Kloster Biburg

Ihr persönliches Exposé

Kloster Biburg

Eberhardplatz 1, 93354 Biburg

Vertrauen ist die Grundlage des Erfolgs

© 2017
LS Baudenkmal GmbH & Co. KG
Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.ls-immobiliengruppe.de

Exposé-Gestaltung: Braunsberger Media Group
www.braunsberger-media.com

Visualisierung: Erneste Spoerr
www.ernestespoerr.de

WICHTIGE HINWEISE:
Sämtliche Visualisierungen, Grafiken, Videos und zugehörige Beschreibungen zu der in dem Exposé angeführten Immobilie sind vorbehaltlich bau- und ausführungsbedingter Änderungen zu sehen. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die Visualisierungen und Grafiken sind freie künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Änderungen sind vorbehalten. Planungs-/Projektierungsstand: Juli 2017.

Etwaige Text-/Bildnachweise finden Sie auf der letzten Seite.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag, sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.

Insbesondere wird auf die Anlage „Risiken und Chancen der Immobilienanlage“, Allgemeine Hinweise zur „Steuerrechtsprechung“ und „Weitere allgemeine Hinweise“ verwiesen.

Inhaltsverzeichnis

ALLGMEINE INFORMATIONEN
Vorwort 11
Das Angebot im Überblick 12
Chancen und Risiken 14

INFORMATIONEN ZU KLOSTER BIBURG
Erlebniswelt Hallertau in Bayern 26
Die Region um Biburg 28
Das Umfeld um Kloster Biburg 30
Das Areal Kloster Biburg 32
Die Geschichte 34

INFORMATIONEN ZUR IMMOBILIE
Visualisierung 40
Seitenansichten des Anwesens 42
Grundrisse der Wohneinheiten 44
Baubeschreibung 95
Bauüberwachung 105
Energieeffizienz 106
Qualität und Service 107
Steuerliche Auswirkungen 109
Das rechtliche Konzept 114
Haftungs- und Angebotsvorbehalte 121
Vertragspartner 122

Die LS Immobiliengruppe wurde ausgezeichnet

Vor dem Sanierungsbeginn 2013 (Palmengarten Palais in Leipzig)

Nach der Fertigstellung 2016 (Palmengarten Palais in Leipzig)

Denkmalmesse in Leipzig

Geschäftsführer Horst Langner bei seiner Dankesrede zur Preisverleihung.

Bernhard Remmers Preis 2016

Festakt und Preisübergaben erfolgten im Rahmen der **„denkmal“**, Europäische Messe für Denkmalpflege, Restaurierung und Altbausanierung am 10. November 2016 in Leipzig. Der Preis wird alle zwei Jahre vergeben und würdigt herausragende handwerkliche Leistungen in der Baudenkmalpflege.

Er richtet sich an Personen, die sich um den Erhalt von Baudenkmälern verdient gemacht haben: Dazu zählen Investoren, Handwerker, Planer, Architekten, Denkmalpfleger und Bauherren. Die Idee dieses Preises ist es, das hohe Engagement in der Baudenkmalpflege für die Zukunft sichtbar zu machen.

Reminiszenz vergangener Zeiten
Bernhard Remmers Preis 2016

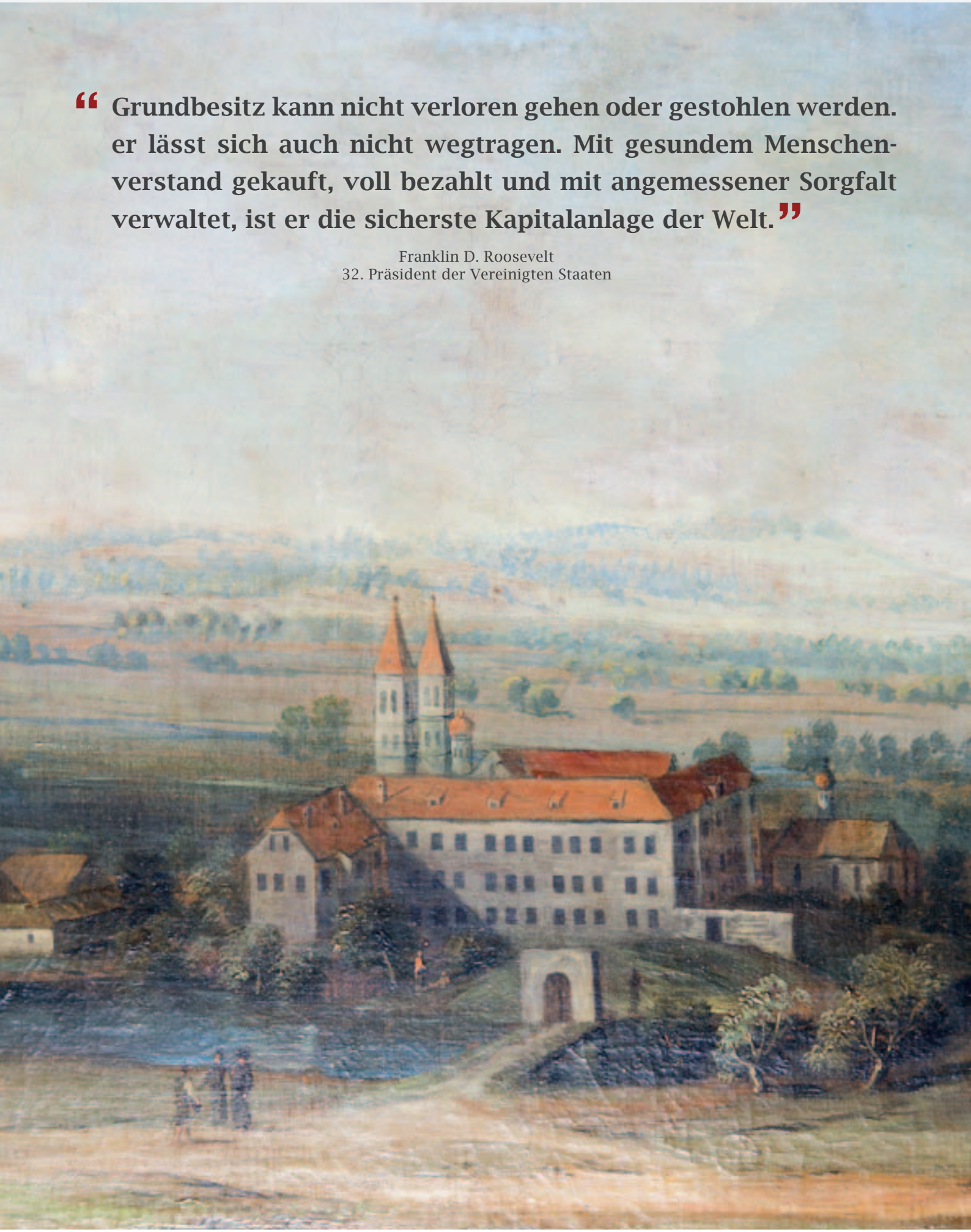
International bekannt wurde das Geäude als das „Capa-Haus". Hier machte der amerikanische Kriegsberichterstatter Robert Capa das Foto, das am 14. Mai 1945 im Life-Magazin unter dem Titel „Der letzte Tote des II. Weltkrieges" erschien. Das ist aber nur eine Episode in der wechselvollen Geschichte dieses Hauses, die vor über hundert Jahren mit Glanz und Gloria begann und in den 90er Jahren katastrophal zu enden drohte. Das Haus stand leer und verfiel.
Intensive Bemühungen der Stadt um seine Erhaltung blieben lange erfolglos. Im Herbst 2011 musste aus juristischen Gründen sogar dem Abrissantrag des damaligen Eigentümers stattgegeben werden. In der Neujahrsnacht 2012 brannte der Dachstuhl der Luppenstraße 28 aus, hinzu kamen Sturmschäden im Dachflächenbereich.

2014: Start der Baumaßnahmen mit dem Ziel der denkmalgerechten Rekonstruktion des Gebäudeensembles. Alles sollte wieder so werden, wie es Architekt Otto Gerstenberger 1910 einst errichten ließ.

2016: Nach der Beendigung der Baumaßnahmen Ende Dezember wurde aus dem Gebäudeensemble wieder das Palmengarten Palais. Es entstanden 41 Wohneinheiten mit überzeugenden Grundrisskonzepten und drei Gewerbeeinheiten. Hochwertig modernisiert mit neuen Eichenparkettböden, stilvollen Holzfenstern, Bädern, Haustechnik, Videoporter sowie Aufzugsanlage, etc. Die historischen Stuckdecken und Deckenmalereien im Treppenhaus wurden rekonstruiert.

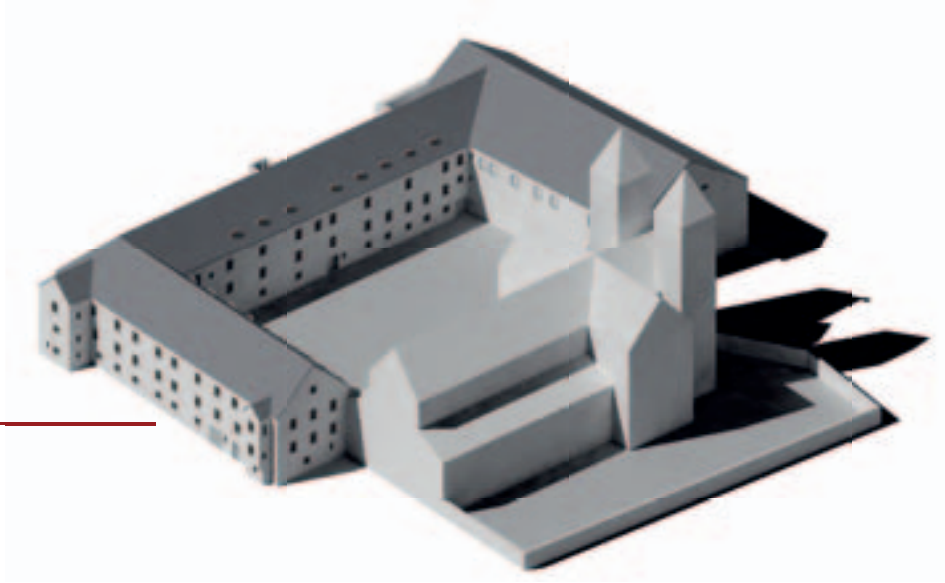
Das historische Treppenhaus, mit seiner herrschaftlichen Holztreppe lädt Besucher zu einer Reise in die Vergangenheit ein. Die Mieter sind inzwischen eingezogen und im Erdgeschoss hat das Café Eigler eröffnet. Auf der Karte: Kuchen nach alten Leipziger Rezepten und neue Kreationen, alles immer frisch gebacken. Die Inneneinrichtung im Stil der 20er Jahre des vergangenen Jahrhunderts ist eine Reminiszenz an vergangene Zeiten. Besucher empfängt am Eingang das große Kuchenbuffet in einem sehr stilvollen Ambiente.

Das Palmengarten Palais dominiert wie einst das gesamte Straßenbild.



“ Grundbesitz kann nicht verloren gehen oder gestohlen werden. er lässt sich auch nicht wegtragen. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, voll bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, ist er die sicherste Kapitalanlage der Welt. ”

Franklin D. Roosevelt
32. Präsident der Vereinigten Staaten



Vorwort

Liebe Kundinnen, liebe Kunden,

wir möchten Ihnen auf den folgenden Seiten ein einzigartiges Immobilienprojekt vorstellen.
Im niederbayrischen Landkreis Kelheim liegt der malerische Ort Biburg. Auf einer Anhöhe ragt das Kloster Biburg beeindruckend empor und ist seit jeher Anziehungspunkt für Gläubige. Auch der Regional-Tourismus fühlt sich vom geschichtsträchtigen Bauwerk angezogen. Eine Geschichte, die vor rund 1.000 Jahren begann, schlägt nun ein neues Kapitel auf. Die großzügigen Klostergebäude rund um die gut erhaltene Kirche werden zu neuem Leben erweckt. Die LS-Immobiliengruppe, Spezialist und Bauträger für denkmalgeschütze Bausubstanz, erwarb den Gebäudekomplex um ihn im neuen Glanz erstrahlen zu lassen. In den historischen Gemäuern entstehen 50 Wohneinheiten nach höchstem Standard in idyllischer Umgebung. Tradition und Moderne finden in durchdachten Grundrissen neuen Wohnkomfort.

Seit mehr als 25 Jahren renoviert und restauriert die LS Immobiliengruppe denkmalgeschütze Gebäude von Leipzig bis zum Chiemsee. Das Kloster Biburg ist dennoch ein besonderes Projekt. Auf über 11.000 Quadratmetern entfaltet sich das Anwesen mit großzügigen Grünflächen, einem direkt anliegenden Teich und guter Nahversorgung. Ein weitläufiger Innenhof wird von der dreiseitigen Wohnanlage umschlossen.

In Biburg genießen Sie die Natur in vollen Zügen und erreichen Städte wie Ingolstadt oder Regensburg in 30 Minuten über gut ausgebaute Hauptstraßen.

Auf den folgenden Seiten führen wir Sie auf einen Rundgang durch die Region und Geschichte des Objektes bis hin zu einer detailierten Aufbereitung der hochwertigen Wohneinheiten.

Wir freuen uns auf einen persönlichen Kontakt mit Ihnen, denn Sie haben für uns höchste Priorität!

Ihr LS- TEAM

Horst Langner
Geschäftsführer

Franz Steiglechner
Geschäftsführer

Stefan Weinfurtner
Geschäftsführer

Die Highlights im Überblick

- überzeugende Grundrisslösungen
- hochwertige Feinsteinzeug- oder Parkettbeläge
- attraktive Treppenhäuser und Eingangsbereiche
- Gegensprechanlage mit Videoporter
- hochwertige Bäder
- moderne Haustechnik und Heizungsanlage
- energieeffizientes Bauen
- Jede Wohnung mit Garagenstellplatz
- zusätzliche Stellplätze
- Flexibel nutzbarer Gewölbekeller im Gemeinschaftseigentum
- Externes Controlling der Baumaßnahme
- u.v.m. (siehe Baubeschreibung)

Das Angebot im Überblick

Immobilienstandort:	93354 Biburg, Eberhardplatz 1
Produktpartner:	LS Baudenkmal GmbH & Co. KG Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf am Inn
Produkt:	Herrschaftliches Klostergebäude mit hochwertig ausgestatteten Wohnungen
Baujahr:	ca. 1132
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche von insgesamt ca. 11.432 m^2
Anzahl der Wohneinheiten:	50 Wohneinheiten
Sonstige Einheiten:	2 Einheiten
Garagenstellplatz:	Mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit
Größen der Wohnungen:	ca. 50m^2 bis ca. 140m^2
Kaufnebenkosten:	ca. 5,5% des Kaufpreises zzgl. Bauzeitzinsen
Abschreibung:	8 Jahre x 9% des Sanierungsaufwandes 4 Jahre x 7% des Sanierungsaufwandes 40 Jahre x 2,5% der Altbausubstanz
Nebenkosten:	WEG-Verwaltung: € 27,67 inkl. MWSt./Monat Instandhaltungsrücklage: ca. € 0,40 pro m^2 und Monat Optional: Sondereigentumsverwaltung € 29,75 inkl. MwSt./Monat
geplanter Baubeginn:	Frühjahr 2018
gepl. Bezugsfertigstellung:	Dezember 2019

Die Immobilie als Kapitalanlage **Chancen & Risiken**

Aktuell in Immobilien zu investieren, bedeutet eine gute Chance zur Wertsteigerung wahrzunehmen. Seit geraumer Zeit – nicht zuletzt aufgrund der weltweiten Krisen, dem jüngsten Flüchtlings- und Einwanderungsdruck sowie der relativen Stärke der deutschen Wirtschaft – ist eine hohe Nachfrage an deutschen Wohnimmobilien zu verzeichnen. Die Folge sind stark anziehende Grundstücks- und Baupreise. Von einem kurzfristigen Abheben dieses Trends ist nicht auszugehen, zumal sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet und nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation der süd-europäischen Länder auch nicht mit einem schnellen starken Steigen der Zinsen zu rechnen ist. Demgegenüber steht die aufgrund der niedrigen Zinsen bestehende Wirtschaftsgefahr für Banken und Versicherungen. Ungeachtet dessen ist eine Immobilie im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen, wenngleich die Politik die „Immobilie als Krisengewinner“ immer mehr belastet (z. B.: durch Erhöhung der Grunderwerbssteuer, Weiterungen zur Mietpreisbremse etc.). Gleichwohl genießt das Eigentum besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals sehr unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d.h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Investor nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch die Käuferseite.

Die LS Baudenkmal GmbH & Co. KG (nachfolgend nur Verkäufer oder Bauträger genannt) schließt und hält daher i.d.R. nur Verträge mit Käufern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Für die Verwaltung des Objektes ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die IVS – Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH vorgesehen.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Sofern keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Gleichzeitig wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt. Daneben kann der Erwerber erklären, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag zu schließen.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumseinheit erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. hergestellte Wohnung nebst Abstellraum und ggf. nebst Garagenstellplatz bzw. Garagenstellplätzen, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung – im Folgenden kurz MaBV. Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Der Verkäufer steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehaltes von 5% des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung, sofern nicht eine entsprechende Sicherheit gestellt wird. Die Eintragung

einer Auflassungsvormerkung, die Zahlung nach Baufortschritt und die Fertigstellungssicherheit gemäß § 632 a BGB schließt allerdings nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer leistete.

Es besteht das Risiko, wenn der Verkäufer leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen ihn durchgesetzt werden können. Bei der Sicherung der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß § 632 a BGB in Höhe von 5% des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten durch den Käufer realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteil oder wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme) trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer erst nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Er erhält jedoch keinen rechtlichen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen und muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Modernisierung bzw. den Ausbau teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- und Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren / Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und die Tilgung für die anteilig bereits aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Den Käufer trifft ein Rückabwicklungsrisiko, wenn das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgeübt wird oder wenn der Verkäufer gegen die mit der Gemeinde vereinbarten Nutzungsauflagen, bspw. die Errichtung von Eigentumswohnungen mit Veräußerung oder die Schaffung von Parkmöglichkeiten, verstößt und die Gemeinde berechtigt ihr im Grundbuch eingetragenes Wiederkaufsrecht ausübt. Dies gilt auch im Falle einer nicht nur vorübergehenden Nutzungsaufgabe (mindestens 1 Jahr). Insofern besteht das Risiko für den Käufer, Kosten für die Rückabwicklung, die Finanzierung, Beratung etc. selbst tragen zu müssen, auch wenn er die Eigentumseinheit aufgrund des ausgeübten Wiederkaufs-

rechts durch den Berechtigten nicht erwirbt. Zudem besteht die Gefahr, dass die Gemeinde nach Kaufvertragsschluss ihr im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht an der angebotenen Immobilie innerhalb der gesetzlichen Frist (§ 469 Absatz 2 BGB) ausübt. Auch hier trifft den Käufer das Risiko Kosten tragen zu müssen, auch wenn er die Wohneinheit aufgrund des ausgeübten Vorkaufsrechts durch die Gemeinde nicht erhält. Auf das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen, wenngleich die Eintrittswahrscheinlichkeit zum Prospekterstellungszeitpunkt als äußerst gering zu bezeichnen ist. Einzelheiten dazu können beim Verkäufer erfragt werden.
Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der Käufer auf Grund des Kaufvertrages auch dafür zahlt, dass der Verkäufer öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge zur erstmaligen Erschließung erbracht hat oder erbringen wird. Es besteht potentiell das Risiko, dass der Verkäufer die von ihm geschuldeten Erschließungskosten nicht gezahlt hat oder zahlt und der Erwerber wegen dieser Kosten nachträglich auf Grund des öffentlich-rechtlichen Abgabenrechts in Anspruch genommen wird.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgerkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, bspw. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, bspw. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Immobilienkauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Sofern der Erwerber bspw. aufgrund Bauverzug des Verkäufers zurücktritt, hat er zu beachten, dass er bspw. nur durch eine Rückzahlungsbürgschaft gemäß MaBV abgesichert ist, hingegen die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung ggf. nicht ausreicht, seine Rückzahlungsansprüche zu realisieren. Insbesondere bei einer Insolvenz des Bauträgers kann ein erklärter Rücktritt gravierende Vermögenseinbußen des Erwerbers nach sich ziehen.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Bauträgers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc.

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Bauträger während dieser Zeit in Insolvenz gerät oder aus anderen Gründen die Erfüllung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Bauträger nicht durchgesetzt werden können. Insoweit hat der Erwerber die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruches hängt vom Einzelfall ab. Wenn der Bauträger insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Bauträgers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie gegenüber den Forderungen der Erwerber geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Erwerber aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf den gesonderten Gliederungspunkt „Das rechtliche Konzept“ und insbesondere die mindestens zwei Wochen vor Beurkundung vom Notar auszuhändigenden Verträge, insbesondere den Kaufvertrag und die Teilungserklärung verwiesen.

3. Standort

Der Wert einer Immobilie hängt zum großen Teil vom Standort ab. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (es ziehen mehr Leute in die Gegend) und Passivräumen (es ziehen aus der Gegend mehr Leute weg). Gleichzeitig ist weiter zu unterscheiden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt / Land, in welcher sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil / Gegend, in der sich die Immobilie befindet).

Bemerkenswert an der vorliegenden Immobilie in Biburg, bestehend aus dem ehemaligen Klostergebäude der Benediktiner mit ehemaligen Klostergarten, ist seine die Eigenschaft als Kulturdenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, aufgelistet in der Denkmal-

liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter Nr. D 2-73-91-6. Vorteilhaft hieran ist, dass für die Käufer hinsichtlich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung der §§ 7i/10f EStG vorliegen können (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen“). Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, an die sich der Verkäufer und in der Folgezeit auch die Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig der Verkäufer. Unter anderem sind die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung der Gebäude zu beachten. Ein durch die Denkmaleigenschaft des Gebäudes bedingter Nachteil des Käufers kann sich in Zukunft aber dann realisieren, wenn er oder die Wohnungseigentümergemeinschaft bauliche Maßnahmen am Gebäude beabsichtigen, die den Nutzwert verbessern oder anderweitig als sinnvoll betrachtet werden. Es ist möglich, dass solche Maßnahmen auf Grund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht möglich sind und keine nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erforderliche Erlaubnis erteilt wird.

Weiterhin beachtenswert am vorliegenden Standort ist das ca. 11.432 m² große Grundstück mit dem ehemaligen Klostergarten, welches mit dem dreiseitigen ehemaligen Klosterkomplex und der angrenzenden Kirche über einen großzügigen Innenhof verfügt. Dabei ist zu beachten, dass die benachbarte ehemalige Klosterkirche als Pfarrkirche der Gemeinde Biburg genutzt wird. Der Käufer hat zu berücksichtigen, dass durch das Läuten der Kirchenglocken, bspw. regelmäßige Schlagzeichen zur vollen Stunde, Glockengeläut für Gottesdienste, zu Betzeiten oder während gottesdienstlicher Handlungen etc., Lärmbelästigungen auftreten können, die vom Käufer bzw. dessen Mieter zu dulden sind. Lärmschutzbestimmungen finden hier meist keine Anwendung, da insbesondere beim sakralen Glockengeläut das Grundrecht der freien Religionsausübung über dem Ruhebedürfnis eines einzelnen steht.

Im Westflügel des ehemaligen Klostergebäudes befindet sich eine Gewerbeeinheit, die als Café und mit der anliegenden Terrasse als Biergarten genutzt werden wird. Aufgrund der gastronomischen Nutzung ist insbesondere bei den benachbarten Wohnungen im Westflügel daher mit Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm und Geruch zu rechnen. Speziell an warmen und schönen Tagen in den Sommermonaten können sich durch die Anzahl der Besucherinnen und Besucher die Emissionen erhöhen, was Kaufinteressenten zu berücksichtigen haben und worauf deren Mieter zur Verhinderung von Mietminderungsansprüchen im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses hinzuweisen wären. Weiter befindet sich im Westflügel des ehemaligen Klostergebäudes ein Gewölbekeller mit ca. 200 Plätzen, der als Veranstaltungssaal von der Wohnungseigentümergemeinschaft genutzt werden und ggf. auch vermietet/verpachtet werden kann. Auch hier muss der Käufer berücksichtigen, dass sich, bspw. durch das Stattfinden von gesellschaftlichen/kulturellen Ereignissen, Versammlungen etc., die Besucherfrequenz erhöht, was zu Belästigungen und Störungen führen kann. Dies gilt sowohl für die Nutzung durch die WEG-Mitglieder, als auch eine potenziell zugelassene Nutzung/Vermietung an Sondereigentümer, deren Mieter oder außenstehende Dritte. Bei einer Überlassung wäre auch daran zu denken, eine allgemein verbindliche Nutzungssatzung aufzustellen. Diese müsste in einer WEG-Versammlung verabschiedet werden. Für den Fall der Nutzungsüberlassung, insbesondere Vermietung, ist mit zivilrechtlichen (z. B. Vermieterrisiko), öffentlich-rechtlichen (z. B. Ordnungsamt) und steuerlichen (z. B. aufgrund Gewerblichkeit) Problemen bis hin zu Erstattungs- und Haftungsansprüchen gegenüber der WEG zu rechnen.

Die ehemalige Abfüllhalle der Brauerei wird zu einem Parkhaus umfunktioniert, bestehend aus Garagenstellplätzen und Abstellräumen für die Käufer. Bei einem Parkhaus ist darauf hinzuweisen, dass durch das Ein- und Ausfahren sowie durch das Rangieren der Fahrzeuge Lärmemissionen sowie erhöhte Schadstoffemissionen entstehen können. Weiter ist in der ehemaligen Abfüllhalle der Brauerei geplant, einen Gemeindesaal mit ca. 200 Plätzen zu errichten und diesen ggf. als Sondereigentum an die Gemeinde zu verkaufen. Auch in diesem Fall ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde den Saal für Veranstaltungen, Versammlungen ggf. als Theatersaal etc. nutzt und dadurch die Besucheranzahl steigt, was zu Belästigungen und Störungen führen kann. Einzelheiten zur Art und Weise des geplanten Gemeindesaals können interessierte Erwerber beim Verkäufer erfragen.

Zu beachten ist weiter, dass zur bestimmten gemeinsamen Nutzung und Versorgung dieses Grundbesitzes sowie benachbarter Grundbesitze Grunddienstbarkeiten, insbesondere Geh-und Fahrtrechte, Ver- und Entsorgungsrechte, Strom- und Starkstromleitungsrechte sowie Wasserentnahme- und Wasserleitungs-

rechte bestellt wurden, die vom Käufer zu übernehmen sind.

Auch das Umfeld des Anwesens, in dem sich die erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben, wobei jedem Kaufinteressenten empfohlen wird, den Standort persönlich zu besichtigen.

4. Qualität der Baumaßnahmen

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bausubstanz und Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben war zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht beantragt. Der Verkäufer geht jedoch davon aus, dass das Bauvorhaben, so wie geplant, ggf. mit kleinen Auflagen und Änderungen, saniert und gebaut werden kann. Letztendliche Rechtssicherheit hierfür besteht zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht. Kaufinteressenten können sich jederzeit über den jüngsten Genehmigungsstand bei dem Verkäufer informieren. Auflagen des Denkmalschutzes sind in jedem Fall zu beachten und können zu einer Veränderung der prospektierten Planung führen.

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großem Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (aufgrund tierischem oder pflanzlichen Befall bspw. mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeits-, Brand- und Kriegsschäden sowie Statikproblemen etc.) zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Konkret ist beim vorhandenen Altbau geplant, Holzschäden von einem Gutachter untersuchen zu lassen, dessen Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, wobei jedoch keine Neubaustandards erreicht werden können. Über ggf. vorhandene Vorschäden, welche oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, sowie den hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber jederzeit bei der Prospektherausgeberin informieren.

Sämtliche Bauleistungen werden im Rahmen eines unabhängigen baubegleitenden Qualitätscontrollings und ggf. durch den TÜV Süd überwacht. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Deshalb wird dem Erwerber empfohlen, dies bei der Abnahmebegehung mittels sachverständiger Hilfe zu überprüfen. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingte negative Abweichungen von bspw. DIN-Normen für Neubauten zur tatsächlichen Ausführung auftreten (bspw. Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern, Ebenheitstoleranzen und Steigungen von Treppen, Oberflächenbeschaffenheit von Wänden, Decken und Böden etc.), aber auch Abweichungen von den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Allerdings verpflichtet sich der Verkäufer im Bauträgerkaufvertrag, die Sanierung so umzusetzen, dass die Bestimmungen für eine Förderung gemäß KfW-Effizienzhaus Denkmal Programm Nr. 151 mit dem im Bauträgerkaufvertrag angegebenen Stand erfüllt werden. Zum Fortbestehen dieser konkret bezeichneten Förderung wird vom Verkäufer keine Haftung übernommen. Das Gleiche gilt für weitere zu erfüllende Voraussetzungen, zu welchen sich der Verkäufer nicht verpflichtet. Deren Erfüllung muss der Käufer, um die Förderfähigkeit zu gewährleisten, selbst sicherstellen.

Ferner ist zu beachten, dass die angegebene Wohnfläche nach der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung berechnet wurde, jedoch abweichend davon Dachschrägen zwischen einem und zwei Metern, Balkone und Terrassen mit bis zur Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt wurden. Inwieweit diese Regelung, d. h. Ansatz der Dachschrägen zwischen einem und zwei Metern, Balkone und Terrassen je mit der Hälfte ihrer Grundfläche statt ¼ der Größe auch bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung dauerhaft wirksam vereinbart werden kann, kann nicht garantiert werden. Auf jeden Fall wird dem Erwerber empfohlen, bei Vermietung eine Regelung zur Berechnung der Wohnfläche bei den betreffenden Flächen mit 50 % der Grundfläche in den Mietvertrag aufzunehmen. Ansonsten ist nicht auszuschließen, dass Mieter eine vertragswidrig zu geringe Wohn- und Nutzfläche einwenden.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der baubegleitenden Qualitätskontrolle wird auf die vor der Beurkundung auszuhändigende Teilungserklärung nebst Anlagen verwiesen.

5. Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumseinheiten eignen sich alle samt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der selbstgenutzten Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumseinheiten in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb als sogenannte Investition für Generationen eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber Sonderabschreibungen entfallen, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis

bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist, als der hier angebotene Erwerbspreis.

5.1 Selbstnutzung

Zu beachten ist, dass der Erwerber, der die Wohnung selbst nutzen will, nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung seiner Wohnung hat. Diese müssen so früh als möglich beim Verkäufer angemeldet und mit diesem abgesprochen werden, da anderenfalls eine Berücksichtigung aufgrund des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich ist. Sonderwünsche können ggf. zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht.

5.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund der Wohnungszuschnitte, des Energiekonzeptes sowie der Architektur und des klösterlichen Charakters des Anwesens geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumseinheiten aus. Die Nutzung des Gebäudes ist sowohl zu Wohnzwecken, als auch zur Ausübung eines freien Berufes oder eines sonstigen Dienstleistungsgewerbes im Sinne von nicht lärmenden Bürotätigkeiten zulässig. Dies gilt insbesondere für Tätigkeiten, die keine stärkere Lärmbelästigung der anderen Bewohner (auch durch Publikumsverkehr) nach sich ziehen, als dies bei einer gewöhnlichen Wohnnutzung der Fall ist, wobei behördliche Vorschriften zu berücksichtigen sind. Die im Erdgeschoss des Westflügels gelegene Gewerbeeinheit wird, vorbehaltlich behördlicher Genehmigung, als Café und mit der anliegenden Terrasse als Biergarten genutzt. Den Käufern der benachbarten Wohnungen im Westflügel wird daher angeraten, in den Mietvertrag aufzunehmen, dass durch die gastronomische Nutzung Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auftreten können, die jedoch keine Mietminderungen rechtfertigen. Ebenso wird allen Käufern der Wohnungen empfohlen, im Mietvertrag auf die Emissionen der benachbarten Kirche, des ggf. von der Wohnungseigentümergemeinschaft oder öffentlich genutzten Gewölbekellers, des von der Gemeinde genutzten Gemeindesaals sowie des Parkhauses hinzuweisen, um diesbezügliche Mietminderungen auszuschließen.

Der Investor als Vermieter trägt das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen kann. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Der Erwerber trägt das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete und der Betriebskosten durch den Mieter. Die Auswahl eines zahlungsschwachen Mieters kann zu Kosten der Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz- und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z. B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können. Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann. Die Bonität der Mieter wird bei Einschaltung eines gewerblich tätigen Mietverwalters i. d. R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. In jedem Fall ist auch ein gewisses Leerstandrisiko mit einzukalkulieren. Außerdem trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, das durch das neue Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in Biburg/Landkreis Kelheim derzeit circa zwei Monatskaltmieten. Dazu ist zu beachten, dass bis zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung der Eigentumswohnung je nach Marktlage eine längere Zeit vergehen kann, der Käufer aber schon ab dem Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung und des Besitzübergangs die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Hausgelder für die Wohnungseigentümergemeinschaft, zu zahlen hat. Während dieser Zeit hat der Käufer keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Käufer in seiner Liquiditäts- und Rentabilitätsberechnung einzukalkulieren.

Der Erwerber muss bei der zukünftigen Vermietung daneben weitere Kosten einkalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann zum Beispiel eine Wohnungsrenovierung erforderlich sein, deren Kosten der Käufer tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuelle Gebühren eines Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters).

Schließt der Investor keinen Verwaltervertrag für das Sondereigentum ab, muss er zudem selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung und Betreuung des Mieters ergeben, wie z. B.

- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen,
- Mieterhöhungsverfahren und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommen von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Wohnanlage sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelauf-

nahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Erwerber fachlich oder zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Erhaltung der Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mithilfe hierfür separat zu honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche wirtschaftliche Beeinträchtigungen eintreten.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt auch von der Leistungsfähigkeit des ggf. eingesetzten Sondereigentumsverwalters ab, d.h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten hervorrufen. Für diese essentiell wichtigen Aufgaben sind dem Sondereigentumsverwalter Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Erwerber zu leisten.

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Diese Beschränkung hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. In diesem Zusammenhang ist bei den Mietnebenkosten zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Auch steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Weiter ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen, grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Denkmal handelt, greifen die Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs für die Gebäude durchgeführt wird, Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei dem Verkäufer erfragen. Die Wohnungen werden nach Fertigstellung den Mindestwärmeschutz erfüllen, nicht aber vollständig die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Wärmeschutznormen (EnEV 2014 mit Neuerungen 2016).

Durch das im Jahr 2015 in Kraft getretene Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556 f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung liegt eine umfassende Modernisierung vor, so dass der Verkäufer davon ausgeht, dass die verkündeten Neuregelungen für das vorliegende Objekt nicht greifen. Auch wenn es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist, müssen nach der Gesetzesbegründung die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassend modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Zudem gibt es zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine Anhaltspunkte, die die bayerische Landesregierung gemäß § 556d Absatz 2 ermächtigen würde, in der Gemeinde Biburg im Landkreis Kelheim einen „angespannten Wohnungsmarkt“ zu bestimmen. Da auch diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, geht der Verkäufer davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die vorliegenden Wohnungen sowohl inhaltlich als auch örtlich nicht anwendbar sind. Verbindlich kann dies allerdings nicht vorausgesagt werden. Sollte das Miet NovG dennoch anwendbar sein, dürfte die Erst- und Folgemiete nicht über 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dabei wäre auch das zum Prospekterstellungszeitpunkt diskutierte Gesetz zur Mietrechtsnovelle II zu berücksichtigen, in dem festgelegt werden soll, dass die Mietspiegel zukünftig auf Basis der Mieten der vergangenen acht Jahre (statt bisher vier Jahre) ermittelt werden sollen. Da damit die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nivelliert werden würden,

hätte auch dies Einfluss auf die potenziell zu erzielende Miete. Für diesen Fall muss mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden. Dies sollte der Erwerber in seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, handelt es sich ausdrücklich nur um unverbindliche Prognosen, die auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte und einfachen Recherchen zur ortsüblichen und aktuell erzielbaren Mieten abgegeben wurden. Diese Angaben können Veränderungen unterliegen. Für die Angaben zur Mieterwartung kann keine Garantie übernommen werden.

Zu näheren Erläuterung der Vermietungsprognosen und bspw. auch der Abhängigkeit der zu erwartenden Mieteinnahmen von den Wohnungsgrößen, steht der Verkäufer interessierten Erwerbern jederzeit zur Verfügung.

6. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

Zu den Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WEG (Wohnungseigentumsverwalter) für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters - im Fall der Beauftragung eines Mietverwalters - wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob beispielsweise nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Bei der Verwaltung der vorliegenden Sondereigentumseinheiten im sog. Westflügel, die an das Café bzw. an den Biergarten und an den Gewölbekeller angrenzen, sollte bspw. vor Mietvertragsabschluss darauf geachtet werden, die Mieter auf zu erwartende Beeinträchtigungen (insbesondere Lärm und Geruch) aufgrund der gastronomischen Nutzung hinzuweisen.

Der Erwerber von Wohnungseigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt ferner eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse, etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümer oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, bestehen die Verpflichtungen der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Auch haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründeten Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen oder

die sonstigen Eigentumseinheiten zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft differieren.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Wohnungseigentumsverwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z.B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Zur Verwaltung des Sondereigentums wird den Erwerbern der Abschluss eines Sondermietverwaltervertrages mit der IVS – Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH zu den genannten Konditionen angeboten. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen des Verwalters und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Die Kosten der Verwaltung können üblicherweise bei Wohneinheiten nicht auf die Mieter umgelegt werden. Die Vergütung des Mietverwalters, genauso wie die des Wohnungseigentumsverwalters trägt von Anfang an der Erwerber, weshalb er diese in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen hat.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Objekten kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten – welche nicht ausgeschlossen werden können – verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

7. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Außenanlagen etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal 0,40 € je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie und des parkähnlichen Grundstücks zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes und insbesondere der kostenintensiv pflegebedürftigen Innenhofbauten erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie nebst den großzügigen Außenanlagen, insbesondere auch für den derzeit geplanten Innenhof, der den klösterlichen Charakter des Grundbesitzes wiederspiegeln soll, zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multi-

media u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass Wohnungserwerber i.d.R. die Kosten etwaiger Reparaturen an ihrem Sondereigentum selbst zu tragen haben, soweit sie vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen können. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i.d.R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb/ Baubeginn bis hin zur Vermietung) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche bis zu fünfzehn Prozent betragen können und damit über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Projektentwicklung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, Repräsentation, des Qualitätsmanagements durch den TÜV und/oder sonstiger Gutachter. Da die vorgenannten Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand, Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie ggf. erforderlicher After-Sales Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse vom Verkäufer abgefragt werden.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Bei der Bestimmung des Verkaufspreises von Wohnimmobilien - insbesondere im Kapitalanlagemarkt – wird u. a. unterschieden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Kaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft) ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das am 21.03.2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt u.a. fest, dass bereits bei Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht ist zudem nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, ist es nunmehr verboten, einen Darlehensvertrag abzuschließen. Problematisiert wurde die Richtlinie deshalb, weil demnach Banken im Kreditvergabeprozess vorrangig die aktuelle, persönliche Lebenslage des Kreditnehmers betrachten mussten (Haushaltseinkommen, Alter). Die Immobilie war, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden. Dabei spielten der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft nur noch eine geringere Rolle. Viel wichtiger war, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, seine Kreditraten aus dem zu erwartenden Einkommen zu bezahlen. In der Praxis führte die Neuregelung vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten. Daneben wurden u.a. auch die Vorgaben für die Beratung bei der Darlehensvergabe restriktiver normiert, die Berechnung des effektiven Jahreszinses einheitlich geregelt und es wurde festgelegt, dass sich Immobiliendarlehensvermittler künftig registrieren lassen müssen. Nachdem das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im vergangenen Jahr, u.a. auch politisch, heftig diskutiert wurde, ist nach einem Gesetzesentwurf des Bundeskabinetts vom 21.12.2016 nunmehr aktuell am 10.06.2017 das „Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz)“ in Kraft getreten. Durch das Gesetz sollen die bestehenden Regelungen präzisiert und die Rechtssicherheit erhöht werden, um die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zu erleichtern. Im Gesetzestext wird zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie u.a. klargestellt, dass der Wert einer Immobilie und Wertsteigerungen durch eine Sanierung nunmehr bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit wieder berücksichtigt werden dürfen. Besonders sichere und auch kleinere Kredite wurden aus dem Anwendungsbereich herausgenommen und es wurden Änderungen vorgenommen, um Hürden für die Kreditvergabe an junge Familien und an Senioren zu beseitigen. Weiter erhält die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) neue Befugnisse, insbesondere die Festlegung bestimmter Mindeststandards für die Vergabe von Neukrediten, die Einführung einer Obergrenze für die Darlehenshöhe bezogen auf den Immobilienwert und eine Vorgabe für den Zeitraum, wann ein Immobiliendarlehen getilgt werden muss. Die Bundesregierung hat vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits betont, dass vorgenannte Befugnisse „rein vorsorglich“ geschaffen werden sollen, „um für den Gefahrenfall das geeignete Instrumentarium für ein schnelles und zielgerichtetes Handeln der Aufsicht zur Verfügung zu stellen“, um so künftig schnell gegen eine drohende Immobilienblase eingreifen zu können. Inwieweit die neu in Kraft getretenen Vorschriften tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder

erleichtern bzw. verbessern werden, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung eventueller Bausparbeiträge zur späteren Darlehnstilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung- oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu bezahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 3%) empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür keine Haftung, mit Ausnahme der im Bauträgervertrag übernommenen Haftung für das Erfüllen der hierin konkret bezeichneten Förderbedingungen durch die Baumaßnahme für den Förderkredit zum Programm 151, übernommen wird und weitergehende Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Gemäß der Richtlinie der KfW kann diese vom Käufer den Förderkredit innerhalb der in den Kreditbedingungen vorgegebenen Zeit zurückfordern, wenn die Anforderungen an das KfW-Effizienzhausniveau oder die Einzelmaßnahmen nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können. In diesem Fall kann ein Regressanspruch gegen den Verkäufer bestehen. Da eine Rückforderung auch nach langer Zeit nicht ausgeschlossen ist, besteht für den Käufer das Risiko, einen etwaigen Regressanspruch gegenüber dem Verkäufer nicht mehr realisieren zu können. Der Verkäufer kann sich möglicherweise auf die Einrede der Verjährung berufen oder ist aus anderen Gründen nicht bereit oder in der Lage, den Regressanspruch zu erfüllen.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Einheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die vom Verkäufer oder einem Vermittler i.d.R. nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle (z.B. KfW-Programme) mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die von der speziellen Investition abhängen und individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen und sich entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i.d.R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors.

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird i.d.R. frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt, drei bis fünf Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungs-/Sanierungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die Höhe des wegen der Sanierung begünstigten Aufwands wird durch die zuständige Behörde festgelegt. Zusätzlich steht dem zuständigen Finanzamt ein Prüfungsrecht zu. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren, welche sich jedoch aktuell sehr restriktiv entwickelt. Prognosen, insbesondere in Form von Berechnungsbeispielen sind daher immer unverbindlich, da die Berechnungen, insbesondere der denkbaren Liquiditätsentwicklung aufgrund der steuerlichen Auswirkungen/Effekte, von einer Vielzahl unbestimmter Parameter abhängen, welche von niemanden verbindlich vorhergesagt werden können. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen i.d.R. beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen zu den „Steuerlichen Auswirkungen“ in diesem Prospekt verwiesen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung.
Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, in ihrem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung, den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

10. Kumulation von Chancen und Risiken

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs- /Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

Befreiungshalle Kehlheim

Kloster Weltenburg

Audi Werke Ingostadt

Adventmarkt Ingolstadt

Der Hopfenanbau

Das Kloster Biburg liegt in der Hallertau (Holledau) - dem größten, zusammenhängenden Hopfenanbaugebiet der Welt. Der großflächige Anbau von Hopfen reicht bis in das 8. Jahrhundert zurück und brachte der Region erheblichen Wohlstand. In der Hallertau werden rund 80% des deutschen Hopfens erzeugt und ca 30% anteilig am Weltmarkt.
In der eigenen Biburger Klosterbrauerei wurde über Jahrhunderte hinweg die Braukunst gepflegt, bis diese in 1991 eingestellt wurde.

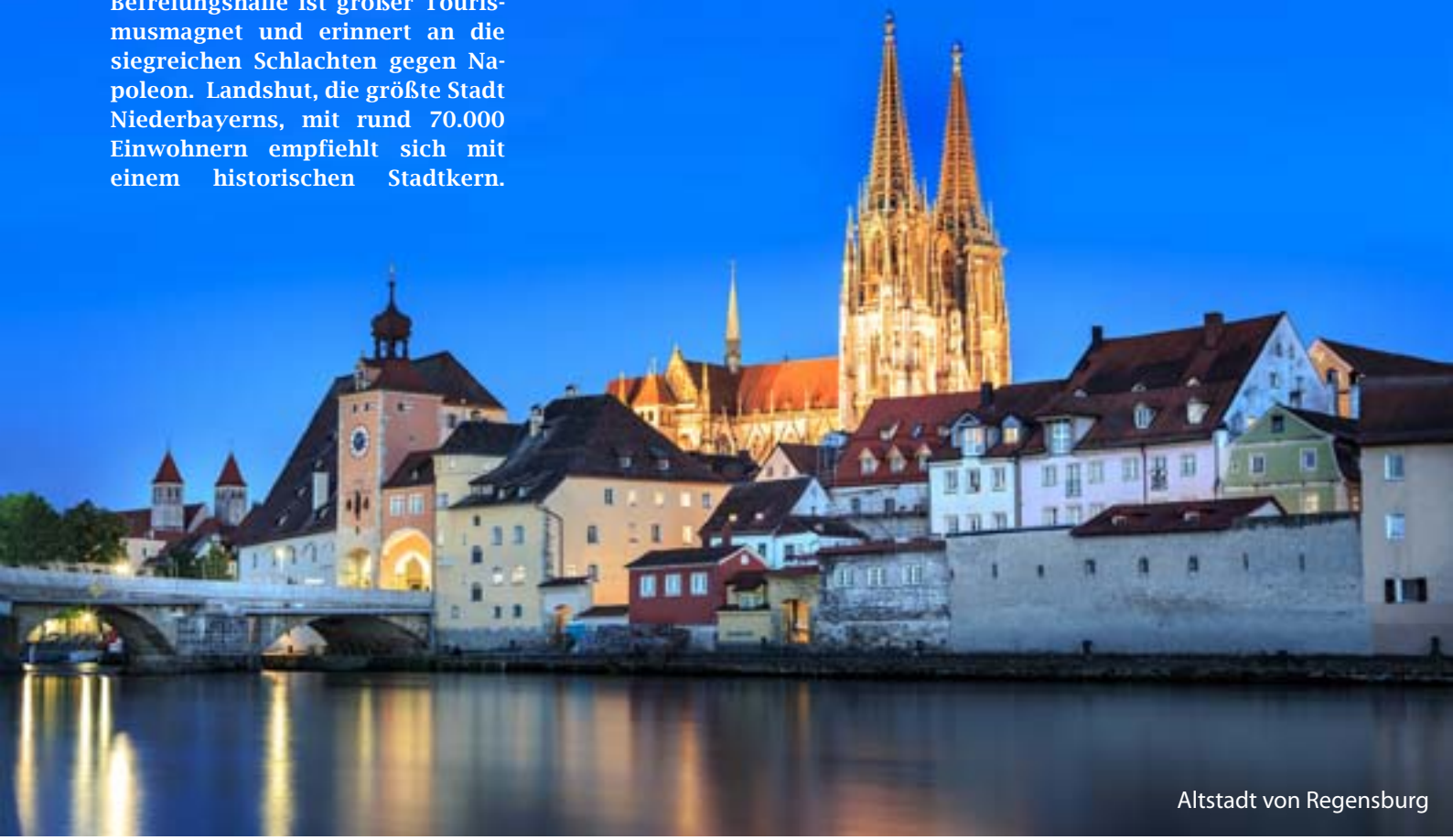
Die Hallertau - Ein Idyll in Mitten blühender Wirtschaft

Weiss-blaues Wetter, atemberaubende Landschaften, erfrischende Seen, gemütliche Biergärten und freundliche Menschen - herzlich willkommen in Niederbayern!

Die Hallertau erstreckt sich über die bayerischen Regierungsbezirke Ober- und Niederbayern auf Teile der Landkreise Pfaffenhofen, Freising, Kelheim, Landshut und Eichstätt. Auch wenn sich eine exakte Eingrenzung nicht eruieren lässt, galt der Hopfenanbau als gemeinsames Kriterium. Die Region steht für weite, grüne Landschaften. Zahllose Ausflugsziele, Wanderrouten und Erlebniswelten umschließen das Kloster Biburg in allen Richtungen. Auch Abseits der bayrischen Hauptstadt München locken zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Die Kelheimer Befreiungshalle ist großer Tourismusmagnet und erinnert an die siegreichen Schlachten gegen Napoleon. Landshut, die größte Stadt Niederbayerns, mit rund 70.000 Einwohnern empfiehlt sich mit einem historischen Stadtkern. Jener erfuhr bereits eine Nominierung als Weltkulturerbe und bietet mit seinen zahlreichen Cafe's und Restaurants eine abwechslungsreiche Gaumenfreude. Ein gut ausgebautes Fährennetz läßt Sie die Region zu Wasser erkunden.

Niederbayern zeichnet sich jedoch nicht nur über seine Städte aus, sondern glänzt mit Weitläufigkeit und den Menschen die hier leben. Die Natur hat einen hohen Stellenwert. Zahllose intakte Landwirtschaftsbetriebe spiegeln die Verbundenheit zur Natur. Vom Bayerischen Wald bis zum atemberaubenden Donaudurchbruch: Niederbayern zieht die Blicke auf sich. Einheimische und Zugezogene empfinden eine starke Zuneigung zu ihrem Land und seinen Schönheiten.

Wirtschaftlich steht die Region auf guten Beinen. Top-Betriebe, Maschinenfertigung, Raffinerien oder die BMW-Werke in der Universitätsstadt Regensburg und Landshut sind Motor der Region. Ebenso das Audi Zentrum Ingolstadt, der Konzernhauptsitz, liegt nur 40 Kilometer von Biburg entfernt.



Altstadt von Regensburg

Volksfest Gillamoos

Kuchlbauerturm Abensberg
Entworfen von Friedensreich
Hundertwasser

Die Aktivitäten um Biburg
Grenzenlose Vielfalt

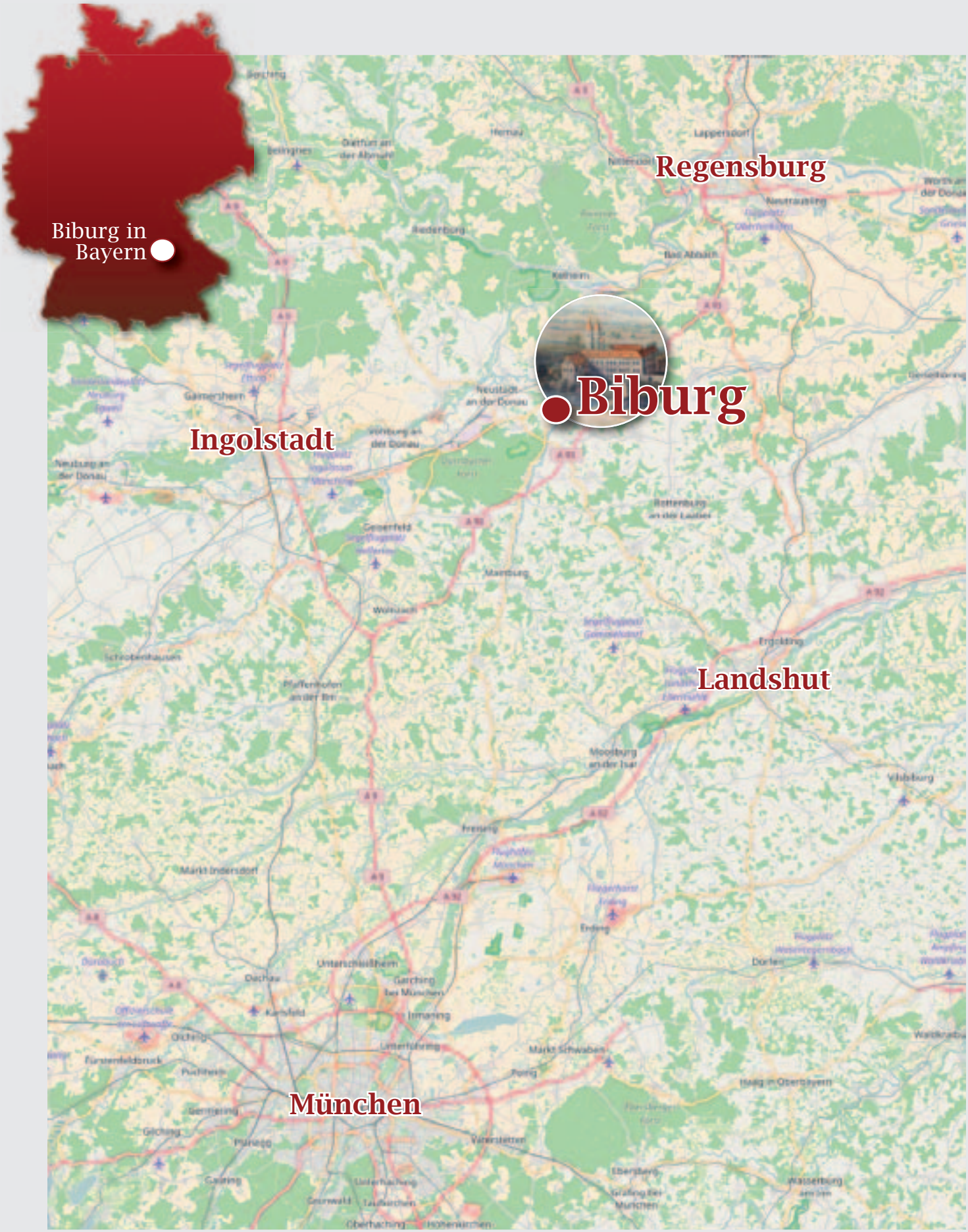
Biburg zeichnet sich durch vielseitge Ausflugsmöglichkeiten, wundervolle Landschaften und eine starke Landwirtschaft aus.

Fünf Kilometer entfernt von Biburg liegt der zauberhafte Ort Abensberg. Jene Gemeinde ist, weit über die regionalen Grenzen hinweg, für den Spargelanbau bekannt. Der Maderturm und die Reste der einst einflussreichen Burg Abensberg sind ein stolzes Wahrzeichen der Region.

Vom Kloser Biburg ausgehend, können Sie in jeder Richtung in die Natur eintauchen. Von ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen bis hin zu Ausflügen mit Rad oder Auto - Die Region ist es Wert erkundet zu werden. Für geübte Radfahrer gibt es ein 800 Kilometer langes Highlight: In Kehlheim können Sie dem Deutschen Limes-Radweg von Regensburg bis zum Rhein folgen. Entlang der Strecke liegen einige Sehenwürdigkeiten sowie rekonstruierte Wachtürme und Kasernen aus der Blütezeit der Römer.

Das natürliche, weiche Klima eignet sich hervorragend für Hopfen und ließ Niederbayern zur führenden Anbauregion aufsteigen. In 20 Minuten erreichen Sie die Donau und Sehenswürdigkeiten wie das historische Kloster Weltenburg (Seite 24).

Madertum Abensberg


Biburg in Bayern
Regensburg
Biburg
Ingolstadt
Landshut
München

Das Umfeld um Biburg
Die Highlights in Ihrer Nähe

Ingolstadt- 42 km

München - 85 km

Regensburg - 31 km

Landshut - 43 km

Das Areal
Kloster Biburg

Das Areal des Kloster Biburg umfasst ca. 11.300 Quadratmeter und ist seit jeher ein beliebtes Ausflugsziel.

Seit rund 1.000 Jahren ist das ehemalige Kloster mit seiner Kirche kulturelles Aushängeschild der Region. Auf einer leichten Anhöhe umschließt der stolze, ehemalige Klosterkomplex die noch bis heute gut erhaltene Kirche Biburg. In mitten des weitläufigen Anwesens bildet der dreiseitige, ehemalige Klosterkomplex mit der Kirche einen großzügigen Innenhof. Jener war mehrfach Austragungsort von Open-Air Filmaufführungen und kulturellen Veranstaltungen.
Die Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld gestalten sich vielseitig. So können Sie ausgedehnte Fahrrad- und Wandertouren im sogenannten grünen Tal der weißen Störche Abenstal unternehmen oder das Angebot an Ballsportarten wie Tennis nutzen.
Die Renovierung und Restauration bedarf weitreichender Expertise und Zusammenarbeit mit Denkmalamt und Kunsthistorikern. Das Anwesen wird an seinen ursprünglichen Zustand zurückgeführt und mit modernem Wohnkomfort erweitert. Die Wohneinheiten sind für Familien, Paare und seniorengerechtes Wohnen konzipiert. Einige Wohnungen reichen über mehrere Etagen und bieten großzügiges Wohngefühl. Die ehemalige Abfüllhalle der Brauerei wird zu einer modernen Garage umgebaut und sorgt für eine geordnete Parksituation.
Das gesamte Bauvorhaben genießt vollste Unterstützung der im Kernort 650 Personen fassenden Gemeinde Biburg. „***Unser Ziel ist keine Billigsanierung, sondern die Schaffung von hochwertigem Wohnraum***“, versicherte der Geschäftsführer der LS Immobiliengruppe Franz Steiglechner bereits vor Journalisten im Zuge der Projekt-Vorstellung.

Visualisierung Innenhof

Aktuelle Bestandsbilder vor der umfassenden Renovierung & Restauration

© OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Die Geschichte

Kloster Biburg

BIBURG.

Reid. S.I.
Biburgi.

Kloster Biburg

Gemäß dem Wunsch ihrer Mutter, Gräfin Bertha von Sittling, überschrieben Konrad und Arbeo im Zuge der Erbverteilung die damalige Burg Biburg an die Domkirche zu Bamberg. Fünfzehn Jahre später, im Jahre 1140, wurden die Stiftskirche und die umgebenden Klostergebäude feierlich eingeweiht. Noch heute zählt das weitgehend unveränderte Anwesen zu den bedeutendsten romanischen Baudenkmälern von Altbayern.

