



//es(sen) pulsiert in der mitte europas.



//es(sen) pulsiert in der mitte europas.





//es(sen) pulsiert in der mitte europas.

Altbau-Bestandsobjekte (Baujahr 1963)|D-45357 Essen|Steinpfad 14-16|Woltersberg 14-16 – Initiator|Anbieter|Prospektherausgeber d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH|D-82166 Gräfelfing|Akilindastrasse 36|info@di.i.de|www.di.i.de Konzeption|Vertriebskoordination BPT Invest GmbH|D-61348 Bad Homburg v. d. Höhe|Louisenstraße 63|office@bptinvest.de Idee|Konzept|Gestaltung rae.network – art · design · photodesign|D-04177 Leipzig|Angerstraße 32|www.rae-network.de Rechtliche Beratung Pönisch Rechtsanwaltsgesellschaft mbH|D-04107 Leipzig|Karl-Tauchnitz-Straße 2|www.poenisch-ra.de Architekturfotografie rae.network|Rocco Raebiger, Designer AGD Sonstige Fotografie © Bildagentur iStockphoto, Calgary/Canada |[Fotografen: Martin Novak/istockphoto.com (Seite 24, Abb. oben), Darren Baker Photography/istockphoto.com (Seite 24, Abb. unten)|Christian Rummel/istockphoto.com (Seite 25), Andreas Weber/istockphoto.com (Seite 26 f.)]|d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH (Seiten 74 ff.) Illustrationen|Grafiken rae.network|Jana R.-Sonnemann Texte|d.i.i Deutsche Invest Immobilien GmbH|rae.network Quellennachweise: Statistisches Bundesamt|Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)|Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland (IKM)|Regionalverband Ruhr|Stadt Essen; darüber hinaus: Capital (Gruner+Jahr)|Euro (Finanzen Verlag)|Commerzbank|Financial Times Group|Focus (Burda)|Handelsblatt (Handelsblatt)|Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI)|Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWF)|MB-Research Nürnberg|Messe Essen|PricewaterhouseCoopers Real Estate|Privatbank Berenberg|Prognos|WirtschaftsWoche (Handelsblatt) Urheberrecht Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet. Stand Der Prospekt wurde im Juni 2014 erstellt und im Juli 2014 herausgegeben.

#### Anmerkungen|Erläuterungen

- <sup>1</sup> Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr – vgl. hierzu: Statistisches Bundesamt; Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland (IKM); Regionalverband Ruhr (metropole-ruhr.de); Stadt Essen; Financial Times Group – Auswertungen im Rahmen des Rankings ‘European Cities and Regions of the Future 2012/2013’
- <sup>2</sup> Metropole Ruhr – vgl. hierzu: Statistisches Bundesamt; Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland (IKM); Regionalverband Ruhr (metropole-ruhr.de); Stadt Essen; weiterführend: Die Metropole Ruhr in der Metropolregion Rhein-Ruhr, in: Werkstatt Praxis Heft 52, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2007; Financial Times Group a.a.O.
- <sup>3</sup> Großstadt Essen – vgl. hierzu: Statistisches Bundesamt; Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Regionalverband Ruhr (metropole-ruhr.de); Stadt Essen; Messe Essen; Financial Times Group a.a.O.; Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI), Privatbank Berenberg – Auswertungen im Rahmen der Studie ‘Städteranking 2013’; Prognos: ‘Prognos Zukunftsatlas 2013 – Deutschlands Regionen im ZukunftsWettbewerb’; darüber hinaus: WirtschaftsWoche – Auswertungen im Rahmen der Studie ‘Städteranking 2013’ (Ausgabe vom 09.12.2013); Capital – Auswertungen im Rahmen der Veröffentlichung ‘Immobilienkompass 2014’ (Ausgabe 6/Juni 2014); Euro – Auswertungen im Rahmen der Veröffentlichung ‘Immobilien-Atlas 2014’ (Ausgabe 05/2014)
- <sup>4</sup> Essen (Kennzahlen) – vgl. hierzu: Statistisches Bundesamt; Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Regionalverband Ruhr; Stadt Essen|Amt für Statistik, Stadtplanung und Wahlen; EWG Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH; MB-Research Nürnberg; weiterführend: Handbuch Essener Statistik. Bevölkerung 1987-2013, hrsg. von der Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtentwicklung und Wahlen
- <sup>5</sup> (Klassische) Moderne, Einordnung der Architekturepoche im Kontext – Literaturhinweise, vgl. hierzu u. a. Evers, Vom Historismus zum Funktionalismus, Baden-Baden 1967; Koch, Baustilkunde, München 1994; Richter, Architektur des 20. Jahrhunderts, München/London/New York 2000
- <sup>6</sup> vgl. hierzu: HWWI/Berenberg a.a.O.
- <sup>7</sup> vgl. hierzu: HWWI/Berenberg a.a.O.
- <sup>8</sup> vgl. hierzu: Handelsblatt|WirtschaftsWoche, Städteranking a.a.O. – das Ende 2011 veröffentlichte Städteranking reflektierte die Entwicklung bereits ähnlich, im Dynamik-Ranking dominierte Essen in den Teilbereichen Standort (Rang 1) und Struktur (Rang 3)
- <sup>9</sup> vgl. hierzu: Capital Immobilien-Kompass 2011-2014 (zuletzt in Ausgabe 6/Juni 2014); vergleichend: WirtschaftsWoche, Städteranking a.a.O.; Euro, Immobilien-Atlas a.a.O.
- <sup>10</sup> Standortinformationen – vgl. hierzu: Statistisches Bundesamt; Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Regionalverband Ruhr (metropole-ruhr.de); Stadt Essen; Stadt Essen|Amt für Statistik, Stadtplanung und Wahlen; EWG Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH; Messe Essen; MB-Research Nürnberg
- <sup>11</sup> Lageinformationen – Stadt Essen|Amt für Statistik, Stadtplanung und Wahlen; weiterführend: Handbuch Essener Statistik. Fläche-Bauen/Wohnen-Verkehr 1987-2013 a.a.O.

#### Hinweise

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben stellen keine Anlage- und/oder Verkaufsberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilie wieder. Insbesondere sei auf die Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Angaben zur konzeptionellen und steuerlichen Gestaltung im vorliegenden Verkaufsprospekt verwiesen. Eine Haftung für zukünftige allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen, gegenwärtige Immobilienmarkteschätzungen und zukünftige Immobilienmarktentwicklungen, Änderungen der Gesetzgebung sowie der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt beruhen auf Angaben des Anbieters und wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben erfolgen daher ohne jede Gewähr. Die Darstellung der Gebäude entspricht dem derzeitigen Zustand (fotografische Darstellung). Abweichungen sind möglich und werden nicht ausgeschlossen. Die in den Grundrissgräfinen enthaltenen Ausstattungen bzw. Einrichtungen dienen einem Beispielcharakter und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache, mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen vorbehalten.

## |Sachwertinvestment

### | Angebot im Überblick

- 3 Vorbemerkung
- 5 Wesentliche Standortinformationen (Auswahl)
- 7 Wesentliche Produktinformationen (Übersicht)

### | Standort. Ruhrmetropole Essen

- 25 Einführung
- 26 Standortinformationen (Auswahl)

### | Angebot im Detail

- 29 Weiterführende Produktinformationen (Übersicht)
- 34 Lage- und Grundstückssituation
- 36 Wohnraumgestaltung|Beispiele

### | Kaufpreise|Kaufpreisaufteilung

- 53 Vorbemerkung|Erwerbsnebenkosten (Übersicht)
- 53 Kaufpreise|Kaufpreisaufteilung (Übersicht)

## |Gestaltungsmöglichkeiten (konzeptionell, steuerlich)

### | Vor- und Nachteile

#### bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

- 11 Vorbemerkung
- 12 Geschäftspartner
- 13 Vertragswerk
- 14 Lage
- 15 Zustand der Liegenschaft
- 15 Eigen- oder Fremdnutzungskonzept
- 18 Immobilienmanagement
- 20 Erhaltung des Immobilienwertes
- 21 Finanzierung
- 22 Steuerliche Aspekte

### | Konzeptionelle Gestaltung

- 55 Vorbemerkung
- 56 Notarieller Abschluss eines Kaufvertrages
- 56 Vertragsinhalt
- 61 Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
- 63 Verwaltung des Sondereigentums
- 63 Mietpool

### | Steuerliche Gestaltung

- 55 Vorbemerkung
- 66 Überschussprognose
- 66 Modellhafte Gestaltungen gem. § 15b EStG
- 67 Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel
- 67 Überschuss
- 67 § 10d EStG – Verlustverrechnung
- 68 Werbungskosten bei Fremdfinanzierung
- 68 Disagio und Damnum
- 68 Lineare Abschreibungen
- 70 Abgrenzung anschaffungsnaher Herstellungskosten von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand
- 70 Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages, Anpassung der Einkommensteuervorauszahlungen
- 70 Grunderwerbsteuersatz und Grundsteuer

## |Werterhalt|Wertsteigerung

- 45 Vorbemerkungen
- 46 Bausubstanzbeschreibung (augenscheinlich)
- 50 Modernisierungsmaßnahmen
- 72 Wesentliche Vertragspartner|ausgewählte Referenzen

## |Anlagen

- | Kaufvertrag, Teilungserklärungen, Grundbuchauszüge, Verwalterverträge [WEG-, SE-Verwaltung (optional)]

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH ist ein integriertes Wohnungsunternehmen mit Hauptsitz in Wiesbaden und Bestandteil der d.i.i.-Gruppe. Das Kerngeschäft der d.i.i.-Gruppe sind der Aufbau und das Management von Wohnimmobilien-Portfolios für institutionelle und private Anleger sowie für den eigenen Bestand. Die d.i.i.-Gruppe wurde im Jahr 2006 gegründet und beschäftigt aktuell rund 50 Mitarbeiter.

Die d.i.i.-Gruppe hat inzwischen in 28 attraktive Standorte investiert und managt damit aktuell rund 5.000 Wohneinheiten mit einem Wert von ca. 400 Millionen Euro. Die d.i.i. setzt auf eine langfristige Entwicklung und Wertsteigerung ihrer Immobilien und erwirbt daher primär Wohnanlagen mit Entwicklungspotenzial. Die Senkung der Energiekosten durch gezielte Sanierungsmaßnahmen und ein aktives Energie-Management stehen dabei im Fokus.

Die Leistungen der d.i.i. umfassen Bestandsoptimierung, Wohnungsprivatisierung, Projektentwicklung sowie Schaffung von neuem Wohnraum durch umfangreiche Baumaßnahmen. Dabei werden die Interessen von Investoren, privaten Kapitalanlegern und Mietern gleichermaßen berücksichtigt und in Einklang gebracht. Die d.i.i.-Gruppe besteht aus einem Expertenteam vom Einkauf bis zum Vertrieb von Wohnimmobilien und verfügt über ein firmeneigenes Bau- und Projektmanagement sowie Asset Management.

Warum investiert die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH in Wohnimmobilien? Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört neben Essen, Trinken und Schlafen ein festes Dach über dem Kopf. In seiner Wohnung verbringt der Mensch einen Großteil seiner Lebenszeit – daher will er nicht irgendeine Wohnung, sondern ein Zuhause zum Wohlfühlen. Im Gegensatz zu vielen anderen Anlageformen erwirtschaften Immobilien in der Regel stabile Erträge. Wohnimmobilien sind zudem praktisch konjunkturunabhängig, denn egal wie gut oder schlecht es der Wirtschaft geht: Gewohnt wird immer. Im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien unterliegen Wohnimmobilien zudem nur einem langsamem technischen Alterungsprozess, sie müssen wesentlich seltener modernisiert werden, um marktgerecht zu sein. Die Verantwortung für kleinere Reparaturen ("Schönheitsreparaturen") kann dem Mieter übertragen werden.

Mit dem hier vorliegenden Angebot können auch private Kapitalanleger dieses Potenzial nutzen. Da momentan zudem die noch immer niedrigen Zinsen für längere Zeit günstige Finanzierungskonditionen zulassen, ist jetzt der ideale Zeitpunkt, um mit einer attraktiven Wohnimmobilie eine zusätzliche Altersvorsorge für sich aufzubauen.



Frank Wojtalewicz, Geschäftsführer  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH

//angebot im überblick.

### | **Realer Sachwert – im Fokus privater Anleger**

Wohnwirtschaftlich und gewerbl. genutzte Liegenschaften, ob nun Einzelobjekte oder ganze Portfolios, sind für in- und ausländische Investoren seit Jahren attraktiv. Dazu trägt auch das rechtlich klar geregelte Umfeld im deutschen Grundbesitzbereich bei. Schon allein die im europäischen Vergleich seit langem stabilen Immobilienpreise sowie das günstige Verhältnis von Investition und Ertrag gegenüber Vergleichsobjekten bevorteilt deutsche Immobilien. Im Kontext der Finanzkrise und aus Furcht vor einer Inflation fokussieren nunmehr verstärkt private Anleger gezielt Sachwertinvestments, im zunehmenden Maße in Immobilien, die 2013 erstmals die begehrteste Geldanlage sind (*Focus*).

Ausgewogene Investitionskriterien sprechen für sich – zum einen der vorhandene große Binnenmarkt und die durchschnittlich hohe Kaufkraft, zum anderen die im globalen Vergleich überdurchschnittlich ausgebildeten Fachkräfte und die hohe Lebensqualität.

### | **Begehrteste Geldanlage – gehört in jedes Depot**

Anhaltend gute Konjunkturdaten und ein stabiler Arbeitsmarkt befürworten die Nachfrage der Anleger. "Großinvestoren oder Einzelanleger – alle suchen dasselbe: Sicherheit und stabile, stetige Einnahmen, sehen das Immobilieninvestment als Mittel, ihre Portfolios besser gegen mögliche Schwankungen an den Kapitalmärkten abzusichern" (*Handelsblatt*). Anlagenexperten raten zu einer möglichst breiten Streuung im Portfolio – ob nun stabilitäts-, einkommens-, wachstums- oder chancenorientiert das Handeln des Anlegers auch ist – die Immobilie gehört als Investmentbaustein in jedes Depot. Es wird jedoch zunehmend schwieriger, in guten Lagen erschwingliche und renditestarke Immobilien zu erwerben.

### | **Angebot im Überblick** (Vorbemerkung)

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die 1963 errichtete Liegenschaft Steinpfad 14-16 und Woltersberg 14-16 in D-45357 Essen-Gerschede zum Erwerb von insgesamt 24 Eigentumswohnungen.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen entweder zum Zwecke der dauerhaften Vermietung oder zur Eigennutzung erwerben wollen. Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn die Eigentumswohnung im Rahmen der individuellen Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, selbige auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen. Sollte der Investor hingegen beabsichtigen, durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und vorab vereinbarten konkreten Rückzahlungsstermin zu erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.



//es(sen) pulsiert in der mitte europas.





### Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr<sup>1</sup>

mit etwa 10 Mio. Einwohnern auf einer Gesamtfläche von ca. 8.850 km<sup>2</sup> zählt die Metropolregion (Metropole Ruhr und Metropolregion Köln/Bonn) zu den sechs größten dieser Art und zu den bedeutendsten wirtschaftlichen Zentren überhaupt in Europa [nach Moskau, Istanbul, London, der italienischen Nord-West (Oberitalien mit Mailand, Turin, Genua) und Île-de-France (Paris) – im internationalen Vergleich auf Rang 26], ist zugleich die bevölkerungsreichste Metropolregion in Deutschland; inmitten des zentraleuropäischen Wirtschaftsraumes gelegen, besetzt die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr heute eine der Schlüsselrollen als innovativer Standort und ist einer der wichtigsten Impulsgeber im neuen Europa

### Metropole Ruhr (Teilraum Ruhrgebiet)<sup>2</sup>

bedeutender Bestandteil der Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr ist die sog. Metropole Ruhr, ein historisch gewachsener Ballungsraum mit ca. 5,3 Mio. Einwohnern auf einer Gesamtfläche von 4.435 km<sup>2</sup> – das Ruhrgebiet zählt zu den drei größten Agglomerationen und ist der am besten erschlossene Ballungsraum in Europa; als größter deutscher Ballungsraum erwirtschaftet das Ruhrgebiet jährlich etwa 5,6 % des gesamtdeutschen Bruttoinlandsproduktes; die in der ehemals bedeutendsten Montanindustrieregion Europas (Bergbau, rohstoffverarbeitende Schwerindustrie) vertretenen Wirtschaftszweige sind durch einen hohen Technisierungsgrad gekennzeichnet; der Ballungsraum ist einer der wichtigsten Forschungs- und Wissenschaftsstandorte in Europa – fünf Universitäten, 16 Fachhochschulen, zahlreiche (außer-)universitäre Institute sowie Technologie- und Innovationszentren

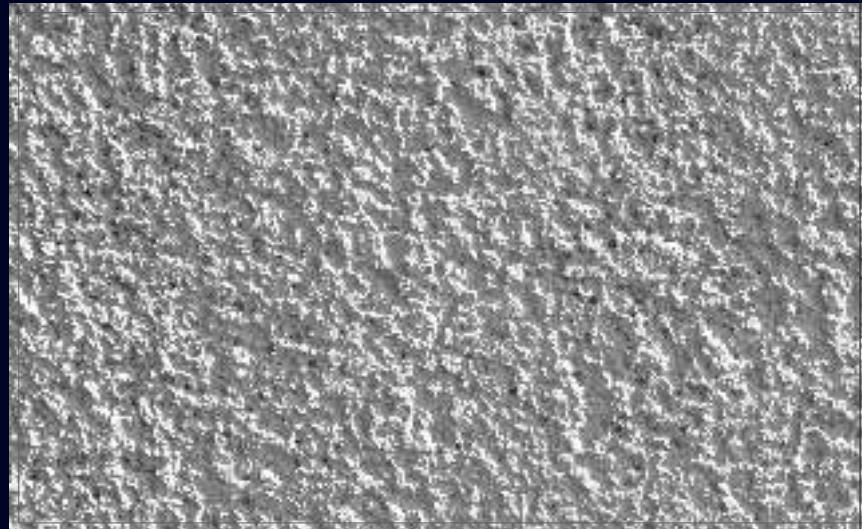
### Essen (Nordrhein-Westfalen, Westdeutschland)<sup>3</sup>

mit mehr als einer halben Million Einwohner eine der größten deutschen Städte (zentrale Lage im Ruhrgebiet); die frühere Kulturhauptstadt Europas (2010) ist heute – im Kontext eines erfolgreichen Strukturwandels (Strategieprozess Essen.2030) und der seit 2005 enorm verbesserten Standortqualität – einer der bedeutendsten Wirtschafts- und Messestandorte, darüber hinaus eine der modernsten Handels- und Dienstleistungsmetropolen; zahlreiche Konzerne lenken von hier aus ihr international vernetztes Geschäft; allein sechs der 100 umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen (u. a. in den Clustern Logistik, Chemie, Informations- und Kommunikationstechnologie, Energiewirtschaft und Gesundheitswirtschaft); mit jährlich etwa zwölf internationalen Leitmessen zählt der Messeplatz zu den zehn wichtigsten in Deutschland (2012 mit 1,3 Mio. Besuchern aus 151 Nationen) Großstadt Essen (Kennzahlen)<sup>4</sup>

■ Gesamtfläche	210 km <sup>2</sup>
■ Einwohner 2014 (Stand 06.2014)	573.917
■ Einwohnerdichte	2.717 Einw./km <sup>2</sup>
■ Einwohnerentwicklung (2011-2014)	+ 0,7 %
■ Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012	23,6 Mrd. €
■ Steigerung (2000-2011)	+38,9 %
■ Kaufkraft 2013 (pro Kopf)	21.196 €
■ Steigerung pro Kopf (2012-2013)	+ 2,3 %
■ Arbeitslosenquote 2013	13,3 %

| **Architektonische Moderne** (exemplarisch) – typische Interpretation im Stil der Moderne in den 1960er Jahren; bauzeitliche Rauputzstrukturen, sog. Münchner Rauputz (obere Abb.); Stahlbetontreppenkonstruktion mit einem umlaufend gestalteten Stahlgeländer einschl. Handlauf, Trittstufen und Podeste sind mit Werksteinbelag versehen

[Bestand 2014]

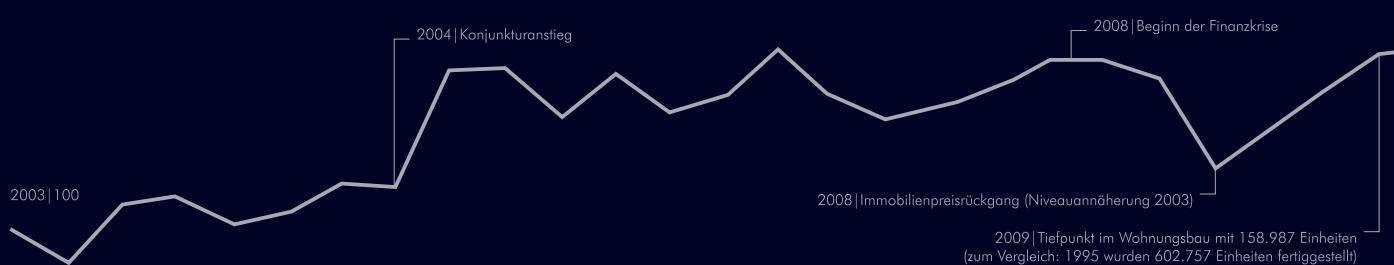


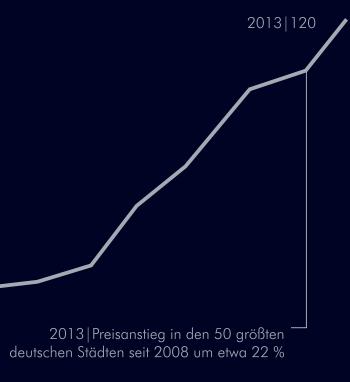
»Das Zweckmäßige ist auch schön, ist nur zur Hälfte wahr. [...] Nur vollkommene Harmonie in der technischen Zweck-Funktion sowohl in den Proportionen der Formen kann Schönheit hervorbringen. Und das macht unsere Aufgabe so vielseitig.«

Walter Gropius (1883-1969),  
deutsch-amerikanischer Architekt und Bauhauslehrer



//sicherheit. rentabilität. wertzuwachs.





**Immobilienpreisentwicklung** Immobilienpreise für Wohnimmobilien/Eigentumswohnungen 2003 bis 2013 – Index (2003)=100, der Anstieg ist u. a. Folge der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland

(Quelle: vdpResearch)

#### |Wesentliche Produktinformationen (Überblick)

##### |Initiator|Anbieter (Prospektherausgeber)

- d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH

##### |Standort (Vertiefungsebene auf Seite 5)

- Deutschland|Nordrhein-Westfalen|Großstadt Essen

##### |Produkt (Altbau-Bestandsobjekte, Baujahr 1963)

- die im Stil der Moderne errichteten Gebäude sind Bestandteil eines offenen und durchgrünen Quartiers (Siedlungsarchitektur); das Angebot beinhaltet 24 Einheiten, aufgeteilt auf zwei Gebäude [Wohnfläche gesamt ca. 1.716 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche gesamt ca. 3.160 m<sup>2</sup> (Gebäude- und Freiflächen), darüber hinaus ca. 1.317 m<sup>2</sup> Erholungsfläche]

##### |Wohnungsgrößen

- durchgängig ca. 71,51 m<sup>2</sup> (Struktur – 3 Zimmer, Balkon)

##### |Angaben zum Bauzustand

- die angebotenen Gebäude befinden sich in einem dem Baualter entsprechend gutem Gesamtzustand

##### |Werterhalt|Wertsteigerung (geplante Maßnahmen, Auszug)

- in den Bereichen Fassade einschl. Fenster, Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Untergeschoss, Außenanlagen

##### |Energetische Qualität (Energieverbrauchskennwert)

- Steinpfad 14-16: 151,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), 134,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Woltersberg 14-16: 114,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), 119,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### |Kaufpreise (Wohnungseigentum, Sondernutzungsrecht)

- 1.300,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.446,00 €/m<sup>2</sup>
- je Wohneinheit von 92.963,00 € bis 103.403,00 €
- zzgl. 6.000,00 € je Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

##### |Erwerbsnebenkosten (ca. 7,5 % des Gesamtkaufpreises)

- ca. 5,0 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld)

##### |Instandhaltungsrücklage (Kalkulationsbasis)

- mtl. pauschal 0,30 €/m<sup>2</sup> (Wohneinheit)

##### |Abschreibungen (lineare Abschreibung)

- lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG – 2,0 % linear über 50 Jahre (Anschaffungskosten)

##### |Mieterwartung (Nettokaltmiete; Stand 06.2014)

- durchschnittlich 5,93 €/m<sup>2</sup> (optional – Mietpool)

##### |Mietnebenkosten (Angaben je Wohneinheit)

- WEG-Verwaltung derzeit mtl. netto 20,00 €
- SE-Verwaltung (optional) derzeit mtl. netto 14,00 €

##### |Immobilienmanagement

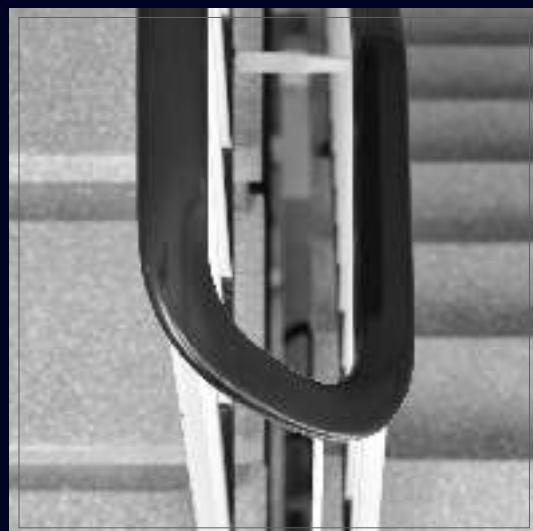
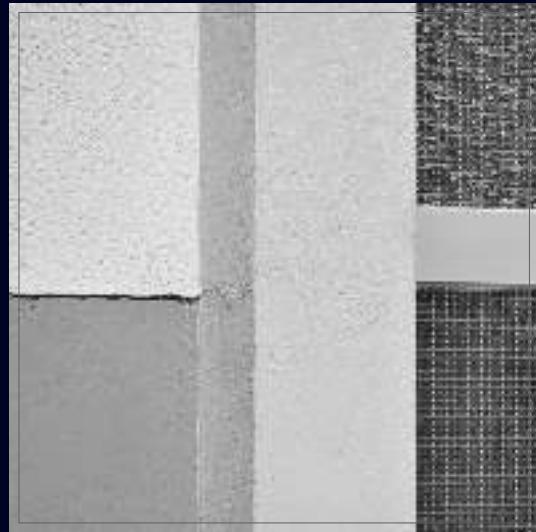
- WEG- und SE-Verwaltung – ProCasa Immobilien GmbH

##### |Einkünfte (aus Vermietung und Verpachtung)

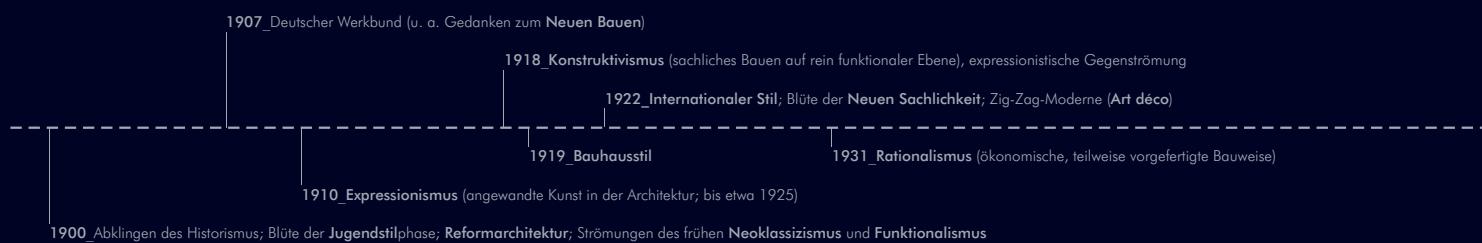
- gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

In der deutschen Wohnungsbaupolitik der 1950er und 1960er Jahre wurden Wohnanlagen fokussiert, die als funktional-ästhetische Ensemble von selbstständigen oder baulich verbundenen Einzelbauten in Erscheinung traten und sich durch großzügige Grünanlagen auszeichneten. Diese Vorläufer der durchgrünten Stadt-Landschaft bestimmten aufgrund ihrer raumkonzeptionellen Vorteile heute mehr denn je den Wohnungsmarkt. – Die architektonisch einheitlich gestaltete Wohnanlage ist Bestandteil einer Ende der 1950er Jahre geplanten Quartiererweiterung [Siedlungskarakter, innerstädtischer Wohnungsbau in überwiegend zwei- bis viergeschossiger Bauweise (unterschiedlich hohe Baukörper und damit Belebung des raumarchitektonischen Erscheinungsbildes)].

Die bauzeitliche Ausstattung der Wohneinheiten entsprach den bereits in den 1920er Jahren definierten sozialen Standards im modernen Wohnungsbau – optimale Raumauflteilung/-größen, Bäder, Balkone.



//form follows function.





| **Außen- und Innenarchitektur (exemplarisch)** – Einfassung, Putzstruktur und Sockelgestaltung im Hauseingangsbereich (obere Reihe, Abb. links); Brüstungsgeländer, rückwärtiges Fassadenbild (obere Reihe, Abb. rechts); Treppenkonstruktion im Podestbereich (Ausschnitt; untere Reihe, Abb. links); im Geländer integrierter Handlauf (untere Reihe, Abb. Mitte); Werksteinbelag (Ausschnitt; untere Reihe, Abb. rechts)

[Bestand 2014]

1963

◀ 1960 Strukturalismus (eine der wichtigsten Strömungen im modernen Städtebau; Beginn des industrialisierten Geschosswohnungsbau)

◀ 1950 \_erneuerte Moderne, Brutalismus ("béton brut"); Beginn der sog. Nachkriegsmoderne; konservativer Formalismus ("Bauen in der nationalen Tradition")

### | (Klassische) Moderne (seit 1910)<sup>5</sup>

zahlreiche, mitunter überschneidende Stile, Phasen, Strömungen, Interpretationen und Modeerscheinungen (Stilpluralismusepoche)

- | die vielschichtige Moderne – nicht gleichzusetzen mit der verbreitet als Moderne bezeichneten Architektur der Gegenwart – ist ein Abschnitt der neueren und neuesten Architekturgeschichte, dessen Anfänge in der Regel mit der britischen Arts and Crafts-Bewegung sowie den weitgefächerten jugendstilistischen Strömungen und Ausprägungen und deren Wechselwirkung Ende des 19. Jh. in Verbindung gebracht werden; eine wahrnehmbare Versachlichung und Vereinfachung der Architekturformen nicht nur im öffentlichen Bauen, die offensichtliche Trennung vom repräsentativen Raumprogramm des 19. Jh., setzte jedoch erst nach 1918 ein – aufbauend auf die ästhetischen sowie bautechnischen (architekturtheoretischen) Grundlagen des Deutschen Werkbundes (1907)
- | stilistisch reflektiert die architektonische Moderne u. a. den Expressionismus, das Bauhaus, die Ideen des Neuen Bauens und der Neuen Sachlichkeit, den Internationalen Stil, den Funktionalismus und die differenziert zu betrachtende sog. Nachkriegsmoderne (Tendenzen des modernen Städtebaus in beiden Teilen Deutschlands), bevor das Anliegen der Moderne allmählich durch die Postmoderne (ab Mitte der 1960er Jahre) überwunden wurde, aber auch durch die einseitig industrialisierte Bauweise vor allem im typisierten Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre (sog. Großplattenbau in Ost- und Westdeutschland gleichermaßen) ausuferte
- | die dekorative Hülle wie im Historismus (Nachahmung historischer Stilformen) und Jugendstil ('Entrümpelung der Kunst') wich zurückhaltend gestalteten (zumeist in hellen Farben verputzten) und klar gegliederten Fassadenbildern; Ästhetik – Leidenschaft, Funktion, Schönheit – spiegelte sich in minimalen und rationalen Formen mit dem Gebot der Funktionalität als Kennzeichen des technologischen Fortschritts (konstruktive Ökonomie), nicht zuletzt durch den Einsatz neuer und zunehmend vorgefertigter (industrieller) Werkstoffe (bspw. Stahl, Glas, Eisenbeton) wider
- | vor allem, und das wird in den ersten Wohnsiedlungen der 1920er Jahre deutlich, formulierte die Architektur der Moderne (als Epoche des fortschrittlichen, freiheitlichen Bauens) von einem modern ausgestatteten, zweckmäßig aufgeteilten und vielfältigen Innenleben ausgehend zu einer darauf aufbauend definierten Gesamtform – und nicht umgekehrt (Formgebung und Gestaltung über die Funktionsdefinition des Raumes, von innen nach außen), darüber hinaus wurde das (landschafts-)architektonische Umfeld in die als ganzheitlicher Prozess verstandenen Entwürfe einbezogen; während sich der Wohnungsbau der 1930er Jahre in Deutschland noch am Neuen Bauen orientierte, ist bei Neubauprojekten in den 1940er Jahren – entgegen dem internationalen Trend – eine politisch motivierte Abkehr zu beobachten
- | herausragende Vertreter der Moderne (Auswahl) – Louis Sullivan ('form follows function'), Bruno Taut, Le Corbusier, Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe ('less is more'), Hans Scharoun, Alvar Aalto, Oscar Niemeyer, Adolf Loos ('Ornament und Verbrechen')



|Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften (Beispiel; unverbindliches Muster) – Fassadengestaltung eines baugleichen Gebäudes (Woltersberg 13; einschl. des giebelseitig im Fassadenbild integrierten bauzeitlichen Balkons) innerhalb des Quartiers nach Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen

[Aufnahme 2014]

---

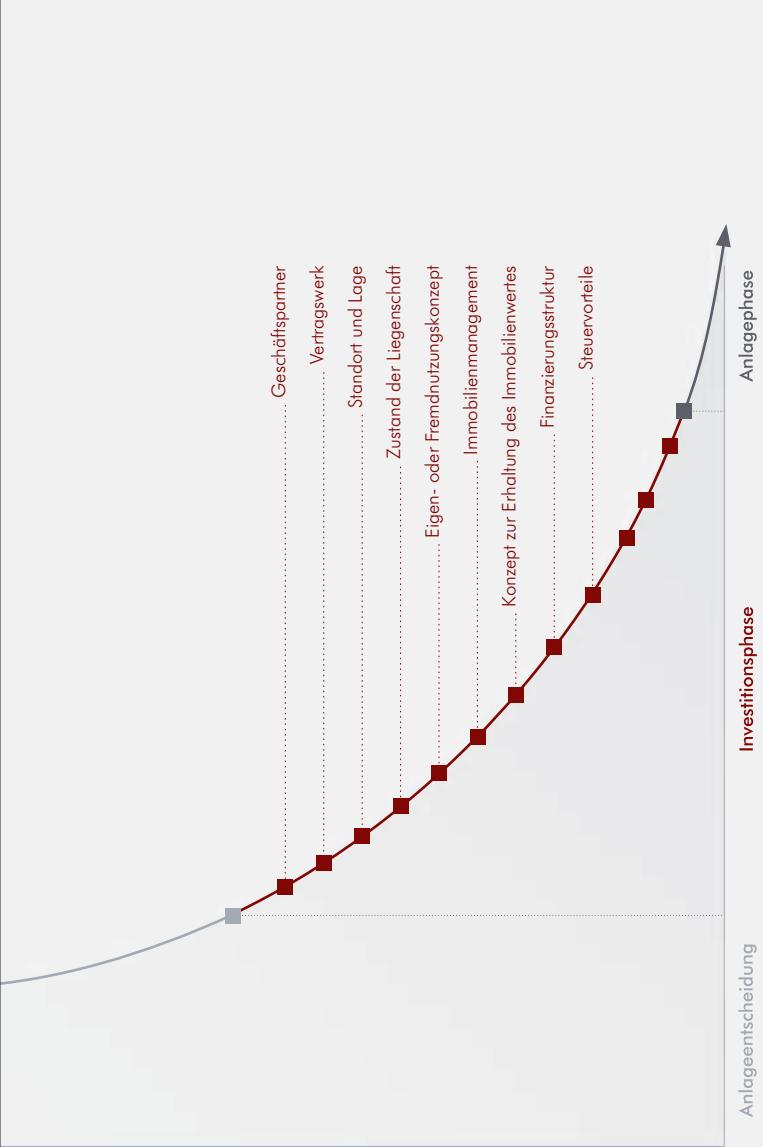
»Was wir gestalten können, darf nicht als Problem gesehen werden, sondern vielmehr als Chance für ein Handeln in einer offenen Zukunft. Deren Qualität wird von dem abhängen, was wir heute tun.«

Prof. Dr. Heinz Riesenhuber (1935),  
deutscher Politiker und Bundesforschungsminister a. D.

