Der Standort hat als Faktor großen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (mehr Leute ziehen in die Gegend) und Passivräumen (mehr Leute ziehen aus der Gegend weg). Gleichzeitig ist zusätzlich zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in der sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet) zu unterscheiden. Der angebotene Standort und die Lage sind im Prospekt eingehend beschrieben. Grundsätz-

lich besteht das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage, in der sich die erworbene Eigentumswohnung befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Bauvorhaben sowie Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe – nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Unser Objekt befindet sich in Hilzingen, einer Gemeinde im Landkreis Konstanz, etwa vier Kilometer von Singen entfernt. Genauere Informationen zur Lage finden Sie ab Seite 17. Um die 8.900 Einwohner genießen eine hohe Wohnqualität. Hilzingen ist ein bewährter und innovativer Gewerbestandort mit direktem Anschluss an die Autobahn A81 und die B314 und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Ein hoher Freizeitwert entsteht durch die schöne Hegaulandschaft und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen erhaltenen Festungen und die durch den geologischen Ursprung geprägte außergewöhnliche Topografie. In der familienfreundlichen Gemeinde befinden sich Bäcker, Fleischer, Blumenläden und Cafés sowie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen. Gymnasien findet man in Singen. In der Umgebung sind ebenso Arzt- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zu finden. Das Objekt ist daher auch in diesem Zusammenhang zu betrachten und wird im Prospekt angemessen beschrieben. Dabei gilt, dass Umfeld, Mietentwicklung und Immobilienpreise Schwankungen unterworfen sind, die dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen können und Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums haben. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wert einer Immobilie nicht linear entwickelt.

4. Nutzungskonzept

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

Selbstnutzung

Möchte der Käufer die Wohnung selbst nutzen, ist diese Absicht bei Vertragsunterzeichnung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer selbst genutzten Wohnung Steuern, Nebenkosten und Kosten für die Instandhaltungsrücklage anfallen.

Vermietung

Möchte der Käufer die Wohnung vermieten, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen sowie der Architektur geht die Propektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Der Erwerber trägt das Risiko für Ausfall erwarteter Einnahmen und entstehender Kosten, mit denen er nicht gerechnet hat. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter

tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, wenn er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Mithin besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für potenzielle Mietminderungen aufgrund potenziell eintretender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Generell ist dem Erwerber anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber darüber hinaus das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Sollten Mieter ausziehen und eine Neuvermietung anstehen, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers eine Zahlung einer handelsüblichen Courtage unter Umständen fällig. Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und marktüblich lediglich die Einholung einer Selbstauskunft ist, wobei sich diese im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. In diesem Fall ist zu beachten, dass trotz Erteilung eines Vermittlungsauftrags die Neuvermietung bis zu mehreren Monaten in Anspruch nehmen kann. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden. Des Weiteren ist zu beachten, dass nach dem zum 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz der Vermieter grundsätzlich dem potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben und die Energieeffizienzklasse genannt werden.

Insoweit ist dem Erwerber zu empfehlen, sich von der Verkäuferin den Energieausweis aushändigen zu lassen. Der Erwerber muss außerdem damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten

Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt, die in Hilzingen nochmals auf derzeit 20 Prozent abgesenkt ist. Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in einigen Bundesländern in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Allerdings ist im Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes für Sachsen noch nicht mit einer solchen Mietpreisbremse zu rechnen, da bislang jedenfalls die Sächsische Staatsregierung den Erlass der entsprechenden Verordnungen abgelehnt hat.

Die Legislative hat im MietNovG klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren).

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

5. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter nach dem WEG schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen, z. B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern. Mit dem Wohnungskauf tritt der Erwerber in die Gemeinschaft der Wohnungseigentü-

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

So entscheidet der ggf. eingesetzte Sondereigentumsverwalter durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des Mietzinses im abzuschließenden Mietvertrag und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann der Sondereigentumsverwalter selbstverständlich nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Käufer die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des Verwalters nach dem WEG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden.

Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln wegen Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Minderung der Werkvergütung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt. Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern.

Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Auch haftet die Wohnungseigentümergeinschaft für gegenüber Dritten begründeten Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet.

6. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

Eine Immobilieninvestition ist eine langfristige Anlageform. Zu einer langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen. Wichtig ist daher die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage.

Die Höhe des Beitrags zur Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage ist derzeit mit 5,00 Euro/m² Wohnfläche/Jahr kalkuliert. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B.

Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungskäufer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich wird. Wohnwert-erhöhende Besonderheiten, wie bspw. im Gemeinschaftseigentum befindliche Tiefgaragen, aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze etc. oder in der Wohnung, z. B. Einbauküchen, sind in der Regel mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

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

Der Erwerber trägt das Risiko, dass Beiträge für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung geschuldet sind, obwohl er die zugrunde liegenden Maßnahmen nicht akzeptiert oder für sinnvoll hält oder die Höhe der Beiträge seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigen. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

7. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt üblicherweise aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis in der Regel auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen einzurechnen sind. Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist interessierten Erwerbern zu empfehlen, die Verkäuferin hierzu zu befragen. Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum

einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Jedem Erwerber einer Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von zehn bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt.

Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

Bei einer Veräußerung der Immobilie muss der Erwerber prüfen, ob ein möglicher Gewinn aus der Veräußerung zum Zeitpunkt der Veräußerung steuerpflichtig ist. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Die Fremdfi-

nanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber mangels Kreditzusage über die Mittel verfügt, den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird. Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich bspw. von seinem Vertriebspartner oder sachkundigem Berater eingehend informieren und aufklären lassen.

8. Kumulation von Risiken sowie Totalverlustrisiko

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

Ein Totalverlustrisiko in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Wohnung (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungsgebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung, das heißt, das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen. Es kann ferner eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, obwohl die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können. Ein Totalverlustrisiko in der Vermietungsphase kann sich z. B. realisieren, wenn der Erwerber die Darlehensraten aus welchen Gründen auch immer nicht bezahlen kann bzw. keine Anschlussfinanzierung bekommt, das finanzierende Kreditinstitut die Immobilie deshalb zwangsversteigern lässt und der Zwangsversteigerungserlös nicht ausreicht, die Belastungen abzulösen, sodass der Erwerber neben dem Verlust der Immobilie auch noch die überschießende Unterdeckung zu tragen hat. Als weiteres theoretisches Totalverlustrisiko ist die Zer-

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



DER HEGAU

BURGENLAND AM BODENSEE

Hegau hieß ein historischer Gau des Herzogtums Schwaben nordwestlich des Bodensees im Süden des heutigen Bundeslandes Baden-Württemberg, der zum ersten Mal im Jahre 787 in der latinisierten Form »in pago Egauinsse« erwähnt wurde. Heute bezeichnet man die jungmoräne Kernlandschaft des Gaus ohne die Anteile im heutigen Schweizer Kanton Schaffhausen als Hegau. Bekannt ist dieser vor allem für die vulkanisch geprägten Hegauer Kegelberge westlich der Stadt Singen.

Sensationelle Ausblicke in die Vulkanlandschaft und die Alpenkette, malerische Landschaften mit Ritterburgen sowie mittelalterlichen Stadtanlagen, der tosende Rheinflall bei Schaffhausen und bezaubernde Flusslandschaften in intakter Natur in Nähe zum vitalisierenden Bodensee – das ist der Hegau.

Im Herzen des Hegaus gelegen ist Singen nach der Kreisstadt Konstanz die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Die le-

bendige Kulturhauptstadt am Fuße des Hohentwiel ist zugleich Wirtschafts-, Einkaufs- und Kulturzentrum. Vielfältige Geschäfte und gemütliche Cafés und internationale Restaurants laden in attraktiven Passagen in der Stadt zum Bummeln und Flanieren ein. Singen bietet auch ein hervorragendes Kulturangebot von den kulturellen Einrichtungen über zahlreiche Veranstaltungen bis hin zu Erlebnispfaden.

Auch für herrliche Trauben und ausgezeichnete Weine ist die Region schon längst bekannt. So ist Deutschlands höchstgelegener Weinberg im Hegau am Hohentwiel zu finden. Das Blauburgunderland bei Schaffhausen ist das bedeutendste zusammenhängende Rebbauggebiet der Deutschschweiz. Und so liegt es nahe, dass die Vulkanberge des Hegaus zu erlebnisreichen Aufenthalten rund um das Thema Wein und Natur einladen.



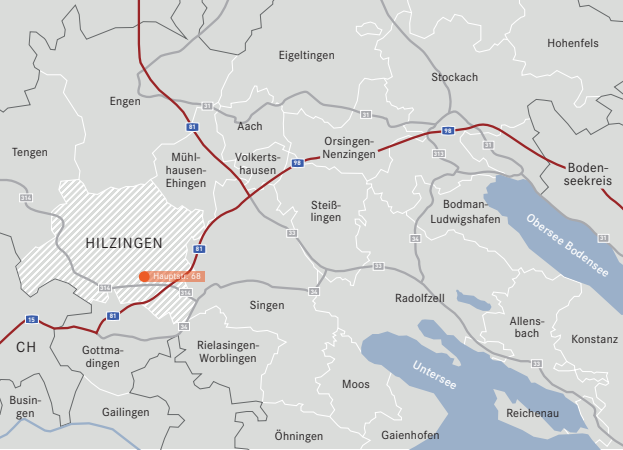
MISCHUNG AUS
SÜDDEUTSCHER TOSKANA
UND MYSTISCHEM
ZAUBERLAND



HILZINGEN IM HEGAU

Hilzingen ist eine Gemeinde im Landkreis Konstanz und liegt in einer Entfernung von 25 Autominuten von Konstanz, 5 Autominuten von Singen und circa 14 Kilometer von Radolfzell am Bodensee. Knapp 8.900 Einwohner genießen hier eine hohe Wohnqualität. Ein reges kulturelles und sportliches Vereinsleben spricht für die intakte Ortsgemeinschaft. Ein hoher Freizeitwert entsteht durch die wunderschöne Hegaulandschaft, einen geräumigen Schlosspark, ein beheiztes Schwimmbad und attraktive Sportstätten für jedermann. Hilzingen ist ein bewährter und innovativer Gewerbestandort mit direktem Anschluss an die Autobahn A81 und die B314 mit moderner, gut ausgebauter Infrastruktur, die individuell auf Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe abgestimmt ist.

