



GUTSHOF

LIVING





# INHALT

04	PROLOG
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
06	LAGE
14	HISTORIE
16	OBJEKT
22	PLANUNG
65	BAUBESCHREIBUNG
74	ENERGIEKONZEPT
75	KAUFPREISLISTE
76	RECHTLICHES KONZEPT
82	RISIKOHINWEISE
91	STEUERLICHE RISIKEN
92	STEUERLICHE HINWEISE
95	MUSTERRECHNUNG
96	MUSTERVERTRÄGE
117	HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE
119	IMPRESSUM

## *Gutshof-Living-Jena*

***Gewohnt wird immer*** – diese Erkenntnis ist nicht neu, doch gerade die Corona-Krise der letzten Monate hat vielen Menschen, die nun im Homeoffice arbeiten dürfen oder müssen, verdeutlicht, wie wichtig und wertvoll ein schönes, lebenswertes Wohnumfeld ist.

*Die in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen zeichnen sich durch eine attraktive Kombination von historischem und geschichtsträchtigem Umfeld und modernstem Wohnkomfort aus. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wohnungen zukünftig bei Mietern auf große Nachfrage stoßen werden.*

*Eine Investition in Eigentumswohnungen bietet grundsätzlich die Chance auf dauerhafte Mieterträge und Wertsteigerungen, die in gewissem Umfang einen Schutz vor Inflation bieten können. In Anbetracht des historisch niedrigen Zinsniveaus kann der Erwerb – je nach persönlicher Bonität und Risikoneigung – in hohem Umfang mit Darlehen finanziert werden, die nur zu einer vergleichsweise geringen Liquiditätsbelastung durch Zins- und Tilgungszahlungen führen. Ein besonderer Vorteil der in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen besteht darin, dass es sich um denkmalgeschützte Objekte handelt, deren Renovierung vom Staat mit Steuervorteilen honoriert wird.*

*Ein häufig gegen den Erwerb von Eigentumswohnungen vorgebrachtes Argument lautet, dass die Verwaltung der Wohnungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Auszug von Mietern und der Suche nach Nachmietern zeitaufwendig und lästig ist. Da die Käufer der in diesem Exposé angebotenen Wohnungen die Möglichkeit haben, einen Hausverwaltungsvertrag abzuschließen, können sie sämtliche Verwaltungsaufgaben abgeben. Selbst die Kommunikation mit dem Mieter kann über die Hausverwaltung erfolgen, sodass für die Erwerber keine nennenswerten zeitlichen Belastungen im Zusammenhang mit den Wohnungen entstehen.*

*Die in diesem Exposé angebotenen Wohnungen werden überwiegend von Kapitalanlegern gekauft werden. Die Ausstattung der Wohnungen sowie der Standort Jena sind jedoch so attraktiv, dass auch eine spätere Eigennutzung nicht ausgeschlossen erscheint.*

# ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## PROJEKT

Gutshof Living – I. Bauabschnitt  
Umfassende Sanierung und Modernisierung  
von 4 Häusern  
Haus A / 8 & 9 Gutshof Zwätzen Nr. 3 & 5  
Haus B / 10 & 11 Gutshof Zwätzen Nr. 7 & 9

## ANSCHRIFT

Gutshof Zwätzen , 07743 Jena

## ANBIETER/BAUTRÄGER

Bauträgergesellschaft  
JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH  
Gutshof Zwätzen Nr. 1, 07743 Jena

## LAGE

Europäische Metropolregion Mitteldeutschland  
Freistaat Thüringen  
Jena

## EINHEITEN

25 Wohneinheiten von ca. 36 m<sup>2</sup> bis ca. 235 m<sup>2</sup>

## WOHNFLÄCHE GESAMT

2.907,72 m<sup>2</sup>

## BAUGENEHMIGUNG

beantragt

## BAUÜBERWACHUNG

durch externen Bausachverständigen

## KAUFPREIS WOHNUNG

4.950 € / m<sup>2</sup>  
Mieterwartung Wohnung:  
12 € / m<sup>2</sup> (prognostizierte Miete)

## KAUFPREIS STELLPLATZ

10.000 € / Stellplatz  
Mieterwartung Stellplatz:  
40 € / Monat (prognostizierte Miete)

## KAUFPREISAUFTEILUNG\*

Grundstück 5 %  
Gebäudeanteil alt 25 %  
Modernisierung 70 %

## ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 8 % des Kaufpreises zzgl. Bauzeitinsen

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

anfänglich monatlich 0,40 €/m<sup>2</sup>

## VERWALTUNGSKOSTEN IM MONAT

WEG-Verwaltung  
Wohnung 25,00 € zzgl. USt / Stellplatz 1,15 € zzgl. USt  
  
SE-Verwaltung  
Wohnung 20,00 € zzgl. USt / Stellplatz 1,50 € zzgl. USt

## ABSCHREIBUNG\*\*

8 Jahre x 9 % und 4 Jahre x 7 % des Sanierungsaufwandes  
gem. § 7i EstG; 40 Jahre x 2,5 % der Altbausubstanz

## EINKUNFTSART\*\*

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

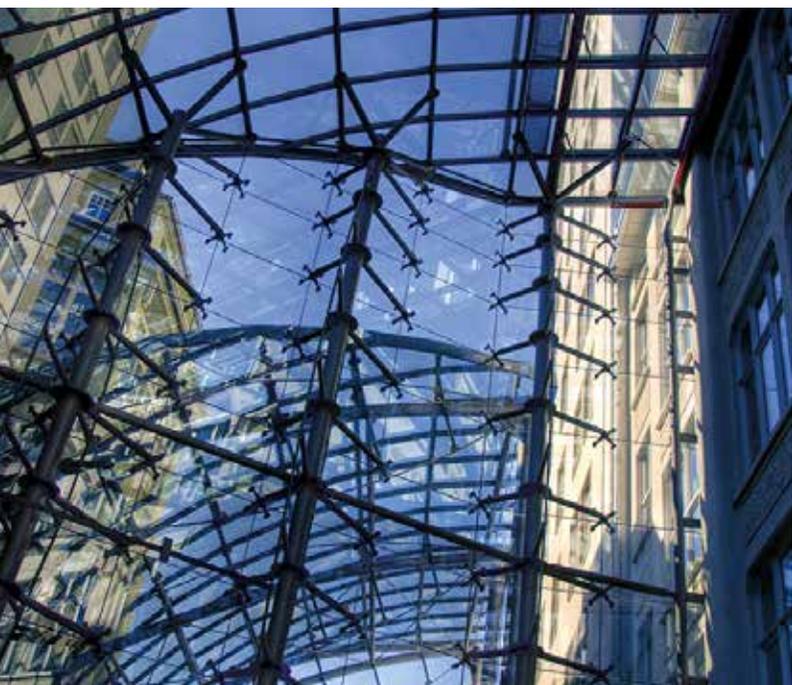
## GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

steuerliche Fertigstellung 31.12.2022  
Gesamtfertigstellung 06/2023

WEG = Wohnungseigentümergeinschaft  
SE = Sondereigentum

\* Die endgültige Kaufpreisaufteilung erfolgt durch das jeweilige Finanzamt des Investors und kann von der prognostizierten Kaufpreisaufteilung abweichen.

\*\* Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich zukünftig ändern.



## LICHTSTADT JENA

Das Stadtmarketing verwendet den Slogan „Lichtstadt Jena“ und lässt in seiner Kommunikation keinen Zweifel am innovativen Selbstverständnis der Stadt. Der traditionsreiche Optik- und Photonikstandort ist Ausgangspunkt der optischen Industrie in Europa und steht für Forschung und Erfolg. Seit mehr als 150 Jahren prägen zukunftsweisende, lichtbasierte Technologien die Stadt der Wissenschaft. Als ein europäisches Zentrum im Bereich Optik und Photonik hat vor allem die enge Verbindung von Jenas beiden Hochschulen mit den Forschungseinrichtungen und der örtlichen Industrie eine Tradition und ist Erfolgsgarant.

Der Begriff Lichtstadt steht dabei auch als Metapher für Jenas weitreichende Strahlkraft: die Geistesblitze seiner hellen Köpfe, das Licht der Aufklärung, die Lichter der Erkenntnis und Licht als zentrales Mittel zum Erfolg.

Jena liegt im Osten von Thüringen und ist nach Erfurt die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Hier leben über 111.000 Menschen. Ein Drittel der knapp 70.000 Beschäftigten haben einen Hochschulabschluss. Das sind doppelt so viele wie der Durchschnitt in deutschen Großstädten.

Jena ist bedeutender Hightech-Standort mit innovativen Technologien und namhaften Industrieunternehmen wie ZEISS oder Schott sowie beliebter Universitätsstandort mit der Friedrich-Schiller-Universität, die mit über 17.000 Studierenden die größte Universität Thüringens ist.

Mit bedeutendem Wachstum sowohl der Bevölkerung als auch der Kaufkraft nimmt Jena eine Sonderstellung in den Neuen Bundesländern ein. Dabei liegt die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft sogar 6,5 % über dem Bundesdurchschnitt.

Jena befindet sich auf Platz 73 der größten Städte Deutschlands und gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland. Jena wird neben den Städten Erfurt und Ilmenau als Teil des Thüringer Technologiedreiecks bezeichnet. Im Zukunftsatlas 2019 belegte die kreisfreie Stadt Platz 29 von 401 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Städten mit „sehr hohen Zukunftschancen“.

Ungefähr 23.000 Studenten leben in Jena und studieren an den zwei staatlichen Hochschulen, was einem Studentenanteil von etwa 19 % entspricht. Im Umfeld der Universität und Fachhochschule haben sich mehrere Institute und kleine Optiktechnologie- und Biotechnologieunternehmen angesiedelt, welche Grundlagenforschung betreiben oder medizinische Instrumente entwickeln. Eine Vielzahl akademischer Institute und Startup-Unternehmen sind am Beutenberg Campus angesiedelt.

Eine abwechslungsreiche Architektur spiegelt den Wandel der Zeit und den Geist derer, die die Stadt prägten. Innovative Hochhäuser aus DDR-Zeiten wie der JenTower, sanierte Immobilien der Jahrhundertwende im Jenaer Damenviertel, die Gropius Villen im Stil des Bauhauses und moderne Architektur der Gegenwart schlagen den Bogen vom Gestern ins Heute und vor allem ins Morgen, denn Jena gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.

Das markanteste Gebäude beim fotografischen Blick auf die Stadt ist der sogenannte „Jentower“ (im Volksmund auch Keksrolle genannt), das Wahrzeichen der Stadt und mit 144,5 Metern das höchste Bürogebäude in den Neuen Bundesländern. Das Hochhaus sollte ein Fernrohr symbolisieren und wurde von 1969 bis 1972 von Hermann Henselmann, einem der bekanntesten Architekten der DDR, geplant. Das Hochhaus sollte das Zeiss-Forschungszentrum beherbergen, erwies sich jedoch dafür als ungeeignet und wird heute als Bürogebäude genutzt. Im 28. und 29. Obergeschoss befinden sich ein Restaurant und eine Aussichtsplattform. In der sich anschließenden Sockelumbauung mit dem Namen „Neue Mitte“ befinden sich vorwiegend Einzelhandelsgeschäfte.

### Infrastruktur

Jena besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, es existieren schnelle Verbindungen von der Großstadt in alle europäischen Ballungszentren. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt nur etwa 47 km, gut eine Stunde benötigen Autofahrer zum Flughafen Leipzig/Halle. Das europäische Luftdrehkreuz von DHL in Leipzig ermöglicht es, zahlreiche Express- und Logistikoptionen zu nutzen. Jena liegt an

der Autobahn A 4, zusätzlich umschließen fünf Bundesstraßen das Stadtzentrum. Der innerstädtische öffentliche Nahverkehr setzt sich aus Straßenbahnlinien, Regionalbuslinien und Stadtbuslinien zusammen.



### Arbeit und Wirtschaft

Jena ist international für starke Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. In diesen Jenaer Hightech-Sektoren wird durch Forschung und Entwicklung an Zukunftstechnologien, innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende internationale Märkte gearbeitet.

### Rankings

- 2019: Focus Klinikliste 2020: Uniklinikum Jena zählt zu den besten Kliniken Deutschlands und ist das beste Klinikum Thüringens.
- Kompetenzzentrum Frauen in Wissenschaft und Forschung (CEWS): Friedrich-Schiller-Universität erreicht Platz 1 bei der Gleichstellung.
- 2019: Prognos Zukunftsatlas: Jena erreicht Platz 29
- 2019: Ostthüringer Zeitung 2019: Jena als überdurchschnittlich grüne Stadt in Deutschland (bezogen auf Anteil der Elektroautos, Ökostrom-Wechsler, Müllproduktion pro Kopf, Naturschutzgebiete und Fahrräder).
- 2019: DIE ZEIT: CHE Ranking 2019: Friedrich-Schiller-Universität Jena gehört in den analysierten Fächern zur Spitzengruppe der untersuchten Hochschulen in Deutschland.





### Stadt der klugen Köpfe

Jena ist eine international bekannte Wissenschaftsstadt und beherbergt neben der traditionsreichen Friedrich-Schiller-Universität und der praxisorientierten Ernst-Abbe-Hochschule auch eine Reihe renommierter Forschungseinrichtungen, darunter Institute der Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft, sowie der Leibniz-Gemeinschaft und ein Institut des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Ein Großteil der Institute ist am Beutenberg Campus Jena be-

heimatet. Insgesamt forschen in Jena ungefähr 4.500 Wissenschaftler, rund 3.500 von ihnen an der Universität. Mit Schwerpunkten in den Bereichen Optik und Photonik sowie Gesundheit und den Lebenswissenschaften orientiert sich die Jenaer Forschung an Zukunftsfragen, die für die Weiterentwicklung von Gesellschaft und Wirtschaft von zentraler Bedeutung sind. Auch in den Bereichen innovative Materialien und Energiespeicher, Oberflächen- und Mikrotechnologie sowie Menschen im sozialen Wandel nimmt Jena eine bundesweit herausragende Rolle ein.

Die Profillinie "LIGHT LIFE LIBERTY" der Friedrich-Schiller-Universität Jena und der Slogan "where life sciences meets physics" des Beutenberg Campus dokumentieren die interdisziplinäre Forschung vor Ort. Auch der Slogan der Ernst-Abbe-Hochschule Jena "Innovation für Lebensqualität" steht für bedeutende Zukunftsthemen wie Gesundheit, Nachhaltigkeit und Vernetzung.

Das eng geknüpfte Forschungsnetzwerk und eine Vielzahl interdisziplinärer Projekte sind Garant des Erfolgs des Wissenschaftsstandortes Jena. Dazu kommen

sprichwörtlich „kurze Wege“ sowie die enge Anbindung der Bildungsinstitute an Forschung und Wirtschaft. Zahlreiche Firmen und wissenschaftliche Institute pflegen intensive Kontakte zur Friedrich-Schiller-Universität und zur Ernst-Abbe-Hochschule. Existenzgründungen werden durch beide Hochschulen ebenso gefördert wie der wissenschaftliche Kontakt untereinander. In Jena gehen Grundlagenforschung und die Nutzbarmachung ihrer Ergebnisse für die Wirtschaft Hand in Hand.

### Kulturelles Zentrum

Wenn Kulturinteressierte einen Städtetrip nach Thüringen planen, darf ein Abstecher nach Jena auf keinen Fall fehlen. Allein schon die große Auswahl an Theatern, Denkmälern und Museen lässt unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu.

Zeitgenössische Kunst mit vielen Uraufführungen, moderner Klassikerbearbeitung und zeitgemäßem Perfor-mancetheater kennzeichnen das Portfolio des experimentierfreudigen Theaterhauses Jena.

Durch bekannte Persönlichkeiten, wie z. B. Novalis, Friedrich Schiller, Johann Wolfgang von Goethe oder

Friedrich Hölderlin, ist Jena zu einer bedeutenden Kulturstadt geworden. Die zahlreichen Denkmäler, Museen, Einrichtungen und Gebäude erinnern an die kulturelle Geschichte der Stadt und ihre berühmten Bürger.

Die Jenaer Philharmonie ist ein weiteres Aushängeschild. Sie ist nicht nur die größte Kultureinrichtung Jenas, die Musiker gastieren bei Konzerten in aller Welt. Sie erhielt bereits drei Mal die Auszeichnung „Bestes Konzertprogramm der Saison“. Zahlreiche regelmäßige Veranstaltungshöhepunkte, wie „Kulturarena“, „Tage des Theaters in Bewegung“ oder „Jazzmeile“, prägen das kulturelle Leben der Stadt ebenso wie zahlreiche Sportereignisse.

Auch in Bezug auf das Nachtleben und die kulinarischen Genüsse kommt man in Jena auf seine Kosten, in der Wagnergasse und ihrer näheren Umgebung sind Kneipen, Restaurants und Cafés angesiedelt. Ältester Studentenclub ist seit 1966 der Rosenkeller in der Johannisstraße. Hier finden unter anderem jede Woche mehrere Konzerte unterschiedlichster Genres statt. Mit der Goethe-Galerie ist auch eine architektonisch einmalige Einkaufsmeile entstanden.



Internationales Interesse genießt die städtische Kunstsammlung von Jena. Über 5.000 Werke aus sämtlichen Gebieten umfasst die Sammlung, regelmäßig finden bemerkenswerte Sonderausstellungen statt.

### Wohlfühlstadt

Jena, Großstadt und Idyll zugleich, liegt perfekt eingebettet in eine Natur, die ihresgleichen sucht. Innerhalb von wenigen Minuten gelangt man vom Stadtzentrum ins grüne Umland. Jena liegt im mittleren Saaletal zwischen teilweise von Mischwäldern bedeckten Muschelkalk- und Buntsandsteinhängen. Ein geologisches Phänomen sind die sogenannten Teufelslöcher und die Studentenrutsche, wo z. B. seltene Orchideenarten vorkommen. Jena gehört zu den klimatisch besonders begünstigten Gebieten Deutschlands und ist, ob der reizvollen Lage, ein beliebtes Reiseziel.

### Investitionsfaktoren

Jena hat einen funktionierenden und prosperierenden Immobilienmarkt und sorgt für eine stete Nachfrage nach Wohnraum in guten sowie sehr guten Lagen. Das geringe Angebot wird der Nachfrage derzeit nicht gerecht. Wichtig für die Vermietbarkeit in Jena ist eine hohe Qualität der Wohnungen.

Die Wohn- und Kaufpreise in Jena werden weiterhin steigen, sofern sich das Objekt in guter Lage oder Top-Lage befindet. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum wird künftig weiter zunehmen aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung. Kurz- und mittelfristig sind gute Renditen möglich.

### Gesamtpaket Jena

Erfolgreiche Unternehmen, starke Zukunftsbranchen, qualifizierte Fachkräfte, leistungsstarke Forschung, Innovation und Gründergeist sowie eine wunderbare Lebensqualität sind die Eckpfeiler der Stadtentwicklung und Gründe, warum Jena als Immobilienstandort immer größere Bedeutung erlangt.

### JENA OT ZWÄTZEN

Zwätzen ist einer von 30 Ortsteilen und liegt im Norden von Jena, westlich der Saale. Oberhalb Zwätzens liegt der Heiligenberg und der Jägerberg.

Im Zuge der Gebietsreform von 1922 wurde Zwätzen nach Jena eingemeindet.

Durch Zwätzen führt die Bundesstraße 88 in Nord-Süd-Richtung. An den Schienenverkehr ist Zwätzen durch den Bahnhof Jena-Zwätzen an der Bahnstrecke Großheringen–Saalfeld angeschlossen. Des Weiteren befinden sich in Zwätzen die Straßenbahnhaltstellen der Linien 1 und 4.

Der Gutshof Jena-Zwätzen liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld, direkt am Naturschutzgebiet. Das mit insgesamt ca. 25.000 m<sup>2</sup> große historische Areal hat seine Anfänge bereits im 12. Jahrhundert mit der Ballei Thüringen des Deutschen Ordens. Die Mitte der Gutsanlage nimmt der Haupthof ein, um den die Wohn- und großen Wirtschaftsgebäude gruppiert sind. Diese Gebäude werden nun vollumfänglich saniert und in naher Zukunft modernstem Wohnkomfort zugeführt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen sowie zwei Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Gehminuten sind die Straßenbahn und der Bus erreichbar und man gelangt in nur 10 Minuten in das Stadtzentrum. Im nahegelegenen Naherholungsgebiet „Mittleres Saaletal“ findet man den nötigen Ausgleich zum Alltag.



## UMGEBUNG UND NACHBARSCHAFT

### Öffentliche Verkehrsmittel

- City Bahn Jena; Haltepunkt für IC und Regionalverbindung Jena-Paradies (ca. 4 km entfernt) und Jena-Göschwitz
- Straßenbahn- und Buslinie Haltepunkt; ca. 500 m entfernt
- Haltepunkt / Regionalverkehr Jena-Zwätzen; ca. 1 km entfernt

### Einkauf und Versorgung

- Kaufland Jena-Nord; fußläufig erreichbar, ca. 800 m
- Bäckerei und Netto; fußläufig erreichbar, ca. 600 m
- Einkaufszentrum Goethegalerie und Neue Mitte/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Stadtzentrum; ca. 3,5 km entfernt, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 5 Minuten erreichbar

### Bildungseinrichtungen/Schulen

- Staatl. Grundschule "Am Rautal"; ca. 500 m entfernt
- Carl-Zeiss-Gymnasium; ca. 800 m entfernt
- Christliches Gymnasium Nord; ca. 2,5 km entfernt (Straßenbahn-Haltepunkt)

### Kindertagesstätten

- Kita "Kinderbude e.V."; ca. 300 m entfernt
- Kita "Nimmerland gGmbH"; ca. 800 m entfernt
- Kita "Kindegarten Löbstedt"; ca. 500 m entfernt

### Restaurants/Hotels

- Gaststätte "Hexe"; ca. 400 m entfernt
- Gaststätte "Nachtigall"; ca. 800 m entfernt
- Gaststätte Burgblick/Kunitz; ca. 2 km entfernt
- Kneipenmeile Wagnergasse (8 Restaurants/Bars); ca. 4 km entfernt
- Ratskeller; ca. 3,8 km entfernt
- Steakhaus/Los Studente; ca. 3,8 km entfernt
- KÖZ; ca. 3,6 km entfernt
- Hotel Steigenberger Esplanade/Zentrum; ca. 4 km entfernt
- Hotel Schwarzer Bär/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Hotel Zur Noll/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt
- Scala Turm Hotel/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- MAXX Hotel Jena/Lobeda; ca. 8 km entfernt
- Fair Resort/Lobeda; ca. 10 km entfernt

### Parkmöglichkeiten

- Parkplatz Eichplatz/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Parkplatz-PostCare/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt

- Parkhaus Goethegalerie/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Parkhaus NEUE MITTE/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Parkhaus "Holzmarktpassage"/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt
- Parkhaus Krautgasse/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- Parkhaus Grietgasse/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt

### Kliniken/Ärzte/Apotheken

- Arztpraxis Zitzmann; ca. 400 m entfernt
- Apotheke / Kaufland; ca. 800 m entfernt
- Medizin. Versorgungszentrum, Camburger Straße; ca. 2 km entfernt
- Medizin. Versorgungszentrum "PostCare"; ca. 3,6 km entfernt
- Medizin. Versorgungszentrum (ehemalige ZEISS-Poliklinik); ca. 4 km entfernt
- Universitätsklinikum/Lobeda; ca. 8,5 km entfernt

### Geldautomaten/Banken

- Geldautomat/Sparkasse-Kaufland; ca. 800 m entfernt
- Geldautomat Volksbank/Aldi; ca. 2,5 km entfernt
- Sparkasse Jena/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- Volksbank/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt
- Commerzbank/Löbdergraben; ca. 3,6 km entfernt
- Deutsche Bank/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt



- |   |                             |   |              |
|---|-----------------------------|---|--------------|
|  | Schulen/Kitas/Universitäten |  | Bus          |
|  | Gastronomie                 |  | Tram         |
|  | Einkaufsmöglichkeiten       |  | Bundesstraße |
|  | Hotel/Jugendherberge        |   |              |

# HISTORISCHER GUTSHOF

## Deutscher Orden

Das etwa 25.000 m<sup>2</sup> große Areal des Gutshofes hat seine Anfänge bereits im 12. Jahrhundert als Ordensprovinz im Reichsgebiet. Die „Deutschordensballei Thüringen“ war eine der ältesten und reichsten Balleien (Ordensprovinzen) des Deutschritterordens.

Der um 1200 an den Orden gelangte Hof in Zwätzen war Verwaltungszentrum der „Ballei Thüringen/Sachsen“ und damit Sitz des sogenannten „Landkomturs“ (Leiter/Verwalter einer Ordensniederlassung). Schon 1182 wird ein Gut in Zwätzen im Besitz der Herrscherdynastie der Ludowinger erwähnt, welche aufgrund der engen persönlichen Bindungen zum Deutschen Orden und somit als Stifter des Gutshofes angesehen werden.

In und um Zwätzen konnte die Ordensniederlassung zahlreiche Objekte (Mühle, Backhaus, Schänke) und Rechte (Schafhaltung) erwerben. Sie bekam zudem große Ländereien (Wald, Acker, Wiesen, Weinberge) übertragen, sodass der Orden in den ersten beiden Jahrhunderten über beträchtliche Einnahmen verfügte.

## Reformation

Während der Reformation traten die Ordensbrüder der „Ballei Thüringen/Sachsen“ der neuen Konfession bei. Die Ballei wurde seitdem von einem Stadthalter geleitet und der Besitz der kursächsischen Oberhoheit unterstellt.

## Napoleon und Wiener Kongress

Nach der 1806 unweit von Zwätzen stattgefundenen „Schlacht von Jena und Auerstedt“ diente der Gutshof als Lazarett. An die 46 hier verstorbenen Soldaten erinnert das nahe gelegene „Sachsengrab“.

Nach der von Napoleon 1809 verfügten Auflösung des Ordens in den von ihm beherrschten Gebieten fielen die Besitzungen an den sächsischen König. Dieser schenkte sie den Universitäten Wittenberg und Leipzig sowie den fürstlichen Schulen Pforta, Meißen und Grimma.

Als Ergebnis des Wiener Kongresses gelangte Zwätzen 1815 an das Großherzogtum Sachsen-Weimar-Eisenach und wurde in ein Kammergut umgewandelt. Ab 1818 wurde der Töpferofen von der „Großherzoglich Sächsischen Fabrik Zwätzen“ zur industriellen Tonröhrenproduktion genutzt.

## Ackerbau und Viehzucht

Nach jahrelangen Bemühungen gelang es dem Professor des landwirtschaftlichen Institutes der Universität Jena, Friedrich Gottlob Schulze, 1844, das Kammergut vom Großherzog zu pachten. Unter dem engagierten Nationalökonom entwickelte sich das Landwirtschaftliche Institut mit seiner praxisbezogenen Außenstelle in Zwätzen zu einer tragenden Säule der Universität Jena. Hier wurde Schulze zum bahnbrechenden Reformator der Landwirtschaftslehre, nach dessen Muster das neuartige Fach an vielen deutschen Universitäten Eingang fand.

Die Zwätzener Lehranstalt verdankt ihre Existenz vor allem aber der großzügigen Sponsorschaft der mit dem Großherzog Carl Friedrich verheirateten Großherzogin Maria Pawlowna (1786-1859), der russischen Zarentochter. Von ihr ging 1849 die Initiative aus, im Sinne der öffentlichen Wohlfahrt, eine sogenannte „Arbeits- oder Wehrli-Schule“ nach Schweizer Vorbild zu begründen, womit sie Schulze beauftragte. 1853 gewährte der Großherzog schließlich die Abtretung des Gutes. 1858 wurde die „Wehrli-Schule“ in eine Ackerbau-Schule umgewandelt und nach ihrer Verstaatlichung im Jahre 1860 der Universität Jena zugewiesen. Sie war eine Ganzjah-

res- und Ganztagschule mit gleichermaßen theoretischen und praktischen Unterrichtsanteilen. Die landwirtschaftliche Versuchsstation unterhielt sogar zwei Laboratorien.

1901 erfolgte die Umbenennung in „Landwirtschaftliches Institut der Universität Jena“. Den gesellschaftlichen Umbrüchen in den folgenden Jahrzehnten folgten verschiedene landwirtschaftliche Institutionen mit sehr unterschiedlichen Trägerschaften. 1937 bis 1943 befand sich hier beispielsweise die erste Prüfanstalt

für Schweine in Thüringen. Das nach dem Krieg reaktivierte Universitätsgut würde 1955 aufgelöst und als neu gegründetes VE Lehr- und Versuchsgut Zwätzen dem Ministerium für Land- und Forstwirtschaft der DDR unterstellt. So nahm 1956 hier die erfolgreiche Haflinger-Pferdezucht der DDR ihren Anfang.

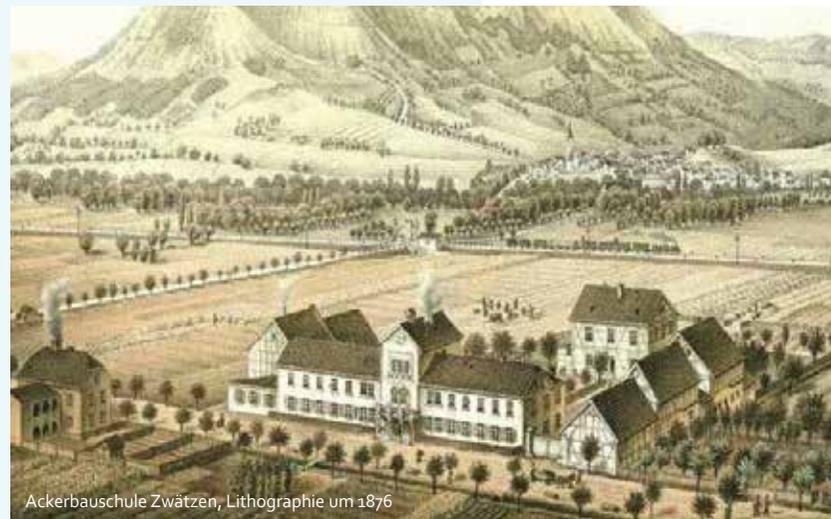
Nach 1990 wurden die Liegenschaften durch die Treuhand verpachtet und verkauft. 1997 wurde die Friedrich-Schiller-Universität Jena wieder Eigentümer des Flurstücks.



J. G. Schulze, ca. 1885 (aus dem Jenaer Professorenalbum)



Probepflügen mit Schulze in Zwätzen, 1856



Ackerbauschule Zwätzen, Lithographie um 1876



## OBJEKTDDETAILS

In enger Abstimmung mit dem Denkmal- und Naturschutz wird das gesamte Anwesen aufwendig saniert. Die Symbiose aus denkmalgeschützter Substanz und modernen Gestaltungselementen sind für Käufer und Mieter gleichermaßen attraktiv. Die Kombination aus historischem Mauerwerk, Holzbalken und modernen Akzenten aus Stahl und Glas verleiht der ehemaligen Gutsanlage eine unverwechselbare Wohnatmosphäre.

Dieses Exposé umfasst im ersten Bauabschnitt 25 Wohneinheiten in den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 9, 10 und 11 mit einer Wohnfläche von 2.907,72 m<sup>2</sup>. Die ehemaligen Nutzgebäude, wie z. B. der Pferdestall und die Hofscheune, werden hochwertig saniert, umgebaut und einem neuen Nutzungskonzept zugeführt. Es entstehen großzügige Grundrisse, Decken und Treppen werden eingebaut, zusätzliche Balkone errichtet. Stützmauern geben dem Ensemble den ganz besonderen Charakter.

Jeder Wohneinheit ist mindestens 1 Pkw-Stellplatz zugeordnet. Insgesamt sind in diesem Bauabschnitt 37 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

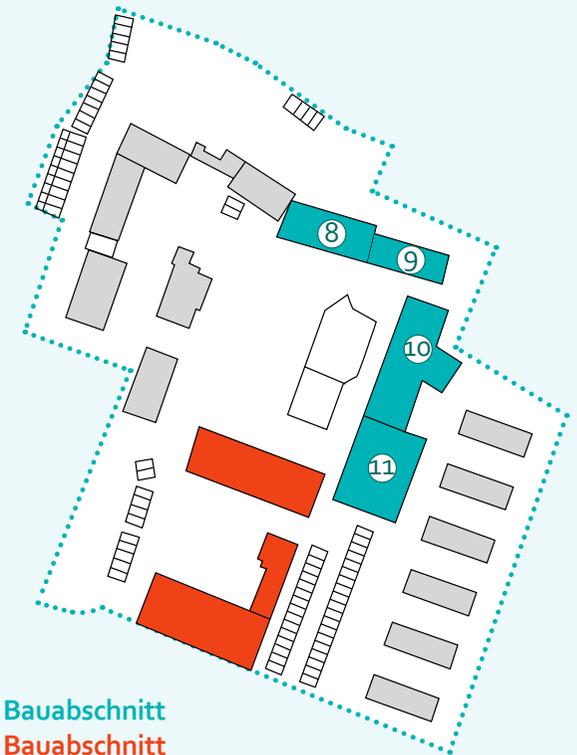
Im Gebäude 8 und 9 entstehen 4 Wohneinheiten in Reihenhausbauart von ca. 160 m<sup>2</sup> bis 235 m<sup>2</sup> und 5 Geschosswohnungen von ca. 36 m<sup>2</sup> bis 103 m<sup>2</sup>. Drei der Geschosswohnungen sind als Maisonette-Wohnungen geplant.

Auch die Gebäude 10 und 11 werden vollumfänglich revitalisiert. Hier entstehen 16 attraktive Wohneinheiten von ca. 43 bis ca. 202 m<sup>2</sup>. Die beiden großzügigen Maisonette-Wohnungen im Haus 11 sind dabei besonders hervorzuheben. Ein Aufzug, ein Fahrradabstellraum bzw. zwei Fahrradüberdachungen sorgen für weiteren Wohnkomfort.

Die Ausstattung der Wohnungen wird außergewöhnlich sein. Hochwertiges Echtholzparkett in den Wohnräumen, großformatige italienische Fliesen im Sanitärbereich sind nur einige Beispiele dafür. Wenn brandschutzrechtlich keine Bedenken bestehen, erhalten die Bäder, Flure und Abstellräume Downlights-Spots.

Fußbodenheizung und eine zentrale Heizanlage sorgen für weiteren Wohnkomfort.

Fast alle Einheiten erhalten eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Multimedia-Anschlüsse in den Wohn- und Schlafräumen runden das Angebot ab.