---



## //investments. vor- und nachteile.



### |Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften (Einführung)

Aufgrund der Wirtschaftskrise suchen zurzeit viele durch die Entwicklung an den Aktienmärkten verunsicherte Anleger nach wirtschaftlich sinnvollen Alternativen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb wieder verstärkt wohnwirtschaftliche Immobilieninvestments gerückt. Eine wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie in Deutschland kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen (z. B. Aktien), aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland als wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden. Über einen längerfristigen Zeitraum betrachtet ist zwar auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen, in der Regel steigen aber auch die Preise wieder, so dass eine gute Chance besteht für eine wertbeständige und krisensichere Anlage. Dabei ist auch das positive rechtliche Umfeld zu berücksichtigen, da das Eigentum gerade auch an Immobilien aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz genießt und eine Enteignung grundsätzlich nicht möglich ist.

Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland ist Grund und Boden und damit auch Bauland insgesamt nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass die Neubautätigkeit durch das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht gesetzlich limitiert wird. Preisverfallrisiken durch massiven Neubau von Immobilien sind daher im Gegensatz zu den Inflationsrisiken, wie sie aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage drohen können, nicht zu erwarten, so dass unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Kapitalanlage eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass dieses langfristige Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten sich das Risiko von Wertverlusten realisieren könnte. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftliche Immobilien ist daher wie jede andere Kapitalanlageform auch nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet. Durch die vorliegende Darstellung will die Verkäuferin dem Erwerber diesen Umstand vor Abschluss einer vertraglichen Bindung vor Augen führen und möglichst umfassend über potenzielle Risiken aufklären.

Allerdings ist immer zu beachten, dass diese Betrachtungen vom Status quo zum Zeitpunkt der Beurteilung ausgehen, zukünftige Entwicklungen und Tendenzen nur im Wege der Prognoseentscheidung mit aufgenommen werden und daher keine zwangsläufige Verbindlichkeit beinhalten. Es darf ferner nicht vergessen werden, dass Chancen und Risiken nicht zwingend immer einzeln auftreten, sondern in der Regel in unterschiedlichen Konstellationen und gegebenenfalls auch kumulativ entstehen. Für den einzelnen Investor kann dies bedeuten, dass durch die Verknüpfung mehrerer Einzelrisiken (bspw. Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit und/oder Unfall, Mietausfall, größere Modernisierungsmaßnahmen, zu hohe Fremdfinanzierung) die Immobilieneinnahme nicht mehr alleine ausreichend ist, die Bedienung von Zins und Tilgung abzudecken und die Unterdeckung dann nicht mehr aus dem Einkommen oder dem Vermögen ausgeglichen werden kann, mit der Folge, dass es erst zu einer Liquiditätskrise kommt, im schlimmsten Fall sogar zum persönlichen Vermögensverfall.

### |Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments

lassen sich am besten durch die nachfolgenden neun Kriterien zur besseren Beurteilung darstellen (Übersicht)

- | 1. kompetente und verlässliche **Geschäftspartner**
- | 2. ein der aktuellen Rechtslage entsprechendes **Vertragswerk**
- | 3. eine gute und nachgefragte **Lage**
- | 4. **Zustand der Liegenschaft**
- | 5. ein wirtschaftlich sinnvolles **Eigen- oder Fremdnutzungskonzept**
- | 6. ein kompetentes **Immobilienmanagement**
- | 7. eine langfristige Planung zur **Erhaltung des Immobilienwertes** durch Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- | 8. langfristig durchdachte **Finanzierungsstruktur**
- | 9. Optimierung von **steuerlichen Vorteilen** für den Käufer

|Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften (Übersicht) – zwischen Anlageentscheidung (vorangegangene Selektionsphase), Investitions- und Anlagephase (mindestens 10 Jahre)

[Grafik: rae.network]

## 1. Geschäftspartner

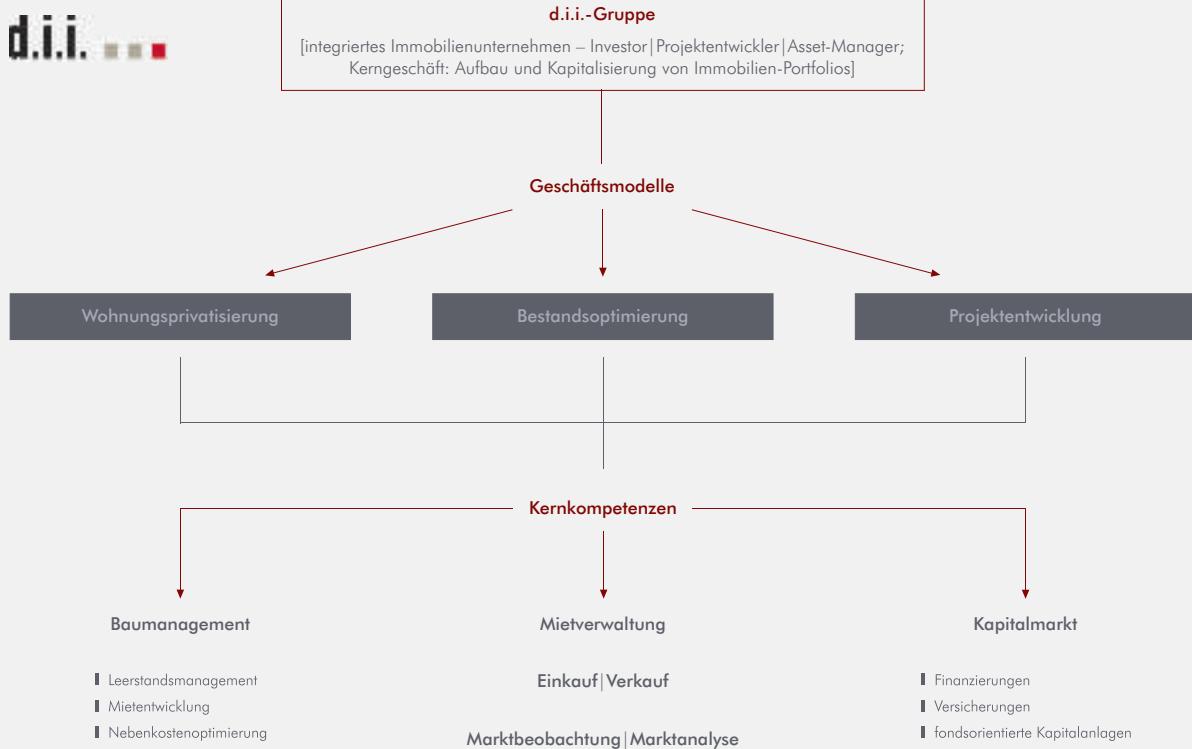
Finanz- und Immobilientransaktionen profitieren davon, dass sich kompetente und zuverlässige Geschäftspartner zusammenfinden

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH als Initiator und Anbieter der Bestandsimmobilien

Kompetenz und Leistungsfähigkeit des Geschäftspartners reflektieren u. a. bereits realisierte (ähnlich gelagerte) Referenzprojekte

Eine finanzielle Transaktion und damit auch eine Immobilieninvestition lebt davon, dass sich kompetente und zuverlässige Partner zusammenfinden, um im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Somit ist die (Aus-)Wahl des richtigen Partners der Schlüssel für einen erfolgreichen Vertragsabschluss. Erst wenn Verkäufer und Käufer eine gemeinsame, offene und konstruktive Gesprächs- und Verhandlungsgrundlage gefunden haben, besteht das erforderliche Miteinander der Geschäftspartner.

Verkäuferin und Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH mit Sitz Aklindistraße 36 in D-82166 Gräfelfing. Als ein integriertes Immobilienunternehmen mit dem Ziel einer wertsteigernden Investition in den deutschen Immobilienmarkt bietet die d.i.i.-Gruppe seit mehreren Jahren erfolgreich Investments an. Aufgrund einer äußerst fokussierten und disziplinierten Investitionsstrategie werden ausschließlich Wohnimmobilien in den großen Regionen Hamburg, Rhein-Main, Rhein-Ruhr und Rhein-Neckar erworben und entwickelt. Die d.i.i.-Gruppe versteht sich als starker Asset-Manager für Investoren, Käufer und Mieter. Die d.i.i.-Gruppe verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Bereich der Sanierung und Entwicklung von Bestandsimmobilien wie der hier prospektierten (weiterführende Informationen unter [www.dii.de](http://www.dii.de)). Einige ähnlich gelagerte Projekte sind als Referenzen in diesem Prospekt dokumentiert. Von daher kann sich der Käufer von der erforderlichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit seines Geschäftspartners ein deutliches Bild machen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich trotz der Referenzen und des Nachweises des Stammkapitals und bei rechtlich ordnungsgemäßen vertraglichen Vereinbarungen die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen können. Sollten daher diese Risiken durchschlagen, so besteht die Gefahr, dass die Verkäuferin in Insolvenz geraten kann. – Umgekehrt offenbart der Käufer der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen



**Geschäftspartner** Vertragspartner des diesem Prospekt zugrundeliegenden Angebotes ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH; die vorliegende Übersicht informiert den Investor über Geschäftsmodelle und Kernkompetenzen innerhalb der d.i.i.-Gruppe; weiterführende Angaben sind auf Anfrage zu beziehen

[Grafik: roe.network]

GmbH seine wirtschaftlichen Verhältnisse, so dass davon auszugehen ist, dass das erforderliche Eigenkapital vorhanden ist und Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen dem Käufer gewährt werden würde. Damit ist die Annahme einer in sich stimmigen Finanzierung sachlich gerechtfertigt und die erforderliche wechselseitige Transparenz gegeben.

Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse durch den Käufer

## 2. Vertragswerk

Grundlage des vorliegenden Prospektes ist der Erwerb einer Eigentumswohnung in der eingangs bezeichneten Liegenschaft Woltersberg 14-16 und Steinpfad 14-16 in D-45357 Essen-Gerschede. Der Käufer erhält dabei zu einem vorher vereinbarten Festpreis eine zumeist vermietete Wohnung im gegenwärtigen Zustand, verbunden mit einem (z. T. seit längerer Zeit) bestehenden Mietverhältnis. Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen des Kaufvertragsrechts maßgebend. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die Verkäuferin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

der Käufer erhält zu einem vorher vereinbarten Festpreis eine zumeist vermietete Wohneinheit im gegenwärtigen Zustand, verbunden mit einem bestehenden Mietverhältnis

### a) Regelungsinhalte

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Teil- und Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. hierzu 6. *Immobilienmanagement*). Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (vgl. hierzu 5. *Eigen- oder Fremdnutzungskonzept* und 6. *Immobilienmanagement*) zu schließen. Die Verkäuferin bietet dem Käufer, im Fall der Fremdnutzung, den Beitritt zum Mietpool an (vgl. hierzu 5. *Eigen- oder Fremdnutzungskonzept*).

Verwalterverträge für das Gemeinschafts- (WEG) und Sondereigentum (SE – optional), ferner besteht die Möglichkeit zum Abschluss eines Mietpoolvertrags (optional)

### b) Gewährleistungsausschluss

Da es sich im vorliegenden Fall um eine gebrauchte Immobilie handelt, sind Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkäuferin ausgeschlossen (Ausschluss der Mängelrechte nach §§ 442, 444 BGB). Der Käufer hat aber die Möglichkeit, sich im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses durch Inaugenscheinnahme oder in sonstiger geeigneter Weise vom aktuellen Zustand der Liegenschaft einen konkreten Eindruck zu verschaffen und erklärt dann im Rahmen des Kaufvertrages, dass er den Kaufgegenstand besichtigt hat und im derzeitigen Zustand übernimmt. Damit trägt dann der Käufer das Risiko, dass die Wohnung und/oder das Gemeinschaftseigentum gegebenenfalls nicht seiner ursprünglichen Erwartungshaltung entsprechen, sowie das Risiko, dass die effektiven Grundstücks- oder Wohnungsgrößen von den Angaben im Kaufvertrag abweichen. Da es sich hier um Bestandswohnungen handelt, besteht die Möglichkeit, dass die vom ursprünglichen Eigentümer vorgenommenen Mietflächenberechnungen nicht zutreffend waren, so dass dies bei späteren Neuvermessungen (z. B. aufgrund gesetzlich geänderten Vorschriften) zu Änderungen der umlagefähigen Flächen und dies dann auch zu Problemen mit den Mietern mit sich anschließenden potenziellen Rückforderungsansprüchen führen kann, sofern eine Abweichung von mehr als 10 % gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) besteht [BGH-Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 133/03 in NZM 2004, 456 zur negativen Abweichung und BGH-Urteil vom 23.05.2007, Az.: VIII ZR 138/06 in NJW 2007, 2626 zur positiven Abweichung].

Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen aufgrund der Eigenschaft als Bestandsimmobilie

Möglichkeit der Inaugenscheinnahme des konkreten Vertragsgegenstandes durch den Käufer vor notariellem Vertragsabschluss

u. U. abweichende Mietflächenberechnung bei Bestandswohnungen

### c) Insolvenz der Verkäuferin

Trotz rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen, können sich die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen, im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz führen und damit die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag verhindern. Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Lastenfreistellung unterschieden werden. Sobald das Wohn- und Teileigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des erworbenen Objektes. Der dinglich gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung begründet jedoch keinen automatischen Anspruch auf Lastenfreistellung, so dass es zu Fällen kommen kann, bei denen der Käufer dann schlussendlich von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, da der Insolvenzverwalter ihm kein lastenfreies Eigentum verschaffen kann. Letztlich muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins und Tilgung immer weiter, ohne dass die erhofften Mietein-

im Fall der Insolvenz der Verkäuferin wird zwischen Eigentumserwerb und Lastenfreistellung unterschieden

bei einer möglichen Insolvenz der Verkäuferin besteht ein dinglich gesicherter Anspruch auf Eigentumsübertragung, jedoch kein Anspruch auf Lastenfreistellung

vorrangige Haftung bei nicht bezahlten Lasten und Abgaben, mgl. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

kein Vertragsrücktritt bei sich nachträglich verändernder Anlageentscheidung

nahmen kommen. – Kommt es zur Insolvenz der Verkäuferin, ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Wohnung wegen rückständiger Wohngeldforderungen sowie nicht bezahlter öffentlicher Lasten und Abgaben (z. B. Grundsteuern) vorrangig haftet und damit die Gefahr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen besteht.

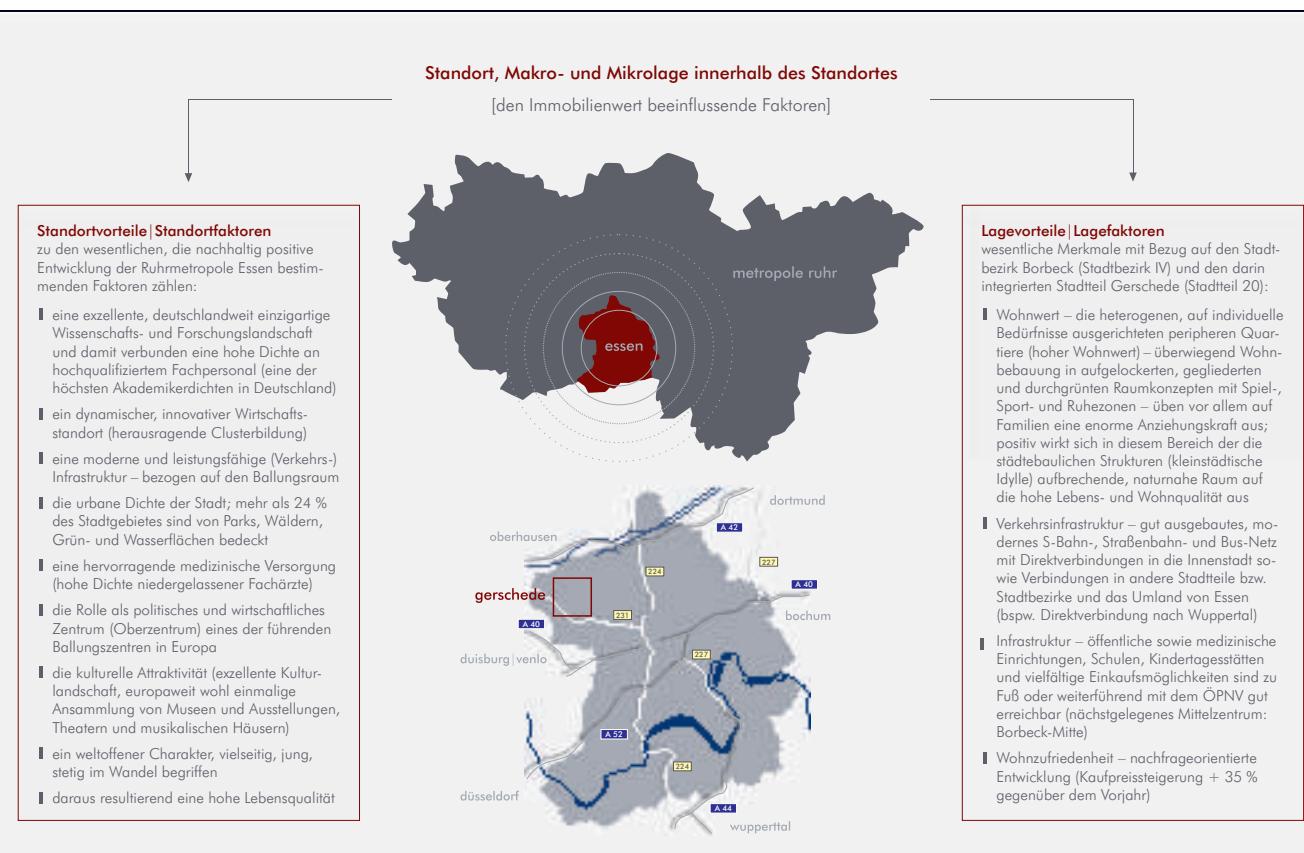
#### d) Rücktritt vom Vertrag

Ein Rücktritt vom Kaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn dieser ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht. Nur falls sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält, hat der Käufer das Recht, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Sollte hingegen der Käufer sich im Nachgang zu seiner Kaufentscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner Person begründet sind (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. Ä.), so stellt dies keinen Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen. Der Haftungsausschluss (vgl. hierzu Ziffer 2b) findet allerdings seine Grenzen, wenn es sich um Vorsatz/arglistiges Verschweigen von Mängeln handelt und der Käufer von daher die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. Allerdings muss sich dann der Käufer darüber bewusst sein, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält (vgl. hierzu Ziffer 2c) und es eventuell zusätzlicher Gerichts- und Anwaltskosten bedarf, um sein Recht durchzusetzen.

### 3. Lage

Makro-/Mikrolage innerhalb des jeweiligen Standortes als Immobilienwert beeinflussende Faktoren

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch auf die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesun-



■ **Essen** Standort und Lage des diesem Prospekt zugrundeliegenden Angebotes der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH; weiterführende Angaben sind den Abschnitten Angebot im Überblick (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 5) und Standort (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 24 ff.) in diesem Prospekt zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

den Umgebung, ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass die Prüfung immer nur den aktuellen Zustand widerspiegelt. Künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohnrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Das Objekt befindet sich in Essen-Gerschede einem nordwestlichen Stadtteil der Stadt Essen. Auffällig im Bilde des Stadtteils ist die im Zeitraum 2002 bis 2006 vollständig kernsanierte Krupp-Siedlung. Der Stadtteil gehört aufgrund des städtebaulichen Trends zu den Bereichen, wo eine stetige Nachfrage nach Wohnraum mit ansprechenden Grünflächen in unmittelbarer Umgebung vorhanden ist. Die Liegenschaft ist in einem gewachsenen Umfeld gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich entweder in direkter Nähe oder im benachbarten Stadtteil Borbeck-Mitte und mittels Pkw sowie öffentlichem Nahverkehr besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung an das Essener und Wuppertaler Stadtzentrum. In kurzer Zeit ist auch der Schlosspark in Borbeck erreicht. Genau in diesem Kontext ist daher auch die Liegenschaft Woltersberg 14-16, Steinpfad 14-16 in D-45357 Essen-Gerschede zu sehen, die im Prospekt angemessen beschrieben wird. Es gilt aber auch hier, dass das Umfeld der Liegenschaft sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise Schwankungen unterworfen sind, die einerseits dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen können, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der Käufer muss allerdings berücksichtigen, dass sich der Immobilienwert niemals linear entwickelt.

#### 4. Zustand der Liegenschaft

Maßgebend für den Immobilienkäufer ist neben den zuvor beschriebenen Kriterien, dass es sich um eine zeitgemäße und zweckmäßige Bauausführung handelt. Dies bedeutet, dass Raumaufteilung, Pläne/Grundrisse und Ausstattung, sowie die verwendeten Materialien und die Begutachtung der Bausubstanz des Sondereigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH als Sachverständigen den Wünschen der heutigen Käuferschaft entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist.

Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine Bestandsimmobilie, das bedeutet, dass das Gebäude bereits vor geraumer Zeit errichtet wurde (Baujahr 1963). Bedingt durch die vorhandene Altbausubstanz kann es im Einzelfall zu Abweichungen von den heute gültigen Regelungen der Technik ("state of art") kommen und die DIN-Soll-Normen können nicht oder nicht vollständig eingehalten/umgesetzt werden (z. B. Wärme- und Schallschutz). Diese Objektbeschaffenheit kann die Fremdfinanzierung im Nachgang erhöhen. Außerdem ist der Ausbauzustand der einzelnen Wohnungen unterschiedlich; bedingt durch die lange Laufzeit einzelner Mietverträge sind einzelne Wohnungen noch in einem Ausbauzustand, der bei Mieterwechsel erhebliche Modernisierungsmaßnahmen zur Folge haben kann. Auch hierdurch kann sich Nachfinanzierungsbedarf ergeben. Dies wurde bei der Ermittlung der Verkaufspreise durch unterschiedliche Quadratmeterpreise berücksichtigt. Der Käufer kann aufgrund der vorgenannten Umstände keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen.

Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche (+/- 3 %) und der Raumaufteilung sind durch den Käufer hinzunehmen und berechtigen nicht zur Kaufpreisminderung. Der notarielle Kaufvertrag ist mit einem entsprechenden Hinweis ausgestattet. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Loggia-/Terrassenflächen bei der Planung mit  $\frac{1}{2}$  ihrer Grundfläche angesetzt werden. Diese Berechnung unterscheidet sich von der Regelung bei preisgebundenem Wohnraum, dahingehend, dass diese Flächen nur mit  $\frac{1}{4}$  ihrer Grundfläche angesetzt werden. Sollte der Käufer die Räumlichkeit vermieten wollen, so muss er sich bewusst sein, dass die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung für die Wohnunggröße und die Nebenkostenabrechnung maßgebend ist und er dadurch gebunden sein kann.

#### 5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzept

Wenn der Käufer alle zuvor genannten Punkte berücksichtigt hat, stellt sich dann für ihn die Frage, ob er die Eigentumswohnung selber bewohnen möchte (sog. "Eigennutzungskonzept") oder sie an einen Dritten vermieten will (sog. "Fremdnutzungskonzept"), da beides möglich ist. Sollte sich der Käufer für die Vermietung entscheiden, so muss er sich aber darüber im Klaren sein, dass vermietete Eigentumswohnungen im Fall der Weiterveräußerung den Nachteil haben, dass sie für einen Eigennutzer

Immobilienwert – innerhalb des Standortes gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen

Gerschede – im nordwestlichen Teil der Großstadt gelegen (flächenmäßig kleinster, sehr grüner Stadtteil), zugehörig zum Stadtbezirk Borbeck; nachfrageorientierter Stadtteil

die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten ist generell Schwankungen unterworfen

Voraussetzungen, die sicherstellen, dass ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist – eine zeitgemäße Bauausführung und eine den heutigen Anforderungen entsprechende Ausstattung und Materialität

Erwerb einer Bestandsimmobilie; mögliche Abweichungen von den heute gültigen Regelungen der Technik ("state of the art")

unterschiedlicher Ausbauzustand der einzelnen Wohneinheiten

geringfügige Änderungen der Wohnfläche (+/- 3 %) und der Raumaufteilung sind hinzunehmen

Berechnung auf der Grundlage der sog. Wohnflächenverordnung

Unterscheidung zwischen Eigennutzung (Selbstbezug – Eigennutzer) und Fremdnutzung (Vermietung – klassischer Kapitalanleger)

mögliche Nachteile bei Weiterveräußerung der Wohneinheit

grundsätzlich eher nicht in Betracht kommen. Diese Käuferklientel ist an einer rentablen Kapitalanlagermöglichkeit interessiert, bei der der wirtschaftliche Vorteil sich erst aufgrund einer längeren Halte- und Veräußerungsdauer verwirklichen kann, da die Transaktionskosten (Kaufpreis einschließlich Vertriebs- und Marketingkosten, Nebenkosten wie Notarkosten und Grundsteuer, Finanzierungskosten und Spekulationssteuer) zuvor erst erwirtschaftet werden müssen. Der Käufer muss dabei auch berücksichtigen, dass die Vertriebskosten üblicherweise höher als die zu erwartenden Maklerprovisionen sind. Was die Vertriebskosten angeht, so kann der Käufer diese bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzelfall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind. Eine kurzfristige Weiterveräußerung würde saldiert betrachtet, eine nachteilige Kaufpreisentwicklung beinhalten und dem Käufer ist davon grundsätzlich abzuraten.

#### a) *Eigennutzung*

Altbausubstanz in bestimmten Bereichen an den Bestand gebunden (eingeschränkte Möglichkeit zur Umsetzung von Sonderwünschen bei klassischen Eigennutzern)

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen zu lassen. Durch die vorliegende Altbausubstanz ist er allerdings in bestimmten Bereichen an den Bestand gebunden. Etwaige Sonderwünsche führen ggf. zu mehr oder weniger aufwendigen Umbaumaßnahmen, wodurch die Wohnung eine weitergehende individuelle Note erhält. Sofern die Bestandswohnung bei Verkauf leer stehen sollte, ist dies nur im Auftrag und auf Kosten des Käufers vorstellbar. Allerdings muss der Käufer immer berücksichtigen, dass geänderte Ausstattungsmerkmale bei einer Bestandsimmobilie (z. B. Marmorfußboden, Whirlpool o. Ä.) sowie dadurch gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Raumaufteilung der Wohnung grundsätzlich vorstellbar sind, sie bedürfen aber einer genauen Abstimmung mit der Verkäuferin und der Prüfung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit. Sonderwünsche werden je nach Art und Umfang erfahrungsgemäß zu Kostenerhöhungen und nicht unerheblichen Bauzeiten führen, für die der Käufer das Risiko trägt. Ein einklagbarer Anspruch des Käufers auf die Einbeziehung von Sonderwünschen in den Kaufvertrag (im Gegensatz zu einem Bauträgerkaufvertrag) ist nicht gegeben, es bedarf statt dessen der Abstimmung mit der Verkäuferin im jeweiligen Einzelfall.

#### b) *Fremdnutzung*

Kostenerhöhung aufgrund von Sonderwünschen (geänderte Ausstattungsmerkmale, Raumaufteilung)

die Vermietbarkeit einer Eigentumswohnung ist von der Lage, Raumaufteilung/-größe und Ausstattung abhängig

Die Alternative zur Eigennutzung ist die Fremdnutzung. Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt und die Ausstattung maßgebend. Die Prospektherstellerin/Verkäuferin geht aufgrund ihrer vorherigen Studien zur Vermietbarkeit von einer Eigentumswohnung mit Vermietungspotenzial aus. Bei den Angaben im Prospekt zu Mieterwartungen oder den Berechnungsbeispielen handelt es sich um die Ergebnisse von Recherchen zu ortsüblichen Mieten und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Alle diese Angaben sind Momentaufnahmen der Marktsituation, die einem teilweise raschen Wandel unterworfen sind. Seitens der Verkäuferin kann für diese Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Was Mieterhöhungen angeht, so ist der Käufer an die gesetzlichen Vorgaben zu Mieterhöhungsverlangen gebunden. Eine Ausnahme gilt nur im Fall eines Staffelmietvertrages, der automatische Mieterhöhungen innerhalb bestimmter Zeiträume vorsieht. Inwieweit hier signifikante Erhöhungen möglich sind, ist nicht zu erkennen, da die Anpassung nach der letzten Mietanpassung zeitlich binnen drei Jahren nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist und die Erhöhung insgesamt auch nicht über 20 % (sog. "Kappungsgrenze") hinausgehen darf. Der guten Ordnung halber ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des aktuellen Gesetzgebungsverfahrens eine entsprechende Gesetzesänderung beschlossen wurde, die u. a. die Kappungsgrenze auf 15 % reduziert und zum 01.05.2013 in Kraft getreten ist. Unmittelbar im Nachgang zu diesem Stichtag kam es zur Umsetzung durch das Bundesland Berlin und für das Stadtgebiet München (Erste Kappungsgrenzenesenkungsverordnung vom 03.05.2013, Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 9/2013), so dass die Mieterhöhungsmöglichkeit noch weiter eingeschränkt wird. Im Nachgang wurde dann am 23.07.2013 die Zweite Kappungsgrenzenesenkungsverordnung (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14/2013) erlassen, deren Anwendungsbereich weitere 89 Städte in Bayern erfasst. Mit Wirkung zum 01.09.2013 wurde eine gleichlautende Regelung für das Stadtgebiet von Hamburg erlassen. Für das Bundesland Hessen erfolgte am 20.05.2014 eine Presseveröffentlichung, dass demnächst der Entwurf für eine Kappungsgrenzenverordnung für 23 Gemeinden in die parlamentarische Anhörung geht. Mit Pressemitteilung vom 13.05.2014 wurde für vier Städte in Rheinland-Pfalz die Einführung einer Kappungsgrenze angekündigt. Bezuglich des Bundeslandes Sachsen wird zurzeit noch keine Notwendigkeit gesehen, eine solche Regelung zu erlassen. Bezuglich des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen hat die Landesregie-

rung mit Wirkung zum 01.06.2014 eine solche Regelung erlassen, von der 59 Städte und Gemeinden betroffen sind. Allerdings sind die Ruhrgebietsmetropolen Dortmund, Bochum, Essen und Duisburg zunächst nicht von dieser Regelung erfasst.

Aufgrund der Absprachen im Koalitionsvertrag wurde nunmehr durch das Bundesjustizministerium am 19.03.2014 ein Gesetzesentwurf zur Einführung einer sog. "Mietpreisbremse" vorgelegt. Künftig soll die neue Miete nur noch um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Erstvermietungen neu gebauter Wohnungen sollen davon aber ausgenommen werden, um den Wohnungsbau nicht zu gefährden. Gleiches gilt für grundlegend sanierte/modernisierte Wohnungen. Außerdem wird die Preisbremse nicht in ganz Deutschland gelten. Sie soll nur "in angespannten Wohnungsmärkten" eingeführt werden. Es ist geplant, dass diese Neuregelungen zum 01.01.2015 in Kraft treten sollen, sofern das Gesetzgebungsverfahren bis dahin abgeschlossen ist. Es ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf den räumlichen und zeitlichen Anwendungsbereich des Gesetzes noch Änderungen erfolgen können.

Die vorstehenden Erläuterungen geben den Stand der Diskussion bezüglich des Gesetzgebungsverfahrens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wieder. Erst mit Inkrafttreten des Gesetzes sind die Regelungsinhalte als verbindlich anzusehen, da bis dahin noch diverse Änderungen durch den Gesetzgeber erfolgen können. Daher erheben diese Ausführungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dienen lediglich der Erläuterung anstehender gesetzlicher Veränderungen zu Informationszwecken. Es ist daher insgesamt festzuhalten, dass der Käufer die Miete nur unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen und somit nur eingeschränkt erhöhen kann.

Was die Bonität des Mieters betrifft, so wird diese anhand marktgängiger Vorgaben überprüft (sog. Selbstauskunftsformular mit Gehaltsnachweisen etc.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kriterien sich im Laufe der Zeit (z. B. Arbeitsplatzverlust, Ehescheidung) negativ verändern können. Ferner dauert es, bis der Käufer im Fall des Leerstandes einen neuen Mieter findet, denn auch der Vermietungsmakler braucht ab Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit, um einen geeigneten Mieter zu finden. Diese Suche kann sich unter Umständen über mehrere Monate hinziehen. Der Käufer muss dann sicherstellen, dass die nötigen finanziellen Mittel vorhanden sind, um diesen Zeitraum zu überbrücken. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass es in Essen übliche Praxis ist, dass der Vermieter hier die Kosten des eingeschalteten Maklers trägt und nicht wie andernorts (z. B. Bayern) der Mieter. Allerdings ist davon auszugehen, dass es zukünftig gesetzlich geregelt werden soll, dass der Vermieter hier die Kosten des eingeschalteten Maklers trägt. Ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren ist für 2014 zu erwarten. Um dieses Risiko im vorliegenden Fall zu reduzieren, besteht für den Käufer die Möglichkeit, dass er sich am Mietpool mit der garantierten Nettokaltmiete beteiligt und dann an den Ausschüttungen partizipiert.

Einführung einer Kappungsgrenze ist u. a. für die Großstadt Essen derzeit nicht vorgesehen

#### c) Mietpool

Vor dem unter lit. b) geschilderten Hintergrund hat der Käufer ferner die Möglichkeit, sich als Mitglied der Eigentümergemeinschaft mit den anderen Miteigentümern zusammen zu schließen und parallel zu dem gesondert abzuschließenden Sondereigentumsverwaltungsvertrag eine gemeinschaftliche Mietpoolverwaltung zu initiieren. Dieses Vorgehen setzt dann allerdings ein gemeinsames Grundverständnis der Majorität der Eigentümerschaft voraus.

Bonitätsprüfung bei Mietinteressenten (Selbstauskunft und Nachweise)

Bei dem Mietpool handelt es sich in der Regel um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GbR gemäß §§ 705 ff. BGB), die die Gründungsgesellschafter mittels Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben. Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Mietwohnung oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die in der sog. Mietpoolung gebündelten Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden. Damit werden diese Risiken auf alle Beteiligten in gleichem Maße verteilt, so dass diese begrenzt und für den einzelnen Eigentümer leichter verkraftet werden können. Durch diese Konstellation ergibt sich der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann. Als Gegenleistung für die Vorteile des Mietpools erhält der Käufer lediglich die sog. monatliche Basismiete pro m<sup>2</sup> Mietfläche, während die Differenz zu der tatsächlichen Miete zur Finanzierung der Aufgaben des Mietpools dient.

Möglichkeit des Beitrags zu einem Mietpool (Solidargemeinschaft)

Allianz mehrerer Eigentümer, die eine gemeinschaftliche Mietpool-Verwaltung initiieren

Mietpool – Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Übernahme des möglichen Einzelrisikos durch die Gemeinschaft (bspw. bei zeitweiligen Leerstand und damit einhergehend ausbleibenden Vermietungseinnahmen)

#### d) Sozialcharta

Bei Erwerb des vorbenannten Grundbesitzes übernimmt der Käufer gegenüber dem Voreigentümer zum Schutz der Mieter verschiedene Verpflichtungen im Rahmen einer sog. "Sozialcharta". Der Käu-

mtl. Ausschüttungen in Höhe einer zuvor definierten Quote aus der Summe aller eingegangenen Mietzahlungen (Basismiete je m<sup>2</sup>)

Verpflichtungen zum Schutz der Mieter im Rahmen einer sog. Sozialcharta (Übernahme dieser schuldrechtlichen Vereinbarungen durch den Erwerber/seinen jeweiligen Rechtsnachfolger)

Der Käufer verpflichtet sich, auf eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs auf Lebenszeit des Mieters zu verzichten, wenn dieser am 6. April 2011 (Tag der Beurkundung des Ankaufsvertrages der Verkäuferin vom Voreigentümer) das 65. Lebensjahr erreicht hat. Unberührt bleiben hiervon die Kündigungsrechte des Vermieters aus wichtigem Grund gemäß § 543 BGB. Die bevorstehenden Regelungen enden entweder mit dem freiwilligen Auszug des in der Mieterliste aufgeführten Mieters oder bei wirksamer außerordentlicher Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Käufer ist unwiderruflich verpflichtet, die vorgenannten schuldrechtlichen Vereinbarungen bezüglich des Mieterschutzes seinem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass sie an jeden weiteren späteren Erwerber weiterzugeben sind. Alle diese Punkte finden auch Eingang in die jeweiligen individuellen Kaufverträge.