Ein Stück Geschichte

Historisches Kloster Biburg

Das imposanteste Bauwerk der Region wird behutsam zum alten Glanz zurück geführt. Historische Bausubstanz wird mit modernsten Maßstäben vermengt

Geweiht wurde das Kloster am 28.10. 1140 der “Heiligen Mutter Gottes Maria in Biburg”. Am Anfang blühte das Klosterleben, es gab viele Schriften aus der Klosterschule. Aber nach dem Brand 1278 und wirtschaftlichen Repressalien musste der Abt Heinrich IV. Bereits Ende des 13. Jh. Güter des Klosters verkaufen.
Um die Jahrhundertwende 1400 wurden Gewölbe in den Seitenschiffen erbaut. Anfang des 16. Jahrhunderts wurde im Mittelschiff das Netzrippengewölbe gebaut. Dann kam die Reformation: in den Wirren dieser Zeit verließen die Mönche das Kloster und ab 1555 stand es leer. 1589 überließ der Herzog Wilhelm V. Das Kloster den Ingolstädter Jesuiten. Sie blieben bis 1773. In dieser Zeit beschädigte 1701 ein Brand, der aus der Brauerei und dem Konvent kam, auch Teile der Kirche. Dabei gingen auch viele Schriften verlorgen.
1781/83 übergab der Kurfürst Karl Theodor die Gebäude an den Malteser-Orden.
1785 wurde sie zur Pfarrkirche. Die Klostergebäude wurden nach Auflösung des Ordens schon privatisiert. 1885-87 wurde die Kirche romanisiert, also Putz- und Malschichten wieder abgeschlagen, so dass man heute wieder die Steine sieht. Nur im Gewölbe blieben die Farben.

1960er Jahre wurde die Ausstattung aus dem 19. Jh. wieder ersetzt. Bis zu der Stilllegung 1991 war die Kloster-Brauerei aktiv. 2017 beginnt die umfassende Revitalisierung des Anwesens durch die LS Immobiliengruppe. Historische Werte finden Erhalt und werden mit einem behutsamen Wohnkonzept für zeitloses Wohnen bereichert.

Der historische Klosterhof wird behutsam aus Expertenhand generalsaniert und revitalisiert.

Innenhof

Detail im Kloster

Wendeltreppe in der Kirche

Historischer Biergarten

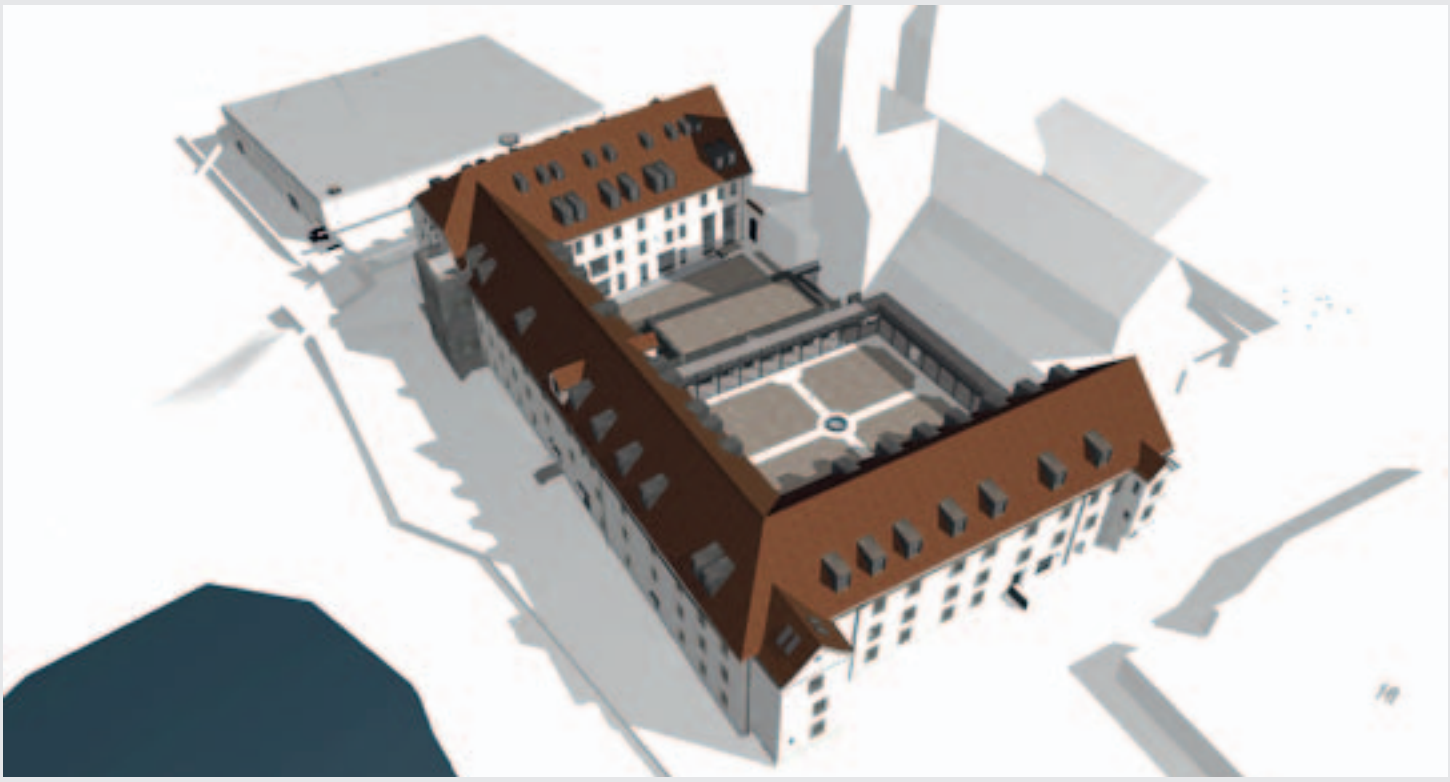
Originales gotisches Kellergewölbe

Historische Orgel

Historische Steinwand

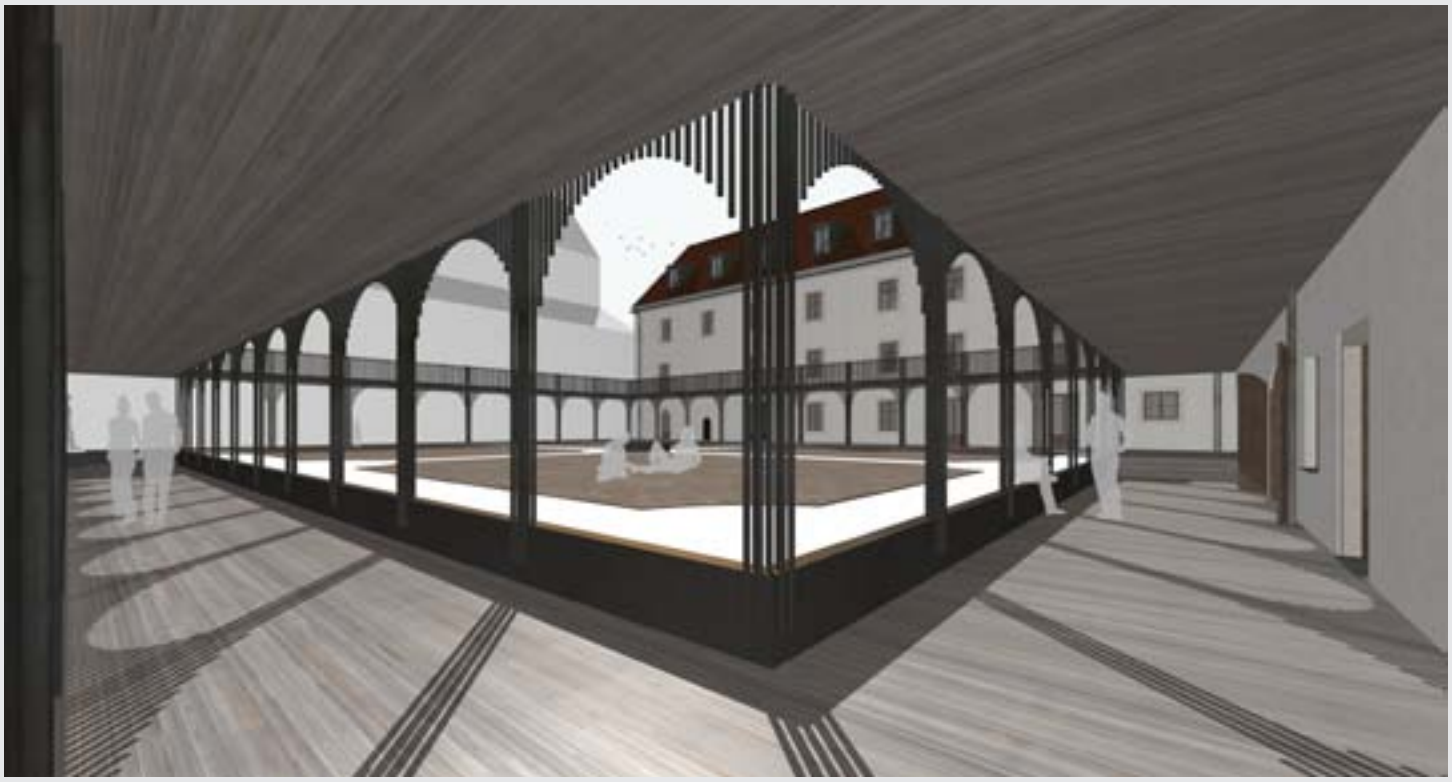
Detail im Kloster

Erkeranbau vor Renovierung



Visualisierung Nord-West-Ansicht

Visualisierung Innenhof



Visualisierung Kreuzganz

Visualisierung Süd-Ost-Ansicht

EG **Wohnung 1** - 69,37 m²

- Terrasse
- Wohnen
- Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum
- Flur

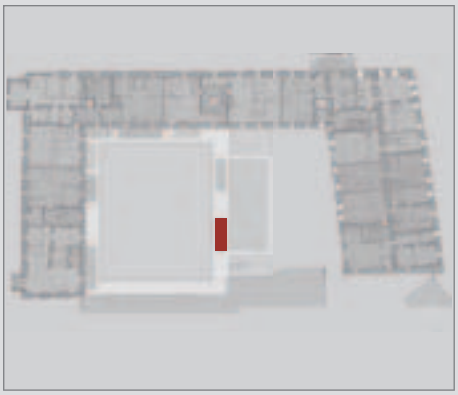
2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

EG **Wohnung 2** - 71,11 m²

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

-Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Flur

EG - 1.OG **Wohnung 3** - 89,27 m²



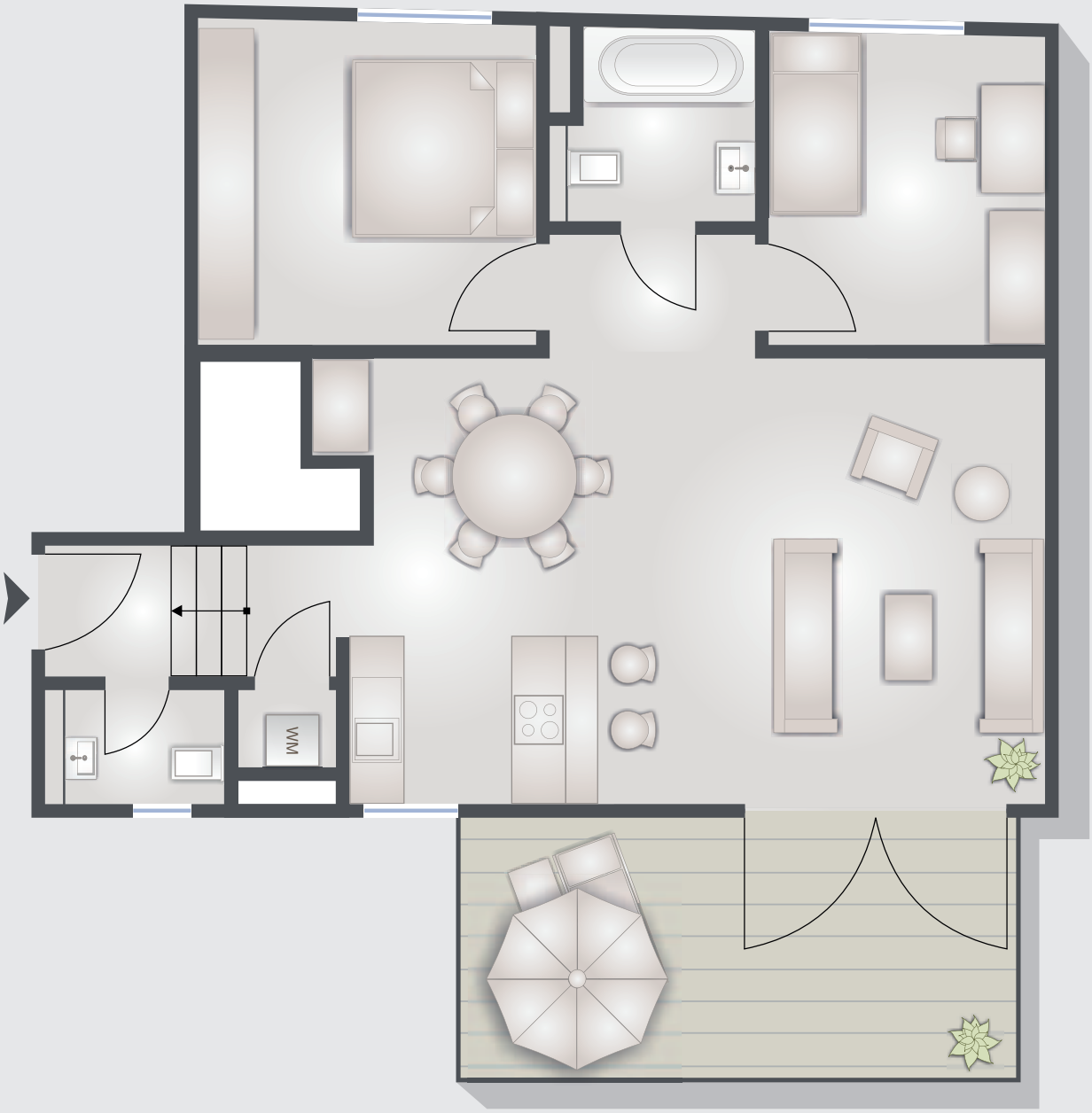
- Balkon
- Wohnen
- Kochen
- Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

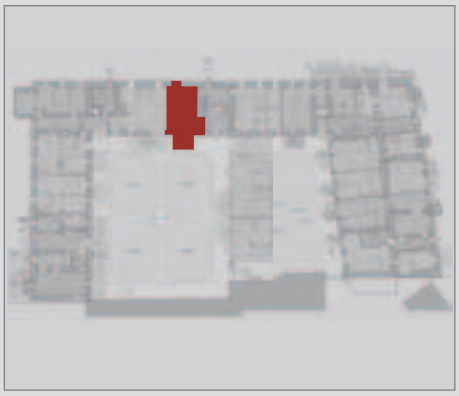
EG **Wohnung 4** - 83,43 m²

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

- Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur



EG **Wohnung 5** - 52,88 m²



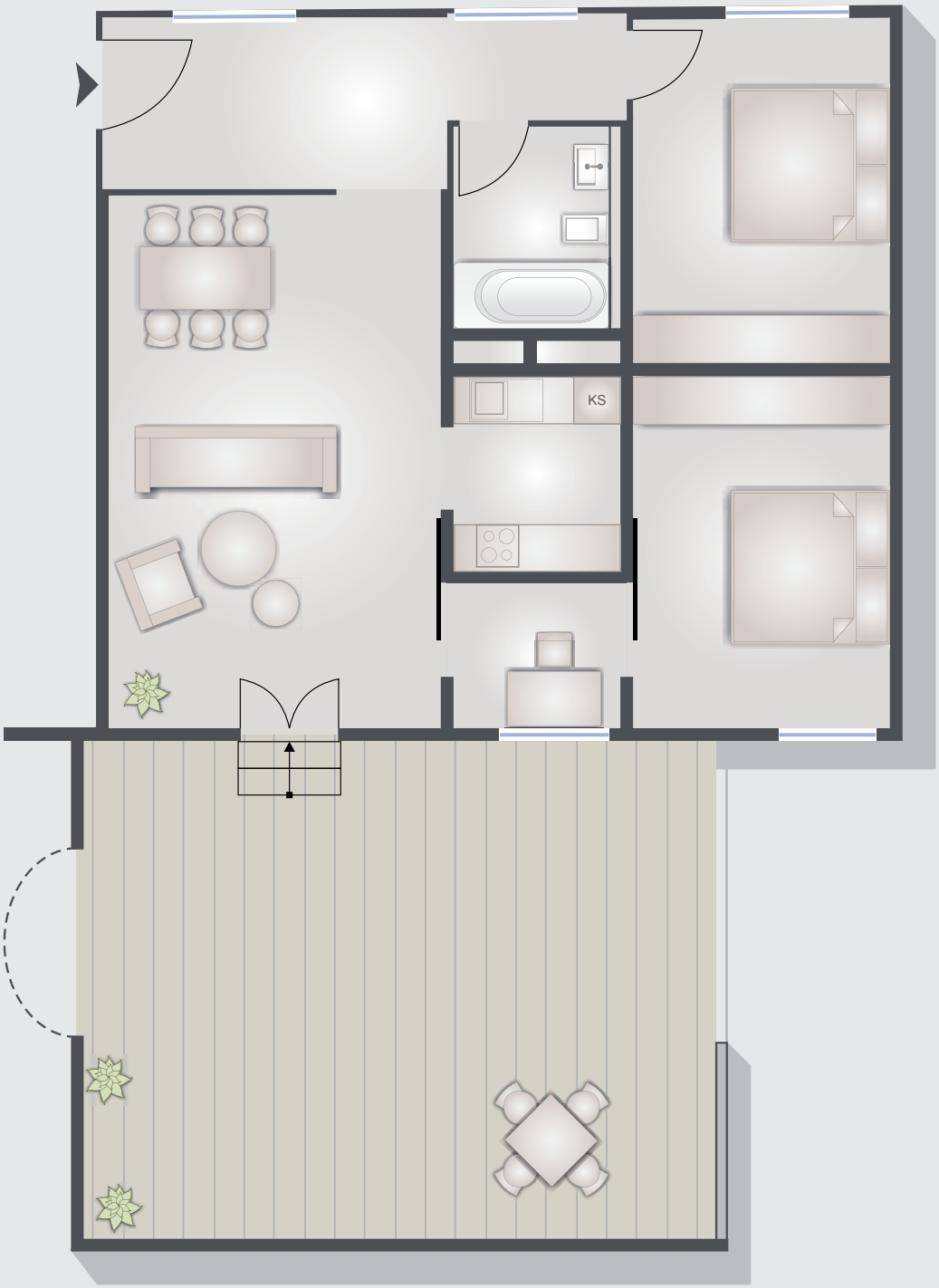
- Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Flur

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

EG **Wohnung 6** - 94,12 m²

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

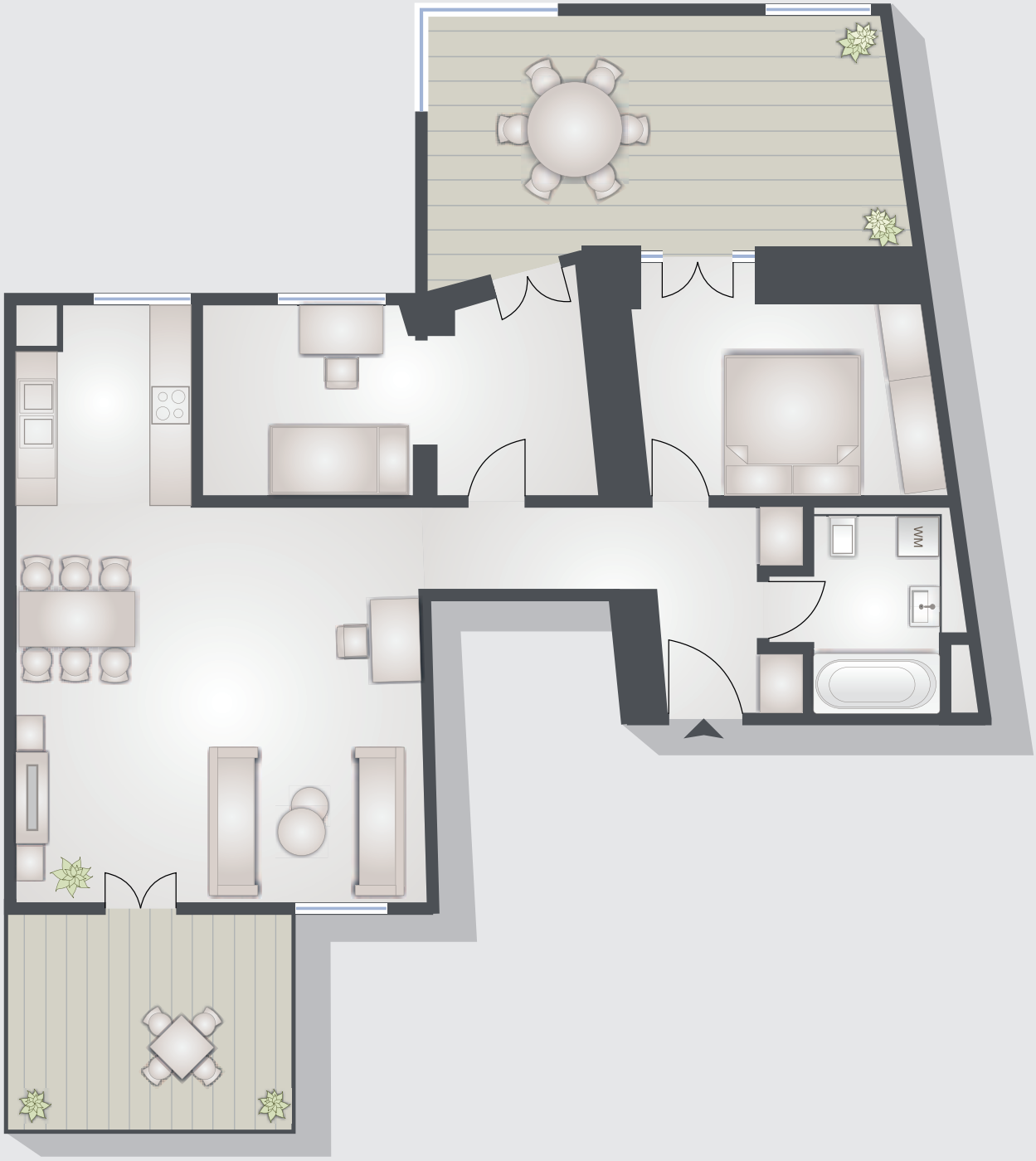
- Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Flur



EG **Wohnung 7** - 105,99 m²

- Terrasse
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Kind
- Wintergarten
- Bad
- Flur

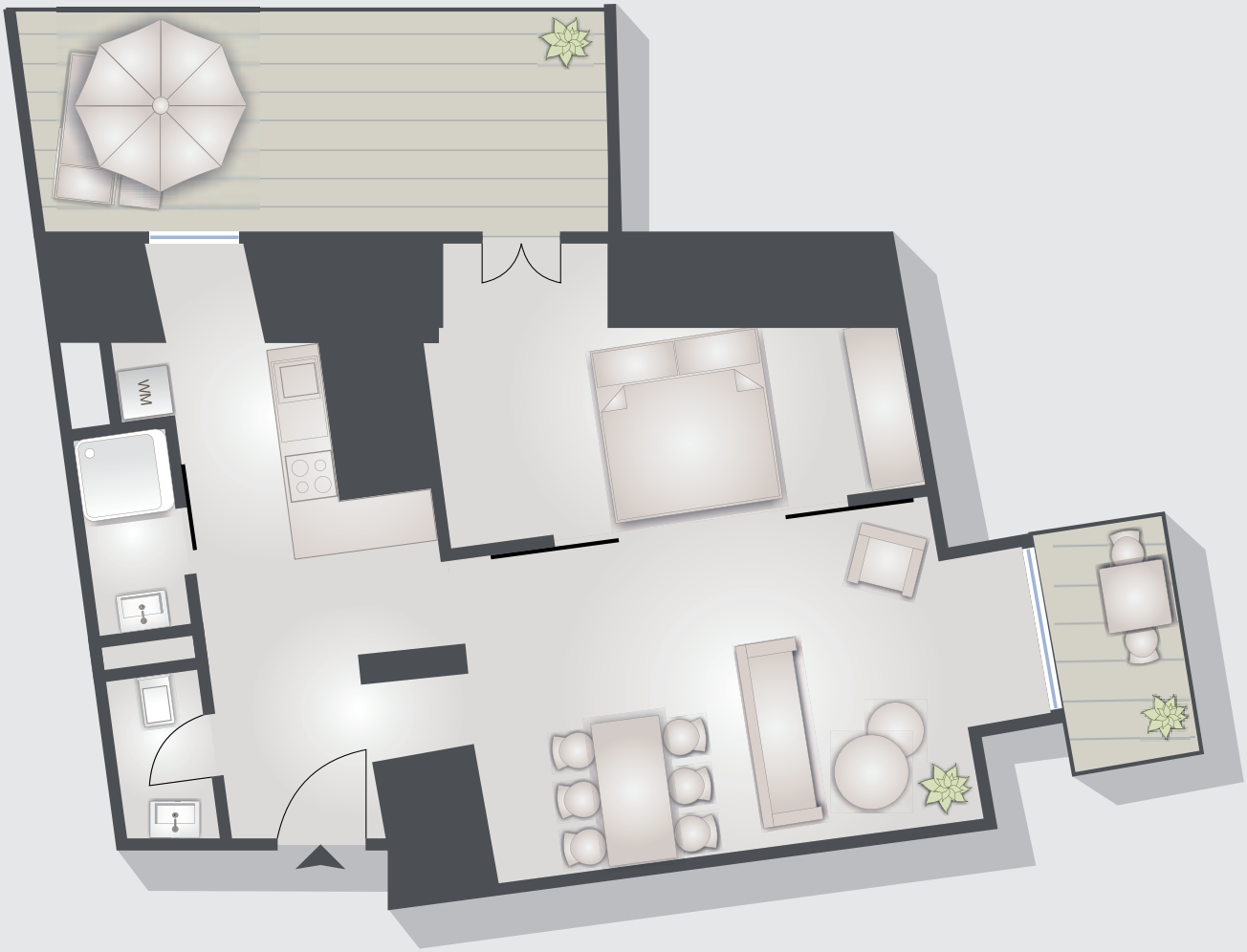
2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG



EG **Wohnung 8** - 67,05 m²

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

- 2 Terrassen
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Bad
- WC
- Flur



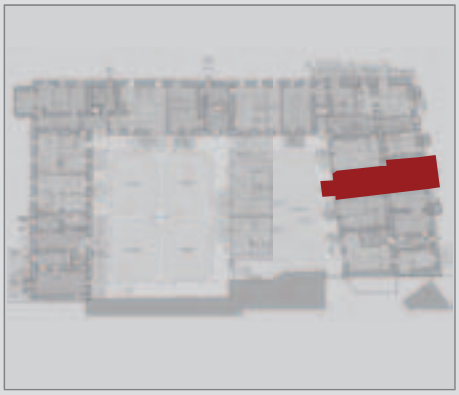
EG **Wohnung 9** - 79,33 m²

- Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

EG **Wohnung 10** - 91,09 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



- 2 Terrassen
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Flur

EG **Wohnung 11** - 104,58 m²

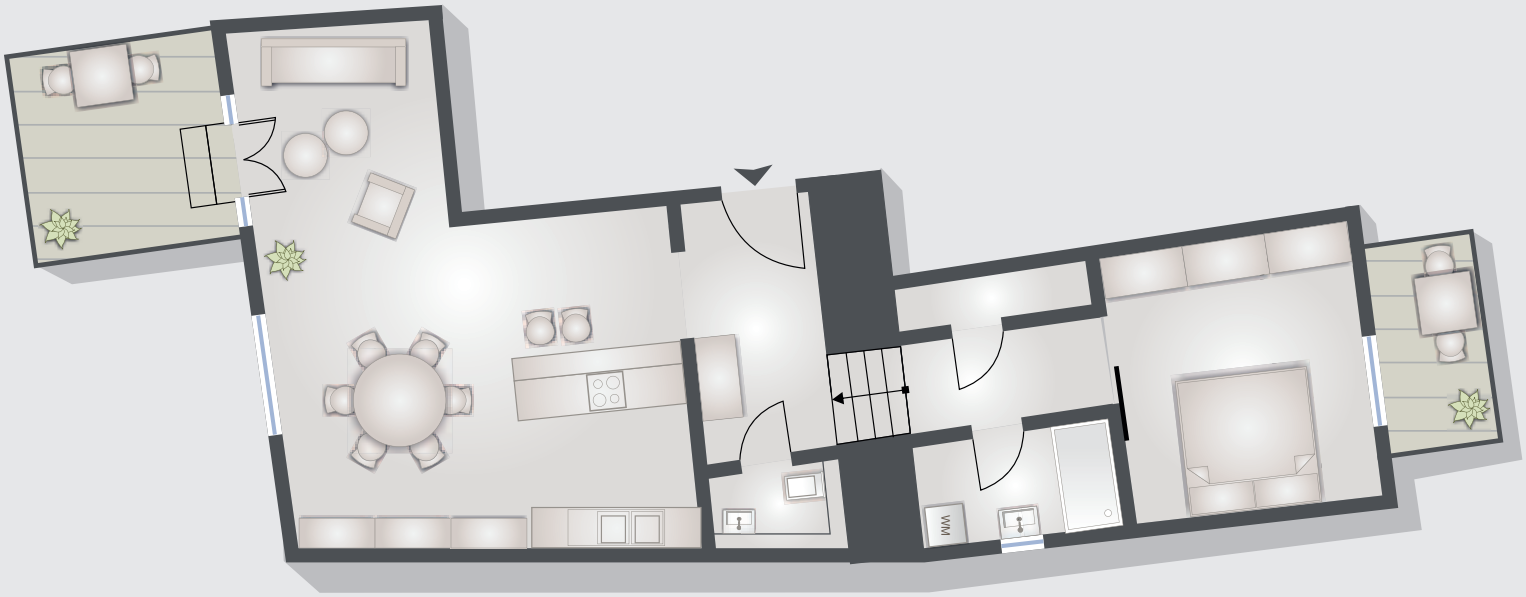
- Terrasse
- Wohnen
- Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