1. Bauabschnitt  
2. Bauabschnitt



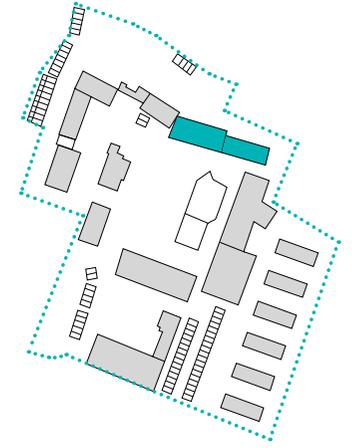


# GEBÄUDE 8 & 9



## GESAMTÜBERSICHT





Dachgeschoss

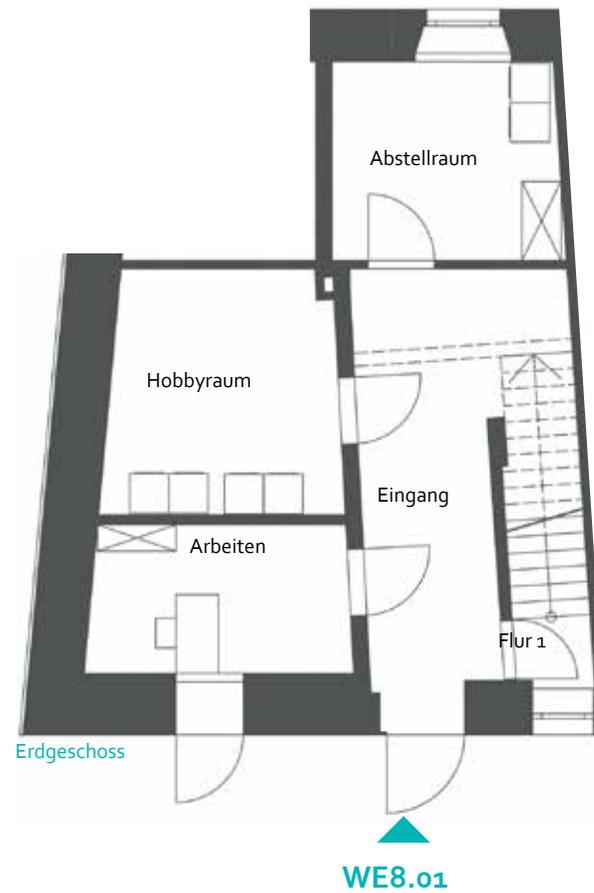


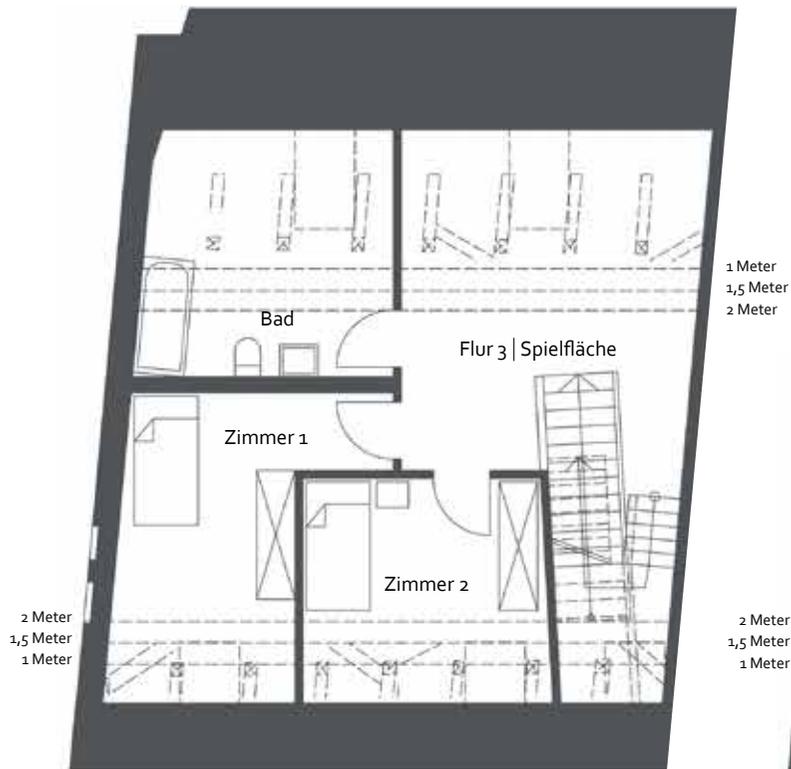
2. Dachgeschoss

	WE 8.01	185,84 m <sup>2</sup>
	WE 8.02	235,28 m <sup>2</sup>
	WE 8.03	71,78 m <sup>2</sup>
	WE 8.04	102,53 m <sup>2</sup>
	WE 8.05	63,89 m <sup>2</sup>
	WE 9.01	66,80 m <sup>2</sup>
	WE 9.02	160,82 m <sup>2</sup>
	WE 9.03	184,69 m <sup>2</sup>
	WE 9.04	36,24 m <sup>2</sup>

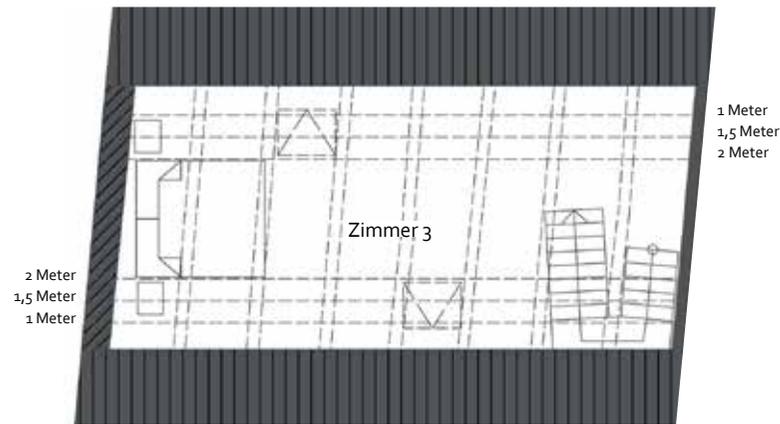
# GEBÄUDE 8

STADTHAUS 8.01





Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



## WOHNEINHEIT 8.01

Eingang	16,72 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,96 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	12,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	10,96 m <sup>2</sup>
Flur 1	1,15 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>50,78 m<sup>2</sup></b>

Flur 2	9,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,88 m <sup>2</sup>
Bad	4,54 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	33,99 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50 %)	4,34 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50 %)	3,20 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	<b>76,33 m<sup>2</sup></b>

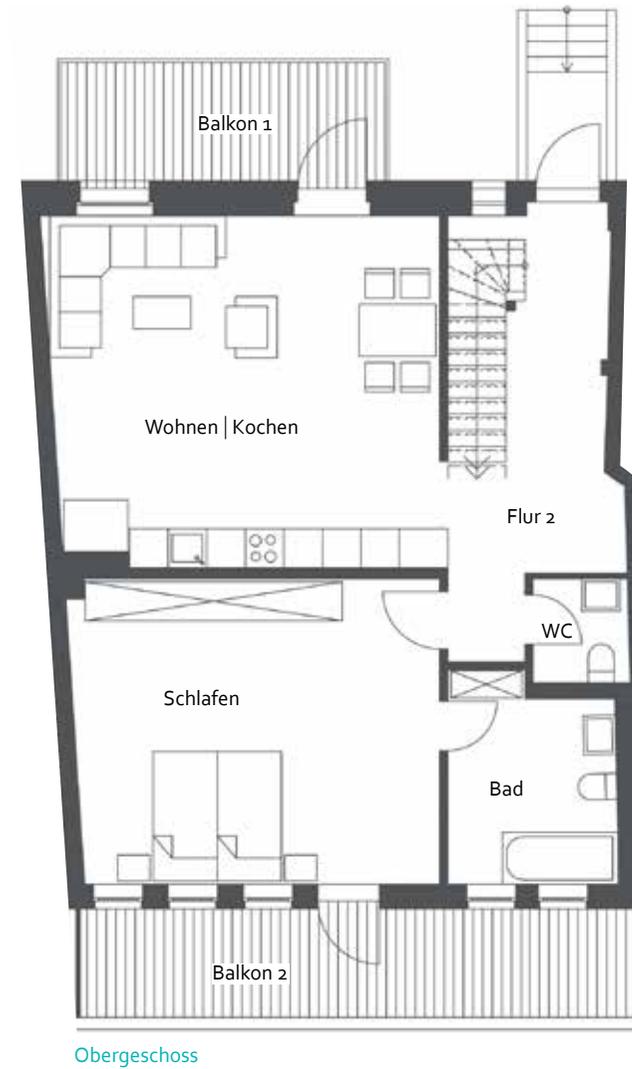
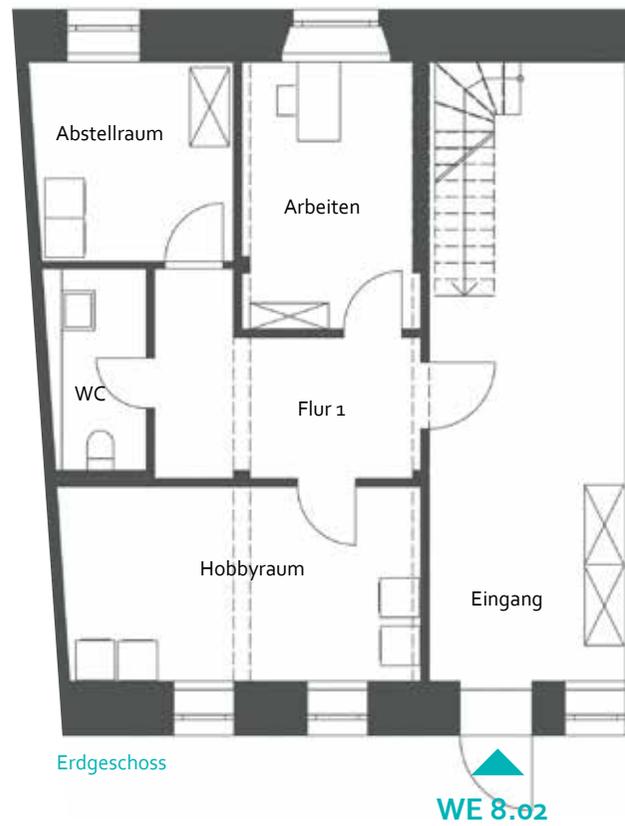
Flur 3   Spielfläche	11,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	9,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,47 m <sup>2</sup>
Bad	5,36 m <sup>2</sup>
<b>DACHGESCHOSS</b>	<b>38,57 m<sup>2</sup></b>

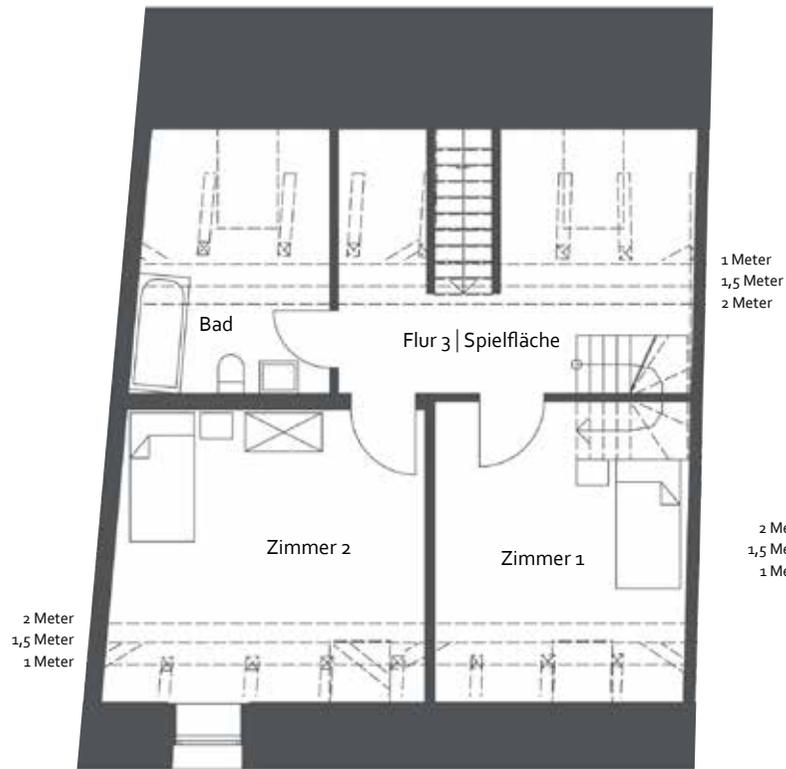
Zimmer 3	20,16 m <sup>2</sup>
<b>2. DACHGESCHOSS</b>	<b>20,16 m<sup>2</sup></b>

**WOHNFLÄCHE** 185,84 m<sup>2</sup>

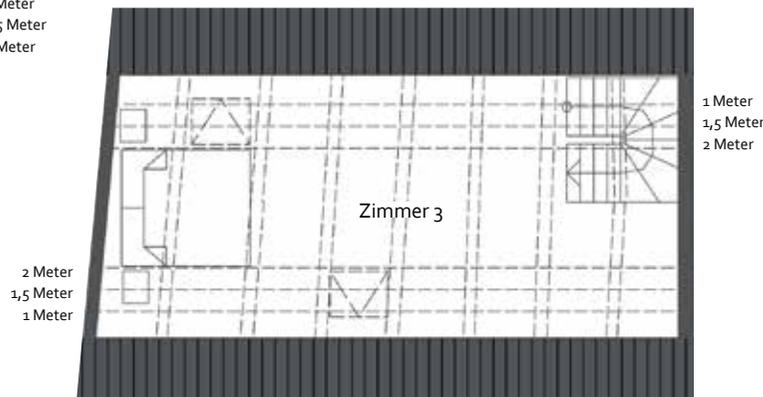
# GEBÄUDE 8

STADTHAUS 8.02





Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



## WOHNEINHEIT 8.02

Eingang	25,45 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	16,17 m <sup>2</sup>
WC	4,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	9,20 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,69 m <sup>2</sup>
Flur 1	9,93 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>

Flur 2	12,21 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
Bad	8,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	26,78 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	33,10 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50 %)	5,16 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50 %)	7,38 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	<b>95,13 m<sup>2</sup></b>

Flur 3   Spielfläche	7,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,42 m <sup>2</sup>
Bad	5,12 m <sup>2</sup>
<b>DACHGESCHOSS</b>	<b>43,66 m<sup>2</sup></b>

Zimmer 3	20,49 m <sup>2</sup>
<b>2. DACHGESCHOSS</b>	<b>20,49 m<sup>2</sup></b>

**WOHNFLÄCHE** 235,28 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 8



## ERDGESCHOSS | WOHNUNG 8.03



### WOHNUNG 8.03

Eingang	4,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,81 m <sup>2</sup>
Bad	8,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,41 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 71,78 m<sup>2</sup>



WE 8.03





# GEBÄUDE 8



## OBERGESCHOSS | WOHNUNG 8.04



### WOHNUNG 8.04

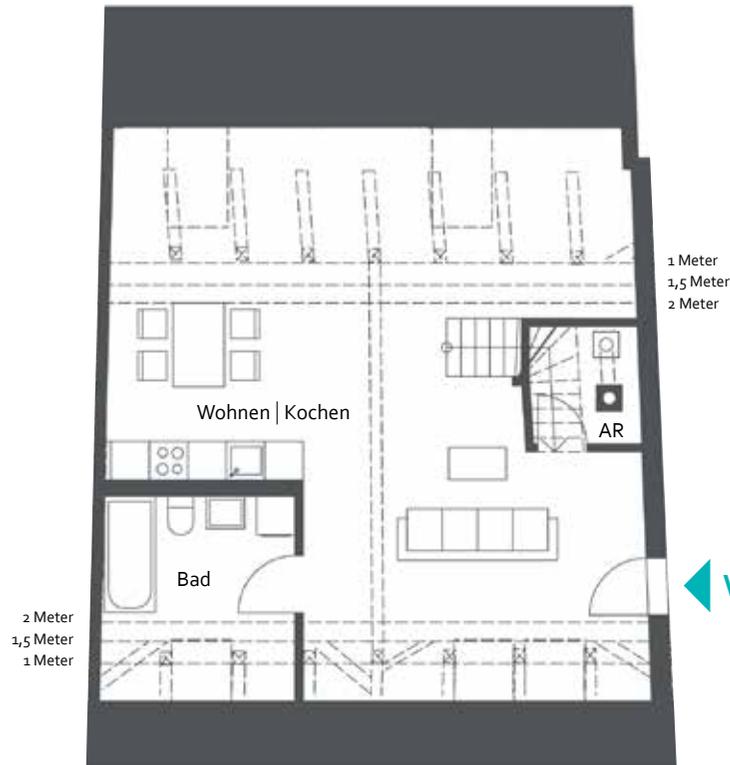
Eingang	5,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,49 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	38,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	7,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,03 m <sup>2</sup>
Flur	2,96 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50 %)	4,48 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50 %)	8,01 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 102,53 m<sup>2</sup>



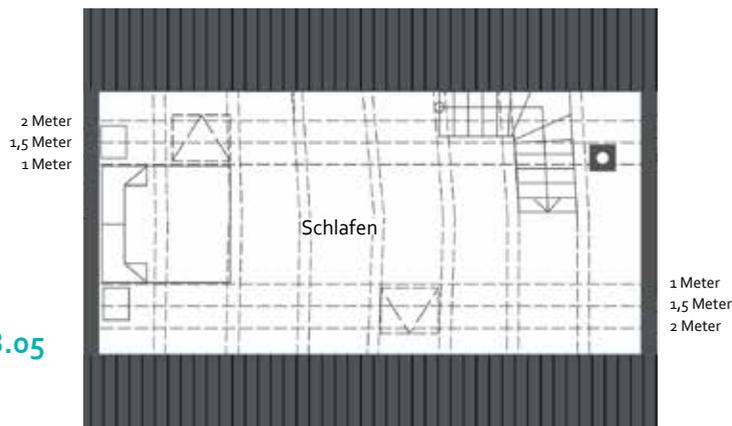
← WE 8.04





Dachgeschoss

WE 8.05



2. Dachgeschoss



### WOHNUNG 8.05

Wohnen   Kochen	35,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
<b>DACHGESCHOSS</b>	<b>43,54 m<sup>2</sup></b>
.....	
Schlafen	20,35 m <sup>2</sup>
<b>2. DACHGESCHOSS</b>	<b>20,35 m<sup>2</sup></b>

**GESAMT 63,89 m<sup>2</sup>**

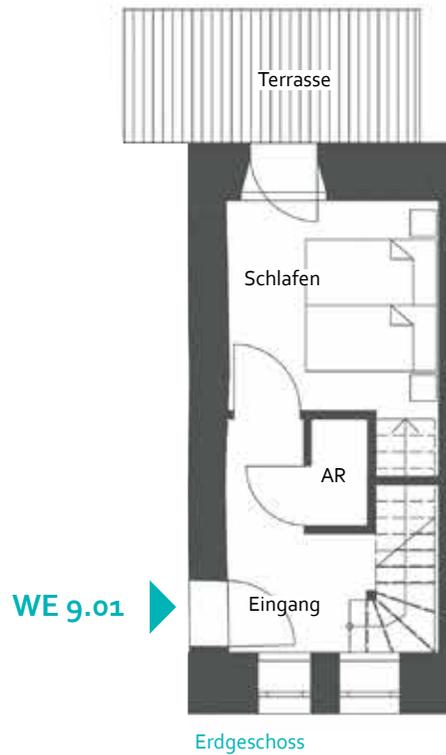




Unverbindliche Visualisierung Gebäude 8 und 9

# GEBÄUDE 9

## MAISONNETTEWOHNUNG 9.01



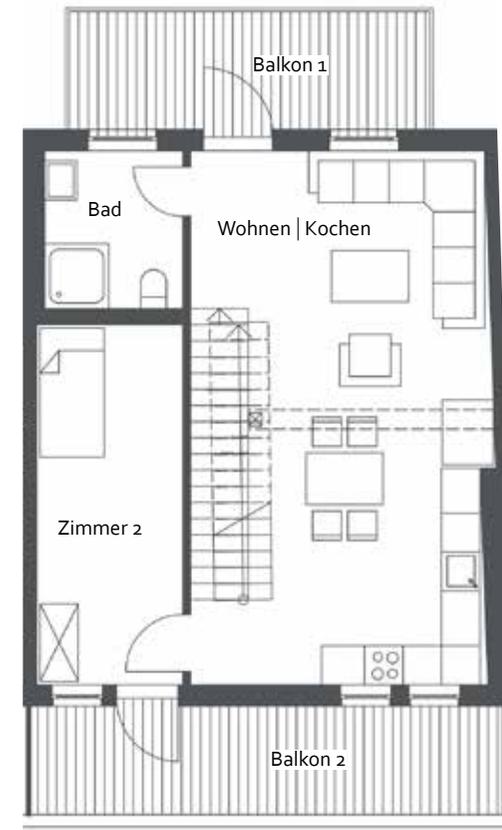
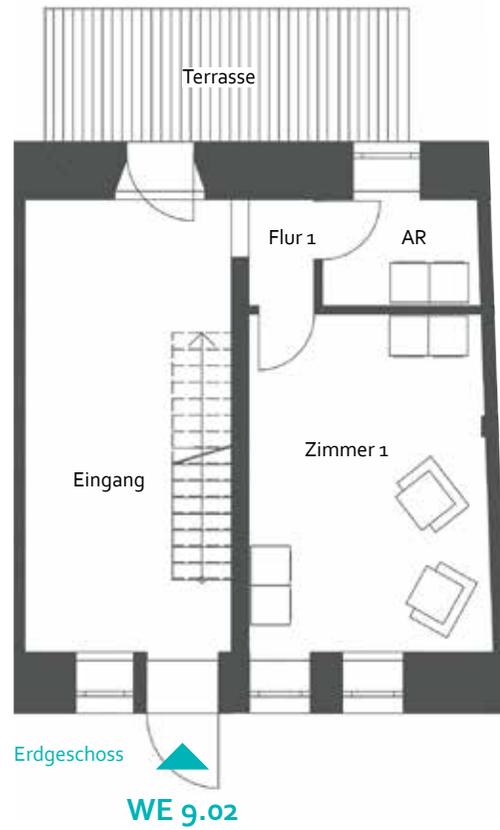
### WOHNUNG 9.01

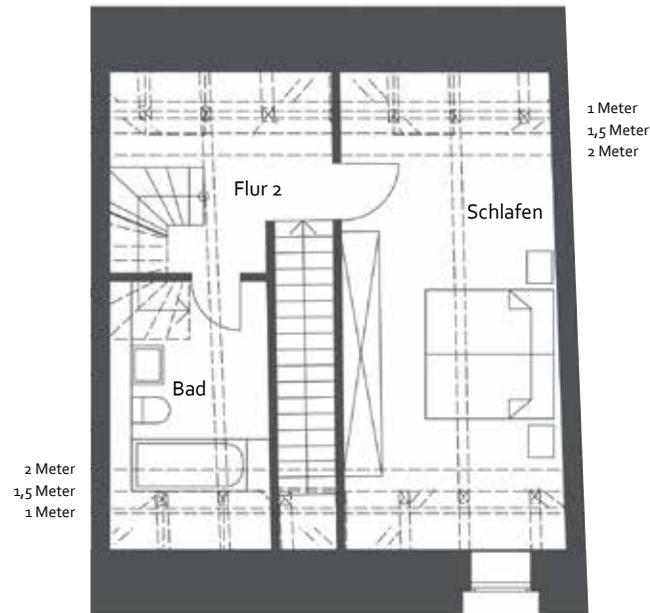
Eingang	5,92 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,32 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,50 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>23,04 m<sup>2</sup></b>
.....	
Wohnen   Kochen	26,26 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50 %)	4,50 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50 %)	5,88 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	<b>43,76 m<sup>2</sup></b>

**GESAMT** **66,80 m<sup>2</sup>**

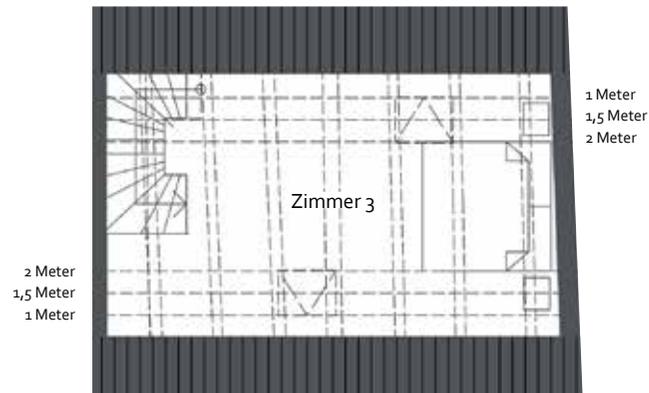
# GEBÄUDE 9

STADTHAUS 9.02





Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



## WOHNEINHEIT 9.02

Eingang	19,71 m <sup>2</sup>
Flur 1	1,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,74 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,54 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>49,48 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnen   Kochen</b>	<b>33,20 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 2	12,66 m <sup>2</sup>
Bad	5,24 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50 %)	5,72 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50 %)	6,15 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	<b>62,97 m<sup>2</sup></b>

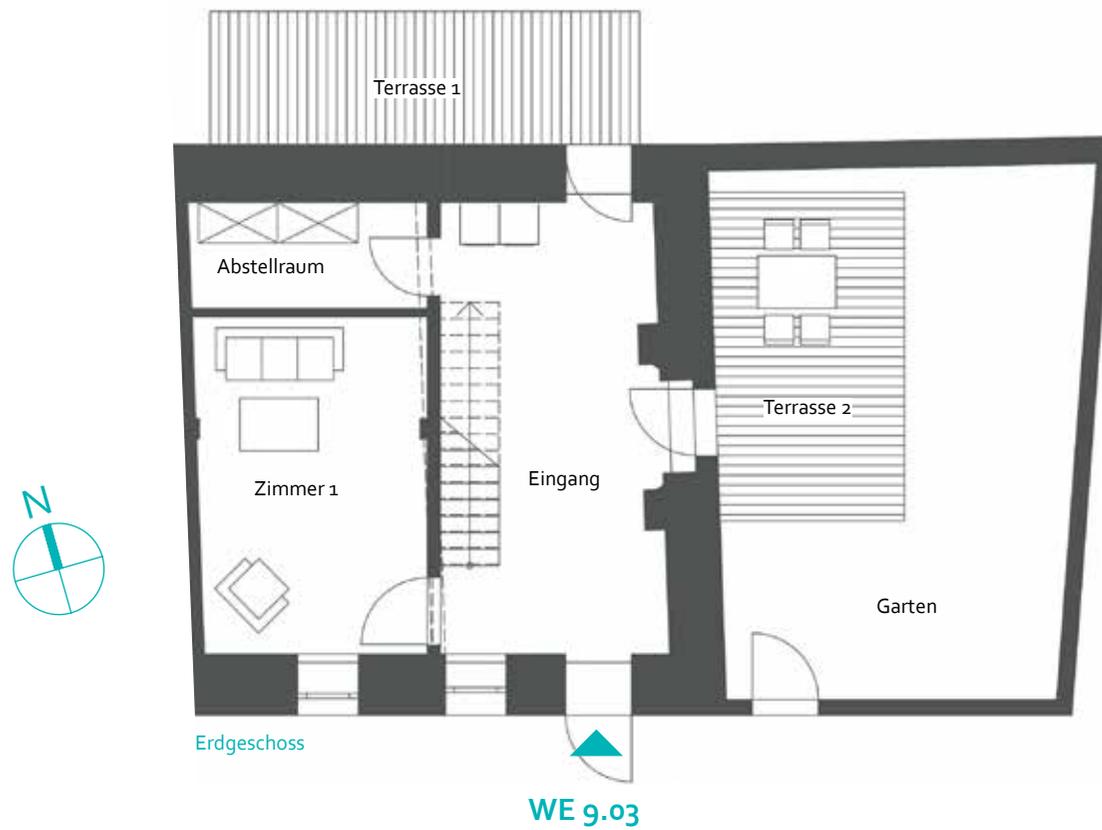
Flur 2	4,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,69 m <sup>2</sup>
Bad	8,09 m <sup>2</sup>
<b>DACHGESCHOSS</b>	<b>31,51 m<sup>2</sup></b>

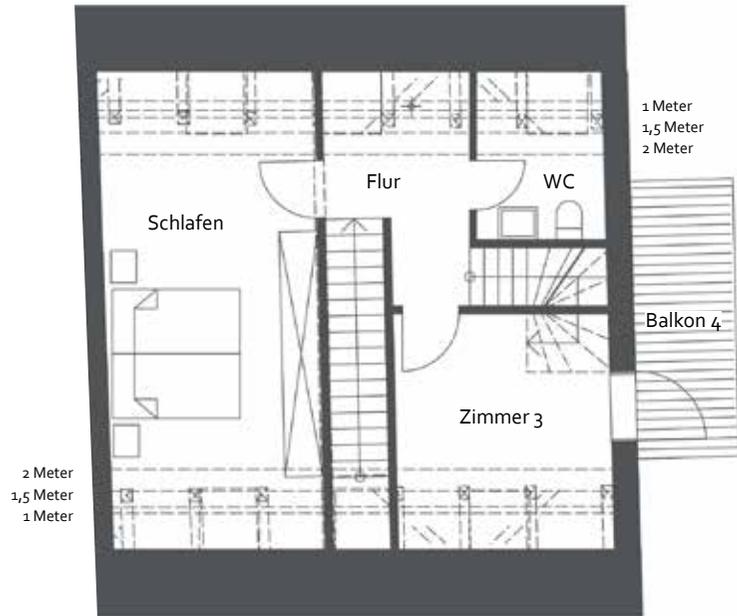
Zimmer 3	16,86 m <sup>2</sup>
<b>2. DACHGESCHOSS</b>	<b>16,86 m<sup>2</sup></b>

**WOHNFLÄCHE 160,82 m<sup>2</sup>**

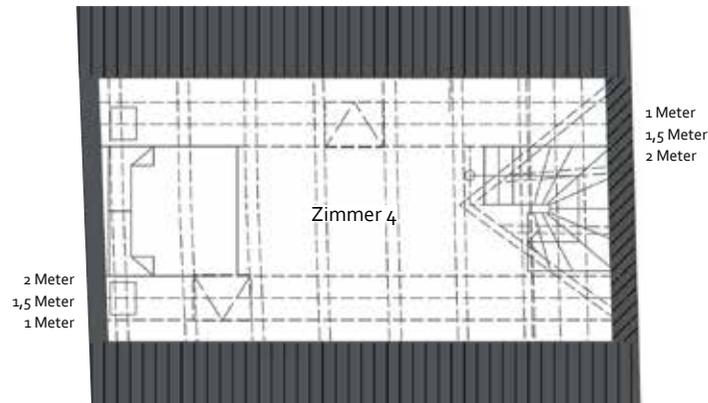
# GEBÄUDE 9

STADTHAUS 9.03





Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



## WOHNEINHEIT 9.03

Eingang	21,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,87 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	6,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	7,27 m <sup>2</sup>
Garten (nicht berechnet)	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>59,90 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnen   Kochen</b>	<b>34,65 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	2,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,77 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50 %)	4,74 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50 %)	4,29 m <sup>2</sup>
Balkon 3 (50 %)	3,01 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	<b>68,49 m<sup>2</sup></b>

Flur	4,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,64 m <sup>2</sup>
WC	3,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	9,26 m <sup>2</sup>
Balkon 4 (50 %)	3,24 m <sup>2</sup>
<b>DACHGESCHOSS</b>	<b>39,17 m<sup>2</sup></b>

Zimmer 4	17,43 m <sup>2</sup>
<b>2. DACHGESCHOSS</b>	<b>17,43 m<sup>2</sup></b>

**WOHNFLÄCHE** 184,69 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 9

## MAISONNETTEWOHNUNG 9.04

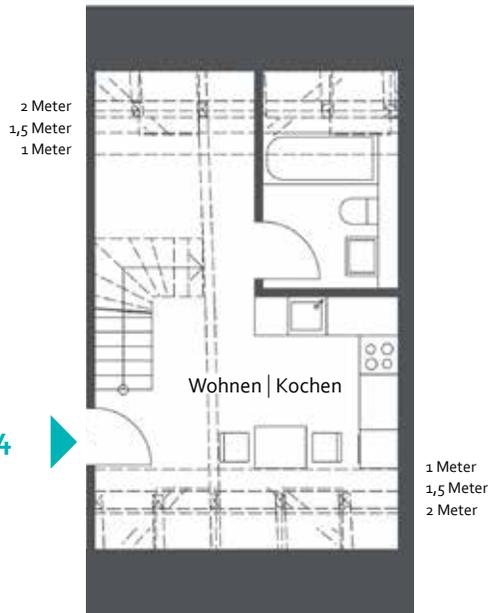


### WOHNUNG 9.04

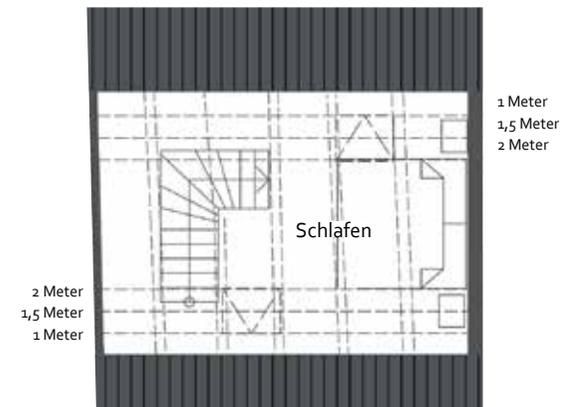
Wohnen   Kochen	18,43 m <sup>2</sup>
Bad	5,10 m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS	23,53 m <sup>2</sup>
.....	
Schlafen	12,71 m <sup>2</sup>
2. DACHGESCHOSS	12,71 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 36,24 m<sup>2</sup>

WE 9.04



Dachgeschoss



2. Dachgeschoss





# GEBÄUDE 10 & 11



## GESAMTÜBERSICHT





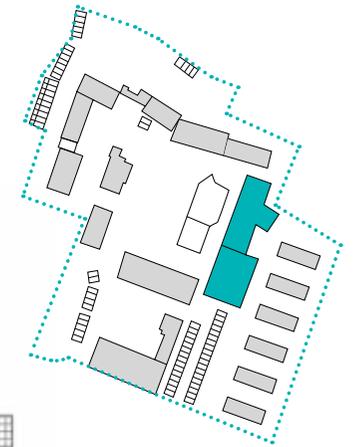
Obergeschoss

Dachgeschoss



Dachgeschoss

2. Dachgeschoss



WE 10.01	42,56 m <sup>2</sup>
WE 10.02	126,63 m <sup>2</sup>
WE 10.03	99,14 m <sup>2</sup>
WE 10.04	127,62 m <sup>2</sup>
WE 10.05	70,80 m <sup>2</sup>
WE 10.06	137,70 m <sup>2</sup>
WE 10.07	108,86 m <sup>2</sup>
WE 10.08	103,04 m <sup>2</sup>
WE 10.09	52,30 m <sup>2</sup>
WE 10.10	86,40 m <sup>2</sup>
WE 11.01	194,03 m <sup>2</sup>
WE 11.02	201,49 m <sup>2</sup>
WE 11.03	129,78 m <sup>2</sup>
WE 11.04	131,52 m <sup>2</sup>
WE 11.05	93,38 m <sup>2</sup>
WE 11.06	94,60 m <sup>2</sup>