## 6. Immobilienmanagement

Qualität und Kontinuität des Immobilienmanagements

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden. Die Qualität des Immobilienmanagements ist über die Jahre hinweg maßgeblich für die Bestandssicherung einer Immobilie und Grundlage für eine potentielle Wertsteigerung. Immobilienmanagement umfasst entsprechend der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

### a) Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Durch den Erwerb der Eigentumswohnung und spätestens mit der Grundbucheintragung wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft (gesetzliche Regelung im sog. Wohnungseigentumsgesetz – WEG). Diese Gemeinschaft trägt zusammen die anfallenden Kosten des gesamten Objektes. Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer diese Kosten mit schultern müssen, zu ihren eigenen Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen somit hinzurechnen sind. Des Weiteren muss der Käufer sich darüber im klaren sein, dass innerhalb der WEG Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese gegebenenfalls gegen sich gelten lassen muss, was ein gewisses Konfliktpotential in sich birgt. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z. B. Dachreparatur, Fahrstuhleinbau), so werden diese nur umgesetzt, wenn die Mehrheit der Miteigentümer sich diesem Vorschlag im Rahmen einer Eigentümersversammlung anschließt und ein entsprechender Beschluss gefasst wird, sodass dann der WEG-Verwalter mit der Umsetzung beauftragt werden kann.

### b) WEG-Verwalter

Bei der Liegenschaftsverwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Davon zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum zuständige Mietverwalter, dessen Tätigkeit im Abschnitt *Konzeptionelle Gestaltung* näher beschrieben wird.

Eine Liegenschaft muss erkennbar in einem geordneten und funktionsfähigen Zustand sein. Dies beginnt bereits mit der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustandes durch die Hausverwaltung und dem damit verbundenen Erfordernis von Verbesserungs- und Instandhaltungsvorschlägen und deren Umsetzung. Gleiches gilt für die Hege und Pflege der Außenanlagen. Die WEG-Verwaltung kümmert sich sofern nötig auch mittels anwaltlicher Unterstützung darum, dass die erforderlichen Hausgelder durch die Eigentümer gezahlt werden, damit dann die Versorger und anderen Kostenpositionen gezahlt werden können. Sie sorgt dafür, dass die organisatorischen Rahmenbedingungen für die Eigentümersammlungen gegeben sind, bereitet Beschlüsse vor, erstellt Wirtschaftspläne für die Verwaltung und rechnet die Mittelverwendung ab. Dabei ist es seine Aufgabe als effizienter WEG-Verwalter für eine einheitliche Beschlussfassung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Gesamtzustand der Liegenschaft wesentlich durch die Tätigkeit des WEG-Verwalters geprägt wird und ohne funktionierende Verwaltung die Gefahr besteht, dass es zur Wertminderung kommen kann.

Für beide Eigentümergemeinschaften Woltersberg 14-16 und Steinpfad 14-16 in D-45357 Essen-Gerschede wird die Firma ProCasa Immobilien GmbH, Gewerbepark "Alte Molkerei", Mariaweilerstraße 83a-c/85 in D-52349 Düren zum WEG-Verwalter bestellt. Die monatliche Vergütung des WEG-Verwalters beträgt 20,00 € je Wohnungseigentum zzgl. Mehrwertsteuer. Diese Kosten muss der Käufer in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, da die WEG-Verwaltungskosten grundsätzlich auch nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich im Abschnitt *Konzeptionelle Gestaltung*.

Eigentümergemeinschaft trägt die gesamten anfallenden Objektkosten gemeinsam

grundätzlich werden Mehrheitsentscheidungen getroffen (Beschlussfassung, Umsetzung der Beschlüsse durch den WEG-Verwalter

administrative, technische, infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben des WEG-Verwalters

ProCasa Immobilien GmbH als WEG-Verwalter, Vergütung mit mtl. 20,00 € netto je Wohneinheit

### c) Sondereigentumsverwaltung

Die Firma ProCasa Immobilien GmbH (geschäftsansässig: Gewerbepark "Alte Molkerei", Mariaweiherstraße 83a-c/85, D-52349 Düren) offeriert dem Käufer im Zusammenhang mit dem Beitritt zum Mietpool auch die Möglichkeit, die Verwaltung des Sondereigentums auf sie zu übertragen. Dies setzt allerdings eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien voraus. Pro Wohnungseigentum sind dann derzeit monatlich 14,00 € zzgl. Mehrwertsteuer zu zahlen. Dies beinhaltet dann die Erfassung der Zahlungsvorgänge, die Erstellung der Nebenkostenabrechnung usw. entsprechend der Regelung der Grunddienstleistungen im Verwaltervertrag. Die Mietersuche/Mieterauswahl, im Rahmen der Anschlussvermietung der Abschluss des Mietvertrages, das Mietinkasso (Mietzahlungs-, Nebenkostenzahlungs- und Räumungsklagen) sowie die Erstellung der Mieterhöhungsverlangen und die Anpassung der Vorauszahlungen können zusätzlich zu dieser Grundpauschale als entgeltliche Sonderleistung individuell vereinbart werden. Ferner werden im Rahmen der Eigentümersammlungen die Interessen gegenüber den Miteigentümern vertreten.

Dem Käufer steht es frei, dieses kostenpflichtige Angebot anzunehmen oder sich eines Dritten als Sondereigentumsverwalter zu bedienen oder selber die Verwaltung seiner Eigentumswohnung zu übernehmen. Falls er sich für die Sondereigentumsverwaltung entschließt, muss er die dabei entstehenden nicht umlagefähigen Kosten in seine Finanzplanung einbeziehen.

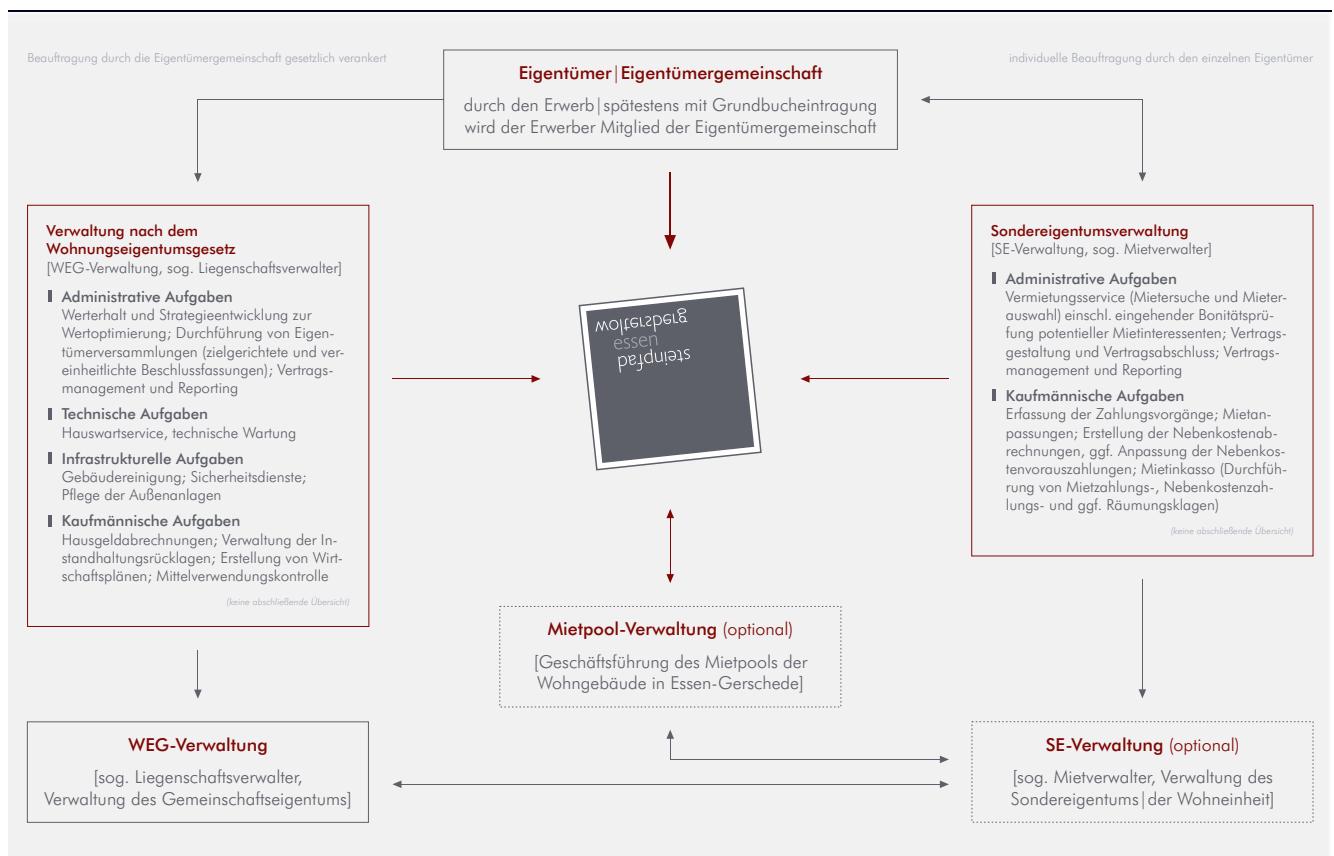
Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer, wenn er nicht dem Mietpool beitritt, das Mietausfall- und Leerstandsrisko bei seiner Planung mit berücksichtigen, denn ohne Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages und ohne Beitritt zum Mietpool muss er sich um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvoraus- und -nachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten für Inserate/Internetwerbung oder gegebene

ProCasa Immobilien GmbH als SE-Verwalter, Vergütung mit mtl. 14,00 € netto je Wohneinheit

administrative und kaufmännische Aufgaben des SE-Verwalters

die Eigenverwaltung durch den Erwerber ist grundsätzlich möglich

ohne Beauftragung einer SE-Verwaltung und ohne Beitritt zum Mietpool muss der Erwerber das Mietausfall- und Leerstandsrisko mit einkalkulieren, darüber hinaus administrative und kaufmännische Aufgaben selbst übernehmen



| Immobilienmanagement Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Sondereigentumsverwaltung (SE) und Mietpool-Verwaltung (optional) – Übersicht und Aufgabenstellung; weiterführende Angaben sind dem Abschnitt Konzeptionelle Gestaltung (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 56 ff.) in diesem Prospekt zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

Bewirtschaftungskosten ab Erwerb

nenfalls eines externen Maklers eventuell tragen und den Rechtsweg beschreiten, wenn der Mieter nicht zahlt, um mittels Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die für die Vollstreckung entstehenden Kosten und die Risiken obliegen zunächst ihm.

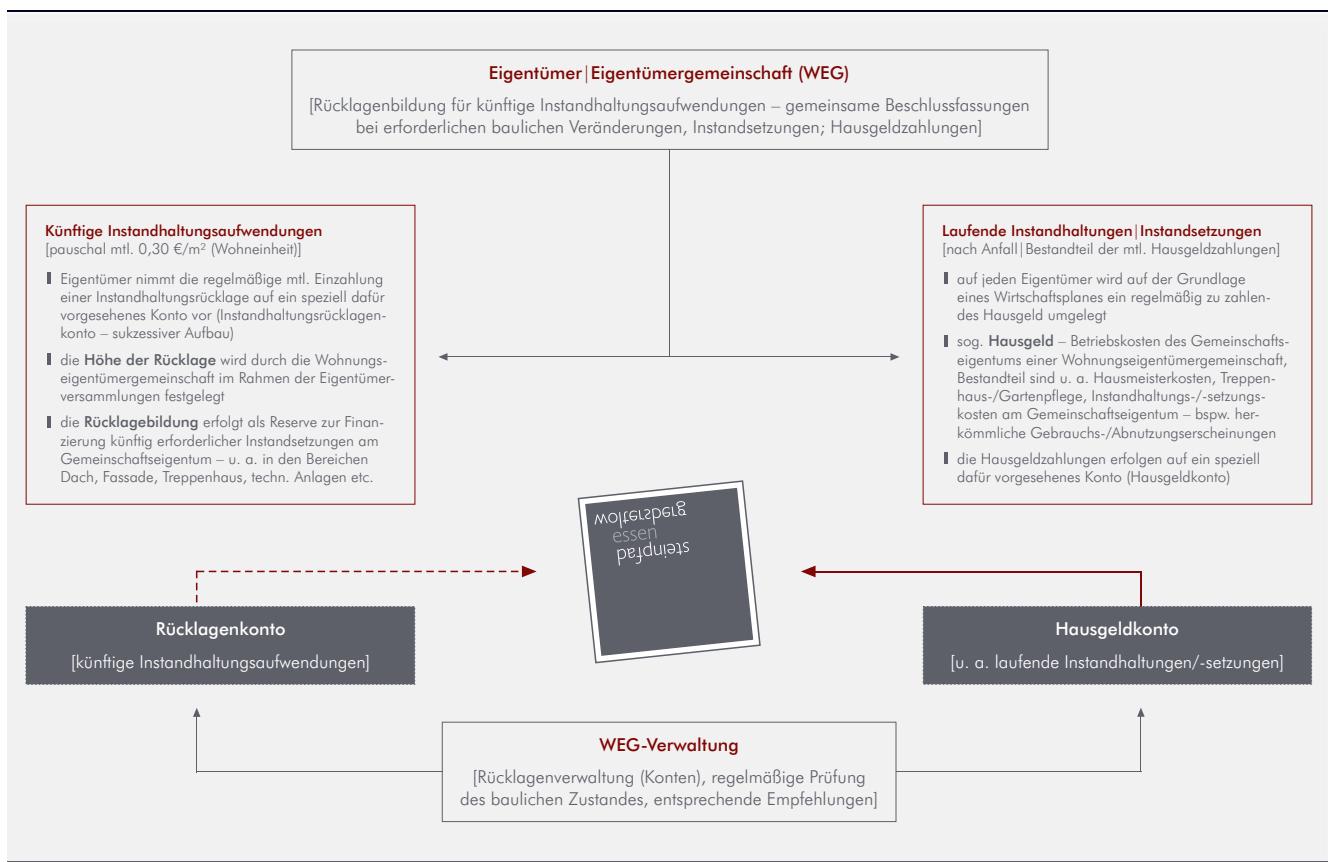
Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungen innerhalb der Immobilie können auch die tatsächlichen Mietverträge variieren. In jedem Fall hat der Käufer bereits ab Erwerb der Wohnung die Bewirtschaftungskosten zu tragen und damit insbesondere auch die Hausgelder zu zahlen, auch wenn zu dieser Zeit aufgrund Leerstandes noch keine Mieteinnahmen vorhanden oder die Voraussetzungen für die Ausschüttungen aus dem Mietpool (noch) nicht gegeben sein können.

## 7. Erhaltung des Immobilienwertes

Rücklagenbildung durch die Eigentümergemeinschaft (für notwendige Instandhaltungen/-setzungen)

die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt

Auch für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die diesem Angebot zugrunde liegende Teilungserklärung beinhaltet die regelmäßige monatliche Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin angesiedelt. Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, zukünftig anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) durch die angesparten Gelder der Eigentümergemeinschaft zu bezahlen. Da die Eigentumswohnungen im Jahre 1963 errichtet wurden, ist nicht auszuschließen, dass in den nunmehr anstehenden Zeiträumen Instandhaltungsaufwendungen anfallen könnten, so dass auf die vorhandene Instandhaltungs-



**Erhaltung des Immobilienwertes** Regelmäßige Wartung und Instandhaltung/künftige Instandsetzungen – Rücklagenbildung und Kosten ab Erwerb einer wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaft (Übersicht; weiterführende Angaben sind den Ausführungen in diesem Abschnitt des Prospektes zu entnehmen (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 20 f.)

[Grafik: rae.network]

rücklage sukzessiv zurückgegriffen und ein kontinuierlicher Aufbau von Reserven geschaffen werden muss. Die verzinsliche Anlage dieser Gelder bis zum Zeitpunkt der Verwendung unterliegt der Kapitalertragsteuer.

Als Kalkulationsbasis sind im vorliegenden Angebot anfängliche monatliche Einzahlungen der Käufer in die Instandhaltungsrücklage mit monatlich pauschal 0,30 € pro m<sup>2</sup> Wohnungseigentum vorgesehen. Ob diese Beträge zukünftig ausreichend sein werden, kann nicht abschließend quantitativ oder qualitativ beurteilt werden, da es bei einzelnen Gewerken unterschiedlich lange Verschleißzeiten gibt und die vorliegende Berechnung der Instandhaltungsrücklagenhöhe nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißteile erstellt wurde. Insoweit muss gegebenenfalls eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage beschlossen werden oder diese zusätzlichen Kosten werden im Wege der Sonderumlage an die einzelnen Wohnungseigentümer weitergegeben. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren ab Errichtung eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher passieren, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind. Auch weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter im Rahmen des Sondereigentums können Modernisierungsmaßnahmen nach sich ziehen (zum Beispiel bezüglich höherwertiger Ausstattung, verbesserte Wohnungsgrundrisse, Multimediatechnik für die gesamte Wohnung). Diese Kosten sowie Reparaturkosten können grundsätzlich nicht zu Lasten der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden, sondern müssen vom Käufer im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigt werden. Insofern kann es dem Käufer zum Vorteil gereichen, wenn er auch bezüglich seines Sondereigentums Rücklagen bildet.

## 8. Finanzierung

Eine Immobilienfinanzierung erfolgt, wenn keine öffentliche Förderung besteht, aus zwei Finanzierungsbausteinen, nämlich dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Dabei sind als wesentliche Kosten neben dem Kaufpreis (einschließlich Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten) die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie erforderliche Zwischenfinanzierungskosten (z. B. für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb bis hin zur Neuvermietung) im Gesamtinvestitionsvolumen zu berücksichtigen.

### a) Fremdfinanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Zum einen kommt es auf die Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes an, da die Immobilie als Sicherheit für den Kredit dienen soll. Dazu kommt dann das erforderliche Eigenkapital, welches der Käufer im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung darstellen kann. Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals richtet sich dabei nach den Vermögensverhältnissen des Käufers, die er gegenüber der Bank offenlegen muss (Bonität).

Die erforderliche Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs erhöht die Investitionskosten. Der Käufer muss ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt Bereitstellungszinsen zahlen (bis das gesamte Darlehen ausgezahlt wurde), die monatlich anfallenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, ggf. das Disagio, eventuell Lebensversicherung und/oder Bausparverträge als Möglichkeit der Darlehenstilgung und eventuell Gebühren für die eingebundenen Finanzierungsvermittler tragen. Die Summe dieser Finanzierungskosten kann dazu führen, dass die vom Käufer erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen nicht oder nur zum Teil ausreichen, so dass der Käufer das Risiko einer zu hohen Belastung aus der Fremdfinanzierung trägt.

### b) Anschlussfinanzierung

Aufgrund des Umstandes, dass die Finanzierungen grundsätzlich zeitlich befristet sind, sind damit auch die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet. Nach Fristablauf muss sich der Käufer um eine Anschluss-/Neufinanzierung bemühen. Da die zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen von den heutigen Konditionen sowohl positiv als auch negativ abweichen können, muss sich der Käufer dieses Risikos bewusst sein. Dazu kommen neuerliche Vertragsabschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.). Summiert betrachtet kann dies bedeuten, dass sich die Liquiditätsplanung in jedem Fall verändern wird und dies kann eine Verbesserung aber auch Verschlechterung im Verhältnis

sukzessiver Aufbau der Rücklage

Kalkulationsbasis im vorliegenden Fall: mtl. pauschal 0,30 €/m<sup>2</sup>

eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes wird innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren ab Errichtung gerechnet erforderlich

Modernisierungs- und Reparaturkosten im Sondereigentum müssen vom Käufer berücksichtigt werden

Immobilienfinanzierung (bestehend aus Eigen- und/oder Fremdkapital)

Erwerbsnebenkosten

Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes (Immobilie als Sicherheit)

Bereitstellungszinsen für den zugesagten bzw. vertraglich geregelten, jedoch noch nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag

erforderliche Anschlussfinanzierungen können das Risiko nachteilig veränderter Konditionen beinhalten

zu den vorhanden Mieteinnahmen darstellen. Bei zu geringer Tilgung kann es sein, dass die Bewertung der Immobilie niedriger ausfällt als der Valutenstand. In diesem Falle ist bei unzureichender Bönnität Eigenkapital nachzuschießen.

Immobilieninvestments erfordern eine eingehende mittel- und langfristig orientierte Liquiditätsplanung

Ferner muss sich der Käufer darüber bewusst sein, dass das Immobilieninvestment aufgrund seiner Langfristigkeit auch durch die persönlichen Lebensumstände mit geprägt wird und dies im Rahmen einer zukünftig erforderlichen Anschlussfinanzierung zum Tragen kommen kann. Sowohl das Alter des Käufers, sein Arbeitsverhältnis, die Laufzeit der Finanzierung als auch die Nachhaltigkeit der Vermietungsphase oder die Eigennutzung spielen dabei einzeln und/oder kombiniert eine Rolle. Soweit der Käufer seine Eigentumswohnung durch ein Bankdarlehen finanziert hat, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

### c) Kreditzusage

Für die Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs bedarf der Käufer einer Kreditzusage eines Kreditinstitutes. Sollte der Käufer vor verbindlichem Abschluss einer solchen Finanzierung den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Damit kann es dazu kommen, dass die Verkäuferin auf Grund der Kaufpreisfälligkeit die Bezahlung verlangt und sie im Fall der Nichterfüllung in das sonstige Vermögen des Käufers vollstreckt, was zu dessen Vermögensverfall führen kann. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jede Finanzierung der individuellen Anpassung an die persönlichen Möglichkeiten des Käufers bedarf, damit Chancen und Risiken adäquat abgebildet werden. Dem Käufer wird daher seitens der Verkäuferin empfohlen, sich mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

## 9. Steuerliche Aspekte

Die Verkäuferin ist in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig und es erfolgt keine steuerliche Geltendmachung von Abschreibungen für den Kaufgegenstand durch die Verkäuferin. Gleichwohl hat sich die Verkäuferin – ohne rechtliche Gewähr für den Erfolg – bereit erklärt, den Käufer bei der Be- schaffung der für die steuerliche Anerkennung erforderlichen Unterlagen zu unterstützen.

Bei der Wertermittlung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien wird zwischen Neubauten, Bestandsimmobilien (gebrauchte Objekte) und Immobilien mit potentiellen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (Sanierungsobjekte) unterschieden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandsimmobilie aus dem Jahre 1963 handelt, kommen in diesem konkreten Fall die potentiellen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (nach §§ 7i und 7h EStG) nicht in Betracht und es bleibt bei der normalen linearen AfA (Absetzung für Abnutzung) sowie der Geltendmachung der Renovierungskosten bei Auszug des Mieters im jeweiligen Sondereigentum.

Dem Käufer ist generell zu empfehlen, die gekaufte Eigentumswohnung längerfristig zu halten, andernfalls besteht das Risiko, dass der Marktwert unter den Erwerbskosten liegen könnte. Wegen der Einzelheiten wird auch auf den Abschnitt zu den steuerlichen Konsequenzen in diesem Prospekt verwiesen.

### a) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bei einer Vermietung des Sondereigentums durch den Käufer, erzielt dieser steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Aufgrund der getätigten Investitionen, kann der Käufer diese verauslagten Gelder nur im Rahmen der linearen Abschreibung geltend machen (2 % p.a.). Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens. Allerdings verzögert sich der Anerkennungsprozess bisweilen im Einzelfall und eine Berücksichtigung der AfA im Lohnsteuerabzugsverfahren kann frühestens im Jahr nach dem Erwerb erfolgen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass das Finanzamt eine vorläufige Anerkennung vornimmt, denn je nach Bundesland und Bearbeitung beim zuständigen Finanzamt des Käufers, kann es bis zur endgültigen Anerkennung der zuständigen Besccheinigungsbehörde zwischen 3 bis 5 Jahren dauern. Ein Immobilieninvestment darf nicht unter der Maßgabe der Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selber beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkommensverhältnisse gegeben sein müssen, um überhaupt die steuerlichen Vorteile realisieren zu können.

### b) Wandel der Steuergesetzgebung

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegt, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung

Vergleichsangebote im Rahmen der Immobilienfinanzierung auswerten

im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bestandsimmobilie

längerfristige Haltedauer

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

mögliche Senkung des zu versteuernden Einkommens aufgrund der Investition

der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben.

Der Kaufvertrag beruht insoweit auf Prognosen, was die angegebenen Werte betrifft, die nicht zwingend deckungsgleich mit den Wertungen der Finanzbehörden sein müssen. Die Verkäuferin hat aber ihre Vertragsgestaltung nach der jeweils zum Zeitpunkt des Abschlusses geltenden Praxis der Finanzbehörden ausgerichtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises negativ auswirken kann.

Der Prospekt wurde mit Unterstützung von Fachleuten erstellt, die die zum Zeitpunkt der Herstellung bestehende Rechtslage und deren Auswirkungen auf die steuerliche Seite der Immobilientransaktion beurteilten. Diese Einschätzungen können aber nicht die abschließende Beurteilung durch das Finanzamt ersetzen. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Die in diesem Prospekt unter dem Abschnitt „Steuerliche Gestaltung“ enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen erläutern nur die grundsätzlich denkbaren Rahmenbedingungen und stellen auch keinen Fall der steuerlichen Beratung dar. Der Käufer sollte in jedem Fall vor Kaufvertragsabschluss mit seinem Steuerberater seine persönliche Besteuerungssituation und die daraus resultierenden Vor- und Nachteile des Immobilienengagements erörtern. Weder die Verkäuferin als Prospektherausgeberin noch ein involvierter Vermittler können daher eine Haftung für vom Käufer möglicherweise mit dieser Transaktion verfolgten steuerlichen Ziele übernehmen.

### Kombination von Vor- und Nachteilen

Grundsätzlich stellt der vorliegende Prospekt die Vor- aber auch Nachteile eines wohnwirtschaftlichen Immobilieninvestments dar. Es ist aber erforderlich, dass sich der Käufer mit beiden Aspekten angemessen auseinandersetzt und nicht nur einseitig die Vorteile sieht und die Nachteile ignoriert.

Da sich Lebenssachverhalte unterschiedlich entwickeln können, kann es zu Ausnahmesituationen kommen, bei denen verschiedenartige Risiken auch in Kombination auftreten (z. B. Arbeitslosigkeit, längerer Wohnungsleerstand, Modernisierungsstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer und teure Instandhaltungsmaßnahmen ohne ausreichende Rücklagen, Probleme mit einer teuren Anschlussfinanzierung). Sollten sich diese Risiken ganz oder teilweise realisieren und die sonstige Vermögenslage bietet keine ausreichenden Reserven, so kann dies über Vermögensverluste, im schlimmsten Fall bis hin zum Vermögensverfall beim Käufer führen. Des Weiteren ist anzumerken, dass es auch Fälle des sog. „Totalverlustes“ geben kann, wenn der Käufer den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung bereits an die Verkäuferin gezahlt hat und dann Gläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum versteigern könnten. Ein weiterer Fall wäre dann gegeben, wenn der Kaufpreis ohne vorherige ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ausgezahlt werden würde. Beide Fallkonstellationen setzen ferner voraus, dass dann der zuständige Notar bzw. weitere Verfahrensbeteiligte nicht in Regress genommen werden können und damit der Käufer dann den Verlust tragen müsste. Eine andere Konstellation wäre die Zwangsversteigerung im Fall der Fremdfinanzierung mit einem merkantilen Mindererlös, so dass der Käufer schlimmstenfalls sogar noch für die Differenz haftet. Ein Totalverlust könnte auch eintreten, wenn die Liegenschaft durch Feuer o. Ä. zerstört werden würde und keine entsprechende Versicherungsleistung zum Ausgleich zur Verfügung stünde. Ferner ist immer zu bedenken, dass die vorstehenden Ausführungen zu Vor- und Nachteilen nicht abschließend sein können und lediglich die am häufigsten nach Einschätzung der Verkäuferin/Prospektherausgeberin auftretenden Aspekte berücksichtigen. Alles andere würde den Rahmen der gebotenen Information sprengen.

Da im vorliegenden Prospekt sowohl tatsächlich als auch rechtlich komplexe Lebenssachverhalte erörtert werden, die auch nicht statisch, sondern einem kontinuierlichen Wandel unterworfen sind, kann es immer wieder passieren, dass einzelne Details nicht erfasst werden, die aber für die Anlageentscheidung des Käufers und seiner Abwägung aller Vor- und Nachteile maßgebend sind. Soweit insofern weitere Fragen auftauchen steht die Verkäuferin dem Käufer gerne, soweit ihr möglich, zur gewissenhaften Beantwortung zur Verfügung. – Unabhängig von dem offenen und transparenten Umgang miteinander, der durch diesen Prospekt gefördert wird, entbindet dies daher nicht von der individuellen Beratung, Prüfung, Information, Aufklärung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) vor Vertragsabschluss.

mögliche Änderungen der Steuergesetzgebung sowie der Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit

eine abschließende Beurteilung des mit dem Investment zusammenhängenden steuerlichen Sachverhaltes erfolgt durch die Finanzverwaltung

vor Vertragsabschluss Steuerberater konsultieren (Analyse der aktuellen und aus dem Investment resultierenden Besteuerungssituation)

Auseinandersetzung mit den Vor- und Nachteilen eines wohnwirtschaftlichen Immobilieninvestments

Möglichkeit des Totalverlustes

keine abschließende Darstellung der Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

Empfehlung, vor Vertragsabschluss einen Rechtsanwalt oder Steuerberater zu konsultieren

weiterführende Angaben zu rechtlich/steuerlich relevanten Themen enthalten die Abschnitte Konzeptionelle Gestaltung und Steuerliche Gestaltung (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 56 ff. und 66 ff.) in diesem Prospekt



---

»Steigerungsfähiger als die Ruhrmetropole Essen ist kaum jemand in Deutschland. Der Anstieg des Bruttosozialproduktes (ca. 14 Prozent zwischen 2008 und 2010) und der Bruttowertschöpfung setzen europaweit deutliche Zeichen – mit Abstand.«

Stadt Essen

---



//standort. ruhrmetropole essen.



**| Ruhrmetropole Essen** Seit Jahren setzt die westdeutsche Großstadt deutschlandweit deutliche Zeichen in Wirtschaft, Wissenschaft [exzellente Wissenschafts- und Forschungslandschaft (Seite 24, Abb. unten)], Kunst und Kultur [Zeche Zollverein (Weltkulturerbe), Markenzeichen des Aufbruchs und der Veränderung (Abb. oben)] und zählt heute, im Kontext eines erfolgreich vorangetriebenen Strukturwandels, zu den 'European Cities and Regions of the Future 2012/2013' (Financial Times Group-Ranking; im Bereich Infrastruktur belegt die drittgrünste deutsche Stadt Rang 5), ist eine der dynamischsten Städte mitten in Europa und eine der treibenden Kräfte in Deutschland. Die nordrhein-westfälische Großstadt ist eines der bedeutendsten wirtschaftlichen Zentren innerhalb der Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr, die sich im internationalen Vergleich auf Rang 26 positioniert hat und europaweit zu den sechs größten dieser Art zählt. Aufgrund dieser Wirtschaftskraft zählt Nordrhein-Westfalen heute zu den europaweit besten Regionen überhaupt (Rang 7) und besetzt eindrucksvoll die unangefochtene Spitzenposition im Bereich strategische Ausrichtung (Financial Times Group-Ranking).

### | Standort Essen (Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr)

In der zu einer internationalen Marke aufgestiegenen Metropole Ruhr kommen seit jeher Ideen und Macher zusammen, die das frühere, von Bergbau und Schwerindustrie geprägte Ruhrgebiet seit den wirtschaftlichen Anfängen im 19. Jahrhundert kennzeichnen und die es heute zu einem der wichtigsten innovativen Wirtschaftsräume mit einer einzigartigen, interdisziplinär ausgerichteten Hochschullandschaft in Europa geformt haben. 'Dass im Ruhrgebiet vor lauter Kohlenstaub angeblich die weiße Wäsche beim Trocknen auf der Leine schwarz wird' – dieses Klischee sollte nach der Symbolkraft als Europäische Kulturhauptstadt 2010 (mit zentraler Bedeutung für Essen) nunmehr endgültig überwunden sein (*Süddeutsche Zeitung*). Wer bereits da war, weiß diese vielfältige Region und deren Wandlungsfähigkeit, die anhaltende Aufbruchstimmung und vor allem die Menschen, ihre direkte und anpackende Art, zu schätzen. Hier sind urbane Idylle und großstädtische Dynamik dicht beieinander, ohne sich gegenseitig auszuschließen. – Und mittendrin: Essen, die wichtigste unter den zahlreichen Ruhrgebietsmetropolen, die wirtschaftliche, geistige und kulturelle Hochburg inmitten dieser faszinierenden Metropolregion.

Seit einigen Jahren zählt die Konzern-, Messe- und Kongressstadt, moderne Dienstleistungs- und Wirtschaftsmetropole, die seit Jahrzehnten eines der bedeutendsten Entscheidungszentren der deutschen Wirtschaft ist, zu Deutschlands Spitzenstandorten in den Bereichen Wirtschaft, Bildung und Forschung, Humankapital, Mobilität und Lebensqualität. Jüngst untermauerte Essen (die Universitätsstadt zählt zu den zehn bevölkerungsreichsten in Deutschland) diese Position im aktuellen Städteranking des Hamburgischen WeltWirtschafts-Institutes (HWWI) und der Privatbank Berenberg.<sup>6</sup> "Erfolgreiche Städte zeichnen sich dadurch aus, dass sie durch attraktive Standortbedingungen Unternehmen und Menschen anziehen".<sup>7</sup> Der zuletzt Ende 2013 veröffentlichte Städte-Test der WirtschaftsWoche reflektierte die Entwicklung der nordrhein-westfälischen Großstadt ähnlich – im Dynamik-Ranking dominierte Essen im Teilbereich Wirtschaftsstruktur (Rang 6) wiederholt vordere Positionen.<sup>8</sup> Nicht ohne Grund: Essen weist international besetzte Kompetenzfelder in den Bereichen Energie, Chemie und Medizin auf. Die interdisziplinär ausgerichtete und (über-)regional vernetzte Universität gilt als vielversprechende Schmiede für überdurchschnittlich ausgebildetes Fachpersonal, darüber hinaus belegen zahlreiche Institute seit Jahren international Spitzenpositionen in der wirtschaftsnahen Forschung.