EG **Wohnung 12** - 81,89 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

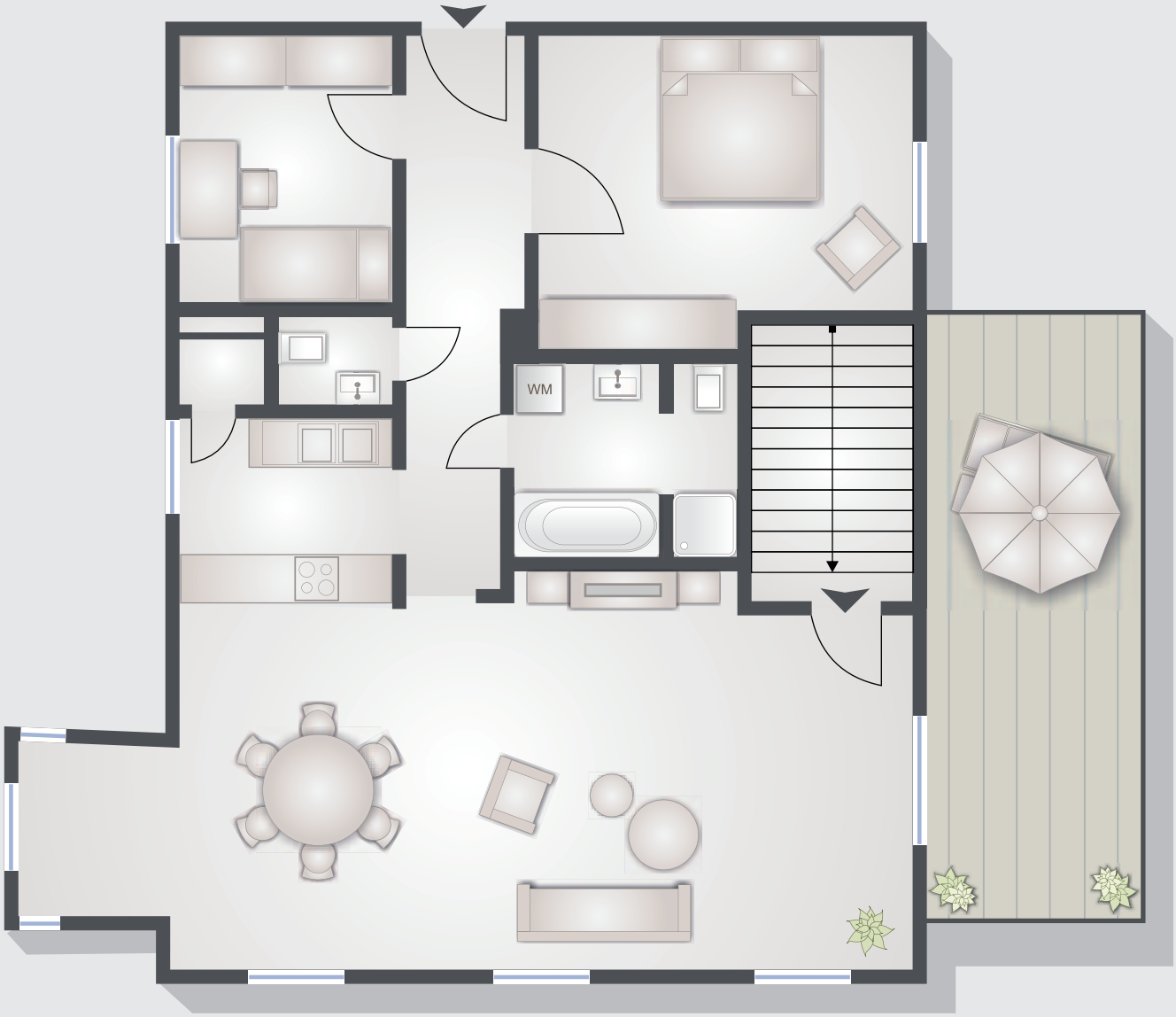
- 2 Terrassen
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- WC
- Flur
- Abstellraum



1.OG **Wohnung 13** - 116,28 m²

- Balkon
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Flur

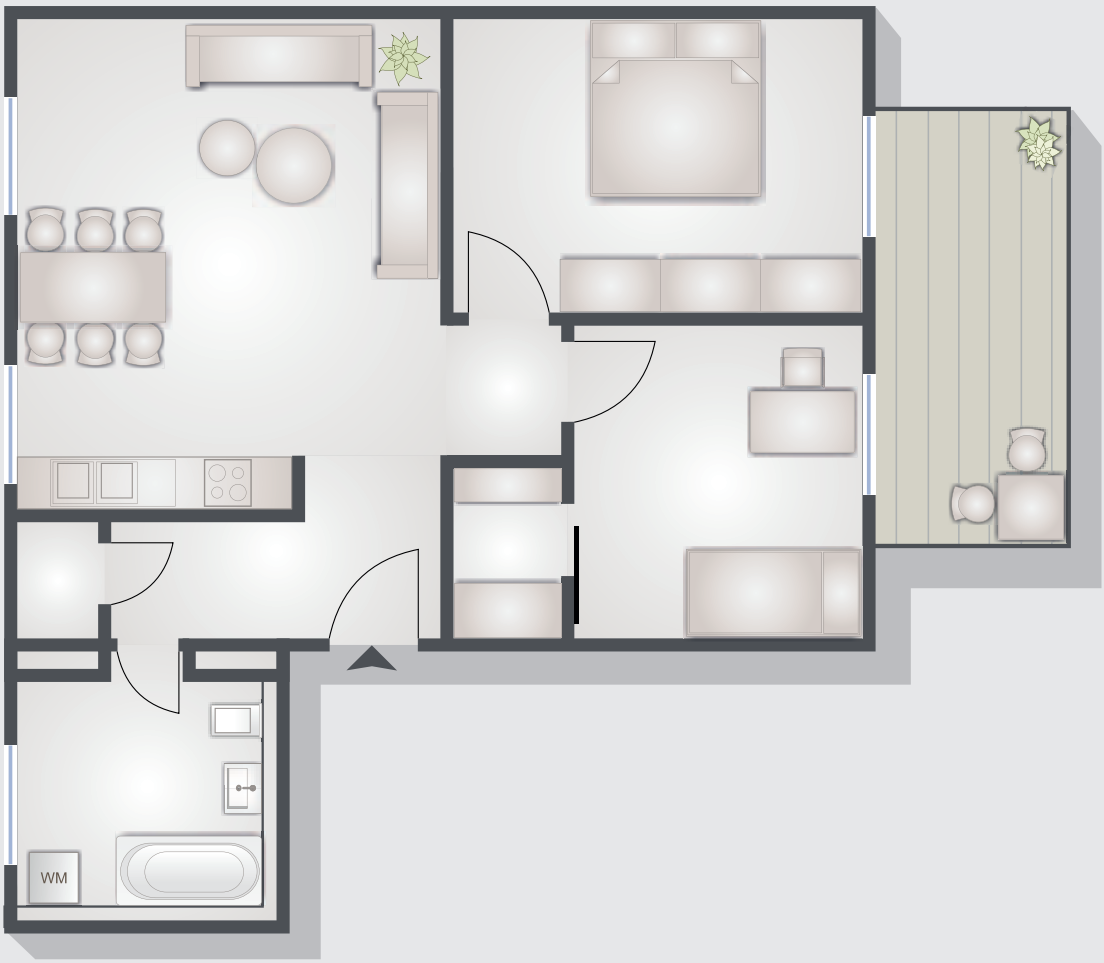
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



1.OG **Wohnung 14** - 80,11 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Balkon
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Ankleide
- Abstellraum



1.OG **Wohnung 15** - 75,45 m²

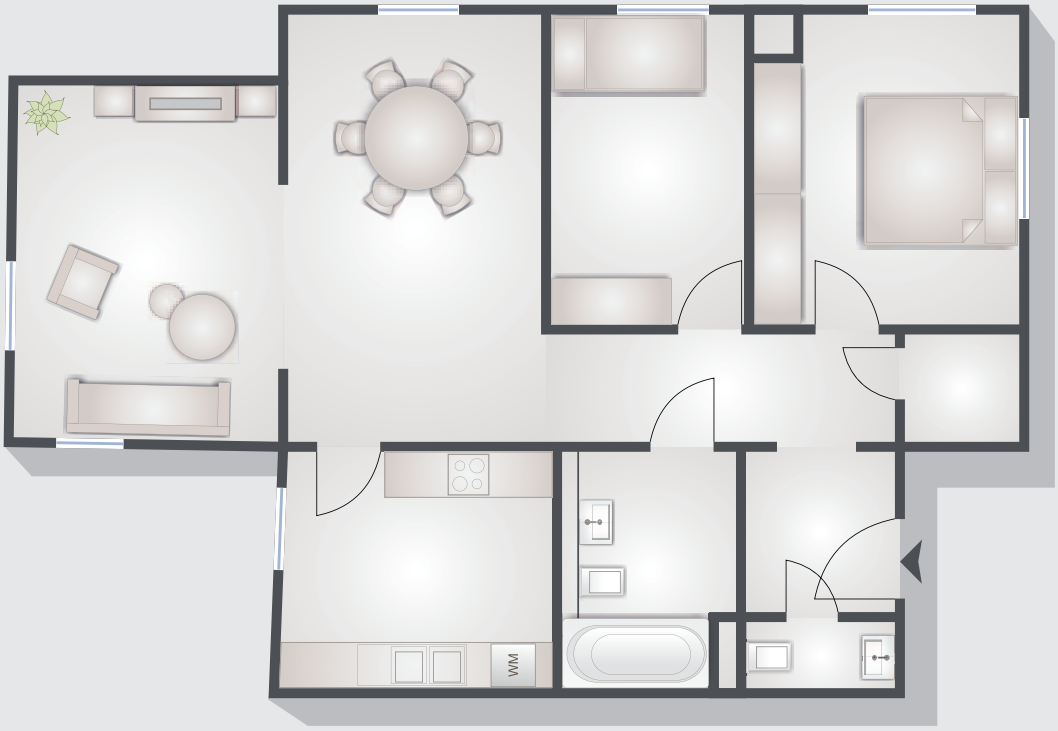
- Balkon
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Flur

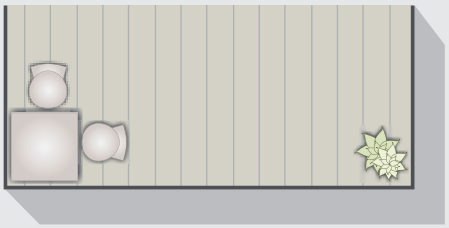
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

1.OG **Wohnung 16** - 91,81 m²

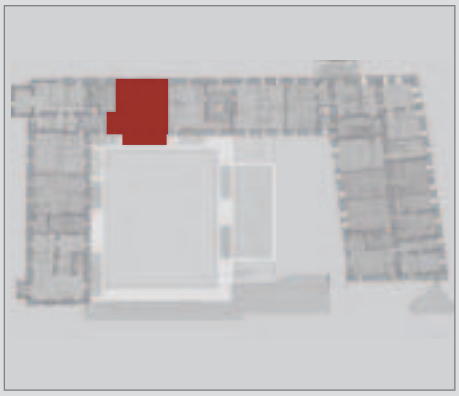
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Balkon
- Wohnen
- Kochen
- Essen
- Schlafen
- Kind
- Abstellraum
- Bad
- WC
- Flur



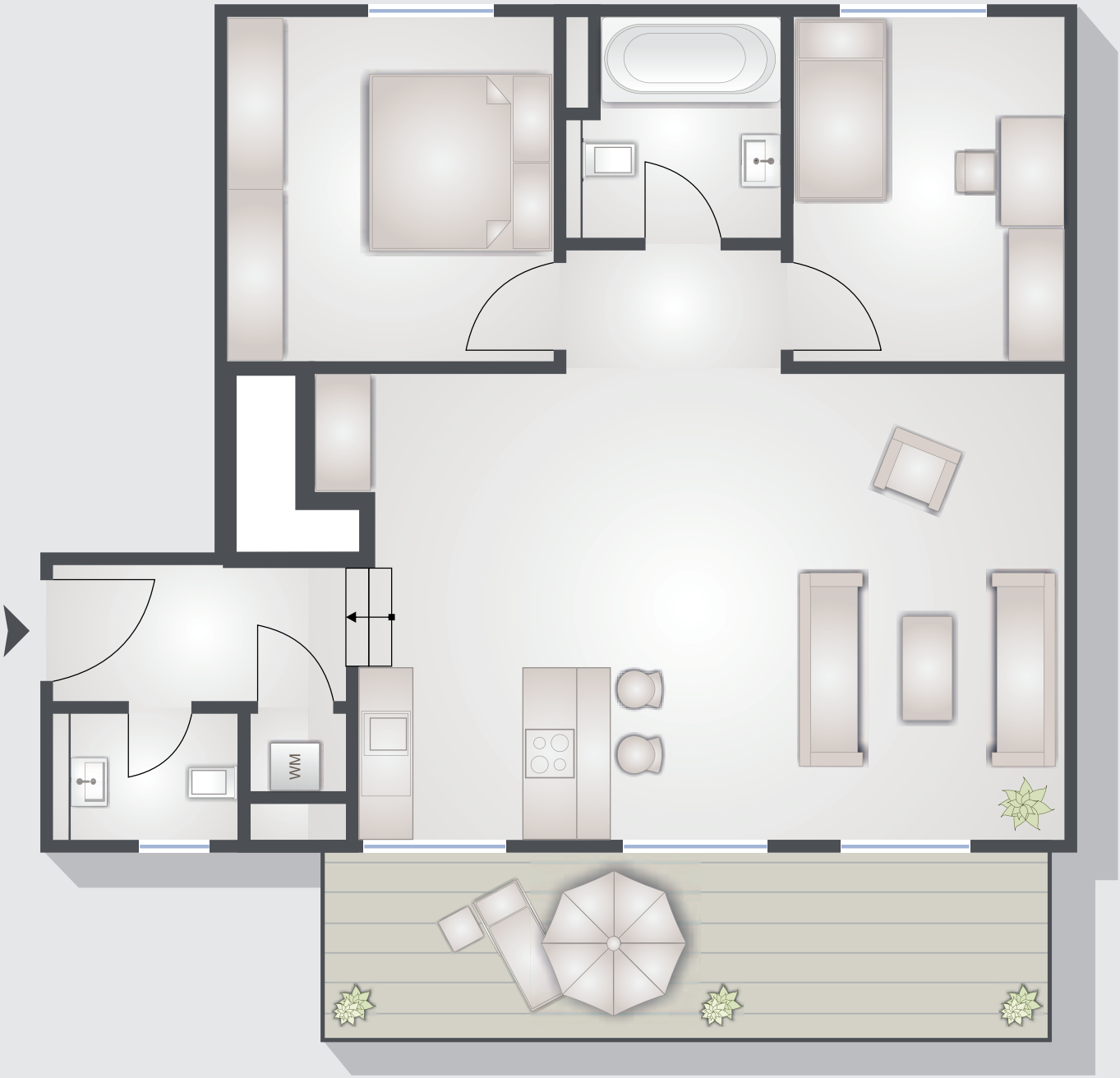


1.OG **Wohnung 17** - 87,74 m²



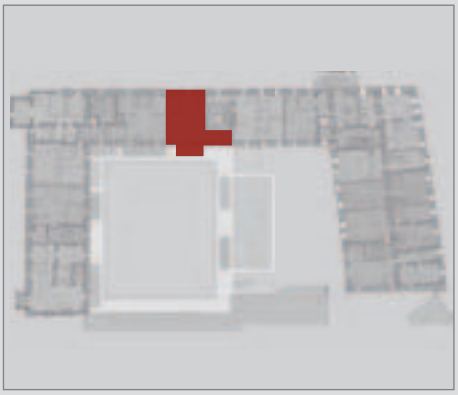
- Balkon
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



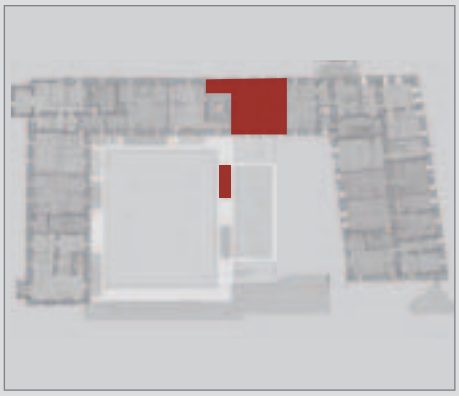
1.OG **Wohnung 18** - 68,91 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



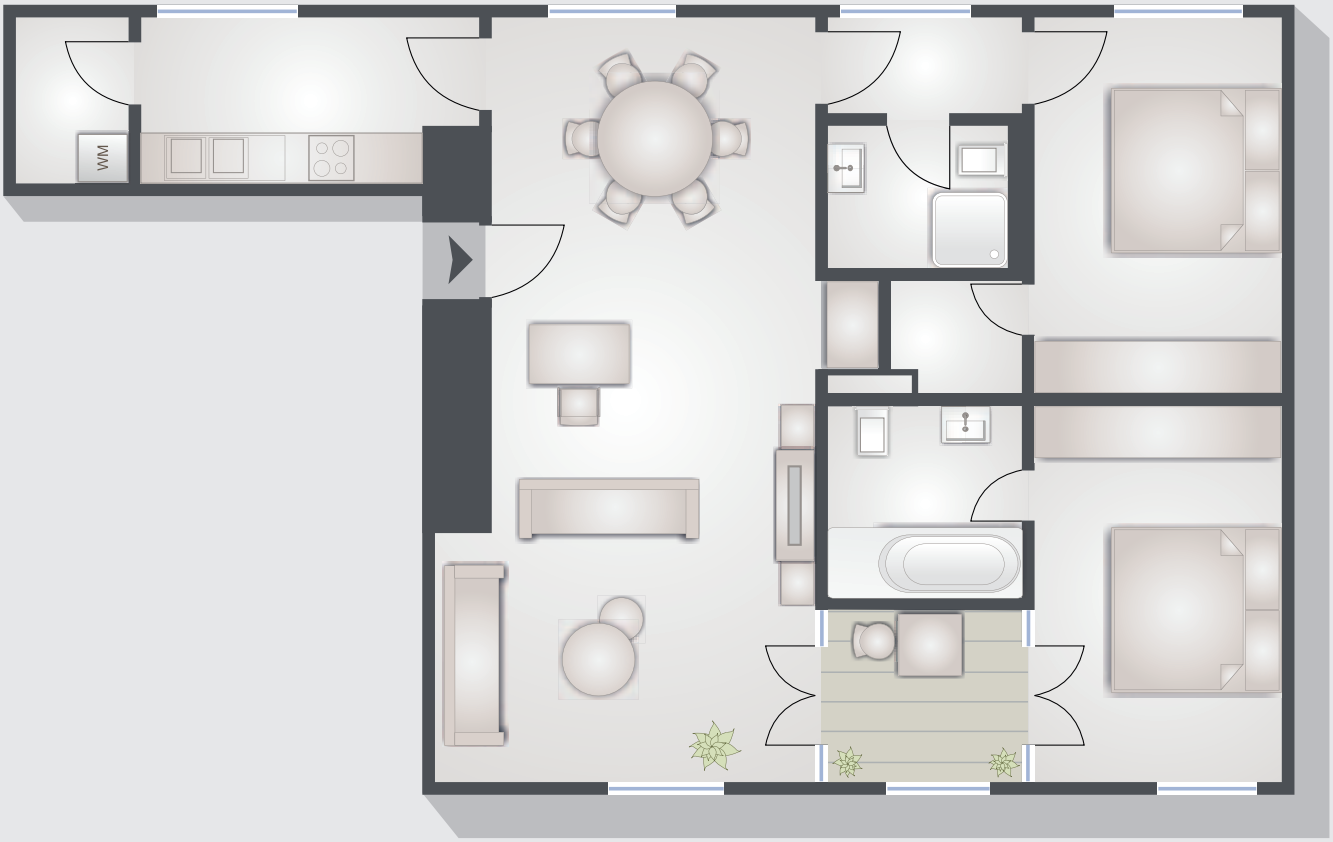
- Balkon
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

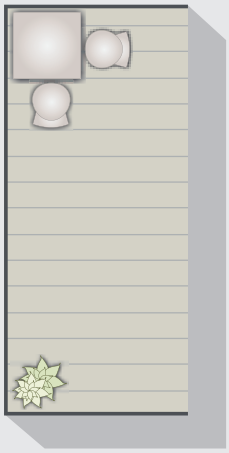
1.OG **Wohnung 19** - 92,56 m²



- Balkon
- Loggia
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Kind
- Ankleide
- 2 Bäder
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



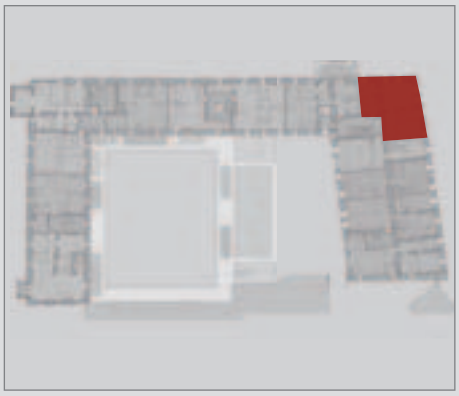


1.OG **Wohnung 20** - 105,77 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Wintergarten
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Flur

1.OG **Wohnung 21** - 83,31 m²



- Loggia
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Ankleide
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

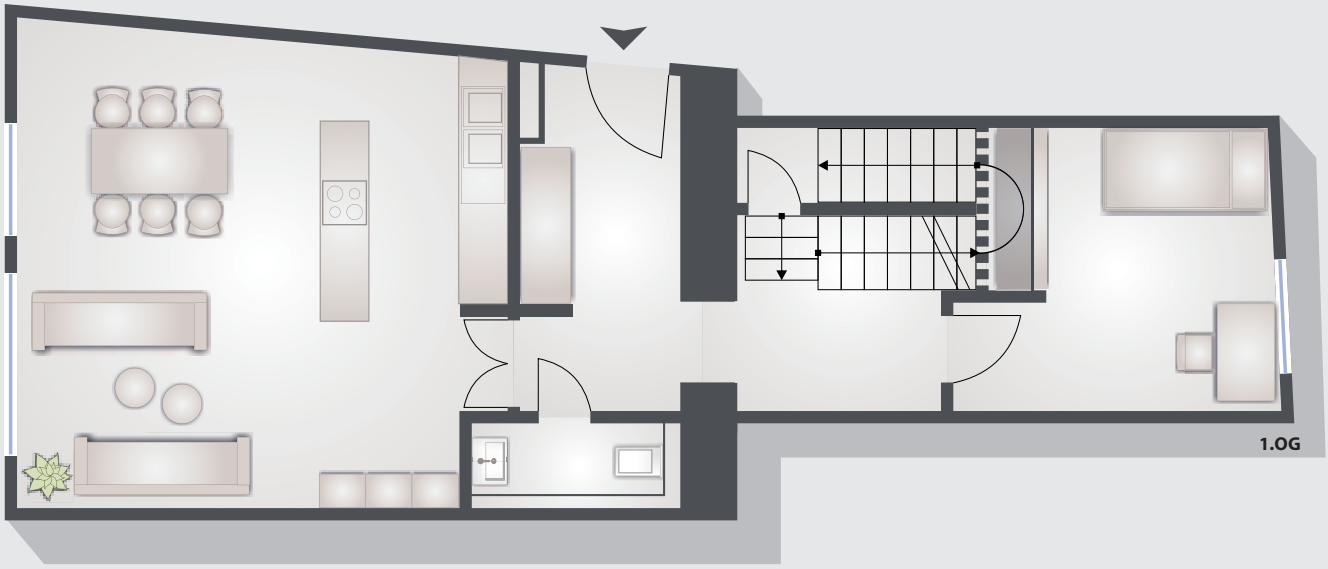
1.OG - 2.OG **Wohnung 22** - 112,63 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

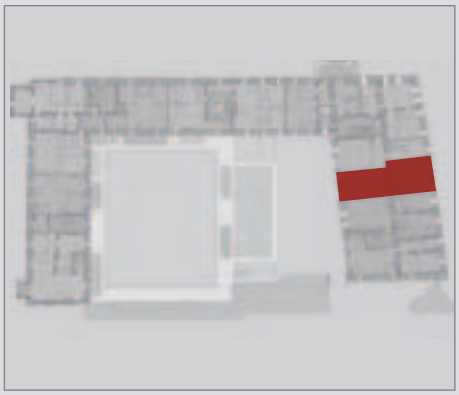
- Gartenabteil

1.OG
- Wohnen / Kochen / Essen
- Kind
- WC
- Abstellraum
- Flur

2. OG
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC



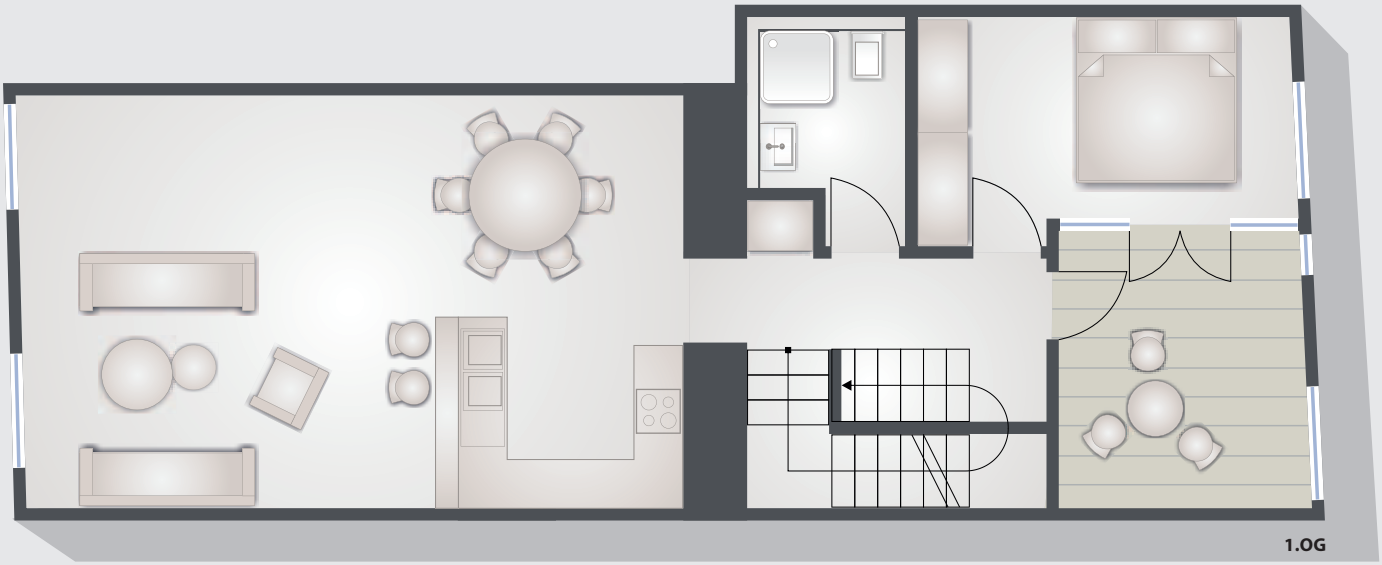
1.OG - 2.OG **Wohnung 23** - 107,56 m²



1. OG
- Loggia
- Wohnen / Kochen / Essen
- Kind
- Bad
- Flur

2. OG
- Loggia
- Schlafen
- Ankleide
- Bad
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



1.OG - 2.OG **Wohnung 24** - 119,86 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Gartenabteil

1. OG
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Ankleide
- Bad
- WC
- Flur
- Abstellraum

2. OG
- Kind
- Bad
- Flur

1.OG **Wohnung 25** - 94,14 m²

- Loggia
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

2.OG **Wohnung 26** - 119,68 m²

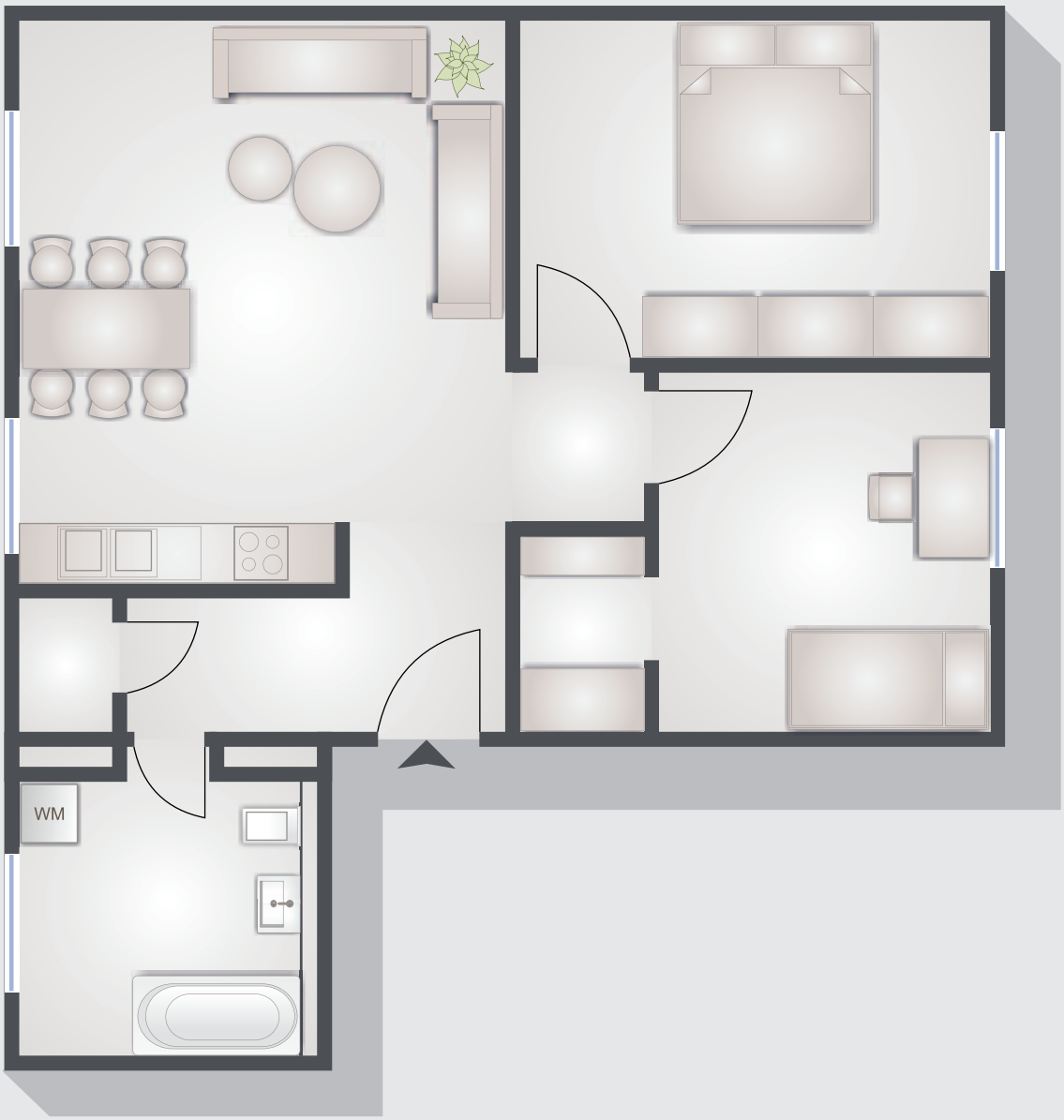
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Loggia
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- 2x Kind
- Bad
- WC
- Flur