- Lagevorteile auf einen Blick:**
- Lage im Herzen Hilzingsens am Mühlenbach
 - unmittelbare Nähe zum Schlosspark, Café Schlosspark und Freibad
 - Edeka und weitere fußläufig erreichbare Supermärkte
 - ÖPNV-Anbindung über den Verkehrsverbund Hegau-Bodensee
 - Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte
 - Kindergärten, örtliche Grundschulen, weiterführende Schulen
 - Gymnasien in Singen (ca. 5 Autominuten)
 - Segelflugplatz Hilzingen
 - direkter Anschluss an die Autobahn A81 und die B314



- | | |
|------------|---------------|
| Apotheke | Restaurant |
| Bank | Fahrschule |
| Bäcker | Hotel |
| Arztpraxis | Sport/Fitness |
| Supermarkt | |
| Schule | |

Auszugsweise

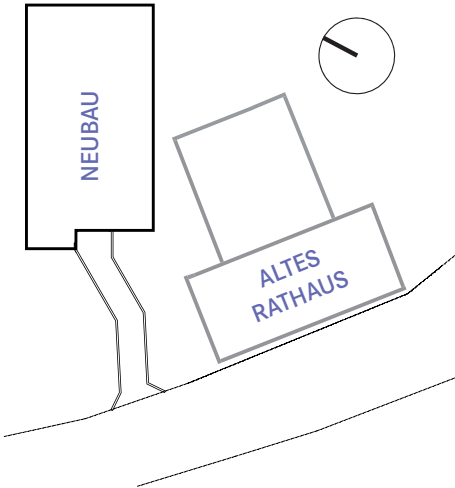


HILZINGEN ZÄHLT ZU DEN
GEFRAGTEN
WOHNLAGEN IM HEGAU

DAS OBJEKT IM DETAIL



ALTBAU



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten



MODERNES WOHNEN IN HISTORISCHEM QUARTIER

Hilzingen ist eine begehrte Wohngemeinde. Hier entsteht rund um das denkmalgeschützte Alte Rathaus am frisch renaturierten Mühlbach ein attraktives neues kleines Quartier. Bei den in diesem Exposé dargestellten elf Eigentumswohnungen handelt es sich um die Sanierung des „alten Rathaus“. Das alte Rathaus wird nach den Sanierungsmaßnahmen weitgehend sein jetziges Äußeres beibehalten und zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.

Das Denkmal besteht aus drei Etagen mit insgesamt elf Wohnungen. Der Charakter des denkmalgeschützten Kulturguts wird dem Ortskern erhalten bleiben

Das Gebäude präsentiert einen gelungenen Mix aus 2- und 4 Zimmer-Wohnungen verteilt auf 3 Etagen. Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Treppenhausaufgang. Den Wohnungen wird ein großzügiger Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung gestellt.

Im Untergeschoss des Neubauvorhaben sind dem Objekt TG-Plätze zugeordnet. Weitere PKW-Außenstellplätze befinden sich auf dem Baugrundstück.

Das Wohnhaus erfüllt mit seiner energetischen Bauweise die hohen Standards des zum 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes.

Auf einen Blick:

- 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- Loft-Charakter
- kompakte Wohnflächen: 72 bis 124 m²
- Balkone, Terrassen oder Loggia
- Bad mit Bodentiefen Duschen oder Badewanne
- zeitlose Wand- und Bodenbeläge in allen Räumen
- Ausstattung von deutschen Markenherstellern
- Tiefgarage / Außenstellplätze
- Attraktive Steuervorteile durch Denkmal- AfA §7i EStG
- KfW-Förderdarlehen mit Tilgungszuschuss

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten



EG

2-RAUM-WOHNUNG

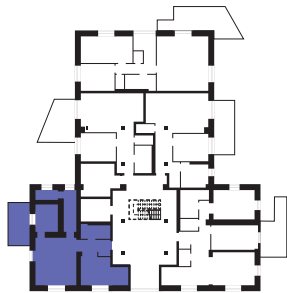


Wohnung 1	
Wohnen	27,32 m²
Kochen/Essen	17,24 m²
Schlafen	8,84 m²
Ankleide	7,91 m²
Bad	5,78 m²
Flur	6,09 m²
Terrasse (A=1/2)	6,00 m²

Wohnfläche

82,26 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG

2-RAUM-WOHNUNG

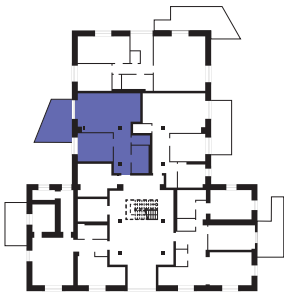


Wohnung 2	
Wohnen/Kochen/Essen	33,14 m²
Schlafen	13,57 m²
Bad	6,08 m²
Abst.	2,31 m²
Diele	9,56 m²
Terrasse (A=1/2)	7,23 m²

Wohnfläche

71,89 m²

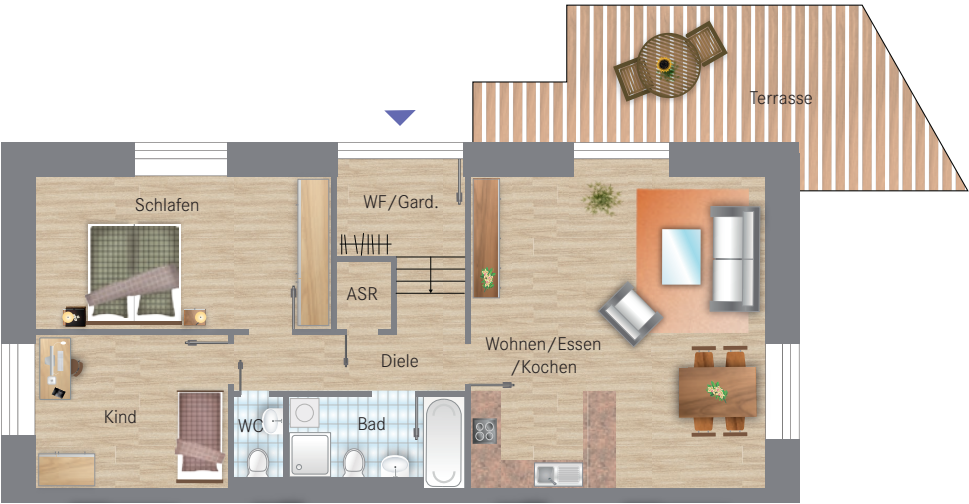
Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG

3-RAUM-WOHNUNG



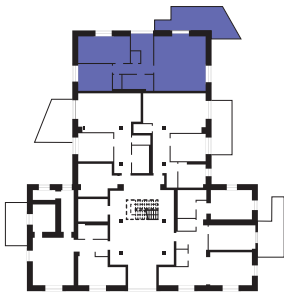
Wohnung 3

Wohnen/Essen/Kochen	38,94 m²
Schlafen	19,37 m²
Kind	12,34 m²
Bad	5,98 m²
WC	1,64 m²
Abst.	1,61 m²
Diele	7,61 m²
WF./Gard	5,18 m²
Terrasse (A=1/2)	10,86 m²

Wohnfläche

103,53 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG

2-RAUM-WOHNUNG



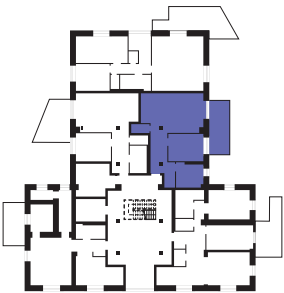
Wohnung 4

Wohnen/Kochen/Essen	33,51 m²
Schlafen	13,36 m²
Bad	9,15 m²
Abst.	2,31 m²
Diele	12,83 m²
Terrasse (A=1/2)	6,23 m²

Wohnfläche

77,49 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG

3-RAUM-WOHNUNG

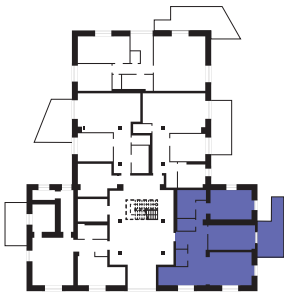


Wohnung 5	
Wohnen/Essen	31,06 m²
Kochen	7,62 m²
Schlafen	17,33 m²
Kind	15,41 m²
Bad	8,05 m²
WC	2,83 m²
Abst.	2,46 m²
Flur	10,06 m²
Terrasse (A=1/2)	8,38 m²

Wohnfläche

103,20 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möbliering ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG

3-RAUM-WOHNUNG

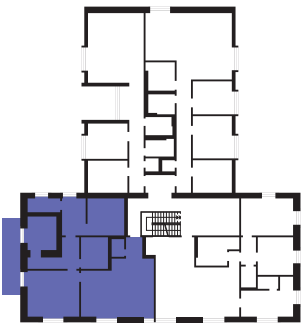


Wohnung 6	
Wohnen	36,51 m²
Kochen/Essen	23,15 m²
Schlafen	12,68 m²
Arbeiten	8,44 m²
Abst.	4,39 m²
Kind	10,20 m²
Bad	7,93 m²
WC	2,09 m²
Flur	8,67 m²
Diele	3,25 m²
Balkon (A=1/2)	6,50 m²

Wohnfläche

123,81 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möbliering ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG

3-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 7	
Wohnen/Essen/Kochen	34,87 m²
Schlafen	13,42 m²
Kind	10,45 m²
Du/WC	4,68 m²
Bad	4,67 m²
Abst.	1,82 m²
Flur	18,12 m²
Loggia (A=1/2)	5,55 m²

Wohnfläche

93,58 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG

4-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 8	
Wohnen/Essen/Kochen	47,53 m²
Kind 1	12,47 m²
Schlafen	15,70 m²
Kind 2	10,45 m²
Bad	7,34 m²
Du/WC	4,98 m²
Abst.	1,67 m²
Flur	15,71 m²
Balkon (A=1/2)	7,50 m²

Wohnfläche

123,35 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG

3-RAUM-WOHNUNG



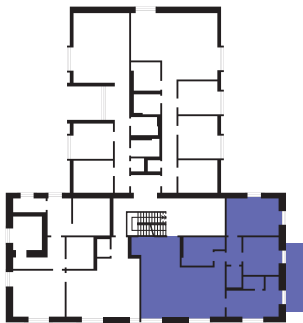
Wohnung 9

Wohnen/Essen	44,90 m²
Kochen	15,16 m²
Schlafen	18,35 m²
Kind	12,85 m²
Bad	9,25 m²
WC	3,04 m²
Flur	3,91 m²
Abst.	2,39 m²
Flur/Gard.	8,40 m²
Balkon (A=1/2)	6,50 m²

Wohnfläche

124,75 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möbliering ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

DG

4-RAUM-WOHNUNG



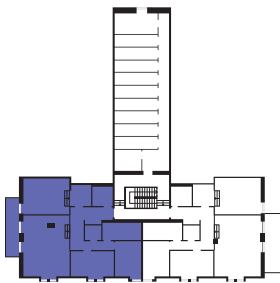
Wohnung 10

Wohnen/Essen/Kochen	34,11 m²
Schlafen	18,45 m²
Ankleide	4,96 m²
Kind 1	11,65 m²
Kind 2	10,59 m²
Bad	8,05 m²
Abst.	2,85 m²
Du/WC	4,48 m²
Flur	8,49 m²
Diele	7,28 m²
Balkon (A=1/2)	6,50 m²

Wohnfläche

117,41 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möbliering ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

DG

4-RAUM-WOHNUNG

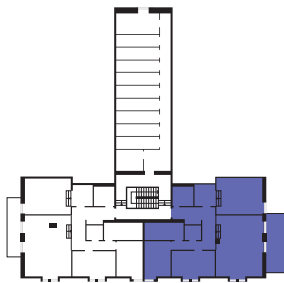


Wohnung 11

Wohnen/Essen/Kochen	34,17 m²
Schlafen	18,41 m²
Ankleide	5,07 m²
Kind 1	11,68 m²
Kind 2	10,50 m²
Bad	8,05 m²
Abst.	2,85 m²
Du/WC	4,48 m²
Flur	8,46 m²
Diele	7,34 m²
Balkon (A=1/2)	6,50 m²