Essen ist mehr als nur ein leistungsstarker und dynamischer Wirtschaftsstandort, die Ruhrmetropole ist die drittgrünste Stadt Deutschlands und fokussiert auch künftig ein zusammenhängendes Freiraumsystem, mehr als jede andere deutsche Stadt. Städtebauliche Vorzeigeprojekte der Gegenwart und Zukunft – beispielsweise das 13 Hektar umfassende neue Stadtviertel zwischen Innenstadt und Universitätsviertel auf dem Gelände eines alten Güterbahnhofs oder der Krupp-Gürtel, ein etwa 230 ha großes innerstädtisches Quartier auf dem Areal einer Industriebrache, die als Wiege des ehemaligen Kruppschen Industrieimperiums eindrucksvoll den Wandel vom einstigen Hort der Schwerindustrie hin zu einem High-Tech-Standort mit internationaler Ausstrahlung reflektiert. 'In der Stadt kann gar nicht so viel gebaut werden wie nachgefragt wird' (*Capital*).<sup>9</sup>

### |Standortinformationen (Auswahl)<sup>10</sup>

#### |Einordnung und Lage (in Deutschland und in Europa)

- zentrale Lage in Europa; aufgrund dessen nimmt Essen als Zentrum der Metropole Ruhr (Ruhrgebiet) und als eine der wirtschaftlich stärksten Städte der Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr eine exponierte Stellung in Europa ein, gilt aufgrund der neuen wirtschaftlichen Ausrichtung und des bisherigen Strukturwandels als bedeutendes Bindeglied zu den wichtigsten Märkten Europas
- Essen ist nach Köln, Düsseldorf und Dortmund die viertgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen (Westdeutschland) und eine der zehn größten deutschen Städte

#### |Standortvorteile|Standortfaktoren

- zu den wesentlichen, die nachhaltig positive Entwicklung der Großstadt bestimmenden Faktoren zählen:
  - eine exzellente Wissenschafts-/Forschungslandschaft
  - ein dynamischer, innovativer Wirtschaftsstandort
  - eine moderne und leistungsfähige (Verkehrs-)Infrastruktur – bezogen auf die gesamte Metropolregion
  - die urbane Dichte der Stadt
  - eine hervorragende medizinische Versorgung
  - eine hohe Lebensqualität
  - die kulturelle Attraktivität (exzellente Kulturlandschaft)

#### |Charakteristika

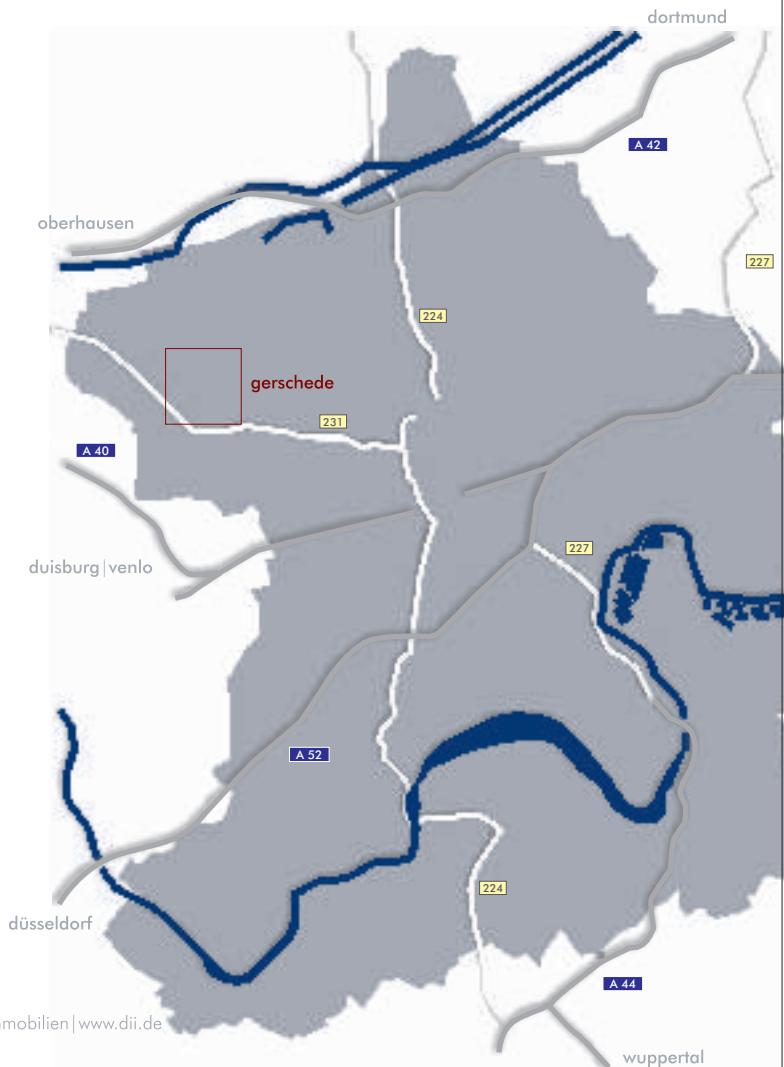
- wirtschaftliches Zentrum (Oberzentrum) eines der führenden Ballungszentren in Europa mit einem BIP über ca. 23,6 Mrd. Euro (Stand 2012) und einer durchschnittlichen Kaufkraft von ca. 21.196 Euro je Einwohner (Stand 2013; zum Vergleich: Bundesdurchschnitt bei ca. 21.220 Euro)

#### |Infrastruktur

- die Metropolregion Ruhr ist der am besten erschlossene Ballungsraum Europas; Essen ist ein internationaler Verkehrsknotenpunkt – dichtes Autobahnnetz mit wichtigen Nord-Süd-/Ost-West-Achsen; bedeutender (inter-)nationaler Bahnknotenpunkt mit Direktverbindungen in deutsche und europäische Großstädte; größter Verkehrsverbund im öffentl. Personennahverkehr (U- und S-Bahn, Straßenbahn, Omnibus); Anbindungen an mehrere Flughäfen (u. a. Flughafen Düsseldorf International, Entfernung ca. 30 km)

#### |Wirtschaft|Industrie

- Essen ist eines der Entscheidungszentren der deutschen Wirtschaft; die wirtschaftliche Stabilität der Stadt und des gesamten Ballungsraumes basiert jedoch seit jeher auf einer traditionellen und gesunden Mischung aus einer Vielzahl von Großunternehmen (sog. Global Player) und dichten Struktur an kleinen und mittleren Unternehmen
- wichtigste Wirtschaftszweige: Hightech/Technologie-Cluster in den Bereichen Energie, Chemie und Medizin, darüber hinaus Bau/Real Estate Management, Mediawirtschaft, Handels-, Dienstleistungs- und Logistiksektor
- die größten Unternehmen (u. a. E.on, RWE, ThyssenKrupp, Ferrostaal, Hochtief, Schenker, Evonik Industries) erwirtschafteten 2011 einen Umsatz von ca. 196 Mrd. Euro
- Essen ist einer der zehn größten und wichtigsten deutschen Messestandorte (weltweit Rang 34) mit nationalen und internationalen (Leit-) Messen und Ausstellungen





**Ruhrmetropole Essen** Blick auf die moderne Skyline der nordrhein-westfälischen Großstadt – 1959 legte sich Essen als erste deutsche Stadt auf eine Skyline fest. Bis auf wenige Ausnahmen konzentrieren sich diese Hochhäuser im sogenannten Südviertel. Das heute denkmalgeschützte zehngeschossige Deutschlandhaus entstand bereits 1928 als erstes Hochhaus der Stadt, weitere Skyliner wurden vor allem in den 1960er und 1970er Jahren errichtet – bspw. das Thyssenhaus (80 m, Baujahr 1960), das Postbank-Hochhaus (92 m, 1968), das Essener Rathaus (106 m, 1979) und der RWE-Turm (127 m, 1996). Jüngstes architektonisches Highlight ist die 2010 fertiggestellte ThyssenKrupp-Konzernzentrale auf dem Gelände des künftigen innerstädtischen Krupp-Gürtels, der Wiege des industriellen Aufschwungs der Ruhrmetropole Mitte des 19. Jahrhunderts (Industriebrache, früheres Kruppsches Fabrikareal)

A 40

bochum

**Standort Essen** – (Verkehrs-)Infrastruktur innerhalb der Großstadt (Ausschnitt, vereinfachte Darstellung)

[Grafik: rae.network]

### Standortinformationen (Auswahl)<sup>10</sup>

#### Tradition|Forschung|Lehre

- Essen ist Zentrum der dichtesten Hochschullandschaft Europas und einer der führenden international und interdisziplinär ausgerichteten Hochschulstandorte mit zahlreichen Instituten und Unternehmen in der wirtschaftsnahen Forschung sowie auf effiziente Fertigungsprozesse und Materialien ausgerichteten Entwicklung – u. a. in den Bereichen der konventionellen und regenerativen Energie und der Mikrotechnologie
- Essens Hochschullandschaft (exemplarisch: Universität Duisburg-Essen, FOM Hochschule für Oekonomie und Management – die größte private Hochschule Deutschlands, eurom European School für Economics & Management, Folkwang Universität der Künste, Hochschule der bildenden Künste Essen) beleben jährlich etwa 45.000 Studierende

#### Kunst|Kultur|Freizeit

- Kulturhauptstadt Europas 2010 – mit einer europaweit wohl einmaligen Dichte von Museen und Ausstellungen (u. a. weltweit renommierte kulturhistorische und zeitgenössische Sammlungen), Theatern, musikalischen Häusern
- "Grünes Essen" – die dynamische Ruhrmetropole ist mit ihren weiträumigen historischen und zeitgenössischen Parkanlagen die grünste Stadt Nordrhein-Westfalens und die drittgrüne Stadt Deutschlands

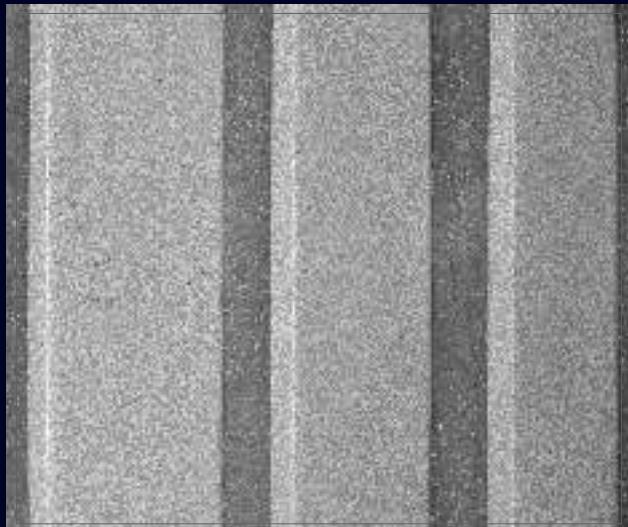
#### Architektur|Kulturdenkmale

- Zeche Zollverein – bedeutendes Industriedenkmalensemble der Europäischen Route der Industriekultur, Weltkulturerbe der UNESCO, früheres Steinkohlebergwerk (Untertagebau, 1847-1986) der Industriellenfamilie Haniel; die Zeche ist heute das Symbol des Wandels von der Industriestruktur zur Industriekultur in Essen
- Zentrum für Kultur und Kreativwirtschaft|Fokus auf Design und Architektur; das frühere Kesselhaus der Zeche wurde vom englischen Stararchitekten Norman Foster umgestaltet und beherbergt heute das Design Zentrum Nordrhein-Westfalen mit dem red dot design museum (Exponate sind Träger des international renommierten red dot design awards); internationaler Begegnungspunkt, Ruhr-Museum
- Villa Hügel – "Symbol der Industrialisierung in Deutschland" und eines der herausragenden Beispiele gründerzeitlicher Architektur; ehemaliges Wohn- und Repräsentationshaus der Industriellenfamilie Krupp (Baujahr 1873) mit einem etwa 28 ha großen Park und Garten (Hügelpark, 1869-1883, 1961 umfassende Umgestaltung nach dem Vorbild eines englischen Gartens); die Anlage wird durch die Alfried Krupp von Bohlen und Halbach-Stiftung verwaltet und ist in das European Garden Heritage Network eingebunden
- Schloss Borbeck – barockes Wasserschloss mit einem ca. 42 ha großen Schlosspark (ein im englischen Stil angelegter Landschaftsgarten und eine der ältesten rheinländischen Parkanlagen); weitere bedeutende Schlossanlagen in Essen: Schloss Hugenpoet, Schloss Oefte
- Gartenstadt Margarethenhöhe – 1906-1938 auf Initiative von Margarete Krupp als erste deutsche Gartenstadt errichtet (auf etwa 115 ha Fläche)



»Im Gegensatz zur landläufigen Meinung sind Bauwerke keineswegs leblose Objekte. Sie leben und atmen und besitzen genau wie wir Menschen ein Inneres und ein Äußeres, einen Körper und eine Seele.«

Daniel Libeskind (1946),  
international renommierter US-amerikanischer Architekt



//angebot im detail.



**Außen- und Innenarchitektur (exemplarisch)** – Treppenkonstruktion (Treppenaufgang) mit bauzeitlichem, umlaufend gestalteten Stahlgeländer einschl. Handlauf (Seite 28, Abb. oben); perspektivische Ansicht der mit einem Werksteinbelag versehenen Treppenstufen (Ausschnitt; Seite 28, Abb. unten); Geländerumlauf auf den Podesten (Abb. oben)

[Bestand 2014]

#### |Weiterführende Produktinformationen (Überblick)

##### |Objektart (Charakteristika)|Baujahr

- Altbau-Bestandsobjekte (als Bestandteil einer offenen und durchgrünen Quartiersbebauung; Siedlungsarchitektur)
- Baujahr 1963**
- in der Wohnungsbaupolitik der 1960er Jahre wurden wieder verstärkt Wohnsiedlungen fokussiert, die in Planung und Umsetzung an den bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts etablierten modernen Werkswohnungsbau (Wohnsiedlungen mit Gartenstadtcharakter) anknüpften

##### |Standort|Lage (Einordnung innerhalb von Essen)

- Großstadt Essen; Stadtbezirk IV (Borbeck) mit 82.997 Einwohnern [Stand 06.2014; Einwohnerdichte 3.385 Einw./km<sup>2</sup>] auf einer Gesamtfläche von 24,52 km<sup>2</sup>; Stadtteil Gerschede mit 7.728 Einwohnern [Stand 06.2014; Einwohnerdichte 5.152 Einw./km<sup>2</sup>] auf einer Gesamtfläche von 1,5 km<sup>2</sup> – geografisch betrachtet nordwestlich der Innenstadt (Stadtbezirk I) und zentral im Stadtbezirk gelegen

##### |Gebäudekonstruktion|Angaben zum Bauzustand

- Massivbauweise [jeweils drei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Untergeschoss (u. a. Abstellräume für jede Wohneinheit, Räume für technische Anlagen); Stahlbetondecken; herkömmliche Dachkonstruktion (Sattdach); Eindeckung mit Betondachsteinen; Putzfassaden (Giebelfassaden einschl. EPS-Wärmedämmung); die architektonische Gliederung erfolgt über eine gleichmäßige Fenstergliederung/betonte Treppenhausachsen; massive Hauseingangsbereiche/Treppenkonstruktionen]
- ein dem Baualter entsprechend guter Gesamtzustand; durch den Anbieter erfolgen Renovierungen im Gemeinschaftseigentum (Umsetzung bis 12.2014); Wohneinheiten (Ausstattung) – derzeit unterschiedliche Standards aufgrund vorangegangener punktueller Modernisierungen

##### |Technische Ausstattung

- die Wärmeerzeugung erfolgt mit Hilfe eines 2005-2007 bereits erneuerten Heizsystems (Gasnetz-Anschluss)

##### |Außenanlagengestaltung

- abwechslungsreich gestaltetes landschaftsarchitektonisches Konzept (großflächige Grünanlagen, hochstämmiger Baumbestand, Berücksichtigung von Ruhezonen)

##### |Angaben zum Grundbuch

- Grundbuchamt Essen-Borbeck, Wohnungsgrundbücher von Gerschede, Blatt 3125-3136, Flur 3, Flurstück 657 (Steinpfad 14-16), Blatt 3157-3168, Flur 3, Flurstück 671 (Woltersberg 14-16), Blatt 3030, Flur 3, Flurstück 680 (Erholungsfläche) der Gemarkung Gerschede

##### |Grundstücksfläche (Gebäude- und Freiflächen gesamt)

- ca. 3.160 m<sup>2</sup> (Steinpfad 14-16: ca. 1.466 m<sup>2</sup>, Woltersberg 14-16: ca. 1.694 m<sup>2</sup>); ca. 1.317 m<sup>2</sup> (Erholungsfläche)

##### |Wohnfläche (lt. Mietvertrag)|Anzahl der Einheiten

- gesamt ca. 1.716 m<sup>2</sup>; 24 Einheiten (Geb. Steinpfad 14-16 und Woltersberg 14-16 mit je ca. 858 m<sup>2</sup>/12 Einheiten)

---

Über die Architekturlehre, wesentliche Grundlagen, theoretische Ansätze, Kritik und Praxisbezug in der Moderne:  
»Wie die Räume ohne den Menschen aussehen ist unwichtig, wichtig ist nur, wie die Menschen darin aussehen.«

Bruno Taut (1880-1938),  
deutscher Architekt und Stadtplaner, Stilvertreter des Neuen Bauens  
und Entwurfsverfasser moderner Wohnungsbauprojekte

---





| **Wohnwert** – Ansicht des Gebäudes Woltersberg 14-16 im landschaftsarchitektonischen Umfeld der Siedlung (Blick aus nordöstlicher Richtung)

[Bestand 2014]

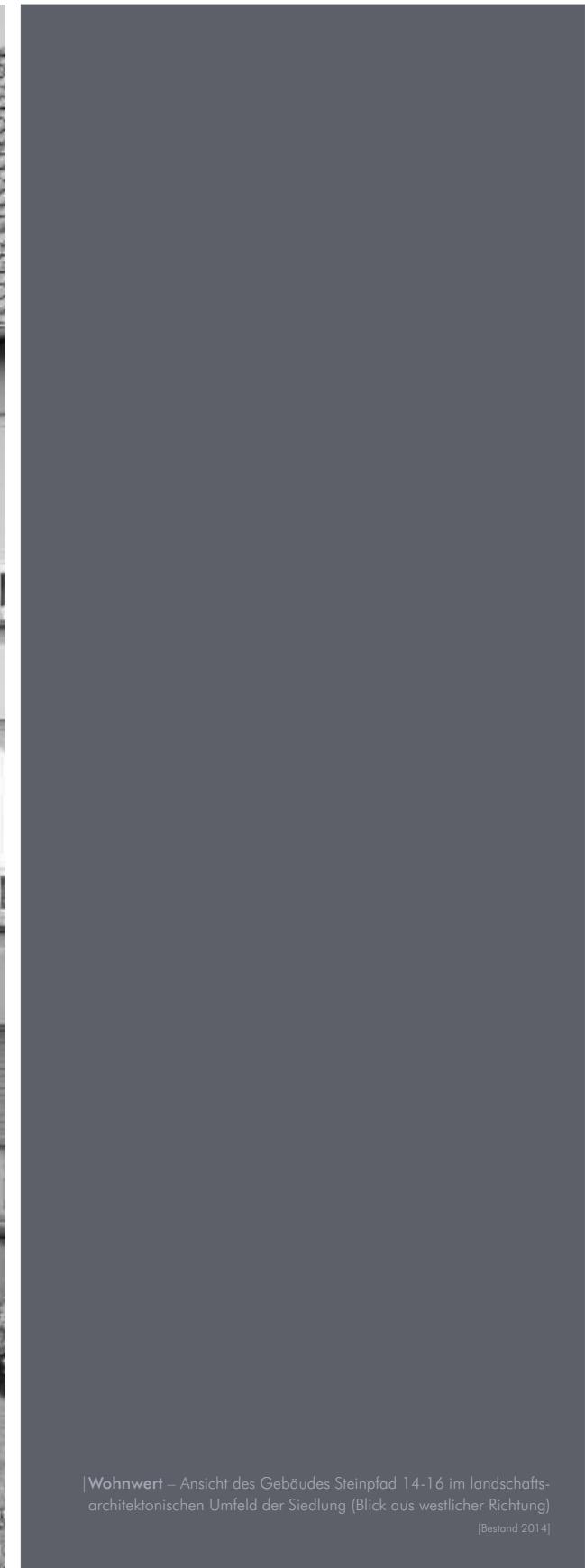
---

»Die Architektur ist die Fortsetzung der Natur in ihrer konstruktiven Tätigkeit. Aber eben dadurch, dass die Geschichte fortgesetzt werden soll, ist sehr zu überlegen, welches Neue und wie in den vorhandenen Kreis eintreten soll.«

Karl Friedrich Schinkel (1781-1841),  
königlich-preußischer Architekt, Stadtplaner, Maler und Grafiker

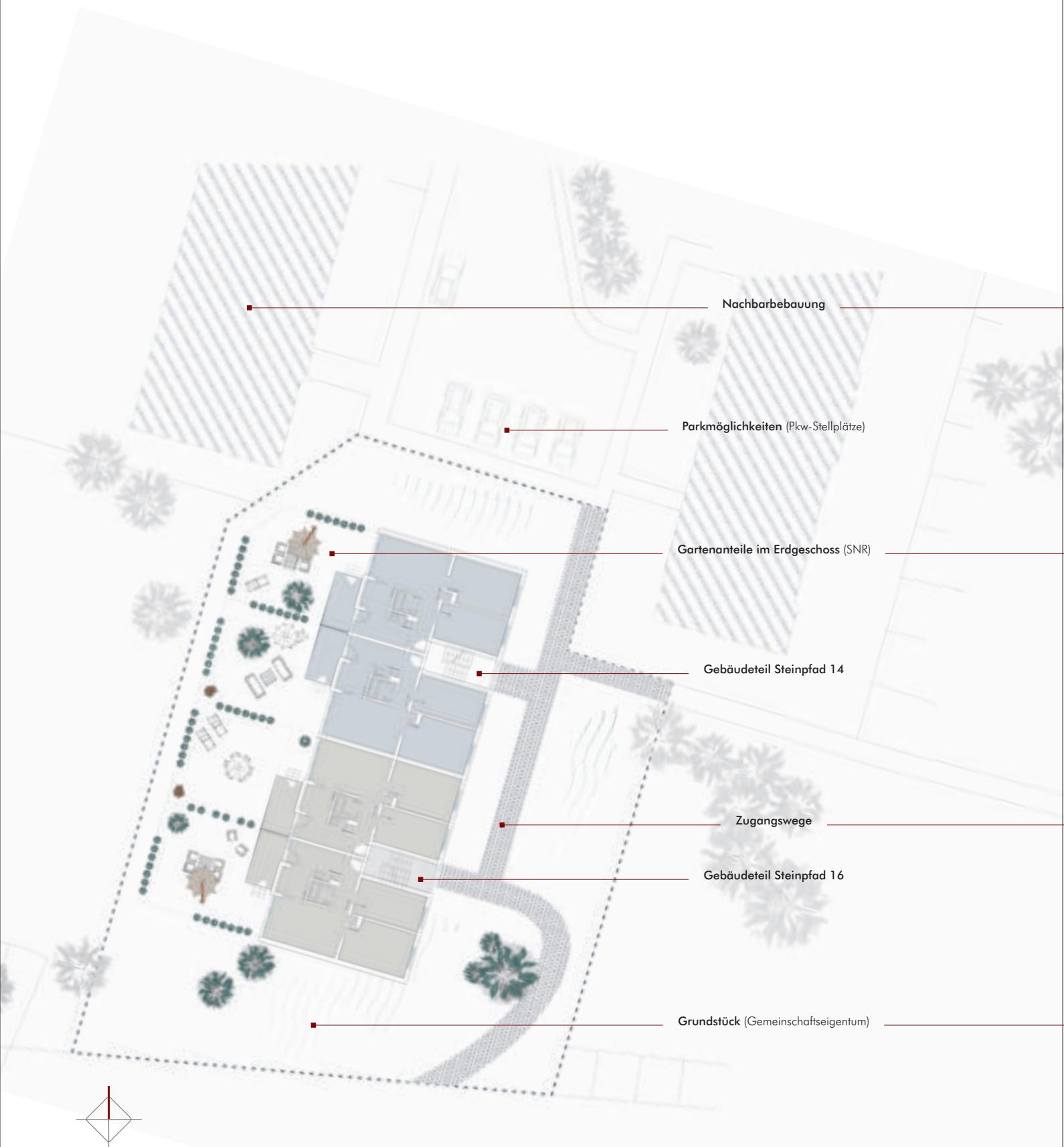
---





| **Wohnwert** – Ansicht des Gebäudes Steinpfad 14-16 im landschaftsarchitektonischen Umfeld der Siedlung (Blick aus westlicher Richtung)

[Bestand 2014]



**Lage- und Grundstücksituationen (Ausschnitte)** – die Gebäude im Stil der Moderne sind Bestandteil eines offenen und durchgrünten Quartiers (Siedlungsarchitektur mit überwiegend zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden; Abb. rechts – vereinfachte Darstellung); das diesem Prospekt zugrunde liegende Angebot beinhaltet 24 Einheiten, aufgeteilt auf zwei Gebäude mit jeweils zwölf Einheiten; Gebäude Steinpfad 14 und 16 [Grundstücksfläche ca. 1.466 m<sup>2</sup> (Flurstück 657, Abb. auf der gegenüberliegenden Seite)]; Gebäude Woltersberg 14 und 16 [Grundstücksfläche ca. 1.694 m<sup>2</sup> (Flurstück 671, Abb. unten)]; die Eigentümerge-meinschaften erwerben jeweils einen Bruchteil am Flurstück 680 [Platz der Begegnung; weiterführende Angaben sind dem Abschnitt Konzeptio-nelle Gestaltung (vgl. hierzu die Anmerkungen auf Seite 56 f. einschl. Vertiefungsebene) in diesem Prospekt zu entnehmen]; sämtliche Außenanlagen wurden 1963 im Rahmen eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes abwechslungsreich gestaltet und werden in 2014 qualifiziert; das Wohnraumkonzept und das dazugehörige ruhige wie grüne Umfeld sind u. a. für Familien mit Kindern prädestiniert

[Grafiken: rae.network]

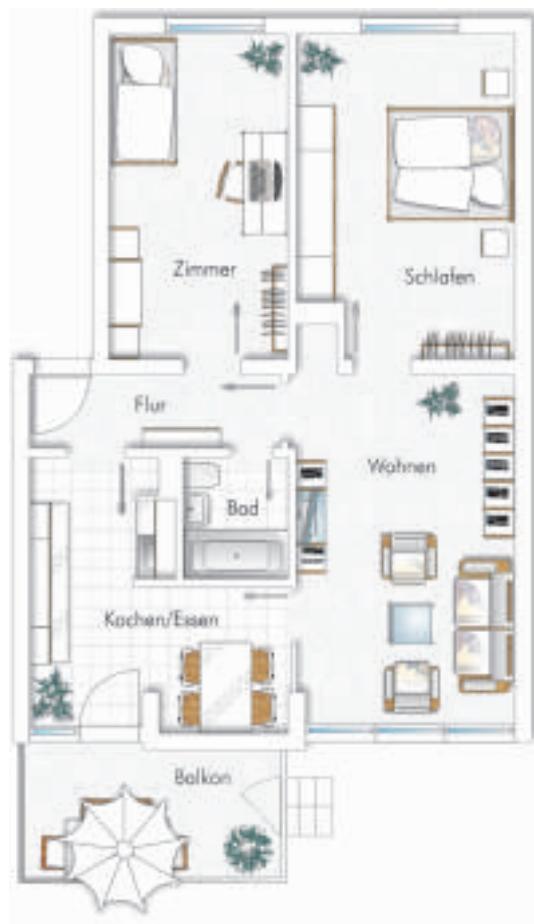




| **Wohneinheit 1** (exemplarisch, Abb. unten)

■ analoge bzw. gespiegelte Raumgestaltung/  
identische Fläche – Wohneinheiten 2, 3, 5, 6

| **Wohneinheit 4** (exemplarisch, Abb. links)



//steinpfad 14.





### Steinpfad 14 – Wohnraumgestaltung im Überblick

#### Wohnungseinheit 1 | Erdgeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### Wohnungseinheit 2 | Erdgeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohnungseinheit 3 | 1. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohnungseinheit 4 | 1. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 72,85 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|zwei Balkone

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	14,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	8,19 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (2,34 m <sup>2</sup> x 0,5)	1,17 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohnungseinheit 5 | 2. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### Wohnungseinheit 6 | 2. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

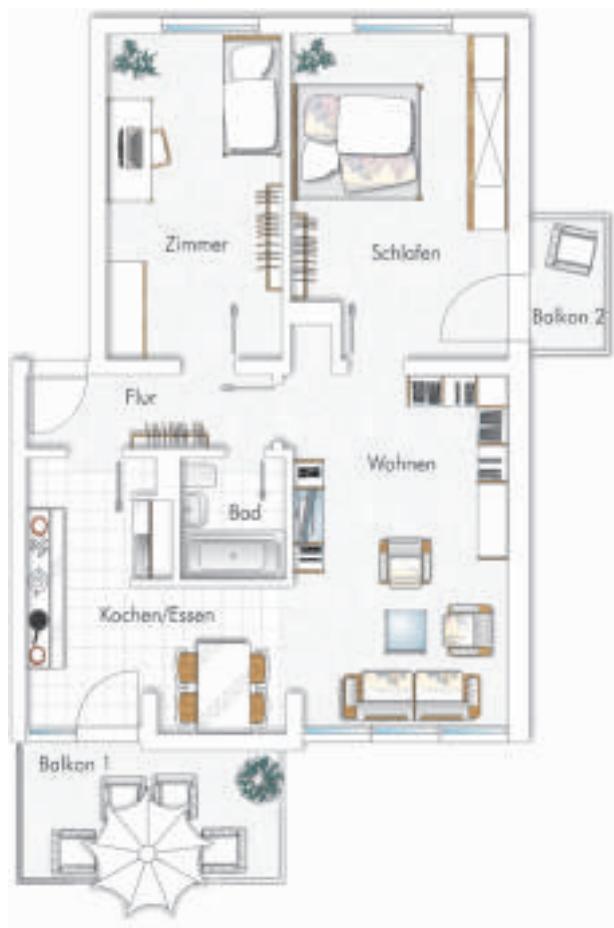
**Hinweis** – die in der Übersicht enthaltenen Flächenangaben sind den Bestandsplänen entnommen; die in den Mietverträgen angegebenen Wohnflächen weichen hiervon geringfügig ab]



| **Wohneinheit 8** (exemplarisch, Abb. links)

■ analoge bzw. gespiegelte Raumgestaltung/  
identische Fläche – Wohneinheiten 7, 10, 11, 12

| **Wohneinheit 9** (exemplarisch, Abb. unten)



//steinpfad 16.





### Steinpfad 16 – Wohnraumgestaltung im Überblick

#### Wohneinheit 7 | Erdgeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### Wohneinheit 8 | Erdgeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohneinheit 9 | 1. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 72,85 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|zwei Balkone

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Dusche/ WC	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (2,34 m <sup>2</sup> x 0,5)	1,17 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohneinheit 10 | 1. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohneinheit 11 | 2. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### Wohneinheit 12 | 2. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

**[Hinweis – die in der Übersicht enthaltenen Flächenangaben sind den Bestandsplänen entnommen; die in den Mietverträgen angegebenen Wohnflächen weichen hiervon geringfügig ab]**



**| Wohneinheit 1** (exemplarisch, Abb. unten)

- analoge bzw. gespiegelte Raumgestaltung/  
identische Fläche – **Wohneinheit 2**

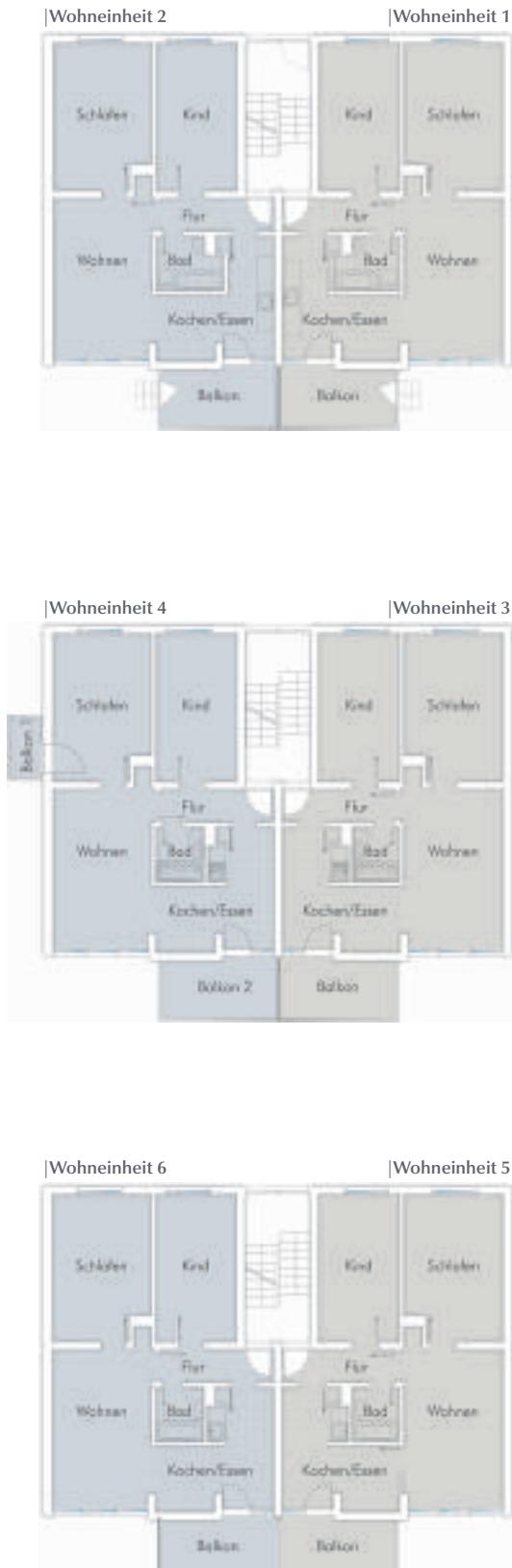
**| Wohneinheit 6** (exemplarisch, Abb. links)

- analoge bzw. gespiegelte Raumgestaltung/  
identische Fläche – **Wohneinheiten 3, 5**
- analoge Raumgestaltung zzgl. zweitem Balkon  
(vgl. Abb. Seite 41 Mitte) – **Wohneinheit 4**



//woltersberg 14.





### Woltersberg 14 – Wohnraumgestaltung im Überblick

#### Wohnenheit 1 | Erdgeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### Wohnenheit 2 | Erdgeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohnenheit 3 | 1. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohnenheit 4 | 1. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 72,85 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|zwei Balkone

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (2,34 m <sup>2</sup> x 0,5)	1,17 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### Wohnenheit 5 | 2. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### Wohnenheit 6 | 2. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

**Hinweis** – die in der Übersicht enthaltenen Flächenangaben sind den Bestandsplänen entnommen; die in den Mietverträgen angegebenen Wohnflächen weichen hiervon geringfügig ab]



| **Wohneinheit 8** (exemplarisch, Abb. links)

■ analoge bzw. gespiegelte Raumgestaltung/  
identische Fläche – Wohneinheiten 7, 11, 12

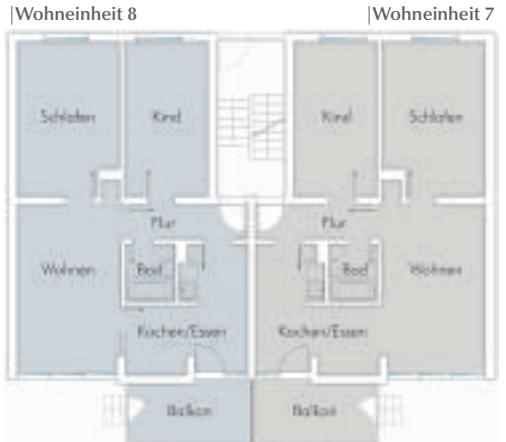
| **Wohneinheit 9** (exemplarisch, Abb. unten)

■ analoge und gespiegelte Raumgestaltung/  
geringfügig abweichende Fläche (ohne zweiten  
Balkon; vgl. Abb. Seite 43 Mitte) – Wohneinheit 10



//woltersberg 16.





### |Woltersberg 16 – Wohnraumgestaltung im Überblick

#### |Wohneinheit 7| Erdgeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### |Wohneinheit 8| Erdgeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### | Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### |Wohneinheit 9| 1. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 72,85 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|zwei Balkone

##### | Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Dusche WC	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (2,34 m <sup>2</sup> x 0,5)	1,17 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### |Wohneinheit 10| 1. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### | Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Dusche WC	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

#### |Wohneinheit 11| 2. Obergeschoss links

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

#### |Wohneinheit 12| 2. Obergeschoss rechts

Gesamtwohnfläche = 71,69 m<sup>2</sup>  
Struktur – 3 Zimmer|Balkon

##### | Aufteilung

Kochen Essen	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,54 m <sup>2</sup>
Bad	2,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Balkon (8,38 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,19 m <sup>2</sup>

|Hinweis – die in der Übersicht enthaltenen Flächenangaben sind den Bestandsplänen entnommen; die in den Mietverträgen angegebenen Wohnflächen weichen hiervon geringfügig ab|



---

»Die Baukunst wird wieder den ersten Rang unter den Künsten einnehmen, gerade weil sie nicht die Kunst des Einzelnen, sondern die Kunst aller ist. Sie ist die Kunst der Gemeinschaft, in der sich der Zeitgeist widerspiegelt.«

Hendrik Petrus Berlage (1856-1934),  
niederländischer Architekt des Historismus und der Moderne

---



//werterhalt. wertsteigerung.