2.OG **Wohnung 27** - 79,44 m²

- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Ankleide
- Bad
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



2.OG **Wohnung 28** - 73,83 m²

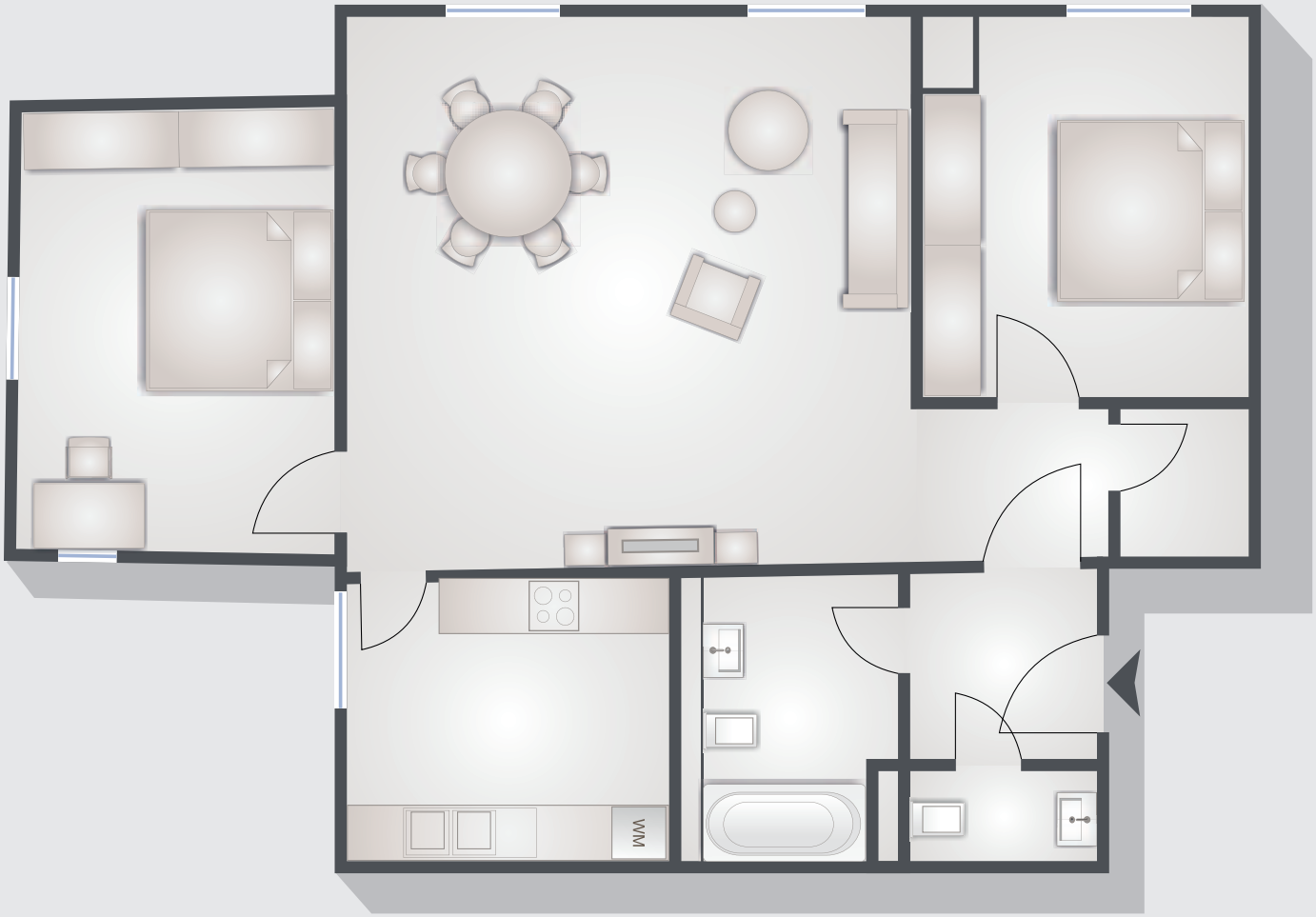
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Loggia
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Flur

2.OG **Wohnung 29** - 85,61 m²

- Gartenabteil
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



2.OG **Wohnung 30** - 81,29 m²

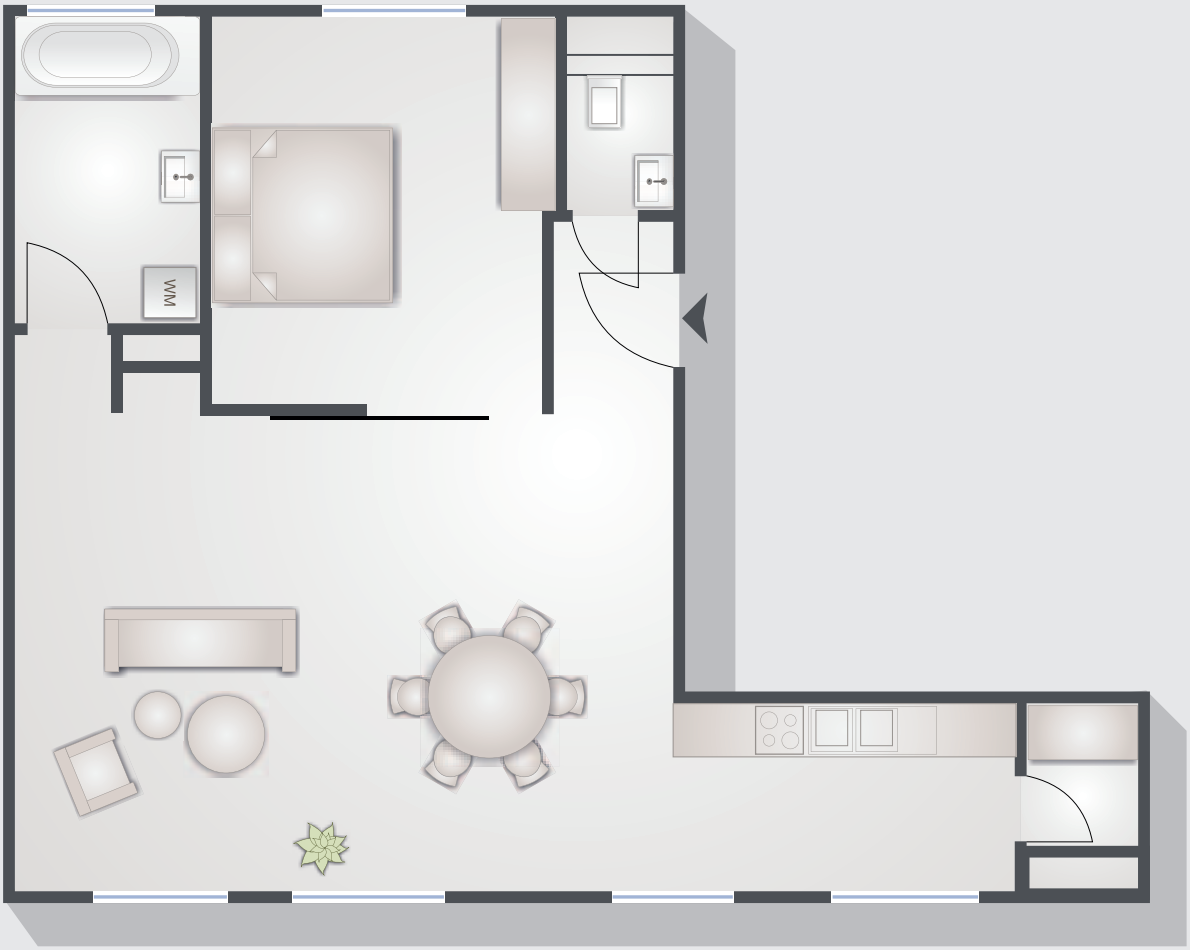
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Gartenabteil
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

2.OG **Wohnung 31** - 67,28 m²

- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

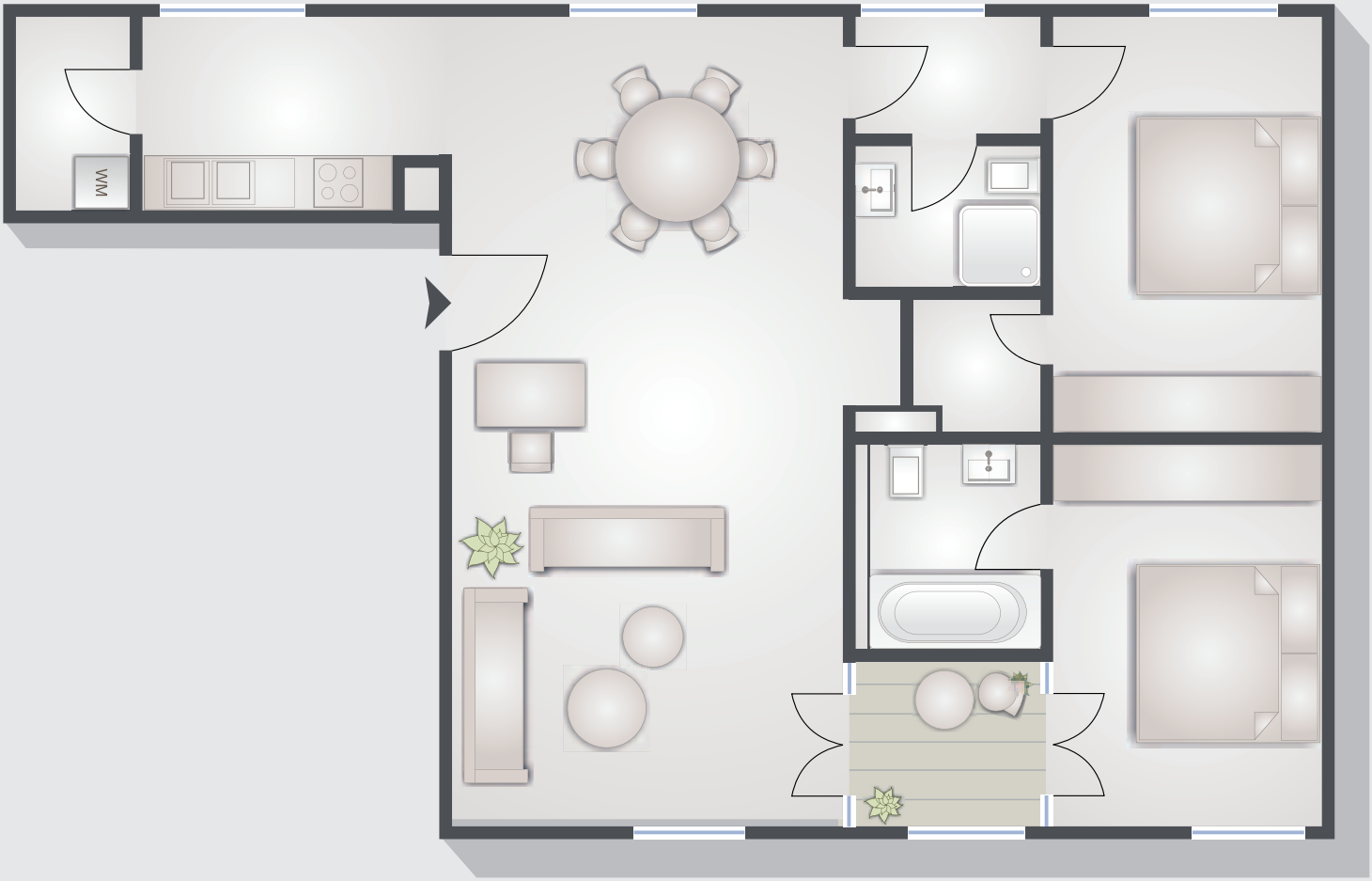
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



2.OG **Wohnung 32** - 92,73 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Loggia
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Kind
- Ankleide
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur



2.OG **Wohnung 33** - 105,00 m²

- Wintergarten
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

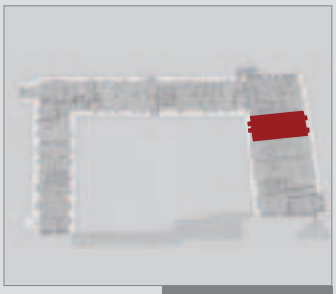
2.OG **Wohnung 34** - 82,94 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

- Loggia
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Ankleide
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

2.OG - 2.DG **Wohnung 35** - 139,92 m²

2.OG



1. DG

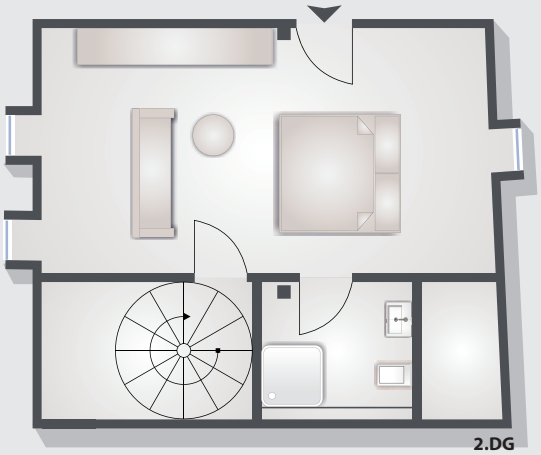
2.DG

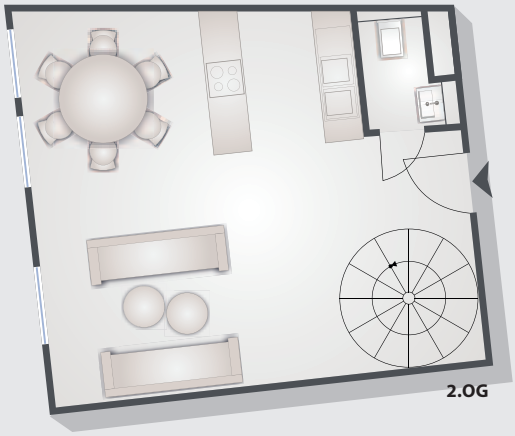
Gartenabteil

2. OG
- Wohnen / Kochen / Essen
- WC
- Flur

1. DG
- Schlafen
- 2x Kind
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur

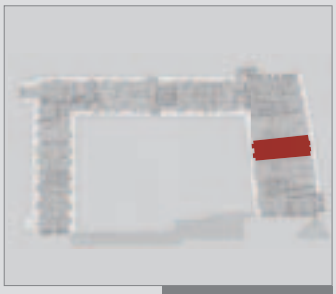
2. DG
- Kind
- Bad





2.OG - 2.DG **Wohnung 36** - 101,29 m²

2.OG



1. DG

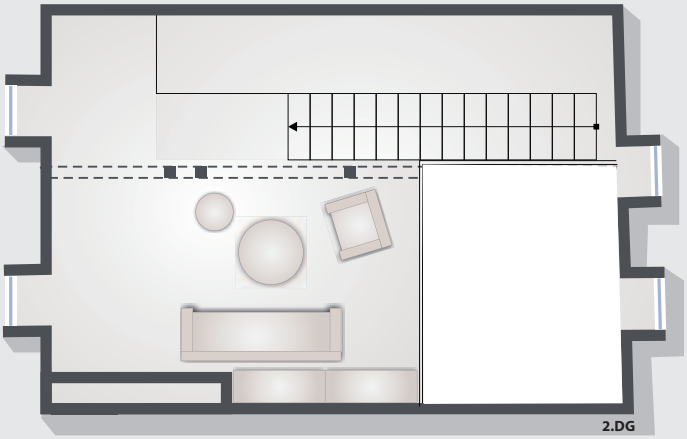
2.DG

- Gartenabteil

2. OG
- Kind
- Bad

1. DG
- Schlafen
- Bad
- Kochen / Essen
- Flur

2. DG
- Wohnen /Galerie



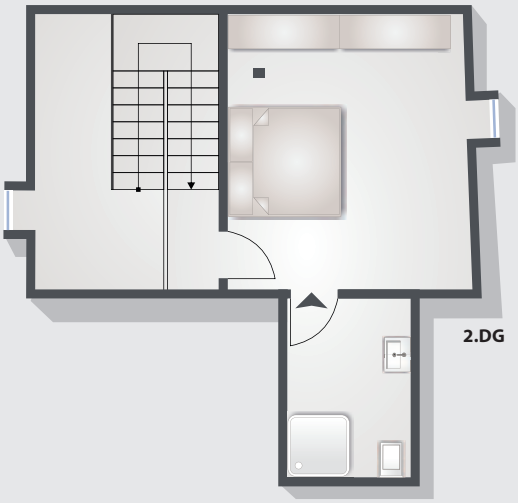
2.OG - 2.DG **Wohnung 37** - 139,89 m²

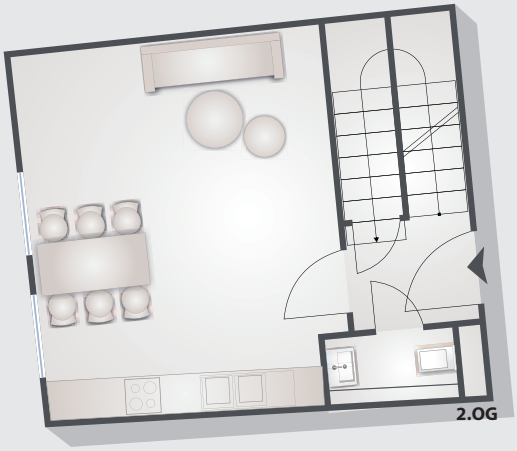
- Gartenabteil

2. OG
- Wohnen / Kochen / Essen
- WC
- Flur

1. DG
- 3x Kind
- Arbeiten
- Ankleide
- Bad
- 2x Abstellraum
- Flur

2. DG
- Schlafen
- Bad
- Flur



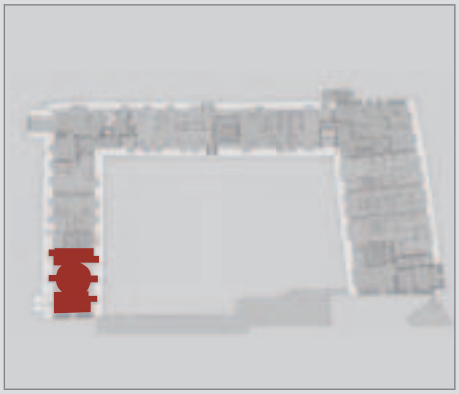


2.OG **Wohnung 38** - 96,18 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

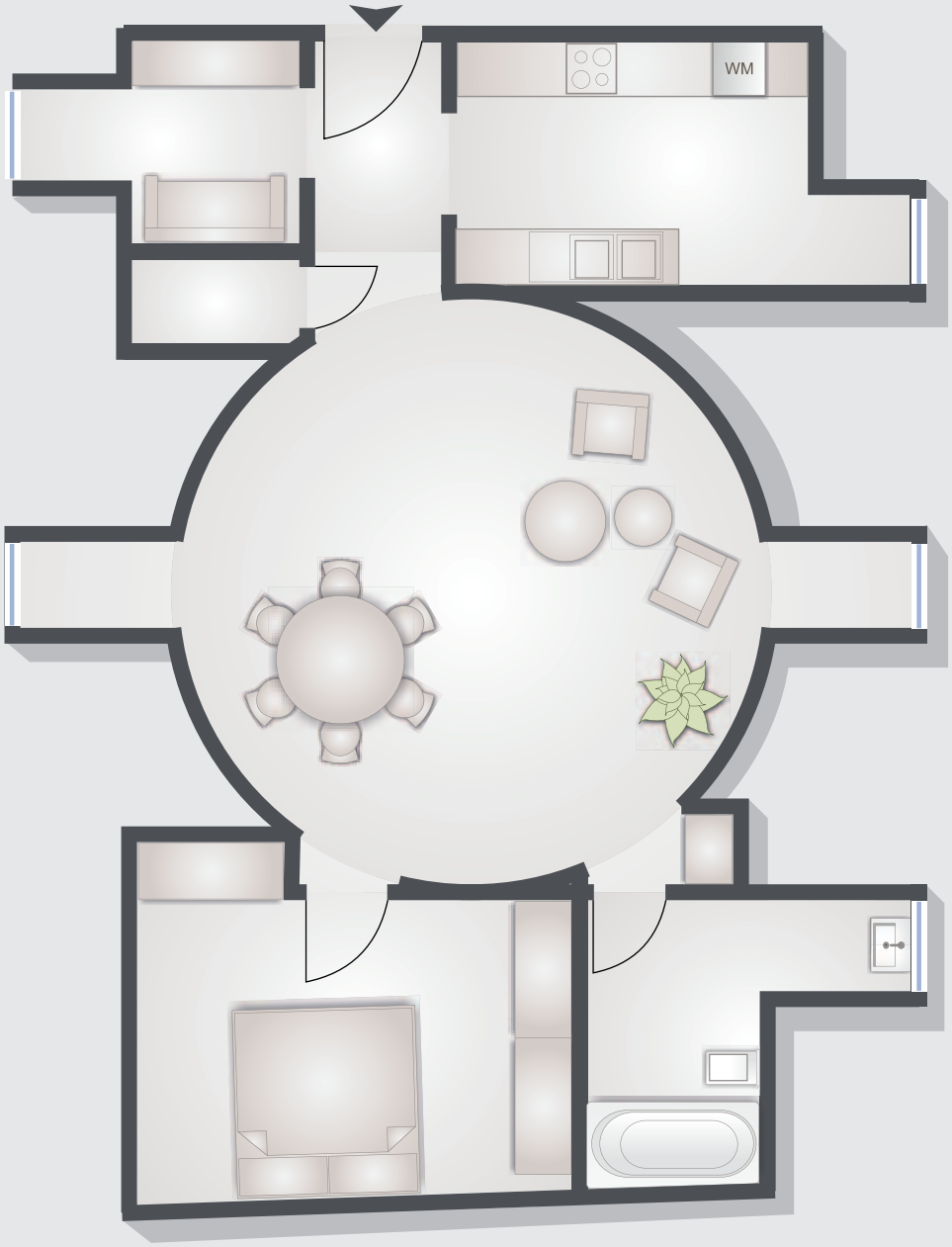
- Gartenabteil
- Loggia
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- WC
- Flur

1.DG **Wohnung 39** - 77,23 m²



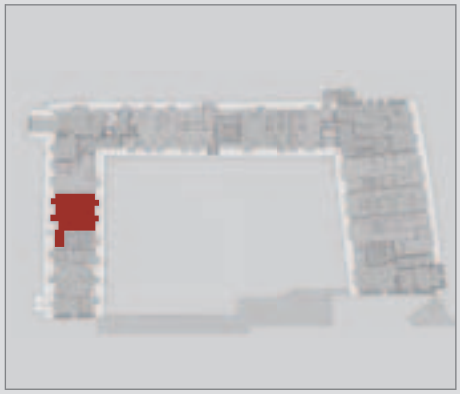
- Wohnen / Essen
- Kochen
- Schlafen
- Gaderobe
- Bad
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

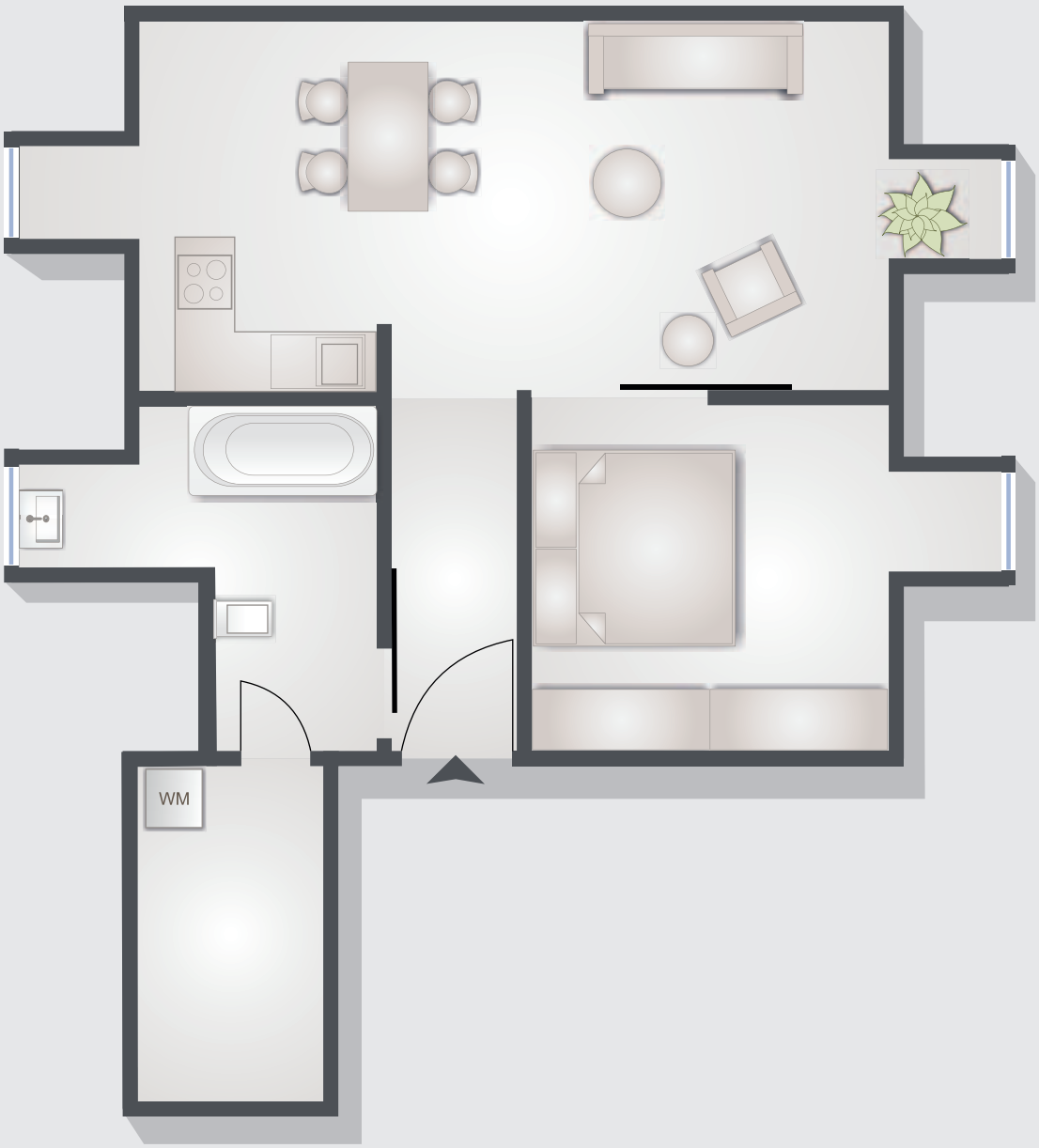


1.DG **Wohnung 40** - 52,77 m²

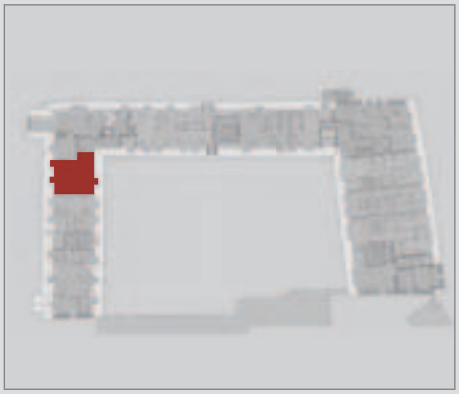
2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum
- Flur