Wohnfläche 117,51 m²

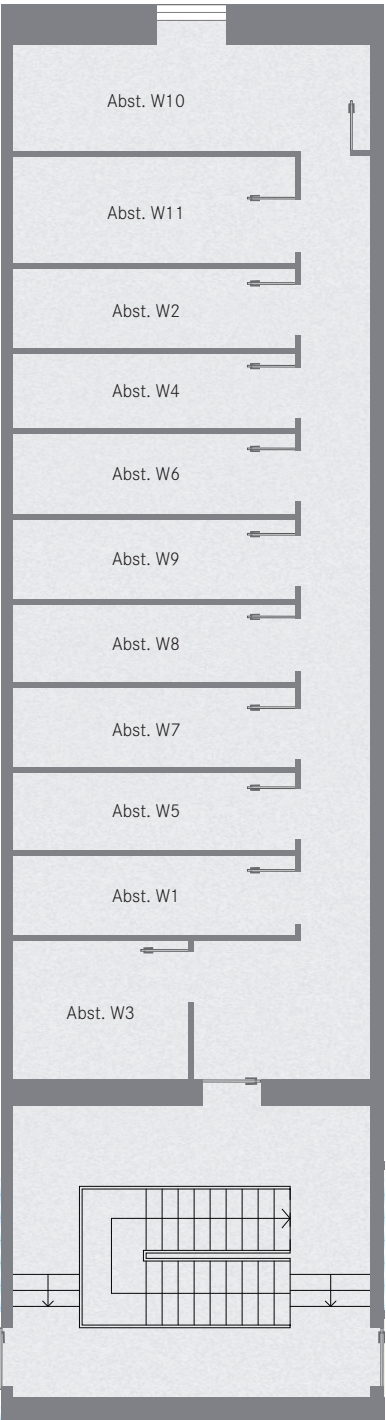
Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

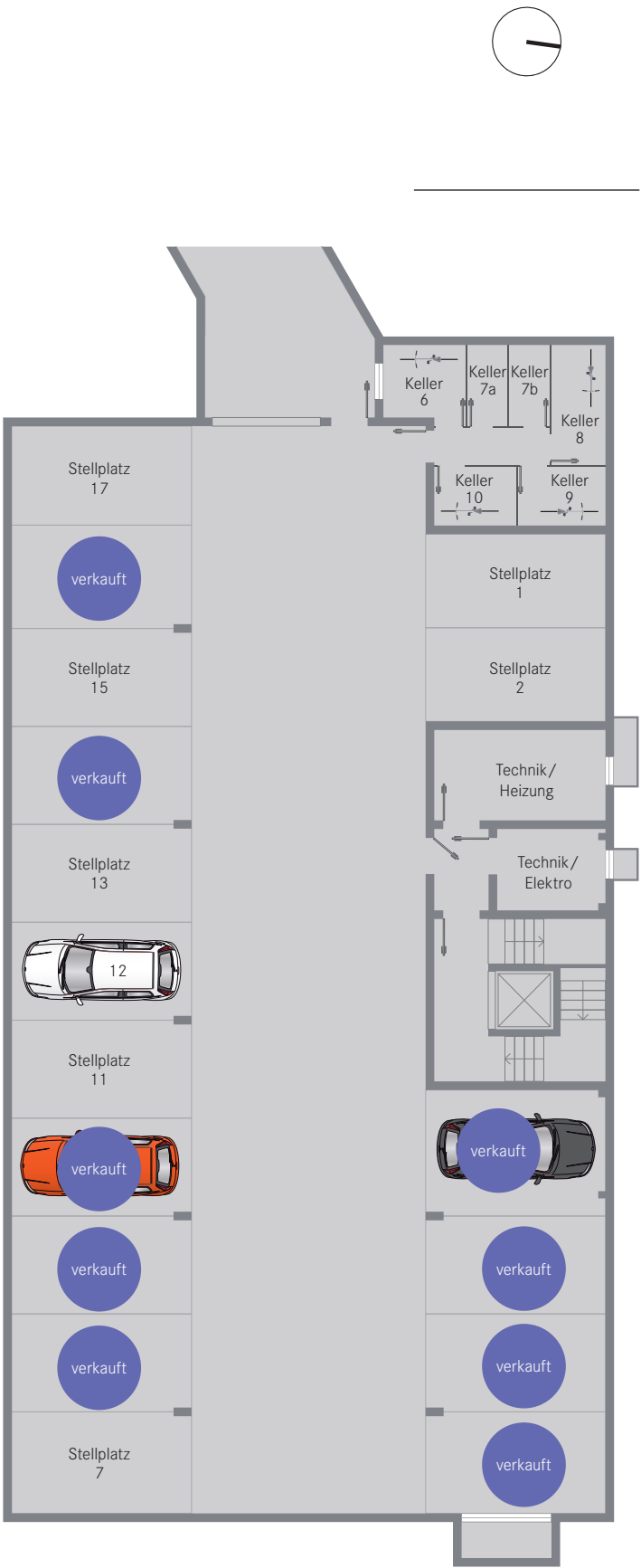
DG

Abstellräume



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

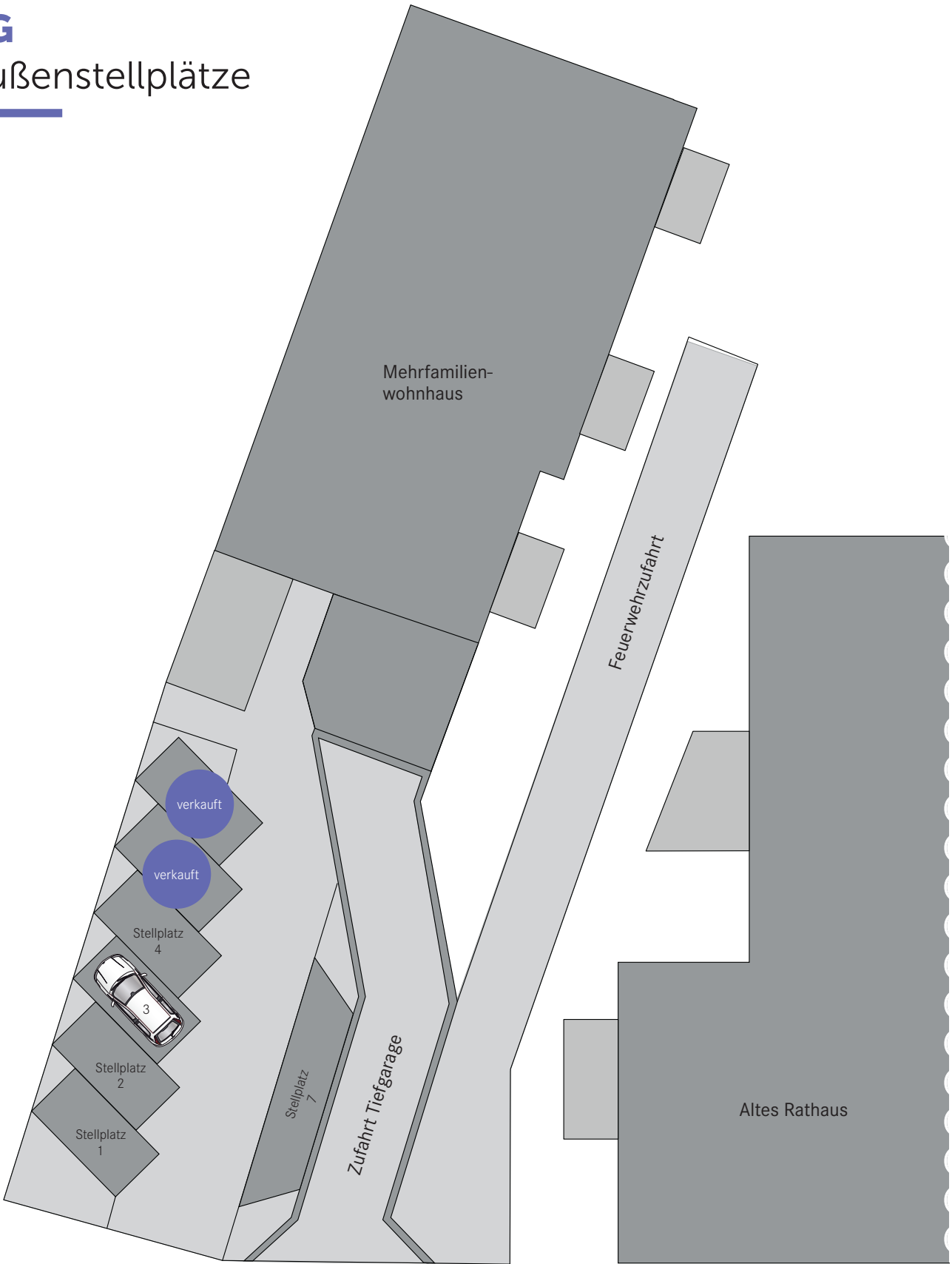
UG
Tiefgarage



Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.
Dieser Grundriss ist im Vergleich zu den anderen
abgebildeten Wohnungsgrundrissen verkleinert dargestellt.

Unverbindliche Illustration – Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
Außenstellplätze



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sanierung und Modernisierung „ehemaliges Rathaus“ Hilzingen
Hauptstraße 68, 78247 Hilzingen

Bei dem Objekt „ehemaliges Rathaus“ handelt es sich um ein um ca. 1856/1857 errichtetes Gebäude, das nunmehr in Verbindung mit dem benachbarten Neubau zu 11 modernen und individuellen Wohnungen umgebaut werden soll. Das ehemalige Rathaus ist im Rahmen der Erfassung durch die untere Denkmalschutzbehörde als Denkmal ausgewiesen. Es wird unter besonderer Beachtung der Auflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz saniert und modernisiert. Das Gebäude wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden alle aufgedeckten Schadstellen beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Sanierungskonzept:

Folgende Teile der vorhandenen Bausubstanz bleiben weitestgehend nach Absprache mit dem Denkmalamt unverändert:

- alle Außenwände des Gebäudes
- Wohnungstrenn- bzw. Innenwände, soweit diese der neuen Grundkonzeption entsprechen.
- alle konstruktiv relevanten Bauteile wie Stützen, Deckenkonstruktionen, Dachkonstruktionen
- alle bauhistorisch relevanten Bauteile wie Stützen, Dachkonstruktionen, Türstöcke und Türen, teilweise Fensterelemente

Die Grundrisse werden entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen neugestaltet. Das Dachgeschoss wird komplett erneuert. Alle Angaben werden zum einen der verbleibenden Altbausubstanz und zum anderen den durchzuführenden Sanierungsarbeiten zugeordnet. Sollte ein vorhandenes Bauteil in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht näher beschrieben sein, so gehört es zur vorhandenen Altbausubstanz.

Allgemeines

Die vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse, wie Wasser, Strom, Gas, Abwasser- und Regenentwässerung werden geprüft und bei Notwendigkeit erneuert, ergänzt

bzw. instandgesetzt. Dies umfasst ebenso die Anschlüsse für den Empfang von TV und Telefon. Bei dem Objekt handelt es sich um ein zu sanierendes Gebäude, bei dem die Altbausubstanz im Wesentlichen erhalten bleiben muss und die Forderungen des Bauaufsichtsamtes des Landratsamtes Konstanz sowie der Denkmalschutzbehörde berücksichtigt werden müssen. Hieraus ergeben sich, bautechnisch bedingte Abweichungen in den geltenden Brand-, Wärme-, und Schallschutznormen. Sollte sich aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nichts anderes ergeben, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der Mindeststandard angesetzt.