**| Material, Form und Funktion (exemplarisch)** – Brüstungsverglasung der rückwärtigen nachträglich angestellten Balkonanlagen (Ausschnitt; Seite 44, Abb. oben); Heizungsanlage (Brennwerttherme) im jeweiligen Untergeschoss der Gebäude (Ausschnitt; Seite 44, Abb. unten); Betondachsteineindeckung, sog. Frankfurter Pfanne (Ausschnitt; Abb. links); klassische Dachstuhlkonstruktion aus Holz (Ausschnitt; Abb. rechts)

[Bestand 2014]

#### **| Bausubstanzbeschreibung** (Vorbemerkung; Seiten 46 ff.)

Entsprechende Angaben können als Reflexion der heute augenscheinlich wahrnehmbaren, bestehenden bautechnischen Gegebenheiten herangezogen werden und zeigen in der Regel vorgefundene Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Qualität der Bauleistungen den zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung entspricht. Sämtliche Angaben beziehen sich aufgrund der überwiegenden Außenbewertung auf dominierende Ausstattungsmerkmale und Ausführungen der Gebäude. In bestimmten Teilbereichen können somit Ausführungs- und Ausstattungsabweichungen zu dieser Beschreibung vorliegen bzw. sind aufgrund zuvor durchgeföhrter Einzelmodernisierungen bzw. laufender Instandhaltungsmaßnahmen nicht auszuschließen und bleiben vorbehalten. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile, über Mauerwerks- und Dämmstärken, Materialbeschaffenheiten etc. auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen der hinzugezogenen Sachverständigen oder Erfahrungswerten bei vergleichbaren Gebäuden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die hinzugezogenen Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizungs-, Sanitär-, Elektrotechnik) oder Bauteilöffnungen vorgenommen haben. Technische Änderungen und Irrtümer, die sich nicht wertmindernd auswirken, bleiben daher ausdrücklich vorbehalten. Für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen gilt Bestandsschutz. Es gelten bspw. die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitpunkt der Gebäude baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz sowie die Feuchtigkeitswerte des Kellermauerwerks.

#### **| Gutachterliche Stellungnahme** (Anmerkungen)

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde mit der gutachterlichen Beurteilung des Gemeinschaftseigentums beauftragt – mit dem Ziel, Mängel festzustellen, die für die Dauerhaftigkeit und Werthaltigkeit der Gebäude oder für die Sicherheit der Bewohner wesentlich sind, und den allgemeinen Zustand der Bestandsobjekte zu beschreiben. Die gutachterlichen Beurteilungen erfolgten für die Standsicherheit, den Feuchteschutz und den baulichen Zustand der Gebäude (ausschließlich visuelle Prüfungen, keine zerstörenden Bauteilprüfungen, ohne messtechnische Hilfsmittel). Beanstandungen werden durch die Verkäuferin beseitigt.

#### **| Modernisierungsmaßnahmen** (Vorbemerkung; Seite 50 f.)

Die Verkäuferin wird im Zuge des Verkaufs der hier angebotenen gegenständlichen Wohnungen bis Ende 2014 Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchführen.

#### **| Energetische Qualität** (Anmerkungen)

Immobilien müssen auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) energetisch bewertet und einem nachvollziehbaren Vergleich unterworfen werden. Für die in diesem Prospekt angebotenen Gebäude wurden durchschnittliche Energieverbrauchskennwerte von 151,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bzw. 134,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – Steinpfad 14/16 – und 114,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bzw. 119,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – Woltersberg 14/16 – ermittelt. Vergleichbare Gebäude weisen im Durchschnitt einen Energiebedarfswert von ca. 240 kWh/(m<sup>2</sup>·a) auf. Dieser Berechnung wurde der Energieverbrauch von drei Jahren zugrunde gelegt.

## Bausubstanzbeschreibung

Reflexion der augenscheinlich wahrnehmbaren, bestehenden bautechnischen Gegebenheiten	Die nachfolgende Bausubstanzbeschreibung kann als Reflexion der heute augenscheinlich wahrnehmbaren, bestehenden bautechnischen Gegebenheiten herangezogen werden und zeigt in der Regel vorgefundene Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Qualität der Bauleistungen den zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung entsprochen hat. Sämtliche Angaben beziehen sich aufgrund der überwiegenden Außenbewertung der Wohnanlagen auf dominierende Ausstattungsmerkmale und Ausführungen der Gebäude. In bestimmten Teillbereichen können somit Ausführungs- und Ausstattungsabweichungen zu dieser Beschreibung vorliegen bzw. diese sind aufgrund zuvor durchgeführter Einzelmodernisierungen bzw. laufender Instandhaltungsmaßnahmen nicht auszuschließen und bleiben vorbehalten. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile, über Mauerwerks- und Dämmstärken, Materialbeschaffenheiten, etc. auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen der hinzugezogenen Sachverständigen oder Erfahrungswerten bei vergleichbaren Gebäuden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die hinzugezogenen Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik) oder Bauteilöffnungen vorgenommen haben. Technische Änderungen und Irrtümer, bleiben daher ausdrücklich vorbehalten. Für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen gilt Bestandsschutz. Es gelten z. B. die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum der Gebäude baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz sowie die Feuchtigkeitswerte des Kellermauerwerks.
Angaben mit Bezug auf dominierende Ausstattungsmerkmale und Ausführungen der Gebäude	
Abweichungen sind nicht auszuschließen/bleiben vorbehalten	
ausschließlich visuelle gutachterliche Beurteilung	
Bestandsschutz für sämtliche Bestandsbauteile/Konstruktionen	
zwei Wohnhäuser, bestehend auf jeweils zwei Gebäudeteilen (insgesamt 24 Wohneinheiten)	Die Immobilien Steinpfad 14-16 und Woltersberg 14-16 in D-45357 Essen sind zwei Wohnanlagen, bestehend aus vier Gebäudeteilen, in zwei miteinander verbundenen bzw. freistehenden Wohnhausgruppen. Sie sind im Jahr 1963 errichtet worden. Die Wohnanlagen befinden sich, umgeben von ähnlichen Wohnanlagen, im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Essen-Gerschede zwischen Essen und Oberhausen. Die Häuser verfügen über insgesamt 24 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnläche von 1.716,24 m <sup>2</sup> inkl. Balkonen. Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFlV). Abweichend wurden die Flächen der Balkone mit 50 % der tatsächlichen Flächen in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen mit einbezogen. Jede Wohneinheit ist als in sich abgeschlossener Bereich mit einem Keller konzipiert.
Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV)	
dem Bauwerksalter entsprechend guter Zustand (Baujahr 1963)	Die Wohngebäude befinden sich in einem dem Bauwerksalter entsprechend gutem Gesamtzustand. Davon ausgehend, dass die Wände aus schweren Vollziegeln errichtet und beidseitig mit Putz versehen wurden, kann bei fachgerechter Ausbildung wahrscheinlich davon ausgegangen werden, dass die Standard-Schallschutzanforderungen eingehalten werden.
Massivbauweise, Kellerbodenplatte aus Stahlbeton	
horizontale Mauerwerkssperre	
Mauerwerksstärke der Kelleraußenwände ca. 36,5 cm	
Außenwandstärke (beidseitig verputztes Mauerwerk) ca. 24 cm	
giebelseitige Wärmedämmung	
Innenwände – Mauerwerk oder beplanktes Stahlständerwerk	

### 1. Rohbau

#### a) Schmutzwasser- und Regenentwässerung

Die Häuser sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Kanalgrundleitungen bestehen aus Steinzeugrohr oder bei Erneuerungen teils aus PVC-U-Kanalrohr.

#### b) Kellerbodenplatten

Bei den Gebäuden handelt es sich um in Mauerwerksbauweise errichtete Mehrfamilienhäuser. Die Kellerbodenplatte besteht aus Stahlbeton.

#### c) Kellerwände

Sämtliche Kellerwände sind in Mauerwerksbauweise errichtet. Die Kellerwände sind nicht abgedichtet bzw. die auf die Kelleraußenwände aufgebrachte Abdichtung ist zumindest in Teillbereichen nicht mehr wirksam. Eine horizontale Mauerwerkssperre ist hingegen vorhanden. Die Straßenoberkante in unmittelbarer Hausnähe liegt deutlich unterhalb der Kellersohlplatte. Die Kellerwände bestehen aus Mauerwerken einer Dicke von ca. 36,5 cm, die beidseitig verputzt sind.

#### d) Wohngeschoss-Mauerwerk (Erdgeschoss bis Dachgeschoss)

Die Außenwände bestehen aus Mauerwerken einer Dicke von ca. 24 cm und sind beidseitig verputzt. Die Fassadenflächen der Gebäudevorder- und -rückseiten sind nicht gedämmt. Die Giebelwände sind mit ca. 5-6 cm dicker EPS-Wärmedämmung unter der Außenputzschale versehen. Innenwände bestehen teilweise aus Mauerwerk oder Stahlständerwerk mit Gipskartonbeplankung. Die Treppenraumfassaden weisen beidseitig mit Putz versehene, ca. 9-10 cm dicke Brüstungen auf.

### e) Geschossdecken und Balkone

Die Geschossdecken sämtlicher Geschosse sind aus Stahlbeton. Zu jeder Wohnung befindet sich auf den Gebäuderückseiten ein nachträglich vor die Fassade montierter Balkon aus an den Außenwänden befestigten Betonplatten mit Stahlstützen. Deren Entwässerung erfolgt über Geschoss übergreifende senkrechte Fallrohre in den äußeren Ecken der Balkone zum Nachbarbalkon. Die Balkone werden über eine Balkontür von der Küche aus begangen. Im Übergangsbereich befindet sich eine kleine Schwelle von ca. 5-10 cm. Da bezüglich der Fußbodenauflagen keine Angaben vorliegen, kann zu dem Schallschutz der Geschossdecken keine Aussage getroffen werden.

Die Kellerdecken sind unterseitig mit ca. 3,5 cm dicken Wärmedämmplatten aus ca. 2,8 cm EPS-Dämmung und einer Holzfaser ähnlichen Platte in ca. 7 mm Dicke verkleidet.

Geschossdecken aus Stahlbeton

Balkone – geständerte Ausführung (Stahlkonstruktion, Betonplatte)

EPS-Dämmung der Kellerdecke

### f) Dachstühle und Dacheindeckung

Zimmermannsmäßige Dachstühle in Form einer Satteldachkonstruktion. Das Dach ist eingedeckt mit Betondachpfannen der Fa. Braas als Frankfurter Pfanne. Die Dacheindeckung wurde mit entsprechender Dachlattung und Unterspannbahn hergestellt. Die tragenden Elemente des Dachstuhls sind gemäß angebrachter Plaketten mit einem baujahres-typischen Holzschutz versehen.

Satteldachausführung (Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung (Frankfurter Pfanne)

### g) Außenwandfassade

Die Gebäude verfügen über eine einfache Kratzputzfassade mit einem umlaufend grau gestrichenen Fassadensockel.

Putzfassaden (Ausführung als Kratzputzfläche), umlaufender Sockel

### h) Dachrinnen, Fallrohre und Mauerkroneabdeckungen

Fallrohre und Regendachrinnen aus halbrunden Vorhangrinnen mit Einheitsstreifen aus Zinkblech sowie teilweise aus PVC. Mauerkrone und größere Gesimsabdeckungen sind überwiegend aus bekannten Zinkblechen hergestellt.

Dachentwässerung überwiegend aus Zinkblech (teilweise aus PVC)

## 2. Ausbau

### a) Innenputz

Wand- und Betondeckenflächen in den Wohnungen sowie in den Treppenhäusern sind verputzt. Die Wände sind mit einem Reibeputz versehen. Die Untersichten der Treppen sind geputzt und gestrichen. Die obersten Treppenraumdecken sind mit einer Trockenbauverkleidung versehen und gestrichen.

vollständig verputzte Wand- und Deckenflächen (Reibeputzflächen)

### b) Treppenhäuser

Die Treppenläufe einschließlich der Treppenpodeste bestehen aus Stahlbeton. Die Podeste sind überwiegend mit einem Betonwerksteinbelag versehen. Die Treppengeländer bestehen aus Stahl mit senkrecht ausgeführten Füllstäben und integriertem Handlauf.

Treppenkonstruktionen (Stahlbeton, Podeste überwiegend mit Betonwerksteinbelag), Stahlgeländer

### c) Beheizung

Die Heizungsanlage ist in allen Gebäuden gleich aufgebaut. Die Gebäude werden zentral mittels einer Gasbrennwerttherme als Pumpenwarmwasserheizung beheizt. Im Kellergeschoss befindet sich ein Heizungsaufstellraum, der für Bewohner nicht zugänglich ist. Die Installationen im Aufstellraum zur Wärmeerzeugung wurden gemäß aufgehängtem Anlagenschema 2005, 2006 und 2007 erneuert. Die Brennwertthermen arbeiten raumluftabhängig. Hierzu ist an einem Kellerfenster eine ausreichend große Öffnung zur Verbrennungsluftversorgung enthalten. Die Abgase werden durch ein Kunststoffabgasrohr in einen Kaminzugüberdach geleitet.

zentrale, 2005 bis 2007 erneuerte Wärme- und Warmwasserversorgung (mod. Brennwerttherme, Anschluss an das städtische Gasnetz)

Die Verteilung der Heizleitungen zu den Steigstrangleitungen erfolgt innerhalb des Flurs des Kellergeschosses. An jedem Strangabgang sind Absperrungen als Strangreguliventile montiert. Vereinzelt sind diese Ventile erneuert. Gedämmt sind die Heizleitungen mit Glaswolle und Kunststoffummantelung.

gedämmte Versorgungsleitungen (verdeckte Steigeschächte zu den einzelnen Wohneinheiten)

Der Gasanschluss des jeweiligen Gebäudes befindet sich im Waschmaschinenraum. Zugehörig sind der Gasdruckminderer und der Gaszähler. Ein erst seit wenigen Jahren vorgeschriebener Gasströmungswächter ist vorhanden. Die Gasleitung ist aus hartgelötetem Kupferrohr und wahrscheinlich zum Zeitpunkt der Heizungssanierung 2005 verlegt worden. Vor der Zugangstür zum Heizungsaufstellraum befindet sich die Gasnotabsperrung.

Gasströmungswächter vorhanden

Die Erfassung des Wärmeverbrauchs innerhalb der Wohnungen erfolgt dezentral über Erfassungseinheiten an jedem Heizkörper. Insgesamt befindet sich die Heizungsanlage in einem, dem Baujahr entsprechend guten Zustand.

dezentrale Wärmeverbrauchserfassung (Heizkörper-Messinstrument)

Heizkörper mit Thermostat-  
Heizkörperventilen (entsprechend  
der Wärmebedarfsberechnung)

Die Wohnungen sind mit Heizkörpern einschließlich Thermostat-Heizkörperventilen bestückt. Auslegung und Größe der Heizkörper entsprechen den Wärmebedarfsberechnungen der Wohnungen bzw. Räume. Die Verbrauchserfassung erfolgt getrennt je Wohnung mittels Heizkostenverteilern.

Abwasserinstallation ist als Schwer-  
kraftentwässerung ausgeführt  
(zentrale Strangleitungen)

#### d) Sanitäranlage

Die Wasser- und Abwasserinstallationen sind in allen Gebäuden gleich aufgebaut. Die Abwasserinstallationen sind als Schwerkraftentwässerung ausgeführt. Es ist wahrscheinlich, dass die Geschoss übergreifenden Strangleitungen der Schmutzentwässerung aus Zeiten der Gebäudeerstellung stammen und aus metallischen Muffengussrohren bestehen. In den sanierten Bädern ist davon auszugehen, dass die Anschlussleitungen zu Entwässerungsgegenständen erneuert wurden. Im Dachgeschoss sind entsprechende Lüftungsleitungen am Kaminzug zur Dachfläche verzogen. Im Kellergeschoss befindet sich ein Waschraum. Für den Anschluss von Waschmaschinen wurden hier zusätzliche Abflussinstallationen erstellt, welche nicht aus dem Gebäudebaujahr stammen. Im Waschmaschinenraum ist zusätzlich ein Bodeneinlauf vorhanden.

Der Trinkwasserhauptzähler befindet sich im jeweiligen Untergeschoss unter der Treppe vom Treppenraum. Danach wird mit Leitungsabgängen von der Hauptleitung auf die Strangleitungen verteilt. Strangabsperren sind in ausreichender Zahl in den Verteilerleitungen installiert. Die Strangabsperren sind als Schrägsitzventile aufgeführt, deren Oberteile zum Teil erneuert sind. Alle sichtbaren Trinkwasserleitungen bestehen aus hart- und weich gelötetem Kupferrohr. Der Trinkwasserverbrauch vom Gebäude wird nur zentral über die Wasseruhr vom öffentlichen Versorgungsunternehmen erfasst.

Die Warmwasserversorgung in den Wohnungen erfolgt über dezentrale in den Bädern angeordnete Elektrodurchlauferhitzer. Die Lüftung der innen liegenden Bäder wird jeweils über separate Lüftungszygeln bis über das Dach geführt.

dezentrale Warmwasserversorgung  
über Elektrodurchlauferhitzer (Bäder)

überwiegend weiße Sanitärkeramik

*Sanitäre Einrichtungen* – Die sanitären Einrichtungen bestehen überwiegend aus weißem Sanitätporzellan eines Markenherstellers mit verchromten Armaturen.

#### e) Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen sind in allen Gebäuden gleich aufgebaut. Sie befinden sich in einem, dem Baujahr entsprechend guten Zustand.

Der Hausanschluss von öffentlichen Versorgungsunternehmen befindet sich im Kellergeschoss unterhalb der jeweiligen Treppe vom Treppenraum. Von dort aus wird die Spannungshauptverteilung versorgt. Diese befindet sich im zugänglichen Bereich vom Kellergeschoss. Die Spannungshauptverteilungen wurden augenscheinlich in allen Gebäuden erneuert. Dies ist auch für einige elektrische Etagen-Wohnungsverteilungen ersichtlich. In ursprünglicher Ausführung wurden alle Wohnungen jeweils über die Etagenverteilung mit Strom versorgt. Diese Verteilungen sind im Treppenraum auf jeder Wohnetage vorhanden und beinhalten den jeweiligen Stromzähler, als auch zugehörige Sicherungsautomaten. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen befinden sich nun einige Wohnungszähler im Elektroschrank der im Kellergeschoss befindlichen Hauptverteilung. Entsprechende Etagenverteilungen im Treppenraum wurden zurückgebaut. Als Ersatz befinden sich Wohnungsunterverteilungen in den jeweiligen Wohnungen, was dem heutigen üblichen Standard entspricht.

Die gesamten Elektroinstallationsanlagen und Wohnungsausstattungen entsprechen einem guten, altersbedingten Gesamtzustand und verfügen über eine normale Versorgung mit Brennstellen und Steckdosen.

*Telefon* – Jede Wohnung verfügt über einen Telefonanschluss.

TV-Anschluss über eine bereits erneuerte Satellitenempfangsanlage

*TV-Anschluss* – Die Versorgung der Wohnhäuser erfolgt über eine SAT-Anlage, die sich in einem guten, erneuertem Zustand befindet. Die Empfangseinheiten und der SAT-Verteiler sind funktionsgerecht installiert und geerdet.

#### f) Fenster

Bei den Fenstern sind teilweise – in renovierten Bereichen – Kunststofffenster montiert. Die nicht renovierten Bereiche weisen Holzfenster mit Isolierverglasung auf. Balkontüren und Treppenhausfenster sind ebenfalls aus Kunststoff.

Kunststofffenster (renovierte Bereiche), Holzfenster mit Isolierverglasung, Balkontüren aus Kunststoff

*g) Hauseingangstür und Briefkastenanlage*

Die Haustüranlagen entsprechen dem Baustil der 60er Jahre – mit Lichtausschnitten und Verglasung. Die Briefkastenanlage befindet sich im Eingangsbereich der Treppenhäuser.

bauzeitliche Haustüranlagen mit Lichtausschnitten und Verglasung

*h) Innentüren*

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Holz. Das Türblatt ist ca. 4 cm dick. Die Türen sind augenscheinlich in einem, über die Wohnungstrennwand geführten, gemeinsamen Zargenelement eingebaut. Die Hauseingangstüren sind aus Aluminiumprofilen in ca. 5 cm Dicke mit einer Scheiben-Ornamentverglasung ausgeführt. Briefkästen sind integriert.

Hauseingangstüren – Ausführung aus Aluminiumprofilen mit einer Scheiben-Ornamentverglasung, Wohnungseingangstüren aus Holz

Die vorgefundenen Wohnungseingangstüren erfüllen nicht die aktuellen Forderungen aus der DIN 4109. Im Errichtungsjahr lagen jedoch keine Schallschutzanforderungen an Wohnungseingangstüren vor.

*i) Verfliesungen*

*Bäder* – Die Bäder sind überwiegend umlaufend ca. 1,50 m bis 2,00 m hoch verfliest einschl. Fliesenbodenbelag und elastischer Versiegelung der Dehnfugen.

Wand- und Bodenfliesenbelag

*Küchen* – Alle Küchen sind mit einem Fliesenspiegel ausgestattet.

Küche mit Fliesenspiegel

*j) Zustand des Sondereigentums*

Nach den vorliegenden Unterlagen und Begehungen sind die Wohnungen Steinpfad/WEG-Nr. 1, 2, 6, 7, 8 und 12 sowie Woltersberg/WEG-Nr. 5, 7 und 11 in den Jahren seit Errichtung nicht umfassend modernisiert worden, weil sich in diesen Wohnungen noch Erstmieter befinden. Die Wohnungen Woltersberg/WEG-Nr. 12 ist teilmodernisiert. D. h., bei dieser Wohnung wurden das Bad und die Elektroinstallation vor ca. zehn Jahren erneuert. Alle übrigen Wohnungen sind in jüngerer Vergangenheit (seit 2005) in Bezug auf folgende Bereiche modernisiert worden:

nicht modernisierte Wohneinheiten: Steinpfad/WEG-Nr. 1, 2, 6-8 und 12 sowie Woltersberg/WEG-Nr. 5, 7 und 11; teilmodernisierte Wohneinheiten: Woltersberg/WEG-Nr. 12

- Wände und Decken – Neue Tapeten in den Wohnbereichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich Küche, neue Wandfliesen im Badezimmer
- Elektro – Lichtschalter und Steckdosen, Sicherungskasten
- Fußbodenoberflächen – Laminat oder Parkett in den Wohnbereichen, Fliesenbelag in Küche und Badezimmer
- Badezimmer – Austausch der Sanitärobjekte: WC, Waschtisch sowie Armaturen
- Wohnungsninentüren
- Türdrückergarnituren

Allerdings liegen auch diese Modernisierungen zum Teil mehr als zwei Jahre zurück, so dass von Seiten des Verkäufers diesbezüglich keine Gewähr geleistet werden kann. Der Verkäufer gewährleistet (für alle Wohneinheiten) lediglich das Funktionieren der Haustechnik in den Sondereigentumseinheiten zum Zeitpunkt des Nutzen-/Lasten-Wechsels.

Gewährleistung seitens der Verkäuferin auf die Funktionsfähigkeit der Haustechnik in den Sondereigentumseinheiten beschränkt

**3. Außenanlagen**

abwechslungsreich gestaltetes landschaftsarchitektonisches Konzept (gepflegte Grünanlagen, Berücksichtigung von Ruhezonen)

*a) Hauszugang und Mülltonnenplatz*

Die Hauszugänge und die Mülltonnenplätze vor der Wohnanlage sind aus Betonsteinplatten.

*b) Grünanlage*

Die im rückwärtigen Bereich gelegene Grünanlage besteht zum größten Teil aus einer gepflegten Rasenfläche mit partiell angelegten Zierstrauchbeetflächen und einem ansprechenden Baumbestand.

**4. Im Zuge der Veräußerung geplante Modernisierungsmaßnahmen**

Der Verkäufer wird im Zuge des Verkaufs der hier angebotsgegenständlichen Wohnungen am Gemeinschaftseigentum die Maßnahmen aus der Baubeschreibung bis Ende des Jahres 2014 durchführen.

Modernisierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 50 f.)

## Modernisierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum (Bau- und Leistungsbeschreibung)

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung für das Gemeinschaftseigentum. Die Arbeiten werden nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Sofern die DIN-Vorschriften an die anerkannten Regeln der Technik zu diesem Zeitpunkt noch nicht angepasst wurden bzw. den anerkannten Regeln der Technik entsprechen gilt nicht die Vorschrift. In diesem Fall werden die Leistungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgeführt.

fachgerechte Sanierung der Risse an den Fassaden/im Treppenhaus

Reinigung und Beschichtung der Putzfassaden (Farbkonzept)

vollständige Erneuerung der Hauseingangsbereiche/-zugangstüren

im Untergeschoss befindliche gemeinschaftliche Räumlichkeiten werden verputzt und gestrichen

Ausbesserung schadhafter Flächen im Treppenhaus, neue vollflächige Beschichtung gem. Farbkonzept

Wohnungseingangstüren verbleiben im Bestand, Beschichtung gem. Farbkonzept, Edelstahlbeschläge

Instandsetzung der Treppenstufen und Podeste, Geländer-/Handlaufbeschichtung (gem. Farbkonzept)

Dachkonstruktion/-eindeckung verbleibt im Bestand (Überprüfung, ggf. Nachbesserung/Ergänzung)

Fenster jüngeren Baujahres verbleiben im Bestand; Holzfenster – Überprüfung, Instandsetzung, ggf. Austausch (neu: Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung)

### Außenwandflächen|Treppenhausbereiche

Vorhandene Risse an den Außenfassaden und im Bereich der Treppenhäuser werden fachgerecht saniert. Die Fassaden (Mauerwerk mit mineralischem Putz, giebelseitig WDVS) werden außenseitig gereinigt und erhalten anschließend eine Beschichtung nach Farbkonzept. Die Fensterbänke der Fassaden werden – soweit erforderlich – im Bereich der Laibungen regendicht angeschlossen. Die Beläge und der Anschluss der Balkonabdichtung an die Fassade werden überprüft.

### Hauseingänge|Hauseingangstüren

Die vorhandenen Haustüren werden ausgetauscht, in diesem Zusammenhang werden die Platten vor den Eingangsbereichen befestigt und ggf. erneuert. Die Klingelanlagen, die Klingeltableaus und Briefkastenanlagen werden entsprechend erneuert. Die Hauseingangsbereiche erhalten außenseitig eine neue Beleuchtung sowie eine neue Hausnummern-Beschilderung.

### Kellerräume

Für jede Wohneinheit ist ein Kellerraum vorgesehen. Zusätzlich wird je Hausgruppe, bestehend aus zwei Häusern, ein Allgemeinkeller und ein Heizungskeller sowie je Haus ein Trockenraum vorgesehen. Risse in den allgemeinen Kellerräumen sowie der gesamte Flurbereich im Keller werden verputzt und anschließend gestrichen.

### Treppenhäuser

Schadhafte Wandflächen bzw. Decken- und Treppenuntersichten werden ausgebessert und gestrichen. Im Anschluss erhalten die gesamten Treppenhauswände eine neue Beschichtung mit Wandfarbe, 2-fach deckend, Sockelbereich dunkelgrau und Rest weiß.

Die vorhandenen Wohnungseingangstüren verbleiben im Bestand. Sie werden bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit überprüft und im Bedarfsfall instandgesetzt bzw. ihre Funktionstüchtigkeit wieder hergestellt. Sie erhalten treppenhausseitig eine 2-fache Beschichtung, Lackfarbe, gem. Farbkonzept. Alle Zargen erhalten eine 2-fache Beschichtung, Lackfarbe, gem. Farbkonzept. Die Wohnungseingangstüren erhalten neue Drückergarnituren in Edelstahl.

Vorhandene Treppenstufen und -podeste (Holzstufen) werden instand gesetzt. Die statische Sicherheit der Konstruktion wurde nachgewiesen. Treppengeländer und Handläufe der bestehenden Treppenhäuser werden mit einer neuen Beschichtung versehen, 2-fach deckend, Farbe RAL-Ton gem. Farbkonzept. Die Geländer-Stabilität wird hergestellt.

### Dachkonstruktion|Entwässerung

Die vorhandene Dachkonstruktion (Satteldach mit Betonsteineindeckung) verbleibt im Bestand. Vorhandene Dachdurchdringungen werden überprüft und bei Bedarf nach den anerkannten Regeln der Technik neu eingedichtet bzw. neu angeschlossen. Vorhandene Abdeckungen und Einfassungen, z. B. vorhandene Fallrohre und Anschlüsse an die bestehende Entwässerung werden ebenfalls überprüft, ggf. nachgebessert bzw. ergänzt und nach Erfordernis neu eingedichtet. Dies gilt für die Entwässerung der Giebelwandbalkone entsprechend.

### Fenster

Alle Bestandsfenster aus Holz werden auf ihre Funktionalität hin überprüft und instandgesetzt oder ggf. ausgetauscht. Bei Austausch werden weiße Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, Verglasung als Zweifach-Isolierverglasung, U-Wert für den Rahmen (UF)=1,3, U-Wert für das Glas (UG)=1,1 eingebaut. Außenfensterbänke an den neu eingebauten Fenstern werden in Aluminium ausgeführt. Alle Bestandsfenster jüngeren Baujahres verbleiben im Bestand.

Die Balkontüren im Erdgeschoss erhalten einen Rollladenpanzer nebst Rolladen. Soweit im Erdgeschoss Bestandsfenster erneuert werden, die bereits mit einem Bestands-Rolladen aus Holz versehen sind, wird in diesem Zuge der Erneuerung auch der Rolladen erneuert.

Balkontüren im Erdgeschossbereich werden mit Rolläden ergänzt

#### Außenanlagen

Für das Gesamtgebiet werden insgesamt vier Spielplätze und ein zentraler Platz der Begegnung bis Ende 2015 errichtet. Die vorhandenen Müllstandorte verbleiben im Bestand. Sie erhalten, wenn noch nicht vorhanden, eine Einfriedung mittels Hecken als Sichtschutz. Die Gärten, die als Sondernutzungsrechte ausgebildet werden, erhalten Hecken als Abgrenzung.

Einrichtung von Spiel- und Ruhezonen innerhalb der Siedlung

Wohneinheiten im Erdgeschossbereich mit separatem Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

#### Elektrokabelabschottungen

Defizite bei Brandschutzdurchführungen von Elektroleitungen werden beseitigt.

#### Allgemeine Klempnerarbeiten

Armaturen mit Ablagerungen und Grünspan werden erneuert. Außerdem wird die Beschilderung der Strangabsperrungen von Heizungs- und Trinkwasserarmaturen ergänzt. Gleiches gilt für fehlende Leerfeldabdeckungen in Elektroverteilungen. Zu große Spalte werden geschlossen.

Änderungen aufgrund von Auflagen oder techn. Erfordernissen bleiben ausdrücklich vorbehalten

#### Änderungen

Änderungen dieser Baubeschreibung, bedingt durch Auflagen des Bauordnungsamtes, der Versorgungsunternehmen sowie aufgrund von technischen Erfordernissen, bleiben dem Bauherrn vorbehalten.

#### Schlussbemerkungen

Ergänzungen, Präzisierungen, Entscheidungen des Bauherren sowie Änderungen, die aus bautechnischen Entwicklungen resultieren, auf Verlangen der Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden oder/ und aufgrund von statischen Erfordernissen durchgeführt werden müssen, bleiben dem Bauherrn vorbehalten. Qualitätsänderungen – auch in Bezug auf die Verwendung der angegebenen Fabrikate – sind möglich, wenn diese mindestens eine gleichwertige Ausstattung garantieren.

Ein Teil der Maßnahmen ist bereits durchgeführt worden. Der restliche Teil wird bis 31. Dezember 2014 fertiggestellt.

**Ankommen und Wohlfühlen** (Wohnraumbeispiele, Woltersberg 13) –  
Perspektiven einer Wohneinheit im Bestand (die Modernisierung der  
Wohneinheit ist nicht Leistungsbestandteil dieses Angebotes, vorange-  
gangenen Projektentwicklungen entnommen (unverbindliche Muster)

[Aufnahmen 2014]



»Immobilienvermögen zählt über  
Epochen und Generationen hinweg zu den  
beständigsten und steigerungsfähigsten  
Vermögenswerten. Unvergängliche Werte  
unterliegen keinen Kursschwankungen.  
Sie werden nicht notiert.«

Stanislaw Jerzy Lec (1909-1966),  
polnischer Schriftsteller



//kaufpreise. kaufpreisaufteilung.