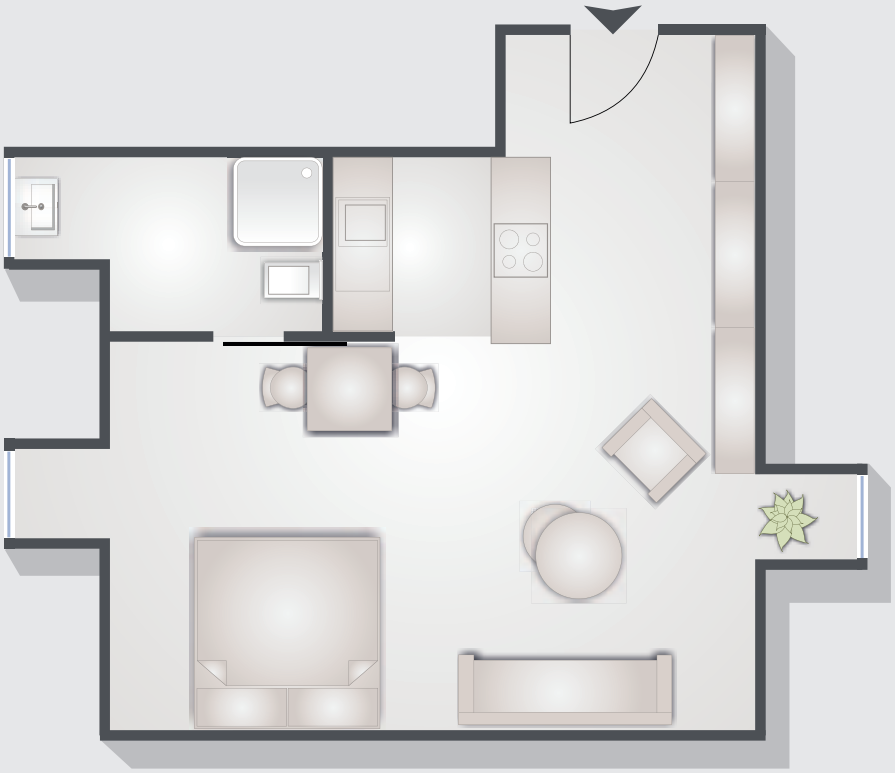


1.DG **Wohnung 41** - 44,95 m²



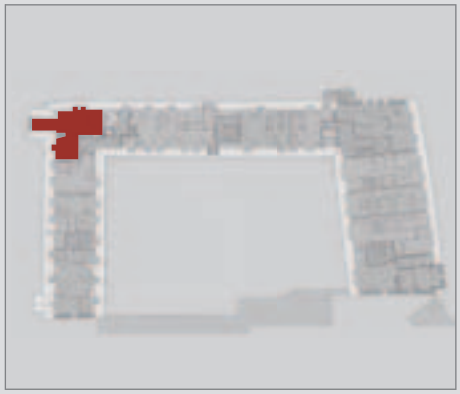
- Wohnen & Schlafen
- Kochen
- Bad

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



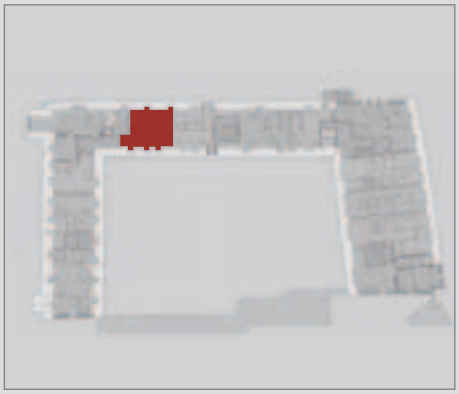
1.DG **Wohnung 42** - 66,14 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Flur

1.DG **Wohnung 43** - 60,17 m²

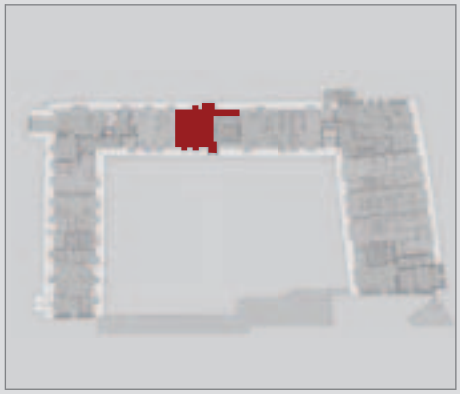


- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

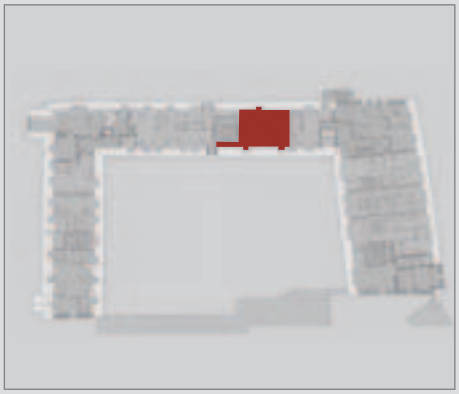
1.DG **Wohnung 44** - 51,78 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



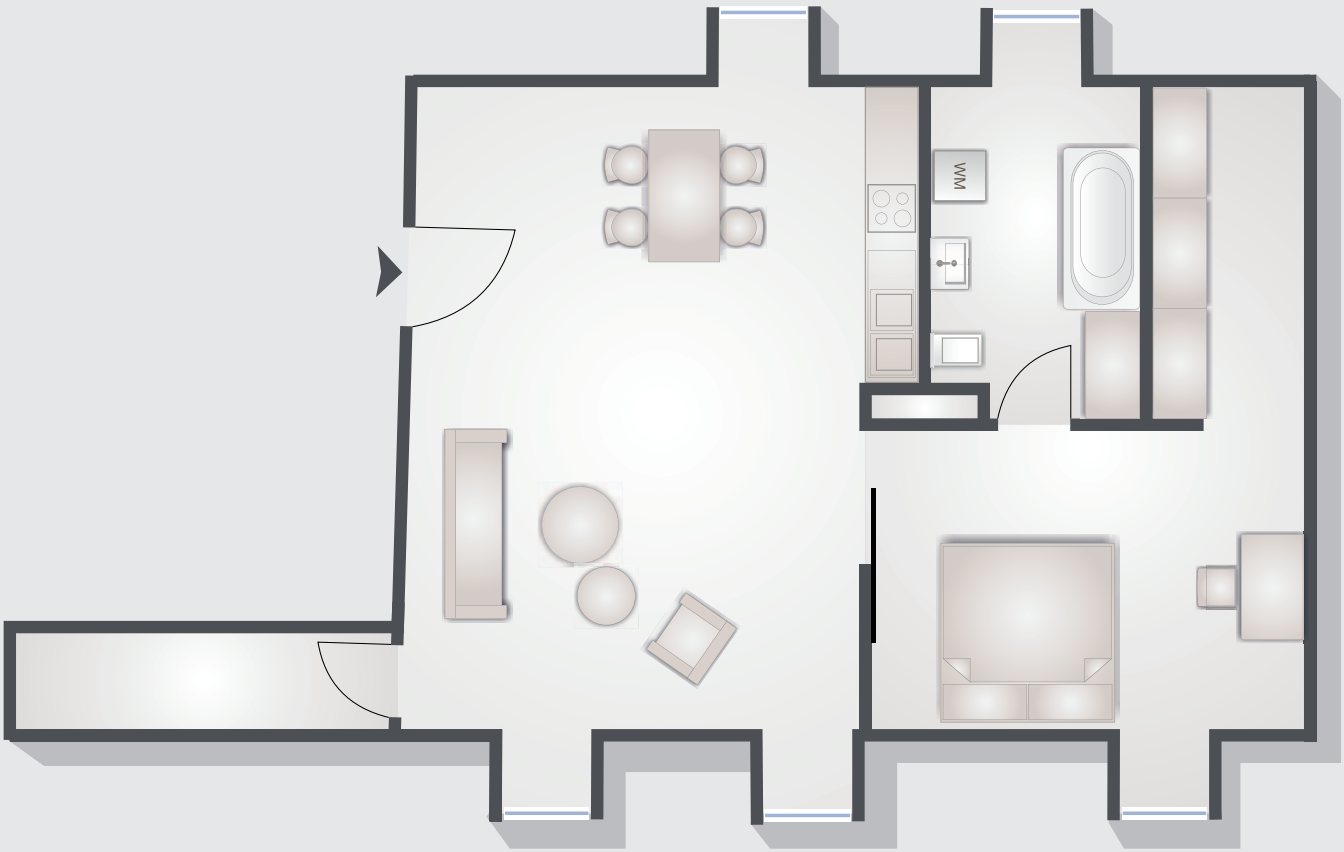
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Abstellraum
- Bad
- Flur

1.DG **Wohnung 45** - 64,14 m²



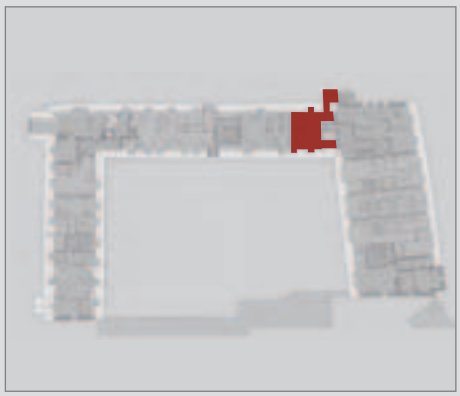
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Ankleide
- Abstellraum

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



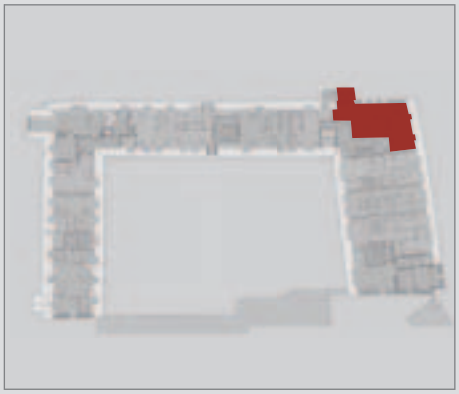
1.DG **Wohnung 46** - 49,72 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



- Balkon
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum

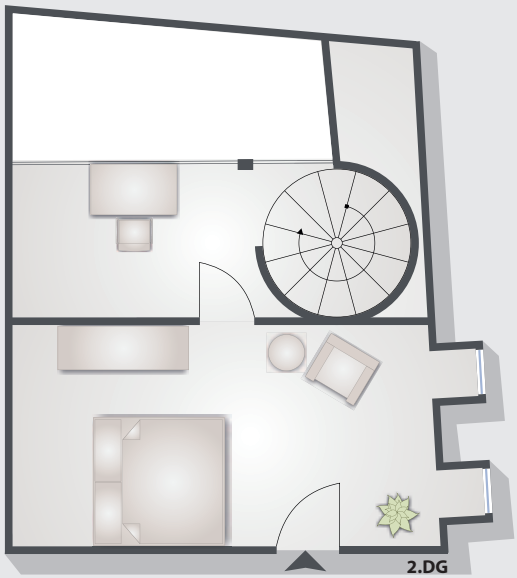
1.DG - 2.DG **Wohnung 47** - 109,74 m²



1. DG
- Balkon
- Wohnen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Abstellraum
- Flur

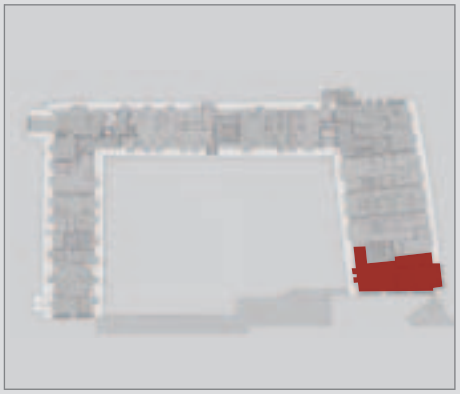
2. DG
- Kind
- Galerie

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG



1.DG - 2.DG **Wohnung 48** - 112,25 m²

2.DG
1. DG
2.OG
1.OG
EG

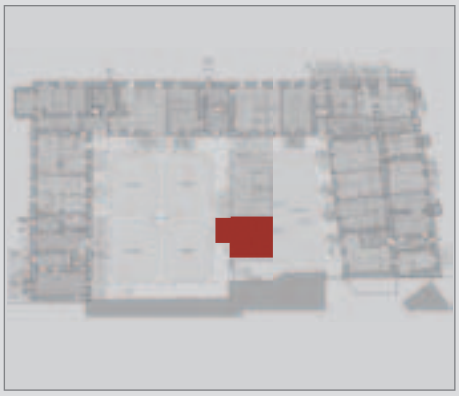


- Gartenabteil

1. DG
- Loggia
- Wohnen / Kochen / Essen
- Kind
- Ankleide
- Bad
- Abstellraum
- Flur

2. DG
- Schlafen
- Bad
- Ankleide
- Flur

EG **Wohnung 49** - 56,06 m²

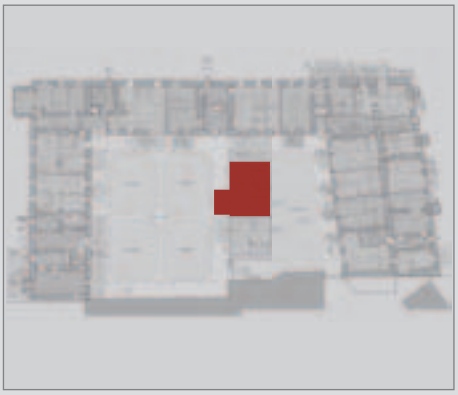


- Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum
- Flur

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG

EG **Wohnung 50** - 73,92 m²

2.DG
1.DG
2.OG
1.OG
EG



- Terrasse
- Wohnen / Kochen / Essen
- Schlafen
- Kind
- Abstellraum
- Bad

Baubeschreibung
der Immobilienanlage

Vorbemerkungen

Die vorliegende Baubeschreibung und die Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Änderungen, die aus Auflagen der Baugenehmigung, aus Belangen der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes, der Wahrung des Denkmalschutzes und des vorbeugenden Brandschutzes resultieren können. Diese möglichen Forderungen und Auflagen stellen die Gemeinde Biburg, das Landratsamt Kelheim und das Bayerische Amt für Denkmalpflege zu Bauordnung und Denkmalschutz, ggf. erst mit dem Genehmigungsbescheid oder während der Bauausführung.
Weitere Vorbehalte zur Gültigkeit können notwendige Änderungen durch die Ausführungsplanung sein, z.B. hervorgerufen durch Erkenntnisse des Holzschutzes oder andere Sanierungserfordernisse an der Bausubstanz.

Allgemeines zur Ausführung

Diese Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können. Über die Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist. Sich dadurch ggf. ergebende Terminverschiebungen werden ebenfalls gesondert erfasst und sind vom Käufer zu bestätigen. Bei der Sanierung und Modernisierung soll der Zustand des Gebäudes nach Möglichkeit erhalten werden, ebenso vorhandene Bauteile und Materialien, soweit ihr Zustand nicht zwingend und alternativlos einen Ersatz bzw. Austausch erfordert. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass beispielsweise vorhandene Wand- und Deckenflächen erhalten bleiben und in diese nicht eingegriffen wird, es sei denn, dass die gutachterliche Feststellung dies zwingend erfordert.
Aufgrund des „Bauens im Bestand“ kann nicht vollständig gewährleistet werden, dass alle Anforderungen an Normen, insbesondere an den Schallschutz, den Wärmeschutz, die Trittschalldämmung usw. eingehalten oder erfüllt werden.
Soweit möglich werden bei der Ausführung der Bauleistungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, die Bayerische Bauordnung (BayBO) und weitere technische Baubestimmungen eingehalten.
Zum Einsatz kommen generell europäische Markenprodukte. Zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards werden sämtliche Bauarbeiten von Fachingenieuren im Rahmen Ihrer Ingenieurleistung (z.B. Brandschutz, Holzschutz, Schallschutz, Statik, Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation) gemäß HOAI geplant und überwacht sowie durch ein unabhängiges Qualitätscontrolling geprüft.
Sollten die in der Baubeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein oder sich als nicht geeignet für die Baumaßnahme herausstellen, so verpflichtet sich der Verkäufer, die dem Erwerber geschuldete Leistung in der gleichen Güte und Qualität zu liefern.
Alle Preisangaben gelten als Bruttopreise, inklusive der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

KFW

Die Modernisierung der Gebäudehülle erfolgt nach dem Standard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“.

DER ROHBAU

Fundamente

Vorhandene Fundamente werden auf Tragfähigkeit und Stabilität hin überprüft, ggf. werden Verbesserungen durchgeführt.

Kellerwände

Die Kelleraußenwände (u.a. Kelleraußenwand zum Innenhof) des Gebäudes werden, wo möglich freigelegt, gereinigt, verputzt, vertikal abgedichtet, mit Noppenfolie geschützt und unter lagenweiser Verdichtung verfüllt. Ferner werden die Kelleraußenwände von innen mittels Horizontalsperren abgedichtet. Von aufsteigender Nässe betroffene Kellerwände sowie Kellerböden werden entsprechend der WTA-Richtlinie mit geeigneten Maßnahmen und wo zugänglich, behandelt. Mögliche Mauerwerksfehlstellen der Kellerwände werden zur Herstellung der vollen Tragfähigkeit fachgerecht ergänzt.
Die Sanierung der Kellerinnenwände bzw. Innenseiten der Außenwände erfolgt entsprechend ihres Zustandes und der geplanten Funktionalität der Räume, ggf. durch Entfernung des vorhandenen Putzes, Reinigung mittels Sandstrahlen und Ergänzen des Mauerwerks.

Kellerfußboden

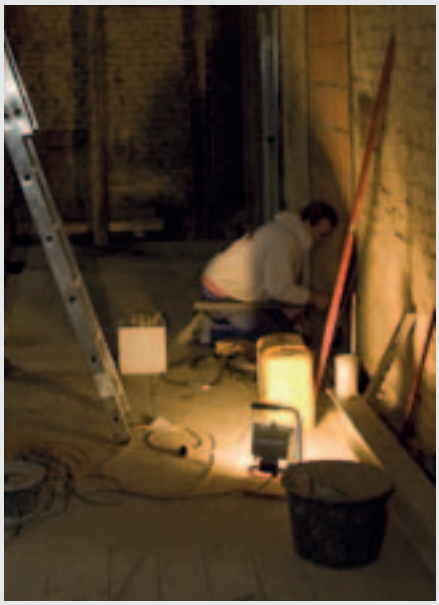
Die Kellerfußböden werden aufgenommen und entsorgt. Im gesamten Keller wird, sofern nicht bereits vorhanden, ein Betonplatte eingebaut und bei Bedarf bewehrt.

Kellerdecke

Die vorhandenen Stahlträger werden auf Korrosion untersucht, ggf. ausgetauscht bzw. ergänzt und mit Korrosionsschutz- und Farbanstrich behandelt. Die gemauerten Gewölbe bzw. die Deckenplatten werden auf Tragfähigkeit überprüft. Ggf. werden Einzelbereiche nach Bestand und Vorgabe der Statik erneuert oder ertüchtigt.

Hausentwässerung

Die vorhandenen Steinzeugrohre



der Schmutzwasser- und Regenentwässerung werden mittels Videokamera befahren. Diejenigen, welche Bruchstellen aufweisen oder nicht über die volle Funktionsfähigkeit verfügen, werden entfernt und durch KG- oder Steinzeugrohre partiell ersetzt bzw. mit so genannten Inlinern saniert. Mauerdurchführungen durch die Außenwand werden ordnungsgemäß abgedichtet und an die Vertikalabdichtung angeschlossen.

Fassaden

Bei den Außenfassaden wird der vorhandene Putz überarbeitet, Oberflächen werden nach Befund oder Vorgabe des Denkmalschutzes in den ursprünglichen Ansichten hergestellt, vorhandene Natur- und Werksteinbereiche wie z.B. Gesimse, Fensterfaschen und Stuckornamente werden fachgerecht überarbeitet bzw. fehlende Teile ergänzt. Balkonaustritte werden – wenn nicht im Bestand vorhanden – gemäß Planung ausgeführt. Das Gebäude erhält - wo bauphysikalisch erforderlich - eine Innendämmung nach Vorgabe der bauphysikalischen Fachplanung und des Energiegutachtens. Die Dämmung der Gebäudehülle wird nach deren Vorgaben berechnet und umgesetzt. Minderungen der Nutzfläche aufgrund innenliegender Dämmschichten an Außenwänden mindern jedoch nicht den Kaufpreis.
Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege und der Fachingenieure. Die Farbgestaltung der Außenfassaden wird mit dem Denkmalamt festgelegt.

Hauseingangstüren/Hoftüren

Die vorhandenen Hauseingangs- und Hoftüren inkl. Blendrahmen werden, sofern möglich, gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege fachgerecht überarbeitet. Baufachlich relevante Bauteile sollen erhalten, bzw. fehlende Teile erneuert werden. Dies betrifft u. a. Zierprofile, Beschläge, Verglasungen, Gitter und Verriegelungen.

Die Verglasung und Farbgebung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzes ausgeführt.Haustüren, die nicht mehr aufgearbeitet werden können, werden nach Empfehlung des Denkmalschutzes neu hergestellt.

Treppenhäuser

Die originalen Gestaltungen der historischen Treppenhäuser werden nach Vorgabe des Denkmalamtes erhalten bzw. wieder hergestellt. Neue Treppenhäuser im Gebäude werden mittels Mauerwerk oder Stahlbeton erstellt.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände werden – sofern erforderlich - zusätzlich mit einer wohnungsseitigen Trockenbau-Vorsatzschale zur Verbesserung der Brand- und Schallschutzeigenschaften ausgestattet. Weitere tragende und nichttragende Innenwände werden putztechnisch überarbeitet.

Wohnungsinnenwände

Neue tragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Bundbauweise, beidseitig geputzt, nicht tragende Innenwände – je nach Werkplanung - als Gipskarton- oder Holzständerwände oder als Glastrennwände (Klar- oder Milchglas) ausgeführt.

Geschossdecken

Die vorhandenen Holzbalkendecken werden auf Holzschäden von einem Gutachter überprüft, schadhafte Holzteile werden ausgewechselt oder ergänzt. Zur Verbesserung der statischen, Brandschutz- und Tragfähigkeitseigenschaften werden bestehender Holzbalkendecken nach Vorgaben des Denkmalschutzes ertüchtigt, beispielsweise mit einem Holzbalken-Beton-Verbundsystem. Um die Trittschalldämmung zu verbessern, kommt ein schwimmender Fußbodenaufbau zur Anwendung, wo es die Raumhöhen zulassen.

Falls statisch möglich, erfolgt der Fußbodenaufbau als Trockenestrich, ebenfalls schwimmend verlegt. Geschossdecken innerhalb von Wohnungen (z.B. Galerien, u. ä.) erhalten keine Trittschalldämmung. Die Deckenuntersichten (insbesondere die Decken kleinteiliger Räume) werden mittels Gipskartonplatten und Rieselschutz abgehängt. Die gemäß BayBO geforderten, lichten Mindestraumhöhen werden eingehalten. Im Bereich von Galerien, von Loggien und im Dachgeschoss wird die Kopffreiheit durch Holztragwerke stellenweise eingeschränkt.
Neue Geschoßdecken werden als Holz-, Ziegel- oder Betondecken nach Vorgabe der Statik ausgeführt.

Kellertreppen - Innen

Die Kellertreppen aus Holz, Beton oder Stein werden fachgerecht überarbeitet. Die dazu gehörigen oder geforderten Handläufe werden überarbeitet bzw. ergänzt. Die Oberflächen werden mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Gebäudetreppen

Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege unter restauratorischer Begleitung. Die bestehenden Holztreppen incl. Geländer und Handläufen werden fachgerecht saniert und ergänzt, Tritt- und Setzstufen, Geländer, Podestbeläge, Pfosten, Stoßkanten, Treppenwangen usw. werden restauriert, geschliffen und anschließend mittels Lasur oder Lack überarbeitet.

Innentreppen

Treppen innerhalb von Wohnungen werden als Holz-, Stahlbeton- oder Stahlkonstruktion hergestellt und erhalten zum Bodenbelag passende Trittstufen.

Hinweis

Trotz aller Bemühungen sind verbleibende Knarzgeräusche bei der Benutzung der Treppe nicht vollständig auszuschließen.

Schornsteine

Bei Verwendung einer Gaszentralheizung erfolgt der Anschluss an einen vorhandenen Schornstein, in den ein Edelstahlfutterrohr mit entsprechenden Kondensat- und Reinigungsöffnungen eingezogen wird. Alle weiteren, noch vorhandenen Schornsteine werden ggf. gereinigt und verschlossen oder entfernt. Gegebenenfalls wird ein neuer Edelstahlkamin erstellt. Alle Arbeiten erfolgen gemäß der behördlichen Vorschriften und Genehmigungen unter Hinzuziehung des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters.

Dachkonstruktion

Der vorhandene Dachstuhl wird entsprechend der Planung gemäß den statisch-konstruktiven Anforderungen lt. Festlegungen der zuständigen Fachingenieure saniert bzw. erneuert. Bei Sanierung des Dachstuhls werden die vorhandenen Sparren falls notwendig ergänzt, statisch ertüchtigt oder ausgewechselt.
Der gesamte Dachaufbau wird entsprechend der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und unter der Voraussetzung des „Bauens im Bestand“ von einem Fachingenieur nachgewiesen; dies ist besonders relevant für Sparrenabstände und Sparrenquerschnitte.

Dachdeckung

Die vorhandene Dachdeckung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzamtes erneuert. Eindeckmaterial, Verlegeart usw. erfolgen gemäß den Anforderungen des Denkmalschutzes. Dies gilt auch für alle Anschlüsse und Übergänge, sowie sämtliche Details der handwerklichen Ausführung und Eindeckung bei Dacheinschnitten und sonstigen Dachaufbauten. Zu Revisionszwecken der Dachfläche bzw. der Heizungsanlage (Schornstein) werden Dachdurchstiege, Leitern und Trittroste fachgerecht in die Dachdeckung eingebunden.

Dachdämmung

Die Dachdämmung wird nach Vorgabe des Energiegutachtens und des Denkmalamtes als Aufdach- und/oder Zwischensparrendämmung ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Dachklempnerarbeiten wie Rinnen, Rohre und Verwahrungen von Gesimsen und Fensterbrüstungen (äußere

Fensterbänke), Dachflächen, Balkone, Konsolen, Bekrönungen usw. werden (Materialien und handwerklicher Ausführung) neu hergestellt. Alle Spenglerarbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

DER AUSBAU

Maler- und Lackierarbeiten

Die Decken und Wände der Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe, in denkmalfachlich bedeutenden Fällen, mit mineralischer oder Leimfarbe.

Hinweis

Rissbildungen beim Putz stellen im Bereich der Holzständerbauweise keinen Mangel dar. Die Wiederherstellung der Farbgestaltung im historischen Treppenhaus erfolgt unter restauratorischer Baubegleitung entsprechend den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz. Sämtliche Putzflächen im Außenbereich werden mit heller, mineralischer Farbe nach der Vorgabe des Denkmalschutzes gestrichen.

Fenster und Fensterbänke

Es werden komplett neue Fenster- und Fenstertürelemente als Holz-Isolierglaskonstruktionen aus einheimischen Nadelhölzern, Ug-Wert 1,1 (Glas) und Schallschutz nach Erfordernis (Schallschutzklassen II) eingebaut und gemäß Nachweis der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgedichtet. Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Zur Ausführung kommen in der Regel mehrflügelige Fenster mit Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlägen, bei Stulpflügelfenstern, ein Flügel ohne Kipp-Funktion, Oberlicht als Kipp- oder Drehflügel. Die Fenster erhalten Fenstergriffe aus Edelstahl oder Messing. Die Dachflächenfenster werden als Klapp-Schwingfenster ausgeführt. Bei Einbau von Dachoberlichtern werden Klarglasoberlichter oder Milchglasoberlichter verwendet.
Alle inneren Fensterbänke werden in Naturstein oder Leimholz-lackiert oder Massivholz-klarlackiert hergestellt

Hinweis 1

Fenster erhalten, wenn gesetzlich gefordert, eine außenliegende Absturzsicherung oder einen absturzsichernden Fensterbeschlag mit Öffnungsbegrenzer.

Hinweis 2

Aufgrund des „Bauen im Bestand“ und den Vorgaben der Denkmalpflege können Anforderungen der BayBO an Mindestbelichtung unterschritten werden.

Kellertüren

Türen zwischen Fluren, Schleusen, Treppen- und Technikräumen werden entsprechend Brandschutznachweis als lackierte Rauch- und/oder Brandschutztüren eingebaut. Alte Türen im Bereich historischer Bausubstanz werden in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz ertüchtigt.

Neue Wohnungseingangstüren

Neue innenliegende Wohnungseingangstüren werden entsprechend Klimaklasse II, 3-fach-Verriegelung, Schalldämmmaß mindestens 37 dB eingebaut. Die Gliederung des Türblattes, die Ausführung des Türrahmens und der Beschläge erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz.

Vorhandene Zimmerinnentüren

Vorhandene und erhaltenswerte Zimmertüren werden gemäß ihres Zustandes in Abstimmung mit dem Denkmalschutz fachgerecht überarbeitet und gestrichen; Türbeschläge bleiben erhalten, sofern denkmalfachlich relevant.

Hinweis

Auftretende oder verbleibende Holzrisse sind trotz aller Sorgfalt bei der Aufarbeitung nicht auszuschließen.

Neue Zimmerinnentüren

Die Zimmertüren kommen als Vollspanholz-Fertigelemente mit Türzargen oder als Schiebetüren zur Ausführung. Die Festlegung der jeweiligen Größe erfolgt nach funktionellen und gestalterischen Aspekten, insbesondere auch in der Wechselbeziehung zu aufgearbeiteten Elementen und zur Raumproportion.

Die Ausführung der Beschläge erfolgt nach Bemusterung durch den Bauträger.

Neue Glaszimmertüren

Je nach Planung kommen Klar- oder Milchglastüren zur Ausführung. Die Auswahl der Beschläge erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers.