Rohbau

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Vorgaben. Neue nichttragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände (Leichtbauweise) ausgeführt. Die Gipskarton (GK) – Ständerwände werden gespachtelt, alle sonstigen neuen Wände erhalten – soweit erforderlich – einen einlagigen Innenputz. Das erdberührende Mauerwerk wird, wenn notwendig, freigelegt, verputzt und mittels eines Abdichtungssystems geschützt. Eine horizontale Abdichtung wird bei Bedarf mittels Injektage durchgeführt. Die Feuchtigkeit an den Wänden wird sich nach den durchgeführten Abdichtungsarbeiten reduzieren. Zu erhaltene Holzbalkendecken werden fachgerecht saniert. Soweit diese Deckenkonstruktionen im Bestand bleiben bzw. instandgesetzt werden müssen, sind heutige Normen und Vorschriften nicht voll erfüllbar.

Fassade

Die gesamte Fassade wird nach historischem Vorbild fachgerecht instandgesetzt, fehlende Steine werden ersetzt. Die farbige Gestaltung der Fassaden erfolgt nach Absprachen mit dem Bauaufsichts- sowie der unteren Denkmalschutzbehörde.

Dachaufbau

Der vorhandene Dachstuhl wird entsprechend dem restaurato-

rischen Gutachten fachgerecht ergänzt und instandgesetzt. Die Dachdeckung erfolgt nach historischem Vorbild, die Farb- und Materialgebung erfolgt nach Absprachen mit der Baubehörde bzw. der unteren Denkmalbehörde.

Deckenaufbau

Alle notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von Holzbauteilen werden entsprechend des Holzgutachtens durchgeführt. Zu erhaltene Holzbalkendecken werden fachgerecht saniert. Soweit diese Deckenkonstruktionen im Bestand bleiben bzw. instandgesetzt werden müssen, sind heutige Normen und Vorschriften nicht erfüllbar.

Innenputz/Kellertrennwände/Trockenbauarbeiten

Alle schadhaften Putzstellen der Innenwände werden entfernt und erneuert. Es wird darauf hingewiesen, dass lotgerechtes Verputzen der Innenwände auf Grund des Altbestandes teilweise nicht möglich ist. Für alle neu entstehenden Balkone werden die Brüstungen der angrenzenden Fenster abgebrochen. Es wird darauf hingewiesen, dass es an Neuputzflächen zu feinen Rissbildungen kommen kann. Für derartige Risse wird nicht gehaftet. Nicht tragende neue Wände werden als Trockenbau-Ständerwände (GK-Wände) ausgeführt. In den Wohnungen der Etagen mit Holzbalkendecken werden GK-Wände (Metallständer, beidseitig doppelt beplankt, mit Dämmung), vorge richtet für Tapezierung bzw. Fliesen, eingebaut. Des Weiteren werden Leichtbaukonstruktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen verwendet. Bestehende Wohnungstrennwände werden bei Erfordernis zusätzlich mit einer schalldämmenden Vorsatzschale versehen. Die Vorsatzschale führt nicht zur Einhaltung heute bestehender Normen und Vorschriften. Bei den vorgenannten GK-Wänden und Putzflächen kann es an den Übergangsstellen (Wand / Decke) zu kleineren feinen Rissbildungen (Haarrisse) kommen. Für derartige Risse wird nicht gehaftet.

Fenster

Die vorhandenen Fenster werden fachgerecht demontiert und entsorgt, teilweise noch vorhandene historische Fensterelemente werden nach Vorgabe der unteren Denkmalbehörde saniert. Sämtliche neu herzustellenden Fenster und Türelemente werden nach historischer Vorlage und in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde montiert. Die Farbgebung wird innen und außen einheitlich nach den Vorgaben des restauratorischen Gutachtens gestaltet. Die neuen Fensterelemente werden mit einer Isolierverglasung entsprechend EnEV ausgestattet, historisch zu erhaltende Fensterelemente erhalten ein zusätzlich ein energetisch wirksames Fensterelement in 2. Ebene. Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt.

Türen und Beschläge

Die Hauseingangstür sowie die Wohnungseingangs- und Innentüren werden entsprechend den historischen Befundunter-

suchungen neu hergestellt bzw. aufgearbeitet. Die Wohnungsinnentüren werden als einflügelige Türen aus Holzwerkstoffen (Türblatt: Röhrenspan mit Decklagen und Massivholzeinleimer) mit weißer Oberfläche ausgeführt. Alle Türen erhalten Drückergarnituren mit Buntbartschloss. Die Badtüren werden mit einer Badgarnitur ausgestattet. Sämtliche neue Fensterelemente werden als Einhand-Drehkippbeschläge versehen. Die Türen der Technikräume werden nach Notwendigkeit als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt, diese Türen erhalten Kunststoff-Beschläge in schwarz und teilweise PZ-Schlösser. Die Ausbildung aller Funktionstüren erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften in funktionsorientiertem Standard. Mögliche Höhenunterschiede vom Treppenhaus in die Wohnungen werden durch Massivholzschwellen ausgeglichen.

Metalldachbau, Balkone

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss (außer Wohnung 7) erhalten alle Wohnungen einen Balkon aus einem Holzfaserzementplatte oder einer Stahlkonstruktion mit Stahlwanne o. ä als tragende Konstruktion und Entwässerungsebene, sowie einer verzinkten Stahlkonstruktion mit farbbehandelter Oberfläche. Die Balkonoberfläche besteht entweder aus einer Oberflächenbeschichtung aus Kunstharz mit Chipeinstreuung auf der Holzfaserzementplatte oder aus einem aufgeständerten gerillten Terrassenbohlenbelag aus Holz auf der Stahlwanne. Die darunterliegende Entwässerungsebene wird an das Regenfallrohr angebunden oder über Speier entwässert. Sollten Absturzsicherungen in den Fensterlaibungen notwendig sein, werden diese als Stahlflachprofile mit farbbehandelter Oberfläche hergestellt. Die Gestaltung der Balkone wird nach Wahl des Architekten und den Absprachen mit dem Denkmalschutzamt ausgeführt. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen mit Betonplatten oder Sandsteinplatten sowie die 7 eine innenliegende Loggia mit Betonplatten oder Sandsteinplatten

Sanitärinstallation

Die Ausführung und Dimensionierung der Sanitärinstallation erfolgt nach der Planung und Berechnungen der Fachingenieure. Das Gebäude wird an ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem und die notwendigen Revisionsschächte gemäß Entwässerungsplanung an das öffentliche Netz angeschlossen. Warm- und Kaltwasserverbrauch werden mit Wasserzählern in jeder Wohnung ermittelt. Die Messeinrichtungen selbst werden vom Wohnungskäufer bei einem Serviceunternehmen gemietet. In den Küchen wird die Installation der Wasser- und Abwasserleitungen teilweise auf der Wand zu den vorgesehenen Übergabepunkten geführt. Im Gartenbereich wird für die allgemeine Nutzung ein absperrbarer und frostsicherer Gartenwasseranschluss hergestellt.

Sanitäröbjekte

Als Sanitäröbjekte sind deutsche Markenfabrikate in der Farbe Weiß vorgesehen. Die Einrichtung und Anzahl erfolgt entsprechend der Grundrisspläne. Die Sanitäröbjekte bestehen in der Regel aus dem Hausprogramm „Diana“ der Fa. FX Ruch, Singen o. ä.

- Waschtisch verchromt mit Einhebelmischbatterie
- Einbaubadewanne mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenarmatur und Brause und/oder
- Dusche als Duschelement bodengleich, wenn baulich möglich, Ablaufgarnitur, Duscharmatur mit Brause und Wandstange, Duschtüren und Duschabtrennungen bestehen aus silberfarbenen Aluminiumprofilen mit Acrylglasfüllung
- Wand-Tiefspül-WC mit Sitz Oberfläche weiß, mit Spülrand o. ä.

Die Armaturen bestehen aus Waschtischarmatur, Einhandmischer, Oberfläche verchromt, Wannenarmatur mit Einlauf am Überlauf, Einhandmischer, Wandstange mit Handbrause, Oberfläche verchromt.

Das Zubehör besteht aus Handtuchhalter und Papierrollenhalter, Oberfläche verchromt, Modell EMCO System 2 o. ä.

- Handtuchheizkörper, Arbonia Bagnolino 50 o. ä..

Waschmaschinenanschluss:

- der Stellplatz für die Waschmaschine befindet sich im Bad und wird mit einem Unterputz-Sifon mit Geräteventil ausgeführt.

Küchenanschluss:

- Abwasseranschluss, Eckventil für Warmwasser, Kombi-Eckventil für Kaltwasser, teilweise auf Putz

Alle aufgeführten Produkte und Ausstattungen können vom Bauträger durch mindestens gleichwertige Elemente ersetzt werden.

Heizung

Im Heizungsraum wird eine Hybrid-Heizung bestehend aus Gas-Brennwertkessel mit Luft-Wasser Wärmepumpe mit Pufferspeicher als Zentralheizung der Firma Buderus oder vergleichbarer Qualität eingebaut. Die Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung lt. DIN ausgelegt. Die Wohnungen erhalten Wohnungsstationen mit dezentraler Warmwasseraufbereitung und Fußbodenheizungsverteiler.

Die Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung der Temperatur erfolgt raumweise mittels Raumthermostat. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (weiß endlackiert).

Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt mit einem Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtung selbst in jeder Wohnung wird bei einem Serviceunternehmen gemietet.

Elektroinstallation

Die Installation erfolgt lt. VDE-Vorschriften und entsprechend den Auflagen und technischen Bestimmungen des lokalen Versorgungsunternehmens. Im Technikraum im Erdgeschoss befindet sich die Hauptverteilung mit Stromzählern und in den Wohnungen je eine Unterverteilung. Der Hausanschluss des Gebäudes wird geprüft und ggf. erneuert. Die Elektroinstallation wird ab Hausanschlusskasten komplett erneuert.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nicht sichtbar (Unterputz, in den Fußböden, Zwischendecken oder Trockenwänden) verlegt. Die Entlüftung der innenliegenden WCs erfolgt mit feuchtegeführten und zeitgesteuerten Abluftelementen. Die Zuluftnachströmung erfolgt über Nachströmelemente in den Fenstern. Weiterhin erfolgt eine ständige Grundentlüftung infolge der Anforderungen an den hygienischen Luftwechsel.

Im Technikräumen erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz. In den Wohnungen werden Unterputz -Installationsgeräte von BUSCH JÄGER oder Gira in weiß (oder gleichwertig) verwendet. Die Wohnungen erhalten einen Ausstattungsgrad in Anlehnung an die geltenden DIN – Vorschriften für Wohngebäude.