# GEBÄUDE 10



UNTERGESCHOSS | WOHNUNG 10.01



## WOHNUNG 10.01

Flur	6,42 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	12,37 m <sup>2</sup>
Bad	7,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 42,56 m<sup>2</sup>





## WOHNUNG 10.02

Flur	18,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,46 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,52 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,26 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Kochen	17,50 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	3,28 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,93 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 126,63 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 10

ERDGESCHOSS | WOHNUNG 10.03



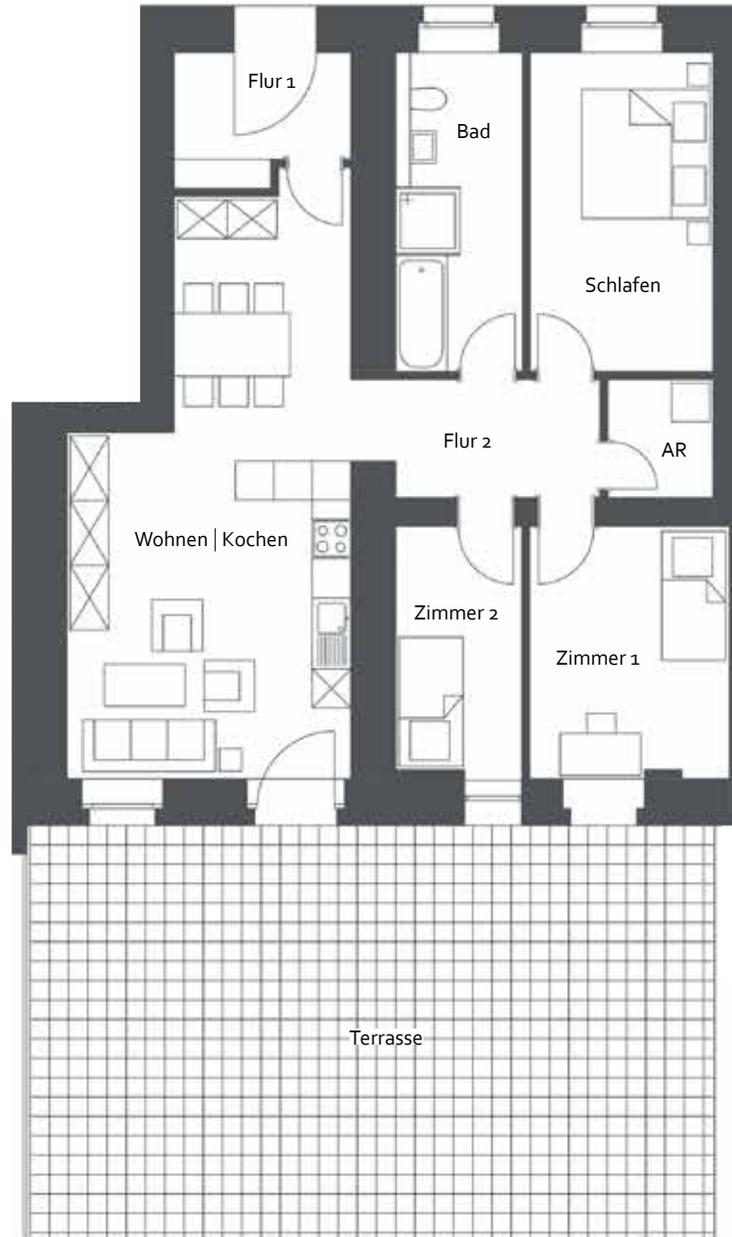
## WOHNUNG 10.03

Flur	8,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,33 m <sup>2</sup>
Bad	10,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	4,19 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	33,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	3,79 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,24 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 99,14 m<sup>2</sup>



WE 10.04



# GEBÄUDE 10

ERDGESCHOSS | WOHNUNG 10.04



## WOHNUNG 10.04

Flur 1	5,23 m <sup>2</sup>
Bad	9,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	7,52 m <sup>2</sup>
Flur 2	6,70 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	34,85 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	34,42 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 127,62 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 10

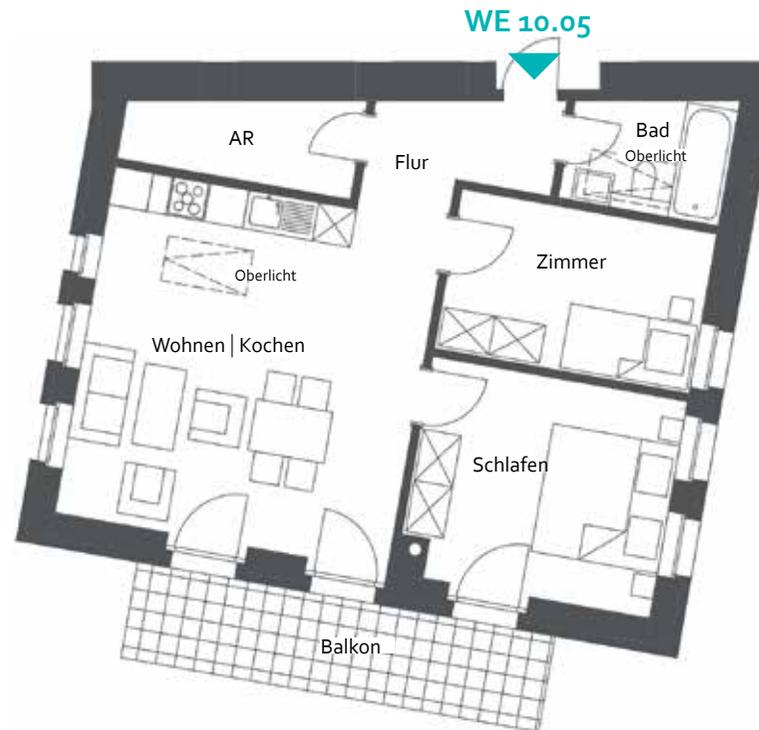
ERDGESCHOSS | WOHNUNG 10.05



## WOHNUNG 10.05

Flur	3,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,52 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	29,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,69 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,06 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,95 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 70,80 m<sup>2</sup>





### WOHNUNG 10.06

Flur	13,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	20,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,57 m <sup>2</sup>
Bad	9,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	27,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,10 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	3,64 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,26 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 137,70 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 10

## DACHGESCHOSS | WOHNUNG 10.07

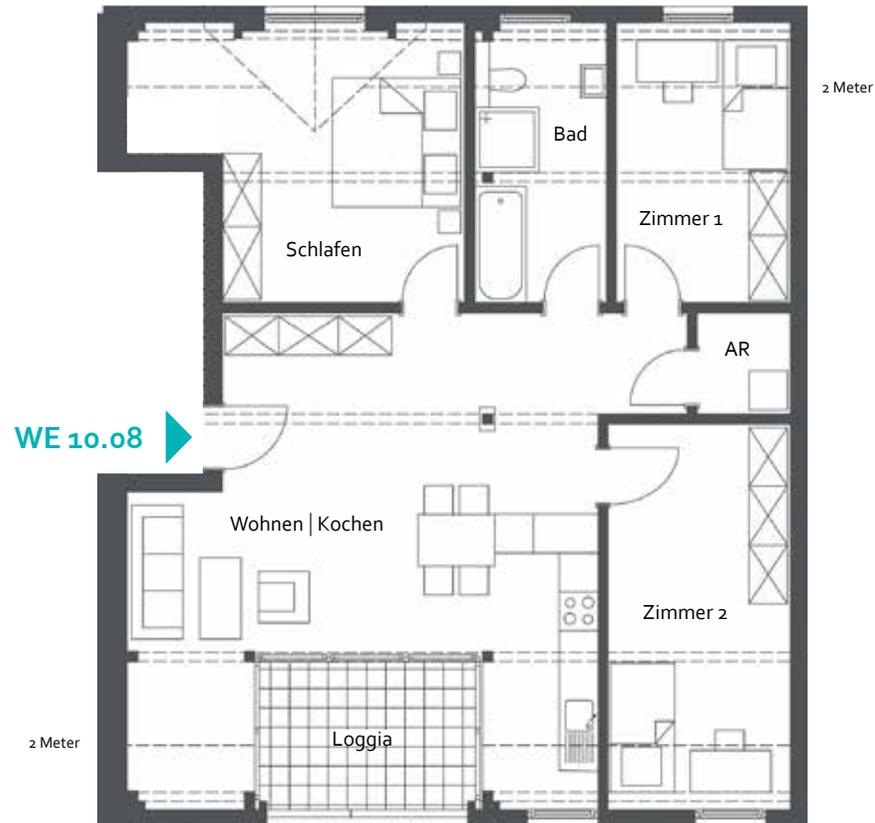


### WOHNUNG 10.07

Flur	17,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,29 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	30,28 m <sup>2</sup>
Bad	9,38 m <sup>2</sup>
WC	3,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	3,95 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,56 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 108,86 m<sup>2</sup>





Unverbindliche Visualisierung Loggia



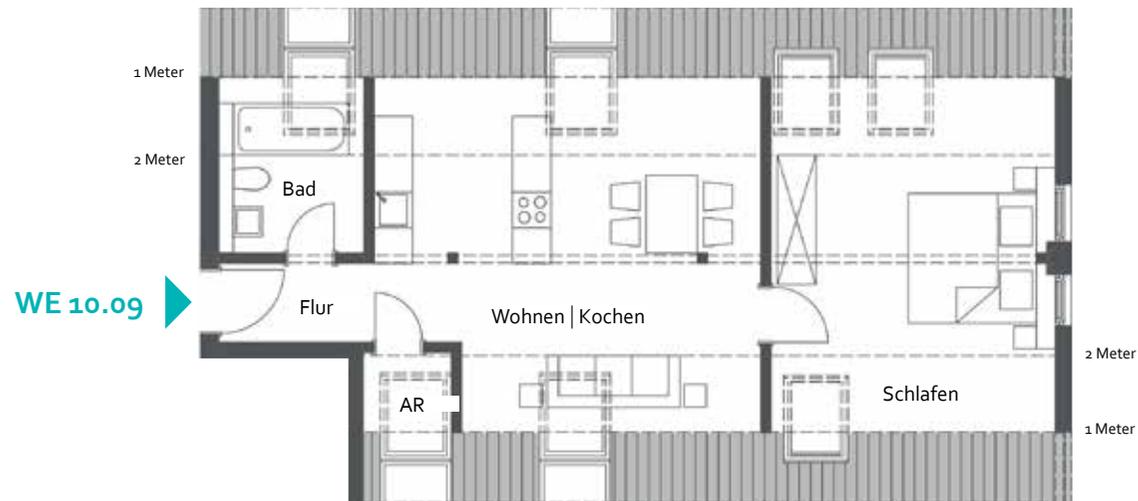
### WOHNUNG 10.08

Wohnen   Kochen	44,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,94 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,88 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	3,86 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 103,04 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 10

## 2. DACHGESCHOSS | WOHNUNG 10.09

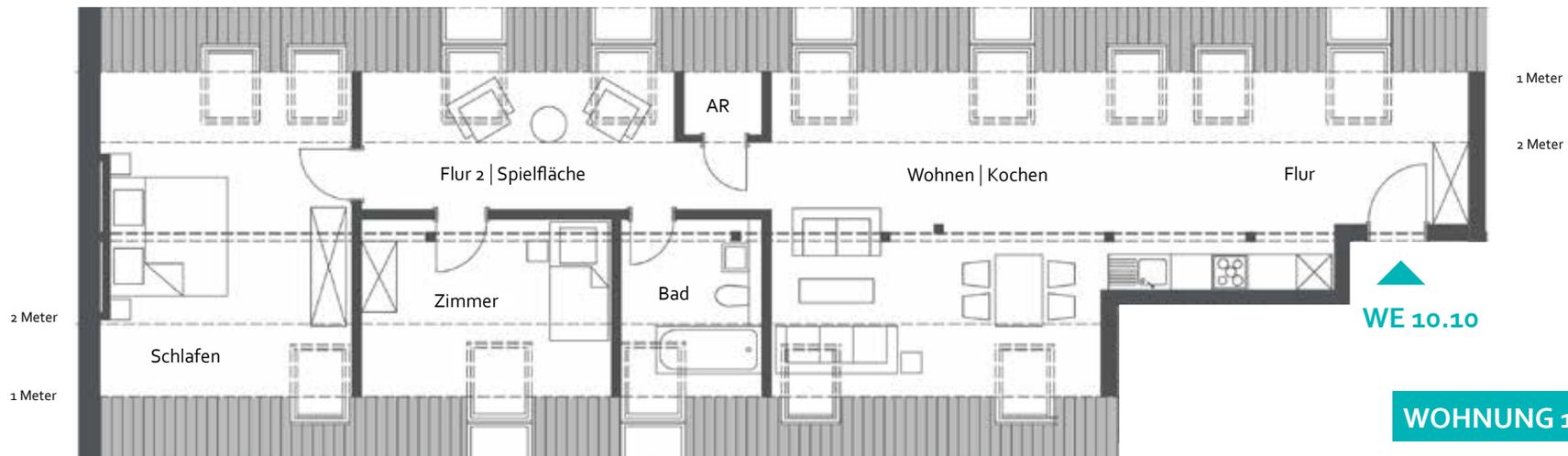


### WOHNUNG 10.09

Flur	2,95 m <sup>2</sup>
Bad	4,77 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,88 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 52,30 m<sup>2</sup>



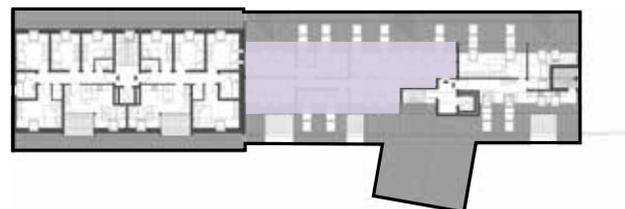


WE 10.10

### WOHNUNG 10.10

Flur	4,50 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	36,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,92 m <sup>2</sup>
Flur 2   Spielfläche	11,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,62 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 86,40 m<sup>2</sup>

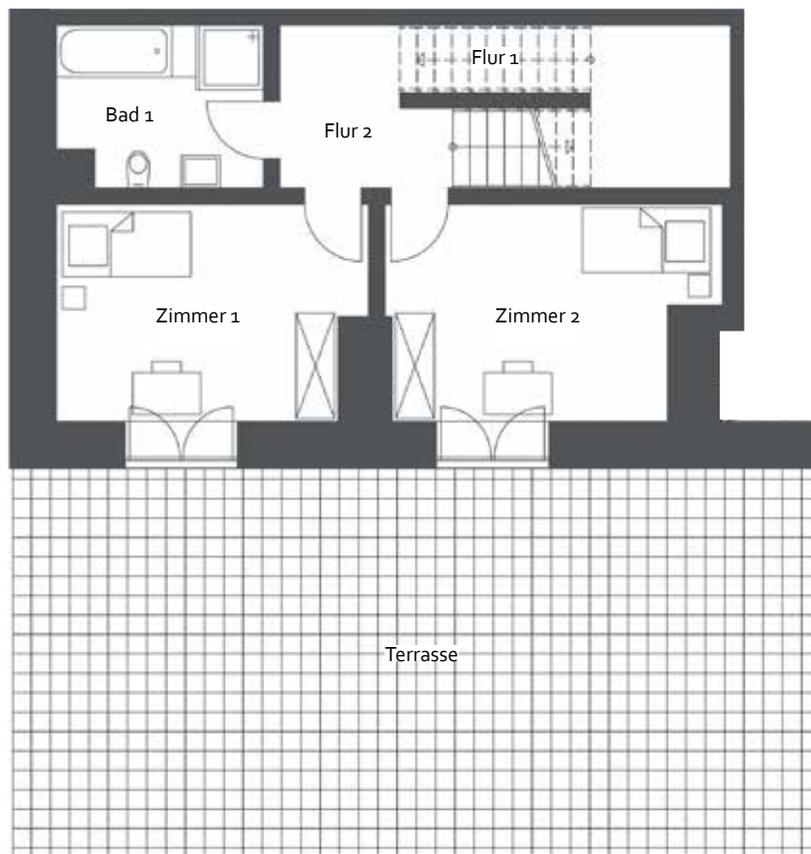






# GEBÄUDE 11

## MAISONNETTEWOHNUNG 11.01



Untergeschoss





### WOHNUNG 11.01

Flur 1	0,76 m <sup>2</sup>
Flur 2	7,01 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,93 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	37,91 m <sup>2</sup>
<b>UNTERGESCHOSS</b>	<b>84,94 m<sup>2</sup></b>

---

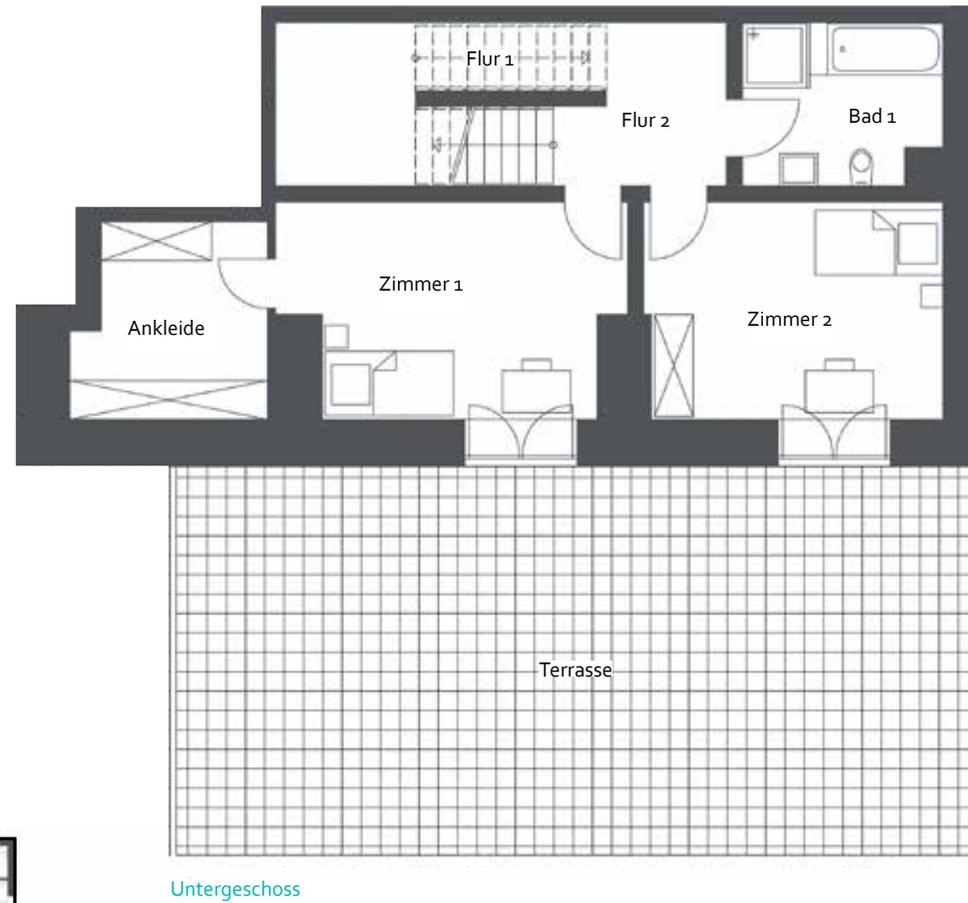
Flur 3	6,03 m <sup>2</sup>
Flur 4	6,07 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,54 m <sup>2</sup>
Kochen	25,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,32 m <sup>2</sup>
Bad 2	8,49 m <sup>2</sup>
Arbeiten	13,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,55 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,29 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>109,09 m<sup>2</sup></b>

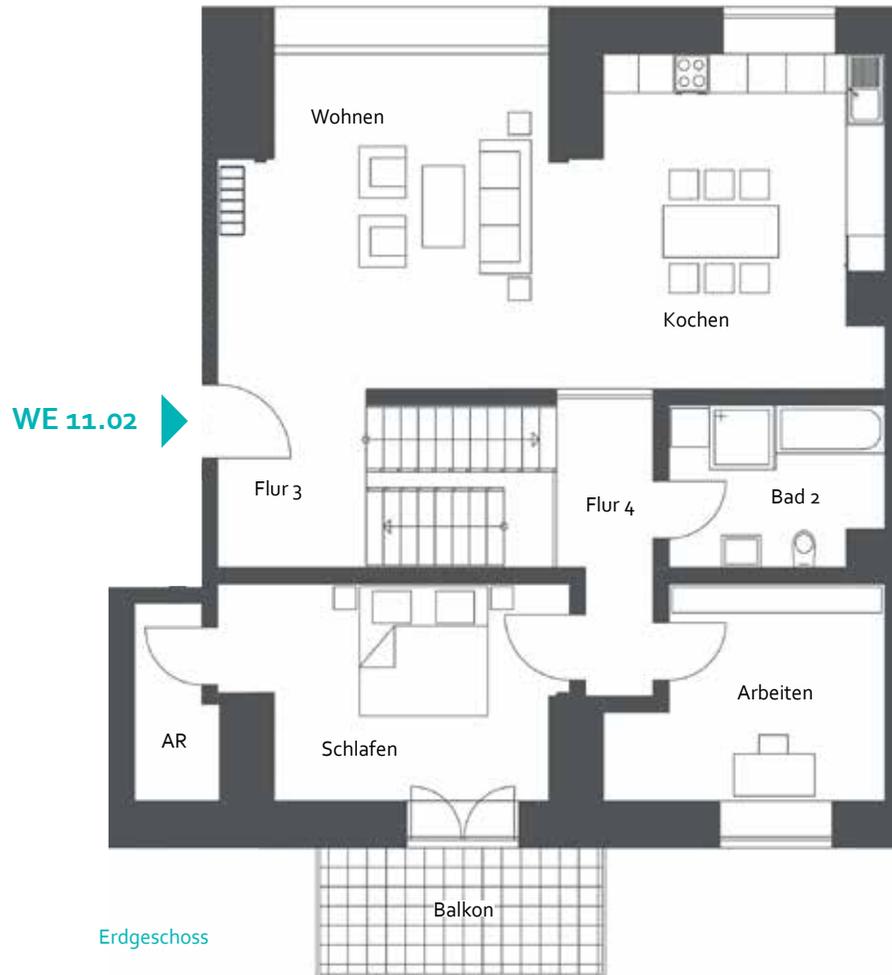
---

**GESAMT** **194,03 m<sup>2</sup>**

# GEBÄUDE 11

## MAISONNETTEWOHNUNG 11.02





### WOHNUNG 11.02

Flur 1	0,83 m <sup>2</sup>
Flur 2	6,86 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,51 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,46 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,47 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,58 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	37,91 m <sup>2</sup>
<b>UNTERGESCHOSS</b>	<b>93,62 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Flur 3	6,40 m <sup>2</sup>
Flur 4	5,86 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,72 m <sup>2</sup>
Kochen	24,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,41 m <sup>2</sup>
Bad 2	8,09 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,63 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,29 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>107,87 m<sup>2</sup></b>

**GESAMT** **201,49 m<sup>2</sup>**



Unverbindliche Visualisierung Wohnen WE 11.02



### WOHNUNG 11.03

Flur	13,87 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,10 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,01 m <sup>2</sup>
Bad	10,59 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,29 m <sup>2</sup>

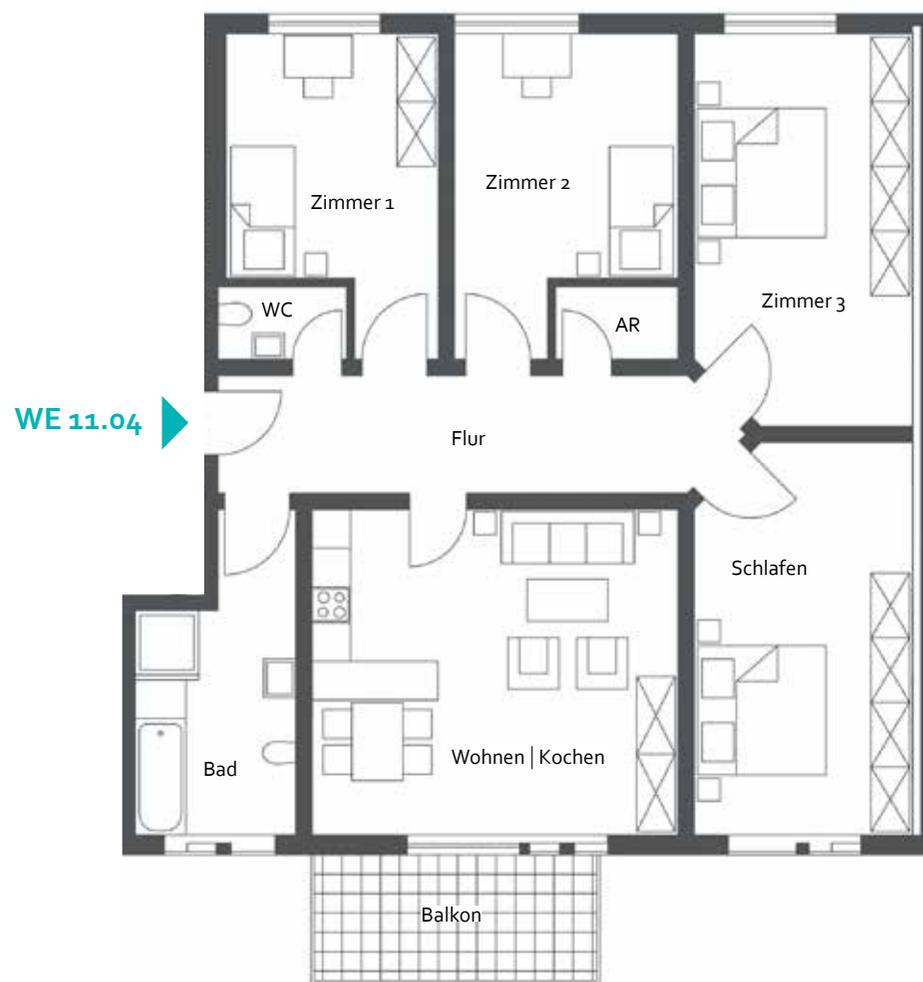
**GESAMT** 129,78 m<sup>2</sup>



Unverbindliche Visualisierung Bad WE 11.04

# GEBÄUDE 11

## OBERGESCHOSS | WOHNUNG 11.04



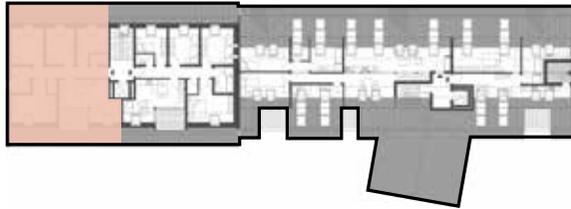
### WOHNUNG 11.04

Flur	14,13 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	20,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,13 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,71 m <sup>2</sup>
Bad	10,59 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,29 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 131,52 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 11

## DACHGESCHOSS | WOHNUNG 11.05



### WOHNUNG 11.05

Flur	10,37 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	9,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,42 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	21,58 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	3,60 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 93,38 m<sup>2</sup>





### WOHNUNG 11.06

Flur	10,55 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	9,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,64 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	21,84 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	3,51 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 94,60 m<sup>2</sup>



Unverbindliche Visualisierung Stellplätze, Gebäude 11 und 10

## BAUBESCHREIBUNG

### VORBEMERKUNG

Der Baubeschreibung liegt zugrunde, dass sich die Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zwätzen“, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Zwätzen, befinden sowie als Einzel-, Kultur- und Baudenkmal beim Landesamt für Denkmalpflege Thüringen eingetragen sind. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Zwätzen am 25.08.2010 im vereinfachten Verfahren wird das Ziel verfolgt, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die sich daraus ergebenden Auflagen sind für die Sanierung verbindlich. Baumaßnahmen am Gebäude sind im Rahmen der Genehmigung mit dem Denkmalamt abzustimmen und von diesem genehmigen zu lassen. Das Bauvorhaben "Am Gutshof Zwätzen 3, 5, 7 und 9" besteht aus der Kernsanierung der Gebäude und dem Anbau von Balkonen.

Die Abriss-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten erfolgen nach den landesrechtlichen Bauvorschriften entsprechend der Baugenehmigung und werden mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den Normen und Vorschriften (z. B. DIN- bzw. EN-Normen) der zum Zeitpunkt des Bauantrages (November 2019) gültigen Normen. Gleiches gilt für die Energieeinsparverordnung (EnEV). Ausnahmen, die

den Forderungen der Energieeinsparverordnung für Baudenkmäler entgegen sprechen, können durch das Denkmalamt erlassen werden. Aufgrund des Sanierungsgebietes und dem Erhalt der historischen Fassade kann der Wärmeschutz nach DIN nicht eingehalten werden. Die vorhandene Altbausubstanz wird unverändert, unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und nach EnEV für Baudenkmäler und unter Einhaltung der Vergaberichtlinien des KfW-Programms 151/152 realisiert.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt dem Sanierungsunternehmen vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farben der Fassaden, der Fenster, der Haustüren sowie der Treppenhäuser werden nach Absprache mit dem Denkmalamt festgelegt.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den im Exposé dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar, nach-

dem der Innenputz fertiggestellt ist. Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich von Türschwellen sind möglich.

Die in dem Exposé oder Bauplänen dargestellte Möblierung ist nicht im Preis enthalten und nicht Gegenstand der Verkäuferleistung, desgleichen nicht die dargestellten Pflanzungen (mit Ausnahme der unter Punkt „Außenanlagen“ beschriebenen Leistung). Die perspektivischen Ansichten sollen einen räumlichen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabgerecht und nicht Vertragsgegenstand für die Bauausführung.

### BAUMASSNAHME

Auf dem Grundstück Jena Gutshof Zwätzen, Gemarkung Zwätzen, Flur 1 Flurstücke 82/4, 82/7 werden die Gebäude kernsaniert und modernisiert.

Es entstehen 25 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten in einer Größe von insgesamt 2.907,72 qm mit Einbau von 2 Fahrstühlen und dem Anbau von Balkonen sowie 37 Außenstellplätzen gemäß Stellplatznachweis.

## GEBÄUDEAUSFÜHRUNG

Die vorhandene Bausubstanz bleibt in ihren tragenden Elementen und in der Fassadengestaltung in großen Teilen unverändert. Eingriffe werden nur dort vorgenommen, wo dies technisch notwendig ist (zum Beispiel aufgrund des Holzschutzgutachtens) und sinnvoll erscheint und mit dem bauaufsichtlichen Landesrecht zu vereinbaren ist. Fehlstellen im Mauerwerk oder Betonbereich werden fachgerecht saniert. Neue tragende Wände werden in Mauerwerk, Installationsabmauerungen, neue Trennwände in Leichtmauerwerk bzw. Trockenbau ausgeführt. Abdichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgen mittels horizontaler und vertikaler Maßnahmen mit zugelassenen Baustoffen. Im Natursteinmauerwerk erfolgt die Abdichtung mittels Injektage (maxit san Injektionscreme).

## ZIMMERARBEITEN

Der Dachstuhl wird nach den Regeln der Zimmermannskunst, der Statik, den Planungsunterlagen und entsprechend den Anforderungen des Denkmalamtes saniert. Die genaue Ausführung ist noch mit dem Denkmalamt abzustimmen.

## DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEITEN

Die Dacheindeckungen werden nach Absprache mit dem Denkmalamt vollständig neu errichtet. Sofern in den Bauplänen Dachflächenfenster vorgesehen sind,

werden diese in die Dachhaut eingesetzt, und zwar als Fabrikat „Velux“ oder gleichwertig mit innenliegenden Verschattungsrollen.

Die senkrechten Gaubenflächen werden an den vorhandenen Fassadenputz angepasst bzw. in Zink mit Antidöhnband in Absprache mit dem Denkmalamt ausgeführt.

Die Häuser erhalten neue Verblechungen und Schneefanggitter aus Titanzinkblech. Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre, welche ebenfalls in Zink ausgeführt werden. Schneefanggitter werden entsprechend den Erfordernissen in den Zugangs- und Terrassen-/Balkonbereichen ausgeführt.

## HEIZUNG

Die Objekte erhalten zwei neu zu installierende Gaszentralheizungen mit Brennwerttechnik. Der gesamte Bedarf an Raumwärme wird über diese Heizungen gedeckt. Die Installation der Heizungsanlagen erfolgt in den Heizräumen im Untergeschoss (Gebäude Nr. 10 + 11) und im Erdgeschoss (Gebäude Nr. 08 + 09). Der Heizungsverbrauch wird durch Wärmemengenzähler für jede Wohnung separat erfasst. Die Installation der gemieteten Verbrauchsmessgeräte erfolgt bauseits. Die genaue Lage des Heizungsraumes ist aus den Grundrisszeichnungen der Erdgeschosse ersichtlich.

Die Erwärmung erfolgt in den einzelnen Wohnungen über eine Dünnschichtfußbodenheizung „Uponor Roth“ oder gleichwertig, im Untergeschoss über Standardfußbodenheizung mit Zementestrich. Falls statisch notwendig, wird die Fußbodenheizung durch Decken- und/oder Wandheizung ersetzt. Die Ermittlung des Verlegeabstandes der Heizrohre der Fußbodenheizung erfolgt durch den Hersteller. Jeder Raum ist individuell über ein elektronisches Raumthermostat regelbar.

## SANITÄRINSTALLATION

Die Warm- und Kaltwasserleitungen zu allen Sanitär-objekten werden komplett erneuert. Für Brauchwasser werden die Steig- und Hauptleitungen in Mehrschicht-Metallverbundrohr oder PE-Rohr nach Systemwahl des Bauträgers ausgeführt und für Abwasser-Hauptfallleitungen in db20-Schallschutzabwasserrohren, ansonsten PVC/HT-Rohre eingebaut. Die Verteilung der schallgedämmten Versorgungsleitungen erfolgt über Versorgungsschächte in die Wohneinheiten. Innerhalb der Wohnungen werden sämtliche Leitungen nicht sichtbar auf der Rohdecke, Vorwänden, Schächten usw. verlegt. Alle Decken- und Wanddurchbrüche in andere Brandabschnitte werden mit einer für dieses System zugelassenen Rohrabschottung F30-F90 gemäß den einschlägigen Brandschutzvorschriften und Brandschutzgutachten versehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mit Zirkulationspumpe. Jede Wohnung erhält

einen oder mehrere gemietete Kalt-/Warmwassermengen-Durchflusszähler. Allgemeine Wasserentnahmestellen, z. B. im Erdgeschoss oder Garten, werden ebenfalls mit eigenen Zählvorrichtungen ausgestattet. Die Badewannen werden aus Acryl geliefert und eingebaut. Es werden möglichst bodengleiche Duschtassen eingebaut. Waschbecken und WC-Becken sind aus Sanitärporzellan der Firma Villeroy + Boch oder gleichwertig. Alle Sanitärobjekte werden in den Farben "Weiß" geliefert. Armaturen in verchromter Ausführung als Einhebelarmaturen der Marke Grohe/Hansgrohe oder gleichwertig.