Schließanlage

Folgende Türen sind gleichschließend mit der jeweiligen Wohnungseingangstür: Hauseingangstür, Hoftür und Kellerzugangstür, Zugänge von der Tiefgarage.

Balkone, Loggien, Dachterrassen, Wintergärten, Windfänge

Loggien, Dacheinschnitte, Wintergärten und Windfänge werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz in Holz oder Stahl erstellt. Balkone und Loggien erhalten einen wetterfesten Belag, je nach Fußbodenaufbau als Holzdielen-Lattenrost oder Steinzeug.

Fußbodenkonstruktionen innenliegender Loggien und Dachterrassen werden gedämmt, abgedichtet und fachgerecht entwässert.

Heizung/Heizkörper

Zur Beheizung der Einheiten und Warmwasserbereitung ist ein Fernwärmevertrag mit einer örtlichen Biogasanlage geplant. Alternativ wird zur Wärmegewinnung eine Gaszentralheizung in ausreichender KW-Leistung installiert.
Geplant ist in allen Wohnräumen eine engmaschig verlegte Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung einzubauen. Badezimmer erhalten ergänzend einen Handtuchheizkörper (Anbindung an den Verteiler der Fußbodenheizung). Alternativ und sofern sich aufgrund der Bodenaufbauhöhe eine Fußbodenheizung nicht realisieren lässt, erfolgt der Einbau von weißen Fertigheizkörpern mit Thermostatventilen.

Zum Einsatz kommen generell gedämmte Rohrleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff (in Abhängigkeit von der Höhe des Fußbodenaufbaus). Sie werden im Fußbodenbereich verlegt, soweit dies möglich ist, oder in vorhandenes Mauerwerk eingestemmt. Die Zählung bzw. Abrechnung der verbrauchten Wärmemengen erfolgt über gemietete Messeinrichtungen (entsprechend den gesetzlichen Vorschriften umlagefähig). Im Heizungsraum werden Entnahmestellen für Kalt- bzw. Warmwasser und ein Ausguss vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes werden keine Entnahmestellen für Kaltwasser vorgesehen.

Hinweis

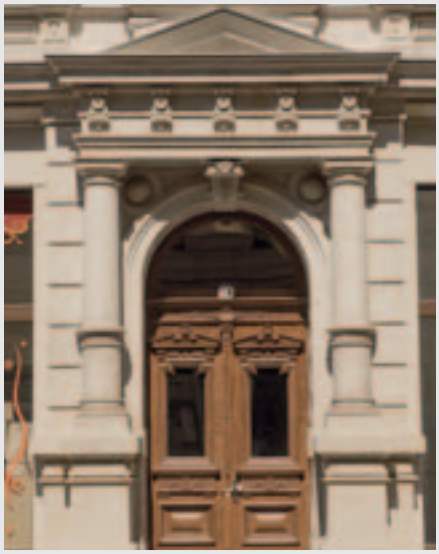
Bei Bedarf muss die Schmutzwasserentwässerung des Kellers mittels fäkalientauglicher Hebeanlage zur Weiterleitung in das öffentliche Netz des Versorgungsträgers gehoben werden.

Hinweis

Alle Einläufe und Abflüsse, die auf gleicher Höhe mit dem Straßenhöhenniveau bzw. darunter liegen, sind gegen Rückstau mit revisionsfähigen Klappen gesichert.

Sanitäre Anlagen

Die Ausführung der Abwasserrohre der Fallleitungen erfolgt in SML-Gussrohren oder PE-Rohren, in jedem Fall gemäß gültigen Regelwerken ausreichend schallgedämmt. Die Verlegung der Wasserleitungen erfolgt in Abhängigkeit von der Trinkwasseranalyse des örtlichen Versorgung-



strägers in Stahl- oder Kunststoffrohren. Die Vorwandinstallation in den Badezimmern, Bädern und WCs erfolgt in Trockenbau, gemäß Werkplanung.
Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Badewannen und Sanitärporzellan in Weiß, Armaturen (Wannen-, Waschtisch- und Duscharmaturen) in Chrom. Die Badewannen werden in Wannenträger eingebaut (verbesserter Wärme- und Schallschutz). Die Bade- und Duschwannen kommen mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie zur Ausführung, Fabrikat Keramag oder gleichwertig.
Duschtrennwände und Einstiege kommen je nach Werkplanung mit Klarglasseitenwand, zum Teil mit Klarglastüren, oder gefliester Trennwand mit Klarglastür zur Ausführung. Platzierung, Abstände und Größe der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten.
Spiegelflächen werden über die gesamte Länge des Waschtischbereichs, türhoch ab Oberkante Vorsatzschale in Bad und WC (sofern vorhanden) ausgeführt. Vorgesehen sind im Badezimmer Waschtische aus Sanitärporzellan ca. 0,60 m breit, im Bad bzw. WC Waschbecken aus Sanitärporzellan, ca. 0,50 m breit, Fabrikat Keramag, Serie „Renova Nr. 1 Plan“ oder gleichwertig. Sämtliche Mischbatterien kommen als Einhandhebelmischer zur Ausführung, Fabrikat F. Grohe „Serie Euro Style“ oder gleichwertig. Die wandhängenden Toiletten werden als Tiefspülklosetts mit WC-Sitz aus Kunststoff versehen. Die Spülung erfolgt über einen Unterputzspülkasten mit Spartaste.

Abluftanlage

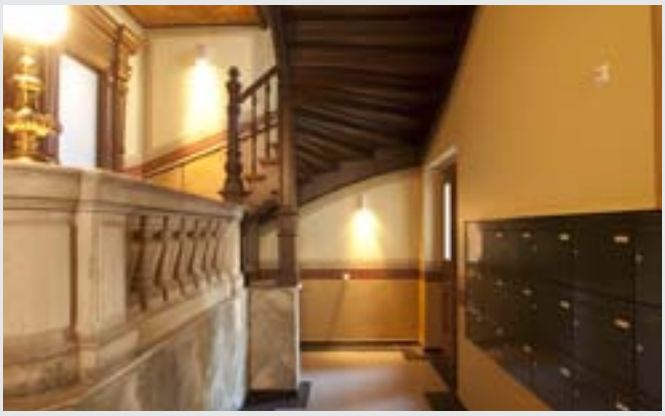
Alle innenliegenden Räume ohne Fenster, wie z.B. Badezimmer, Bäder, WC oder Küchen, erhalten in den Decken oder Installationsschächten eine mechanische Abluftanlage. Die Abluft wird über Abluftkanäle nach außen geführt.

Elektroinstallation – allgemein

Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unter Putz mit Mantel- und Steigleitungen, im Kellergeschoss auf Putz in Rohren und Kanälen. Für jede Wohnung wird ein separater Stromzähler im Kellergeschoss installiert, der entsprechende Verteilerkasten befindet sich in den Wohnungen (geplant im Dielenbereich). Allgemeine Zähler (schutzisoliert nach DIN 43870) werden für das Treppenhaus, den Keller, die Heizung und die Außenbeleuchtung (für alle gemeinschaftlichen Stromquellen) installiert. Die Auswahl der Fabrikate aller Schalter und Steckdosen der Wohnungen erfolgt gemäß Vorgabe durch den Bauträger.
Die Einbausituation der Verteilerkästen und Wechselsprechanlagen in den Wohnungen ist in jedem Fall so zu gestalten, dass mögliche Reduzierungen der entsprechenden Wandstärken keine Qualitätsverluste hinsichtlich des Schall- und Brandschutzes dieser Bauteile darstellen. Die Anordnung aller Schalter und Steckdosen erfolgt nach Planvorgabe, die Deckenbrennstellen werden mittig, ggf. nach den Bedürfnissen im Raum angeordnet.

Hinweis

Die Antennensteckdosen und Telefonanschlussdosen werden als Leerdosen ausgeführt. Der Anschluss erfolgt durch den jeweiligen Netzbe-



treiber bzw. Anbieter.

Elektroinstallation – Ausstattung

Nachfolgende Räume bzw. Bestandteile der Wohnungen werden grundsätzlich wie folgt ausgestattet, jedoch kann der Bauträger dann davon abweichen, wenn Wohnbereiche ineinander übergehenden (z.B. „Kochen/ Essen“, „Wohnen/ Essen/ Kochen“, etc.) und die Nutzungsfähigkeit der einzelnen Wohnbereiche damit nicht wesentlich eingeschränkt wird:

Diele
Video-Gegensprechanlage, bestehend aus Türtelefon (Wandgerät) mit Klingel, Summer und Türöffnertaste mithörgesperrt, Mini-Bildschirm,
2 Deckenbrennstellen oder nach Bedarf anteilige Deckenspots. (Deckenspots nur möglich bei Unterhangdecke)
1 Doppelsteckdose
2 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Telefonanschlussdose

Wohnen
1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose
1 Telefonanschlussdose

Essen (in Kombination mit Wohnen oder Küche)
1 Deckenbrennstelle
2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose

Schlafen
1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose
1 Telefonanschlussdose

Kind / Arbeiten (sofern vorhanden):
jeweils 1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose
1 Telefonanschlussdose

Ankleide
1 Deckenbrennstelle
2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter

Küche
1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen über den Arbeitsplatten
je 1 Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug
1 Herdanschlussdose
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter

je 1 Anschlussdose für Waschmaschine u. Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)
1 Antennensteckdose

Badezimmer
1 Deckenbrennstelle oder 4 Deckenspots (nur möglich bei Unterhangdecke)
1 Wandbrennstelle
2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter dem Lichtschalter,
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)

WC (sofern vorhanden)
1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstelle
1 Doppelsteckdose
1 Lichtschalter
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)

Abstellraum
1 Deckenbrennstelle
1 Lichtschalter
1 Doppelsteckdose
1 Steckdose unter dem Lichtschalter

je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)

Balkon/Terrasse
1 Wandbrennstelle
1 Lichtschalter
1 Steckdose

Nachfolgende weitere Räume bzw. Bestandteile des Gebäudes werden wie folgt ausgestattet:

Hauseingangstüren (außen)
Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage - Außenbeleuchtung mit Wandleuchte

Hoftüren (außen)
Außenbeleuchtung mit einer Wandleuchte und Zeitschaltung

Treppenhaus mit Hauseingangshallen, Hofausgänge und Kellertreppen:
Wand- und Deckenbrennstellen nach Erfordernis und Planangabe Tasten- und bewegungsgesteuerte Zeitschaltung

Kellergang
Deckenbrennstellen je nach Bedarf
Lichtschalter je nach Bedarf
1 abschließbare Steckdose (je Treppenhaus)

Heizung, Elektroanschlussraum
jeweils 1 Deckenbrennstelle
2 Steckdosen
1 Lichtschalter
Notschalter außerhalb des Heizungsraumes

Fliesenarbeiten
Alle Bodenfliesen werden je nach Architektenplanung verlegt.

Badezimmer
Boden vollflächig; Wände im Installationsbereich (Waschbecken/WC/Badewanne) bis ca. 1,20 m, in Dusch- und Spritzwasserbereichen mindestens 2,10 m hoch.

Hinweis
Änderungen können sich durch die Planung ergeben, jedoch ist der Spritzwasser- und Duschbereich normgerecht auszuführen.

WC
Boden vollflächig; Wände in Spritzwasserbereichen bis ca. 1,20 m hoch.

Küche
Boden vollflächig als Keramik- oder Steinzeugfliesenbelag.

Hinweis
Auf Wunsch kann der Küchenboden in Parkett oder Naturwerkstein ausgeführt werden.

Hinweis
Wohnungen: Materialpreis für Bodenfliese und Wandfliese Euro 40,00 pro qm, Auswahl durch den Bauträger. Nicht geflieste Wandflächen werden gemäß Position „Maler- und Lackierarbeiten“ hergestellt.

Treppenhäuser
Die vorhandenen Bodenbeläge in den Treppenhäusern bzw. vorhandene Beläge, die noch nicht freigelegt sind, werden im Zuge der Sanierung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz aufgearbeitet, ggf. teilweise durch neue ersetzt bzw. angepasst.

Bodenbeläge der Wohnräume
Bodenbeläge in Diele, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmern, Ankleiden, Abstellräumen werden – je nach Werkplanung - mit Fertigparkett als Schiffsboden oder Dielenboden in Eiche, mittlerer Standard, Klasse II zzgl. passender massiver Sockelleiste ausgestattet. Die Trennung der Parkettböden verschiedener Räume bzw. die Anschlüsse der Parkettböden an andere Böden (Fliesen) erfolgt durch Bodenschienen oder durch Korkstreifen.

ALLGEMEINES

Brandschutz
Das Brandschutzkonzept des Gebäudes entspricht den gesetzlichen

Bestimmungen der BayBO und den Auflagen der Denkmalschutz- und Brandschutzbehörden. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, die Installationssteigschächte usw. In den Treppenräumen wird im DG eine Rauchwärmeabzugsanlage mit Rauchmelder eingebaut.

Briefkästen und Sprechanlage

Postgerechte Briefkästen und Videosprechanlage werden im Bereich der künftigen Hauseingänge des Gebäudes untergebracht.

Aufzug

Einbau von drei Personenaufzügen gemäß Planung für je 4 Personen, Tragkraft 320 kg.
Die Aufzugsanlage wird inkl. TÜV-Abnahme und voll funktionsfähig erstellt.

Baureinigung

Nach Abschluss aller Arbeiten werden die Wohnungen besenrein übergeben.

Außenanlagen

Neben dem Gebäude wird eine Garage mit 2 Parkdecks in die bestehende Stahlbetonhalle eingebaut. Weitere Kfz-Stellplätze werden auf dem Grundstück erstellt. Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlage wird gemäß Planung und Vorgaben des Denkmalamtes angelegt. Ansonsten soll die Außenanlage den klösterlichen Charakter der Anlage wiederspiegeln.

Anmerkungen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung bzw. Kaufvertrags, sondern stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, wie z.B. sanitäre Gegenstände in den Badezimmern. Die Darstellung der Grundrisse ist nicht maßstabsgetreu. Änderungen aus planerischen, haustechnischen, brandschutztechnischen, bauphysikalischen oder statischen Gründen sowie Änderungen, die von Seiten des Denkmalschutzes verlangt werden, bleiben vorbehalten. Die Darstellung der Gebäudefassaden stellt lediglich eine Illustration dar, Änderungen wie z.B. Gesimse, Bossenmauerwerk, Putzteilungen, Fensterfaschen oder Ähnliches sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz möglich.
Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung, auf Grund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche des Käufers

Bauliche Sonderwünsche des Käufers können im Rahmen der Genehmigungsplanung und der Ausführ-

ungsplanung noch berücksichtigt werden. Sie sind rechtzeitig mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden.

Die Erstellung von Planungen und Tekturen sowie Baukoordinierung, die für diese Sonderwünsche erforderlich sind, sind ebenso vom Käufer zu vergüten wie die Sonderwünsche selbst.

Sonstige Hinweise

Im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes können aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz ggf. die heute geforderten Neubau-DIN-Werte nicht eingehalten werden. Dies stellt keine Wertminderungen dar.

Leistungen, die nicht im Festpreis enthalten sind

Notarkosten, Kosten für Kaufvertragsbeurkundung und dessen Vollzug, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierungs- und ggf. Maklerkosten des Käufers, Anschlussgebühren für Rundfunk, Fernsehen und Telefon sowie Kosten für Sonderwünsche.

Energieeffizientes Sanieren

Zu unseren Planungs- und Sanierungsleistungen gehört es, eine erhöhte Energieeinsparung bei denkmalgeschützten Immobilien zu erreichen. Eine richtungsweisende Grundlage hierfür ist die Energieeinsparverordnung (EnEV).
Durch die Identifizierung von Möglichkeiten der Energieeinsparung sind die Voraussetzungen für Ansätze zu einem verbesserten Umweltschutz, für Kosteneinsparungen und für einen erhöhten Wohnkomfort geschaffen.

Um die geforderten Werte zu erhalten, werden u.a. die Außenwände, Treppenhaus, Keller und oberste Geschoßdecken zusätzlich gedämmt. Weiterhin wird eine moderne Haustechnik (Heizung und Warmwasseraufbereitung) eingebaut.
Durch unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung kann der Erwerber auf Fördermöglichkeiten durch die KFW zurückgreifen.

Freude am Wohnen - Ein Leben lang

Unsere hohen Maßstäbe

Die LS Immobiliengruppe setzt auf hohe Maßstäbe in der Realisierung der Bauvorhaben.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling
Ein unabhängiger Sachverständiger des TÜV SÜD führt während der Bauausführung des Objektes eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch.

Im Rahmen des baubegleitenden Qualitätscontrollings begeht der Sachverständige während der Bauausführung turnusmäßig die Baustelle, um auftretende Mängel frühzeitig zu erkennen und Abhilfe zu empfehlen. Sämtliche Leistungen des TÜV SÜD dienen dem Ziel, die Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der Bauausführung zu überprüfen.
Nach jeder Begehung wird ein schriftlicher Bericht erstellt, der die gutachterlichen Feststellungen enthält und wichtige Details erforderlichenfalls fotografisch dokumentiert. Vorgesehen sind insgesamt ca. 6 Baustellenbegehungen.

Schlussbegutachtung des Gemeinschaftseigentums
Ferner wird durch den Sachverständigen des TÜV SÜD eine verbindliche Bestätigung nach Fertigstellung des Bauvorhabens erstellt, dass sich das Gemeinschaftseigentum in einem abnahmefähigen Zustand befindet und dass eine Abnahme aus technischer Sicht empfohlen werden kann. Diese Bestätigung wird der Auftraggeber der WEG und der Hausverwaltung zur Verfügung stellen. Optional kann der TÜV SÜD auch mit der rechtsgeschäftlichen Abnahme des Sondereigentums durch den Eigentümer beauftrag werden.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling
TÜV SÜD
Standard BC 7

Nachhaltigkeit auf hohem Niveau
“Energieeffizienz”

Die Kernthemen „Umwelt- und Energieffezienz“ werden bei der LS Immobiliengruppe mit höchster Priorität gehandhabt.

Besonderes Augenmerk liegt deshalb auf der Energiebilanz bei „Kloster Biburg“. Dieses wird daher als KfW-Energieeffizienzhaus gebaut, welches sehr hohe Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt und ein echter Pluspunkt bei den laufenden Kosten und der Umweltbilanz ist. Um die Energieeffizienz nutzen zu können, bietet das „Kloser Biburg“ eine optimale Wärmedämmung der Innen- und Außenwände, sowie Fensterflächen. Damit wird zeitloses Wohnen in historischem Ambiente bestmöglich mit den innovativen Vorzügen eines Neubaus kombiniert. In das „Kloster Biburg“ wird eine moderne Gas-Brennwert-Therme eingebaut oder ein Fernwärmevertrag geschlossen. Als Eigentümer/-in profitieren Sie von diesen ökologischen und ökonomischen Vorteilen.

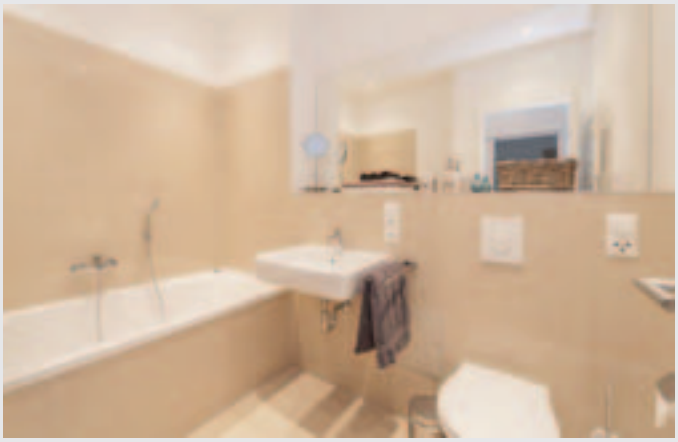
Die Anforderungen für denkmalgeschützte Immobilien werden durch die Summe aller Maßnahmen deutlich unterschritten werden.

Mehr als nur ein Bauträger
Qualität & Service auf lange Zeit

Haus- und Mietverwaltung, Hausmeisterdienst und Vermietungsservice: Die LS Immobiliengruppe bietet Kunden volle Dienstleitung - auch nach dem Verkauf.

Um Kunden langfristig Qualität, Wertstabilität und beste Dienstleistung garantieren zu können, bleibt die LS Immobiliengruppe auch lange nach dem Verkauf einer Immobilie im Dialog. Aus langjähriger Erfahrung wissen wir, dass eine Immobilie nur dann Freude bereitet, wenn sich der Kunde, und in der Folge auch der Mieter, in der Wohnung wohlfühlt und die Sicherheit eines umfassenden Services spürt. Neben einer akribischen Abnahme durch unabhängige Gutachter gehört die Betreuung des Objekts zum guten Ton bei der LS Immobiliengruppe. Die Eckpfeiler Hausverwaltung, Mietverwaltung, Hausmeisterdienst und Vermietungsservice bieten auf Wunsch kompetente und erfahrene Hilfe. Die Betreuung und der Service sind auf die individuellen Belange ausgerichtet, um alle Aufgaben mit größtmöglicher Flexibilität schnell und akkurat erledigen zu können - der persönliche Kontakt ist schließlich immer der schnellste Draht zum Kunden.

COFF



Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Der um die Jahre 1125 - 1140 errichtete, unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex am Eberhardplatz 1 in Biburg wird voraussichtlich bis Ende 2019 saniert werden.

A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen.

Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung).

Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5.11.2002 und BMF-Schreiben vom 08.10.2004). Nach der Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gilt ab 01.01.2012 folgende Regelung. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete 66% oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. In diesem Fall ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohnung ausgegangen werden.

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15 b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitritt oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Gemäß dieser Vorschrift dürfen Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen weder mit anderen positiven Einkünften verrechnet noch nach § 10 d EStG abgezogen werden. Diese Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach dieser Vorschrift vor, wenn auf-grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Diese Regelung soll jedoch nur Anwendung finden, wenn innerhalb der Verlustphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15 b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z.B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Mietpools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen

für mehr als 12 Monate handelt.
Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15 b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15 b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15 b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekannt gewordener, gleich gelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15 b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15 b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15 b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15 b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letzte nicht zur Anwendung des § 15 b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird daher empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerlich relevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt.

Eine private Vermögensverwaltung liegt dann vor, wenn der Investor eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermietet und damit die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn hinsichtlich der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden.

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/ Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer und zwar unabhängig von der Behaltensdauer.
Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen

Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz.

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-)Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

4. Verlustverrechnung

Die Verlustverrechnung ist in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt möglich.

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre unbegrenzt vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60% des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz).
Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Artverschiedenes eingebaut.

5.2 Disagio und Damnum

Disagio ist die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darf ein (marktübliches) Disagio – unter weiteren Voraussetzungen – im Zeitpunkt der Zahlung als Werbungskosten abgezogen werden. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Dies gilt nur, solange das vereinbarte Disagio marktüblichen Vereinbarungen entspricht. Das Bundesfinanzministerium (BMF) legt mit Schreiben vom 20.10.2003 fest, dass von einer Marktüblichkeit des Disagios auszugehen ist, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Diese Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5 %.

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommenssteuergesetz

Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG vorgenommen werden. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen betragen diese erhöhten Abschreibungen für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9% und in den darauf folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7% alternativ zur linearen Abschreibung von 2% bzw. 2,5% (§ 7i Einkommenssteuergesetz, sog. Denkmal-AfA).

Erhaltene Zuschüsse mindern die oben genannten Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Abschlusses

der Baumaßnahme und in den elf darauf folgenden Jahren. Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden. Die Baumaßnahmen sind nur begünstigt, soweit sie nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Die erhöhten Abschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn eine entsprechende Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle über die denkmalrechtlichen Voraussetzungen und die Erforderlichkeit der Aufwendungen vorliegt. Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, bspw. von Gewerbe in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Finanzbehörden in manchen Bundesländern zurzeit restriktive Auffassungen, die nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die erhöhten Abschreibungen nach § 7i EStG eingeschränkt gewährt bzw. gänzlich versagt werden.

Da das Finanzamt nach Maßgabe der Einkommensteuerrichtlinien (R7i Abs. 3) in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich ggf. zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den übrigen steuerlich begünstigten Aufwendungen, die der normalen Abschreibung unterliegen, Abweichungen ergeben.

Zu beachten ist, dass von der Finanzverwaltung die erhöhten Abschreibungen hinsichtlich auszubauender Dachgeschosswohnungen sowie Maisonettewohnungen ggf. versagt werden können. Zwar hat das Finanzgericht Sachsen mit Urteil vom 24.02.2010 nunmehr rechtskräftig entschieden, dass auch im Dachgeschoss neu entstehende Eigentumswohnungen in den Genuss der Steuerbegünstigungen nach den § 7i bzw. § 7h EStG (für Vermieter) bzw. § 10f EStG (für Eigennutzer) kommen, aber nur soweit die begünstigten Modernisierungskosten anteilig auf das Gemeinschaftseigentum entfallen. Ob die Finanzverwaltung das Urteil auch bundeseinheitlich anwenden wird, ist noch nicht entschieden. Das Urteil steht der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht entgegen, eine höchstrichterliche Klärung zu diesen Fällen liegt allerdings bislang nicht vor. Abweichend entschieden hat bspw. das Hessische Finanzgericht (12/2011) und das Finanzgericht Baden-Württemberg (07/2012). In der Vergangenheit haben einige Finanzämter mit dem Hinweis, dass die Dachgeschosswohnungen und somit Wirtschaftsgüter neu entstanden sind, jegliche Begünstigungen abgelehnt.

Sofern die Finanzverwaltung erhöhte Abschreibungen nachträglich versagt, sind die betreffenden Aufwendungen jedoch Bemessungsgrunde für die Normalabschreibung (vgl. 5.3). Dies ist vom jeweiligen Erwerber in seiner Renditeberechnung unbedingt zu berücksichtigen.

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte - § 39a Abs. 1 Nr. 5b Einkommensteuergesetz) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 Einkommensteuergesetz).

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer bisher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Anerkennung der steuerlichen Auswirkungen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhalten. Aufgrund aktueller Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

1. Sonderausgaben

Bei einem Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Eigennutzer nach § 10f Einkommensteuergesetz die Aufwendungen für begünstigte Baumaßnahmen im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9%

wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f Abs. 1 Einkommensteuergesetz), wenn alle Voraussetzungen des § 7i Einkommensteuergesetz erfüllt sind (u. a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Behörde, vgl. Ausführungen zum § 7i EStG unter A.5.4). Diese Regelung ist bei Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden (§ 10f Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Sanierungsmaßnahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird. Eine Nachholung von nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich. Der Sonderausgabenabzug wird nur insoweit gewährt, wie in dem jeweiligen Kalenderjahr die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (§ 10f Abs. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz). Die Steuervergünstigung nach § 10f Einkommensteuergesetz kann nur für ein begünstigtes Objekt gewährt werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.
Sonderausgaben wirken sich nur aus, soweit das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug oberhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist nicht möglich.

2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. Sonstige steuerliche Auswirkungen

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Biburg (Landkreis Kelheim/Bayern) gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet.

Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

D. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie und ggf. auch später anstehende Entscheidungen, wie die Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Veräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. Der Verkäufer empfiehlt daher jedem Investor sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Das rechtliche Konzept

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich insbesondere um den Entwurf eines Bauträgerkaufvertrages sowie einer Teilungserklärung, jeweils des Notars Matthias Bierhenke mit dem Amtssitz in Abensberg. Auf dieser Grundlage schließt der Investor mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag über eine Wohnungseigentumseinheit ab. Ferner ist der Käufer als künftiges Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft an einen mit dem Wohnungseigentümerverwalter abzuschließenden Verwaltervertrag gebunden. Der Käufer kann zudem optional einen Vertrag für die Mietverwaltung abschließen. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Kaufinteressenten von dem Abwicklungsnotar Matthias Bierhenke im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. Überblick

Die LS Baudenkmal GmbH & Co. KG, Äußere Neumarkter Straße 80, 84453 Mühldorf a. Inn – im Folgenden Verkäufer genannt – wird Eigentümer des gegenständlichen Grundbesitzes Eberhardplatz 1/ Nähe Eberhardplatz in 93354 Biburg. Der Grundbesitz wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der Teilungserklärung aufgeteilt. Dieser Teilungserklärung ist als Anlage I eine Beschreibung der Miteigentumsanteile, als Anlage II der Aufteilungsplan mit Außenansichten und Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte, als Anlage III die Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung, als Anlage IV die Baubeschreibung und als Anlage V die Gestaltungssatzung der Denkmalschutzbehörde beigefügt. Der Käufer schließt mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über eine Eigentumswohnung ab, in dem sich der Verkäufer zur Sanierung und Modernisierung des Wohn- bzw. Teileigentums und der Gebäude nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet.

Der Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an den noch zu vereinigenden Grundstücken, verbunden mit dem Sondereigentum an einer im Aufteilungsplan (Anlage zur notariellen Teilungserklärung) näher bezeichneten Wohneinheit nebst Abstellraum sowie an einem Garagenstellplatz bzw. an Mit dem Erwerb einer Wohneinheit tritt der Käufer in die Wohnungseigentümergemeinschaft ein, die aus der Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft Eberhardplatz 1 in 93354 Biburg gebildet wird. Die Gemeinschaft wird durch den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – im Folgenden WEG genannt – vertreten. Der Verkäufer wird für das Objekt zunächst auf drei Jahre ab Entstehung der Gemeinschaft die IVS – Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH Volkmar Schneider und Wolfgang Luther, Greizer Straße 11 in 08499 Mylau / OT Obermylau als Verwalter bestellen. Grundlage der Wohnungseigentümergemeinschaft sind die der Teilungserklärung beigefügte Gemeinschaftsordnung, die Bestimmungen des WEG und ein mit dem Verwalter abzuschließender Verwaltervertrag für das Wohnungs- und Teileigentum. Der Käufer darf das Vertragsobjekt nur an Erwerber weiter veräußern, welcher die Pflichten des Käufers aus dem Kaufvertrag mit dem Verkäufer übernimmt und solche, die aus dem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft resultieren. Geschieht dies nicht, so ist der Veräußerer dem Verwalter gegenüber zum Ersatz aller Nachteile verpflichtet, die durch den Nichteintritt des Erwerbers in diesen Vertrag der Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen.