Wohnzimmer

- 1 Deckenleuchtenauslass
- 2 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen neben der Multimediadose
- 2 Einfachsteckdosen (diese entfallen bei offenen Küchen)

Schlafzimmer

- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Doppelsteckdosen neben der Multimediadose
- 2 Einfachsteckdosen jeweils rechts- bzw. links neben dem Doppelbett

Flur

- 2 Deckenleuchtenauslässe (je nach Bedarf)
- 3 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Doppelsteckdosen neben der Multimediadose

Kinderzimmer

- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Dreifachsteckdosen neben der Multimediadose
- 2 Einfachsteckdosen nach Einrichtungsplan

Küche

- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Schalter für Beleuchtung über Arbeitsbereich
- 1 Steckdose für Dunstabzug (über Herd)
- 3 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
- 2 Einfachsteckdosen für Kühlschrank und Geschirrspüler

Bad

- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Wandauslass über Spiegel, separat geschaltet
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn Stellplatz vorgesehen ist)

WC

- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Balkon/Terrasse

- Wandlampe
- 1 Einfachsteckdose

Bodenabteile

- Wandlampe als Gitterarmatur
- 1 Einfachsteckdose

Trockenraum / Technikraum

- Leuchtstofflampen

Treppenhaus

- Wandleuchten

Die Wohnungen erhalten eine Klingel- und Gegensprechanlage, Fabrikat Ritto oder gleichwertig. Eine Blitzschutzanlage wird montiert. Das Gebäude erhält eine abschließbare Außensteckdose im Hof. Ausgehend vom zentralen Anschlusspunkt wird in jede Wohnung eine sternenförmige CAT-7 Verkabelung mit Blinddosen in den Räumen und einem Multimediaverteiler (ohne Einbauten) im Flur zur Vorbereitung für ein Heimnetzwerk eingebaut. Die technische Ausstattung für den Kabelempfang oder ggf. eine Antennenanlage gehört nicht zum Lieferumfang. Rauchmelder werden entsprechend der Landesbauordnung in allen notwendigen Räumen durch ein Serviceunternehmen angemietet, installiert und gewartet.

Fliesenarbeiten/Bodenbeläge

Die Bäder in den Wohnungen werden im Bereich der Sanitärögegenstände nutzungsspezifisch, großformatig und zeitgemäß gefliest, die Böden werden ebenfalls in großformatigen Feinsteinzeugfliesen zeitgemäß gefliest. Die Fliesenarbeiten werden im Bereich der Duschen und Badewannen ausgeführt. Auf allen Böden der Bäder werden zu den Wandfliesen passende Bodenfliesen verlegt. Alle Fliesen können aus einer Mustervorlage gewählt werden. Preisklasse des Materials – Listenpreis 35 Euro. inkl. MwSt./m2.

Alle Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit einem fußbodenheizungsgeeigneten Fertigparkett (12-15 mm Gesamtstärke) in geölter Eiche nach Mustervorlage bzw. einem Dielenboden nach historischer Vorlage verlegt. Die parkettverlegten Räume erhalten weiße Sockelleisten. Alternativ können auch Feinsteinzeugfliesen bemustert werden.

Das Treppenhaus und die allgemeinen Bereiche werden verputzt oder verspachtelt und erhalten einen Anstrich entsprechend dem restauratorischen Gutachten. Die Treppe und das Treppengeländer wird in Stahl mit einer farbbeschichteten Oberfläche ausgeführt, die Treppenstufen und Podeste erhalten einen Naturstein- oder Holzbelag.

Die Funktionsräume erhalten ggf. einen Estrichfußboden mit Funktionsanstrich.

Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen und im Treppenhaus werden nach dem Putzer auf die Oberflächenqualität Q3 gespachtelt, erhalten einen rissüberbrückenden Malervlies und werden mit Silikatfarbe weiß oder leicht getönt gestrichen.

Außenanlagen

Hoffflächen und Grünflächen werden entsprechend dem Detailplan (Außenanlagen) ausgeführt.

Sonstiges

1.Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.

2.Die Gegensprechanlage wird neben der Haustür angebracht.

3.Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragen- oder Außenstellplatz im Quartier Neubauvorhaben „altes Rathaus Hilzingen“.

4.Die Errichtungsmaße z.B. für Küchenmöbel sind am Bau nach Aufbringen des Innenputzes bzw. der Fliesen zu nehmen.

5.Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind keine geschuldete Leistung, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Technische

Änderungen, welche sich im Ganzen nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirken, sowie Änderungen, welche durch heute noch nicht bekannte behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben vorbehalten.

6. Konstruktionsbedingt können bei den Holzbalkendecken eventuell Schwingungen auftreten, welche jedoch die Tragfähigkeit nicht beeinflussen.

7. Die Schwellenaustrittshöhe zum Balkon wird möglicherweise aus konstruktiven Gründen niedriger als in den einschlägigen DIN-Bestimmungen vorgegeben ausgeführt.

8. Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz erheblich verbessert. Die Einhaltung der einschlägigen DIN-Bestimmungen ist jedoch konstruktionsbedingt und altbautypisch nicht in allen Fällen möglich, insbesondere beim Schall- und Wärmeschutz. Dies stellt keinen Mangel dar.

Schlussbemerkung

Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasser u.ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens wirtschaftlich sinnvoll oder zweckmäßig sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass hieraus Ansprüche hergeleitet werden können. Bei den angegebenen Flächen sind die notwendigen Vormauerungen nicht berücksichtigt. Die im Prospekt abgedruckten Zeichnungen entsprechen nicht unbedingt dem letzten Stand der Ausführungsplanung. Für die Ausführung maßgebend sind die genehmigten Baupläne, die Ausführungszeichnungen nach dem neusten Stand, sowie die gültigen Detailpläne. Die Angaben in dieser Baubeschreibung werden auf Grundlage des zum Zeitpunkt vorliegenden Planungsstandes ermittelt. Änderungen in der Planung, welche aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen notwendig erscheinen, werden im Zuge der Werksplanung durch das Planungsbüro festgelegt. Änderungen auf Grund von Baugenehmigungen, behördliche bzw. denkmalbehördliche Auflagen werden von den Bauherren anerkannt. Für die genaue Ausführung der Baumaßnahme sind die Detail- und Werkpläne maßgebend.

Allgemeine Hinweise zum Erwerb

Eine Haftung für Änderungen aufgrund zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen, Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Praxis der Finanzverwaltung kann nicht übernommen werden. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen.

Trotz Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Lage kann das Risiko einer nachteiligen späteren Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden. Änderungen der Gesetzgebung und der Rechtspre-

chung können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit beeinflussen. Die Rechtsgrundlage für den Erwerb bzw. die Geschäftsbeziehung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Jeder Erwerber sollte sich über die derzeitigen gesetzlichen, steuerlichen und rechtlichen Regelungen informieren und bei einem Steuerberater seiner Wahl weitere Informationen und Auskünfte einholen.

Stand: 23.06.2023



AUSSTATTUNG ZEITLOS WOHLFÜHLEN

Lichtdurchflutete Räume und zeitgemäße Ausstattung gestalten einen Wohnraum mit Charme, der zum Entspannen einlädt.

Erfüllen Sie sich Ihre individuellen Wünsche bei der Ausstattung Ihrer Immobilie und wählen Sie aus einer Vielzahl von Bemusterungsvorschlägen Ihre Wand- und Bodenbeläge selbst aus. Bei der Ausstattung Ihrer Bäder setzt die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf renommierte deutsche Markenhersteller wie Duravit und Hansgrohe. Edles Design, Qualität und moderne Technologie sorgen für höchste Standards bei der Umsetzung Ihres Wohneigentums.



Badheizkörper Purmo,
Modell Flores M, 1537 mm × 600 mm

MODERN, STILVOLL
UND FUNKTIONAL —
VERWANDELN SIE IHRE
WOHNUNG IN EINE
WOHLFÜHLOASE.



Beispiel (Bild: PRÜM)
PRÜM-Türenwerk GmbH, Innentürblatt



Wand- und Bodenfliesen
Beispielhafte Visualisierung

KAUFPREISE UND KAUFPREISAUFTEILUNG

Haus	Bezeichnung WE	Lage	Ausrichtung	Terrasse/Balkon	Zimmer	Gesamtwohnfläche	davon Wohnung	davon Terrasse/ Balkon (1/2)"	Kaufpreis
Altbau	WE 1	EG	West	Terrasse	2	82,26 m²	76,26 m²	6,00 m²	535.500 €
Altbau	WE 2	EG	West	Terrasse	2	71,89 m²	64,66 m²	7,23 m²	473.900 €
Altbau	WE 3	EG	Nord-Ost	Terrasse	3	103,53 m²	92,67 m²	10,86 m²	695.000 €
Altbau	WE 4	EG	Süd-Ost	Terrasse	2	77,49 m²	71,16 m²	6,33 m²	525.200 €
Altbau	WE 5	EG	Süd	Terrasse	3	103,20 m²	94,82 m²	8,38 m²	679.500 €
Altbau	WE 6	1.OG	West	Balkon	3	123,81 m²	117,31 m²	6,50 m²	819.000 €
Altbau	WE 7	1. OG	Nord-West	Loggia	3	93,58 m²	88,03 m²	5,55 m²	615.900 €
Altbau	WE 8	1. OG	Nord-Ost	Balkon	4	123,35 m²	115,85 m²	7,50 m²	829.000 €
Altbau	WE 9	1. OG	Süd	Balkon	3	124,75 m²	118,25 m²	6,50 m²	832.500 €
Altbau	WE 10	DG	Nord-West	Balkon	4	117,41 m²	110,91 m²	6,50 m²	789.500 €
Altbau	WE 11	DG	Süd-Ost	Balkon	4	117,51 m²	111,01 m²	6,50 m²	789.500 €

Kaufpreis Tiefgaragenplatz 29.500 EUR
Kaufpreis Stellplatz 16.500 EUR

KONZEPTIONELLE GESTALTUNG

Allgemeine rechtliche Grundlagen

Für die Kaufpreisaufteilung übernimmt die Prospektherausgeberin keinerlei Gewährleistung, insbesondere nicht dafür, dass die Finanzbehörden sich dieser Aufteilung anschließen werden. Die Aufteilung des Kaufpreises ist somit – insbesondere wegen der steuerlichen Unwägbarkeiten – nicht Vertragsgrundlage.

1. Grundstücksverhältnisse

Grundbuch der Gemeinde Hilzingen; Gemarkung Hilzingen. Blatt 3603, Flurstück 204, Hauptstr. 68 in 78247 Hilzingen. Auf dem Flurstück 204 wird auf eine noch nicht vermessenen Teilfläche, mit einer Größe von voraussichtlich 1203 qm entstehen. Dort wird die Sanierung/Umnutzung des denkmalgeschützten „alten Rathaus“ mit 11 Wohneinheiten stattfinden.

Abteilung II
div. Lasten und Beschränkungen werden noch eingetragen

Abteilung III
werden noch Grundschulden für die Sparkasse Engen-Gottmadingen HRA 540942 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen – die Höhe der Grundschulden ist noch offen

Verkäuferin – KSI Projektentwicklungsgesellschaft GmbH mit Sitz in Engen, Amtsgericht Freiburg, HRB 712232, Geschäftsan-schrift Friedrich-List-Str. 9 in 78234 Engen – wird im Grundbuch noch als Eigentümer eingetragen.

2. Erläuterungen zur Prospektdarstellung

a) Kalkulierter Gesamtaufwand

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

Zu den Leistungen, die aus abwicklungstechnischen Gründen zwingend erforderlich und deshalb für die Funktionsweise des Bauträgerobjekts notwendig sind, gehören die Leistungen des Notars, des Grundbuchamtes und Gerichtskosten.