### Badezimmer

- 1 Einbauwanne Mindestgröße 80/180 cm mit Thermostatarmatur Aufputz und Handbrause
- 1 Dusche, möglichst bodengleich, mit Wasserfallduschkopf
- 1 Duschtrennung mit einer Glastrennwand/Glaspendeltür (sofern eine Dusche vorgesehen ist),
- 1 Waschtisch ca. 60 x 55 cm groß mit Einhandmischbatterie,
- 1 Kristallspiegel ca. 60 x 90 cm, 100 x 90 cm bei Ausführung Doppelwaschtisch)
- 1 Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten
- 1 WC-Rollenhalter
- 1 WC-Bürste mit Halterung
- 1 doppelter Handtuchhalter

### 1 Handtuchheizkörper

Die Festlegung zur Dusch- und Badewannengröße erfolgt durch den Bauträger.

### Gästebad/WC

(sofern vorgesehen)

- 1 Waschtisch ca. 55 x 42 cm groß mit Einhandmischbatterie, Kristallspiegel (60 x 90 cm)
- 1 Wand-WC mit Unterspülkasten
- 1 WC-Rollenhalter
- 1 WC-Bürste mit Halterung
- 1 doppelter Handtuchhalter
- 1 Handtuchheizkörper (wenn Dusche vorhanden)
- 1 Dusche möglichst bodengleich, Größe 90 x 90 cm oder größer sofern möglich, Schlauchbrause (sofern eine Dusche vorgesehen ist)
- 1 Duschtrennung mit einer Glastür (sofern eine Dusche vorgesehen ist), alternativ mit einer Pendeltür

### Küche

In der Küche ist ein Zu- und Abfluss für die Spüle vorgesehen. Ein Kaltwasserventil mit Absperrung wird zum Anschluss der Spülmaschine eingebaut. Für die Waschmaschine werden ein Abfluss mit Siphon und eine Kaltwasserleitung mit Wasserhahn eingebaut. (Alternativ im Bad/WC oder HWR)

### Hausanschlussraum

Im Hausanschlussraum wird ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken eingebaut.

### ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Alle Arbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN ausgeführt.

### Wohnräume

- 7 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle, bei separatem Essplatz erfolgt
- 1 zusätzliche Brennstelle (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefon/Datenanschluss

### Terrassen/Balkone/Loggien

- 1 Steckdose (schaltbar)
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung einschließlich Balkonleuchte

### Diele/Flure

- 1-2 Deckenbrennstellen nach Erfordernis mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
- 2 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)

1 Telefon/Datenanschluss

1 Haustüröffner mit Gegensprechanlage und Videofunktion (farbig)

### Eltern-Schlafräume

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)

4 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter

1 Antennensteckdose

1 Telefon/Datenanschluss

### Kinder-/Arbeitszimmer

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

5 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter

1 Antennensteckdose

1 Telefon/Datenanschluss

### Bäder/WC

Deckenbrennstelle mit Ausschaltung bzw. je nach Badgröße 3 bis 5 Deckeneinbaustrahler

1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

2 Steckdosen

Bei innenliegenden Bädern wird eine mechanische Entlüftung mit Nachlaufrelais eingebaut.

### Küche

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)

1 Anschluss für Elektroherd

1 Anschluss für Dunstabzugshaube

1 Anschluss für Spülmaschine

7 Steckdosen

1 Antennensteckdose

### Nebenräume

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

### Heizungsräume

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

1 Heizungsnotschalter im Flur

### Abstellräume

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner

### Treppenhäuser allgemein

Decken- / Wandleuchten LED in ausreichender Anzahl mit Bewegungsmelder

### Haustüren

• Klingelanlage

• Gegensprechanlage mit Videokamera (farbig)

• Außenbeleuchtung in ausreichender Anzahl mit Zeitschaltuhr

### RAUCHMELDER

In allen notwendigen Räumlichkeiten werden durch den Verkäufer laut den Vorgaben aus dem Brandschutzkonzept der laufenden Baubegleitung durch den Brandschutzsachverständigen Rauchmelder installiert. Dabei ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.

Die Hauptsicherungen und die Zählerkästen werden im Hausanschlussraum installiert.

### TELEKOMMUNIKATION UND FERNSEHEN

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird ebenfalls in den Hausanschlussräumen hergestellt. Die Beantragung seines Telefonanschlusses obliegt dem Käufer/Mieter selbst. Die Montage einer Satellitenschüssel erfolgt zentral und wird entsprechend verkabelt.

### FENSTER

Es werden neue Holzfenster und Fenstertüren mit 2-facher Isolierverglasung und Zwangsbelüftung in Abstimmung mit dem Denkmalamt eingebaut. Die Fenster und

Balkontüren erhalten Beschläge vom Fabrikat Hoppe in Edelstahl oder gleichwertig.

Jeder Raum (sofern nicht innenliegend) bekommt mindestens einen Flügel mit Dreh-Kippbeschlag. Dachgeschoß / Dachflächenfenster mit Isolierverglasung siehe Beschreibung "Dachdeckerarbeiten".

Entsprechend Herstellerangaben wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung zwingend empfohlen.

### FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke der Wohnräume werden aus Naturstein hergestellt. Die Ablagen der Bäder/WC's, soweit vorhanden, werden mit den Wandfliesen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden mit Titanzink-Fensterblechen, im Bereich der Balkone und bodentiefen Elementen mit Naturstein abgedeckt. Die Ausführung erfolgt im Rahmen der Genehmigung durch die Denkmalbehörde.

### INNENPUTZ

Die Putzflächen der Innenwände und Decken werden ausgebessert und falls erforderlich erneuert. Da aus Denkmalschutzgründen keine Außendämmung möglich ist, wird ein innenliegender Wärmedämmputz aufgebracht bzw. bei Freigabe durch das Denkmalamt erfolgt eine mineralische Dämmung.

Neu gemauerte Wände werden mit glattem Haftputz versehen.

### DACHAUSBAU

Das Dach erhält eine Aufdachdämmung entsprechend den Berechnungen der Wärmeschutzverordnung „KfW-Effizienzhaus Denkmal 151/152“. Innen werden Rigipsplatten als Verkleidung (Trockenbau) eingebaut.

Aufgrund von unvermeidlichen Bewegungen des Dachstuhls kann es zu Haar-Rissen kommen, vereinzelt können sich auch Stöße der Gipskartonplatte abzeichnen. Dies ist trotz sorgfältiger Bauausführung nicht völlig auszuschließen und stellt keinen Mangel dar. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen der Geneh-



Unverbindliche Visualisierungen

migung durch die Denkmalbehörde. Bei Freigabe durch das Denkmalamt wird ein Vollwärmeschutz als mineralische Außendämmung) an den genehmigten Außenflächen angebracht.

### TREPPEN

Die Treppenhäuser werden stil- und fachgerecht erstellt. Die Ausführung erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### AUFZUG

Die Gebäude Nr. 10 + 11 erhalten einen modernen Personenaufzug, entsprechend den Planungsunterlagen, mit moderner Kabinenausstattung und allen technisch notwendigen Ausstattungsmerkmalen, wie Notrufschaltung etc., gemäß den dafür geltenden Richtlinien. Zum Betrieb eines Aufzuges ist ein Wartungsvertrag vorgeschrieben.

### BRIEFKÄSTEN

Vor den Personeneingangsbereichen werden Briefkästen (Fabrikat Renz oder gleichwertig) aus farblich beschichtetem Aluminium errichtet. Die Klingeltableaus und die Außenvideogegensprechanlagen werden in die Außenwand unmittelbar an den Hauseingangstüren, alternativ in die Briefkastenanlagen, integriert. Die farbliche Abstimmung erfolgt mit dem Denkmalamt.

### HAUSTÜREN

Die Haustüren werden komplett als Holztüren nach Vorgabe Denkmalamt erstellt. Die neuen Eingangstüren erhalten Schlösser mit Sicherheitsbeschlägen. Die Festlegung erfolgt mit dem Brandschutzkonzept und dem Denkmalamt.

Entsprechend Musterbauordnung wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung empfohlen.

### INNENTÜREN

Die Wohnungseingangs- und Innentüren werden nach Abstimmung mit dem Denkmalamt neu hergestellt. Alle Türen erhalten Beschläge Fabrikat Hoppe in Edelstahl oder gleichwertig sowie Türgriffe (Lucia Professional Edelstahl matt – Griffwerk). Türelemente in den Nebenräumen werden zum Teil als T 30 Türen mit Stahlzarge ausgeführt, insofern vom Brandschutz gefordert. Entsprechend Musterbauordnung wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung empfohlen.

### SCHLIESSANLAGE

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralhauptschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt dabei:

- Wohnungstür
- Hauseingangstür
- Eingangstor

### FLIESENARBEITEN

Die Bäder erhalten einen Boden aus Feinsteinzeug (BOTTEGA CALIZA 59,6X59,6(A) – Porcelanosa Grupo). In den Nassbereichen (Duschen) erhalten die Wände bis zu einer Höhe von 2,10 m Fliesen (MARBELLA STONE 45X120(A); BOTTEGA CALIZA 45X120(A) – Porcelanosa Grupo). Die übrigen Wandflächen ab 1,40 m werden weiß gestrichen. Die sonstigen Wandflächen erhalten bis zu einer Höhe von 1,20 m einen Fliesenspiegel. Geschlossene Küchen erhalten einen Fußbodenbelag aus Feinsteinzeug oder gleichwertig mit Sockel. (Materialpreis bis zu 70,- € /qm inkl. Mehrwertsteuer).

Alle Eckschutzschienen bei Fliesenarbeiten werden in Edelstahl ausgeführt. Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Küchenfußboden und Fliesensockel und zwischen Badewanne und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefugt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind je nach Beanspruchung wartungsbedürftig.

### MALERARBEITEN

Alle Geschossdecken sowie Wände innerhalb der Wohnungen werden gespachtelt und zweifach mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Gleiches gilt für die Rigipsplatten.

Die Wände und Dachschrägen erhalten zusätzlich ein Malervlies.

Alle Stahlteile in den Wohnungen sowie Treppenhäusern werden farbig lackiert. Der Sockelbereich im Treppenhaus wird zusätzlich bis zu einer Höhe von ca. einem Meter farblich abgesetzt. Alle sonstigen Flächen im Treppenhaus erhalten einen zweifarbigen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

### OBERBODENARBEITEN

Die Wohnungen erhalten neue Echtholzdielen (Wunderwerk Parkett LHD Eiche Rustikal, NS 3,00 mm). Es erfolgt das Erneuern des Untergrunds mit Einbau eines Dünnschichtestrichs (Im Erdgeschoss wird Zementestrich auf entsprechender Abdichtung und Dämmung sowie Standardfußbodenheizung verbaut.) Als Fußleisten werden passende profilierte Holzfußleisten angebracht. Die Fugen zwischen den verschiedenen Bodenbelägen werden – falls erforderlich – mit Edelstahlschienen überdeckt.

### BALKONE/TERRASSEN/LOGGIEN

Die Balkone / Terrassen / Loggien / Dachterrassen erhalten einen Belag aus WPC-Terrassendielen und ein Geländer aus Milchglas. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung und vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes.

### ABSTELLFLÄCHEN

Sofern in den Grundrisszeichnungen Abstellflächen/Abstellräume vorgesehen sind, handelt es sich um Raumnischen, die in der gleichen Qualität wie der dazugehörige Raum ausgebaut werden.

### AUSSENANLAGEN

Die Oberflächen der Parkplätze, der überdachten Fahrradstellflächen sowie des eingehausten Müllplatzes erhalten einen Belag in Abstimmung mit dem Denkmalamt (zum Beispiel Granitpflaster). Zuwegungen, soweit von der zuständigen Baubehörde genehmigt, werden mit Natursteinpflaster belegt. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt entsprechend den örtlichen Verhältnissen und in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### MÜLLPLATZ/MÜLLBOXEN

Für die Mülltonnen wird in ausreichender Größe im Außenbereich des Objektes ein Müllplatz errichtet.

### ALLGEMEINES

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie durch behördliche Anordnungen veranlasst wurden oder wenn sie sich technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung.

Solche Abweichungen dürfen aber nicht wertmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein. (§ 315 BGB)

Weitergehende Abweichungen von den Plänen oder der Baubeschreibung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

### ABMAUERUNGEN UND VERKOFFERUNGEN

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Ver- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken und Verkofferungen erforderlich machen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkpläne angegeben werden. Vormauerungen, Schachtverkleidungen und Verkofferungen werden entsprechend den Werkplänen des Architekten in Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt.

Die Wasser-/ Elektro-/ und Wärmemengenzähler werden durch den Erwerber gemietet und durch den Verkäufer installiert. Aufgrund von Gewährleistungsansprüchen sowie der gesetzlichen Verpflichtung zur Prüfung der Eichintervalle ist ein Wartungsvertrag hierfür abzuschließen.

## GEWÄHRLEISTUNG

Entsprechend BGB, 5 Jahre

Das Errichten von Gebäuden ist eine handwerkliche Unikaterstellung, die handwerkliche Abweichungen aufweisen können und physikalischen Gesetzmäßigkeiten, gerade in Bezug auf Austrocknung, Materialverhalten und Inhomogenität der verwendeten Materialien unterliegen. Für die Baufeuchtigkeit gilt, dass üblicherweise ein Bauwerk nach Eintrag von hohen Feuchtekonzentrationen durch Baumaßnahmen eine entsprechende Zeit, abhängig von der Nutzung und der eingetragenen Feuchtigkeitsmenge, austrocknen muss. Der Austrocknungsprozess kann zu zusätzlichen Zwängungen im Gebäude mit entsprechenden Reaktionen wie Verformungen und Rissbildungen führen. Rissbildungen sind in einem Bauwerk generell nicht zu vermeiden und stellen deshalb keinen Mangel dar. Gemäß dem Verlauf bzw. der Größe der Rissbildungen können diese als geringfügige hinnehmbare Rissbildungen bewertet werden. Die noch zulässige Größe regeln einschlägige Richtlinien und bautechnische Normen. Für Stahlbetonbauten, Putzflächen, Holzbauwerke, Mauerwerkskonstruktionen u.a. liegen Richtwerte für zulässige Größen von Rissen vor.

Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen. (Austrocknungszeit ca. zwei Jahre).

Von dem Lagern von feuchteanfälligem Material im Untergeschoss wird abgeraten. Auch können Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Holz etc., die aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, die ebenfalls keinen Mangel darstellen.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind. Die ausreichende Belüftung und Heizung der Räume ist Sache des Käufers. Dasselbe gilt für Risse in dauerelastischen Verfugungen (sogenannte Wartungsfugen). Die Verfugungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt; eine eventuell notwendige Nachverfugung obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

Des Weiteren wird empfohlen, in bestimmten Zyklen die Wartungen von Bauteilen und Baukonstruktionen, die einem erhöhten Verschleiß unterliegen bzw. einer besonderen Pflege bedürfen, durchzuführen. Hierbei handelt es sich um sicherheitsrelevante Anlagen (Aufzüge, Brandmeldeanlagen, Tore, Schranken u.a.), Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen, Dachkonstruktionen und Entwässerungsanlagen sowie dichtigkeitsrelevante Anlagen und Anschlüsse im Außen- und Innenbereich.

Der Witterung ausgesetzte (z. B. Fenster/Türen) sowie mechanisch beanspruchte Bauteile (Innentüren) müs-

sen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und gewartet werden. Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auch während der Gewährleistungsfristen durchzuführen. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass der Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der Verwalter zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche, die erforderlichen Wartungsverträge abschließt.

Die in dieser Baubeschreibung gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zur Verfügung.



## ENERGIEKONZEPT

In der heutigen Zeit wird es immer wichtiger, bei der Planung von Wohnungsimmobiliien auch an die Umwelt zu denken. Ein wichtiges Augenmerk wird bei der Projektierung des Gutshofes auf ökologische und ökonomische Aspekte gelegt.

Das Ziel unseres Energiekonzepts ist es, durch höchsten ökonomischen Anspruch die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.

Die vorhandene Altbausubstanz wird unverändert, unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und nach EnEV für Baudenkmäler und unter Einhaltung der Vergaberichtlinien des KfW-Programms 151/152 realisiert. Durch Nutzung dieser Programme kommen Investoren in den Genuss eines zinsvergünstigten Darlehens mit bis zu 120.000 € pro Einheit und einem Tilgungszuschuss von 25 % bezogen auf die Kreditsumme.

Für die Beantragung dieses Darlehens und des Zuschusses ist ein Energieberater notwendig, dieser erhält für seine Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von 5 % des Tilgungszuschusses und ist vom Investor zu bezahlen.

(Stand Oktober 2020)

# KAUFPREISLISTE

WE-Nr.:	Lage	Beschreibung	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Stellplatz (Anzahl/KP)	Kaufpreis gesamt in €	Anteil Grundstück in m <sup>2</sup>	Miteigent. Ant. (X/10.000)	Grund und Boden in €	Altbausubstanz in €	Sanierungsanteil in €	KfW-Anteil in €	
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 3</b>													
08.01	Gebäude 08	7 ZKB	185,84	919.908,00	2	20.000,00	939.908,00	301,28	639,13	45.995,40	229.977,00	643.935,60	120.000,00
08.02	Gebäude 08	7,5 ZKB	235,28	1.164.636,00	2	20.000,00	1.184.636,00	381,44	809,16	58.231,80	291.159,00	815.245,20	120.000,00
08.03	Gebäude 08	2,5 ZKB	71,78	355.311,00	1	10.000,00	365.311,00	116,37	246,86	17.765,55	88.827,75	248.717,70	120.000,00
08.04	Gebäude 08	3,5 ZKB	102,53	507.523,50	1	10.000,00	517.523,50	166,22	352,61	25.376,18	126.880,88	355.266,45	120.000,00
08.05	Gebäude 08	2 ZKB	63,89	316.255,50	1	10.000,00	326.255,50	103,58	219,73	15.812,78	79.063,88	221.378,85	120.000,00
Σ			<b>659,32</b>	<b>3.263.634,00</b>	<b>7</b>	<b>70.000,00</b>	<b>3.333.634,00</b>	<b>1068,89</b>	<b>2267,48</b>	<b>163.181,70</b>	<b>815.908,50</b>	<b>2.284.543,80</b>	<b>600.000,00</b>
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 5</b>													
09.01	Gebäude 09	2 ZKB	66,80	330.660,00	1	10.000,00	340.660,00	108,30	229,73	16.533,00	82.665,00	231.462,00	117.297,00
09.02	Gebäude 09	5 ZKB	160,82	796.059,00	2	20.000,00	816.059,00	260,72	553,08	39.802,95	199.014,75	557.241,30	120.000,00
09.03	Gebäude 09	5,5 ZKB	184,69	914.215,50	2	20.000,00	934.215,50	299,42	635,17	45.710,78	228.553,88	639.950,85	120.000,00
09.04	Gebäude 09	2 ZKB	36,24	179.388,00	1	10.000,00	189.388,00	58,75	124,63	8.969,40	44.847,00	125.571,60	75.343,00
Σ			<b>448,55</b>	<b>2.220.322,50</b>	<b>6</b>	<b>60.000,00</b>	<b>2.280.322,50</b>	<b>727,19</b>	<b>1542,62</b>	<b>111.016,13</b>	<b>555.080,63</b>	<b>1.554.225,75</b>	<b>291.417,33</b>
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 7</b>													
10.01	Gebäude 10	2 ZKB	42,56	210.672,00	1	10.000,00	220.672,00	69,00	146,37	10.533,60	52.668,00	147.470,40	88.482,00
10.02	Gebäude 10	5 ZKB	126,63	626.818,50	2	20.000,00	646.818,50	205,29	435,50	31.340,93	156.704,63	438.772,95	120.000,00
10.03	Gebäude 10	3 ZKB	99,14	490.743,00	1	10.000,00	500.743,00	160,73	340,95	24.537,15	122.685,75	343.520,10	120.000,00
10.04	Gebäude 10	3,5 ZKB	127,62	631.719,00	2	20.000,00	651.719,00	206,90	438,90	31.585,95	157.929,75	442.203,30	120.000,00
10.05	Gebäude 10	3 ZKB	70,80	350.460,00	1	10.000,00	360.460,00	114,78	243,49	17.523,00	87.615,00	245.322,00	120.000,00
10.06	Gebäude 10	5 ZKB	137,70	681.615,00	2	20.000,00	701.615,00	223,24	473,57	34.080,75	170.403,75	477.130,50	120.000,00
10.07	Gebäude 10	4 ZKB	108,86	538.857,00	2	20.000,00	558.857,00	176,48	374,38	26.942,85	134.714,25	377.199,90	120.000,00
10.08	Gebäude 10	4 ZKB	103,04	510.048,00	1	10.000,00	520.048,00	167,05	354,37	25.502,40	127.512,00	357.033,60	120.000,00
10.09	Gebäude 10	2 ZKB	52,30	258.885,00	1	10.000,00	268.885,00	84,79	179,87	12.944,25	64.721,25	181.219,50	108.731,00
10.10	Gebäude 10	3 ZKB	86,40	427.680,00	1	10.000,00	437.680,00	140,07	297,14	21.384,00	106.920,00	299.376,00	120.000,00
Σ			<b>955,05</b>	<b>4.727.497,50</b>	<b>14</b>	<b>140.000,00</b>	<b>4.867.497,50</b>	<b>1548,33</b>	<b>3284,53</b>	<b>236.374,88</b>	<b>1.181.874,38</b>	<b>3.309.248,25</b>	<b>620.484,05</b>
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 9</b>													
11.01	Gebäude 11	6 ZKB	194,03	960.448,50	2	20.000,00	980.448,50	314,56	667,29	48.022,43	240.112,13	672.313,95	120.000,00
11.02	Gebäude 11	6 ZKB	201,49	997.375,50	2	20.000,00	1.017.375,50	326,66	692,95	49.868,78	249.343,88	698.162,85	120.000,00
11.03	Gebäude 11	5 ZKB	129,78	642.411,00	2	20.000,00	662.411,00	210,40	446,33	32.120,55	160.602,75	449.687,70	120.000,00
11.04	Gebäude 11	5 ZKB	131,52	651.024,00	2	20.000,00	671.024,00	213,22	452,31	32.551,20	162.756,00	455.716,80	120.000,00
11.05	Gebäude 11	4,5 ZKB	93,38	462.231,00	1	10.000,00	472.231,00	151,39	321,15	23.111,55	115.557,75	323.561,70	120.000,00
11.06	Gebäude 11	4,5 ZKB	94,60	468.270,00	1	10.000,00	478.270,00	153,37	325,34	23.413,50	117.067,50	327.789,00	120.000,00
Σ			<b>844,80</b>	<b>4.181.760,00</b>	<b>10</b>	<b>100.000,00</b>	<b>4.281.760,00</b>	<b>1.369,59</b>	<b>2.905,37</b>	<b>209.088,00</b>	<b>1.045.440,00</b>	<b>2.927.232,00</b>	<b>720.000,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>2.907,72</b>	<b>14.393.214,00</b>	<b>37</b>	<b>370.000,00</b>	<b>14.763.214,00</b>	<b>4.714,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>719.660,70</b>	<b>3.598.303,50</b>	<b>10.075.249,80</b>	<b>2.231.901,38</b>

# RECHTLICHES KONZEPT

Für den Erwerb und die dauernde Verwaltung einer sanierten Eigentumswohnung schließt der Investor einen Kaufvertrag mit dem Verkäufer sowie einen Verwaltervertrag mit dem Verwalter ab. Weitere Einzelheiten über die Nutzungsrechte an der zu erwerbenden Eigentumswohnung sind in der Teilungserklärung festgelegt. Ferner hat der Investor die Möglichkeit, einen Hausverwaltungsvertrag über das Sondereigentum und die Mietenverwaltung abzuschließen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposé lagen die genannten Verträge nur in Entwürfen vor. Allein maßgeblich sind die Verträge, die der Investor zum Zeitpunkt seiner Investition abschließt. Es wird dem Investor angeraten, die Fassung der zum Abschluss vorgelegten Verträge, unabhängig von der Beschreibung der Verträge in diesem Exposé, genau zu prüfen.

Im Folgenden wird der Inhalt der genannten Verträge kurz zusammengefasst.

## I. KAUFVERTRAG

### 1. Abschluss des Kaufvertrages und aufschiebende Bedingung

Verkäuferin ist die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena, die nachfolgend auch „Verkäuferin“ genannt wird. Der Investor schließt als Käufer mit der Verkäuf-

erin einen notariell zu beurkundenden Kaufvertrag über die zu erwerbende Eigentumswohnung ab. Der Kaufvertrag wird entweder bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien vor einem Notar abgeschlossen oder der Käufer beurkundet bei einem Notar seiner Wahl ein Vertragsangebot gegenüber der Verkäuferin, welche dieses anschließend ebenfalls in notariell beurkundeter Form annimmt.

Wenn der Käufer ein Vertragsangebot beurkundet, so ist der Käufer an sein Angebot für die Dauer von 4 Wochen ab Beurkundung des Angebots gebunden. Nach Ablauf dieser Frist kann der Käufer sein Angebot widerrufen. Der Widerruf wird jedoch erst 14 Tage nach Zugang beim Widerrufsempfänger wirksam. Der Widerruf ist gegenüber dem vollziehenden Notar, Herrn Dr. Martin Seikel, Eisenberg, oder gegenüber der Verkäuferin durch Einschreiben/Rückschein zu erklären. Bis zum Wirksamwerden des Widerrufs kann die Verkäuferin das Angebot jederzeit annehmen. Nimmt sie das Angebot vor dem Wirksamwerden des Widerrufs an, ist der Widerruf unbeachtlich und der Kaufvertrag kommt trotz des Widerrufs wirksam zustande. Wenn die Verkäuferin das Angebot des Käufers nicht vor Wirksamwerden des Widerrufs annimmt, erlischt das Angebot. Der Kaufvertrag kommt dann nicht zustande.

Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Investor eine verbindliche Finanzierungszusage eines deutschen Kreditinstituts für das Kaufobjekt vorliegt. Der Käufer ist verpflichtet, sich um eine solche Zusage zu bemühen.

### 2. Kaufgegenstand und Belastungen

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der im Grundbuch von Zwätzen (Amtsgericht Jena) im Blatt 1424 verzeichneten Grundstücke der Gemarkung Zwätzen Flur 1, Flurstück 82/4 (Größe 1.831 qm), Gutshof Zwätzen und Flurstück 82/7 (Größe 2.883 qm), Michael-Häußler-Weg. Die Verkäuferin hat mit Urkunde vom 27. August 2020 beantragt, die beiden Grundstücke zu einem einheitlichen Grundstück zu vereinigen. Beide Grundstücke werden nachfolgend gemeinsam als das „Grundstück“ bezeichnet.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit diversen Dienstbarkeiten (insbesondere für Versorgungsleitungen, Wegerechte etc.) belastet. Das Grundstück ist in Abteilung III des Grundbuchs mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 2.510.000 für die Merkur Bank KGaA, München, zuzüglich 18 % Zinsen sowie einer weiteren Grundschuld in Höhe von 1.200.000,00 EUR für die Bankhaus Obotritia GmbH, München, zuzüglich

18 % Zinsen zuzüglich einmalig 10 % Nebenleistung belastet. Die Verkäuferin behält sich vor, das Grundstück mit weiteren Grundpfandrechten zum Zweck der Finanzierung des Projekts zu belasten. Die Belastungen werden künftig – bei Wirksamwerden der Teilungserklärung – zu Lasten jeder Sondereigentumseinheit eingetragen. Im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages ist die Verkäuferin zur Lastenfreistellung bezüglich der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen verpflichtet, ausgenommen die Lasten, die für die Finanzierung des Kaufpreises für den Käufer eingetragen werden. Der Käufer erhält daher Sondereigentum an einer Eigentumswohnung, welche nur mit den Grundpfandrechten belastet ist, die der Käufer für die Finanzierung des Kaufs der Eigentumswohnung benötigt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude gemäß der der Teilungserklärung beigefügten Baubeschreibung zu sanieren und zu modernisieren. Dabei wird auf eine bestmögliche Erhaltung der Altbausubstanz Wert gelegt. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Baugenehmigung für die geplanten Maßnahmen ist beantragt. Die Maßnahmen müssen im Wesentlichen wie in der Teilungserklärung näher beschrieben erfolgen. Die Sanierungsarbeiten haben zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposé

noch nicht begonnen. Die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt.

### 3. Inhalt der Teilungserklärung

Auf dem Grundstück soll durch Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestalls und des ehemaligen Schlachthauses mit Hofscheune eine Eigentumswohnanlage entstehen, die aus einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in Reihenhausbauart und fünf Geschosswohnungen (Haus A/ 8&9 Gutshof Zwätzen Nr. 3 + 5) sowie einem Mehrfamilienhaus mit 16 Geschosswohnungen (Haus B/10&11 Gutshof Zwätzen Nr. 7 + 9) besteht. Der Teilungserklärung ist die Baubeschreibung (als sogenannte „Bau- und Leistungsbeschreibung“) als Anlage beigefügt. Ebenso liegt der Teilungserklärung ein vorläufiger Aufteilungsplan bei. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 WEG) liegt noch nicht vor. Die Aufteilung erfolgt in der Weise, dass das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird und jedem Miteigentumsanteil an dem Grundstück ein bestimmtes Sondereigentum am Gebäude (die Eigentumswohnung) rechtlich zugeordnet wird. Die Lage eines jeden Sondereigentums sowie die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gemeinschaftsflächen ergeben sich aus dem vorläufigen Aufteilungsplan, der der Teilungserklärung beigefügt ist.

Der Investor erwirbt daher einen Miteigentumsanteil am Grundstück und das dazugehörige Sondereigentum (die Eigentumswohnung). Ferner kann er Sondernutzungsflächen (Stellplätze) erwerben.

Die Eigentümer der Miteigentumsanteile bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Organisation, Rechte und Pflichten im Einzelnen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt sind.

Die verkauften Eigentumswohnungen sind grundsätzlich zu Wohnzwecken vorgesehen. Jeder Wohnungseigentümer ist zur Rücksichtnahme sowie zur schonenden und pfleglichen Behandlung des Wohnungseigentums verpflichtet. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum (die Eigentumswohnung) ordnungsgemäß instand zu halten. Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe des Beitrages eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nach der Höhe seiner Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat die üblichen Versicherungen für sein Sondereigentum abzuschließen. Die Wohnungseigentümer tragen die Kosten der Bewirtschaftung des Grundstücks und des jeweiligen Gebäudes und zwar jeweils im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Für die Durchführung

von Reparaturen können die Wohnungseigentümer auch eine Sonderumlage beschließen. Der Verwalter erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan im Voraus, der von der Eigentümerversammlung beschlossen wird.

Als Verwalter wird die Engelmann-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Jena, bestellt. Die Bestellung gilt zunächst für drei Jahre. Der Verwalter erhält eine angemessene Vergütung zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Eigentumswohnung an Dritte ohne Zustimmung des Verwalters zu veräußern und zu übertragen.

Die Wohnungseigentümer des Hauses des ehemaligen Pferdestalls (Haus A/ 8&9 Gutshof Zwätzen Nr. 3+5) und die Wohnungseigentümer des Hauses des ehemaligen Schlachthauses (Haus B/10&11 Gutshof Zwätzen Nr. 7+9) bilden jeweils wirtschaftlich eine eigene und separate Eigentümergeinschaft, jeweils als Untergemeinschaft zur Wohnungseigentümergeinschaft, der alle Wohnungseigentümer angehören.

#### 4. Kaufpreis und Kaufabwicklung

Der Kaufpreis ist grundsätzlich als Festpreis für den Kaufgegenstand ausgestaltet. Der Kaufvertrag enthält allerdings die Klausel, dass der Kaufpreis um den

Prozentsatz steigt, um den sich die mit 16% zugrunde gelegte Umsatzsteuer erhöht. Die Erhöhung wirkt sich allerdings nur auf die Kaufpreisraten aus, die nach der Erhöhung der Umsatzsteuer fällig werden.

Der Kaufpreis enthält die anteiligen Kosten des Grundstücks, die (anteilige) Altbausubstanz der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude, die Kosten der Sanierung der jeweiligen Eigentumswohnung und der Gemeinschaftsflächen sowie – soweit vom Käufer erworben – der Sondernutzungsflächen und die Kosten der Freistellung der zugunsten der Finanzierungsgeber der Verkäuferin bestellten Grundpfandrechte.

Der Kaufpreis ist in 13 Raten nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen. 25 % des Kaufpreises ist mit Baubeginn fällig, 28 % nach Rohbaufertigstellung. Die restlichen Raten, die in unterschiedlicher Höhe geschuldet sind, sind im Kaufvertrag im Einzelnen vereinbart, wobei der Verkäufer höchstens sieben Teilbeträge anfordern darf. Die Verkäuferin unterrichtet den Käufer jeweils 7 Tage vor der Fälligkeit einzelner Raten über die anstehende Fälligkeit.

Die Kaufpreisraten sind jedoch erst dann fällig, wenn (1) die Baugenehmigung vorliegt und (2) eine Fotokopie der Baugenehmigung dem Käufer ausgehändigt wurde, wenn (3) die Auflassungsvormerkung zugunsten

des Käufers im Grundbuch eingetragen wurde, wenn (4) die für den Verkauf notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen und wenn (5) die Lastenfreistellung des Grundstücks von allen vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten gesichert ist. Wenn eine dieser Bedingungen bei Erreichen des entsprechenden Bautenstandes noch nicht erfüllt ist, tritt die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreisrate trotzdem ein, wenn die Verkäuferin eine Sicherheit gemäß §§ 2 und 7 MaBV stellt.

Der Käufer tritt seinen Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gegen seinen Finanzierungsgeber im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung bis zur Höhe des Kaufpreises an die finanzierende Bank der Verkäuferin ab.

Zur Finanzierung des Kaufpreises erteilt die Verkäuferin dem Käufer eine Belastungsvollmacht, so dass der Käufer für die Aufnahme eines Darlehens der finanzierenden Bank eine Sicherheit stellen kann.