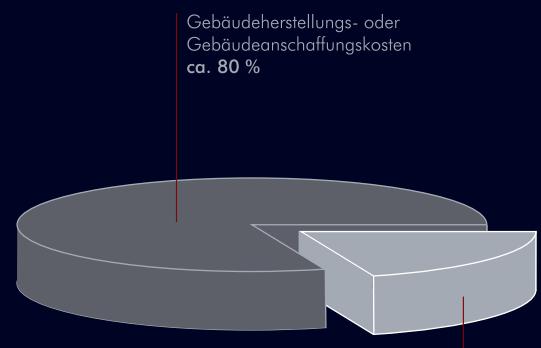
WE	Objekt	Lage	Struktur	Ausstattung <sup>1</sup>	Ausbauzustand <sup>2</sup>	Wohnfläche <sup>3</sup> [lt. Begutachtung]	Wohnfläche <sup>4</sup> [lt. Aufmaß]	Mieterwartung <sup>5</sup> [Nettokalmtiete]	MEA <sup>6</sup> [1/1.000]	Kaufpreis <sup>7</sup> [je m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis <sup>8</sup> [Wohneinheit]	Gebäude <sup>9</sup> [Anteil ca. 80 %]	Grundstück <sup>9</sup> [Anteil ca. 20 %]	Kaufpreis <sup>10</sup> [Garten SNR]	Kaufpreis <sup>11</sup> [kumuliert]
1	Steinpfad 14	Erdgeschoss links	3 Zimmer	Balkon Garten	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	403,32 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	6.000,00 €	98.963,00 €
2		Erdgeschoss rechts	3 Zimmer	Balkon Garten	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	403,32 €	83,34	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	6.000,00 €	98.963,00 €
3		Obergeschoss 1 links	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	443,00 €	83,34	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
4		Obergeschoss 1 rechts	3 Zimmer	Balkon Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	72,85 m <sup>2</sup>	407,61 €	83,34	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
5		Obergeschoss 2 links	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	432,89 €	83,34	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
6		Obergeschoss 2 rechts	3 Zimmer	Balkon	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	403,32 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	–	92.963,00 €
7	Steinpfad 16	Erdgeschoss links	3 Zimmer	Balkon Garten	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	412,10 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	6.000,00 €	98.963,00 €
8		Erdgeschoss rechts	3 Zimmer	Balkon Garten	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	412,10 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	6.000,00 €	98.963,00 €
9		Obergeschoss 1 links	3 Zimmer	Balkon Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	72,85 m <sup>2</sup>	412,10 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
10		Obergeschoss 1 rechts	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	411,67 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
11		Obergeschoss 2 links	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	440,00 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
12		Obergeschoss 2 rechts	3 Zimmer	Balkon	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	412,10 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	–	92.963,00 €
1	Woltersberg 14	Erdgeschoss links	3 Zimmer	Balkon Garten	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	451,00 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	6.000,00 €	109.403,00 €
2		Erdgeschoss rechts	3 Zimmer	Balkon Garten	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	450,00 €	83,34	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	6.000,00 €	109.403,00 €
3		Obergeschoss 1 links	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	439,00 €	83,34	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
4		Obergeschoss 1 rechts	3 Zimmer	Balkon Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	72,85 m <sup>2</sup>	444,00 €	83,34	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
5		Obergeschoss 2 links	3 Zimmer	Balkon	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	412,98 €	83,34	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	–	92.963,00 €
6		Obergeschoss 2 rechts	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	440,00 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
7	Woltersberg 16	Erdgeschoss links	3 Zimmer	Balkon Garten	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	412,30 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	6.000,00 €	98.963,00 €
8		Erdgeschoss rechts	3 Zimmer	Balkon Garten	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	426,00 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	6.000,00 €	109.403,00 €
9		Obergeschoss 1 links	3 Zimmer	Balkon Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	72,85 m <sup>2</sup>	440,00 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
10		Obergeschoss 1 rechts	3 Zimmer	Balkon	modernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	444,00 €	83,33	1.446,00 €	103.403,00 €	82.722,40 €	20.680,60 €	–	103.403,00 €
11		Obergeschoss 2 links	3 Zimmer	Balkon	Altbestand	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	412,30 €	83,33	1.300,00 €	92.963,00 €	74.370,40 €	18.592,60 €	–	92.963,00 €
12		Obergeschoss 2 rechts	3 Zimmer	Balkon	teilmodernisiert	71,51 m <sup>2</sup>	71,69 m <sup>2</sup>	416,35 €	83,33	1.351,00 €	96.610,00 €	77.288,00 €	19.322,00 €	–	96.610,00 €

## Abkürzungen/Erläuterungen

WE = Nummer der Wohneinheit innerhalb der jeweiligen Eigentümergemeinschaft, MEA = Miteigentumsanteil, SNR = Sondernutzungsrecht

<sup>1</sup> Ausstattung – die Wohneinheiten sind in Abhängigkeit der Lage mit besonderen Ausstattungsmerkmalen gekennzeichnet (Gartenanteil und/oder Balkone), die Wohneinheiten 4 und 9 (Steinpfad 14 bzw. 16 sowie Woltersberg 14 bzw. 16) verfügen darüber hinaus über einen zusätzlichen Balkon an der Giebelfassade des jeweiligen Gebäudes; Sondernutzungsrecht (SNR) bei Wohneinheiten mit zugewiesener Gartenfläche (=separater Anteil zur Eigennutzung) – nicht im Kaufpreis der Wohneinheit enthalten (vgl. hierzu die Anmerkungen unter Ziffer 10)<sup>2</sup> Ausbauzustand lt. vorheriger Begutachtung – bei den Wohnungen, die in der Kaufpreisübersicht als *Altbestand* oder als *teilmodernisiert* aufgeführt sind, hat es seit der Errichtung der Wohnanlage im Jahr 1963 keine grundlegenden Veränderungen oder Erneuerungen gegeben; zum Zeitpunkt der Prospektierung sind diese Wohnungen vermietet und funktionsfähig; zukünftig, insbesondere bei einem Mietwechsel sind sie jedoch modernisierungsbedürftig; dies wurde bei der Kaufpreisermittlung vom Verkäufer berücksichtigt; eine Modernisierung kann aber erst dann sinnvoll und wirtschaftlich durchgeführt werden, wenn ein Mietwechsel ansteht; anlässlich des nächsten, auf den Nutzen- und Lastenwechsel folgenden Mieterwechsels sind also folgende mögliche Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch den Käufer zu erbringen: a) Renovierung von Wänden und Decken, b) Erneuerung der Elektroinstallation, c) Verlegen neuer Fußbodenoberflächen, d) Badrenovierung, e) Erneuerung Wohnungsinnentüren; diese Modernisierungsmaßnahmen können von der im Mietpool gebildeten Rücklage nicht abgedeckt werden; zur Absicherung der Bezahlung der Modernisierungsdurchführung empfiehlt der Verkäufer dem Käufer, eine eigene, zweckbezogene Rücklage zu bilden<sup>3</sup> Wohnflächen lt. Mietvertrag – die in den jeweiligen Mietverträgen enthaltenen Flächenangaben wurden der Kaufpreisberechnung zugrunde gelegt  
<sup>4</sup> Wohnflächen lt. Aufmaß – ca.-Wohnflächen, wurden nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet, mit der Einschränkung, dass Balkone bei den Wohnflächen zur Hälfte (= 50 %) ihrer Grundfläche mit einberechnet werden<sup>5</sup> Mieterwartung – Berechnungsgrundlage lt. derzeitiger, den Mietverträgen zugrunde liegenden Mieteinnahme (Nettokalmtiete), hierfür kann keine Garantie übernommen werden  
<sup>6</sup> entsprechende Miteigentumsanteile (bezogen auf das Gemeinschaftseigentum) sind den notariellen Teilungserklärungen des Notars Dr. Peter Aichinger zu entnehmen (URNr. A 735/2012 vom 20.12.2012 = Steinpfad 14 und 16; URNr. A 734/2012 vom 20.12.2012 = Woltersberg 14 und 16)<sup>7</sup> Kaufpreise je m<sup>2</sup> in Abhängigkeit des jeweiligen Ausbauzustandes (vgl. hierzu die Angaben unter Ziffer 2)<sup>8</sup> zzgl. Erwerbsnebenkosten – ca. 7,5 % des Kaufpreises (derzeit 5,0 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld), zzgl. Bereitstellungszinzen – entsprechende Angaben sind den Abschnitten *Konzeptionelle Gestaltung* (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 56 ff.) sowie *Steuerliche Gestaltung* (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 66 ff.) zu entnehmen<sup>9</sup> die Kaufpreisaufteilung – hinsichtlich der Höhe des Gebäude- und Grundstückskostenanteils – erfolgt vorbehaltlich einer anderweitigen Auffassung der Finanzbehörden; eine Garantie kann hierfür nicht übernommen werden<sup>10</sup> Kaufpreisaufschlag Sondernutzungsrecht – den Wohneinheiten 1 und 2 (Steinpfad 14/Woltersberg 14) sowie 7 und 8 (Steinpfad 16/Woltersberg 16) sind separate Gartenanteile zugeordnet<sup>11</sup> Gesamtkaufpreis = Kaufpreis Sondereigentum (Wohneinheit) einschl. Kaufpreiszuschlag Sondernutzungsrecht (separater Gartenanteil); zzgl. Erwerbsnebenkosten (vgl. hierzu die Angaben unter Ziffer 8)

Irrtum/Änderungen/Ergänzungen vorbehalten. Stand – Juni 2014



| **Kaufpreisaufteilung** – Aufteilung der Anschaffungskosten (abschreibungsfähiger/nicht abschreibungsfähiger Anteil), lineare Abschreibung für den Anteil der Gebäudeanschaffungs-/herstellungskosten – 2,0 % pro Jahr über maximal 50 Jahre (Errichtungszeitpunkt nach dem 01.01.1925); weiterführende Angaben sind dem Abschnitt **Steuerliche Gestaltung** (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 66 ff.) in diesem Prospekt zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

| **Raumbeispiele** (unverbindliche Muster) in einem baugleichen, sanierten/modernisierten Gebäude – Wohnraum- sowie Küchen- und Badbereich; Abbildungen auf der gegenüberliegenden Seite

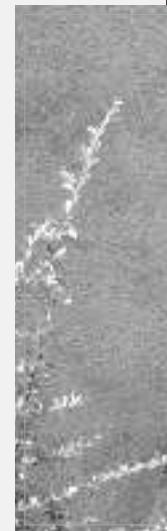
[Aufnahmen 2014]

#### | Kaufpreise, Kaufpreisaufteilung (Vorbemerkung)

Die in diesem Abschnitt des Prospektes enthaltene Übersicht informiert den Investor über die Kaufpreise und entsprechende Kaufpreisaufteilungen zu den angebotenen Eigentumswohnungen. Der Kaufpreis beinhaltet keine Kosten für eventuelle Sonderwünsche des Käufers, keine anfallenden Vertragsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine Kosten für die Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung (Absicherung Risiken erst ab Deckungszusage der Versicherung), keine anfallenden öffentlichen Lasten wie Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer) sowie keine Gebühren (z. B. Abfallgebühren) und sonstigen Beiträge nach dem Besitzübergang (Übergang von Nutzen/Lasten). Für die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ist ein Betrag von ca. 7,5 % des Kaufpreises anzusetzen. Gleicher gilt für noch anfallende Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsentgelte (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende und rechtzeitige Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

#### | Erwerbsnebenkosten Übersicht

- | **Notar- und Gerichtskosten** [ca. 2,5 % des Kaufpreises]
  - | Gebühren für den notariellen Kaufvertrag (Protokollierungsgebühren) – *notarielles Angebot des Kaufinteressenten zum Abschluss eines Kaufvertrages gegenüber der Verkäuferin sowie notarielle Annahme des vorliegenden Kaufvertragsangebotes durch die Verkäuferin*
  - | Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch – *die Auflassungsvormerkung oder Eigentumsvormerkung kündigt einen zukünftigen Rechtserwerb an einer Immobilie an und dient zur Sicherung dieses Anspruchs auf Eigentumsübertragung*
  - | ggf. Grundschuldbestellung mit Vollstreckungsklausel – *bspw. bei Fremdfinanzierung durch ein Kreditinstitut – in diesem Fall erfolgt mit Zustimmung des Käufers als Eigentümer der Immobilie die Belastung dieser mit einer Grundschuld und gleichzeitig die Eintragung im Grundbuch*
  - | ggf. Eintragung der Grundschuld im Grundbuch – *die Eintragung der in der notariell beurkundeten Grundschuldbestellung verankerten Höhe der Grundschuld erfolgt durch das jeweilige Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht und sichert die Rechte des Kreditinstitutes i.H.d. vereinbarten Immobilienfinanzierung*
  - | Auflassung bzw. Eigentumsübertragung im Grundbuch – *nach vollständiger Begleichung des Kaufpreises gegenüber der Verkäuferin wird der Käufer als Eigentümer eingetragen*
  - | Löschung der Auflassungsvormerkung
  - | sonstige Vertragsvollzugsgebühren
- | **Grunderwerbsteuer** (GrEST, derzeit 5,0 % des Gesamtkaufpreises in Nordrhein-Westfalen – *Grunderwerbsteuer fällt mit dem Erwerb eines Grundstückes bzw. einer Immobilie an, d. h. mit rechtsverbindlichem Abschluss eines Kaufvertrages*
- | **Bereitstellungszinsen** – *Bereitstellungszinsen werden bei Fremdfinanzierung von einem Kreditinstitut für einen zugesagten bzw. vertraglich geregelten, jedoch noch nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag erhoben; Einzelheiten regelt der jeweilige Darlehens- bzw. Kreditvertrag*



»Ideen sind der Anfang aller Vermögen. Die Grundlage alles Erreichten ist Verlangen. Sei dir dessen immer bewusst. Ein schwaches Verlangen bringt geringere Ergebnisse, so wie ein kleines Feuer nur wenig Wärme abgibt.«

Napoleon Hill (1883-1970),  
US-amerikanischer Schriftsteller, Gründer der persönl. Erfolgsliteratur



//konzeptionelle|steuerliche gestaltung.



**[Außen- und Innenarchitektur (exemplarisch) – die architektonische Gliederung der Fassaden erfolgt unter anderem durch betonte Treppenhausachsen (Ausschnitt; Seite 54, Abb. oben); an den Giebelseiten vorhandene bauzeitliche Balkone, bestehend aus einem L-Profil aus Stahlbeton und seitlichen Brüstungsbegrenzungen mit Hilfe von Stahlstreben (Seite 55, Abb. oben) – vor Modernisierung der Fassaden in 2014 (vgl. hierzu die Abb. eines bereits überarbeiteten baugleichen Balkons auf Seite 10, unverbindliches Muster); Wohnungseingangstür (Ausschnitt; Seite 54, Abb. unten li.); Innentür (Ausschnitt; Seite 54, Abb. unten re.); Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Ausschnitt, Seite 55, Abb. unten)]**

[Bestand 2014]

### **[Konzeptionelle Gestaltung (Vorbemerkung; Seiten 56 ff.)]**

Der vorliegende Prospekt beinhaltet das notarielle Angebot zum Erwerb von Wohnungseigentum auf der Grundlage der Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Zu diesem Zweck ist der Abschluss mehrerer Verträge vorgesehen. Zunächst wird der notarielle Kaufvertrag nebst Teilungserklärung abgeschlossen. Während der notarielle Kaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Kaufvertrag (Teilungsurkunde) die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung (Teilungserklärung nach § 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung). Ferner wird der Mietpool GbR-Vertrag als Anlage dem Kaufvertrag beigefügt. Des Weiteren gibt es einen bereits unterschriebenen Verwaltervertrag mit der ProCasa Immobilien GmbH für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt. Ferner wird dem Käufer – falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt – die Möglichkeit eingeräumt, mit der ProCasa Immobilien GmbH einen Mietverwaltervertrag für sein Sondereigentum abzuschließen. Die Verkäuferin bietet dem Käufer im Fall der Fremdnutzung zusätzlich zum Abschluss des Sondereigentumsverwaltungsvertrages die Möglichkeit zum Abschluss eines Mietpoolvertrages für das Sondereigentum an. Im Anschluss erfolgt eine summarische Darstellung der wesentlichen Vertragsinhalte.

Hinweis – Die auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepassten Verträge werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

### **[Steuerliche Gestaltung (Vorbemerkung; Seiten 66 ff.)]**

In diesem Abschnitt des Prospektes werden die steuerlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit Immobilieninvestments nach der geltenden Gesetzeslage erläutert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die angebotenen Wohnungen in einer Liegenschaft befinden, die in dem Jahr 1963 errichtet wurde. Alle Hinweise verstehen sich dabei unter der Annahme, dass es sich um Eigentumswohnungen und deren Erwerb durch private Anleger oder Eigennutzer handelt.

Grundsätzlich muss sich der Käufer bewusst sein, dass sofern sich in der Zeit zwischen Erwerb und abschließender Prüfung durch das Finanzamt Änderungen in der Rechtsauffassung ergeben, dies nicht dem Prospekthersteller angelastet werden kann, da Änderungen in der Rechtsauffassung meist auch rückwirkend Auswirkungen auf alle noch offenen Fälle entfalten.

Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Immobilienkauf sowie die in der Folgezeit auftretenden Unwägbarkeiten, sei es durch Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Weiterveräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie bedingt, lassen sich heute nur unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers abschätzen. Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person und die entsprechende steuerrechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Käufer. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Verkäuferin – d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH

Kaufvertrag auf der Grundlage der bereits vorliegenden Teilungserklärungen (A 734/2012, A 735/2012)

Grundstücksfläche – ca. 1.466 m<sup>2</sup> (Steinpfad 14/16), ca. 1.694 m<sup>2</sup> (Woltersberg 14/16)

aktuelle Grundbucheintragungen

## 1. Notarieller Abschluss eines Kaufvertrages

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließt der Käufer mit der Verkäuferin, der Firma d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH, Akilindastraße 36, D-82166 Gräfelfing einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in der Liegenschaft Woltersberg 14-16 und Steinpfad 14-16 in D-45357 Essen-Gerschede ab.

Mit den Teilungserklärungen vom 20.12.2012 (UR-Nr. A 734/2012 des Notars Dr. Peter Aichinger, dienstansässig: Sonnenberger Straße 14, D-65193 Wiesbaden) Woltersberg 14-16 und UR-Nr. A 735/2012 Steinpfad 14-16 und wurde die Liegenschaft erstmals in Wohnungseigentum aufgeteilt. Diese Teilungserklärungen bilden somit die Grundlage für den zwischen der Verkäuferin und dem Käufer abzuschließenden Kaufvertrag über die durch die Aufteilung entstandene Eigentumswohnung.

## 2. Vertragsinhalt

### a) Grundbuchbestand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin einer Fläche von 1.466 m<sup>2</sup> der in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Essen-Borbeck von Gerschede, Blatt 3125-3136, Flur 3 Flurstück 657, verzeichneten Grundbesitzes, gelegen in Steinpfad 14, 16 in D-45357 Essen-Gerschede, sowie einer Fläche von 1.694 m<sup>2</sup> der in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Essen-Borbeck von Gerschede, Blatt 3157-3168, Flur 3 Flurstück 671, verzeichneten Grundbesitzes, gelegen in Woltersberg 14, 16 in D-45357 Essen-Gerschede. Das Eigentum ist zum Verkaufstag wie folgt belastet: Grundbuch des Amtsgerichts Essen-Borbeck von Gerschede Blatt 3125-3136 – Abteilung II, lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) zugunsten der Entwässerung Essen GmbH in Essen; Abteilung III, lfd. Nr. 1: 19.000.000,00 EUR Grundschuld, brieflos, für die COREALCREDIT BANK Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.



**Vertragsinhalt** Grundbuchbestand des diesem Prospekt zugrundeliegenden Angebotes; weiterführende Angaben sind diesem Abschnitt (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 56 f.) des Prospektes, darüber hinaus dem Abschnitt *Angebot im Detail* (vgl. hierzu die detaillierte Grundstückssituation auf Seite 34 f.) in diesem Prospekt zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnanlage, errichtet im Jahre 1963 und bestehend aus zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungseinheiten (pro Objekt jeweils 12).

Die Verkäuferin behält sich vor, sofern zur Durchführung des Vorhabens erforderlich, Grundpfandrechte und Grunddienstbarkeiten zum Zwecke der Finanzierung eintragen zu lassen. Die Verkäuferin wird dafür Sorge tragen, dass die Lastenfreistellung hinsichtlich der grundpfandrechtlichen Belastungen in Abteilung III im Zuge des Kaufvertragsvollzugs erfolgt. Die gegebenenfalls in Abt. II eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht etc.) sowie die Belastung lfd. Nr. 1 werden von dem Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird gemäß § 13 der Teilungserklärung 1/45-Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, eingetragen beim Amtsgericht Essen-Borbeck im Grundbuch von Gerschede in Blatt 3030, Gemarkung Gerschede, Flur 3, Flurstück 680, Erholungsfläche, Eggebrechtstraße, Kamerunstraße, Größe 1.317 m<sup>2</sup>, unentgeltlich und lastenfrei erwerben. Der Käufer bevollmächtigt gemäß § 13 der Teilungserklärung den Verwalter alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, sowie die notwendigen und sachdienlichen Handlungen vorzunehmen. Der Käufer ist verpflichtet, diese Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Weitergabe an dessen Rechtsnachfolger. Sollten zukünftig öffentlich rechtliche Auflagen für diese Fläche gemacht werden, so hat die Wohnungseigentümergemeinschaft diese in Höhe ihres Miteigentumsanteils zu tragen. Gleiches gilt für Verkehrssicherungspflichten und anderes aus der Miteigentümerstellung resultierende Verpflichtungen.

#### b) Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Verkäuferin hat das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WEG aufgeteilt (Teilungserklärungen vom 20.12.2012 UR-Nr. A 734/2012 und A 735/2012 des Notars Dr. Peter Aichinger, dienstansässig: Sonnenberger Straße 14, D-65193 Wiesbaden). Dies bedeutet, dass das Sondererstentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Kellerraum in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden ist. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die sämtliche Wohnungseigentumseinheiten nummerisch auflistet und Bestandteil der Grundlagenurkunde ist. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Essen (Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen, d. h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind) liegt vor. Die Erstellung separater einzelner Wohnungsgrundbücher für das jeweilige Teileigentum hat stattgefunden. Der Kaufgegenstand wird im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

#### c) Kaufpreisgestaltung

Der Kaufvertrag bezüglich des Wohnungsrechtes beinhaltet einen Festpreis. In diesem Kaufpreis sind diverse Kostenpositionen enthalten, die die Verkäuferin im Vorfeld bereits verauslagt hat. Dazu gehören die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes des Gesamtobjektes. Des Weiteren gehören dazu auch die Innenprovisionen an den Kapitalanlagevertrieb, die ggf. über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen können. Aufgrund der konkreten Wohnung, dem eingebundenen Vertriebspartner und dem aktuellen Stand der Vertriebsaktivitäten kann die Höhe variieren und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden.

Der Kaufpreis beinhaltet mangels Vereinbarung keine Kosten für eventuelle Sonderwünsche des Käufers, keine anfallenden Vertragsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine vom Käufer eventuell zu tragende Außenprovision des Vermittlers, keine Kosten von der Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung (Absicherung Risiken ab Deckungszusage der Versicherung), die anfallenden öffentlichen Lasten wie Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer), Gebühren (z. B. Abfallgebühren) und sonstige Beiträge nach Besitzübergang (Übergang Nutzen/Lasten).

Als Faustformel für die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ist ein Betrag von ca. 7,5 % des Kaufpreises (zur Zeit 5,0 % Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen und ca. 2,5 % Notar-, Gerichtskosten sowie Kosten der Finanzierungsgrundschuld) anzusetzen. Da zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit bestehen könnte, dass keine Mieteinnahmen vorhanden sind, sofern der Eigentümer dem bestehenden Mietpool nicht beigetreten ist, muss der Käufer diese Kosten in seinen Liquiditätsbedarf mit einbeziehen. Gleiches gilt für noch anfallende Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsentgelte (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Grundstück – bebaut mit zwei Wohnhäusern (Baujahr 1963), insgesamt 24 Einheiten

Lastenfreistellung im Zuge des Vertragsvollzuges (betrifft grundpfandrechtliche Belastungen)

Verkäuferin ist Eigentümerin einer Erholungsfläche (ca. 1317 m<sup>2</sup>; sog. Platz der Begegnung zur gemeinschaftlichen Nutzung), die auf die jeweilige Eigentümergemeinschaft zu einem Bruchteil von 1/45 unentgeltlich/lastenfrei übertragen wird

sämtliche Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten, Verpflichtungen aufgrund öffentl.-rechtl. Auflagen etc. tragen alle Eigentümergemeinschaften zu gleichen Anteilen

Aufteilung des Eigentums in konkrete Miteigentumsanteile; zusätzlich Sondernutzungsrechte

Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Bestätigung baulich voneinander getrennter Wohneinheiten)

Wohnungsgrundbücher

der Kaufvertrag (Wohnungsrecht) beinhaltet einen Festpreis, die Kaufpreisaufteilung erfolgt vorbehaltlich einer anderweitigen Auflassung der Finanzbehörden

Kaufpreis beinhaltet keine Kosten für evtl. Sonderwünsche des Käufers, darüber hinaus keine Vertrags- bzw. Erwerbsnebenkosten

Erwerbsnebenkosten – vgl. hierzu die Übersicht auf Seite 53

mögliche Bereitstellungszinsen bei Fremdfinanzierung des Investments

	<i>d) Fälligkeit der Zahlung</i> Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig, nachdem die Mitteilung des vollzugsbeauftragten Notars über das Vorliegen der von ihr zu prüfenden nachfolgenden drei Fälligkeitsvoraussetzungen dem Käufer zugegangen ist. Fälligkeitsvoraussetzungen sind, dass
Kaufpreisfälligkeit bei Vorlage der Fälligkeitsvoraussetzungen (entsprechende Mitteilung des mit dem Vollzug beauftragten Notars)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ aa) die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Range nur nach den zuvor dargestellten Belastungen und eventuell solchen weiteren Belastungen, die vom Käufer zu übernehmen sind (z. B. Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechte, etwaige Dienstbarkeiten) am Vertragsgegenstand eingetragen ist;</li> </ul>
Eintragung einer Auflassungsvormerkung (für den Käufer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bb) bezüglich der nicht übernommenen Belastung die Freigabebewilligung des Grundschuldgläubigers in grundbuchmäßiger Form vorliegt und die Vorlage beim Grundbuchamt nur von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht wird, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden können;</li> </ul>
Lastenfreistellung – Freigabebewilligung des Grundschuldgläubigers	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ cc) eine schriftliche Bestätigung des Mieters vorliegt, wonach dieser anlässlich dieses Vertrages sein Vorkaufsrecht nicht ausübt oder die Ausübungsfrist abgelaufen ist, ohne dass der Mieter sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat.</li> </ul>
Vorkaufsrechtsverzicht – schriftliche Bestätigung durch den Mieter	<p>Der Notar wird insoweit von den Vertragsparteien beauftragt, dem Mieter eine einfache Abschrift des Kaufvertrages nebst Vorkaufsverzichtserklärung zu übersenden. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass der Notar hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine gesiegelte Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft vorliegen muss, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Kaufes nicht ausgeübt werden.</p>
dem Mieter der erworbenen Wohnseinheit wird eine einfache Abschrift des Kaufvertrages überlassen	Zahlungen haben schuldbefreiend, auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte im Zusammenhang mit der Lastenfreistellungserklärung benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang zu erfolgen. Die Verkäuferin hat ihren Kaufpreiszahlungsanspruch an diesen Gläubiger abgetreten und der Käufer hat diese Abtretung ausdrücklich zur Kenntnis genommen. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und muss er dann den Kaufpreis zzgl. dem gesetzlichen Verzugszinssatz (5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz) bis zum Zeitpunkt der Zahlung entrichten. Eine Aufrechnung des Käufers mit Kaufpreiszahlungsansprüchen ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftigen Forderungen möglich. Ein darüber hinaus nicht zur Lastenfreistellung benötigter Betrag, ist auf das im Kaufvertrag benannte Konto der Verkäuferin zu überweisen.
Vorkaufsrechtsverzicht – Vorlage einer gesiegelten Erklärung bei der zuständigen Gebietskörperschaft	
Kaufpreiszahlungen haben auf das in der Lastenfreistellungserklärung benannte Konto zu erfolgen	
Berechnung der Wohnflächen nach der sog. Wohnflächenverordnung (Terrassen, Balkone und Loggien werden zur Hälfte angerechnet)	<i>e) Vollstreckungsunterwerfung</i> Wegen der Zahlung des Kaufpreises aus dem notariellen Kaufvertrag unterwirft sich der Käufer der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dies beinhaltet dann die Möglichkeit für die Verkäuferin, sich auf Verlangen ohne weitere Nachweise vom beurkundenden Notar eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen zu lassen und dann in das (sonstige) Vermögen des Käufers zu vollstrecken.
Mitwirkung der Verkäuferin bei der Grundschuldbestellung (Grundpfandrechte zugunsten der finanziierenden Bank des Käufers)	<i>f) Wohnflächenberechnung</i> Die Berechnung der Wohnflächen im Kaufvertrag erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Loggia- und Terrassenflächen üblicherweise mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Eine Haftung der Verkäuferin für Flächenabweichungen kommt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH-Urteil vom 22.10.1999, Az.: V ZR 398/98 in NJW-RR 2000, 202) nur dann in Betracht, wenn sie nicht auf Sonderwünsche des Käufers beruhen und soweit sie um mehr als 3 % nach unten abweichen. Im Fall der Unterschreitung ist der 3 % überschreitende Wert ersetzungspflichtig. Es gibt allerdings aktuell Diskussionen innerhalb der politischen Entscheidungsträger, ob diese Regelung nicht gesetzlich dahingehend geändert wird, dass nur noch die tatsächlich Wohn- bzw. Nutzfläche maßgebend sein sollen.
	<i>g) Finanzierungsmittelwirkung</i> Im Interesse des Vertragsvollzugs erklärt die Verkäuferin ihre Bereitschaft bei Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten der finanziierenden Bank mitzuwirken. Die Grundschuldbestellungsurkunde muss die im Kaufvertrag festgehaltenen Sicherungszweckvereinbarungen widerspiegeln und darf zunächst der vollständigen Kaufpreisfinanzierung dienen. Durch die Grundschuldbestellung übernimmt die Verkäuferin keinerlei persönliche Haftung und die Kosten der Bestellung und Grundbucheintragung trägt der Käufer. Die Verkäuferin schafft lediglich die Rahmenbedingungen, damit der Käufer auf diese Art und Weise seine Finanzierung besichern lassen kann. Es ist alleinige Aufgabe des Käufers, die finanziellen Mittel bereitzustellen.

fers dafür Sorge zu tragen, dass bis zur Kaufpreisfälligkeit alle Auszahlungsvoraussetzungen seiner Finanzierung vorliegen.

#### *h) Besitzübergang*

Auf den Käufer gehen Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Wohnung von dem Zeitpunkt an über, ab dem der Käufer den Vertragsgegenstand aufgrund Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe verpflichtet, wenn der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in sämtliche Verpflichtungen ein, die durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung begründet werden. Die Verkäuferin erteilt dem Käufer daher ab Besitzübergabe Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung. Ein Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe die Verkäuferin, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

Die Wohnungen in der Liegenschaft sind größtenteils vermietet, so dass der Käufer in die ungekündigten Mietverhältnisse eintritt und damit die daraus resultierende Rechte und Pflichten übernimmt. Die Verkäuferin hat dem Käufer eine Kopie des Mietvertrages übergeben. Stichtag zwischen Verkäuferin und Käufer für den Rechtsübergang ist der Besitzübergang; von da ab übernimmt der Käufer im Verhältnis zur Verkäuferin diese Pflichten und die Verkäuferin tritt ihre Ansprüche gegen den jeweiligen Mieter an den Käufer ab. Soweit Kautionsen gestellt wurden, werden diese von der Verkäuferin dem Käufer bei Kaufpreisfälligkeit übergeben.

Die Verkäuferin erklärt als Vermieterin, dass das Vertragsobjekt vor der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum an den Mieter überlassen wurde, so dass dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB innerhalb von zwei Monaten ab Kenntnis des Vertragsabschlusses zustehen kann. Die Verkäuferin wird die Mieter per Einschreiben/Rückschein über den Vertragsabschluss und die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes informieren.

Die Verkäuferin trägt alle Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen, soweit sie bisher errichtet sind oder anlässlich der Durchführung des vorliegenden Bauvorhabens vorgesehen sind. Dies umfasst beispielhaft die Kosten für Hausanschlüsse sowie eventuell anfallende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen der Verkäuferin zu. Alle sonstigen Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuches und nach Landesrecht und kommunalem Satzungsrecht trägt der Käufer.

#### *i) Ansprüche und Rechte bei Mängeln*

*Genereller Haftungsausschluss* Der Käufer ist aufgrund des Prospektes über die Lage des Grundstücks und des derzeitigen altersbedingten Zustandes des Gebäudes und der Außenanlage sowie die Grundrisse informiert. Dem Käufer ist bekannt, dass auf Veranlassung der Verkäuferin die TÜV SÜD Industrie Service GmbH eine "Gutachterliche Stellungnahme" unter dem 01.04.2014 erstellt hat. Der Käufer bestätigt, dass er vor Abschluss dieses Kaufvertrages, bzw. vor Abgabe des zum Kaufvertrag führenden Kaufangebotes Gelegenheit hatte, Einsicht in diese gutachterliche Stellungnahme zu nehmen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, entsprechend der zu der gutachterlichen Stellungnahme gefertigten Modernisierungsbeschreibung aus dem Prospekt zu der Wohnanlage Steinpfad 14-16, Woltersberg 14-16 in Essen-Gerschede, die dem Käufer ebenfalls bekannt ist, die erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten bis Dezember 2014 durchzuführen. Weitere Maßnahmen sind von der Verkäuferin in Bezug auf den Kaufgegenstand nicht geschuldet.

Sofern das vorstehend veräußerte Wohnungseigentum mit dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche verbunden wurde, ist die ggf. in der Anlage zur Teilungserklärung dargestellte Größenangabe zu dieser Gartenfläche keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB.

Für den Fall, dass in den Aufteilungsplänen oder sonstigen Planzeichnungen, die der Teilungserklärung beigefügt sind, Zuwegungen oder bauliche Anlagen eingezeichnet sind, die tatsächlich nicht vorhanden sind, ist die Verkäuferin nicht zur Errichtung dieser Zuwegungen oder baulichen Anlagen verpflichtet. Ebenso ist die Verkäuferin nicht verpflichtet, solche Zuwegungen oder baulichen Anlagen zu entfernen, die zwar tatsächlich bestehen, nicht aber in Plänen eingezeichnet sind.

Die Verkäuferin versichert, dass ihr über die in der o.g. gutachterlichen Stellungnahme hinaus Mängel nicht bekannt sind. Bezüglich des Grundstücks und für die nach der Baubeschreibung unverändert bleibende Altbausubstanz sind Sachmängelgewährleistungsansprüche und Schadensersatzansprüche des Käufers ausgeschlossen. Dieser Gewährleistungsausschluss betrifft nicht den Anspruch

bankseitige Auszahlungsvoraussetzungen (müssen auf Käuferseite bis zur Kaufpreisfälligkeit erfüllt sein)

Besitzübergang/Nutzen-Lasten-Wechsel (Übergabe nach vollständiger Kaufpreiszahlung)

Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlungen, Hausgeldzahlungen

Eintritt in ungekündigte Mietverhältnisse durch den Erwerber, Übernahme der Rechte/Pflichten (Stichtag ist der Besitzübergang)

Übergabe hinterlegter Kautionsen

gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters gem. § 577 BGB (innerhalb von zwei Monaten ab Kenntnis des Vertragsabschlusses)

Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen sind von der Verkäuferin zu tragen

genereller Haftungsausschluss

gutachterliche Stellungnahme durch den TÜV SÜD (Stand 2014)

durch den Anbieter erfolgen auf eigenen Kosten bis Ende 2014 Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum (TÜV-Anmerkungen)

Sondernutzungsrecht (sep. Gartenanteil zur Eigennutzung, den Erdgeschoss-Wohnheiten zugehörig)

keine Verpflichtung der Verkäuferin, lt. Bestandsplanung (nicht) bestehende Zuwegungen oder bauliche Anlagen (zu errichten)/zu entfernen

Ausschluss von Sachmängelgewährleistungs-/Schadensersatzansprüchen bzgl. Grundstück und unveränderter Altbausubstanz

des Käufers auf lastenfreie Eigentumsverschaffung/Besitzverschaffung sowie die Befreiung von rückständigen öffentlichen Lasten und Abgaben. Die Verkäuferin haftet für Ansprüche auf Schadensersatz wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und auf Ersatz sonstiger Schäden, die jeweils auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen können. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen eines gesetzlichen Vertreters der Verkäuferin oder deren Erfüllungsgehilfen.

Teile des Sondereigentums sind aus heutiger Sicht funktionsfähig, jedoch modernisierungsbedürftig

mögliche Modernisierungsmaßnahmen im Sondereigentum (frühestens bei Mieterwechsel)

zweckbezogene Rücklagenbildung durch den Käufer (Empfehlung)

*Nicht modernisiertes Sondereigentum* Die Verkäuferin hat den Käufer darauf hingewiesen, dass Teile seines Sondereigentums aus heutiger Sicht zwar funktionsfähig, aber modernisierungsbedürftig sind. Dies wurde bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt. Eine Modernisierung kann erst dann sinnvoll und wirtschaftlich durchgeführt werden, wenn ein Mieterwechsel ansteht. Anlässlich des ersten, auf den Nutzen- und Lastenwechsel folgenden Mieterwechsels sind also folgende mögliche Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch den Käufer zu erbringen: 1) Renovierung von Wänden und Decken, 2) Erneuerung der Elektroinstallation, 3) Verlegen neuer Fußbodenoberflächen, 4) Badrenovierung, (5) Erneuerung Wohnungsinnentüren. Diese Modernisierungsmaßnahmen können unter Umständen vom Mietpool nicht vollständig abgedeckt werden. Zur Absicherung der Bezahlung der Modernisierungsdurchführung empfiehlt die Verkäuferin dem Käufer, eine zweckbezogene Rücklage zu bilden.

#### j) Abwicklungsvollmachten

Im Kaufvertrag sind verschiedene Vollmachten enthalten. Durch beide Parteien werden die Notarangestellten vollumfänglich zur Durchführung des Vertrages und gegebenenfalls Rückabwicklung ermächtigt. Der Käufer erhält eine Belastungsvollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung auf dem Ver-



| **Zustand der Liegenschaft** (Bestand; nachmodernisierte Wohneinheit, unverbindliches Muster) – die Wohnungen weisen einen unterschiedlichen Ausbauzustand auf (teilweise modernisierungsbedürftig); weiterführende Angaben sind dem Abschnitt Vor- und Nachteile (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 10 ff.) in diesem Prospekt zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

tragsobjekt zu Finanzierungszwecken. Die Verkäuferin ist bevollmächtigt, Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen umzuwandeln und Aufteilungen oder räumliche Veränderungen nach billigem Ermessen vorzunehmen. Im Innenverhältnis ist diese Vollmacht insoweit beschränkt, dass die Änderungen bei wirtschaftlicher Sichtweise Art und Umfang des Sondereigentums des Käufers sowie der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen dürfen.

Belastungsvollmacht für die Grundpfandrechtsbestellung (Käufer);  
Bevollmächtigung zur Vornahme von zumutbaren/erforderlichen Änderungen im Eigentum (Verkäuferin)

#### *k) Rücktritt nach Vertragsannahme*

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist ein Rücktritt vom Vertrag grundsätzlich nur noch nach den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich. Dabei sind die Voraussetzungen des Rücktritts limitiert und greifen nur bei schwerwiegenden Gründen. Damit wird dem Rechtsgrundsatz Rechnung getragen, dass gemeinschaftlich ausgehandelte Verträge für beide Seiten bindend sind.

der gemeinschaftlich ausgehandelte Kaufvertrag ist nach Abschluss bindend (Rechtsgrundsatz)

Die Verkäuferin hat im Kaufvertrag die Möglichkeit eingeräumt bekommen, bei Nichtzahlung des Kaufpreises durch den Käufer trotz Mahnung mit Nachfristsetzung vom Kaufvertrag zurückzutreten. Sollte die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausüben, so besteht auch in diesem Fall ein Rücktrittsrecht der Verkäuferin. Gleiches gilt für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes sind Ansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin ausgeschlossen und der Käufer hat den Notar unwiderruflich angewiesen, die zu seinen Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung dann zu löschen.

Rücktrittsrecht der Verkäuferin bei Nichtzahlung des Kaufpreises und bei Ausübung des Vorkaufsrechtes

#### *l) Eigentumsumschreibung*

Der Eigentumsübergang auf den Käufer erfolgt durch seine Eintragung im neu gebildeten Wohnungsgrundbuch. Voraussetzung dafür sind grundsätzlich die vollständige Zahlung des Kaufpreises nach Fälligkeit und die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer). Gegebenenfalls können die Erklärungen zur Auflassung in einer Nachtragsurkunde erfolgen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch zunächst eine sog. Auflassungsvormerkung eingetragen, die bei Eintragung des Käufers als Eigentümer wieder zur Löschung kommt.