Daneben sind im kalkulierten Gesamtaufwand Zusatzleistungen enthalten, die dem einzelnen Käufer zur freien Disposition stehen. Hierzu gehören Finanzierungsvermittlung und -bearbeitung. Diese Leistungen, die von erfahrenen Vertragspartnern angeboten werden, sollen den Käufer arbeitsmäßig entlasten und ihn zusätzlich absichern. Eine Haftung der KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH wird hierfür ausdrücklich ausgeschlossen und ist nicht Gegenstand der mit diesem Prospekt angebotenen Leistung. Soweit der Käufer dispositive Leistungen nicht in Anspruch nimmt, vermindert sich der kalkulierte Gesamtaufwand um die für diese Leistungen kalkulierten Gebühren.

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

Aus Gründen der Abrechnungsvereinfachung dient der ursprünglich kalkulierte Gesamtaufwand auch weiterhin als Bemessungsgrundlage für die Vergütungen der übrigen in Anspruch genommenen Leistungen. Die Zusammensetzung des Gesamtaufwandes und dessen Aufgliederung in die einzelnen Vertragsvergütungen ist der Übersicht „Aufteilung des kalkulierten Gesamtaufwandes anhand der vorgeschlagenen Konzeption“ zu entnehmen.

Für Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten der Abnahme ist ein Betrag von ca. 7% des Kaufpreises zusätzlich zu diesem einzukalkulieren. Werden die kalkulierten Kosten überschritten, so sind die Mehrkosten vom Käufer zu tragen. Hierbei handelt es sich um eine Beispielrechnung.

Die Kosten sind für den Erwerber jeweils einzeln mit Abschluss des Kaufvertrages zu ermitteln.

Nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten sind:

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

Bauzeitinsen bis zur Fertigstellung, die den kalkulierten Ge-

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

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

b) Finanzierung

Die Finanzierungshöhe ist vom Käufer – entsprechend seiner Bonität – individuell bestimmbar. Da die Finanzierung des Käufers von seinen individuellen Verhältnissen abhängt, kommt den in den Beispielrechnungen zugrunde gelegten Finanzierungs-konditionen lediglich beispielhafter Charakter zu. Eine Empfehlung zur Aufnahme einer solchen Finanzierung soll damit nicht zum Ausdruck gebracht werden und ist ausdrücklich nicht von KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH geschuldet. Im Vordergrund sollten bei der Finanzierungswahl die individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen des Käufers stehen. Dieser muss insbesondere darüber entscheiden, in welcher Höhe er Eigenmittel einsetzen kann oder will. Bei Vorliegen einer entsprechenden Bonität ist eine Finanzierung des Gesamtaufwandes bis zu 100 % zuzüglich der Finanzierung des Damnums (insgesamt 100 % des Gesamtaufwandes) möglich. Die Beispielrechnungen berücksichtigen beide Finanzierungsmöglichkeiten. Ebenso enthalten die Beispielrechnungen Varianten mit geringerem Fremdkapitaleinsatz. In diesen Fällen ist naturgemäß ein höherer Eigenkapitalanteil zu bringen. Bei Inanspruchnahme eines Damnums beträgt dieses maximal 5% der Bruttofremdmittel und wird im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung von der Bank mitfinanziert. Das heißt, dass sich das Nettodarlehen um den Betrag des Damnums erhöht. Wirtschaftlich handelt es sich bei dem Damnum um vorausgezählten Zins. Die finanzierende Bank kann das Darlehen unter der Auflage gewähren, dass der Käufer ein höheres als von ihm zunächst vorgesehenes Eigenkapital einzahlte bzw. ein geringeres Damnum eindeckte. Sofern unter Verzicht auf eine Zwischenfinanzierung unmittelbar Endfinanzierungsmittel eingedeckt werden, hat dies zur Folge, dass mit Eindeckung der Endfinanzierungsmittel die Zinsbindungsfrist beginnt. Bei einem vorgesehenen Festschreibungszeitraum von zehn Jahren und einer Sanierungszeit von etwa einem Jahr

wird die Restlaufzeit der Festschreibung bei Fertigstellung somit etwa neun Jahre betragen. Die Darlehensgewährung erfolgt auf Basis eines Real- und Personalkredites. Den Erfahrungen bei Vergleichsobjekten entsprechend beträgt der Realkreditanteil ca. 60%-70%, wenn man die Maßstäbe des Hypothekenbankgesetzes zugrunde legt, sodass der persönlichen Bonität des Käufers besondere Bedeutung zukommt.

Die Absicherung der Darlehensmittel erfolgt in der Regel über eine Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt ihrer Eindeckung festgelegt und können von den in den Berechnungsbeispielen angesetzten Werten sowohl nach oben als auch nach unten abweichen. Die dort verwendeten Konditionen der Endfinanzierung (zehnjähriger Festschreibung, ca. 4,0 % bei 100 % Auszahlung und zehnjähriger Festschreibung) entsprechen den bei Konzeption des Prospektes (März 2021) üblichen Marktgegebenheiten für eine Finanzierung des Kaufpreises. Die Effektivverzinsung der Bruttoendfinanzierung beträgt bei den im Prospekt unterstellten Endfinanzierungskonditionen ca. 4,0 % p. a. bei monatlich nachträglicher Tilgungsverrechnung und einer Festschreibung des Zinssatzes auf zehn Jahre ab Auszahlung. Sie wurde nur überschlägig berechnet. Die tatsächlichen Werte werden sich aus dem konkreten Kreditangebot der Bank ergeben. Da die Kredit gewährende Bank Teile des Finanzierungsbetrages objektbezogen und Teile auf die persönliche Bonität des Käufers abstellt, sind im Vergleich mit objektbezogenen Finanzierungsbeträgen die auf die persönliche Bonität abgestellten Darlehensteile relativ teurer.

Nach Ablauf der Zinsfestschreibung (zehn Jahre) kann je nach Marktlage der Zinssatz sich erhöhen. Die Tilgung des Darlehens erfolgt als Annuitätentilgung, d. h., der Tilgungsanteil steigt jährlich um die ersparten Zinsen. Dem sinkenden Zinsanteil entspricht jedoch ein steigender Tilgungsanteil mit der Folge, dass die Entschuldung zusätzlich um den ersparten Zinsanteil jährlich steigt bzw. durch eine Tilgungsaussetzung z. B. einer Lebensversicherung, die als Tilgungersatz bei der endfinanzierenden Bank abgetreten wird.

3. Rendite

Eine Aussage über die Rendite der Immobilie ist nur schwer möglich. Zum einen findet der Begriff „Rendite“ in den unterschiedlichsten Formen Anwendung, zum anderen müsste, falls die Renditeberechnung nach finanzmathematischen Methoden erfolgt, eine Annahme über den Marktwert (Verkaufspreis) der Wohnung zu einem bestimmten Stichtag - und somit auch über mögliche Wertsteigerungen - getroffen werden.

Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die

Wohnungseinheit. Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien. Diese Nachfrage ist wie bei jeder Immobilie sowohl von allgemeinen als auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B. zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten wäre rein spekulativ. Bitte lassen Sie sich von Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Bank zu den vorgeschlagenen Punkten ausführlich und intensiv objekt- und darlehensbezogen beraten. Bei der Darstellung handelt es sich um ein Beispiel. Aufgrund der Vielzahl der Finanzierungsmöglichkeiten ist eine abschließende Darstellung Ihrer Finanzierung im Rahmen dieses Prospektes nicht möglich. Eine Haftung für die Beispielberechnung wird ausgeschlossen, da Ihre persönlichen Belange und Bonität nicht berücksichtigt wurden.

4. Aussage zur Langzeitberechnung und Langzeitwirkung

Die Prospekt Darstellung beschränkt sich zum einen auf die Darstellung der Investitionsphase, zum anderen auf weitere volle Vermietungsjahre. Die Darstellung einer Langzeitberechnung wurde im Prospekt angeführt. Dies ist eine Prognoserechnung mit geschätzten Werten, bei denen Ihre persönlichen Verhältnisse nicht berücksichtigt wurden. Wie bei jeder Einschätzung der künftigen Entwicklung kann die tatsächliche Entwicklung der wirtschaftlichen Daten - insbesondere Zinskonditionen, Miethöhen und Reparaturkosten - von der prognostizierten abweichen. Darüber hinaus müssten Annahmen über die persönlichen Verhältnisse des Käufers (z. B. gleichbleibend hohes Einkommen) und über die Höhe des Steuersatzes langfristig zutreffend sein.

5. Steuerliche Grundlagen

Die folgenden Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, den dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentaren. Änderungen in der Steuerrechtsprechung sind jederzeit - auch kurzfristig - möglich, sodass die erläuterten steuerlichen Folgen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Für das Erreichen der steuerlichen Zielsetzungen wird daher keine Haftung übernommen. Wegen der Vielzahl der individuellen Umstände bei dem einzelnen Käufer und der Komplexität des Steuerrechts kann auf die steuerrechtliche Konzeption nur in Grundzügen eingegangen werden. Subjektive Gegebenheiten des Käufers sind jeweils gesondert zu würdigen. Der vorliegende Prospekt wendet sich mit seinen Inhalten und Formulierungen an einen Personenkreis, der über ausreichend steuerliche, wirtschaftliche und juristische Kenntnisse verfügt. Ungeachtet dessen wird empfohlen, dass sich der Käufer in Zweifelsfällen an einen sachverständigen Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater) wendet.

Steuerbarkeit, Gewinnerzielungsabsicht

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

Einkunftsart, Ermittlung der Einkünfte, Verluste aus Vermietung und Verpachtung

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

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

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

6. Werbungskosten

Werbungskosten sind Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (§ 9 EStG). Bei der Abgrenzung der steuerlich sofort abzugsfähigen Werbungskosten von den Anschaffungskosten sind die Regelungen des Vierten Bauherrenlasses vom 31.08.1990 (BStBl. 1,366) sowie der Rundverfügung der OFD Berlin vom 27.10.1992 zu berücksichtigen.

Zu den Werbungskosten gehören u. a. Vermittlungsgebühren im Zusammenhang mit der Finanzierung, Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauzeitinsen sowie Damnum, die Kosten der steuerlichen Beratung sowie Absetzungen für Abnutzung (AfA), erhöhte Absetzungen Sonderabschreibungen (vgl. hierzu im Einzelnen den folgenden Abschnitt). Nach geltender Rechtslage wird bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung - vorbehaltlich der Frage der „Liebhaberei“ - der volle Werbungskostenabzug akzeptiert, selbst wenn eine Wohnung nur zu 50% der ortsüblichen Miete überlassen wird (was gerade bei der Vermietung an Angehörige interessant ist). Nach aktueller Rechtslage soll der volle Werbungskostenabzug erst ab 75% der ortsüblichen Miete zulässig sein. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

7. Absetzungen für Abnutzung

Für den Grund und Boden können keine Absetzungen vorgenommen werden. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die (Gebäude-)Abschreibungen sind daher beim Erwerb eines bebauten Grundstückes die einheitlichen Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte sind anhand der voraussichtlichen Sachwerte vom Boden und Gebäudeanteil im Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung ermittelt worden. Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten.

(a.)