2. Bauträgervertrag

a) Grundstück

Der Verkäufer wird Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Kelheim für Biburg (Blatt 1273) eingetragenen Grundstücke Flurstücke Nr. 9, 9/12 (Gemarkung Biburg), mit einer im Grundbuch angegebenen Fläche von insgesamt 1,1432 ha, gelegen am Eberhardplatz 1 bzw. Nähe Eberhardplatz in 93354 Biburg. Das Grundstück wird zur Bildung von Wohnungs- und Teileigentum entsprechend der Teilungserklärung aufgeteilt.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war gemäß den Bestimmungen der Grundbuchordnung geplant, das Flurstück Nr. 9/12 dem Flurstück Nr. 9 als Bestandteil zuzuschreiben, ohne eine Verschmelzung zu beantragen. Die dadurch dann vereinigten Flurstücke sind im Grundbuch in Abteilung II mit diversen Lasten und Beschränkungen sowie in Abteilung III (mitbelastungsweise) wie folgt belastet:

- EUR 290.000,00 -- Buchgrundschuld für Raiffeisenbank Taufkirchen-Oberneukirchen eG,

- EUR 1.500.000,00 -- Buchgrundschuld für Raiffeisenbank Taufkirchen-Oberneukirchen eG.

Hinsichtlich vorgenannter, derzeit im Grundbuch für das Flurstück Nr. 9/12 eingetragenen Buchgrundschuld zu EUR 290.000,00 und der zur Eintragung gelangenden Buchgrundschuld zu EUR 1.500.000,00 an dem Flurstück Nr. 9 wird vereinbart, dass sich die Grundschuld zu EUR 290.000,00 ebenfalls auf das Flurstück Nr. 9 erstrecken soll und zwar im Rang vor der Buch-

grundschuld zu EUR 1.500.000,00. Der Verkäufer unterwirft sich in der Teilungserklärung hinsichtlich des erstreckten Pfandrechts (Grundschuldkapital, Zinsen und sonstige Nebenleistungen) gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in den nachverpfändeten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig sein soll. Der jeweilige Gläubiger ist ermächtigt, sich jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Teilungserklärung erteilen zu lassen, ohne den Nachweis über die die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen führen zu müssen. Der Verkäufer bewilligt und beantragt in der Teilungserklärung, die Pfanderstreckung und die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch einzutragen. Konkrete Einzelheiten zu den Belastungen sowie aktuelle Vollzugsstände sind dem Kaufvertrag zu entnehmen und können beim Verkäufer erfragt werden.

Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen, bspw. Wasserentnahme- und Wasserleitungsrechte, Strom- und Starkstromleitungsrechte, insbesondere Geh- und Fahrtrechte, Ver- und Entsorgungsrechte sowie auch bestehende Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, werden vom Käufer übernommen. Hinsichtlich der Eintragung, dass ein Fischereigrundbuch angelegt ist, wird darauf hingewiesen, dass dies auf den angebotenen Grundbesitz nicht mehr zutrifft. Im Ankaufsvertrag wurde der sog. „Klosterweiher“ (Müllergraben), auf welchen sich die Eintragung bezieht, ausdrücklich nicht mitverkauft. Nach durchgeführter Vermessung und erfolgter Grundstücksteilung gehört dieser nicht zum angebotenen Grundbesitz.

Von den Belastungen in Abteilung III ist der Käufer freizustellen. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, zur Vorfinanzierung der Baukosten weitere Grundpfandrechte in beliebiger Höhe eintragen zu lassen, was der Käufer ausdrücklich gestattet und duldet. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung bleibt davon unberührt.

Der Grundbesitz ist mit einem um die Jahre 1125 - 1140 errichteten, dreiseitigen ehemaligen Klostergebäude und einer ehemaligen Abfüllhalle der Klosterbrauerei bebaut. Auf einem benachbarten Grundstück steht die ehemalige Klosterkirche, die zur Pfarrkirche für Biburg erklärt wurde und mit dem angebotenen Grundbesitz einen großzügigen Innenhof bildet.

b) Teilung und Kaufgegenstand

Das noch zu vereinigende Grundstück wird in Miteigentumsanteile in der Weise geteilt, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohneinheit in dem auf dem Grundstück befindlichen Klostergebäude verbunden ist. Einzelnen Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an einer Terrasse zugeordnet. Weiter wird ein Miteigentumsanteil an dem noch zu vereinigenden Grundstück verbunden mit Sondereigentum an einem Abstellraum und ggf. an einem Garagenstellplatz bzw. an Garagenstellplätzen in einem Parkhaus (ehemalige Abfüllhalle der Klosterbrauerei) zugeordnet. Ggf. wird den Käufern einzelner Wohnungen ein Gartenanteil zur Nutzung überlassen. Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf von Sondereigentum an einer Wohneinheit und an einem Garagenstellplatz bzw. an Garagenstellplätzen nebst Miteigentumsanteil sowie ggf. ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse zum Gegenstand. Die konkrete Zuordnung und der konkrete Anteil ergeben sich aus der Niederlegung im Kaufvertrag und der Teilungserklärung. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung samt zugehörigem Aufteilungsplan herzustellen.

c) Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Dieser enthält alle Kosten und Nebenkosten des Baues und der Sanierung. Der Verkäufer trägt die Erschließungs- und Anschlusskosten für die vollständige erstmalige Erschließung des Grundbesitzes. Erschließungskosten und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für Maßnahmen, die von der Gemeinde nach Abschluss der Bau- und Sanierungsmaßnahme beschlossen werden, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamtes und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Die Finanzierungskosten (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.) sowie die vom Käufer ggf. an einen Vermittler zu zahlende Außenprovision, trägt der Käufer. Gleiches gilt für vereinbarte Sonderwünsche.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die vom Verkäufer an den Kapitalanlagenvertrieb bezahlt und die über dem Niveau einer gewöhnlichen Maklercourtage liegt. Die Höhe kann je nach Einheit, Vertriebspartner und Vertriebsstand des Gesamtprojektes unterschiedlich sein, was bei Interesse vom Verkäufer erfragt werden kann.

Der Kaupreisanspruch verjährt in gleicher Frist, wie der Übereignungsanspruch des Käufers, jedoch spätestens dreißig Jahren nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

Um eine Einschätzung zu gestatten, in welcher Höhe der Aufwand ggf. nach §§ 7 i, 10 f EStG (sog. Denkmal-AfA) steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für den Grund und Boden, die Altbausubstanz, ggf. den Garagenstellplatz bzw. der Garagenstellplätze und die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Diese Aufteilung ist lediglich eine Schätz-

ung und die Behörde/Verwaltung kann nach entsprechender Prüfung eine andere Aufteilung festlegen, insbesondere stellt diese keine Beschaffenheitsangabe im Sinne von § 434 Absatz 1 BGB dar. Bei dem im Kaufvertrag ausgewiesenen Anteil der Sanierungskosten ist zu berücksichtigen, dass dieser auch Kosten für Ausstattungsmerkmale beinhaltet, die von der zuständigen Behörde/Verwaltung als nicht förderfähig im Sinne der erhöhten Abschreibung gemäß §§ 7i, 10f EStG angesehen werden. Gemäß Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b EStG der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst in der Fassung vom 22.02.2017 sind bspw. Aufwendungen für An- und Ausbauten zur Erweiterung der Nutzfläche grundsätzlich nicht begünstigt. Dies betrifft vor allem Aufwendungen für Dachgeschossausbauten (Sondereigentum). Gleiches gilt auch für den Anbau von Balkonen, Wintergärten und Terrassen. Zudem können Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, wie bspw. Personenaufzug, Fußbodenheizung, Kaminöfen, erweiterte Badausstattung etc. als nicht förderfähig im Sinne der §§ 7i, 10f EStG angesehen werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden ggf. nicht in der Bemessungsgrundlage für die erhöhte AfA berücksichtigt, so dass der steuerlich begünstigte Sanierungsanteil ggf. geringer als im Kaufvertrag angegeben ausfallen kann. Die ggf. nicht begünstigten Sanierungskosten sind dann zusammen mit dem Altgebäudeanteil mit dem normalen Abschreibungssatz von 2,5 % p.a. abzuschreiben. Der Verkäufer übernimmt keine Garantie oder Haftung für die ggf. im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses gefertigten steuerlichen Planrechnungen bzw. vom Käufer mit dem Erwerb verfolgten steuerlichen Ziele.

d) Kaufpreisfälligkeit

Zur Sicherung der Ansprüche des Käufers orientiert sich die Fälligkeit seiner Zahlungen nach der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom 23.05.2001 und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Vor der Baufertigstellung können danach Zahlungen nur bei entsprechendem Baufortschritt vereinnahmt werden.

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises bzw. der einzelnen Raten sind, dass der Käufer in Kenntnis gesetzt wurde, dass

a) die Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegen, soweit diese erforderlich sind;

b) der Vertrag rechtswirksam ist und alle für seine Wirksamkeit oder für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen;

c) die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist und dieser Vormerkung lediglich vereinbarte Belastungen vorgehen;

d) die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, soweit nicht vom Käufer bestellt, gemäß den Bestimmungen der MaBV sichergestellt ist.

Der Kaufpreis ist – nachdem die Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind – in Raten nach Baufortschritt zu zahlen. Der an der MaBV orientierte Ratenzahlungsplan nach Baufortschritt ist dem Kaufvertragsentwurf zu entnehmen.

Der Ratenzahlungsplan der MaBV ist durch das gesetzliche Erfordernis einer Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel durch den Verkäufer dergestalt modifiziert, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate 5% als Sicherheitsleistung einbehalten darf. Der Einbehalt ist zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist, oder der Verkäufer dem Käufer eine entsprechende Sicherheit (Bankbürgschaft) für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentlichen Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises gestellt hat; nicht jedoch vor Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate.

Sämtliche Kaufpreisteilbeträge sind ausschließlich auf das in der Freistellungsverpflichtungserklärung angegebene Konto bei der Globalgläubigerin zu bezahlen. Der Verkäufer hat seine ihm gegenüber dem Käufer zustehenden Kaufpreisansprüche an den Gläubiger der Globalbelastung abgetreten. Trotz Abtretung steht dem Verkäufer der Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu.

e) Kaufpreisfinanzierung und Grundstücksbelastungen

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von dinglichen Rechten (zum Beispiel Grundschulden) mitzuwirken, die als Sicherheit bei der Kaufpreisfinanzierung nötig sind. Entsprechende Belastungsvollmachten werden erteilt. Damit verbundene Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Käufers.

f) Sanierungs-, Ausbau- und Herstellungsverpflichtung

Das ehemalige Klostergebäude in Biburg wird zur Umnutzung zu einer Wohnanlage mit einer Gewerbeeinheit vollumfänglich saniert. Bei der ehemaligen, nicht unter Denkmalschutz stehenden Abfüllhalle der Brauerei war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geplant, Abstellräume für die Wohnungen sowie Garagenstellplätze herzustellen und zu errichten (sog. Parkhaus). Zudem wird in der ehemaligen Abfüllhalle ggf. ein Gemeindesaal errichtet, der dann an die Gemeinde Biburg verkauft wird. Der im Westflügel des Klostergebäudes gelegene Gewölbekeller wird von der Wohnungseigentümergemeinschaft im Gemeinschaftseigentum gehalten. Dieser ist flexibel für diverse Veranstaltungen nutz- bzw. vermietbar.

Die Modernisierungs- und Ausbau-

verpflichtungen ergeben sich aus der in der Teilungserklärung niedergelegten und im Prospekt abgedruckten Baubeschreibung und den Bauzeichnungen. Eine in Grundrissen eingezeichnete Möblierung (ausgenommen der Sanitäreinrichtung) dient nur der Illustration und gehört nicht zum vertraglichen Leistungsumfang. Soweit eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt ist, hat sie nach der Formulierung vom Verkäufer in ortsüblicher, von ihm nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erfolgen. Einseitige Abweichungen von der Baubeschreibung und den Plänen sind zulässig, soweit sie auf nachträglichen behördlichen Auflagen beruhen oder diese sonst rechtlich oder technisch erforderlich sind. Ebenso zulässig sollen Abweichungen sein, die das Sondereigentum des Käufers nicht betreffen und die das Gemeinschaftseigentum nicht äußerlich sichtbar verändern. Alle Abweichungen müssen dem Käufer zumutbar sein; sie dürfen den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes (einschließlich des Gemeinschaftseigentums) nicht mindern.

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Sonderwünsche sind vom Käufer beim Verkäufer rechtzeitig schriftlich anzumelden und vom Verkäufer schriftlich vorher zu bestätigen. Vor Übergabe des Vertragsobjektes ist der Käufer nicht berechtigt, Arbeiten für Sonderwünsche ohne schriftliche Zustimmung der Bauleitung des Verkäufers ausführen zu lassen. Der Käufer ist nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen oder während der Bauzeit das Vertragsobjekt zu benutzen.

In Hinblick auf die Finanzierung der energetischen Sanierung verpflichtet sich der Verkäufer im Kaufvertrag, die Bestimmungen für das Förderkreditprogramm 151 (Effizienzhaus „Denkmal“) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum Zeitpunkt des Bauantrags für das Vertragsobjekt bauseits umzusetzen. Der Verkäufer haftet hierfür für den Zeitraum von fünf Jahren ab Gesamtfertigstellung.

Als Termin für die Bezugs- bzw. Benutzungsfertigkeit des Vertragsobjektes wird der im Kaufvertrag angegebene Termin als verbindlich vereinbart. Eine frühere Fertigstellung ist zulässig und wird zu dem im Kaufvertrag angegebenen Termin angestrebt. Für die Bezugs- bzw. Benutzungsfertigkeit ist dabei ausschließlich der Zustand des Vertragsobjekts und nicht der gesamten Anlage maßgebend. Die Fertigstellungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem sich der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug befindet, und zwar um den Zeitraum, der zwischen der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisraten beim Verkäufer liegt. Ferner haftet der Verkäufer nicht für Verzögerungen, die durch höhere Gewalt, Streik oder Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen eintreten; die Herstellungsfrist verlängert sich um die Dauer der Behinderung. Für den Fall einer vom Verkäufer zu vertretenden Verzögerung der Gesamtfertigstellung hat der Verkäufer für jeden Tag der Verzögerung eine Vertragsstrafe von 0,20 € pro m² Wohnfläche und pro Tag zu leisten. Bei Überschreitung der Frist zur Gesamtfertigstellung bis zu 6 Monaten soll die Haftung des Verkäufers auf diese pauschalierte Vertragsstrafe beschränkt sein.

Die Fertigstellung der Außenanlagen, die zur Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate erstellt sein müssen, wird von diesem vereinbarten Termin nicht umfasst. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt zeitlich unabhängig von der Fertigstellung der Bauwerke und –soweit zweckmäßig- erst in der dafür günstigsten Jahreszeit, hat jedoch unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen unverzüglich zu erfolgen.

Der auf dem Grundbesitz stehende Gebäudekomplex nebst Außenanlagen ist nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal und unterliegt somit den Bestimmungen dieses Gesetzes. Nach Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz bedürfen bauliche Veränderungen am Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung lagen die erforderlichen Genehmigungen noch nicht vor, der Verkäufer geht jedoch davon aus, dass das Projekt wie prospektiert, ggf. mit kleinen Auflagen und Änderungen, umgesetzt werden kann. Der Verkäufer verspricht, dass mit den von ihm aufgrund des Kaufvertrages zu erbringenden Bauleistungen alle Anforderungen des Denkmalschutzes verwirklicht werden.

g) Abnahme

Nach bezugs- bzw. benutzungsfertiger Herstellung ist das Vertragsobjekt hinsichtlich des dann erreichten Bautenstandes abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach vollständiger Fertigstellung abzunehmen. Der Käufer ist verpflichtet, die Abnahme binnen 14 Tagen nach Mitteilung des Verkäufers über die jeweilige Fertigstellung vorzunehmen. Gleichzeitig ist das Gemeinschaftseigentum abzunehmen, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist.

Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts. Darüber ist ein von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Erscheint der Käufer zum Übergabetermin nicht, gilt das Kaufobjekt als beanstandungs- und mängelfrei übergeben, wenn der Käufer bei Mitteilung des Übergabetermins auf die Bedeutung seines Verhaltens hingewiesen wurde. Nimmt der Käufer das Kaufobjekt vorzeitig ohne das Einverständnis des Verkäufers ganz oder teilweise in Gebrauch, gilt das Kaufobjekt nach Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Benutzung als beanstandungs- und mängelfrei übergeben.

h) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten
Besitz, Nutzungen und Lasten des Kaufobjektes, die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit dem Tage der Abnahme auf den Käufer über.

Der Verkäufer ist zur Übergabe des Vertragsobjektes verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen Zug um Zug gegen Übergabe leistet, einschließlich der vom Verkäufer in Rechnung gestellten Kosten für ausgeführte Sonderwünsche.

Ab dem Zeitpunkt der Übergabe trägt der Käufer die Steuern und Abgaben, die sich auf das Vertragsobjekt beziehen. Der Käufer ist ab diesen Zeitpunkt verpflichtet, die Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten der Eigentümergemeinschaft zu tragen und die auf das Vertragsobjekt entfallenden Bewirtschaftungskosten.

i) Gewährleistung, Verjährung
Hinsichtlich der Gewährleistung wird im Vertrag wie folgt unterschieden. Gebäudeteile, für die der Verkäufer nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen, dem Käufer bekannten gebrauchten Zustand erworben. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück (z.B. im Hinblick auf Flächenmaße, Beschaffenheit und Verwertbarkeit) und der nach der Baubeschreibung unverändert bleibenden Altbausubstanz werden ausgeschlossen.

Der Verkäufer haftet jedoch für schuldhaftes Unterlassen von notwendigen Sanierungsarbeiten an der Altbausubstanz und für Grundstücksmängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Untersuchung des Bodens oder der Altbausubstanz.

Für Mängel der vom Verkäufer nach der Baubeschreibung geschuldeten Arbeiten gilt das werkvertrag-liche Leistungsstörungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Besonderheiten einer Altbausanierung sind aber zu beachten. Der Verkäufer weist darauf hin dass bei einem Altbau das Vorliegen von Wasser-, Brand- und Kriegsschäden oder auch altersbedingten Mängeln, insbesondere Schädlingsbefall (Haus-schwamm o.ä.) sowie statische Probleme nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der vorhandenen strukturellen Grundsubstanz des Altbaus wird die vertragsgegenständliche Eigentumseinheit auch nach Fertigstellung aller vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten nicht dem Standard einer Neubauwohnung entsprechen. Insbesondere werden voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für Neubauwohnungen hinsichtlich Feuer-, Wärme- und Schallschutz erreicht werden. Insoweit sind Abweichungen von der DIN-Norm zwingend und vom Käufer hinzunehmen. Dies gilt gleichfalls für eine ggf. bestehende Feuchtigkeit der Kellerräume.

Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird im Kaufvertrag niedergelegt, wobei die Berechnung mit gewissen Einschränkungen nach der Wohnflächenverordnung erfolgt. Dabei sind Dachschrägen zwischen einem und zwei Metern sowie Balkone und Terrassen je mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt. Ein mögliches Flächenmindermaß von bis zu 3 % muss der Käufer hinnehmen, ohne dass ihm deshalb Mängel- oder Schadensersatzansprüche zustehen. Auch bei größeren Abweichungen können Ansprüche lediglich hinsichtlich der 3 % übersteigenden Flächenabweichung geltend gemacht werden. Solche Abweichungen sind mit 2.000,00 €/m² auszugleichen. Dies gilt nicht, soweit die Abweichung der Wohnfläche auf Sonderwünsche oder Eigenleistungen des Käufers zurückzuführen sind.

Sicherungshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche hinsichtlich des Sondereigentums an den Käufer und hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums an die Wohnungseigentümergemeinschaft ab. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt. Die Abtretung wird nur unter bestimmten Bedingungen wirksam, die im Kaufvertrag explizit geregelt sind (Verzug mit Mängelbeseitigung durch Verkäufer, Insolvenz des Verkäufers).

j) Voraussetzungen der Eigentumsübertragung
Die Auflassung, das heißt die Einigung über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes auf den Käufer, wird im Grundstückskaufvertrag erklärt. Der Notar ist bevollmächtigt, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Er darf die Eintragung aber erst bewilligen, wenn entweder der Käufer nachweist, dass der vereinbarte Kaufpreis vollständig gezahlt ist, oder der Verkäufer die Kaufpreiszahlung bestätigt. Die Eigentumsumschreibung kann auch verlangt werden, wenn feststeht, dass die vertragsgemäße Fertigstellung vom Verkäufer nicht mehr vorgenommen werden kann und die bisher geschuldeten Zahlungen geleistet sind.

k) Vollmachten
Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst wird der Verkäufer bevollmächtigt, die zum Vollzug des Kaufertrages nötigen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Ferner erhält der Verkäufer Vollmacht zur Bestellung

von Dienstbarkeiten und Reallasten aller Art, zum Abschluss von Bewirtschaftungs-, Gestattungs- und Unterhaltungsverträgen wegen der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Außen- und Erschließungsanlagen und des sonstigen Gemeinschaftseigentums, zur umfassenden Änderung oder Ergänzung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung und zur Abtretung von Straßengrund und sonstigen öffentlichen Flächen sowie zur Veräußerung und zum Erwerb von Teilflächen für Grundstücksarrondierungen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Eigentums nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beauftragten Notar Gebrauch gemacht werden.

l) Rücktritt

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vorwiegend bei Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt. Ein Rücktrittsrecht besteht insbesondere in der Regel nicht, wenn in der Person einer Partei Leistungserschwernisse eintreten, die die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen beispielsweise Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können.

3. Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftsordnung

Nach dem WEG obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einem von der Eigentümergemeinschaft bestellten Verwalter. Für die Verwaltung der Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft Eberhardplatz 1 in 93354 Biburg wird die IVS – Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH in der Teilungserklärung für drei Jahre bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Eine Verlängerung über den Ablauf des Bestellungszeitraums hinaus bedarf eines Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Verwalter kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Das gleiche gilt für die Kündigung des vorgesehenen Verwaltervertrages. Eine Abberufung bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft. An den vorgesehenen Vertrag mit dem Verwalter ist der Käufer - über die Wohnungseigentümergemeinschaft als Vertragspartner - gebunden. Der Käufer ist nach dem Kaufvertrag verpflichtet, am Abschluss eines angemessenen Verwaltervertrages mit dem Erstverwalter oder späteren Verwaltern mitzuwirken.

Der Verwalter nach dem WEG sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes, die Abrechnung des Hausgeldes und die ordnungsgemäße Instandhaltung des Eigentums. Der vorgesehene Verwaltervertrag, die Regelungen der Gemeinschaftsordnung und die Vorschriften des WEG erlauben dem Verwalter, die Wohnungseigentümergemeinschaft umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Der Verwalter darf im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abschließen und Rechtsgeschäfte vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist vorgesehen, mit dem Erstverwalter, der IVS – Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH, eine Gebühr für die Verwaltung nach dem WEG in Höhe von 27,67 € monatlich pro verwalteter Wohneinheit zu vereinbaren. Ggf. wird eine gesonderte Gebühr für den Garagenstellplatz bzw. die Garagenstellplätze erhoben.

Die Teilungserklärung enthält eine detaillierte Gemeinschaftsordnung. Diese bestimmt das Verhältnis der Wohnungs-/ und Teileigentümer untereinander. Die Nutzung der Wohnungen ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Die Ausübung von nicht lärmenden Bürotätigkeiten bzw. Tätigkeiten, die keine stärkere Lärmbelästigung der anderen Bewohner (auch durch Publikumsverkehr) nach sich ziehen, als dies bei einer gewöhnlichen Wohnnutzung der Fall ist, ist unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften erlaubt. Bei dem im Gemeinschaftseigentum gehaltenen Gewölbekeller im ehemaligen Klostergebäude ist vorgesehen, diesen gelegentlich für gesellschaftliche Ereignisse/Veranstaltungen zu nutzen bzw. ggf. auch zu vermieten/verpachten, was je nach Nutzung Probleme und ggf. auch Kosten für die WEG nach sich ziehen kann.

Eigentumsänderungen, etwa der Verkauf einer Wohnung, sind dem Verwalter anzuzeigen. Nach dem vorgesehenen Verwaltervertrag ist der Käufer verpflichtet, im Falle der Weiterveräußerung den Erwerber der Eigentumseinheit Ihrerseits zu verpflichten, dem Vertrag, den Beschlüssen und Vereinbarungen beizutreten. Geschieht dies nicht, so ist der Veräußerer dem Verwalter gegenüber zum Ersatz aller Nachteile verpflichtet, die durch den Nichteintritt des Erwerbers in diesen Vertrag der Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen. Die Eigentümergemeinschaft ist zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Instandhaltung/Instandsetzung von Fenster, Wand- /Deckenputz, Wohnungseingangstüren, Rollläden, Estrich, Sanitär- und Heizungseinrichtungen innerhalb des Sondereigentums obliegt dem betreffenden Sondereigentümer auch dann, wenn es sich hierbei um Gemeinschaftseigentum handelt. Wohngebäude und Garagengebäude sind insbesondere im Hinblick auf die Instandhaltung/

Instandsetzung und deren Kosten als selbständige Einheit anzusehen und zu behandeln.

Gegenüber Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft kann nur aufgerechnet oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden, wenn der Anspruch des Sondereigentümers anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist. Ansprüche gegen Verwalter oder Wohnungseigentümergemeinschaft können nur mit schriftlicher Genehmigung abgetreten werden.

4. Verwaltervertrag für das Sondereigentum (optional)

Grundsätzlich kann der Käufer frei entscheiden, ob er seine Sondereigentumseinheit selbst nutzt oder vermietet und dazu selbst verwaltet oder hiermit eine Hausverwaltung beauftragt. Für den Fall, dass der Investor wünscht, die bereits mit der Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu betrauende Hausverwaltung zu beauftragen, ist ein Verwaltungsvertrag zu schließen. Durch die separat zu erteilende Verwaltungsvollmacht wird die Hausverwaltung umfassend bevollmächtigt, u. a. zum Einzug der Mietzinsen, der Mietkaution, zum Abschluss von Mietverträgen und zu deren Kündigung, zur Durchführung von Mieterhöhungen sowie notfalls zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückständen. Die Kosten der angebotenen Verwaltung des Sondereigentums durch die IVS – Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH sind derzeit je Wohnung mit monatlich 29,75 € zu kalkulieren. Gesondert zu vergütende Leistungen sind im Sondermietverwaltungsvertrag separat aufgeführt, zum Beispiel eine Provision von 2 Monatsmieten bei einer erfolgreichen Vermietung. Da der Vertragsabschluss freiwillig erfolgt, sind die Bedingungen im Übrigen frei verhandelbar.

Haftungs- und Angebotsvorbehalte

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

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposè enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte und Bilder im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt.

Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1, und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006, unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Erwerber bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Prospektherausgeber hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Der Prospektherausgeber versichert dazu, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im Juni/Juli 2017 erstellt und herausgegeben.

Bildquellennachweis:

Seite	Quelle
05	LS Immobiliengruppe
08	LS Immobiliengruppe (1,2), Remmers AG (3,4)
09	LS Immobiliengruppe
10-13	LS Immobiliengruppe
15-21	Canstockphoto.com
22	LS Immobiliengruppe
25	Canstockphoto.com
26	1-3: Fotolia.de, 4: Audi AG Igolstadt, 5: Fotolia.de, 6: Tourismusverband Ingolstadt
27	Fotolia.de
28	1-5: Fotolia.de, 6: Brauerei zum Kuchlbauer GmbH & Co. KG
29	Fotolia.de
30	Openstreetmap.org
31	1-4: Fotolia.de
32-43	LS Immobiliengruppe
94	LS Immobiliengruppe
96-104	LS Immobiliengruppe
106	1: Canstockphoto.com, 2-3: Fotolia.de, 4: Canstockphoto.com
107	LS Immobiliengruppe
113	Canstockphoto.com
120	LS Immobiliengruppe
121	Canstockphoto.com

Ihre Partner

LS Baudenkmal GmbH & Co. KG
Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf
Tel. 08631 / 18 40 13-0
www.ls-immobiliengruppe.de

- Eigentümer des Grundstücks
Durchführung der Bauarbeiten als Bauträger gemäß der vorgenannten Bau- und Leistungsbeschreibung.

Hausverwaltung
IVS - Immobilien & Verwaltungs- und Service GmbH
Greizer Str. 11, 08499 Mylau

- Hausverwaltung
- Auf Wunsch Sondereigentumsverwaltung

Vertreten durch:

Kapitalmäßige und personelle Verflechtung:

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn. Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Photographien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen.

Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beurkundete Stammurkunde bzw. Teilungserklärung. Die im Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.

KS IMMOBILIEN GRUPPE

Ihr Partner

LS Baudenkmal GmbH & Co. KG
Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn

Tel. 08631 / 18 40 13-0
Fax 08631 / 18 40 13-22

Email **service@ls-immobiliengruppe.de**
Web **www.ls-immobiliengruppe.de**

Amtsgericht Traunstein HRA 11784
Persönlich haftende Gesellschafterin:
LS Projektverwaltungs GmbH
Sitz: Mühldorf a. Inn
Amtsgericht Traunstein HRB 24326

Geschäftsführer:
Horst Langner, Franz Steiglechner
Stefan Weinfurtner

LS IMMOBILIEN GRUPPE