Eintragung des Käufers im Wohnungsgrundbuch

#### *m) Sozialcharta*

Bei Erwerb des vorgenannten Grundbesitzes hat die Verkäuferin gegenüber dem Voreigentümer zum Schutz der Mieter verschiedene Pflichten im Rahmen einer sog. "Sozialcharta" rechtsverbindlich übernommen:

Auflassungsvormerkung

■ Der Käufer verpflichtet sich, auf eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs auf Lebenszeit des Mieters zu verzichten, wenn dieser am 6. April 2011 (Tag der Beurkundung des Ankaufsvertrages der Verkäuferin vom Voreigentümer) das 65. Lebensjahr erreicht hat. Unberührt bleiben hiervon die Kündigungsrechte des Vermieters aus wichtigem Grund gemäß § 543 BGB. Die bevorstehenden Regelungen enden entweder mit dem freiwilligen Auszug des in der Mieterliste aufgeführten Mieters oder bei wirksamer außerordentlicher Kündigung des Mietverhältnisses.

rechtsverbindliche Übernahme von verschiedenen Pflichten zum Schutz der Mieter (sog. Sozialcharta)

■ Der Käufer ist unwiderruflich verpflichtet, die vorgenannten schuldrechtlichen Vereinbarungen bezüglich des Mieterschutzes seinem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass sie an jeden weiteren späteren Erwerber weiterzugeben sind. Alle diese Punkte finden auch Eingang in die jeweiligen individuellen Kaufverträge.

Regelung bei Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs auf Lebenszeit (Stichtagsregelung)

### 3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

#### *a) Verwaltervertrag*

Entsprechend der Erläuterungen in diesem Prospekt wird die Firma ProCasa Immobilien GmbH, Gewerbepark "Alte Molkerei", Mariawilerstraße 83 a-c/85, D-52349 Düren durch die Verkäuferin zum WEG-Verwalter der Liegenschaft Woltersberg 14-16 und Steinpfad 14-16 in D-45357 Essen bestellt und erhält entsprechende Vollmachten übertragen. Kraft Gesetzes (§ 26 Abs. 1 S. 1 2. HS WEG) ist die Verwalterersterbestellung auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe befristet. Maßgebend für den Beginn ist die Begründung der ersten Sondereigentumseinheit. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen. Der Verwaltervertrag kann vor Fristablauf nur aus wichtigem Grund beendet werden. Dieser liegt insbesondere dann vor, wenn der Verwalter die Eigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß führt. In diesen Vertrag tritt der Käufer mit Übergang von Besitz/Nutzen und Lasten, spätestens mit Grundbucheintragung als Eigentümer ein. Die im Gesetz

Verpflichtung des Käufers, die vorgenannten Regelungen zum Schutz der Mieter einem späteren Erwerber/Rechtsnachfolger aufzuerlegen

WEG-Verwalter – ProCasa Immobilien GmbH (Verwalterersterbestellung und Bevollmächtigung befristet auf drei Jahre ab Übergabe)

maßgebend – Begründung der ersten Sondereigentumseinheit (wie-derholte Bestellung durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft mgl.)

gesetzlich vorgesehene Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind im Verwaltervertrag geregelt

vollumfängliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Informationsverpflichtung u. a. bei freihändiger Veräußerung des Wohnungseigentums

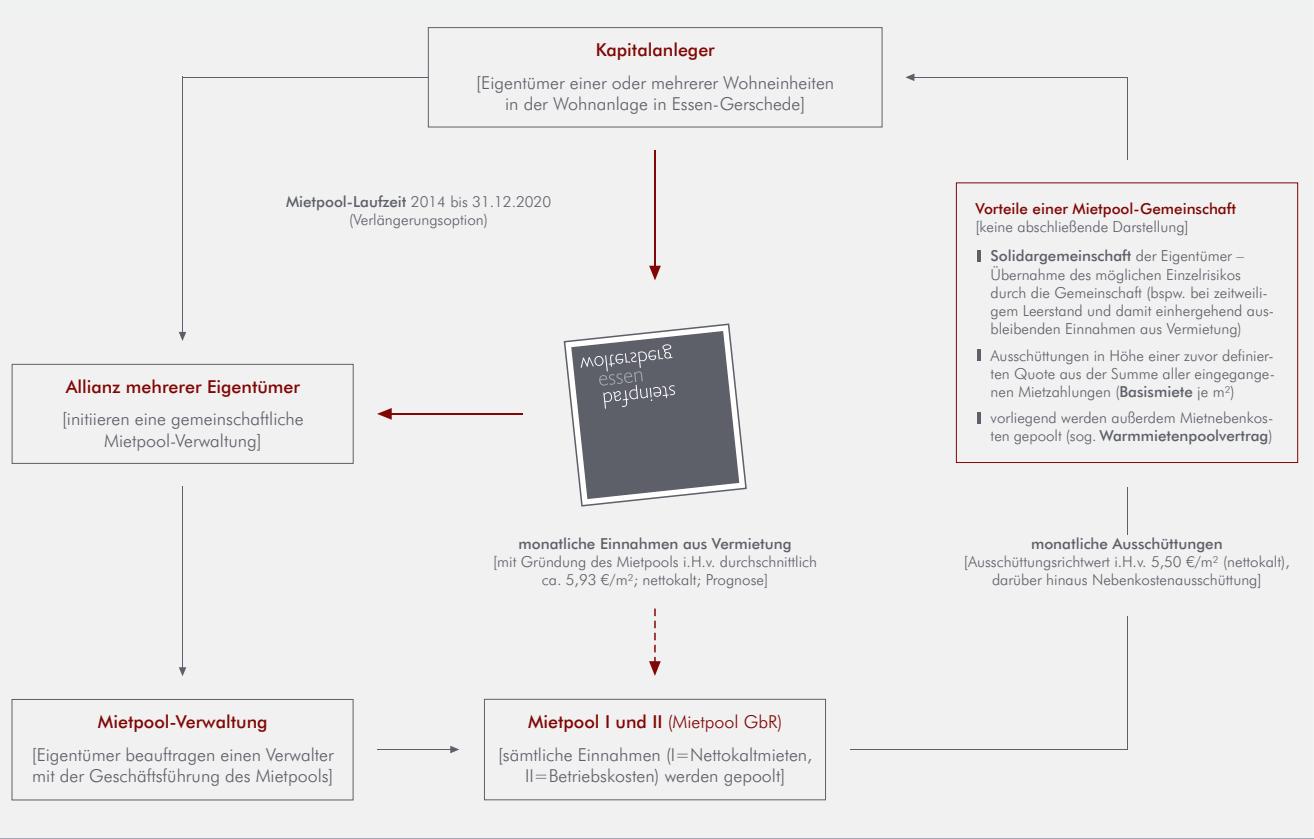
Nutzung der Eigentumswohnung grundsätzlich nur zu Wohnzwecken

Verpflichtung zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage

(§§ 23 Abs. 2, 24, 27 und 28 WEG) vorgesehen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag. Die zurzeit gültige reguläre Vergütung des Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum monatlich derzeit 20,00 € zzgl. der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag, gesondert zu honorieren. Aufgrund der gesetzlichen Grundlage (WEG), dem Verwaltervertrag (Anlage zur Teilungserklärung) nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung (Teil der Grundurkunde) und den Beschlussfassungen kann der Verwalter, die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten.

b) *Informationsverpflichtungen gegenüber der WEG-Verwaltung*

Aufgrund der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung (Anlage III zur Teilungserklärung) ist im Falle einer freihändige Veräußerung der Wohnung, der WEG-Verwalter zu informieren (vgl. § 4 der Gemeinschaftsordnung). Dies gilt auch bei einer Veräußerung durch den Insolvenzverwalter sowie im Fall der Zwangsversteigerung. Dabei muss der Käufer dafür Sorge tragen, dass Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sowie den bisherigen Beschlussfassungen dem Rechtsnachfolger auferlegt werden. Die Vermietung und Verpachtung der Eigentumswohnung ist dem Verwalter anzuzeigen. Die Eigentumswohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine andere berufliche oder gewerbliche Nutzung ist zulässig, wenn diese Nutzung keine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner darstellt und der Charakter des Wohnhauses dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer haben sich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird durch die Eigentümerversammlung festgelegt. Im Fall der Weiterveräußerung der Eigentumswohnung kann der Käufer keine Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen verlangen, sondern die Ansprüche gehen auf seinen Rechtsnachfolger über.



| **Mietpool** Funktionsweise und Vorteile eines Mietpools; Laufzeit, Vertragsinhalt und Voraussetzungen für den Beitritt am Beispiel der in diesem Prospekt angebotenen Liegenschaft in Essen-Gerschede – weiterführende Angaben sind diesem Abschnitt (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 63 ff.) des Prospektes zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

#### 4. Verwaltung des Sondereigentums

Es obliegt der Entscheidung des Käufers, ob er für die Verwaltung seiner vermieteten Eigentumswohnung eine Hausverwaltung (sog. Sondereigentumsverwalter) beauftragt oder dies eigenverantwortlich erledigt. Die Verkäuferin offeriert über die Firma ProCasa Immobilien GmbH, Gewerbepark "Alte Molkerei", Mariawellerstraße 83 a-c/85, D-52349 Düren dem Käufer die Möglichkeit zum Abschluss einer Sondereigentumsverwaltung für eine monatliche Vergütung je Eigentumswohnung von 14,00 € zzgl. der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wenn dieses Angebot für den Käufer in Betracht kommt, so kann er einen konkreten Verwaltervertrag für seine Eigentumswohnung abschließen. Es steht ihm aber frei, auch eine andere Firma mit der Verwaltung zu beauftragen. Sollte er sich zu einer Fremdverwaltung seines Eigentums durch eine Hausverwaltung entscheiden, sind dann auch zur Vertragserfüllung die notwendigen Vollmachten zu erteilen, damit Mietverträge abgeschlossen und gekündigt werden können und das Mietinkasso stattfinden kann (Einzug der Miete, Mietnebenkosten) sowie Mietkaution eingezogen werden und die Ermächtigung, Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen.

#### 5. Mietpool

Der Käufer hat ferner die grundsätzliche Möglichkeit bei dieser Liegenschaft an dem von der Verkäuferin und der WEG-Verwaltung als Gründungsgesellschafter initiierten Mietpool in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) nach §§ 705 ff. BGB zu partizipieren. Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Mietwohnung oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden und damit auf alle Beteiligten in gleichem Maße verteilt sind, so dass diese sich dadurch begrenzen. Dazu kommt der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann, so dass es im vorliegenden Fall vorgesehen ist, dass der Mietpoolverwalter auch gleichzeitig der Sondereigentumsverwalter ist.

##### a) Laufzeit des Mietpools

Der Mietpool beginnt mit der Beitrittsklärung des jeweiligen Käufers der Wohnungseigentumseinheit im Rahmen des Kaufvertrages und dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Der Mietpool endet ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist spätestens am 31.12.2020. Es besteht allerdings die Möglichkeit, wenn dies vom Käufer und seinen (Mit-)Eigentümern gewünscht wird, dass die Laufzeit des Mietpools verlängert werden kann. Die Details sind dann rechtzeitig genug vor Beendigung des Mietpools durch die Eigentümer mit dem Verwalter neu zu vereinbaren.

eigenverantwortliche oder fremdbeauftragte Verwaltung der Eigentumswohnung – Möglichkeit, die Sondereigentumsverwaltung durch die ProCasa Immobilien GmbH vornehmen zu lassen (optional)

Aufgaben und Befugnisse sind im Verwaltervertrag geregelt

Möglichkeit des Käufers, dem von Verkäuferin und WEG-Verwaltung initiierten Mietpool beizutreten

Mietpool – Solidargemeinschaft der Eigentümer (Übernahme des mgl. Einzelrisikos, bspw. bei zeitweiligem Leerstand, durch die Gemeinschaft)

Mietpoolbeginn – mit Beitrittsklärung des jeweiligen Käufers, Vertragslaufzeit bis 31.12.2020 (Verlängerungsoptionen)

##### b) Vertragsinhalt

Gegenstand des Mietpools ist die vom Käufer erworbene Mietwohnung sowie die übrigen Wohneinheiten in der Liegenschaft, soweit sie an Investoren zum Zwecke der Vermietung veräußert werden. Durch die Mietpool GbR werden Rechtsbeziehungen (Rechte und Pflichten) zwischen den Vermietern der Wohnungen in der Liegenschaft und dem Verwalter einerseits und andererseits zwischen den Vermietern der Liegenschaft untereinander begründet.

Der Geschäftsführer der Mietpool GbR wird vom jeweiligen Vermieter als Gesellschafter der Mietpool GbR bevollmächtigt, die durch die Vermietung seiner Wohneinheit/en erzielte Mieteinnahmen zu vereinnahmen, mit den übrigen Mieteinnahmen der in gleicher Weise verpflichteten übrigen Investoren (Mit-Vermieter) zusammenzuführen (zu "poolen"). Geschäftsführer dieser Mietpool-GbR ist die ProCasa Immobilien GmbH, die dafür eine monatliche Vergütung von 5,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer je Wohnung erhält.

Gegenstand (vermietete Eigentumswohnung); Rechtsbeziehungen innerhalb der Mietpool GbR

sämtliche Einnahmen (Nettomieteinnahme/Nebenkostenvorauszahlungen) werden gepoolt

Geschäftsführung des Mietpools – ProCasa Immobilien GmbH

##### c) Erweiterung des Mietpools

Zum Zweck der weitergehenden Risikominimierung ist es möglich, diese Mietpoolgesellschaft mit einer weiteren, ähnlich gearteten Mietpoolgesellschaft zu verschmelzen, falls die Mehrheit der jeweiligen Gesellschafterversammlungen (bezogen auf die anwesenden bzw. ordnungsgemäß vertretenen Stimmen) dies beschließen. Eine entsprechende Beschlussvorlage wird die Geschäftsführung erstellen, wenn die dem Mietpool zugrundeliegenden Wohnimmobilien in folgenden Kriterien ähnlich sind:

weitergehende Risikominimierung durch mgl. Erweiterung der Mietpoolgesellschaft (Mehrheitsbeschluss erforderlich)

- Gebäudestruktur (Geschossigkeit +/- 1 Geschoss; kein Aufzug; Teilmodernisierung),
- Baujahr (+/- 5 Jahre),

- Miethöhe (Nettokaltmiete +/- 10%),
- Vermietungsstand (+/- 5 %),
- Lage (Essen-Gerschede oder Essen-Borbeck).

Liquiditätsreserve der Mietpoolgesellschaft mind. 18,65 €/m<sup>2</sup>

Regelungen bzgl. Fortschreibung bzw. Anpassung der Anteilsquote (Basismiete je m<sup>2</sup>)

- Weitere Voraussetzung ist, dass die von der anderen Mietpoolgesellschaft gebildete Liquiditätsreserve ebenfalls mindestens 18,65 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt.

Für den Fall der Erweiterung gilt, dass die Anteilsquote am Mietpool entsprechend den Regelungen des § 2 des Mietpoolvertrages von der Geschäftsführung fortgeschrieben und angepasst wird. Die Anpassung erfolgt zu dem in der Gesellschafterversammlung beschlossenen Stichtag der, zum Zwecke einer leichteren Abgrenzung, auf einem Quartalsende liegen soll. Die von dieser Mietpoolgesellschaft gebildete Liquiditätsreserve, bestehend aus ggf. thesaurierten Überschüssen und dem einmaligen Zuschuss der Verkäuferin wird für den Fall der Verschmelzung mit der in gleicher Weise gebildeten Liquiditätsreserve zusammengeführt. Die im Falle des Beitritts aller künftigen Eigentümer entfallenden Anteile (Anteilsquote) am Mietpool wird in einer neuen Anlage zum Mietpoolvertrag weitergeführt; die Geschäftsführung ist zur Anpassung berechtigt und verpflichtet. Die Anteilsquote des einzelnen Gesellschafters am Mietpool ergibt sich dabei auch weiterhin aus dem Verhältnis der durch den Gesellschafter in den Mietpool eingebrachten Mietfläche im Verhältnis zur dann erweiterten Gesamtmietfläche des Mietpools.

#### d) Einnahmen und Ausgabenpool

Die Einnahmen, also im Wesentlichen die Nettokaltmieteneinnahmen sowie die Nebenkostenvor- auszahlungen der Mieter werden im Mietenpool zusammengeführt und anteilig entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote, die sich aus der Größe der Mietfläche der erworbenen Wohnung ergibt, zur Ausschüttung an die einzelnen Gesellschafter bereitgestellt. Die Geschäftsführung wird angewiesen, von dem für die Ausschüttung anstehendem Betrag die Vergütung des Mietenpoolverwalters in Abzug zu bringen und diese direkt an die entsprechenden Stellen auszukehren. Dem Mietenpool werden weiterhin die Kosten für die Herstellung der Vermietbarkeit bei Mieterwechsel sowie die anderen Kosten gemäß Ziffer 2d) – g) des Mietenpoolvertrages entnommen.

Vorgesehen ist eine Mietausschüttung in Höhe von 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt je Quadratmeter Mietfläche und Monat sowie eine monatliche Nebenkostenausschüttung in Höhe der im Wirtschaftsplan für das jeweilige Sondereigentum ausgewiesenen umlagefähigen Betriebskosten. Sowohl die Miet- als auch die Nebenkostenausschüttung erfolgen auch bei vom Gesellschafter unverschuldeten Leerstand des jeweiligen Wohneigentums. Sollte die Liquiditätsrücklage aufgebraucht sein, so werden ab diesem Zeitpunkt nur noch die Einnahmen – nach Abzug aller Kosten – an die Gesellschafter ausgeschüttet. In diesem Fall hat die Deckung der Kosten den Vorrang vor der Ausschüttung und kann dazu führen, dass der monatliche Ausschüttungsrichtwert von 5,50 € nettokalt unterschritten werden kann. – Die Einnahmen des Mietpools belaufen sich bei Gründung auf etwa 5,93 € (nettokalt) je Quadratmeter Mietfläche und Monat.

#### e) Einmaliger Zuschuss durch die Verkäuferin

Die Verkäuferin hat sich bereit erklärt im Rahmen des jeweiligen Kaufvertrages den Käufern einen einmaligen Zuschuss von 18,65 €/m<sup>2</sup> Mietfläche zu gewähren, der dann direkt an die Mietpool-GbR als Liquiditätsrücklage überwiesen wird. Voraussetzung dafür ist, dass der Käufer zuvor seinen Beitritt zur Mietpool-GbR erklärt hat. Liegen die Einnahmen des Mietpools über den oben genannten Ausgaben, so erhöht der daraus resultierende Überschuss diese Liquiditätsrücklage. Liegen die Einnahmen des Mietpools unter den Ausgaben, so geht eine entsprechende Unterdeckung zu Lasten der Liquiditätsrücklage des Mietpools.

#### f) Generelle Verpflichtungen

Der einzelne Gesellschafter des Mietpools hat dabei unabhängig vom Mietpoolergebnis die Verpflichtung zur individuellen Zahlung des Hausgeldes an den WEG-Verwalter und des Honorars für den Sondereigentumsverwalter.

Der Geschäftsführer der Mietpool-GbR wird dem Vermieter/Käufer einmal im Jahr eine schriftliche Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben des Mietpools vorlegen. Steht bei Ende der Laufzeit des Mietpools ein Restguthaben aus der Liquiditätsreserve zur Verfügung, so ist dieses entsprechend Regelung im Mietpool-Vertrag nach folgender Maßgabe an die Gesellschafter auszukehren: Soweit für das Sondereigentum eines einzelnen Gesellschafters Zahlungen aus der Liquiditätsrücklage des

Einnahmenpool – sämtliche Nettokaltmieteneinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen

Abzug u. a. anfallender Kosten für die Herstellung der Vermietbarkeit bei Neuvermietung (Schönheitsreparaturen, Anstriche etc.), Vergütung für die Mietpool-Verwaltung

Mietausschüttung – 5,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt), Nebenkostenausschüttung – im Wirtschaftsplan für die jeweilige Wohneinheit ausgewiesenen umlagefähigen Betriebskosten

Einnahmen des Mietpools bei Gründung – 5,93 €/m<sup>2</sup> (nettokalt)

Liquiditätsrücklage (Mietpool GbR)  
– Gewährung eines einmaligen Zuschusses i.H.v. 18,65 €/m<sup>2</sup> Mietfläche durch die Verkäuferin

unabhängig vom jeweiligen Mietpoolergebnis – Verpflichtung zur individuellen Zahlung des Hausgeldes an den WEG-Verwalter

eine schriftliche Abrechnung über Einnahmen und Ausgaben des Mietpools erfolgt einmal jährlich

Mietpools geleistet wurden (z. B. zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit), sind diese mit dem entsprechenden Anteil des Restguthaben zu verrechnen. Die Verrechnung führt dazu, dass sich der Anteil an dem Restguthaben für diejenigen Gesellschafter entsprechend erhöht, die bis zum Ende der Laufzeit keine bzw. geringere Zahlungen aus der Liquiditätsrücklage erhalten haben. Ein etwaiger Negativsaldo ist jedoch nicht auszugleichen. – Die einzelnen Gesellschafter treten die ihnen zustehenden Mietzins- und Nebenkostenzahlungsansprüche nebst Ersatzansprüchen mit Beitritt in die Mietpool-GbR an diese ab. Ist dies nicht möglich, werden diese Rechte der Gesellschaft zur Ausübung überlassen. – Die Durchführung des Einnahmen-/Ausgabenpools erfolgt jeweils in der Weise, dass die Geschäftsführung der Mietpool-GbR die Einnahmen und Ausgaben im Namen und für Rechnung der Gesellschaft über ein Bankkonto abwickelt. Das Bankkonto steht im Innenverhältnis allen Gesellschaftern in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit zu. Die Geschäftsführung der Mietpool-GbR ist gegebenenfalls nach eigenem Ermessen berechtigt, Unterkonten zu bilden. Die Salden der Unterkonten zum Bankkonto werden nicht verzinst. – Die Geschäftsführung der Mietpool-GbR ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter zu bedienen. – Die Ausschüttungen an die Gesellschafter sollen jeweils bis zum 20. des laufenden Monats erfolgen.

Regelungen bzgl. des Restguthabens aus der Liquiditätsreserve bei Laufzeitende des Mietpools

Abtretung der Mietzins- und Nebenkostenzahlungsansprüche an die Mietpool-GbR (mit Beitritt)

Abwicklung des Einnahmen-/Ausgabepools über ein Bankkonto

Ausschüttungen jeweils bis zum 20. des laufenden Monats

Verpflichtung zur Vermietung – Teilnahme am Mietpool für Eigennutzer ausgeschlossen

Regelungen im Falle von Mängeln am Mietobjekt (bspw. hinsichtlich dbzgl. Mietminderungen)

ein Ausschüttungsanspruch ist bei Vermietung an nahe Angehörige oder Dritte zu abweichenden Mietkonditionen (weniger als 66 % des marktüblichen Nettomietzinses) ausgeschlossen

#### g) Voraussetzungen für den Beitritt

Die Teilnahme am Mietpool setzt zunächst voraus, dass der Käufer die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Kommt der jeweilige Gesellschafter seinen Verpflichtungen zur Vermietung nicht nach, so ist der Geschäftsführer der Mietpool-GbR berechtigt, bis zur Vermietung die Auszahlung der anteiligen Ausschüttungen auszusetzen. Für die Dauer des Ruhens der Zahlung aus dem Mietpool erfolgt auch im Fall der späteren Vermietung keine Nachzahlung der nicht erfolgten Ausschüttungsbeträge.

Weist das Mietobjekt Mängel auf, die vom Gesellschafter zu vertreten sind und zu einer Mietminderung führen, verringert sich bis zur Behebung der Mängel der anteilige Ausschüttungsanspruch des jeweiligen Gesellschafters in Höhe des Minderungsbetrages. Auch in diesem Fall erfolgt später keine Nachzahlung der nicht erfolgten Ausschüttungsbeträge bzw. der Differenzbeträge.

Sollte sich der Gesellschafter entschließen, die Wohnung an einen nahen Angehörigen oder Dritten zu abweichenden Mietkonditionen (weniger als 66 % im Hinblick auf den marktüblichen Nettomietzins) vermieten zu wollen, so ist für die Dauer diese Vermietung der Anspruch auf Ausschüttungen aus dem Mietpool ausgeschlossen, da es sich dann um eine einseitige Entscheidung handelt, die nicht dem Zweck des Mietpools entspricht.

Im Rahmen des Kaufvertrages erklärt der Käufer seine Bereitschaft in der Kombination der Sonder-eigentumsverwaltung durch die ProCasa Immobilien GmbH einerseits sowie den Mietpool-Vertrag anderseits, dass die Verwaltung in seinem Auftrag (und dem der anderen Miteigentümer), die erforderlichen Maßnahmen umsetzt. Nur bei Unterzeichnung dieses gesamten Vertragswerkes besteht für ihn die Möglichkeit an den Vorteilen des Mietpools zu partizipieren.

Auftrag/Vollmacht zur Durchführung des Mietpool-GbR-Vertrages

#### h) Abwicklungsvollmachten

Der Käufer/Vermieter wird den Sondereigentumsverwalter bei der Durchführung der übernommenen Aufgaben unterstützen und ist verpflichtet dem Geschäftsführer auf erstes Anfordern unter Befreiung von § 181 BGB eine Vollmacht zu erteilen, alle zur Durchführung dieses Mietpool-GbR-Vertrages hinsichtlich Geschäftsführung oder Vertretung der Mietpool-GbR erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entsprechende Handlungen vorzunehmen. Der Auftrag und die Vollmacht des Geschäftsführers sind dahingehend beschränkt, dass ein jeder Gesellschafter persönlich nur anteilig, entsprechend seiner Beteiligungsquote verpflichtet werden darf. Der Geschäftsführer hat dies bei allen Verträgen im Namen und für Rechnung der Gesellschaft durch entsprechende Unterschriftsleistung mit dem Zusatz "Für die Mietpool Steinpfad 14-16, Woltersberg 14-16 Essen GbR mit teilschuldnerischer Haftung der Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung" zu dokumentieren.

## A. Steuerrechtliche Themen

### 1. Überschussprognose

Grundsätzlich ist für die einkommensteuerrechtliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung maßgebend, dass der Erwerb und die Nutzung der Eigentumswohnung zur Fremdvermietung keine Liebhaberei darstellt. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof (BFH) in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusszielungsabsicht aus (vgl. auch das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 08.10.2004, BStBl. I 2004, Seite 933 ff.).

Der § 21 Abs. 2 EStG wurde mit Gesetz vom 01.11.2011 (mit Wirkung für den Veranlagungszeitraum 2012) dahingehend geändert, dass bei mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete von einer entgeltlichen Vermietung auszugehen ist und bei weniger als 66 % eine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil statzufinden hat. Der unentgeltliche Teil hat eine anteilige Kürzung des Werbungskostenabzugs zur Folge. Dabei handelt es sich um eine Vereinfachung der Rechtslage. Nach der vorher geltenden Rechtslage betrug die Grenze nach § 21 Abs. 2 EStG 56 % der ortsüblichen Miete, wobei die Entscheidung zur steuerlichen Behandlung im Bereich zwischen 56 % und 75 % eine Totalüberschussprognose erforderte. Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel maßgebend, wobei zu Gunsten des Steuerpflichtigen sowohl der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt werden kann als auch die umlagefähigen Betriebskosten einzogen werden können (BayLfSt DStR 2008, Seite 406 und R 21.3 EStR).

### 2. Modellhafte Gestaltungen gem. § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15b EStG neu eingefügt. Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund der modellhaften Gestaltung Steuervorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dabei soll dies nur dann gelten, wenn innerhalb der Verlustphase im Verhältnis zur Höhe des nach dem Konzept gezeichneten Kapitals die Gesamtheit der prognostizierten Verluste das eingesetzte Eigenkapital 10 von Hundert übersteigt. Besondere Ausprägungen sind daher Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, Flugzeugbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Beträger sind grundsätzlich von den Restriktionen des § 15b EStG nicht ausgenommen. Das BMF hat aber in seinen Schreiben vom 17.07.2007 (BStBl. I 2007 Seite 542 ff.) und 29.01.2008 (DStR 2008, Seite 561) festgehalten, dass der bloße Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung von der Verkäuferin grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt.

Für die Modellhaftigkeit typisch ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen; letztere führen zu einer Schädlichkeit des Vertragswerks, wenn sie es nach dem zugrunde liegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen (vgl. BMF-Schreiben vom 17.07.2007 s.o.). Wird dem Käufer eine entgeltliche Neben- und Zusatzleistung zum Beispiel durch die Gewährung einer Mietgarantie oder einer Bürgschaft für die Endfinanzierung zur Verfügung gestellt, verzichtet der Käufer jedoch darauf, liegen unterschiedliche Vertragskonstruktionen vor, die jeweils für sich auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (käuferbezogene Betrachtungsweise). Dabei kommt es nicht darauf an, dass diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selber gewährt werden, sondern es reicht auch aus, wenn der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte, die sie dem Käufer empfohlen hat, als Anbieter auftreten.

Leistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Wohnungsverwaltung, Abschluss eines Mietpools) sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate vereinbart sind/werden. Ein Verkaufsprospekt per se führt nicht zur Annahme der Modellhaftigkeit, sondern es bedarf der Prüfung des konkreten Inhaltes des Prospektes, ob es sich tatsächlich um schädliche Nebenleistungen im Einzelfall handelt. Die Entscheidung über das Vorliegen schädlicher Leistungen wird allerdings dabei durch das für den Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt getroffen (vgl. BMF-Schreiben vom 29.01.2008).

Aufgrund der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung, so dass es zu diesem Thema noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

Überschusszielungsabsicht bei Erwerb und Nutzung einer Wohneinheit zur Fremdvermietung

entgeltliche Vermietung – liegt vor, wenn mind. 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt werden

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Basis des örtlichen Mietspiegels

Steuerstundungsmodell – dann als gegeben anzusehen, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung Steuervorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden

der bloße Erwerb einer Wohneinheit stellt grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung dar

Modellhaftigkeit – typisch sind hierbei zahlreich bereitgestellte Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen

käuferbezogene Betrachtungsweise

Zusatzleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung und Verwaltung sind als unschädlich einzustufen

### 3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel

Sobald die Fremdvermietung steuerlich relevant ist, muss abgegrenzt werden, ob es sich um einen Fall der Vermietung und Verpachtung (Einkünfte nach § 21 EStG) oder um Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb handelt (Einkünfte nach § 15 EStG). Nach ständiger Rechtsprechung des BFH liegt eine private Vermögensverwaltung vor, wenn der Käufer die Eigentumswohnung dauerhaft an Fremde zur Nutzung überlässt und die Fruchtziehung aus der zu erhaltenden Substanz Vorrang vor der Substanzverwertung durch Ausnutzung von Substanzwertsteigerung hat.

Im Interesse der Rechtssicherheit hat der BFH zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. "Drei-Objekte-Grenze" entwickelt, die die Grundstücksverkäufe betrifft, nicht aber vom Grundsatz her bereits Grundstücks- bzw. Immobilienvertriebe. Die Gerichtsurteile der letzten Jahre zu dieser Abgrenzungsthematik haben sich mit Sonderfällen beschäftigt, wie beispielsweise die Zwischenschaltung einer GmbH und die Veräußerung von Großobjekten an einen einzigen Erwerber, wobei die aus einer Vielzahl von Einheiten bestehenden Großobjekte z. T. im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag in Teileigentum aufgeteilt wurden. Insofern wurde in diesem Bereich die Grenze der Drei-Objekte bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels relativiert, so dass nicht auszuschließen ist, dass nicht auch zukünftig Ausnahmen entstehen werden.

Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss einer Sanierungsmaßnahme (es kommt dabei nicht auf den Kaufvertragsabschluss für den Fristbeginn an) mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (ständige Rechtsprechung des BFH 06.12.1986 VIII 317/82, BStBl. II 1988, 244; 10.12.2001-GrS 1/98, BStBl. II 2002, 291 und BMF-Rundschreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434 zum gewerblichen Grundstückshandel). Damit handelt es sich dann um einen Fall des gewerblichen Grundstückshandels, da die Finanzverwaltung unterstellt, dass durch diese Veräußerungen die vorhandene Wertsteigerung realisiert werden soll. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie den bisher geltend gemachten Abschreibungen (Normal-Abschreibungen genauso wie erhöhte Abschreibungen nach § 7h oder § 7i EStG). Die daraus entstehenden Gewinne unterliegen dann der Besteuerung nach § 15 EStG und der Einkommensteuer nach § 21 EStG. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die 5-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der 5 Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, führen auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der 5 Jahre noch zur Annahme eines "Zählobjektes" im Sinne der Drei-Objekte-Grenze. Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlich nicht gewollter, aber von Dritten (z. B. der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt wie ein planmäßig durchgeföhrter Verkauf.

Daneben ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung noch die 10-jährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG) zu beachten, in der potentielle Veräußerungsgewinne steuerpflichtig sind, sofern nicht im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens 2 Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor Ablauf der 2 Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand.

### 4. Überschuss

Sollte der Käufer seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die sog. Überschussermittlung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Einkünften aus Vermietung und/oder Verpachtung und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Durch die mit den Abschreibungen erhöhten Werbungskosten entstehen Barwert-/Zinsvorteile, die dazu dienen, die übrigen als auch die erhöhten denkmalschutzrechtlich bedingten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mietsache abzumildern.

Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung/Verpachtung (§ 21 EStG) und Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)

"Drei-Objekt-Grenze" als Grundlage für die Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel

Sonderfälle – Zwischenschaltung einer GmbH, Veräußerung von Großobjekten mit einer Vielzahl von Einheiten (Teileigentum) an einen einzelnen Erwerber

unstrittige Rechtslage für den klassischen Kapitalanleger mit branchenfremden Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen

Veräußerungsgewinn – Veräußerungspreis abzgl. Anschaffungs- und Nebenkosten sowie geltend gemachte Abschreibungen

zehnjährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 EStG) – innerhalb dieses Zeitraumes sind Veräußerungsgewinne steuerpflichtig

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)  
Überschussermittlung – Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung werden durch dbzgl. Anfallende Werbungskosten gemindert

### 5. § 10d EStG – Verlustverrechnung

Nach § 10d EStG können die Verluste in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt verrechnet werden. Sollten trotz Verrechnung noch Verluste bestehen bleiben, so können diese auf der Grundlage der gegenwärtigen Rechtslage übersteigenden Verluste, bis zu einem Betrag von

die Verrechnung übersteigende Verluste können bis zu einem Betrag i.H.v. 511.500,00 € in das vorangegangene Jahr rückübertragen werden

sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung

Abschreibung anschaffungsnaher Herstellungskosten (15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigende Aufwendungen)

zeitanteilige Berücksichtigung der Anschaffungs- und Herstellungs- kosten (lineare Abschreibung)

Abzug eines marktüblichen Disagios (Differenz zwischen Ausgabebetrag und Nennbetrag eines Darlehens) im Rahmen der Werbungskosten

lineare Abschreibung der Gebäudeherstellungs- bzw. - Gebäudeanschaffungskosten in Höhe von 2,0 % über maximal 50 Jahre

Aufteilung der Kosten in einen abschreibungsfähigen Anteil (Gebäude) und einen nicht abschreibungsfähigen Anteil (Grundstück)

511.500,00 € in das vorangegangene steuerliche Veranlagungsjahr zurückgetragen werden (bei zusammen veranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf 1.023.000,00 €). Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die Verluste in die Folgejahre unbegrenzt vorzutragen.

Der Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu 1 Mio. € (bei zusammen veranlagten Ehegatten 2 Mio. €) des jährlichen Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abziehbar (vgl. § 10d EStG). Nicht verrechnete Verluste werden weiter vorgetragen.

## 6. Werbungskosten bei Fremdnutzung

Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung (z. B. durch Vermietung) erzielt der Eigentümer i.d.R. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. §§ 2 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte verringern sich um die zugehörigen Werbungskosten (§ 9 EStG), wozu bei den Vermietungseinkünften aus Immobilien auch die Absetzung für Abschreibung (AfA) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) gehört. Typische (lauflende) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wie z. B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc., sind im Veranlagungsjahr der Zahlung sofort abziehbar.

Sollte der Käufer binnen 3 Jahren ab Anschaffung der Eigentumswohnung Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben und diese 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen sie als anschaffungsnaher Herstellungskosten zu den Herstellungskosten der Eigentumswohnung und unterliegen den dafür geltenden Abschreibungsregelungen. Gleiches gilt, wenn es zu einer grundlegenden Substanzveränderung oder etwas völlig Neuem kommt, was mit dem ursprünglichen Objekt nicht artverwandt ist. Alle anderen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sind sofort abzugsfähige Werbungskosten. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten (ohne den Grundstücksanteil) sind hingegen keine Werbungskosten und können nur (zeit-)anteilig im Wege der Abschreibung im Rahmen der Überschussermittlung berücksichtigt werden.