[1] Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, kann der Steuerpflichtige abweichend vor § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun von Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben von Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. [2] Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. [3] Bei einem im Inland gelegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. [4] Bei einem im Inland gelegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Er-

haltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. [5] Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. [6] Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. [7] Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. [8] § 7 h Abs. 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(b)

[1] Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder den Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. [2] Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(c)

§ 7 h Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden

8. Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 EStG)

Verbleibt nach den vertikalen und horizontalen Verrechnungen von Verlusten bei der Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte nach § 2(3) EStG noch ein Verlustausgleichspotenzial, kann dieses im Wege des Verlustrücktrages oder -vortrages (§ 10d EStG) berücksichtigt werden. Der Rücktrag und Vortrag sind betragsmäßig begrenzt. Durch die aktuelle Entwicklung sind die Beträge geändert worden. Hinsichtlich der konkreten für Sie anzusetzenden Zahlen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Der Verlustrücktrag wird für den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zugelassen. Der Steuerpflichtige kann auf Antrag auf den Verlustrücktrag verzichten oder er kann ihn betragsmäßig begrenzen; er hat insoweit einen Dispositionsspielraum, der zu einer Optimierung der Steuerbelastung genutzt werden kann, auch hier empfiehlt sich die Hilfe der steuerberatenden Berufe. Sofern ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte verbleibt, wird dieser in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen, wobei eine betragsmäßige Begrenzung nicht möglich ist.

a) Ausgleichsverbot von negativen Einkünften aus „Verlustmodellen“ (2b EStG)

Die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, welche mit dem Erwerb einer der angebotenen Eigentumswohnungen in der Bauphase und in der Vermietungsphase verbunden sind, können nur dann mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, wenn das vorliegende Angebot nicht als ein „Verlustmodell“ i. S. d. § 2 b EStG eingestuft wird.

Auch § 2 b EStG wurde durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 in das Einkommensteuerrecht eingeführt. Diese Vorschrift, deren Zweck es ist, sogenannte Steuerschlupflöcher zu stopfen, wird wegen der außergewöhnlichen Unbestimmtheit der Tatbestandsvoraussetzungen im Schrifttum weiterhin für verfassungswidrig gehalten. Unabhängig davon findet die Vorschrift auf das vorliegende Angebot nach Auffassung der Verkäuferin keine Anwendung, da die Inanspruchnahme der politisch ausdrücklich gewollten §-7-h-Abschreibung nicht als Ausnutzung eines Steuerschlupfloches bezeichnet werden kann. Im Übrigen beträgt die Rendite auf das einzusetzende (Eigen- und Fremd-)Kapital nach Steuern nicht mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern. Im Ergebnis müssten die Ergebnisse aus dem Engagement deshalb mit anderen positiven Einkünften ausgleichsfähig sein. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine gesicherte Aussage zu dieser Frage wegen der erwähnten Unbestimmtheit der Vorschrift nicht möglich ist, solange keine konkretisierenden Anwendungserlasse der Finanzverwaltung vorliegen.

b) Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften (23 EStG)

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn einkommenssteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behalte-Frist“ erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb der Immobilie. Innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraumes werden Immobilienverkäufe neuerdings als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ besteuert (§ 23 EStG). Eine Ausnahme gilt für das selbst genutzte Wohnungseigentum.

An dieser Stelle wird noch einmal besonders darauf hingewiesen, dass nach § 23 Abs. 3 Satz 3 EStG der Veräußerungsgewinn ab dem Veranlagungszeitraum 1996 nach geänderten Regeln zu ermitteln ist. Danach sind bei der Gewinnermittlung die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen zu mindern, soweit diese in der Vergangenheit bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind. Im Ergebnis werden folglich sämtliche Abschreibungen dieses Zeitraums im Zeitpunkt der Veräußerung rückgängig gemacht.

9. Grundstückshandel

Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte „3-Objekt-Grenze“. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als drei Immobilien innerhalb von fünf Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als fünf Jahre selbst bewohnt wurde. Dabei ist zu beachten, dass Immobilien in diesem Sinne nicht nur Grundstücke im Ganzen, sondern auch Grundstücksteile, Eigentumswohnungen, Miteigentumsanteile sowie - unter weitergehenden Voraussetzungen - Anteile an Grundstücksgesellschaften sind: „Objekte“, die länger als zehn Jahre im Vermögen gehalten werden, werden für die Frage der Überschreitung der Objektgrenze nicht berücksichtigt. Bei Eheleuten ist allerdings eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Das bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Bei der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzüglich Buchwertes und weiterer Betriebsausgaben) der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer.

10. Verfahrensrechtliche Abwicklung

Minderung der Einkommenssteuervorauszahlung, Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. Voraussichtliche Verluste können nach § 37 Abs. 3 Satz 6 EStG im Einkommenssteuervorauszahlungsverfahren erst für die Jahre berücksichtigt werden, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung beginnen. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die zur Glaubhaftmachung der Verluste für die Jahre ab 2014/2015 erforderlichen Unterlagen beim Verwaltungsfinanzamt der Feststellungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der VO zu § 180 Abs. 2 AO) einreichen. Das Verwaltungsfinanzamt teilt den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der glaubhaft gemachten Verluste amtsintern mit. Bis zu dieser Mitteilung können die Wohnsitzfinanzämter auf Antrag die Einkommenssteuervorauszahlungen im Wege der Stundung mindern. Die Berücksichtigung vorläufiger Verluste erfolgt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 EStG (vgl. oben unter „Mindestbesteuerung“).

11. Grunderwerbsteuer

Aufgrund der BFH-Entscheidungen vom 19.07.1989 und 19.01.1994 (BStBl. II 1989, S. 685 und 1994, S. 409) sind in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage nicht nur der Grundstückskaufpreis, sondern auch Teile der Dienstleistungsgebühren einzubeziehen. Bauzeitinsen sind dagegen nur dann einzubeziehen, wenn sie in den „vertragsmäßig vereinbarten Gesamtaufwendungen“ enthalten und daher garantiert sind.

12. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Nach der grundlegenden Regelung der Besteuerung des Grundbesitzes im Jahressteuergesetz (JStG) 1997 sind die Einheitswerte für Zwecke der Erbschaft und Schenkungssteuer ab 01.01.1996 nicht mehr anzuwenden, vielmehr werden diese durch „gegenwartsnähere“ Grundbesitzwerte ersetzt. Die Wertermittlung erfolgt ab dem 01.01.1996 nur noch für den einzelnen Erbschafts-/Schenkungssteuerfall (sog. Bedarfsbewertung). Für die Bewertung bebauter Grundstücke ist im Regelfall ein vereinfachtes Ertragswertverfahren vorgesehen. Danach erfolgt der Ansatz mit dem 12,5-Fachen der durchschnittlichen Jahresnettokaltmiete, wobei eine Alterswertminderung von 0,5% p. a., höchstens aber 25% vom Ausgangswert, in Abzug zu bringen ist. Dem Steuerpflichtigen bleibt der Nachweis eines niedrigeren Grundstückswertes vorbehalten.

In Erbfällen sind von dem oben beschriebenen Grundbesitzwert der Immobilie die Verbindlichkeiten abzuziehen. Soweit die Verbindlichkeiten den Grundbesitzwert übersteigen, führt dies zu einer Reduzierung des übrigen steuerpflichtigen Nachlassvermögens. Dieser „Minuseffekt“ gilt jedoch nicht für Übertragungen im Rahmen von Schenkungen. Die Finanzverwaltung sieht in der Zuwendung eines Grundstücks bei gleichzeitiger anteiliger Schuldenübernahme durch den Beschenkten eine sog. „gemischte Schenkung“ (BMF vom 09.11.1989, BStBl. I 1989, S. 445). Der Steuerwert der Schenkung ist abhängig von der Höhe des Grundbesitzwertes des Grundstücks und dem Verhältnis der vorhandenen Schulden zur Höhe des Grundstücksverkehrswertes. Er entspricht im Höchstfall nahezu dem anteiligen Grundbesitzwert, nämlich dann, wenn nur geringe Schulden übernommen werden müssen. Der Steuerwert mindert sich entsprechend der Höhe der zu übernehmenden Schulden. Zum (teilweisen) Ausgleich für die Ausweitung der Steuerbemessungsgrundlagen aufgrund der Erhöhung der Grundbesitzwerte hat der Gesetzgeber die persönlichen Freibeträge, insbesondere im Familienbereich, angehoben (Ehegatten 306.775,13 Euro, Kinder 204.516,75 Euro). Außerdem wurden im Tarifbereich die Belastungskurven (überwiegend) abgesenkt und die Höchststeuersätze gesenkt.

Allerdings hat der Bundesfinanzhof das Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz in der ab 01.01.1996 geltenden Fassung dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vorgelegt. Der BFH hält die gesetzlichen Regelungen über die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschafts- und Schenkungssteuer gleichheitswidrig ausgestattet. Dies führt zwangsläufig auch zu einem gleichheits- und damit verfassungswidrigen Steuertarif.

Das Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke entspricht nach Auffassung des BFH nicht den sich aus Art. 3 Abs. 1 GG ergebenden Anforderungen. Es führt im Verhältnis zu den Verkehrswerten zu keinem gleichmäßigen Steuerwertniveau. Vielmehr werden Erwerber bebauter Grundstücke als Folge geeigneter Be-

wertungsmaßstäbe extrem unterschiedlich be- oder entlastet. In einer großen Zahl von Fällen kommt es bei der Bewertung bebauter Grundstücke zu einer erheblichen Unterbewertung (unter 40 v. H. des Verkehrswertniveaus, teilweise noch deutlich niedriger). Insoweit besteht die frühere Privilegierung des Grundbesitzes, die das BVerfG in seinem Beschluss vom 22. 06. 1995 (BStBl. I 1 1995, S. 671) als mit der Verfassung, insbesondere mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar erklärt hat, in wesentlichen Teilbereichen unverändert fort.

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

13. Die vertraglichen Grundlagen

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

a) Wohnungseigentumskaufvertrag (Bauträgervertrag)

Der Käufer erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu modernisierende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück). Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden hierbei Gegenstand des Kaufvertrages.

Die Bezugsfertigstellung ist voraussichtlich zum 31.12.2025 geplant. Der Fertigstellungstermin gilt nicht für Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind vom Verkäufer entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschritts der Gesamtbaumaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführungen, die bedingt sind durch

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

verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderung.

Die Frist für die Fertigstellung kann sich außerdem verlängern, wenn die Verzögerung durch die Ausführung von Sonderwünschen vom Käufer zu vertreten ist und soweit ein Käufer fällige Kaufpreistraten nicht gezahlt hat, in letzterem Fall für den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreistraten liegt. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

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

Die Veräußerin haftet für ihre eigenen Leistungen und für Sachmängel der Bauwerke nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag mit folgender Maßgabe:

b)

Die Gewährleistungsansprüche des Käufers gegen die Veräußerin insgesamt oder bezüglich einzelner Teile werden auf das Recht auf Nachbesserung beschränkt.

c)

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

d)

Dem Käufer bleibt das Recht vorbehalten, Herabsetzung der Vergütung, d. h. Minderung des Kaufpreises, zu verlangen, wenn die Beseitigung des Mangels für ihn unzumutbar ist oder von der Veräußerin gemäß b) verweigert wird.

e)

Das Recht des Käufers, bei mehrfachem Fehlschlagen der Nachbesserung Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Schadensersatz wegen zugesicherter Eigenschaften zu verlangen, bleibt erhalten.

Der Käufer ist berechtigt, die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, welche die Veräußerin gegen am Bau beteiligte Fachunternehmen einschließlich Architekten hat, an sich selbst zu verlangen, falls von der Veräußerin kein Ersatz zu erlangen ist. Im Zuge des Kaufvertrages tritt der Käufer in die Bestimmungen der von der Bauträgerin zu errichtenden Teilungserklärung ein. Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von fünf Jahren.

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

f) Steuerliche Konzeption

Die Veräußerin hat die steuerlichen Angaben und die Beispielberechnungen im Prospekt zusammengestellt, ohne für die Richtigkeit der Angaben bei einer Haftung zu übernehmen. Auf Anfrage wird vom Vertriebspartner eine Einzelberechnung für die Käufer unter Berücksichtigung der konkret gewählten Finanzierung zur Verfügung gestellt.

14. Sonderwünsche des Käufers

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Baulenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie werden im Einvernehmen zwischen Verkäuferin und Käufer

durchgeführt, ein Anspruch auf Übernahme der Sonderwünsche besteht nicht. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sonderwünsche werden ausschließlich auf Kosten des Käufers durchgeführt. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung notwendig sein, so sind die Kosten vom Käufer zu tragen. Übernimmt die Verkäuferin die Ausführung eines Sonderwunsches, so haftet sie für die sachgerechte Ausführung derselben. Die Sonder- oder Einzelwünsche und deren Wertfestsetzung, die nicht Bestandteil des Kaufpreises sind, wird der Käufer dem Finanzamt wegen der eventuellen Erhebung der Grunderwerbsteuer anzeigen (durch Übermittlung einer Zweitschrift der Zahlungsaufforderung an den Käufer für die Sonder- und Einzelwünsche).



STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Im folgenden Kapitel werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die noch zu errichteten Gebäude sollen voraussichtlich bis zum Ende 2025 erstellt werden. Hierbei handelt es sich um keine steuerliche Beratung oder Rechtsberatung. Die Darstellungen sind beispielhaft und bedürfen in jedem Einzelfall mit Abschluss des Kaufvertrages einer vertragsbezogenen Prüfung der persönlichen Verhältnisse des Erwerbers durch eine fachkundige Person wie einem Rechtsanwalt oder Steuerberater. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Ausführungen wird nicht übernommen.

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 5) oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG.

2. Werbungskosten

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 Grundschild 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.

3. Finanzierungskosten

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaigen anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines 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 20.10.2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens fünf Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschild gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

4. 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 Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die 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 fünf Jahre nach dem Erwerb wiederverkauft, 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 66,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 66,0 % und 50,0 %, 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 50,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

5. Verlustausgleichsverbot gem. § 15b 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. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 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 werbungskostenabzugsfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Miet-

garantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von dem Verkäufer selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt. Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Verkäuferin keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten. Wie das BMF-Schreiben vom 17.07.2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre der Verkäuferin zuzurechnen. Nebenleistungen 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 § 15b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Wohnung oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als zwölf Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

6. Veräußerung der Wohnung

6.1. Die Frist von zehn 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 also nur

dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn 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.

6.2. Ausnahme für selbst genutzte 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 zehn 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 er gewinnsteuerfrei, wenn er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

6.3. 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 die sogenannte Normal-AfA hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Wohnung innerhalb von zehn Jahren wiederverkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert“. Dies wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus, denn die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

6.4. 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 26.03.2004) davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel dann vorliegt, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Grundstücke "Drei-Objekt-Grenze" verkauft werden. Dabei werden jedoch Grundstücke, die länger als zehn Jahre im Vermögen gehalten worden sind, nicht mitgezählt. Behält der Erwerber die Wohnung mindestens zehn Jahre lang, so kann er sich somit sicher sein, damit weder ein „Spekulationsgeschäft“ i. S. d. § 23 EStG noch einen gewerblichen Grund-

stückshandel 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.

7. Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken

7.1. Abzug wie Sonderausgaben

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

7.2. Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Wohnung, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

8. Einkommensteuervorauszahlungen/Lohnsteuerkarte

8.1. 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.

8.2. 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.

II. Grunderwerbsteuer

Bei Erwerb und Veräußerung der Wohnung ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Baden-Württemberg zurzeit 5,0 %.

III. Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer

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 sogenannte 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 heranzu-

ziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von zehn Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Werbungskosten

Allgemein

Gemäß § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten sämtliche Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden, wobei Anschaffungskosten für Grund und Boden nicht abschreibungsfähig sind. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, Disagio, Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig.

DISAGIO

Disagio ist die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens. Im Rahmen der Überschussermittlung wird das Disagio zum Zeitpunkt der Zahlung oder des Einbehaltes als Werbungskosten erfasst. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Die Vereinbarung eines Disagios von bis zu 5 % der Darlehenssumme bei einer Darlehenslaufzeit von mindestens fünf Jahren ist nach Meinung der Finanzverwaltung als marktüblich anzusehen (Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 31.08.1990, sog. „Bauherren-Erlass“).

Lineare Abschreibung

Als Jahr der Anschaffung gilt in der Regel das Jahr des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten. Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt, für Gebäude welche nach dem 01.01.2023 fertiggestellt werden, 3,0 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG) oder in Form eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG) berücksichtigt werden, soweit die Begrenzung des § 2 Abs. 3 EStG nicht greift. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 EStG). Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. November des Kalenderjahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 EStG).

VERTRAGS- PARTNER



Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Wir entwickeln konzeptstarke Architektur- und Wohnideen und realisieren diese mit regionalen Partnern.

Die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Engen, Friedrich-List-Straße 9 wurde im Oktober 2014 gegründet. Ihre Gesellschafter, Hans-Joachim Kiefer mit Sitz in Engen sowie Heiko Schreiter mit Sitz in Dresden blicken beide auf über ein Viertel Jahrhundert Erfahrung in der Immobilienbranche zurück.

Die KSI engagiert sich mit dem Erwerb von Grundstücken und denkmalgeschützten Wohnimmobilien, die saniert werden sollen, der Entwicklung von Immobilienprojekten, dem Neubau von Wohnhäusern und der hochwertigen Kernsanierung von Altbauten mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum in Sachsen und Baden-Württemberg zu schaffen.

VERTRIEBS- PARTNER



WirtschaftsBüro Kiefer GmbH



Wir bezeichnen uns selber gerne als individuell und konservativ - zumindest in Geldangelegenheiten!

Seit über 30 Jahren ist das WirtschaftsBüro Kiefer erfolgreich spezialisiert auf den anlageorientierten Immobilienverkauf - sei es zur Altersvorsorge, zum Vermögensaufbau oder zur Steueroptimierung. Auch mit der Beschaffung von Fördermitteln für unsere Kunden, egal ob für besonders energieeffizienten Neubau oder auch für unsere hochwertigst energetisch sanierten denkmalgeschützten Immobilien, kennen wir uns bestens aus. Dabei bezeichnen wir uns gerne als individuell, bodenständig und konservativ - zumindest in Geldangelegenheiten. Verlässliche Partner und ausgesuchte Standorte bilden die Grundlage für diese Strategie. Viele Objekte liegen im wirtschaftsstarken „Ländle“, im Bereich der Denkmalschutzobjekte aber auch außerhalb der Grenzen von Baden-Württemberg, zum Beispiel in Dresden.

REFERENZEN



Dresden, Bienertvilla

Denkmalgeschützte Villa

In der Villa Bienert, die 1863 von Gottlieb Traugott Bienert als repräsentatives Wohnhaus erbaut wurde, entstanden auf vier Etagen elf aufwendig sanierte Eigentumswohnungen.

Realisierungszeitraum: 2015–2017.



Dresden, Oederaner Straße 3–11

Denkmalgeschützte Wohnanlage aus der Gründerzeit

In der Wohnanlage entstanden 80 aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Das gesamte Objekt wurde unter besonderer Beachtung der Denkmalschutzauflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz um- und ausgebaut.

Realisierungszeitraum: 2015–2019.

REFERENZEN



Dresden, Bienertmühle

Sanierte Lofts im historischen Denkmal

1568 erwarb Kurfürst August eine seit dem 13. Jahrhundert existierende Mahlmühle und ließ sie durch einen Neubau ersetzen. Über 400 Jahre später wurde das Industriedenkmal erneut umgebaut: zu einmaligen Eigentumswohnungen. Heute fördern die Interpretation neuer Wohnideen und der Rückgriff auf historische Stilmittel den Charme dieser Adresse.
Realisierungszeitraum: 2014–2015.

Dresden, Wernerstraße 19

Sanierung Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus wurde zu modernen Wohnungen umgebaut. Auf vier Etagen entstanden acht aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Der Erhalt und die Sanierung der historischen Substanz standen beim Ausbau des Wohnhauses im Vordergrund. Die zeitlos schöne Architektur sorgte für eine hohe Nachfrage dieser Immobilie.
Realisierungszeitraum: 2017.



ÜBERNAHME PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektherausgeberin

Prospektherausgeberin, Vertragspartnerin und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Errichtung von Eigentumswohnungen ist die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz auf der Friedrich-List-Strasse 9 in 78234 Engen/Welschingen. Die Hafteinlage der GmbH beläuft sich weiterhin auf 25.000 EUR. Geschäftsführer sind Herr Heiko Scheiter und Hans-Joachim Kiefer, von den Bestimmungen des §181 BGB befreit.

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

Haftung für Auskünfte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, der Prospektherausgeberin und Verkäuferin, wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Ausführungen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Sie hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler, beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung

in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für die Prospekterstellerin nicht absehbar ist.

Haftung für Inhalte des Prospektes

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

Haftung für Fotos und Illustrationen

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen.

Haftung für Planungen

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht legitimiert. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten erhalten ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen).

Verjährung

Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden

kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, die Prospektherausgeberin hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. In diesem Falle verjähren Ansprüche drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes. Die Prospektherausgeberin versichert dazu, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Pro-

spekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im Juni 2023 erstellt und herausgegeben.

Herausgeber: KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH,
Friedrich-List-Strasse 9
in 78234 Engen/Welschingen.



EMPFANGSBESTÄTIGUNG

Hiermit bestätige ich /bestätigen wir,

Name, Vorname, Anschrift (bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

den vorliegenden Prospekt der KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz auf der Friedrich-List-Strasse 9 in 78234 Engen/Welschingen bestehend aus Daten, Fakten, Chancen und Risiken, rechtlichen Konzeptvorschlägen, möglichen steuerlichen Auswirkungen und weitergegebenen Informationen zu Standort, Objekt (Quartier Hauptstraße 68 etc. sowie einer Anlage (Vertragsentwürfe) – im Gespräch am:

Datum und Ort des Gesprächs, von meinem /unserem Vermittler

Name, Vorname (bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

vollständig erhalten zu haben. Ich wurde gesondert auf die Haftungsausschlüsse im Prospekt hingewiesen.

X

Ort, Datum und Unterschrift



WirtschaftsBüro **Kiefer** GmbH



Projektentwicklungsgesellschaft mbH

VERKAUF

WBK WirtschaftsBüro Kiefer GmbH
Friedrich-List-Straße 9
78234 Engen/Welschingen
Tel.: +49 7733 97734-0
Fax: +49 7733 97734-19
info@wbkiefer.de · www.wbkiefer.de

BAUTRÄGERIN

KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Friedrich-List-Straße 9
78234 Engen/Welschingen
Tel.: +49 7733 97734-14
Fax: +49 7733 97734-19
info@ksi-gmbh.de