#### 5. Verpflichtung zur Sanierung, Bezugsfertigkeit und Abnahme

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Gebäude gemäß der Baubeschreibung zu sanieren und zu modernisieren. Sie muss diese Verpflichtung nach den Regeln der Baukunst unter Verwendung normgerechter Baustoffe erfüllen.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart behält sich die Verkäuferin vor, soweit sie sich nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken und dem Käufer zumutbar sind.

Der Vertrag enthält ein Datum für die Bezugsfertigkeit. Außenarbeiten können von der Verkäuferin auch noch nach diesem Datum erbracht werden. Umstände, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, wie z. B. höhere Gewalt, Streik können zu einer Verschiebung des Termins der Bezugsfertigkeit führen. Für den Fall einer von der Verkäuferin zu vertretenden Verzögerung der Bezugsfertigkeit enthält der Vertrag eine Vertragsstrafe für die ersten sechs Monate in Höhe von EUR 0,20 pro qm Wohnfläche pro Tag. Während der ersten sechs Monate ist die Haftung der Verkäuferin auf die Vertragsstrafe beschränkt. Nur wenn auf Seiten der Verkäuferin im Zusammenhang mit der Verzögerung Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen, kann der Käufer über den Betrag der verwirkten Vertragsstrafe hinaus weitere Schäden gegen die Verkäuferin geltend machen. Nach der Frist von sechs Monaten haftet die Verkäuferin nach den allgemeinen gesetzlichen Regeln, insbesondere auf Schadensersatz. Die Vertragsstrafe ist auf den geltend gemachten Schaden des Käufers anzurechnen.

Die Abnahme der Gebäude erfolgt durch einen von der Verkäuferin beauftragten vereidigten Bausachverständigen.

Der Käufer erteilt diesem Sachverständigen bereits im Kaufvertrag eine entsprechende Vollmacht für die Abnahme. Der Käufer kann beim Abnahmetermin anwesend sein.

### 6. Übergang von Nutzen und Lasten

Besitz, Nutzungen und Lasten gehen von dem Zeitpunkt auf den Käufer über, ab dem dieser den Kaufgegenstand nach Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe verpflichtet, wenn der Kaufgegenstand vollständig fertig gestellt ist und die Abnahme durchgeführt ist. Mit Übergabe gehen auch die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstands und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab Übergabe gilt der Käufer als Eigentümer und als volles Mitglied der Eigentümergemeinschaft, auch wenn er noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Ab Übergabe ist der Käufer auch verpflichtet, das von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Hausgeld zu entrichten und die auf die Wohnung entfallenden Nebenkosten zu zahlen.

### 7. Haftung

Die Verkäuferin haftet für die von ihr durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nach den gesetzlichen Vorschriften. Danach verjähren Gewährleistungsansprüche bei Arbeiten an einem Bauwerk in fünf Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Die Verkäuferin haftet

nicht für die Gebäudeteile, für die sie nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet (Altbausubstanz). Die Verkäuferin haftet jedoch für grob fahrlässige oder vorsätzliche Unterlassung notwendiger Renovierungen an der Altbausubstanz.

Die Verkäuferin haftet dafür, dass der Kaufgegenstand bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln und Rechten Dritter ist, soweit nicht ausdrücklich abweichend im Kaufvertrag vereinbart. Der Kaufgegenstand wird frei von Grundpfandrechten (mit Ausnahme der für die Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer bestellten Grundpfandrechte) übergeben.

### 8. Kosten

Zusätzlich zum Kaufpreis trägt der Käufer die Kosten des Kaufangebots (Notarkosten), die Kosten des Grundbuchs, die Kosten für Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers, die Kosten für die Bestellung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Kaufpreises, die Kosten sämtlicher Anträge und Erklärungen, die zum Vollzug des Kaufs gestellt werden, den Beitrag zur Feuerversicherung ab Deckungszusage, die Grunderwerbsteuer, die Grundsteuern, alle Gebühren und Beiträge ab Übergang von Nutzungen und Lasten auf den Käufer, den Anschlussbeitrag für eine Mietantenne oder Breitbandkabelanlage und Mietverteilanlage im Haus, die Anschlusskosten für ein Telefon.

Etwaige Erschließungskosten oder öffentliche Ausbaubeiträge, die nach Beurkundung des Kaufvertrages in Rechnung gestellt werden, trägt der Käufer.

### 9. Kfz-Stellplatz

Mit gesondertem Kaufvertrag hat der Käufer die Möglichkeit, einen Kfz-Stellplatz mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück zu erwerben. Für den Erwerb eines Kfz-Stellplatzes gelten die vorgenannten Regelungen im Wesentlichen entsprechend. Die Verkäuferin übernimmt jedoch für den Stellplatz keine gesetzlichen Gewährleistungsansprüche.

### 10. Sonstiges

Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin, die gekaufte Eigentumswohnung zu einer zu vereinbarenden Mindestmiete an Dritte ab dem Datum des Erstbezugs zu vermieten. Die Verkäuferin übernimmt jedoch keine Verpflichtung zur Vermietung der erworbenen Eigentumswohnung.

Gegenüber den Kaufpreisansprüchen der Verkäuferin ist das Recht zur Aufrechnung mit Gegenansprüchen ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Ansprüche.

Etwaige steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Investment stehen aus-

schließlich dem Käufer zu. Die Verkäuferin garantiert keine steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Für die Sanierungskosten wird ein Antrag auf Fördermittel im KfW Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“ gestellt. Die Verkäuferin garantiert die Einhaltung des Standards für das KfW-Programm „KfW 151 Denkmal Effizienzhaus“. Der Käufer trägt die Kosten für den mit der Antragstellung verbundenen Auftrag für Energieberatungsleistungen an ein Ingenieurbüro.

## II. VERWALTERVERTRAG WOHNUNGSEIGENTUM (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)

Die Verkäuferin hat für die künftige Wohnungseigentümergeinschaft mit der Engelmann-Verwaltungsgesellschaft mbH, Jena, einen Verwaltervertrag Wohnungseigentum abgeschlossen. Die Bestellung als Verwalter erfolgt ab Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme der Gebäude. Der Vertrag ist für die Dauer von drei Jahren fest abgeschlossen. Danach verlängert er sich nur, wenn der Verwalter durch die Eigentümergemeinschaft erneut bestellt wird. Der Verwalter verwaltet das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen. Der Verwalter muss die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von anderen bzw. seinen eigenen Geldern verwahren. Der Verwalter unterliegt den Weisungen der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht jedoch den

Weisungen einzelner Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen und diese Verträge zu verwalten. Der Verwalter vertritt die Wohnungseigentümergeinschaft auch gegenüber Behörden und Gerichten. Er ist berechtigt, Rechtsanwälte auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen.

Das Entgelt für den Verwalter beträgt EUR 25,00 pro Monat pro Eigentumswohnung und EUR 1,15 pro Monat pro PKW-Stellplatz, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Eine Änderung des Entgelts erfolgt durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Jeder Eigentümer haftet für das Entgelt des Verwalters als Gesamtschuldner.

Veräußert ein Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung, ist er verpflichtet, den Erwerber zu verpflichten, dem Verwaltervertrag beizutreten.

Mehrere Eigentümer einer Wohnung sind verpflichtet, gegenüber dem Verwalter einen Vertreter zu benennen. Zu den Grundleistungen des Verwalters zählen insbesondere folgende Leistungen:

- Erstellung eines jährlichen Wirtschaftsplans;
- Erstellung einer jährlichen Abrechnung;
- Durchführung der Eigentümerversammlung;

- Durchführung der Hausordnung;
- Überwachung der Verträge der Gemeinschaft;
- Rechnungskontrolle;
- Buchführung;
- technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum;
- Auftragsvergabe für die laufende Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Über die genannten Leistungen hinaus erfüllt der Verwalter auf Wunsch der Eigentümerversammlung gegen zusätzliche Vergütung weitere Aufgaben.

### III. HAUSVERWALTUNGSVERTRAG (SONDEREIGENTUM/MIETENVERWALTUNG) – OPTIONAL

Jeder Investor hat die Möglichkeit, für die ihm gehörende Eigentumswohnung einen weiteren gesonderten Hausverwaltervertrag mit der Engelmann-Verwaltungs-Gesellschaft mbH als Verwalter abzuschließen.

Zu den Aufgaben des Verwalters zählen insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers gegenüber Behörden, Gläubigern, Lieferanten, Handwerkern, Mietern;
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen;
- Mietinkasso; Kautionsinkasso;
- Abrechnung der Nebenkosten;
- Durchführung aller Bewirtschaftungsmaßnahmen;

- Abschluss und Kündigung von Versicherung für die Eigentumswohnung;
- Schriftverkehr mit den Mietern;
- Vergabe notwendiger Reparaturaufträge;
- Abschluss von Wartungsverträgen.

Für die Erbringung der vorgenannten Leistungen fällt eine Gebühr von EUR 20,00 pro Monat und pro Eigentumswohnung bzw. EUR 1,50 pro Monat und pro Kfz-Stellplatz an, jeweils zuzüglich USt..

Gegen Zahlung eines weiteren Entgelts kann der Verwalter auf Wunsch zusätzliche Leistungen wie etwa Baubetreuung, Schadensregulierung etc. erbringen.

Wird der Verwalter mit der Neuvermietung einer Wohnung beauftragt, beträgt die Gebühr für die Neuvermietung eine Monatsmiete zuzüglich USt.

Der Verwalter legt dem Eigentümer jeweils bis zum 31. August eines jeden Jahres Rechnung.

Der Verwaltervertrag läuft auf eine Dauer von drei Jahren. Er verlängert sich in Abhängigkeit von dem unter Ziffer II beschriebenen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

# RISIKOHINWEISE

Mit dem Erwerb einer Immobilie tätigt der Anleger eine Investition, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und zum Teil nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Diese nicht absehbaren Ereignisse und nicht beeinflussbaren Entwicklungen können die prognostizierte Ertragsentwicklung nachteilig beeinträchtigen. Die prinzipielle Möglichkeit von Verlusten ist daher nicht ausschließbar. Das vom Anleger investierte Kapital sowie die aus der Investition erzielbare Rendite sind mit erheblichen höheren Risiken und Unsicherheiten verbunden als andere Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen. Die folgende Darstellung der Risiken beschreibt alle zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Exposé identifizierten und als wesentlich erachteten Risiken, die sowohl die Ertragsituation der Immobilie als auch zusätzlich den Anleger und somit auch dessen Investitionsentscheidung beeinflussen können. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig auch andere Risiken entstehen oder sich realisieren werden.

Die Risiken können sich einzeln, in Kombination oder in Summe erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können

Liquiditätsüberschüsse für die Investoren niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben, bereits getätigte Investitionen können verloren gehen oder die Bereitstellung zusätzlicher Mittel kann notwendig werden.

## Prognosen und Prognoserechnungen

Das Exposé enthält zahlreiche zukunftsbezogene Aussagen, beispielsweise zum angestrebten Zustand der Wohnungen und des Objektes oder über zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese zukunftsbezogenen Aussagen später als unzutreffend erweisen. Die Ertragsentwicklung der Investition ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden.

## Vertragspartner- und Subunternehmer

Der Investor ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner und deren Subunternehmern (bspw. Generalunternehmer, Vertriebsgesellschaft, Verwaltung Wohneigentum (Gemeinschaftsvermögen), Hausverwaltung (Sondereigentum/Mietenverwaltung), etc.) abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Partner ihre rechtlichen und

vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise, weil sich ihre wirtschaftliche Situation verändert hat (z. B. Bonitätsschwierigkeiten). Das kann dazu führen, dass die Partner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Auch kann es passieren, dass die Partner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen (Ausfallrisiko). Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatz- oder Gewährleistungsansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

## Fertigstellung der Immobilie und Mängelbeseitigung

Der Anbieter beabsichtigt, entsprechend der geplanten Baumaßnahmen die denkmalgeschützte Immobilie zu Wohnraum umzubauen. Es besteht das Risiko, dass insoweit erforderliche Baumaßnahmen aufgrund von Fehl- oder Nichtleistungen beauftragter Bauunternehmer, geologischen Verwerfungen, rechtlichen Anforderungen oder sonstigen Hindernissen nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Dies kann zu einer Bauzeitverlängerung oder zu einer Minderung der vorgesehenen Qualitätsstandards bei dem jeweiligen Bauprojekt führen. Eine Verlängerung der Bauphase kann außerdem mit zusätzlichen Kostensteigerungen für den Erwerber verbunden sein (bspw. Bereitstellungszinsen der finanzierenden Bank).

Es kann darüber hinaus zu mangelhaften Ausführungen und zu einer erforderlichen Nacherfüllung oder Mängelbeseitigung kommen. Die Mängel können dazu führen, dass der Mietzins bis zur Mängelbeseitigung nicht vollständig durch den Mieter beglichen wird. Eine Belastung an die Verursacher des Mangels kann zu zusätzlichen Kosten zur Durchsetzung der Ansprüche des Eigentümers führen.

#### **Baumängel, Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes, öffentlich-rechtliche Bestimmungen**

Es besteht das Risiko, dass dem Eigentümer aufgrund einer Änderung gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund unerkannter oder unzutreffend eingeschätzter Baumängel höhere Kosten für die laufende Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilien oder für notwendige Bau-, Umstrukturierungs- und Renovierungsaufwendungen entstehen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass etwaige Schönheits- und Kleinreparaturklauseln in den Mietverträgen unwirksam sein können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen, wie bspw. ein geändertes Denkmalschutzgesetz oder andere städtebauliche Beschränkungen, zu erhöhten Kosten hinsichtlich der

Unterhaltung oder künftigen Sanierung der Immobilie führen.

Ferner besteht das Risiko, dass erforderliche Sanierungs-, Umbau- und Mängelbeseitigungsarbeiten nur zu höheren als den geplanten Kosten durchgeführt oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten beendet werden können, und dass dadurch geplante Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse nicht in der geplanten Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

#### **Unbekannte Mängel, Altlasten- und Schadstoffe**

Bei den angebotenen Immobilien handelt es sich um Wohnungen in einem denkmalgeschützten Altbau, in dem durch Sanierungsmaßnahmen Wohnraum geschaffen werden soll. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach dem jeweiligen Erwerb bisher unerkannte Mängel auftreten, welche außerplanmäßige Aufwendungen nach sich ziehen können. Es besteht das Risiko, dass sich auf den Grundstücken Altlasten oder Schadstoffe befinden, die bisher nicht entdeckt worden sind. Die Verpflichtung zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen kann durch gesetzliche Bestimmungen, behördliche Verfügungen und/oder vertragliche Vereinbarungen den jeweiligen Eigentümern des Wohneigentums obliegen. Die mit der Beseitigung

von Mängeln, Altlasten und Schadstoffen verbundenen Kosten können die Ertragslage des Investors verschlechtern. Für die Altbausubstanz werden die gesetzlichen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Soweit sich ein Mangel aus der Altbausubstanz ergibt, trägt im Wesentlichen der Käufer die damit verbundenen Kosten und Vermögenseinbußen.

#### **Mietverhältnisse bei Fremdvermietung**

Das wirtschaftliche Ergebnis der erworbenen Immobilie hängt im Wesentlichen von der Höhe der Mieteinnahmen und somit davon ab, dass Mieter ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem jeweiligen Vermieter fristgerecht einhalten. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarte Miete nicht oder nur zum Teil zahlen, andere Verpflichtungen aus dem Mietvertrag z. B. zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei baulichen Veränderungen verletzen oder Verträge kündigen. Hierdurch können dem Eigentümer Kosten für Mietausfall, Renovierung oder die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen entstehen. Ansprüche gegen die Mieter könnten gerichtlich nicht durchsetzbar sein oder eine Zwangsvollstreckung könnte fruchtlos bleiben. Es können Einnahmeausfälle entstehen und die Attraktivität der Immobilien bzw. ihre Bewertung kann sich verschlechtern.

Niedrigere Mieteinnahmen können auch dadurch entstehen, dass die vom Eigentümer getroffenen Annahmen über das Mietzinsniveau, insbesondere betreffend die Neu- oder Anschlussvermietung, das Leerstandniveau und die Leerstandzeiten, unzutreffend oder zu optimistisch sind. Schließlich kann auch eine generelle Absenkung des Miet- und Kaufpreisniveaus, beispielsweise aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens an dem betroffenen Standort zu geringeren Mieteinnahmen und geringeren Veräußerungserlösen beim Verkauf der Immobilie führen. Die auf Mieter nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten, die sonstigen Bewirtschaftungskosten und Kosten für laufende Instandhaltung könnten höher als erwartet ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne zunächst als umlagefähig eingestufte Kosten später nicht auf die Mieter umgelegt werden können bzw. zunächst nicht einkalkulierte Betriebs- und Verwaltungskosten zusätzlich entstehen. Auch eine Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten vermindert die Attraktivität für Mieter und vermindert damit die Ertragskraft der Immobilie. Etwaige Mietsicherheiten können nicht oder nicht im ausreichenden Maße vorhanden oder verwertbar sein. Ferner kann eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sein, wenn es sich um einen Wohnraummietvertrag mit einer gültigen Staffel- oder Indexmietvereinbarung handelt.

### Leerstände der Immobilie

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses besteht allgemein das Risiko von Leerständen. Es ist möglich, dass im Falle der Kündigung eines Mietverhältnisses eine Anschlussvermietung nicht, nur später oder nur zu einer niedrigeren Miete möglich ist oder dem Nachmieter Anreize wie eine mietzinsfreie Zeit zur Vornahme von Umbauten gewährt werden müssen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Ein Ausfall von Mietern oder eine nicht oder nicht erwartungsgemäß durchführbare Anschlussvermietung kann sich erheblich negativ auf die geplanten Erträge auswirken.

### Veräußerungserlöse der Immobilie

Da bei der Veräußerung von Wohnimmobilien der Verkaufspreis unter anderem von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der jeweils aktuellen Vermietungssituation (z. B. Miethöhe), von der Standortqualität und der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage nach Wohnungen abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung der Wohnungen zu Erträgen oder Verlusten führen wird. Die Wertentwicklung der Wohnungen und der erzielbare Veräußerungserlös sind von nicht vorhersehbaren markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie

von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren und vom individuellen Vertriebserfolg abhängig.

Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen, wie z. B. für Grunderwerbsteuer, im Kaufpreis enthaltene Provisionen oder Notarkosten sowie die laufenden Kosten müssen zunächst durchlaufende Erträge und Wertzuwächse des erworbenen Objektes aufgeholt werden, ehe sich eine Wertsteigerung für den Eigentümer einstellt.

Die Veräußerung der erworbenen Immobilie ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Es besteht die Möglichkeit, dass Wohnungen überhaupt nicht oder zu Konditionen veräußert werden können, die unterhalb der Anschaffungskosten liegen. Unter Umständen muss eine Immobilie mit hohen Abschlägen vorzeitig verkauft werden, z. B. aufgrund von Liquiditätsengpässen bei dem Eigentümer. Bei allen Fällen der Reduzierung von geplanten Veräußerungserlösen mindert dies mindestens das Renditeziel des Eigentümers und kann auch zum teilweisen oder im Extremfall nicht nur zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Eigentümers, sondern auch dazu führen, dass der Eigentümer weiteres Kapital einsetzen muss, um verbliebene Darlehen ablösen zu können.

## Fremdfinanzierung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Aufnahme des Fremdkapitals nicht in dem geplanten Umfang, nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht zu den angenommenen Konditionen erreicht werden kann, so dass höhere Kosten für die Aufnahme vom Fremdkapital aufgewendet werden müssen. Weiterhin können höhere Fremdkapitalzinsen im Vergleich zu den angenommenen Konditionen aufgrund eines erhöhten Marktinzinses oder im Fall von Vereinbarungen mit variablen Zinssätzen durch stetige Veränderungen (Zinsänderungsrisiko) entstehen.

Sollte sich die geplante Fremdkapitalquote nicht realisieren lassen, so können potenzielle Investitionsobjekte unter Umständen nicht angekauft werden. Im Falle des Ankaufs mit einem geringeren Fremdkapitalanteil kann die niedrigere Fremdkapitalquote zu deutlichen Abweichungen der angenommenen Renditeziele führen, da der durch die Fremdmittelaufnahme erzielte Leverage-Effekt (Erhöhung der Eigenkapitalrendite durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt) geringer ausfallen würde oder ausbleibt.

Die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen könnte an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines be-

stimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Der Eigentümer wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde. Auch während der Laufzeit der Finanzierung sind bestimmte Bedingungen der Banken zu erfüllen. Es besteht das Risiko, dass Banken bei Nichterfüllung dieser Voraussetzungen oder Bedingungen Darlehen nicht auszahlen oder ausgezahlte Darlehen vorzeitig ganz oder teilweise kündigen. Dies kann dazu führen, dass der betroffene Investor vom Immobilienkaufvertrag zurücktreten oder eine bereits erworbene Immobilie veräußern muss, um seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Es besteht insoweit das Risiko, dass der betroffene Investor diese Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig erfüllen kann, was zur Zwangsvollstreckung in die Immobilie und in das übrige Vermögen des Investors bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

Sollten Bankdarlehen vor Ablauf ihrer Laufzeit vorzeitig abgelöst werden, z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf von Objekten, können Vorfälligkeitsentschädigungen und damit weitere Kosten für den Investor entstehen, die den Nettoerlös aus der Veräußerung für die Wohnungen signifikant reduzieren können.

Sollte nach Ablauf der Bankdarlehen eine Anschlussfinanzierung notwendig sein, bspw. weil Wohnungen nicht wie geplant veräußert werden können, besteht das Risiko, dass eine geeignete Anschlussfinanzierung überhaupt nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung von Bankdarlehen oder im Falle einer fehlenden Anschlussfinanzierung könnte der betroffene Investor gezwungen sein, Immobilien bzw. Wohnungen zu einem Verkaufspreis unterhalb des tatsächlichen Verkehrswertes zu veräußern.

Für den Fall, dass sich der Marktwert der Wohnimmobilien gegenüber dem Fremdfinanzierungsbetrag oder die Summe der Mieteinnahmen gegenüber dem zu leistenden Kapital verschlechtert, kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die finanzierenden Banken Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen verlangen oder weitere Sicherheiten fordern. Auch können die Banken möglicherweise eine höhere Kreditmarge fordern, was zu höheren Zinszahlungspflichten führen kann. Durch dies alles können für den Investor nicht unerhebliche Zusatzkosten entstehen.

Sofern es nicht möglich ist, Sondertilgungen zu leisten oder geforderte zusätzliche Sicherheiten zu stellen oder bestehende Sicherheiten zu erhöhen, kann es zur Kündigung von Darlehen kommen. Im Extremfall kann es

zu einer zwangsweisen Verwertung der als Sicherheit dienenden Wohnimmobilien durch die finanzierenden Banken kommen.

### Bestellung von Sicherheiten für Darlehensgeber

Die Ansprüche eines Darlehensgebers von langfristigen Darlehen werden in der Regel durch Grundschulden auf der Immobilie sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den entsprechenden Mietverträgen gesichert. Des Weiteren können in Darlehensverträgen die Einhaltung von Vergaberichtwerten – sogenannte „Covenants“ – wie etwa einem Richtwert für den Beleihungsauslauf (englisch: Loan to Value oder „LTV“) oder eines Schuldendienstdeckungsgrads oder auch Kapitaldienstdeckungsgrads (englisch: Debt Service Coverage Ratio oder „DSCR“) vereinbart sein. In solchen Fällen muss der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit für die Einhaltung dieser Richtwerte Sorge tragen und im Falle des Verstoßes solcher Richtwerte dem Darlehensgeber zusätzliche Sicherheiten stellen oder die Darlehen zur Erreichung der vereinbarten Richtwerte außerplanmäßig durch Sondertilgungen reduzieren. Ein relevanter Verstoß gegen Covenants kann selbst dann vorliegen, wenn Zins- und Tilgungsleistungen ordnungsgemäß und ohne Verzug erfolgen.

Sollte es nach einem Verstoß gegen Regelungen eines Darlehensvertrags (insbesondere einem Verstoß gegen

Zahlungsverpflichtungen oder gegen die vereinbarten Richtwerte) zu einer Vollstreckung des betreffenden Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, so ist es möglich, dass der Erlös der Zwangsverwertung nicht ausreicht, um die bei der finanzierenden Bank aufgenommenen Fremdmittel zurückzuzahlen.

### Standort, Mikro- und Makrolage

Der Standort einer Immobilie ist ein wesentlicher Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Die Attraktivität des Standorts wirkt prinzipiell preisbestimmend und wird von den lokalen Gegebenheiten wie Infrastruktur, bspw. in Form der Anbindung an den ÖPNV oder die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, aber auch allgemeiner Attraktivität bestimmt. Es besteht das Risiko, dass es bei Wegfall oder Beeinträchtigung eines oder mehrerer Standortkriterien aufgrund mangelnder Attraktivität zu stagnierenden oder nachlassenden Immobilienpreisen kommen kann. Dies würde sich negativ auf zu erwartende Erlöse und prognostizierte Renditen der betroffenen Immobilie auswirken. Ein zusätzliches Risiko besteht dadurch, dass sich der Wohnungsmarkt gerade in dieser Region im Vergleich zu anderen Regionen negativ entwickelt. Es droht eine Verstärkung der negativen Auswirkungen auf die Ertragsituation des Investors.

### Änderungen im Mietrecht durch das Mietrechtsanpassungsgesetz

Im Jahr 2015 sind die sogenannte „Mietpreisbremse“ und die Änderung im Maklerrecht in Kraft getreten. In Regionen mit schwieriger Wohnungssituation sollten Mieten nicht mehr willkürlich angehoben werden können, wenn Mieter ausziehen und neue Mieter einziehen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden durfte. Das ortsübliche Niveau ergibt sich aus dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht jedoch bei Neubauten. Als Neubau gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt und vermietet werden. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was ein Neubau gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist. Auch Modernisierungen, die nicht umfassend sind, können beim Mietpreis berücksichtigt werden und eine Miete oberhalb der Preisdeckelung rechtfertigen. Es gelten dieselben Regeln wie

bei einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Absatz 1 bis Absatz 3 BGB). Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, so kann sich der Vermieter zudem auf den Bestandschutz berufen und eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung auch weiterhin verlangen.

Um die Wirkung der Mietpreisbremse zu erhöhen, sind zwischenzeitig Verschärfungen der Mietpreisbremse und der Modernisierungsmieterhöhung verabschiedet worden, darunter vereinfachte Rügemöglichkeiten durch den Mieter, Auskunfts- und Rückzahlungspflichten des Vermieters, die Absenkung der Modernisierungsumlage und das Sanktionieren des gezielten „Herausmodernisierens“ von Mietern als Ordnungswidrigkeit. Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region als angespannt im Sinne der Mietpreisbremse erklärt hat, gilt diese für fünf Jahre. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung bis zum 31.12.2025 beantragen.

Aufgrund der Mietpreisbremse besteht das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht in der geplanten Höhe realisiert werden können. Dies kann sich negativ auf den Verkehrswert der betroffenen Immobilie auswirken. Ferner ist es möglich, dass es künftig zu weiteren Verschärfungen der Mietpreisbremse oder sonstigen Änderungen im Mietrecht kommt, die sich zu Lasten der Vermieter auswirken.

### Öffentlich-rechtliche Anforderungen an den Umbau von Immobilien sowie Umweltauflagen

Die Anlagemöglichkeit besteht in dem Erwerb einer Immobilie in einem denkmalgeschützten Gebäude, das durch Renovierung, Modernisierung bzw. Sanierung umgebaut werden soll. Das geplante Aufwerten der Immobilien soll durch Umbau, Anbau oder Errichtung von Gewerken erfolgen, die in den meisten Fällen öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse bzw. Genehmigungen bedürfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Exposé lag die Baugenehmigung für sämtliche der geplanten Maßnahmen noch nicht vor und es lagen noch nicht alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für das Anlageobjekt vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig weitere behördliche Genehmigungen oder Änderungen von bereits bestehenden behördlichen Genehmigungen erforderlich werden. Dabei besteht das Risiko, dass erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht oder nur unter Auflagen erteilt werden oder bereits erteilte Genehmigungen angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien können weitere Erlaubnisse bzw. Genehmigungen erforderlich werden. Fehlende behördliche Erlaubnisse oder Genehmigungen und zusätzliche Auflagen können zu einer verzögerten Fertigstellung oder zu Beeinträchtigungen in der Nutzung der Immobilien führen und somit verringerte oder zeitlich verzögerte Einnahmen

bedeuten. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können Liquiditätsüberschüsse für den Eigentümer niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

### Der Eigentümer ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil einstehen. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung. Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Sondereigentum (konkrete Wohneinheit) betreffen den Erwerber selbst und persönlich.

Es besteht das Risiko, dass die Wohnungseigentümer Entscheidungen treffen, die den subjektiven Interessen eines Investors widersprechen oder ihn objektiv

benachteiligen. Die Wohnungseigentümer können beispielsweise die Durchführung von notwendigen Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen verzögern und dadurch die Kosten für diese Maßnahmen schlussendlich erhöhen. Es können auch Maßnahmen beschlossen werden, die nicht in optimaler Art und Weise geeignet sind, den Wert der Immobilie zu erhöhen oder zu erhalten, beispielsweise Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen, die zwar günstig sind, jedoch das Ausstattungsniveau des Gebäudes verringern. Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft die Einforderung einer Sonderumlage beschließt, ist diese auch von denjenigen Eigentümern zu leisten, die entweder gegen die Sonderumlage oder gegen die geplante Verwendung der Sonderumlage gestimmt haben. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümer oder zwischen den Wohnungseigentümern und der Hausverwaltungsgesellschaft ausgetragen werden.

Es besteht ferner das Risiko, dass die Hausverwaltungsgesellschaft das Objekt nicht in der Weise verwaltet, die der jeweilige Investor subjektiv erwartet, oder die objektiv geboten erscheint. Ein Wechsel der Hausverwaltungsgesellschaft ist nur möglich, wenn sich eine entsprechende Mehrheit für die Auflösung bzw. nicht Verlängerung des Verwaltervertrages findet.

### Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie

Aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie aus dinglichen Besicherungen können sich rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie ergeben, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten. Ferner können sich aus dem Standort bzw. der Lage der Immobilien, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien jeweils tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie ergeben. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen im Rahmen einer notwendigen Anschlussfinanzierung nicht oder nicht plangemäß möglich ist. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie können sich aus dem Verhältnis zu Nachbargrundstücken ergeben, insbesondere, wenn Zuwegungen über Nachbargrundstücke aufgrund baulicher Veränderungen oder dem Fehlen bzw. dem Wegfall von Wegerechten nicht nutzbar sind. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragssituation der erworbenen Immobilie auswirken. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lagen die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung noch nicht endgültig vor. Hieraus können sich Verzögerungen sowie eine Änderung der Nutzungs-

möglichkeiten ergeben. Die Grundstücke sind mit einer Vielzahl von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs belastet. Es handelt sich dabei vornehmlich um Leitungs- und Wegerechte. Dies könnte im Einzelfall zu einer Einschränkung einer besonderen Nutzung führen.

### Negative Preisentwicklungen und Verfall von Beleihungswerten

Es besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien durch einen Rückgang der Nachfrage des Marktes nach entsprechenden Immobilien an Wert verlieren und gar nicht oder nicht zu den geplanten Verkaufspreisen oder nur zu einem Kaufpreis unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten wiederverkauft werden können. Hierdurch kann es zu geminderten Erlösen und entsprechenden Verlusten für den Erwerber kommen.

Negative Veränderungen der Immobilienpreise am Markt wirken sich in der Regel auch entsprechend negativ auf die von den fremdfinanzierenden Banken ermittelten Beleihungswerte der Immobilien aus. Insoweit ist es möglich, dass bereits ausgereichte Darlehen die neu ermittelten Beleihungswerte überschreiten. Dies kann zur Folge haben, dass die Bank aufgrund des geminderten und überschrittenen Beleihungswerts die Einzahlung von weiterem Eigenkapital oder die Stellung weiterer Sicherheiten verlangt. Anderenfalls können Darlehen gekündigt und die sofortige Rückzahlung

des Darlehens verlangt werden. Insoweit ist es möglich, dass die jeweils betroffenen Eigentümer zum Verkauf der Immobilie gezwungen ist und die Immobilie daher zu schlechteren Bedingungen oder gar mit Verlust für den Eigentümer verkauft werden muss.

### Untergang der Immobilie und Versicherung

Der Eigentümer trägt generell das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs, der vollständigen oder teilweisen Zerstörung sowie der Verschlechterung der Wohnimmobilie und des damit verbundenen langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls. Trotz des Abschlusses marktüblicher Versicherungen können generell nicht versicherbare oder wirtschaftlich nicht sinnvoll versicherbare Risiken verbleiben. Schließlich besteht das Risiko, dass einzelne Versicherungen oder Prämien erhöhungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass in einem Schadensfall kein oder kein ausreichender Versicherungsschutz besteht, weil Mieter ihren Versicherungspflichten nicht nachgekommen sind, der Versicherungsumfang oder die Versicherungsleistungen nicht ausreichen oder Leistungsausschlüsse aus den Versicherungsverträgen greifen, so dass der Eigentümer keine Schadenskompensation erlangen kann und die hieraus resultierenden Kosten zu tragen hat. Es besteht zudem das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft bestehende Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt,

was zunächst zu Prozesskosten und bei einer Niederlage vor Gericht neben den Prozesskosten auch zum Ausfall von Versicherungsleistungen führen kann.

### Inflation

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für den realen Wert aller Vermögensgegenstände. Entsprechend können auch die realen Werte in Form von Wohneigentum durch Inflation negativ beeinflusst werden. So können – jeweils bei entsprechender vertraglicher Kopplung an die Inflation – bspw. die laufenden Bewirtschaftungskosten und die Mieten von der Entwicklung der Inflation nachhaltig beeinflusst werden. Die Inflationseinflüsse könnten ggf. über dem Wertzuwachs des Wohneigentums liegen.

### Schäden durch höhere Gewalt, „COVID-19“

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt kann die Immobilie ganz oder teilweise untergehen oder der Eigentümer kann unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden (bspw. Einnahmeausfälle aus der Vermietung) erleiden.

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorrisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird.

Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Auch bei einem versicherten Schaden kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsschutz versagt oder sich als nicht ausreichend erweist oder sich nach einem Schadensfall die Versicherungsprämien erhöhen.

In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können Liquiditätsüberschüsse für den Eigentümer niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

So haben die Regierungen weltweit – hierunter auch Deutschland und die deutschen Bundesländer – an-

gesichts der länder- und Kontinent übergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der neu aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollen, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft auswirken. Unter den Maßnahmen des deutschen Gesetzgebers befindet sich insoweit auch eine mietrechtliche Änderung, die privaten Mietern eine einseitige Stundung der von ihnen geschuldeten Mietzinsen erlaubt, wenn sie durch die COVID-19-Pandemie in wirtschaftliche Schieflage geraten sind, wodurch den jeweiligen Vermietern entsprechende – zumindest zeitweilige – Einnahmeausfälle entstehen. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigt, insbesondere wenn die Maßnahmen zur Bekämpfung der Erkrankung aufrechterhalten oder verschärft werden und ein entsprechender Impfstoff nicht oder nicht zeitnah verfügbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere für Immobilieneigentümer bzw. Vermieter nachteilige Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler und internationaler Ebene eingeführt werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch

gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt.

### Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage/ Entwicklung des Zinsniveaus

Das wirtschaftliche Ergebnis von Investitionen in Wohnimmobilien wird von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Werthaltigkeit der Wohnimmobilien und deren Veräußerbarkeit auswirken. Die Entwicklung wird davon beeinflusst, wie sich am Standort der Wohnimmobilien die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Mieten und Verkaufspreise entwickeln. Dies hängt von Faktoren wie Wirtschaftskraft, Arbeitslosigkeit, realer Anstieg des Nettolohns, Zinskonditionen für Käufer etc. ab. Trotz sorgfältiger Auswahl der Immobilien hinsichtlich Standort, Lage, Mieterqualität und Veräußerbarkeit sind die wirtschaftliche Wertentwicklung und damit die nachhaltige Mietertragskraft oder der Verkaufspreis einer Wohnimmobilie nicht vorhersehbar.

Die Nachfrage nach einzelnen, selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängig. Dies trifft insbesondere für Selbstnutzer zu, die den Kaufpreis fremdfinanzieren. Die Entwicklung des Zinsniveaus bestimmt auch die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Immobilien. Sollte das Zinsniveau durch ansteigende Zinsen zukünftig

bessere Alternativen auf dem Kapitalmarkt bieten, ist seitens dieser mit nachlassender Nachfrage und somit mit sinkendem Preisniveau zu rechnen.

## STEUERLICHE RISIKEN

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich die steuerlichen Vorschriften oder die Auslegung von bestehenden steuerlichen Vorschriften durch die Finanzverwaltung für den Erwerber einer Immobilie negativ verändern. Eine wesentliche negative Änderung der steuerlichen Vorschriften könnte darin bestehen, dass zukünftig Veräußerungsgewinne von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien unabhängig von der Haltedauer besteuert werden, so dass der Verkauf derartiger Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren nicht mehr steuerfrei ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch bei Immobilien, die bereits vor dieser möglichen Änderung des Steuerrechts angeschafft worden sind, ein Veräußerungsgewinn versteuert werden muss. Da sich die steuerlich relevanten Anschaffungskosten auf Grund von Abschreibungen im Zeitablauf verringern, könnte ein steuerpflichtiger Ertrag auch bereits dann vorliegen, wenn die Immobilie zu einem Verkaufspreis veräußert wird, der geringer ist als der ursprüngliche Kaufpreis.

### Qualifikation als Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass die Beurteilung der Finanzbehörde bezüglich der Qualifikation von Ausgaben als steuerliche Werbungskosten oder aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten von der durch den Eigentümer vorgenommenen Qualifikation

abweicht und die Aufteilung zwischen den Anschaffungskosten des Altbestandes und der Sanierungsaufwendungen von den Finanzbehörden geändert wird. Insofern ist nicht auszuschließen, dass eine vom Investor geplante Steuerersparnis nicht zustande kommt und es zu nicht geplanten Liquiditätsabflüssen bei dem Investor kommen kann.

### Fehlende Überschusserzielungsabsicht

Wenn aufgrund nachhaltiger und dauerhafter Verluste und negativer Entwicklungen über die Totalperiode ein Verlust und kein Totalgewinn erzielt werden kann, könnte das Finanzamt dem Investor eine Überschusserzielungsabsicht absprechen. Dies könnte dazu führen, dass Verluste auch rückwirkend nicht anerkannt werden und es zu Steuernachzahlungen durch den Investor kommen kann. Dies kann zu Liquiditätsabflüssen bei dem Investor führen.

### Gewerblicher Grundstückshandel sowie Risiko der Infizierung des restlichen Immobilienvermögens der Anleger

Sofern der Investor mehrere Objekte innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums an- und verkauft, besteht das Risiko, dass seine Tätigkeiten als gewerblicher Grundstückshandel qualifiziert werden. Dies würde

dazu führen, dass auch die Mieterträge als gewerbliche Einkünfte behandelt würden. Der gewerbliche Grundstückshandel könnte sich dann auch auf weitere private Immobilienverkäufe sowie auf Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Investors erstrecken.

# STEUERLICHE HINWEISE

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen sich auf Anleger, die natürliche, im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Personen sind und die Immobilien im Privatvermögen und nicht in einem Betriebsvermögen halten. Die Hinweise können eine individuelle steuerliche Beratung, bei der die persönlichen Verhältnisse berücksichtigt werden, nicht ersetzen.

## Steuerliche Berücksichtigung der Investition

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. Wird eine Tätigkeit als Liebhaberei angesehen, so ist sie grundsätzlich steuerlich ohne Bedeutung. Die Folge ist, dass die Aufwendungen oder Verluste das Einkommen nach § 12 Nr. 1 EStG nicht mindern dürfen. Anlaufverluste sind für sich allein kein Beweisanzeichen für Liebhaberei. Sie sind jedoch steuerlich nicht zu berücksichtigen, wenn die Tätigkeit von Anfang an erkennbar ungeeignet ist (BFH Urteil vom 30.10.2014, IV R 34/11, BStBl II 2015, 380), auf Dauer einen Gewinn zu erbringen (H 15.3 [Anlaufverluste] EStH).

Die Einnahmen und die Werbungskosten werden nach dem Zuflussprinzip und dem Abflussprinzip bei dem Steuerpflichtigen berücksichtigt.

## Ermittlung der Einkünfte

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehören bei der Einkommensteuer zu den Überschusseinkünften im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz, es sei denn, derartige Einkünfte werden im Rahmen eines Gewerbebetriebes erzielt. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung).

## Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Neben dem Entgelt für die Überlassung einer Wohnung (Miete) zählen auch Umlagen und Nebenentgelte, die der Vermieter für die Nebenkosten oder Betriebskosten erhebt, zu den Einnahmen bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (BFH-Urteil vom 14.12.1999, BStBl II 2000, 197).

## Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind Werbungskosten grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen. Nach der Rechtsprechung des BFH liegt eine derartige Veranlassung vor, wenn (objektiv) ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit besteht und (subjektiv) die Aufwendungen zur Förde-

rung der Nutzungsüberlassung gemacht werden. § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz beinhaltet Regelungen zu den Werbungskosten. Hiernach sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

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 abzugsfähige Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig.

Der Abzug der Werbungskosten kann bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dann beschränkt sein, wenn es zu einer verbilligten Überlassung von Wohnraum kommt. Wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung weniger als 66 % der ortsüblichen Miete ausmacht, ist gem. § 21 Abs. 2 EStG diese Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Eine solche teilentgeltliche Überlassung von Wohnraum führt dazu, dass der Vermieter die Aufwendungen nur in dem Verhältnis als Werbungskosten abziehen kann, in dem die vereinbarte Miete zur ortsüblichen Marktmiete steht.

## Abschreibungen

Die Abschreibungen für den in den Anschaffungskosten enthaltenen Kaufpreisbestandteile, die auf den Gebäudeteil entfallen, betragen gemäß § 7 Einkommensteuergesetz 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 für Kaufpreisbestandteile, die auf den Gebäudeteil entfallen, auf 2,5 %.

## Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommensteuergesetz

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können alternativ erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG vorgenommen werden. Diese Steuervergünstigung kommt auch für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude zum Tragen (§ 10f Einkommensteuergesetz).

Im Jahr der Herstellung sowie in den folgenden sieben Jahren können jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Anschaffungskosten als Abschreibungen bei der Ermittlung der Einkünfte berücksichtigt werden. Bemessungsgrundlage für die erhöhten Abschreibungen ist der Teil des Kaufpreises, der auf Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal

oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Eine sinnvolle Nutzung ist nur dann anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Die erhöhten Abschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachgewiesen werden. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern. Die Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zum Abzug gebracht.

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, beispielsweise von Gewerbe- in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Behörden in manchen Bundesländern zurzeit restriktive Auffassungen, die ggf. 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. Die Bestätigung der Bemessungsgrundlage erfolgt im Rahmen einer Prüfung beim Bauträger durch das Finanzamt. Bei der Ermittlung der begünstigten Sanierungsaufwendungen können sich durch die Prüfung Abweichungen zu den im Vorfeld angenommenen Beträgen ergeben.

## Veräußerung der Immobilie

Sofern die Immobilie nach Ablauf von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert wird, ist ein Veräußerungsgewinn steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Sofern der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung kleiner als zehn Jahre ist, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Bei der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns werden die steuermindernd geltend gemachten Abschreibungen in der Weise berücksichtigt, dass sie die Höhe der Anschaffungskosten verringern.

## Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Bei steuerlicher Relevanz der Einkünfte aus der Vermietung der Immobilie ist zu prüfen, ob diese Einkünfte unter den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 des Einkommensteuergesetzes) oder unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) zu berücksichtigen sind.

Eine private Vermögensverwaltung und die Zuordnung Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§21 des Einkommensteuergesetzes) ist dann zu bejahen, solange sich die zu beurteilende Tätigkeit noch als Nutzung von Grundbesitz durch Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz darstellt und die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte nicht entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH Urteil vom 9.12.1986, VIII R 317/82, BStBl II 1988, 244 und BFH Urteil vom 5.5.2004, XI R 25/03, BFH/NV 2004, 1399). Zur Abgrenzung der gewerblichen Tätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung s.a. BFH Urteil vom 8.11.2007 (IV R 35/06, BFH/NV 2008, 450).

Bei der Abgrenzung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb stellt die Rechtsprechung auf das Gesamtbild der Verhältnisse und die Verkehrsanschauung ab. In Zweifelsfällen ist die gerichtsbekannte und nicht beweisbedürftige Auffassung darüber maßgebend, ob die Tätigkeit, soll sie in den gewerblichen Bereich fallen, dem Bild entspricht, dass nach der Verkehrsanschauung einen Gewerbebetrieb ausmacht und einer privaten Vermögensverwaltung fremd ist (u.a. BFH GrS Beschluss vom 10.12.2001, GrS 1/98, BStBl II 2002, 291).

Dies ist dann der Fall, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden

Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH Beschluss vom 3.7.1995, GrS 1/93, BStBl II 1995, 617). Im Wesentlichen spielt bei der Beurteilung die Anzahl der veräußerten Objekte (Immobilien) und der zeitliche Zusammenhang der Veräußerungsgeschäfte eine entscheidende Rolle. Ein gewerblicher Grundstückshandel ist dann anzunehmen, wenn innerhalb eines Zeitraums von etwa fünf Jahren ab dem Erwerb oder der Errichtung die Objekte wieder veräußert werden (BMF vom 26.3.2004, BStBl I 2004, 434, Rz. 5). Der Fünf-Jahres-Zeitraum ist allerdings keine starre Grenze. (BFH Urteil vom 18.9.2002, X R 28/00, BStBl II 2003, 133 und BFH Beschluss vom 20.3.2003, III B 174/01, BFH/NV 2003, 1166; BFH Urteil vom 5.5.2004, XI R 25/03, BFH/NV 2004, 1399; BFH Urteil vom 15.6.2004, VIII R 7/02, BStBl II 2004, 914). In Sonderfällen kann sich die Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Eine Einordnung der Einkünfte unter die Einkünfte aus Gewerbebetrieb führt insbesondere dazu, dass die Einkünfte aus der Immobilie auch der Gewerbebesteuer unterliegen. Diese kann bei der Ermittlung der Einkommensteuer zumindest teilweise angerechnet und zum Abzug gebracht werden. Auch bei der Veräußerung der Immobilie und der damit verbundenen Behandlung eines Veräußerungsgewinns ergeben sich Unterschiede zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb. Bei der Berücksichtigung der Einkünfte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein

etwaiger Veräußerungsgewinn als privates Veräußerungsgeschäft nicht der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegt. Bei der Berücksichtigung der Einkünfte unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn stets der Gewerbebesteuer. Der Veräußerungsgewinn wird als Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten ermittelt. Veräußerungen von 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 worden sind, werden bei der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns nicht berücksichtigt.

### Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung

Sofern ein Steuerpflichtiger in einem Jahr aus der Vermietung eines Objektes steuerliche Verluste erzielt, können diese Verluste grundsätzlich mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsquellen verrechnet werden. Für Verluste, die größer als EUR 1 Mio. sind, bestehen gemäß § 10d EstG bestimmte Einschränkungen in der Verlustverrechnung.

<b>Objekt</b>	Jena
<b>Einheit</b>	08.04
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	102,53 m <sup>2</sup>
<b>Objekt</b>	Jena
<b>Einheit</b>	SP 06
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	517.523,50 €
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	55.915,20 €
<b>Eigenkapital</b>	43.989,50 €
<b>Finanzierungssumme</b>	517.523,50 €
<b>Miete</b>	15.246,00 €

	Einnahmen	Ausgaben
Zinsen p.a.		6.435,89 €
Tilgung p.a.		12.082,96 €
Steuerlich abzugsfähige Mietnebenkosten		0,00 €
Nicht abzugsfähige Mietnebenkosten		1.029,11 €
Mieteinnahmen	15.246,00 €	
<b>Zwischensumme</b>	<b>15.246,00 €</b>	<b>19.547,96 €</b>
Liquiditätsüberschuss vor Steuer	-4.301,96 €	
Aufwendungen steuerlich absetzbar	42.042,91 €	
Werbungskosten aus Ergebnis vor Steuer	6.435,89 €	
Abschreibung auf Bausubstanz	35.607,01 €	
Zu versteuerndes Einkommen vor Erwerb	150.000,00 €	
Einkommensteuer vor Erwerb	47.550,96 €	
Zu versteuerndes Einkommen nach Erwerb	123.203,09 €	
Einkommensteuer nach Erwerb	35.675,88 €	
Steuerersparnis	11.875,08 €	
<b>Gesamt</b>	<b>27.121,08 €</b>	<b>19.547,96 €</b>
Liquiditätsüberschuss p.a.	7.573,12 €	
Liquiditätsüberschuss monatlich	631,09 €	

\* Kurzdarstellung für das erste volle Jahr nach Nutzungsbeginn (2024)

(unverbindliches Berechnungsbeispiel - Der angezeigten Berechnung liegen Annahmen zugrunde, welche in der ausführlichen Berechnung verifiziert werden müssen.)

# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### VERWALTERVERTRAG WOHNUNGSEIGENTUM

Zwischen den teilenden Eigentümer - JenAsset Gutshof Zwätzen Nr. 1 GmbH/Dr. Kilian Langer - für die künftige Wohnungseigentümergeinschaft:

\* Gutshof Zwätzen Nr. 3; 5; 7 und 9 in 07743 Jena

bestehend aus

25 Eigentumswohnungen  
37 PKW-Stellplätze

und der

Engelmann Verwaltungs-Gesellschaft mbH  
vertreten durch den GF: Herrn Thomas Ertl  
Löbstedter Straße 39 in 07749 Jena  
Telefon: 03641 / 441318  
Telefax: 03641 / 422904  
E-Mail: [verwaltung@engelmann-immobilien.de](mailto:verwaltung@engelmann-immobilien.de)

nachstehend kurz "Verwalterin" genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

#### § 1 Bestellung

Die Erstbestellung der Verwalterin erfolgt durch den teilenden Eigentümer – JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH im Zusammenhang der notariellen Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (Notar Dr. Seikel) zu den o.g. Projekten Gutshof Zwätzen Nr. 3 und 5 sowie Gutshof Zwätzen Nr. 7 und 9 in 07743 Jena.

#### § 2 Laufzeit und Kündigung

1. Die Bestellung als Verwalter erfolgt erst ab Baufertigstellung/Nutzungsaufnahme für die o.g. Objekte.

2. Der Verwaltervertrag wird mit Nutzungsaufnahme/Baufertigstellung fest auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen.

Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Die Kündigung der Verwalterin kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die

Verwaltervertrag Wohnungseigentum – Seite 1

vorzeitige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalterin bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten.

Die vorzeitig abberufene Verwalterin hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Gerichts gemäß § 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.

3. Dieser Vertrag verlängert sich für den Fall, dass die Verwalterin für die Zeit nach Ablauf der Vertragsdauer erneut durch Beschluss zur Verwalterin bestellt wird und diese die Bestellung annimmt. Er gilt dann jeweils für die Dauer der neuen Bestellung. Über Änderungen dieses Vertrages entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluss. Beschlossene Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Verwalterin.

#### § 3 Aufgaben und Befugnisse

1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung ergeben sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog (Anlage 1), dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie den bei Vertragsabschluss gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft.
2. Die Verwalterin hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Vermögensvermögens zu verwalten. Sie ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von ihrem Vermögen getrennt zu halten.
3. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber der Verwalterin können nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden. Die Verwalterin unterliegt nicht der Weisung durch einzelne Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats.
4. Die Verwalterin ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Ferner ist die Verwalterin berechtigt, Abmahnungen, Fristsetzungen und Fristsetzungen mit Ablehnungsandrohung im Namen der Eigentümergeinschaft auszusprechen.
5. Die Verwalterin handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist, auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten.

Die Verwalterin wird ermächtigt, für die Wohnungseigentümer in deren Namen und auf deren Rechnung in allen Verfahren nach:

- dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz),
- dem FGG (Gesetz über Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit),
- der ZPO (Zivilprozessordnung),
- des § 15a EGZPO und des InsO
- dem ArbGG (Arbeitsgesetzgebung),
- der FGO (Finanzgerichtsordnung), der AO 77 (Abgabenordnung),
- der VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) und
- dem VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz)
- sowie dem SGB X (Sozialgesetzbuch) SGG (Sozialgerichtsgesetz)

einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Die Vollmacht berechtigt zum Abschluss von Vergleich und zur Einlegung von Rechtsmitteln. Die Vollmacht gilt für Aktivverfahren und Passivverfahren, für die Zwangsvollstreckung und für Vollstreckungsvergleiche sowie bei Insolvenzverfahren (bis max. 1.000,00 EUR).

Sie ist auch zur Einleitung von Verfahren berechtigt, wenn Beschlüsse der Wohnungseigentümer insoweit vorliegen oder sich die Berechtigung aus der Gemeinschaftsordnung ergibt.

Im Falle von Beschlussanfechtungen und allen sonstigen Verfahren i. S. des § 43 WEG ist die Verwalterin berechtigt, zu Lasten der Wohnungseigentümer, die nicht Antragsteller sind, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Verwaltervertrag Wohnungseigentum – Seite 2

Im Falle von Zivilprozessen von Mitgliedern der Gemeinschaft gegen die verbleibenden ist die Verwalterin berechtigt, zu Lasten der Wohnungseigentümer, die nicht Antragsteller sind, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

6. Sofern es nach den gesetzlichen Vorschriften notwendig ist, darf die Verwalterin Sonderfachleute wie z.B. Architekten / Ingenieure hinzuziehen. Diese Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft (s. Leistungskatalog).
7. Die Verwalterin darf Intervollmacht erteilen, jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
8. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.
10. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

#### § 4 Verwaltungsentgelt

1. Für die Grundleistungen (s. Leistungskatalog) beträgt das monatliche Verwaltungsentgelt, bei Zahlung der Hausgelder durch Teilnahme am Lastschriftverfahren (o. Dauerauftrag durch Eigentümer):

je Eigentumswohnung:	25,00 €/Monat
je PKW-Stellplatz	1,15 €/Monat
zzgl. gesetzlich geltender Mehrwertsteuer.	

Den o.g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag / Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten, ist die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Das Verwaltungsentgelt ist im Voraus, in monatlich gleichen Teilbeträgen, zum 1. eines jeden Monats an die Verwalterin zu zahlen.

2. Änderung des Verwaltungsentgelts

Eine Veränderung der o. a. Verwaltergrundgebühren ist:

- von der Verwalterin zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme in der Eigentümerversammlung mit Mehrheitsbeschluss (ein rückwirkender Beschluss per 1. Januar ist im Rahmen des Wirtschaftsplanes möglich);
  - von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen und tritt mit Annahme durch die Verwalterin in Kraft, soweit kein anderer Zeitpunkt beschlossen wurde.
3. Gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer  
Die Eigentümer haften für sämtliche Verwaltungsgebühren als Gesamtschuldner. Für die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern ist der gültige Verteilungsschlüssel nach Beschluss, Gemeinschaftsordnung oder Gesetz maßgeblich.

#### § 5 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Übergabe der Unterlagen

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhandigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung;
- Aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächen);
- Alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen;
- Alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- Vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Massenangaben;
- Alle z. Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden;
- Den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- Vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestands-Nachweis (Status) über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.

2. Veräußerung von Sondereigentum  
Bei Weiterveräußerung ist der Veräußerer verpflichtet, mit seinem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass auf diesen mit dem Eigentumsübergang auch alle Ansprüche und Verpflichtungen aus diesem Vertrag übergehen. Die Verwalterin stimmt schon jetzt dem Eintritt eines jeden Rechtsnachfolgers eines Eigentümers in den Verwaltervertrag zu.

3. Namen- und Adressenänderungen

Alle Eigentümer sind verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstige verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

4. Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.), so sind diese verpflichtet, ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

5. Zustellungsbevollmächtigung

Der Verwalterin sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihr als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

6. Vollmachtsurkunde

Die Eigentümer sind verpflichtet, der Verwalterin auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Eigentümer ergeben.

#### § 6 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bzw. des ggf. durch Beschluss bevollmächtigten Beirates und der Verwalterin. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
2. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages und diesem als Anlage 1 beifügt.
3. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch wirksame ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

Anlage: Leistungskatalog als Vertragsbestandteil

Jena, 14.09.2020	_____	Verwalter
Jena, 14.09.2020	_____	(JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH, Dr. Lange (teilender Eigentümer(in))
Jena,	_____	Eigentümer(in)

# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG

### LEISTUNGSKATALOG

Als Anlage (1) zum Verwaltervertrag

Der Leistungskatalog spezifiziert die Grundleistungen der Verwaltung (Teil A) und die Zusatzleistungen der Verwaltung (Teil B)

#### A ) GRUNDLEISTUNGEN

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabhängigen, in den § 27 Absatz 1 und 2 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten Pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten.

#### 1. WIRTSCHAFTSPLAN

Die Verwalterin erstellt einen Wirtschaftsplan je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten / Einnahmeart in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gem. § 28 WEG je Sonder-/Teileigentum. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, sofern nichts anderes geregelt ist. Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von der Verwalterin in Form eines Gesamt- und Einzelwirtschaftsplanes vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat zur Begutachtung und Annahme vor der Beschlussfassung vorzulegen. Die Zahlung ist nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung bzw. den Beschlüssen der Wohnungseigentümer zu leisten.

#### 2. JAHRESABRECHNUNG

- Jahresabrechnung
  - Die Verwalterin erstellt eine jährliche Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum und eventuellen Sondernutzungsrechten auf Basis der in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung/Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bestimmten Verteilerschlüssel (ohne Eigenerstellung von Verbrauchsabrechnungen über Kosten mittels Messeinrichtungen)
- Status
  - Der Status enthält die Angabe über Einnahmen, Ausgaben, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie die Kontenstände.
- Einsicht in Unterlagen der Abrechnung
  - Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme während der Bürozeiten – nach vorheriger Terminvereinbarung – im Büro der Verwaltung zur Verfügung. Diese Regelung ersetzt das Auslegen der Belege in der Eigentümerversammlung. Die Anfertigung von Kopien für einzelne Eigentümer kann die Verwalterin von Zahlung der hierdurch entstehenden Kosten gemäß § 4 Ziffer 2 des Verwaltervertrages abhängig machen.

#### 3. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG UND NIEDERSCHRIFT

- Eigentümerversammlung
  - Die Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung erfolgt bis zum Ende des II. Quartals nach Abschluss des Wirtschaftsjahres, sofern rechtzeitig alle Abrechnungsdaten und -unterlagen zur Verfügung stehen.
- Vorsitz und Niederschrift
  - Sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsmäßige Niederschrift der Beschlüsse.

#### 4. HAUSORDNUNG

Die Verwalterin sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/ Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwalterin bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb. Ein gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich einer Genehmigung der Eigentümerversammlung durch Beschluss.

#### 5. ÜBERWACHEN DER VERTRÄGE DER GEMEINSCHAFT

Die Verwalterin betreut und überwacht die Leistungen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft und schließt insbesondere die zwingend vorgeschriebenen Versicherungen für die Gemeinschaft ab und überprüft die Versicherungssumme, um Unterdeckungen auszuschließen.

#### 6. GELDVERWALTUNG

Die Verwalterin legt die gemeinschaftlichen Gelder auf Giro- und Anlagekonten bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach ihrer Wahl getrennt von Ihrem eigenen Vermögen und dem anderer Gemeinschaften an. Sie führt die Konten unter dem Namen der Eigentümergemeinschaft. Sie verwaltet die Gelder nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns.

#### 7. RECHNUNGSKONTROLLE UND -ANWEISUNG

Sie führt die rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturechnungen, Hauswart- und Bargeldkassen durch.

#### 8. BUCHFÜHRUNG

Die Verwalterin richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt von derjenigen für andere Eigentümergemeinschaften ein. Diese beinhaltet insbesondere:

- das Führen und Abrechnen von
  - Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
  - Einnahmekonten je Ertragsart;
  - Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer);
  - Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel;
  - Forderungs- und Verbindlichkeitskonten der Gemeinschaft;
- Bankkonten je bestehendes Konto oder je Geldanlage der Gemeinschaft;
- das Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
- das Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamt-Heizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

#### 9. TECHNISCHE KONTROLLEN AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

- Anwesenheit vor Ort
  - Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, nimmt die Verwalterin eine technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen vor.
- Sonderfachleute
  - Soweit notwendig, zieht sie Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft bei (z. B. bei Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung, inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist).
- Empfehlung
  - Die Verwalterin trifft Empfehlungen bei der Auswahl technischer Lösungen und wirkt bei den Preisverhandlungen und Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.
- Klärung
  - Sie klärt Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.
- Schadensminderung
  - Sie gibt Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.

#### 10. AUFTRAGSVERGABE

- Laufende Instandhaltung
  - Die Verwalterin leitet die im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ein, holt ggf. mehrere Kostenvorschläge ein und stimmt den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat ab. Sie vergibt die Aufträge im Rahmen der laufenden Instandhaltung im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft, überwacht die Arbeiten und nimmt diese ab. Aufträge bis zu einer Nettosumme 300 EURO, kann die Verwalterin in eigener Zuständigkeit erledigen. Darüber hinaus gehende Aufträge bzw. Reparaturmaßnahmen bis zu einer Nettosumme von 600 EURO kann die Verwalterin in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat vergeben. Reparaturmaßnahmen deren Kosten über eine Nettosumme von 600 EURO gehen fallen in der Regel nicht mehr unter die laufende Instandhaltung und bedürfen deshalb der Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund Beschlussfassung
  - Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche nicht unter Ziffer 11 Abs. 1 fallen, vergibt die Verwalterin die Aufträge entsprechend den von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen. Die Verwalterin kann sachkundige Personen (Architekten bzw. Ingenieure) hinzuziehen, soweit dies für die Bewertung und Überwachung größerer Instandsetzungsarbeiten erforderlich ist und insofern diese Arbeiten nicht durch die Verwalterin selbst als Zusatzleistung laut Leistungskatalog erbracht werden. Entstehende Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

### 11. ÜBERWACHUNG

Die Verwalterin überwacht Termine bei Angeboten, Aufträgen, Ausführungen, Schlussrechnungen, und mahnt erforderlichenfalls Leistungsrückstände ab.

### 12. SOFORTMASSNAHMEN

- In dringenden Fällen wie z.B. Rohrbruch-, Brand-, Sturmschäden veranlasst die Verwalterin nach § 27, Abs. 1 Ziffer 3 WEG Sofortmaßnahmen.
- Sie übernimmt die Schadensmeldung an die Versicherung bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum.

### 13. SCHLÜSSEL-BESTELLUNGEN

Die Verwalterin veranlasst die Ausgabe von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheitsschließanlage für das Sonder-/Teil-/Gemeinschaftseigentum.

### 14. SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

Die Verwalterin veranlasst die Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und den Technischen Überwachungsverein (TÜV) z.B. betreffend

- die Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizbehälter),
- die Aufzüge (Haupt- und Zwischenprüfungen, sowie Noteinrichtungen),
- die Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur nach Dachsanierungen),
- die Lüfter- und CO<sup>2</sup>-Anlagen (z.B. in Tiefgaragen, Läden- und Kellerräumen),
- die Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgarage),
- die kraftbetätigten Garagentore,
- die Brandschutzeinrichtungen einschli. Feuerwehrezufahrten und Fluchtwege, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern etc.,

Sie trifft die Terminvereinbarungen und nimmt die Abrechnung mit den Beteiligten vor.

### 15. ALLGEMEINE VERWALTUNG

Die Verwalterin führt den Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden.

### B) BESONDERE LEISTUNGEN *nur nach Vorgabe bzw. Beschlussfassung durch die WEG*

Die Verwaltung ist darüber hinaus bereit und in der Lage, zusätzliche Leistungen zu erbringen, um den Eigentümern eine umfassende Information und Werterhaltung für Ihren Grundbesitz zu bieten. Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder durch umfangreiche Instandsetzungen für die Gemeinschaft erheblicher Aufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist. Sofern kein tatsächliches Verschulden durch die Verwaltung besteht, werden diese besonderen Leistungen von der Verwaltung zu den nachfolgenden Kostensätzen mit der Eigentümergemeinschaft abgerechnet und mit der Rechnungsstellung fällig.

Diese Leistungen sind, soweit möglich und vereinbart, von der Gemeinschaft im Rahmen des Schadenersatzes bzw. nach Beschluss dem verursachenden Miteigentümer bzw. Verursacher weiterzubelasten. Den nachfolgenden Preisen ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

### WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG UND BEIRATSSITZUNGEN

#### WEITERE WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Weitere zusätzliche Versammlung über eine ordentliche Jahresversammlung hinaus sind vergütungspflichtig. Dies gilt auch für Fortsetzungs- und Wiederholungsversammlungen. Versammlungen von Untergemeinschaften sind immer vergütungspflichtig.

40,00 € / ETW

#### WEITERE BEIRATSSITZUNGEN

Teilnahme ab der zweiten Beiratssitzung je Wirtschaftsjahr sind vergütungspflichtig.

entfällt

### WOHNUNGSEIGENTÜMER

#### KOPIEN VON VERWALTUNGSUNTERLAGEN

Bei Abforderung erhält jeder Eigentümer Kopien aller gewünschten Und vorhandenen Verwaltungsunterlagen, doppelseitig kopiert

0,50 € je Seite zzgl. Porto

#### ERSTELLUNG VON BETRIEBSKOSTEABRECHNUNGEN

Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für vermietetes Sondereigentum als Jahresabrechnung oder als Abrechnung bei Mieterwechsel während des Geschäftsjahres ohne Vertrag

bei Erstabrechnung 30,00 € je Mieter, 16,00 € je Mieter für Folgeabrechnung

### INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG ÜBER 2.500,00 € JE MASSNAHME

#### BESTANDSAUFNAHME BAUVORBEREITUNG

Ab der zweiten Begehung durch qualifizierten Unternehmensmitarbeiter und vereinfachte Baubeschreibung und Kostenschätzung

33,00 € je Stunde nach Aufwand

#### MASSNAHMEKATALOG FÜR AUSSCHREIBUNG

Erstellen der Ausschreibungsunterlagen, des Massnahmekataloges und Durchführung der Ausschreibung und Auswertung mit Vergabevorschlag

2,0% der Baukosten bis 10 T€  
1,8% der Baukosten bis 20 T€  
1,6% der Baukosten bis 40 T€  
1,2% der Baukosten bis 100 T€

#### VERWALTUNGSLEISTUNGEN DES BAUHERREN

Kaufmännische Betreuung, Abrechnung und Organisation der Maßnahmen, Angebotseinholungen und Auswertung mit Vergabevorschlag, Abschluss von Bauverträgen, Führung der Baukostenblätter mit Kostenkontrolle

3,9% der Baukosten bis 120 T€  
3,6% der Baukosten bis 500 T€  
+ 0,5% bei Bau mit Eingriff in das Sondereigentum

#### BAUENDABNAHME

Durchführung der Endabnahme vor Ablauf der Gewährleistung

47,00 € je Stunde Aufwand zzgl. Auslagen

#### KLÄRUNG DER URSACHEN VON BAUMÄNGELN

Begehung durch qualifizierten Unternehmensmitarbeiter und Bewertung der Ursachen und Zuständigkeiten

33,00 € je Stunde nach Aufwand

### KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG

#### KEINE LASTSCHRIFTEILNAHME

Für jedes nicht am Lastschriftverfahren teilnehmende Sondereigentum Erhöht sich die Verwaltergebühr (bzw. Dauerauftrag)

1,00 € je Monat je Sondereigentum

#### ZÄHLUNGSERINNERUNGEN

Mahnungen an säumige/verantwortliche Eigentümer

5,00 € je Zahlungserinnerung je Sondereigentum (ab 2. Mahnung)

#### GERICHTLICHE MAHNVORFAHREN

Gerichtliche Mahnbescheide und Vollstreckungsbescheide an säumige/verantwortliche Miteigentümer

10,00 € je Bescheid zzgl. Gerichtsmarken

#### ZWANGSVOLLSTRECKUNGEN UND ZÄHLUNGSKLAGEN

Beauftragung der Gerichtsvollzieher oder Anwälte zur Durchführung geeigneter Maßnahmen gegen verantwortliche Miteigentümer

33,00 € je Stunde Aufwand zzgl. Auslagen

#### MASSNAHMEN ZUR ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen gegen verantwortliche Miteigentümer

33,00 € je Stunde Aufwand zzgl. Auslagen

### RECHTLICHE VERWALTUNG

#### GERICHTSVERFAHREN

Bearbeiten von Gerichtsverfahren; über die Anträge und Ergebnisse der Verfahren (außer Hausgeldklagen) werden die Eigentümer in Kurzform durch Rundschreiben informiert

47,00 € je Stunde Aufwand zzgl. Auslagen

# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



ZWANGSVERWALTUNG UND –VERSTEIGERUNG Bearbeiten und Information der Eigentümer, Überwachung, ggf. Teilnahme an den Versteigerungs-/Verteilungstermin zur Interessenwahrung der Eigentümergemeinschaft	33,00 € je Stunde Aufwand zzgl. Auslagen
<b>VERWALTUNGSÜBERNAHME</b> KLÄRUNG VON DIFFERENZEN AUS DER AUFSTELLUNG EINER ERÖFFNUNGSBLANZ Ermittlung möglicher Ursachen und Erarbeitung von Vorschlägen zur Klärung der Differenzen	200,00 € je Wirtschaftsjahr und 12,00 € je Sondereigentum je Jahr
ERSTELLUNG VON ABRECHNUNGEN FÜR ZEITRÄUME VOR VERWALTUNGSBEGINN Leistungsumfang gemäß Grundleistung für Abrechnungen	34,00 € je Sondereigentum und Wirtschaftsjahr
BESCHAFFUNG NICHT VORHANDENER VERWALTUNGSUNTERLAGEN Leistungsumfang gemäß Pflichten der Wohnungseigentümer	Erstattung möglicher Kosten für die Beschaffung oder Erstellung
<b>VERFOLGUNG VON GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHEN IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM AUS KAUFVERTRÄGEN DER EIGENTÜMER</b> Durchführung der Maßnahmen entsprechend der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zur Gewährleistungsverfolgung	33,00 € je Stunde Aufwand zzgl. Büroauslagen nach Nachweis
<b>STUNDENSÄTZE FÜR SONSTIGE AUFTRÄGE DURCH DIE EIGENTÜMER:</b> Geschäftsführer und Prokurist WEG- Verwalter und Hauptbuchhalter Sonstige Büro- und Verwaltungskräfte Fahrtkosten und –zeiten	44,00 € je Stunde 44,00 € je Stunde 25,00 € je Stunde 50% obiger Stundensätze
Jena, 14.09.2020 _____ Verwalter	
Jena, 14.09.2020 _____ (JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH, Dr. Lange (teilender Eigentümer(in))	
Jena, _____ Eigentümer(in)	

Verwaltungsvertrag Wohnungseigentum – Seite 9

<b>Vollmacht</b>
Der teilende Eigentümer – JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH für die Wohnungseigentümergeinschaft:  <b>Gutshof Zwätzen Nr. 3; 5; 7 und 9 in 07743 Jena</b>
Die Verwalterin der o.g. Wohnungseigentümergeinschaft:  <b>Engelmann Verwaltungs-Gesellschaft mbH Löbstedter Straße 39 in 07749 Jena Telefon: 03641 / 441318 Telefax: 03641 / 422904</b>
ist bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft ab Baufertigstellung/Nutzungsaufnahme (frühestens ab 01.06.2022 in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe zu vertreten. Im eigenen Namen kann die Verwalterin mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Zahlungsrückstände aus Hausgeld, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend machen.
Die Verwalterin ist berechtigt, 1. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, wahrzunehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abzuwehren; 2. die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten; 3. Verträge wie z.B. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abzuschließen und aufzulösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind; 4. Bankkonten als Treuhandkonten auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft zu eröffnen.
Die Verwalterin ist ferner berechtigt: 1. Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen; 2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind; 3. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind; 4. Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen.
Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwalterin, ist diese Vollmacht den Wohnungseigentümern d. h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsrates unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwalterin nicht zu.
Jena, 14.09.2020 _____ Verwalter
Jena, 14.09.2020 _____ (JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH, Dr. Lange-teilender Eigentümer(in))
Jena, _____ Eigentümer(in)

Verwaltungsvertrag Wohnungseigentum – Seite 10

### Hausverwaltungsvertrag ( Sondereigentum/ Mieten- verwaltung)

Mietenverwaltung für ETW Nr. ....

Zwischen

als Eigentümer für:

\* der ETW Nr. .... - Gutshof Zwätzen Nr. 3; 5; 7 und 9 in 07743 Jena

und

**Engelmann-Verwaltungs-Gesellschaft mbH**

Löbstedter Straße 39

07749 Jena

Tel.: 03641/441318 ; Fax: 422904

E-Mail: engelmann-immobilien@t-online.de

(Verwalter)

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

#### § 1 Allgemeine Aufgaben

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

#### § 2 Spezielle Aufgaben

A) Kaufmännische Verwaltung:

- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen
- Vereinnahmung des gesamten Mietkassos einschließlich aller Umlagen
- Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen
- Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber
- Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern
- Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften

1/4

- Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes
- Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsmäßige Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind (nach vorheriger Abstimmung mit Eigentümer bzw. WEG).

B) Technische Verwaltung:

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen in Abstimmung mit AG
- Abschluss von Wartungsverträgen
- Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne in Absprache mit dem Auftraggeber

C) Besondere Verwaltungsaufgaben:

Folgende Tätigkeiten als zusätzliche Leistungen und nach Vorgaben des Auftraggebers:

- Baubetreuung und Bauüberwachung von Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen und größeren Instandsetzungsleistungen (Einzelfall ab 2.500,00 €) mit Vergütungsanspruch nach den jeweils gültigen Sätzen gemäß der II. Berechnungsverordnung – 5 % der Bausumme – Grundlage bildet ein gesonderter Projektbetreuungsvertrag;
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Erarbeitung von Mietstatistiken/Vergleichsmietenübersicht/ Mietspiegeln; Mietkalkulationen und Überprüfung von Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten mit einem Stundenverrechnungssatz von 48,50 € zzgl. gesetzl. MwSt.;
- Wohnflächenberechnungen gemäß Wohnflächenverordnung – (s. o.g. Stundenverrechnungssatz);
- Nachträgliche Betriebskostenabrechnungen nach für den Zeitraum vor Verwaltungsübernahme durch Auftragnehmer (s. o.g. Stundenverrechnungssatz);
- Vorbereitung und Durchführung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Aufteilung nach Wohn- u. Teileigentum, Erstellung von Plänen/Zeichnungen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Erstellung Entwurf zur Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung als Vorbereitung zur notariellen Beurkundung - Grundlage bildet ein gesonderter Geschäftsbesorgungsvertrag als Privatisierungsträger;
- Schadensregulierung im Auftrag des Eigentümers bei Versicherungsschäden am Gebäude und Einleitung von Maßnahmen zur Schadensbehebung (s. o.g. Stundenverrechnungssatz)

#### § 3 Rechnungslegung

Der Verwalter hat jährlich jeweils bis zum 31. August des dem Abrechnungszeitraum folgenden Jahres dem Auftraggeber Rechnung zu legen.

Die Erstellung einer Jahresabrechnung ist bis zum 30. Juni des folgenden Jahres vorzulegen (vorbehaltlich der rechtzeitigen Jahresabrechnungen durch die Bedarfsträger).

Die Ansammlung einer Bauerneuerungsrücklage hat durch den Auftraggeber zu erfolgen. Ist der Auftragnehmer für die Ansammlung der Bauerneuerungsrücklage verantwortlich, so hat er die hierfür vorgesehenen Beträge mindestens einmal jährlich zinsgünstig anzulegen.

#### § 4 Zahlungsverkehr

1. Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über das neu einzurichtende Treuhandkonto bei der **Deutschen Kreditbank AG (DKB), NL Gera**,

IBAN Nr.: .....; BIC: ..... abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das - oben genannte Objekt dient.

2/4

# MUSTERVERTRÄGE



## SONDERVERWALTUNG WEG

2. Mietkautionen werden über ein separates Konto abgewickelt, über das der Verwalter nicht allein verfügen kann. Die Kautionen befinden sich im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen die Mieter bestehen.

### § 5 Verwaltervergütung

1.a) die Verwaltervergütung/Mieterverwaltung wird vereinbart, da die Engelmann-Verwaltungs-Gesellschaft mbH gleichzeitig der WEG-Verwalter (Gesamtobjekt) gemäß WEG ist.

1.b) Der Verwalter erhält ab Baufertigstellung/Nutzungsaufnahme und Vermietung monatlich die vertraglich vereinbarte Verwaltervergütung von

EUR	20,00 / WE		zuzügl. MwSt. f. Wohneinheiten
EUR	1,50 €/Stellplatz		für PKW-Stellplätze
<b>insgesamt:</b>	<b>EUR</b>	<b>z.Zt. ....€ /</b>	
		<b>Monat zzgl. MwSt. –</b>	
		<b>gesamt/ Brutto:</b>	
		<b>.....€</b>	

zahlbar bis zum 20. eines jeden Monats. Die Verwaltergebühr wird durch den Verwalter über das bestehende Treuhandkonto bis zum 25. eines jeden Monats abgebucht.

Darüber hinaus erhält der Verwalter für Telefon, Porti, Drucksachen, Fahrtkosten u. a. einen pauschalen Aufwendersatz von 5 % der o.g. Verwaltervergütung;

2. Für Sondertätigkeiten werden im beiderseitigen Einvernehmen besondere Vergütungen wie Abschluss von Mietverträgen bei Neuvermietungen als Aufwandsentschädigung des Verwalters insgesamt eine Nettomiete zzgl. gesetzlicher MwSt. vereinbart. Bei Vermietung durch den Eigentümer entfällt der pauschale Vergütungsanspruch von einer Nettomiete.

### § 6 Vollmacht

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen.

3/4

### § 7 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird ab Baufertigstellung/Nutzungsaufnahme des o.g. Objektes für die Dauer von 3 Jahren fest abgeschlossen. Diese Vertragslaufzeit ist an die Laufzeit des WEG-Verwaltervertrages zur Gesamteigentümergeinschaft Gutschhof Zwätzen Nr. 3; 5; 7 und 9 gemäß WEG - Verwaltung gebunden. Er verlängert sich jeweils um die Laufzeit, wie auch der WEG-Verwaltervertrag durch die WEG insgesamt neu verlängert wird.

### § 8 Vertragsänderungen und -ergänzungen

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt.

Jena, .....2020.

.....  
Unterschrift ( Auftraggeber)

Jena, 14.09.2020

.....  
Unterschrift Hausverwalter:

4/4

URNr. \_\_\_\_\_ /2020

Verhandelt in \*\*\*, am \*\*\* 2020

Vor dem Notar

\*\*\*

mit dem Amtssitz in \*\*\*

erschieden:

1. Herr \*\*\*\*\*,  
geb. am \*\*\*,  
wohnhaft in \*\*\*, \*\*\*.
2. Frau \*\*\*\*\*, geb. \*\*\*  
geb. am \*\*\*,  
wohnhaft in \*\*\*, \*\*\*.

- nachfolgend kurz "Anbietender/Käufer" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer amtlichen Ausweispapiere mit Lichtbild. Mit ihrem Einverständnis wurden diese fotokopiert und zur Nebenakte genommen.

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass ihre persönlichen Daten maschinell gespeichert und verarbeitet werden.

Nach Angabe zum Familien- und Güterstand ist der Käufer \*\*\*.

Der Notar erläuterte, dass gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG dem Anbietenden ausreichend Gelegenheit gegeben werden soll, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, was bei Grundstücksgeschäften im Regelfall dadurch geschehen soll, dass dem Anbietenden der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Der Anbietende erklärte dazu, dass er ausreichend Zeit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung vertraut zu machen, er weitere Zeit zur Auseinandersetzung nicht benötigt und er auf der Beurkundung zum heutigen Termin ausdrücklich besteht.

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

**Angebot zum Kaufvertrag  
über eine noch zu sanierende Eigentumswohnung  
und einen Miteigentumsanteil am Grundstück mit Nutzungsrecht Kfz-Stellplatz**

Angebot

Ich/Wir, die Erschienenen/n, biete/n hiermit der Gesellschaft in Firma  
**Jen.Asset Gutshof Zwätzen GmbH**  
mit Sitz in Jena

- 2 -

(Geschäftsanschrift: 07743 Jena, Gutshof Zwätzen Nr. 1).  
- eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HR B 516123 -

- nachfolgend kurz „Angebotsempfänger/Verkäufer“ bezeichnet -,

den Abschluss eines Kaufvertrages über das nachfolgend beschriebene Wohnungseigentum im Objekt - Gutshof Zwätzen Nr. 3 und 5 sowie 7 und 9 - der Gemarkung Zwätzen nebst einem Miteigentumsanteil am Grundstück sowie Nutzungsrecht am dazugehörigen Stellplatz Nr. \*\*\* an, mit dem Inhalt, wie er sich aus der Anlage zu dieser Urkunde ergibt.  
Für das Angebot gelten im Einzelnen folgende Bedingungen:

1. Der Anbietende hält sich an das Angebot innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab Beurkundung gebunden. In dieser Zeit ist das Angebot unwiderruflich. Es erlischt auch nach Ablauf dieser Frist nicht von selbst; der Anbietende kann es dann aber jederzeit schriftlich mit einer Frist von wiederum 14 Tagen widerrufen. Innerhalb der so vom Anbietenden gesetzlichen Frist kann es vom Angebotsempfänger jederzeit angenommen werden; wurde es nicht innerhalb dieser Frist angenommen, ist es gegenstandslos.
2. Der Widerruf ist zu erklären gegenüber dem Angebotsempfänger durch Einschreiben/Rückschein. Der Widerruf wird wirksam mit Zugang des Widerrufs beim Angebotsempfänger.
3. Der Vertrag kommt zustande mit der Beurkundung der Annahmeerklärung durch einen deutschen Notar innerhalb vorstehender Frist bzw. auch darüber hinaus bis zu einem wirksamen Widerruf und wenn der Verkäufer in der Annahmeerklärung die dem Käufer erteilten Vollmachten, insbesondere die Finanzierungsvollmacht bestätigt hat. Eines Zugangs der Erklärung bedarf es nicht.
4. Der Anbietende bevollmächtigt den Angebotsempfänger, mit bzw. nach Angebotsannahme die Auflassung auch in seinem Namen zu erklären und alle erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen dazu abzugeben. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann Untervollmacht erteilen.
5. Der Anbietende hat dem Angebotsempfänger \*\*\*eine verbindliche Finanzierungszusage der \*\*\* (BANK)/\*\*\*einen Eigenmittelnachweis vorgelegt.  
ALTERNATIV:  
Zusätzlich steht das Angebot unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Anbietenden eine verbindliche Finanzierungszusage eines deutschen Kreditinstitutes für das Kaufobjekt oder ein entsprechender Eigenmittelnachweis vorliegt. Der Anbietende hat sich unverzüglich um eine entsprechende Zusage zu bemühen, ohne jedoch für deren Erhalt einzustehen. Bei Erteilung wird der die Finanzierungszusage unverzüglich an den Angebotsempfänger weiterleiten. Sollte keine Finanzierung eines deutschen Kreditinstitutes bis zum \*\*\* erteilt werden, erlischt dieses Angebot automatisch, ohne dass es einer gesonderten Widerrufserklärung des Anbietenden bedarf.

# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG



- 3 -

6. Der Anbietende bevollmächtigt hiermit den Verkäufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur vertragsgemäßen Durchführung des Kaufvertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie den nachgenannten Vollzugsnotar mit dem Vollzug des Kaufvertrages zu beauftragen und sämtliche nachstehend erteilten Vollmachten zu bestätigen.

Der Verkäufer hat den Notar Dr. Marin Seikel mit dem Amtssitz in Eisenberg, 07607 Eisenberg, Friedrich-Ebert-Str. 29 (Tel.: 036691 – 83099 – 0, Telefax: 036691 – 83099 – 77, E-Mail: notar.seikel@notarnet.de) als Vollzugsnotar mit der Abwicklung des Objektes beauftragt. Der Käufer ist mit der zentralen Abwicklung und den damit zusammenhängenden Abwicklungsmodalitäten ausdrücklich einverstanden.

7. Die Kosten dieses Kaufangebotes hat der Käufer zu tragen. Der Notar hat auf die gesetzliche Gesamtschuldnerhaftung hingewiesen.
8. Von diesem Kaufangebot sind zu fertigen: eine begl. Abschrift für den Anbietenden sowie eine Ausfertigung für den Angebotsempfänger. Dem Finanzamt ist eine Fotokopie zu übersenden. Dem vollzugsbeauftragten Notar Dr. Martin Seikel sind die zur Abwicklung erforderlichen Abschriften sowie eine Ausfertigung zu übersenden.

\*\*\*Im gesetzlichen Güterstand verheiratete Vertragsteile versichern im Hinblick auf § 1365 BGB durch diese Urkunde nicht über ihr gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen zu verfügen.

\*\*\*Ehegatten stimmen wechselseitig ihren Erklärungen in dieser Urkunde zu.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen samt Anlage (Kaufvertrag, Belehrungen und Hinweise) von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar unterschrieben wie folgt:

### Anlage zum Angebot

#### **Teil A Kaufvertrag über eine noch zu sanierende Altbauwohnung**

#### **I. Grundbuchstand, Sachstand und Vorbemerkungen**

1. Der Verkäufer ist Alleineigentümer des im Grundbuch des im Grundbuch des Amtsgerichts Jena Grundbuch von Zwätzen Blatt 1424, verzeichneten Grundstücks

lfd. Nr. 5  
Gemarkung Zwätzen Flur 1 Flurstück 82/4 Größe 1.831 qm  
Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen  
Gemarkung Zwätzen Flur 1 Flurstück 82/7 Größe 2.883 qm  
Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg

- 4 -

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

#### **Abteilung II**

lfd. Nr. 1 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und Abwasserleitungsrecht, Mitbenutzungsrecht für Wasserschacht) für Hans Peisker, geb. am 16.05.1935. Gemäß Bewilligung vom 08.09.2005 (UR-Nr. 1540/05, Notarin Birgit Muth in Jena)

lfd. Nr. 2 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Quellwasserableitungsrecht) für Zweckverband JenaWasser der Städte Jena, Camburg und Umlandgemeinden, Jena; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Jena vom 22.06.2006

lfd. Nr. 4 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):  
Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 5,6,7.

lfd. Nr. 5 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):  
Grunddienstbarkeit (Oberflächenleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4,6,7.

lfd. Nr. 6 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):  
Grunddienstbarkeit (Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telekomleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4,5,7.

lfd. Nr. 7 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):  
Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4,5,6.

lfd. Nr. 11:  
Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen,  
- Blatt 1286 (Best.-Verz. Nr. 6,7) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/3, 82/6, 82/12, 82/15, 82/16, 82/13, 82/14, 82/17  
- Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5  
- Blatt 1424 (Best.-Verz. Nr. 1,3) Flur 1, Flurstücke 82/4, 82/8  
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gleichrang mit Abt. II Nr. 13,15.

lfd. Nr. 13:  
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen,  
- Blatt 1286 (Best.-Verz. Nr. 6) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6  
- Blatt 1424 (Best.-Verz. Nr. 1,3) Flur 1, Flurstücke 82/4, 82/8  
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gleichrang mit Abt. II Nr. 11,15.

- 5 -

*lfd. Nr. 14:*  
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen,  
- Blatt 1286 (Best.-Verz. Nr. 6) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6  
- Blatt 1424 (Best.-Verz. Nr. 3) Flur 1, Flurstück 82/8  
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gleichrang mit Abt. II Nr. 15.

*lfd. Nr. 15:*  
Grunddienstbarkeit (Baurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen,  
- Blatt 1286 (Best.-Verz. Nr. 6) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6  
- Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5  
- Blatt 1424 (Best.-Verz. Nr. 3) Flur 1, Flurstück 82/8  
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gleichrang mit Abt. II Nr. 11,13,14.

*lfd. Nr. 16 (lastend u.a. an BV-Nr. 5):*  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Durchfahrts- und Überfahrtsrecht) für Stadt Jena.  
Rang vor Abt. III Nr. 1 und 2.

### **Abteilung III:**

*lfd. Nr. 1 (lastend an u.a. BV-Nr. 5):*  
2.510.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Merkur Bank KGaA, München. 18 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 1.500.000,00 Euro. Gemäß Bewilligung vom 13.11.2019 (UR-Nr. 2159/2019, Notar Dr. Martin Seikel in Eisenberg). Rang nach Abt. II Nr. 16

*lfd. Nr. 2 (lastend an u.a. BV-Nr. 5):*  
1.200.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Bankhaus Obotritia GmbH, München. 18 % Zinsen. 10 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang nach Abt. II Nr. 16.

*Der amtierende Notar hat das elektronische Grundbuch am \*\*\* 2020 einsehen lassen.*

*Der Verkäufer behält sich vor, das Grundstück zum Zwecke der Finanzierung des Gesamtvorhabens ggf. mit weiteren Globalgrundpfandrechten zu belasten. Solche Grundpfandrechtsbelastungen werden mit Vollzug der Teilungserklärung künftig als Gesamtrechte zu Lasten jeder Sondereigentumseinheit eingetragen, worauf der amtierende Notar hingewiesen hat. Der Zwischeneintragung solcher Grundpfandrechtsbelastungen stimmt der Käufer ausdrücklich zu. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche von ihm vorzunehmenden Zwischeneintragungen dem Käufer mitzuteilen und auf Anfrage zu rechtfertigen.*

*Der Verkäufer verpflichtet sich ggf. zur Lastenfreistellung im Rahmen der Abwicklung dieses Kaufvertrages und stimmt allen Löschungen bzw. Pfandfreigaben schon hiermit zu und beantragt den Vollzug auf seine Kosten im Grundbuch.  
Der vollziehende Notar wird beauftragt, die zur Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes erforderlichen Pfandfreigabeerklärungen in gehöriger Form bzw. im Voraus die Freistellungsverpflichtungserklärung der eingetragenen Gläubigerbank anzufordern und entgegenzunehmen.*

- 6 -

- 2. Der Verkäufer wird das auf dem Grundstück errichtete Gebäude als Mehrfamilienwohnhaus sanieren und modernisieren. Eine Auflistung aller durchzuführenden Arbeiten und zu treffenden Maßnahmen ist in der Sanierungs- und Renovierungsbeschreibung - nachfolgend "Baubeschreibung" enthalten, die der nachgenannten Teilungserklärung beigelegt ist. Dabei wird auf eine bestmögliche Erhaltung der Altbausubstanz Wert gelegt. Das Gebäude steht unter **Denkmalschutz**.*
- 3. Wegen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und der Baubeschreibung, verweisen die Beteiligten auf die Urkundenrolle Nummer URNR. 2188/2020 des Notars Dr. Martin Seikel mit Amtssitz in Eisenberg vom 16.10.2020 mit der nach § 8 WEG das Grundstück in Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit Sondereigentum an Wohnungen und Nebenräumen, geteilt, und die Gemeinschaftsordnung festgelegt wurde. Die Urkunde enthält auch die vorgenannte Baubeschreibung, die für die Bauausführung des gesamten Projekts maßgeblich ist, und die Pläne. Dem Käufer wurde eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde ausgehändigt. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunde als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist.*

*Geringfügige Abweichungen von den der Teilungserklärung beigelegten Zeichnungen begründen für den Käufer keine Ansprüche irgendwelcher Art. Ein Anspruch auf Lieferung von Detail- oder Konstruktionszeichnungen besteht nicht. Der Verkäufer behält sich vor, von der in der Baubeschreibung niedergelegten Bauausführung und von den dort bestimmten Baumaterialien abzuweichen, wenn sich derartige Abweichungen als technisch zweckmäßig oder auf Grund von Lieferengpässen als notwendig erweisen. Es darf dadurch keine Wertminderung der Bauwerke eintreten. Abweichungen auf Grund Auflagen oder Anordnungen der Genehmigungs- und Prüfungsbehörden oder technischer Notwendigkeit sind zulässig.*

- 4. Der Käufer erklärt, dass ihm der Inhalt der vorgenannten Urkunde samt Anlagen bekannt ist. Auf diese Urkunde wird nochmals ausdrücklich verwiesen. Auf ihr Verlesen und ihre Beiheftung zu dieser Urkunde wird verzichtet.  
Festgestellt wird, dass vorgenannte Urkunde bei der Beurkundung in begl. Abschrift vorgelegt und dass dem Käufer rechtzeitig die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Urkunden gegeben wurde.  
Der Käufer wurde ausführlich über die Bedeutung der Verweisung auf andere Urkunden belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt Bestandteil dieses Vertrages ist.  
Der Käufer nimmt das Angebot zur Herstellung seines Kaufgegenstandes nach Maßgabe der vorbezeichneten Bau- und Sanierungsbeschreibung hiermit an.*
- 5. Für die Erlangung des steuerlichen Vorteils übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung.*
- 6. Die Anlegung der Wohnungsgrundbücher ist noch nicht erfolgt.*

# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG



- 7 -

### II. Verkauf

Der Verkäufer verkauft und überträgt hiermit dem dies annehmenden Käufer - bei mehreren Käufern zu gleichen Bruchteilen - einen

\*\*\*/1.000stel Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück der Gemarkung Zwätzen  
Flur 1 Flurstück 82/4 Größe 1.831 qm  
Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen  
Flur 1 Flurstück 82/7 Größe 2.883 qm  
Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. \*\*\* bezeichneten \*\*\*  
im \*\*\*.

Gegenstand des Kaufvertrages ist ferner die Sanierung der vorstehend beschriebenen Sondereigentumseinheit und des Gemeinschaftseigentums gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages.

\*\*\*Mit den Sanierungsarbeiten wurde noch nicht begonnen.

### III. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für den Vertragsgegenstand:

**EUR \*\*\*,00**  
(in Worten: EUR \*\*\*)

Von dem Kaufpreis entfallen voraussichtlich:  
auf Grund- und Boden EUR \*\*\*,00,  
auf die Altbausubstanz EUR \*\*\*,00  
und  
auf die Sanierungsarbeiten EUR \*\*\*,00.

2. Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Finanzverwaltung an die vorgenannte Aufschlüsselung nicht gebunden ist. Es handelt sich somit um keine Beschaffungsangabe im Sinne von § 434 Abs. 1 BGB. Soweit die Finanzverwaltung eine andere Aufteilung vornimmt, stellt dies keinen Sachmangel gemäß § 434 BGB dar.

3. Sämtliche Kaufpreiszahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das im Freigabeversprechen des Gläubigers angegebene Konto gezahlt werden. Der Verkäufer hat seine Kaufpreisansprüche an diesen Gläubiger abgetreten; trotz Abtretung steht ihm ein Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu.

- 8 -

### IV. Inhalt des Festpreises

1. Der Kaufpreis ist ein Festpreis, ausgenommen folgender Regelung:  
Sollte sich die gesetzliche Mehrwertsteuer gegenüber dem derzeitigen Stand von 16 % bis zur Zahlung des gesamten Kaufpreises erhöhen, erhöht sich der Kaufpreis für diejenige Raten die nach Erhöhung der Mehrwertsteuer fällig werden dergestalt, dass jede Veränderung des Umsatzsteuersatzes um 1 Prozentpunkt eine Anpassung der nachfolgenden Raten auslöst. Diese Erhöhung kann frühestens für Raten geltend gemacht werden, die nach Ablauf von vier Monaten seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung fällig werden.
2. Im Kaufpreis gemäß 1. sind enthalten:
  - die Grundstückskosten,
  - Altbausubstanz, Sanierungskosten der Eigentumswohnung und der Gemeinschaftsflächen und, soweit gekauft, der Sondernutzungsflächen,
  - die Kosten der Freistellung von den zugunsten der Finanzierungsgeber des Verkäufers eingetragenen Grundpfandrechten.
3. Im Kaufpreis nicht enthalten sind folgende Kosten, Gebühren und Steuern, die der Käufer trägt:
  - die Notar- und Grundbuchgebühren, die mit der Errichtung und dem Vollzug dieser Urkunde, der Auflassung, der Herstellung von Ausfertigungen und Abschriften und der Nachverpfändung oder Pfandfreistellung von Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers zusammenhängen;
  - die Kosten von Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers,
  - die Kosten sämtlicher Anträge und Erklärungen, die zum Vollzug dieses Vertrages gestellt werden,
  - der Beitrag zur Feuerversicherung ab Deckungszusage,
  - die Grunderwerbsteuer,
  - die Grundsteuern, Gebühren und Beiträge nach Übergang von Lasten und Gefahren,
  - der Anschlussbeitrag für eine Mietantenne oder Breitbandkabelanlage und Mietverteilung im Haus ebenso der Anschlussbeitrag für ein Telefon.
4. Etwaige Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch oder öffentliche Ausbaubeiträge aufgrund kommunaler Abgabensatzung nach Landesrecht (Herstellungsbeiträge und Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen) fallen dem Käufer zur Last, wenn sie ab dem heutigen Tage vom Erschließungsträger und Kostengläubiger in Rechnung gestellt werden, unabhängig vom Zeitpunkt der Durchführung oder Beendigung der einzelnen Erschließungs- oder Ausbaumaßnahme.
5. Der Verkäufer versichert, dass er die bisher in Rechnung gestellten Erschließungskosten bezahlt hat und ihm weitere Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen derzeit nicht bekannt sind.

- 9 -

### V. Fälligkeit

1. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand Abschn. II ist grundsätzlich nach Baufortschritt zu entrichten. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem Ermessen fest, wobei er sie jedoch nur aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens sieben Teilbeträge anfordern darf:
  - a) 25 % mit Baubeginn unmittelbar nach Vorliegen der unter nachfolgender Ziff. 4 beschriebenen allg. Fälligkeitsvoraussetzungen (30% abzüglich des gesetzlichen Einbehalts von 5% der Vertragssumme gemäß § 650m Abs. 2 BGB)
  - b) 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
  - c) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
  - d) 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
  - e) 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
  - f) 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
  - g) 7,0 % für den Fenstereimbau, einschließlich Verglasung,
  - h) 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
  - i) 2,1 % für den Estrich,
  - j) 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
  - k) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
  - l) 2,1 % für Fassadenarbeiten,
  - m) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne der vorgenannten Leistungen nicht anfallen, weil sie mit der unveränderten bestehen bleibenden Altbausubstanz erbracht werden, können die auf sie entfallenden Vom-Hundert-Sätze nach Vorliegen der in Ziff. 4 genannten Voraussetzungen und unabhängig vom Baubeginn fällig gestellt werden. Ansonsten ist, wenn einzelne der vorgenannten Leistungen nicht anfallen, der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen.

2. Soweit die Fälligkeit vom Baufortschritt abhängt, wird der Verkäufer den Käufer rechtzeitig unterrichten. Rechtzeitig ist eine dem Käufer zugewandene Benachrichtigung, die der Verkäufer 7 Tage vor Fälligkeit abgesandt hat und in der der Bauleiter den entsprechenden Baufortschritt bestätigt.  
Bei Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechtes verbleiben dem Verkäufer die nach Gesetz möglichen Schadenersatzansprüche.
3. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für sämtliche Kaufpreistraten sind:
  - a) eine Fotokopie der **Baugenehmigung** liegt vor und wurde dem Käufer seitens des Verkäufers ausgehändigt;
  - b) Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** für den Käufer zu Lasten des Vertragsgegenstandes im Range nach den derzeit eingetragenen Vorbelastungen und mit der Maßgabe, dass Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises, die mit Zustimmung des Käufers zur Eintragung gelangen, der Vormerkung im Range vorgehen dürfen, sowie Eingang einer entsprechenden Grundbucheintragungsnachricht hierüber beim vollziehenden Notar;
  - c) **Rechtswirksamkeit** des Vertrages und Erteilung der zum Verkauf notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen;

- 10 -

d) Sicherung der **Lastenfreistellung** im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV, d.h. die Freistellung von allen vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten mit aus dem Kaufpreis erfüllbaren Zahlungsaufgaben gewährleistet ist, es sei denn das Baugrundstück ist frei von Grundpfandrechten des Verkäufers im Grundbuch vorgetragen.

Der amtierende Notar wird beauftragt, das Vorliegen der Voraussetzungen nach vorstehenden Buchstaben b) - d) den Vertragsparteien mitzuteilen. Außerdem muss der vollzugsbeauftragte Notar bestätigen, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen (Käufer mit Einschreiben/Rückschein). Es wird nochmals ausdrücklich klargestellt, dass der Käufer sich von der Vorlage der Baugenehmigung selbst überzeugen muss; der amtierende Notar übernimmt insoweit keine Betreuungspflicht.

Wegen dieser Vereinbarung hat der amtierende Notar auf folgendes hingewiesen:

Nach § 3 MaBV ist die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (=Vertragssumme), anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des geschuldeten Kaufpreises durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Kreditgeber vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsgegenstandes zurück-zuzahlen.

4. Sofern die in Absatz 3 lit. a) bis lit. d) genannten Voraussetzungen für die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreistraten bei Erreichen des entsprechenden Bautenstandes noch nicht vorliegen, kann der Verkäufer die einzelnen Kaufpreistraten anfordern, wenn er dem Käufer oder dem den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitut in Höhe der jeweiligen Raten eine Bürgschaftserklärung nach Maßgabe der §§ 2 und 7 der MaBV ausgehändigt hat, so dass die Rückgewähr der an den Verkäufer geleisteten Vermögenswerte gesichert ist.  
Die Fälligkeit der verbürgten Beträge tritt sodann innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Bürgschaftserklärung beim Käufer oder beim finanzierenden Kreditinstitut ein.  
Dem Verkäufer bleibt vorbehalten, einen Austausch der Sicherheiten gemäß MaBV vorzunehmen, also von der Bürgschaft gemäß §§ 2 und 7 MaBV zur Sicherung gemäß § 3 MaBV überzugehen.  
Vom Verkäufer gestellte Bürgschaften sind zurückzugeben, wenn der abwickelnde Notar dem Käufer mitgeteilt hat, dass die in Abschnitt V. Ziffer 3 lit. b) bis lit. d) dieser Urkunde genannten Voraussetzungen vorliegen.
5. Der Verkäufer hat dem Käufer bei der ersten Rate nach § 650m Abs. 2 BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.  
Wurde dem Käufer bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist er berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten.

# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG



- 11 -

*Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den einbehaltenen Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszusahlen.*

*Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. Eine gestellte Sicherheit ist also vom Käufer zurückzugeben bzw. ein einbehaltener Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.*

*Der mit der ersten Abschlagszahlung einbehaltene Betrag in Höhe von 5 vom Hundert des Kaufpreises ist somit spätestens nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens mit der letzten Kaufpreiskasse an den Verkäufer zu zahlen.*

### **VI. Abtretung**

*Der Käufer tritt mit Einverständnis des Verkäufers alle gegenüber seinen Darlehensgebern bestehenden Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen, die im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag stehen, bis maximal zur Höhe des Kaufpreises an die finanzierende Bank des Verkäufers ab. Die Abtretung dient dem vorbezeichneten Sicherungszweck (= Kaufpreiszahlung) und erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Kaufpreiszahlung gem. Abschnitt V Ziff. 3; sie wird jeweils in Höhe des erreichten Bautenstandes entsprechend Abschnitt V Ziff. 1, wirksam. Auch insoweit behält jedoch der Verkäufer einen eigenen Anspruch auf Zahlung an die Bank.*

*Der Käufer verpflichtet sich, eine Kopie der jeweiligen Finanzierungsbestätigung an die vorgenannte Bank weiterzuleiten. Er ermächtigt die Bank, in seinem Namen die Abtretung dem jeweiligen Kreditinstitut anzuzeigen.*

### **VII. Zahlung**

#### **1. Kaufpreisfinanzierung (Kaufpreiszahlung)**

*Der Käufer beabsichtigt, den Kaufpreis mit Darlehen zu finanzieren, die durch Eintragung von Grundschulden am Vertragsgegenstand gesichert werden sollen.*

*Zu diesem Zweck erteilt der Verkäufer die nachfolgende Belastungsvollmacht, die nur dann gilt, wenn in den Grundschuldbestellungsurkunden die folgenden Sicherungsvereinbarungen wiedergegeben werden:*

##### **1.1. Sicherungsabrede**

*Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschulden nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungserklärungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten daher erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.*

##### **1.2. Zahlungsanweisung**

*Der vereinbarte Kaufpreis ist ausschließlich an den Verkäufer in der in diesem Kaufvertrag vereinbarten Zahlungsweise zu zahlen, soweit er nicht zur Freistellung des Vertragsgegenstandes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist.*

##### **1.3. Fortbestand der Grundschulden**

*Aufgrund nachstehender Vollmacht bestellte Grundschulden dürfen auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben.*

- 12 -

*Der Verkäufer überträgt hiermit an den Käufer ab dem Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, alle ihm bezüglich der Grundschulden zustehenden Eigentümerechte und Rückgewähransprüche. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.*

**1.4. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellungsurkunde weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.**

#### **2. Belastungsvollmacht**

**2.1. Der Verkäufer erteilt dem Käufer, und zwar bei mehreren Käufern jedem einzeln für sich,**

#### **Vollmacht,**

*zur Finanzierung des Kaufpreises, ohne das dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen ist, am Vertragsgegenstand Grundschulden in beliebiger Höhe zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen zu bestellen, den Verkäufer bezüglich des Vertragsgegenstandes für diese Grundschulden der dinglichen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen sowie für den Verkäufer Eigentümerechte und Rückgewähransprüche abzutreten sowie auch Löschungen und Rangänderungen bezüglich dieser Grundschulden zu bewilligen und zu beantragen. Mehrere Käufer bevollmächtigen jeden einzelnen von ihnen, sie in gleicher Weise und auch bei der Erklärung von Schuldenkenntnissen und Garantieerklärungen einschließlich der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung bei den Grundschuldbestellungen und bei Rangrücktritten mit der Vormerkung hinter bestellte Grundschulden zu vertreten und entsprechende Anträge zu stellen. Die Vollmachten erlöschen nicht mit dem Tode des Vollmachtgebers.*

*Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Finanzierung des Kaufpreises Angelegenheit des Käufers ist und eine dingliche Sicherung der aufgrund der vorstehenden Vollmacht bestellten Grundschulden keine Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit ist. Es obliegt dem Käufer dafür Sorge zu tragen, dass die Auszahlungsvoraussetzungen für den finanzierenden Gläubiger bis zur Kaufpreisfälligkeit gegeben sind.*

**2.2. Der Käufer überträgt im Einvernehmen mit dem Verkäufer die ihm vorstehend erteilte Vollmacht an die Angestellten des amtierenden Notars, auf mehrere je einzeln. Er bevollmächtigt die Angestellten weiterhin Schuldanerkenntnisse abzugeben und den Käufer der persönlichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, sowie Rechte aus dem Kaufvertrag zu verpfänden; im Rahmen der Finanzierung Grundbuchbewilligungen jeder Art abzugeben; mit der für den Käufer eingetragenen Vormerkung hinter die soeben erwähnten Belastungen zurückzutreten.**

*Der amtierende Notar ging bereits heute eingehend auf die Bedeutung und den Sicherungszweck von Grundpfandrechten und auf die Bedeutung und Folgen der Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Rahmen einer notariellen Urkunde ein. Er erläuterte insbesondere die regelmäßig in Bestellungsurkunden enthaltene dingliche Vollstreckungsunterwerfung des Grundbesitzes und die ebenfalls regelmäßig von den Darlehensgebern geforderte persönliche Haftungsübernahme mit Vollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen durch den Käufer als Darlehensnehmer. Ferner erläuterte*

- 13 -

terte er die Bedeutung der die Darlehenszinsen regelmäßig übersteigenden Grundschuldzinsen und die ggf. geforderte Nebenleistung.  
Vorstehende Vollmachten können zur Sicherheit der Vertragsparteien nur vor dem dieses Angebot beurkundenden sowie vor dem Vollzugsnotar, dessen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden.

### VIII.

#### Auflassung, Auflassungsvormerkung

1. Die Auflassung ist zu erklären, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) der Kaufpreis einschließlich nachträglich vereinbarter Vergütungen gezahlt ist,
  - b) die Voraussetzungen der Bezugsfreigabe vorliegen,
  - c) dem Verkäufer ein Nachweis über die Zahlung der aus diesem Vertrag zu entrichtenden Grunderwerbsteuer bzw. die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

Zur Erklärung der Auflassung und aller erforderlichen Erklärungen erteilt der Käufer dem Verkäufer Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Untervollmacht kann erteilt werden.

Der Verkäufer überträgt seine Vollmacht auf die in Abschnitt XIV Ziff. 2. genannten Angestellten des Notars Dr. Martin Seikel mit dem Amtssitz in Eisenberg.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des in Abschnitt I. Ziff. 1. näher beschriebenen Vertragsgegenstandes

#### **bewilligt und beantragt**

der Verkäufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Käufers im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch. Die Vormerkung ist einzu-tragen im Rang nach den in Abschnitt I. genannten Rechten und etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers, jedenfalls aber an nächst offener Rangstelle. Teilvollzug ist zulässig.

Schon heute wird die Löschung der Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen, denen der Käufer nicht zugestimmt hat, nicht bestehen. Vollzugsnachricht wird für die Beteiligten an den vollziehenden Notar erbeten.

### IX.

#### Bauausführung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Baubeschreibung zu sanieren und zu modernisieren, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu errichten. Besondere Eigenschaften werden jedoch nicht zugesichert.  
Er schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit ausweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Diese Verpflichtung erfüllt der Verkäufer mittels der in der Bau-

- 14 -

beschreibung und den Bauplänen beschriebenen Leistungen; diese enthalten keine Beschaffenheitsvereinbarung, soweit sich aus dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.

2. Der Verkäufer verpflichtet sich, die bis zur Bezugsfertigkeit von ihm zu erbringenden Gewerke bis spätestens zum 31. Dezember 2022 herzustellen. Der Verkäufer verpflichtet sich, die endgültige Fertigstellung bis zum 30. Juni 2023 zu erbringen.  
Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjektes bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objektes aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.  
Für den Fall der vom Verkäufer zu vertretenden Verzögerung der Fertigstellung, vereinbaren die Vertragsbeteiligten, dass der Verkäufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe von \*\*\* € 0,20 pro qm Wohnfläche und pro Tag verpflichtet ist. Bei Überschreitung der Frist zur Fertigstellung bis zu 6 Monaten haftet der Verkäufer mit der vorgenannten Gegenleistung. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht bei grobem Verschulden, d. h. Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Im Falle des Verzuges über 6 Monate hinaus haftet der Verkäufer ab dem 7. Monat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Die Vertragsstrafe schließt weitergehende Ansprüche des Käufers jedoch nicht aus.
3. Sofern in Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag unverbindlich.
4. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht. Auch geringfügige zumutbare Änderungen der Wohnfläche (+/- 3 %) haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.
5. Bauliche Sonderwünsche des Käufers können nicht berücksichtigt werden.

### X.

#### Abnahme

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt bis zum 31. Dezember 2022 bezugsfertig und bis zum 30. Juni 2023 vollständig fertig zu stellen. Die Abnahme des Vertragsobjektes bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objektes aus Gründen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik und Zahlungsverzug des Käufers.

Der Käufer kann die Baustelle nur auf eigene Gefahr betreten. Er verpflichtet sich, den Verkäufer von der Haftung für alle Schäden freizustellen, die ihm und allen anderen Personen entstehen, die in seinem Auftrag oder mit seiner Zustimmung den Kaufgegenstand oder die im Bau befindliche Teile begehen.

# MUSTERVERTRÄGE



## KAUFVERTRAG

- 15 -

2. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Wohnung samt dieser zugewiesenen Sondernutzungsflächen, nach vollständiger Fertigstellung aller gegenüber dem Käufer aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Arbeiten. Auf Verlangen des Verkäufers sind diese jedoch bereits nach deren bezugsfertiger Herstellung abzunehmen. Gleichzeitig ist auch Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums erfolgt zunächst eine technische Abnahme durch den für das Bauvorhaben zuständigen und vom Verkäufer beauftragten Bausachverständigen. Der Käufer erteilt dem Sachverständigen bereits heute entsprechende Vollmacht und den Auftrag für die Durchführung der technischen Abnahme. Die technische Abnahme dient zunächst lediglich zur Mängelfeststellung und zur Feststellung, ob sich das Gemeinschaftseigentum in einem vertragsgemäßen Zustand befindet.

Der Verkäufer setzt den Termin zur technischen Abnahme fest.

- a) Nach Durchführung der technischen Abnahme erhält der Käufer eine Abschrift des Protokolls hierüber. Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nach Zusendung des Protokolls über die technische Abnahme die rechtsgeschäftliche Abnahme zu erklären oder Gründe anzugeben, warum eine rechtsgeschäftliche Abnahme nicht erfolgen kann.
- b) Bei der Abnahme des Vertragsgegenstandes findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.
- c) In das Abnahmeprotokoll sind alle ausstehenden Leistungen und sichtbare Mängel aufzunehmen. Der Verkäufer hat die im Abnahmeprotokoll aufgeführten Mängel innerhalb angemessener Zeit zu beheben.

Diese Abnahmen umfassen jeweils alle aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Arbeiten (betreffend Wohnung und PKW-Stellplatz sowie Gebäude und Anlagen des ersten Bauabschnitts, wie in Ziffer 1. dieser Urkunde näher beschrieben.

3. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt und die Abnahme durchgeführt ist. Er kann den Vertragsbesitz nach seinem Ermessen auch nach dessen bezugsfertiger Herstellung und Abnahme übergeben. Die Übergabe kann jedoch verweigert werden, wenn der Käufer nicht alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet bzw. hinterlegt hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

Ab Übergabe sowie im Falle einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

- 16 -

4. Mit der Übergabe gilt der Käufer als Eigentümer insofern, dass er von da an alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz gegenüber den anderen Miteigentümern und Mitkäufern übernimmt.

Er gilt damit als volles Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Insbesondere gilt dies für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mit Stimmrecht und für die Verpflichtung zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten.

Bis zur Eigentumsumschreibung wird der Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, alle Rechte eines Eigentümers wahrzunehmen. Der Käufer stellt den Verkäufer insofern von allen Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft und deren Miteigentümern frei.

Dem Käufer ist bekannt, dass der jeweilige Wohnungseigentümer an den Verwalter zugunsten der Eigentümergemeinschaft ein Hausgeld zu entrichten hat. Im Verhältnis der Vertragsteile untereinander wird vereinbart, dass der Käufer ab dem Besitzübergang das vom Verwalter festgesetzte Hausgeld für das Vertragsobjekt an den Verwalter zu zahlen hat, ebenso die im Zusammenhang mit der Wohnung verbundenen Nebenkosten.

5. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten grundsätzlich fünf Jahre ab der Abnahme.

### XI. Bezugsfreigabe

Die Bezugsfreigabe (bei leerstehender Wohnung) erfolgt, wenn

- das Gebäude abgenommen ist,
- das Übergabeprotokoll gemeinsam unterzeichnet ist,
- die bis dahin fälligen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt sind oder die Auszahlungsansprüche in Höhe der Restschuld an den Verkäufer abgetreten sind und die Kreditgeber sich gegenüber dem Verkäufer zur Zahlung auf das Baukonto verpflichtet haben.

### XII. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

1. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt auf Grund Übergabe nutzen darf. Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist, und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.
2. Der Vertragsgegenstand ist nach Angaben des Verkäufers nicht vermietet.

- 17 -

### **XIII. Haftung**

1. Für Mängel der vom Verkäufer gemäß Abschnitt IX. dieser Urkunde in Verbindung mit der in Bezug genommenen Sanierungsbeschreibung geschuldeten Arbeiten gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag in Verbindung mit den anerkannten Regeln der Technik. Danach verjähren gemäß § 634a I Nr. 1 BGB Arbeiten an einem Grundstück in zwei Jahren, gemäß § 634a I Nr. 2 BGB Arbeiten an einem Bauwerk in 5 Jahren.  
Gebäudeteile, für die der Verkäufer nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen, dem Käufer bekannten gebrauchten Zustand erworben. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks der nach der Baubeschreibung unverändert bleibenden Altbausubstanz wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, 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. Der Verkäufer haftet für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Unterlassen notwendiger Renovierungsarbeiten an der Altbausubstanz. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.
2. Der Vertragsgegenstand muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.
3. Der Vertragsgegenstand wird lastenfrei verkauft. In Abschnitt I. genannt Grundschulden müssen bei Eigentumsumschreibung gelöscht werden. Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen, die der Lastenfreistellung dienen, wie Löschungen und Pfandfreigaben, zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden sollten.

### **XIII. Änderung der Planung**

1. Der Verkäufer ist berechtigt, Größe und die Anzahl der Wohnungen, sowie etwaiger Stellflächen aufgrund behördlicher Auflagen zu ändern.
2. Die ggf. zusätzlich entstehenden Kosten durch Änderungen der Planung und damit verbundene Folgekosten gemäß Absatz 1 und 2 trägt der Verkäufer.  
Der Verkäufer erklärt, dass die Wohnhausanlage mit 25 WE realisiert wird, die zufolge Urkunde des Notars Dr. Martin Seikel mit dem Amtssitz in Eisenberg vom 16.10.2020 (URNr. 2188/2020) nach § 8 WEG in Sondereigentum aufgeteilt worden ist. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer vorsorglich und vollumfänglich diese Teilungserklärung insbesondere hinsichtlich der Miteigentumsanteile zu ändern, sofern sich der Kaufgegenstand hinsichtlich der räumlichen Aufteilung nicht verändert.

- 18 -

Die nachstehenden in Teil C genannten Angestellten des vollzugsbeauftragten Notars werden diesbezüglich bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben.

### **Teil B Kaufvertrag über Miteigentumsanteil am Grundstück nebst Nutzungsrecht Kfz-Stellplatz**

### **XIV. Grundbuchstand, weiterer Sachstand**

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH ist als Alleineigentümer folgenden Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Jena, Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424

lfd. Nr. 4  
Gemarkung Zwätzen Flur 1 Flurstück 82/11 zur Größe von 597  
Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg  
Im Grundbuch sind folgende Belastungen bzw. Beschränkungen eingetragen:

#### **Abteilung II:**

lfd. Nr. 1 (lastend u.a. an BV-Nr. 4):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und Abwasserleitungsrecht, Mitbenutzungsrecht für Wasserschlacht) für Hans Peisker, geb. am 16.05.1935. Gemäß Bewilligung vom 08.09.2005 (UR-Nr. 1540/05, Notarin Birgit Muth in Jena).

lfd. Nr. 2 (lastend u.a. an BV-Nr. 4):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Quellwasserleitungsrecht) für Zweckverband Jena-Wasser der Städte Jena, Camburg und Umlandgemeinden, Jena; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Jena vom 22.06.2006.

lfd. Nr. 4 (lastend u.a. an BV-Nr.4):

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 5,6,7.

lfd. Nr. 5 (lastend u.a. an BV-Nr. 4):

Grunddienstbarkeit (Oberflächenleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur 1 Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4,6,7.

# MUSTERVERTRÄGE



## KAUFVERTRAG

- 19 -

*lfd. Nr. 6 (lastend u.a. an BV-Nr. 4):*

*Grunddienstbarkeit (Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telekomleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur I Flurstück 82/5. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4,5,7.*

*lfd. Nr. 7 (lastend u.a. an BV-Nr. 4):*

*Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Best.-Verz. Nr. 1) Flur I Flurstück 82/5.*

*Gleichrang mit Abt. II Nr. 4,5,6.*

### **Abteilung III:**

*lfd. Nr. 1 (lastend an u.a. BV-Nr. 4):*

*2.510.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Merkur Bank KGaA, München. 18 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 1.500.000,00 Euro. Gemäß Bewilligung vom 13.11.2019 (UR-Nr. 2159/2019, Notar Dr. Martin Seikel in Eisenberg)*

*lfd. Nr. 2*

*1.200.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Bankhaus Obotritia GmbH, München. 18 % Zinsen. 10 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.*

*Die Belastungen in Abt. II werden vom Käufer zur dinglichen Haftung sowie den daraus resultierenden Rechten und Pflichten übernommen.*

*Die Belastung in Abt. III wird vom Käufer nicht zur dinglichen Haftung übernommen.*

*Weiterhin wird in Abt. II die Eintragung einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung nebst Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgen. Auch diese Belastung wird vom Käufer zur dinglichen Haftung und den daraus resultierenden Rechten und Pflichten übernommen.*

*Der Eigentümer beantragt die Löschung der nicht zu übernehmenden Belastungen im Grundbuch. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsbewilligung bzw. Pfandfreigabeerklärung der Berechtigten ggf. im Treuhandwege einzuholen.*

*Der Verkäufer versichert, dass ihm Veränderungen sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht bekannt sind.*

- 20 -

### **XV. Vertragsgegenstand**

*Der Verkäufer verkauft hiermit*

*a n*

*den Käufer*

*aus dem in Ziffer XIV aufgeführten Grundbesitz einen 1/37 Miteigentumsanteil*

*\*\*\*zu Alleineigentum*

*\*\*\*zu Miteigentumsanteilen von je ½*

*mit allen Rechten und Bestandteilen, insbesondere mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht*

***Kfz-Stellplatz Nr. \*\*\*.***

*Auf dem Grundstück werden weitere 36 Kfz-Stellplätze errichtet, welche nicht vertragsgegenständig, also nicht mitverkauft sind bzw. an den keine Nutzungsrecht eingeräumt wird.*

*Wegen der Miteigentümergeinschaft (Verwaltungs- und Benutzungsregelung nebst Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft), verweisen die Beteiligten auf die Urkundenrolle Nummer URNR. 2189/2020 des Notars Dr. Martin Seikel mit Amtssitz in Eisenberg vom 16.10.2020. Dem Käufer wurde eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde ausgehändigt. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunde als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist.*

*Der Käufer erklärt, dass ihm der Inhalt der vorgenannten Urkunde samt Anlagen bekannt ist. Auf diese Urkunde wird nochmals ausdrücklich verwiesen. Auf ihr Verlesen und ihre Beiheftung zu dieser Urkunde wird verzichtet.*

*Festgestellt wird, dass vorgenannte Urkunde bei der Beurkundung in begl. Abschrift vorlagen und dass dem Käufer rechtzeitig die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Urkunden gegeben wurde.*

*Der Käufer wurde ausführlich über die Bedeutung der Verweisung auf andere Urkunden belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt Bestandteil dieses Vertrages ist.*

### **XVI. Auflassung, Auflassungsvormerkung**

*Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziffer XV. einig. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.*

*Um den vertragsgemäßen Eigentumsübergang zu sichern, bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß Ziffer XV.*

*Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt wieder die Löschung der Auflassungsvormerkung bei Eigentumsumschreibung, wenn keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt oder beantragt sind.*

*Die Vertragsteile beantragen nach Eintragung der Auflassungsvormerkung die Übersendung eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges an den amtierenden Notar und die Zusendung einer Eintragungsmittelung an sich selbst.*

- 21 -

### XVII. Kaufpreis

#### 1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

**10.000,00 €**  
- in Worten: zehntausend Euro -.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers

IBAN: \*\*\*  
bei der \*\*\*.

Soweit zur Lastenfreistellung Zahlungen verlangt werden, soll der Notar dies mitteilen und richtet sich der Kaufpreisanspruch nur auf Zahlung an die Berechtigten, nicht an den Verkäufer oder sonstige Dritte. Höhe und Berechtigung solcher Forderungen brauchen weder der Notar noch der Käufer nachzuprüfen. Schon heute werden Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche des Verkäufers bezüglich der zu beseitigenden Belastungen des verkauften Grundbesitzes - bedingt durch die Bezahlung des Kaufpreises - auf den Käufer übertragen.

Wegen des Kaufpreises (ohne Zinsen) unterwirft sich der Käufer \*\*\*- mehrere als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Auch der Verkäufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Besitzübergabe dem Käufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Vollstreckbare Ausfertigung kann auf Antrag gemäß dem Inhalt der notariellen Kaufpreisfälligkeitsermittlung erteilt werden, im Übrigen ohne weitere Nachweise. Gesetzliche Beweislastregeln bleiben unberührt.

#### 2. Fälligkeit

Der Kaufpreis muss innerhalb von *zwei Wochen* bezahlt bzw. zugunsten des Verkäufers gutgeschrieben sein, *nachdem* der Notar dem Käufer mitgeteilt hat, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Eintragung der **Auflassungsvormerkung** in das Grundbuch im Range nach den vorbeschriebenen Belastungen bzw. nach von dem Käufer bewilligten Voreintragungen;
- b) Vorliegen sämtlicher **Genehmigungen** und des **Vorkaufsrechtsverzichtszeugnisses** zu diesem Vertrag, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung;

- 22 -

- c) Sicherstellung der vertragsgemäßen **Lastenfreistellung** durch Vorlage auflagenfreier oder mit aus dem Kaufpreis erfüllbaren Auflagen versehener Löschungsbewilligungen bzw. Freigabeerklärungen.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen (dem Käufer per Einwurfschreiben) den Eintritt dieser Voraussetzungen schriftlich mitzuteilen. Die Zwei-Wochen-Frist beginnt mit Eingang der Mitteilung des Notars beim Käufer, wenn dieser nicht zuvor anderweitig vollständige Kenntnis erlangt. Dem Zugang steht die Unmöglichkeit der Zustellung infolge dem Notar unbekanntem Aufenthaltes (z.B. bei Wegzug ohne Wohnortangabe oder Nachsendeauftrag) gleich.

Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Fälligkeitsermittlung des Notars vollständig zahlt. Für die Verzugszinsen gilt § 288 BGB.

#### 3. Vollzugsanweisung

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann zu stellen, wenn ihm die Zahlung der obigen Kaufsumme (ohne Zinsen) durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers oder in sonstiger Weise zuverlässig nachgewiesen ist und die Notarkosten bezahlt sind. Vorher darf der Notar nur auszugsweise (ohne Auflassung) beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen herausgeben. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar den Empfang des Kaufpreises unverzüglich zu bestätigen.

#### 4. Belastungsvollmacht

Bezüglich der Belastungsvollmacht wird auf die vorstehenden Regelungen in Ziffer VII. verwiesen.

### XVIII. Besitz, Nutzungen, Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt mit der Zahlung des vollständigen Kaufpreises.

Die Gefahr der unverschuldeten Verschlechterung; die Verkehrssicherungspflicht, Nutzungen, regelmäßig wiederkehrende öffentliche Lasten und Pflichtversicherungsbeiträge betreffen den Käufer ab Besitzübergabe.

Der Grundbesitz ist nach Angabe des Verkäufers nicht vermietet oder verpachtet.

### XIX. Erschließungskosten und Ausbaubeiträge

Der Käufer hat alle Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge nach BauGB oder Kommunalabgabenrecht zu tragen, soweit ein Beitragsbescheid ab heute erstmals bekannt gemacht wird. Dasselbe gilt für die kommunalabgabenrechtliche Kostenerstattung für Hausanschlüsse sowie gegebenenfalls die Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Dies alles gilt unabhängig davon, wann und wem ein Beitragsbescheid zugeht.

# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG



- 23 -

*Dem Käufer ist bekannt, dass Bescheide teilweise erst lange Zeit nach Abschluss der Erschließung bzw. Ausbaus bekannt gemacht werden. Der Verkäufer versichert, dass er alle ihm eventuell bisher zugegangenen Bescheide bezahlt hat. Dies gilt auch für Bescheide über Vorauszahlungen.*

*Der Notar hat darüber belehrt, dass der Verkäufer bis zur Eigentumsumschreibung im Außenverhältnis für die Erschließungskosten haftbar bleibt.*

### **XX. Haftung des Verkäufers**

*Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes und der Bebauung sind ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.*

*Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.*

*Der Käufer kauft das Kaufobjekt im gegenwärtigen Zustand, gleich ob er es besichtigt hat oder nicht.*

*Der Haftungsausschluss gilt ausdrücklich nicht für solche Mängel, die nach Vertragsschluss aber noch vor Besitz- und damit Gefährübergang auftreten.*

*Von den vorstehenden Regelungen unberührt bleiben Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch zu vertretende Pflichtverletzung des Veräußerers bzw. seines gesetzlichen Vertreters bzw. seines Erfüllungsgehilfen und bei sonstigen Schäden, die auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung des Veräußerers bzw. seines gesetzlichen Vertreters bzw. seines Erfüllungsgehilfen beruhen.*

*Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abteilungen II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu übereignen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind.*

### **XXI. Gesetzliche Vorkaufsrechte**

*Der Notar weist die Erschienenen auf mögliche gesetzliche Vorkaufsrechte hin.*

*Er wird beauftragt, bei der zuständigen Gemeinde anzufragen, ob Vorkaufsrechte bestehen und ob ggf. auf deren Ausübung verzichtet wird.*

*Der Notar wies die Erschienenen weiter darauf hin, dass die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechtes möglicherweise nur den Verkehrswert zahlen muss, wenn er unter dem heutigen Kaufpreis liegt.*

*Bei einer Vorkaufsrechtsausübung soll der heutige schuldrechtliche Vertrag unwirksam werden und der Käufer hieraus keine Ersatzansprüche gegen den Verkäufer haben.*

*Hat er den Kaufpreis schon bezahlt, so ist der Kaufpreisanspruch gegen die Gemeinde in soweit schon heute an den Käufer abgetreten.*

### **XXII. Genehmigungen**

*Zu diesem Vertrag ist eine Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz gemäß dem Thüringer Gesetz über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 30. Januar 1997 nicht erforderlich, da der Vertragsgrundbesitz flächenmäßig weniger als 2.500 m<sup>2</sup> bemisst.*

- 24 -

### **Teil C Sonstiges**

#### **XXIII. Notarermächtigung, Vollzugauftrag und Angestelltenvollmacht**

- 1. Der Vollzugsnotar Dr. Martin Seikel wird von den Beteiligten beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen behördlichen und rechtsgeschäftlichen Genehmigungen zu beantragen und für sie entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide oder Negativzeugnisse erteilt werden. Soweit Zweifel bestehen, ist eine Bescheinigung darüber einzuholen, dass das Rechtsgeschäft keiner behördlichen Genehmigung bedarf. Mit dem Eingang beim vollziehenden Notar sollen derartige Bescheide und Genehmigungen allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein. Der vollziehende Notar soll die entsprechenden Genehmigungsentwürfe fertigen.*

*Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen.*

*Der vollziehende Notar wird weiterhin beauftragt, die gegebenenfalls notwendige Lastenfreistellung zu betreiben, das heißt insbesondere die dazu notwendigen Entwürfe zu fertigen und den Gläubigern zuzuleiten.*

*Darüber hinaus ist der vollziehende Notar von den Beteiligten beauftragt und ermächtigt, alle Anträge zu stellen, die zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind. Der vollziehende Notar ist auch befugt, Anträge abzuändern oder zurückzunehmen.*

- 2. Die Beteiligten erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den jeweiligen Angestellten des Notars Dr. Martin Seikel in Eisenberg, insbesondere Herrn Frank Schreiter und Frau Bianca Hahn,*

#### **Vollmacht,**

*jedem für sich und mit der Ermächtigung, Untervollmacht zu erteilen, alle Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im weitesten Sinne der Durchführung und dem Vollzug des Vertrages dienlich sind. Der Bevollmächtigte ist auch zu Nachtragserklärungen ergänzender oder berichtigender Art bevollmächtigt. Die Vollmacht berechtigt insbesondere zur Erklärung der Auffassung. Sie kann nur vor dem Notar Dr. Martin Seikel in Eisenberg, seinem amtlich bestellten Vertreter oder seinem Amtsnachfolger ausgeübt werden. Die Vollmacht erlischt mit Eigentumsumschreibung.*

- 25 -

### **XXIV. Sonstiges**

1. Für die Gestaltung etwaiger Außenanlagen sind behördliche Auflagen bindend.
2. Gegenüber den Kaufpreisansprüchen des Verkäufers ist das Recht der Aufrechnung ausgeschlossen. Die Aufrechnung mit rechtskräftig festgestellten oder unbestrittenen Ansprüchen ist zulässig.
3. Der Käufer ist nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen. Er betritt die Baustelle auf eigene Gefahr. Bei Unfällen stehen ihm gegen den Verkäufer oder ausführende Unternehmer Schadensersatzansprüche nicht zu. Das Hausrecht auf der Baustelle steht bis zur Benutzungsfreigabe ausschließlich dem Verkäufer zu.
4. Der Käufer kann die Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers abtreten; einer Abtretung an die Bank wird zugestimmt. Alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung aufzuerlegen, sie ihrerseits weiterzugeben.  
Im Vertrag vorgesehene Vollmachten müssen auch vom Rechtsnachfolger erteilt werden. Der Käufer haftet dem Verkäufer und der Gemeinschaft aller Eigentümer gegenüber für jeden Schaden, der sich aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung ergibt. Der Verkäufer haftet nicht, wenn der Käufer und dessen Käufer diese Verpflichtung nicht erfüllen.
5. Mündliche Nebenabsprachen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, die nicht beurkundungspflichtig sind, bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Unwirksame Bestimmungen sind durch wirtschaftlich entsprechende Bestimmungen zu ersetzen.

### **XXV. Abschreibungen, Förderfähigkeit, Steuern**

1. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten stehen ausschließlich dem Käufer zu. Der Verkäufer leistet jedoch keine Gewähr für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.
2. Es obliegt dem Käufer, die Förderfähigkeit des Erwerbs der Immobilie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausführung von etwaigen Fördermittelgebern abzuklären. Der Verkäufer übernimmt für die Förderfähigkeit für einen vom Käufer selbst zu stellenden Antrag keine Gewähr.

Hinsichtlich der Sanierungskosten wurde ein Antrag auf Anerkennung von förderfähigen Kosten im KfW Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“ gestellt. Der Verkäufer garantiert die Einhaltung des Standards für das KfW-Programm „KfW 151 Denkmal Effizienzhaus“. Er übernimmt die energetische Fachplanung im Rahmen des Sanierungskonzepts und sorgt für die entsprechende Baubegleitung. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sorgt der Verkäufer für die Erstellung der zum Erhalt des Tilgungszuschusses erforderlichen „Bestätigung zur Durchführung“. Die Kosten für den mit dem Antrag verbundenen Auftrag für Energieberatungsleistungen an das zu beauftragende Ingenieurbüro trägt der Käufer.  
Der KfW-Anteil für den Vertragsgegenstand beträgt EUR \*\*\*,00.

- 26 -

3. Eine steuerliche Beratung durch den amtierenden Notar fand nicht statt; der Käufer wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, die steuerlichen Aspekte vor Vertragsunterzeichnung mit einem Steuerberater zu erörtern.

### **XXVI. Belehrungen und Hinweise**

Die Beteiligten wurden insbesondere darauf hingewiesen,

- a) dass das Eigentum am Vertragsgegenstand erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass der Vollzug erst beantragt wird, wenn die Auflassung in einer Nachtragsurkunde erklärt wird, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt, die Gesamtvergütung bezahlt ist, die Lastenfreistellung durchgeführt ist und die ggf. erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
- b) dass Zahlungen vor Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen ein erhebliches Risiko des Käufers darstellen können;
- c) dass alle Beteiligten für die Kosten und Steuern gemeinsam und der jeweilige Eigentümer für evtl. Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Erschließungskostenbeiträge haften;
- d) dass alle von den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen;

### **XXVII. Kosten, Abschriften**

1. Sämtliche mit diesem Kaufvertrag nebst Auflassung und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, soweit vorstehend nicht abweichend geregelt.  
Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen sind vom Verkäufer zu zahlen. Kosten rechtsgeschäftlicher Genehmigungen trägt der Genehmigende.

2. Von dieser Urkunde sind zu erteilen:  
Ausfertigungen  
Käufer und Verkäufer nach abgeschlossenem Vollzug

beglaubigte Abschriften  
der Käufer für seine Finanzierungsgläubiger,  
der Verkäufer,  
das Grundbuchamt,  
die Globalgläubigerin,

# MUSTERVERTRÄGE



## KAUFVERTRAG

- 27 -

*einfache Abschriften  
Käufer und Verkäufer,  
das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) 2 x,  
der Gutachterausschuss,  
die Denkmal- und Umweltschutzbehörde der Stadt Jena.*

*Ende der Anlage*

# HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Mit diesem Exposé werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Exposéherausgebers 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. Sämtliche Prognosen sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung. Abweichungen von Prognosen sind wahrscheinlich, wobei keine Aussage möglich ist, ob die Abweichungen positiv oder negativ sein werden.

Für den Inhalt dieses Exposé sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt 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 Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. 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 Exposé abweichende Angaben darf und kann nur der Herausgeber des Exposé 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. Das Exposé 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 Angaben im Exposé berücksichtigen nicht die persönlichen Verhältnisse von einzelnen Kaufinteressenten. Jedem Kaufinteressenten wird empfohlen, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages seine eigenen rechtlichen und steuerlichen Berater zur Erörterung der persönlichen Situation zu konsultieren.

Aufgrund des unten angegebenen frühen Estellungszeitpunktes des Exposé und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Exposé wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – so-



weit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Herausgeber hat im Exposé vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht.

Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

Das Exposé wurde von September bis Oktober 2020 erstellt und im Oktober herausgegeben.

Sämtliche Texte und Abbildungen im Exposé sind urheberrechtlich geschützt.

# IMPRESSUM

## Initiator | Bauträger | Eigentümer

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH  
Gutshof Zwätzen Nr. 1 | 07743 Jena

## Quellen

### Makro- und Mikrolage

<https://www.jenawirtschaft.de/standort/standortprofil/>

[https://www.jenawirtschaft.de/fileadmin/Redakteure/Dokumente/Daten\\_und\\_Fakten/2020\\_3\\_Quartal-Daten-und-Fakten\\_Jena.pdf](https://www.jenawirtschaft.de/fileadmin/Redakteure/Dokumente/Daten_und_Fakten/2020_3_Quartal-Daten-und-Fakten_Jena.pdf)

<https://www.visit-jena.de/sehen-erleben/lichtstadt-2/>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Jena>

<https://www.thueringen.info/jena.html>

Jena Daten und Fakten 2020 / Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

### Historisches

[https://de.wikipedia.org/wiki/Deutschordensballei\\_Thüringen](https://de.wikipedia.org/wiki/Deutschordensballei_Thüringen)

<http://www.zwaetzen.de/landwirtschaftliches-institut-in-jena-und-zwaetzener-ackerbauschule--x-.html>

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben zur Eintragung in das Denkmalbuch vom 14.03.2016

### Bildnachweise externer Urheber

Fotos Jena: <https://pixabay.com/de/>