## 7. Disagio und Damnum

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens wird als Disagio bezeichnet. Das Damnum ist die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Auszahlungsbetrag eines Darlehens.

Mit BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, S. 546 ff.) wurde festgelegt, dass im Rahmen der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Zahlung eines marktüblichen Disagio abgezogen werden darf, wenn es sich um einen Darlehensabschluss nach dem 31.12.2003 handelt, bei dem ein Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde und der Betrag des Disagios bei 5 % liegt. Diese Vorgabe erhöht die anfänglichen steuerlichen Verluste, da eine zeitliche Vorverlagerung von vertraglichen Kosten stattfindet. Gleiches gilt auch bei der steuerlichen Anerkennung des Damnum. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Fall einer modellhaften Gestaltung bei einer gleichgerichteten Vermittlung vorliegen könnte. Dies muss individuell durch den Käufer unter Einbindung seines Steuerberaters geprüft werden.

## 8. Lineare Abschreibungen

Für alle Gebäude, die nach dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, kann der Steuerpflichtige die Abschreibung der Gebäudeherstellungs- oder -anschaffungskosten vornehmen, wobei eine maximale Abschreibung von 50 Jahren anzunehmen ist. Diese sog. lineare Abschreibung liegt bei 2 % im jährlichen Veranlagungszeitraum. Für Liegenschaften, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, gilt eine erhöhte Abschreibung von 2,5 % pro Jahr.

Da bei den Einkünften die AfA aber nicht für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil mindernd angesetzt werden kann, sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil für den Grundstücksanteil aufzuteilen. Für diese Aufteilung zwischen Gebäude und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum von dem auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden kann, maßgeblich. Andererseits sind für die Wertermittlung des Gebäudeanteils die Größe, das Alter, die Ausstattung und der Zustand der Eigentumswohnung zu berücksichtigen. Die Finanzverwaltung greift

in diesem Zusammenhang für die Bemessung der Baukosten auf typisierte Herstellungskosten (THK) zurück, die wiederum auf statistisch ausgewerteten Normalherstellungskosten (NHK) beruhen. Im Einzelfall kann die Aufteilung der Anschaffungskosten auch über ein gesondertes Wertgutachten vorgenommen werden.

Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern vorbehalten ist, kann keine generell verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der jeweiligen Aufteilung der Anschaffungskosten gemacht werden. Erfahrungsgemäß bewegt sich die Bandbreite für den Grundstücksanteil zwischen 15 % und 30 % der gesamten Anschaffungskosten, im konkreten Fall ist von ca. 20% auszugehen. Über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungskosten für das Gebäude entscheidet letztlich die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte, wodurch Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen sind. Die Anschaffungskosten für Außenanlagen werden über die jeweilige Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Wer als Vermieter z. B. eine hochwertige Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, muss die Kosten dafür über einen Nutzungszzeitraum von 10 Jahren gleichmäßig abschreiben (FG Köln Az.: 14 K 4709/04). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche waren kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand.

#### 9. Erhöhte Abschreibungen nach §§ 7i, 7h EStG (sog. "Denkmalschutz-AfA", "Sanierungsgebiet")

Die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h und § 7i EStG kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

für die Bemessung der Baukosten greift die Finanzverwaltung auf typisierte Herstellungskosten zurück

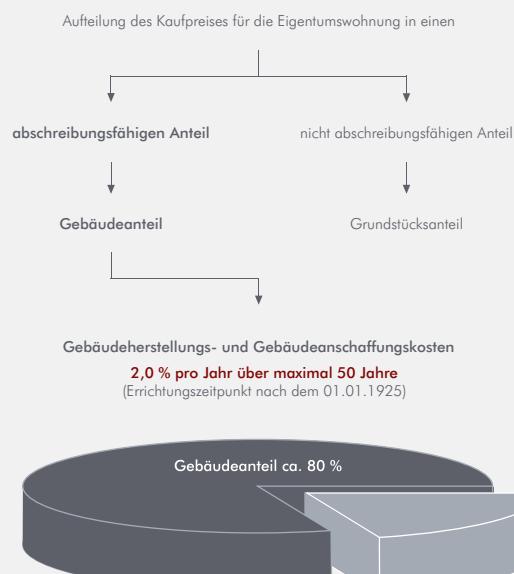
die Kaufpreisaufteilung wird abschließend durch die Finanzverwaltung festgelegt

Außenanlagen – Abschreibung der Anschaffungskosten über einen Nutzungszzeitraum von 10 Jahren

Abschreibung der Anschaffungskosten für eine Einbauküche über einen Zeitraum von 10 Jahren

##### Zeitorientiertes Verfahren | lineare AfA über 50 Jahre

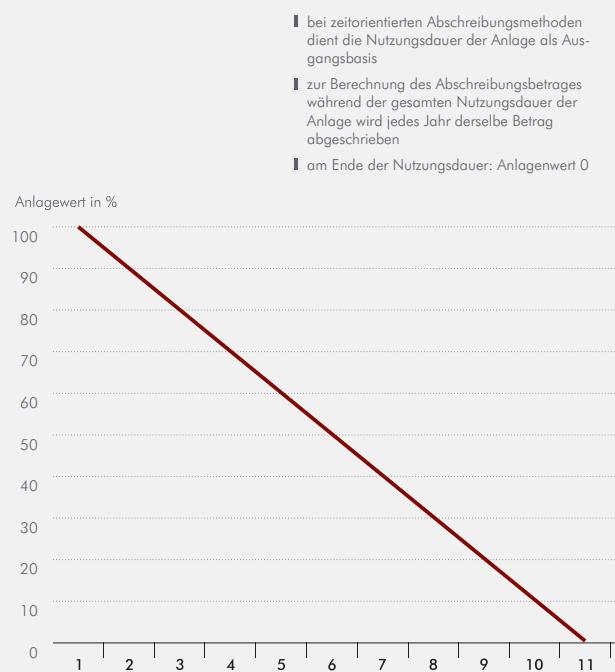
[Anschaffungs- und Herstellungskosten]



Hinweis – Die Kaufpreisaufteilung erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten und entsprechenden Schätzungen vorbehaltlich einer anderweitigen Auflassung der Finanzbehörden. Eine Garantie kann hierfür nicht übernommen werden.

##### Zeitorientiertes Verfahren | lineare AfA über 10 Jahre

[Einbauküche, Ausstattung, Mobiliar etc.]



| **Abschreibungsmöglichkeiten** Aufteilung der Anschaffungskosten (abschreibungsfähiger/nicht abschreibungsfähiger Anteil), lineare Abschreibung für den Anteil der Gebäudeanschaffungskosten), darüber hinaus für Mobiliar etc.; weiterführende Angaben sind diesem Abschnitt (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 68 f.) des Prospektes zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

## 10. Abgrenzung anschaffungsnaher Herstellungskosten von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand

anschaffungsnaher Herstellungskosten – Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (mehr als 15 % der Anschaffungskosten) innerhalb von drei Jahren nach Erwerb

Gemäß § 6 Abs.1 Nr. 1a EStG gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Liegenschaft durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnaher Herstellungskosten). Zu diesen Aufwendungen gehören nicht die Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen.

## 11. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages, Anpassung der Einkommensteuervorauszahlungen

Berücksichtigung der ausgleichsfähigen Verluste ab dem Jahr der Anschaffung des Gebäudes

Für die Veranlagungszeiträume nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme oder Anschaffung der Liegenschaft können die ausgleichsfähigen Verluste im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG) berücksichtigt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn ein Gebäude in dem Kalenderjahr vor seiner Fertigstellung angeschafft wird, dann ist der Zeitpunkt der Fertigstellung maßgebend (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 EStG). Soweit die Finanzdirektionen der einzelnen Bundesländer sich diesem angeschlossen haben, erfolgt die Änderung der Besteuerungsmerkmale seit 2013 im Rahmen des elektronischen ELStAM-Verfahrens.

Im Hinblick auf die längere Bearbeitungsdauer bei der Geltendmachung von steuerlichen Vorteilen war es Usus, dass vorläufige Bescheinigungen ausgestellt wurden, bis die endgültige Bescheinigung und Anerkennung erfolgt, so dass die steuerlichen Konsequenzen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit gegeben sind. Einige Finanzverwaltungen haben diese Praxis aber in der jüngeren Vergangenheit kritisch gesehen. Das sächsische Finanzgericht (mehrere Urteile) und der BFH (hier: AdV-Beschluss vom 20.07.2010 X B 70/10 in BFH/NV 2010, 2007) haben bei den Sonderabschreibungen entschieden, dass die Finanzämter bis zum Vorliegen der Bescheinigung die Sonderabschreibungen im Schätzungswege ermitteln und anerkennen sollen. Dies wird von der Finanzverwaltung (LfSt Bayern, Verfügung vom 22.07.2011 S 2198 b 2.1-9/9 St 32 in DStR 2011, 1781) strikt abgelehnt, indem die Urteile über die entschiedenen Einzelfälle hinaus nicht für anwendbar erklärt wurden. Ein Käufer könnte sein Recht insofern nur selbst auf dem finanzgerichtlichen Weg einklagen oder abwarten, bis die endgültige Bestätigung vorliegt. Im Moment ist eine Klage angesichts der Kosten und der langen Laufzeit allerdings nicht zwingend zu empfehlen, zumal auch die Verzinsung von Steuerguthaben unter bestimmten Voraussetzungen 6 % p.a. beträgt. Dies führt dann letztlich dazu, dass der steuerlich positive Effekt erst im Nachgang eintritt.

## B. Eigengenutzte Liegenschaften

Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Sonderabzugs von Ausgaben dort ihre Grenzen haben, wenn das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug unterhalb des Grundfreibetrages liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist im Gegensatz zur Verlustverrechnung nicht möglich. Bezuglich der Ermäßigung der Einkommensteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen unter A.10 in entsprechender Anwendung.

## C. Grunderwerbsteuersatz und Grundsteuer

5,0 % Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen

gesamtschuldnerische Haftung

Bei einem Immobilienerwerb in Nordrhein-Westfalen fällt nach zurzeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Grunderwerbsteuer von 5,0 % des Kaufpreises nach notariellem Kaufvertragsabschluss an. Die Grunderwerbsteuer fällt im Fall der Veräußerung des Objekts an und ist vom Käufer aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen zu zahlen, wobei die Verkäuferin neben dem Käufer für die Bezahlung gegenüber dem Finanzamt gesamtschuldnerisch haftet. Des Weiteren übernimmt der Käufer mit vertraglicher Vereinbarung (Besitzübergang) die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer, welche er aber im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen kann.

#### D. Schlussbemerkung

Grundsätzlich muss sich der Käufer bewusst sein, dass sofern sich in der Zeit zwischen Erwerb und abschließender Prüfung durch das Finanzamt Änderungen in der Rechtsauffassung ergeben, dies nicht dem Prospekthersteller angelastet werden kann, da Änderungen in der Rechtsauffassung meist auch rückwirkend Auswirkungen auf alle noch offenen Fälle entfalten.

Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Immobilienkauf sowie die in der Folgezeit auftretenden Unwägbarkeiten, sei es durch Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Weiterveräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie bedingt, lassen sich heute nur unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers abschätzen. Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende steuerrechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Käufer. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Berücksichtigung möglicher Änderungen in der Rechtsauffassung zwischen Erwerb und anschließender Prüfung durch das Finanzamt

Prüfung individueller wirtschaftlicher/steuerlicher Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person (bspw. Steuerberater)

»Als Unternehmer kann bezeichnet werden, wer in schöpferischer Produktivität, in dynamischer und zugleich elastischer Aktivität, in Verantwortlichkeit und mit persönlicher Risikobereitschaft den wirtschaftlichen und sozialen Fortschritt gestaltet.«

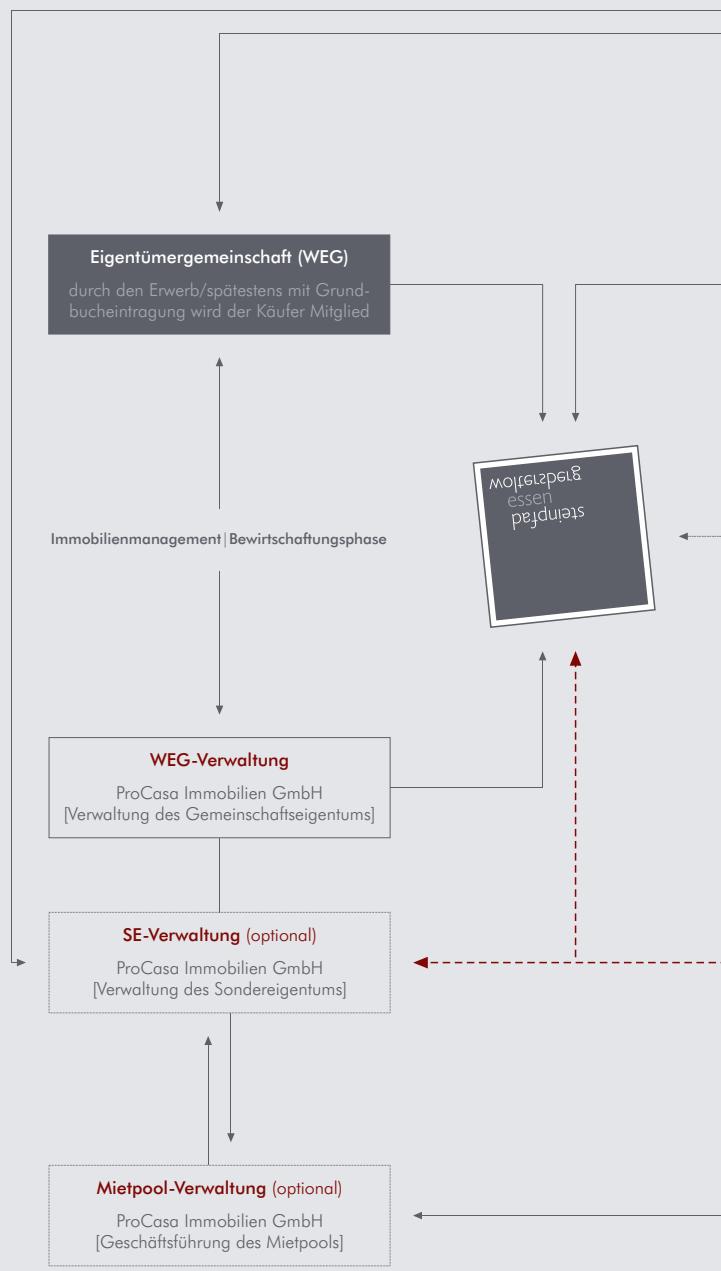
Peter von Siemens (1911-1986),  
deutscher Industrieller

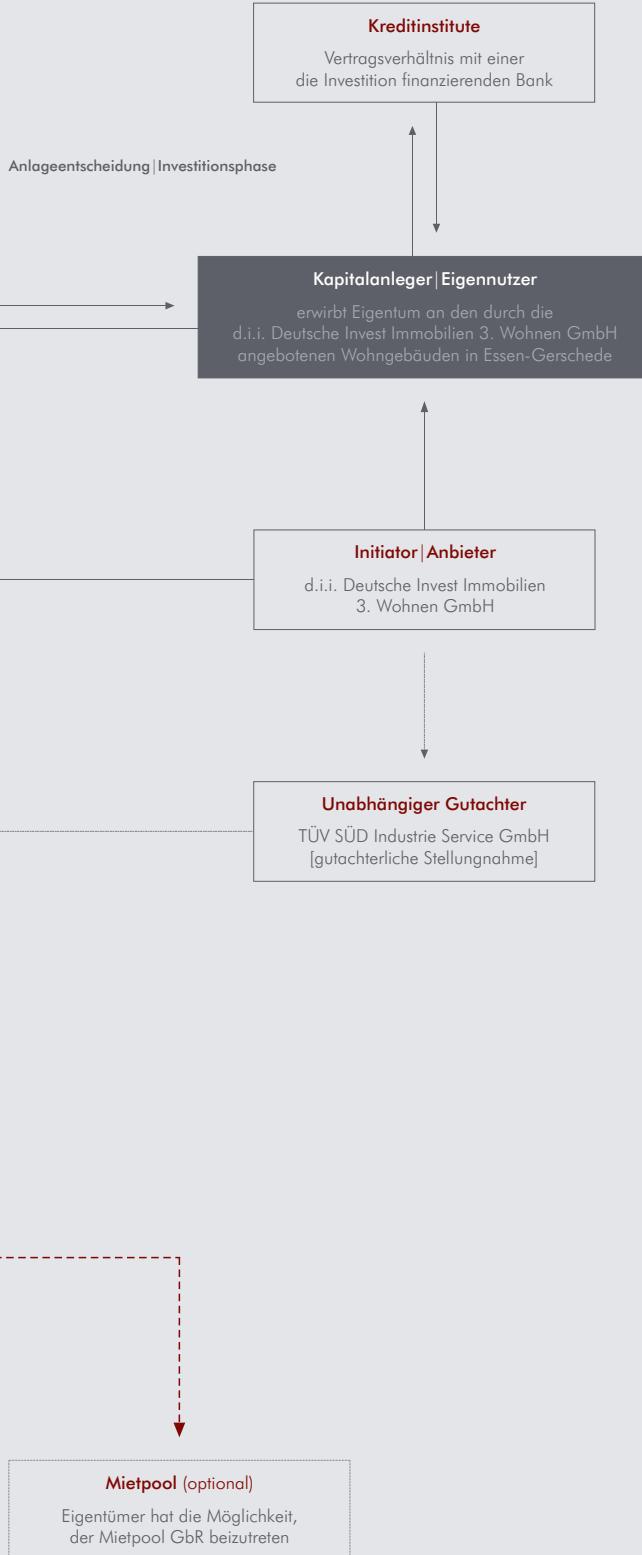
//vertragspartner.

| **Investitions- und Wertschöpfungsprozess** Wesentliche und erweiterte Vertragsstrukturen sowie wesentliche Beteiligte und Verflechtungen (keine abschließende Darstellung; Stand 06.2014); weiterführende Angaben sind dem Abschnitt *Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften* (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 10 ff.), darüber hinaus dem Abschnitt *Konzeptionelle Gestaltung* (vgl. hierzu die Ausführungen auf den Seiten 56 ff.) in diesem Prospekt zu entnehmen

[Grafik: rae.network]

Eigentumsübergang | Anlagephase





### |Wesentliche Vertragspartner (Übersicht)

Strategie und Management. Finanzielle Transaktionen – und damit auch Immobilieninvestitionen – leben davon, dass sich zuverlässige, kompetente und erfahrene Vertragspartner zusammenfinden, die im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis erzielen. Die (Aus-)Wahl des richtigen Partners ist der Schlüssel für ein erfolgreiches Investment. Die Übersicht auf der gegenüberliegenden Seite [Investitions- und Wertschöpfungsprozess – wesentliche und erweiterte Vertragsstrukturen/Optionen, darüber hinaus wesentliche Beteiligte und Verflechtungen; keine abschließende Darstellung; Stand Juni 2014] informiert den Investor über die mit dem Investment verbundenen wesentlichen Vertragspartner. Nähere Angaben sind dem Abschnitt *Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften*, darüber hinaus weiterführend dem Abschnitt *Konzeptionelle Gestaltung* in diesem Prospekt zu entnehmen.

#### I Initiator|Anbieter|Eigentümer



d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH  
D-82166 Gräfelfing|Akilindastraße 36

Handelsregister AG München, HRB 186822  
Geschäftsführung Frank Wojtalewicz

#### I Immobilienmanagement (WEG-Verwaltung)



ProCasa Immobilien GmbH  
D-52349 Düren|Gewerbepark „Alte Molkerei“  
Mariawilerstraße 83 a-c/85

Handelsregister AG Düren, HRB 2675  
Geschäftsführung Michael Hommelsheim  
Swen Heffels

#### I Immobilienmanagement (SE-Verwaltung – optional)



ProCasa Immobilien GmbH  
D-52349 Düren|Gewerbepark „Alte Molkerei“  
Mariawilerstraße 83 a-c/85

Handelsregister AG Düren, HRB 2675  
Geschäftsführung Michael Hommelsheim  
Swen Heffels



---

»Architektur ist, unabhängig davon, wie profan oder anspruchsvoll der Zweck ist, dem sie dient, letztlich die Gesamtheit der durch Menschenhand veränderten Umwelt und damit eine kulturelle Leistung der Menschen.«

Meinhard von Gerkan (1935),  
deutscher Architekt, in: Die Verantwortung des Architekten, 1982

---





**Ausgewählte Referenzen (Beispiele)** – Immobilien sind so gut wie die Möglichkeiten, aus denen man schöpfen kann: Wohnanlage (Altbau-Bestandsobjekt) in Bonn-Bad Godesberg, Akazienweg 19-35 (Teilansicht; Seite 74, Abb. oben); Wohnanlage (Altbau-Bestandsobjekt) in Dortmund, Lange Fuhr 65-75 und Hügelstraße 53-61 (Teilansicht; Seite 74, Abb. unten); Wohnanlage (Neubau-Bestandsobjekt) in Kassel, Bergweg 59-61 (Teilansicht; Abb. oben) – weiterführende Angaben zu den vorgenannten und weiteren Objekten der d.i.i.-Gruppe unter [www.dii.de](http://www.dii.de)

### Ausgewählte Referenzen (Beispiele)

#### |D-53177 Bonn-Bad Godesberg|Akazienweg 19-35

Baujahr	1966
Kategorie	Wohnanlage
Wohnfläche	5.214 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	59
Durchschnittsmiete (06.2014)	6,49 €/m <sup>2</sup>

#### | Charakteristika (Abbildung Seite 74 oben)

Die gepflegte und attraktive Wohnanlage wurde 1966 in drei Riegeln auf drei separaten Grundstücken in begehrter Höhenlage von Bonn (Bad Godesberg, im Stadtteil Heiderhof) ursprünglich für Bedienstete des Bundes errichtet. Die Aufteilung erfolgte in drei Wohnungseigentümergemeinschaften. Jede dieser Eigentümergemeinschaften verfügt über 24 funktional geschnittene Wohneinheiten – 16 Wohnungen mit jeweils ca. 84 m<sup>2</sup> (drei Zimmer, Loggia) sowie acht Wohnungen mit jeweils ca. 98 m<sup>2</sup> (vier Zimmer, Loggia). Den Wohnungen im Erdgeschossbereich wurden im Rahmen von Sondernutzungsrechten Gartenanteile zugeordnet. Fahrzeuge werden in Sichtweite wohnungsnah geparkt (Außenstellplätze).

#### |D-44149 Dortmund|Lange Fuhr 65-75|Hügelstraße 53-61

Baujahr	1965
Kategorie	Wohnanlage
Wohnfläche	4.413 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	66
Durchschnittsmiete (06.2014)	4,60 €/m <sup>2</sup>

#### | Charakteristika (Abbildung Seite 74 unten)

Die vier dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser (in Massivbauweise errichtet, Flachdachkonstruktion) sind Bestandteil eines aufgelockerten und überdurchschnittlich durchgrünen Raumkonzeptes (qualitativ hochwertiger urbaner Lebensraum). 2010 wurden die Außenwände der Wohnhäuser mit einer Wärmedämmung und einem neuen Anstrich versehen, darüber hinaus die Treppenhäuser neu gestaltet und modernisiert.

#### |D-34125 Kassel-Wolfsanger|Bergweg 59-61

Baujahr	1995
Kategorie	Wohnanlage
Wohnfläche	3.260 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	47
Durchschnittsmiete (06.2014)	5,05 €/m <sup>2</sup>

#### | Charakteristika (Abbildung Seite 75)

In bevorzugter Wohnlage von Kassel-Wolfsanger steht diese 1995 errichtete architektonisch experimentelle Wohnanlage mit insgesamt 47 Wohnungen und 59 Tiefgaragenstellplätzen auf einem großzügig gestalteten Grundstück. Die Wohnungsgrößen der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 43 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup>. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnanlage ist komfortabel ausgestattet und wird über zwei Fahrstühle erschlossen (Haltepunkte: Wohnzugangsbereiche einschl. Tiefgaragenebenen). Die Fassade erhielt 2010 einen neuen Anstrich, darüber hinaus wird die Gartenanlage unter landschaftsarchitektonischen Gesichtspunkten überarbeitet.



---

Über die vielfältigen Möglichkeiten in jedem Bauwerk: »Die Architektur ist die erstarrte Musik, sagte einst Friedrich Wilhelm Joseph von Schelling. Ich füge hinzu: Lasst uns die Saiten zum Klingen und Schwingen bringen.«

Werner L. Hetterich (1945),  
deutscher Architekt

---





**Ausgewählte Referenzen (Beispiele)** – Immobilien sind so gut wie die Möglichkeiten, aus denen man schöpfen kann: Wohnquartier (Altbau-Bestandsobjekt einschl. umfangreicher Projektentwicklungsmaßnahmen) in Essen, "Friedrichshof" (Teilansichten; Seite 76 f., Abb. obere Reihe); Wohnquartier (Altbau-Bestandsobjekt einschl. umfangreicher Projektentwicklungsmaßnahmen) in Essen, "An der Schlaghecke" (Teilansichten; Seite 76 f., Abb. untere Reihe); – weiterführende Angaben zu den vorgenannten sowie weiteren Projekten der d.i.i.-Gruppe unter [www.dii.de](http://www.dii.de)

### Ausgewählte Referenzen (Beispiele)

#### D-45147 Essen | Projekt "Friedrichshof"

Baujahr	1905, 1955
Kategorie	Wohnquartier
Wohnfläche	12.122 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	169
Durchschnittsmiete (06.2014)	5,62 €/m <sup>2</sup>
<b>Charakteristika (Abbildungen – Seite 76 f., obere Reihe)</b>	

Die Architektur der durch Krupp vor allem Anfang des 20. Jahrhunderts initiierten unternehmenseigenen Wohnungsbauprojekte – Carré Friedrichshof, etwa 200 Wohn-Einheiten auf einer Fläche von ca. 2,6 ha, in den 1950er Jahren durch typische Stahlbeton-Wohngebäude erweitert – zählt heute zu den abwechslungsreichen und schützenswerten Stadtbildern von Essen, gekennzeichnet durch eine offene und funktionsbezogene Bauweise innerhalb eines durchgrünen Raumkonzeptes (Gartenstadtcharakter). Entsprechend qualifiziert zählen diese Quartiere aufgrund ihrer (landschafts-)architektonischen Ausrichtung zu einem auf Dauer nachgefragten, wirtschaftlich tragfähigen Marktsegment des Mietwohnungsbaus. Gerade diese durch Freiraum gekennzeichneten Viertel innerhalb städtischer Strukturen weisen durch ausgewogene Ruhe- und Grünbereiche und Großzügigkeit im Wohnumfeld entscheidende städtebauliche Qualitätsmerkmale auf und beinhalten demzufolge auch künftig Potenzial für ein familiengerechtes Wohnen im Grünen.

Neben der generellen Qualifizierung des Quartiers beinhaltete die Projektentwicklung unter anderem eine gezielte und mit dem Charakter der Bauten einhergehende Wohnflächengewinnung (Grundrissoptimierung, Dachgeschossausbauten, Sondernutzungsrechte). Durch neue Balkonanlagen aus modernen Aluminium-Glas-Konstruktionen wurde die Wohnqualität wesentlich aufgewertet.

#### D-45359 Essen | Projekt "An der Schlaghecke"

Baujahr	1962-1965
Kategorie	Wohnquartier
Wohnfläche	10.200 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	153
Durchschnittsmiete (06.2014)	6,49 €/m <sup>2</sup>
<b>Charakteristika (Abbildungen – Seite 76 f., untere Reihe)</b>	

Das Quartier "An der Schlaghecke", ein funktional-ästhetische Ensemble von selbstständigen Einzelbauten, zeichnet sich durch einen großzügigen landschaftsarchitektonischen Raum aus. Diese Vorläufer der durchgrünen Stadt-Landschaft bestimmen aufgrund ihrer raumkonzeptionellen Vorteile heute mehr denn je den Wohnungsmarkt.

Die Gebäude verfügen über zwei bis drei Geschosse mit funktionell und zeitlos gestalteten Wohnraum (optimale Raumauflösung/-größen). Neben der generellen Qualifizierung des Quartiers beinhaltete die Projektentwicklung unter anderem eine gezielte und mit dem Charakter der Anlage einhergehende Wohnflächengewinnung. Nach Abbruch der Satteldächer wurden die Baukörper durch ein neu errichtetes Geschoss einschl. Flachdach ergänzt (Penthouse), darüber hinaus erfolgten Grundrissoptimierungen durch Wohnungszusammenlegungen.

## Haftungsausschlüsse

Gegenstand dieses Prospektes ist zunächst die Darstellung einer konkreten Immobilie. Des Weiteren werden die durch die Verkäuferin aktuell durchgeführte Fassadensanierung (Anstrich nach einem modernen Farbkonzept) und der Anstrich der Treppenhäuser sowie der Austausch der vorhandenen Holzfenster beschrieben. Darüber hinausgehende Modernisierungs-, Sanierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand dieser Darstellung und sind auch nicht Seitens der Verkäuferin zugesagt.

Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechend Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments als solches (z. B. Mietausfallrisiken, erhöhte Bewirtschaftungskosten) und die in der Person des Kaufinteressenten liegenden Risiken (Einkommensverluste durch Arbeitslosigkeit/Unfall und damit fehlende Möglichkeit der Ausgleichung von Unterdeckungen) übernimmt die Prospektherausgeberin keinerlei Haftung für die künftige Entwicklung der im Prognoseweg unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleichtes gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Letzteres in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung als auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.

Die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind lediglich zur Visualisierung gedacht. Die Vorschläge, Muster und Entwürfe im Prospekt stehen unter der Maßgabe, dass diese – sofern erforderlich – auch tatsächlich genauso umgesetzt werden können. Insofern besteht immer die Möglichkeit, dass die spätere Gestaltung der konkreten Wohnung im Einzelfall Abweichungen enthalten kann und muss, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherstellerin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospekt noch eine Mappe mit Vertragsmustern (noch unverbindliche Entwürfe) sowie weitere objektbezogene Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Der Prospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn der Investor auch diese Mappe zur Kenntnisnahme ausgehändigt bekommen hat. Sobald der Investor bereit ist, wird dann auf der Grundlage dieser Mappe das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind dann letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge.

Die im Prospekt benannten Personen in ihrer Funktion als gesetzliche Vertreter der Prospektherausgeberin als auch der involvierten Vertragspartner dienen lediglich zu Informationszwecken und haben nicht den Zweck, dadurch eigenständig mit der Reputation dieser Personen zu Werbezwecken zu agieren.

Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht, (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen) abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für solcherlei unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Die Prospektherausgeberin weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind und eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte hiermit ausdrücklich untersagt wird.

Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S4-Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekt über öffentlich angebotene Vermögensanlagen vom 18.05.2006). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospektentstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zu kommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen 6 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjährten solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt beständen – nach Ablauf von 2 Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes. Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauerhswerte Irrtümer aufgetreten sind.

Der vollständige Prospekt wurde im Juni 2014 erstellt und im Juli 2014 herausgegeben.



## | Bestätigung und Empfangsbescheinigung

### I A. Persönliche Angaben

Frau  Herr

Name, ggf. Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel, Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT/MM/IIII), Geburtsort	Staatsangehörigkeit
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer
E-Mail	Telefon, Telefax

Frau  Herr

Name, ggf. Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel, Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT/MM/IIII), Geburtsort	Staatsangehörigkeit
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer
E-Mail	Telefon, Telefax

### I B. Erklärung

Ich/Wir, der/die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige(n), dass ich/wir den Verkaufsprospekt nebst Anlagen – zuvorderst das Kaufvertragsangebot als Muster und die jeweilige notarielle Teilungserklärung vom 20.12.2012 (UR-Nr. A 735/2012 bzw. UR-Nr. A 734/2012) in Kopie – zu den Wohngebäuden (Altbau-Bestandsobjekte, Baujahr 1963) in D-45357 Essen, Steinpfad 14-16 und Woltersberg 14-16 – mit der notwendigen Erläuterung der Anlegereignung, der Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften, der konzeptionellen und der steuerlichen Gestaltung – im nachfolgend genannten Vermittlungsgespräch

Datum des Vermittlungsgespräches	Ort des Vermittlungsgespräches
vermittelndes Unternehmen (Bezeichnung der Firma gem. Handelsregistereintragung)	Sitz des Unternehmens/Geschäftsanschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

von meinem/unserem Vermittler

Name (in Druckbuchstaben)	Titel, Vorname (in Druckbuchstaben)
Vermittlernummer	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler

vollständig erhalten habe(n).

Ort, Datum	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger
------------	---

### I Verarbeitung|Nutzung personenbezogener Daten

Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung und Nutzung meiner/unserer in dieser Bestätigung und Empfangsbescheinigung angegebenen personenbezogenen Daten durch die Initiatorin|Anbieterin (d.i.i. Deutsche Invest Immobilien) sowie durch die im Abschnitt *Wesentliche Vertragspartner* genannten und mit der Durchführung und Verwaltung des Investments Beauftragten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung meines/unseres Investments und der damit verbundenen Maßnahmen verarbeitet.

Ort, Datum	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger
------------	---







d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH  
 c/o d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH  
 D-65187 Wiesbaden|Biebricher Allee 2  
 Telefon +49 (0) 611. 950168-0|Telefax +49 (0) 611. 950168-99  
 info@dii.de|www.dii.de

Konzeption|Verkaufs- und Vertriebskoordination  
 BPT Invest GmbH  
 D-61348 Bad Homburg v. d. Höhe|Louisenstraße 63  
 Telefon +49 (0) 6172. 8986111|Telefax +49 (0) 6172. 8986129  
 office@bptinvest.de|www.bptinvest.de  
 www.dii.de

## |Wesentliche Produktinformationen (Überblick)

### |Anlagetyp

- | Immobilie

### |Initiator|Anbieter (Prospektherausgeber)

- | d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Wohnen GmbH

### |Standort|Lage

- | Deutschland|Nordrhein-Westfalen|Großstadt Essen

### |Produkt (Altbau-Bestandsobjekte, Baujahr 1963)

- | die im Stil der Moderne errichteten Gebäude sind Bestandteil eines offenen und durchgrünten Quartiers (Siedlungsarchitektur); das Angebot beinhaltet 24 Einheiten, aufgeteilt auf zwei Gebäude [Wohnfläche gesamt ca. 1.716 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche gesamt ca. 3.160 m<sup>2</sup> (Gebäude- und Freiflächen), darüber hinaus ca. 1.317 m<sup>2</sup> Erholungsfläche]

### |Wohnungsgrößen

- | durchgängig ca. 71,51 m<sup>2</sup> (Struktur – 3 Zimmer, Balkon)

### |Angaben zum Bauzustand

- | die angebotenen Gebäude befinden sich in einem dem Baualter entsprechend gutem Gesamtzustand

### |Werterhalt|Wertsteigerung (geplante Maßnahmen, Auszug)

- | in den Bereichen Fassade einschl. Fenster, Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Untergeschoss, Außenanlagen

### |Energetische Qualität (Energieverbrauchskennwert)

- | Steinpfad 14-16: 151,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), 134,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- | Woltersberg 14-16: 114,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), 119,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### |Kaufpreise (Wohnungseigentum, Sondernutzungsrecht)

- | 1.300,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.446,00 €/m<sup>2</sup>
- | je Wohneinheit von 92.963,00 € bis 103.403,00 €
- | zzgl. 6.000,00 € je Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

### |Erwerbsnebenkosten (ca. 7,5 % des Gesamtkaufpreises)

- | ca. 5,0 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld)

### |Instandhaltungsrücklage (Kalkulationsbasis)

- | mtl. pauschal 0,30 €/m<sup>2</sup> (Wohneinheit)

### |Abschreibungen (lineare Abschreibung)

- | lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG – 2,0 % linear über 50 Jahre (Anschaffungskosten)

### |Mieterwartung (Nettokaltmiete; Stand 06.2014)

- | durchschnittlich 5,93 €/m<sup>2</sup> (optional – Mietpool)

### |Mietnebenkosten (Angaben je Wohneinheit)

- | WEG-Verwaltung derzeit mtl. netto 20,00 €
- | SE-Verwaltung (optional) derzeit mtl. netto 14,00 €

### |Einkünfte (aus Vermietung und Verpachtung)

- | gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG