# Gut Obing am See

Ihr persönliches Exposé

# Gut Obing am See

Am Obinger See im Chiemgau

© 2016
LS Denkmal Gut Obing GmbH & Co. KG
Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf
www.ls-denkmal-immobilien.de

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

Visualisierung: Erneste Spoerr
www.ernestespoerr.de

**WICHTIGE HINWEISE:**
Sämtliche Visualisierungen, Grafiken, Videos und zugehörige Beschreibungen zu der in dem Exposé angeführten Immobilie sind vorbehaltlich bau- und ausführungsbedingter Änderungen zu sehen. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die Visualisierungen und Grafiken sind freie künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Änderungen sind vorbehalten. Planungs-/Projektierungsstand: Mai 2016.

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

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.
Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag, sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.



# Inhaltsverzeichnis

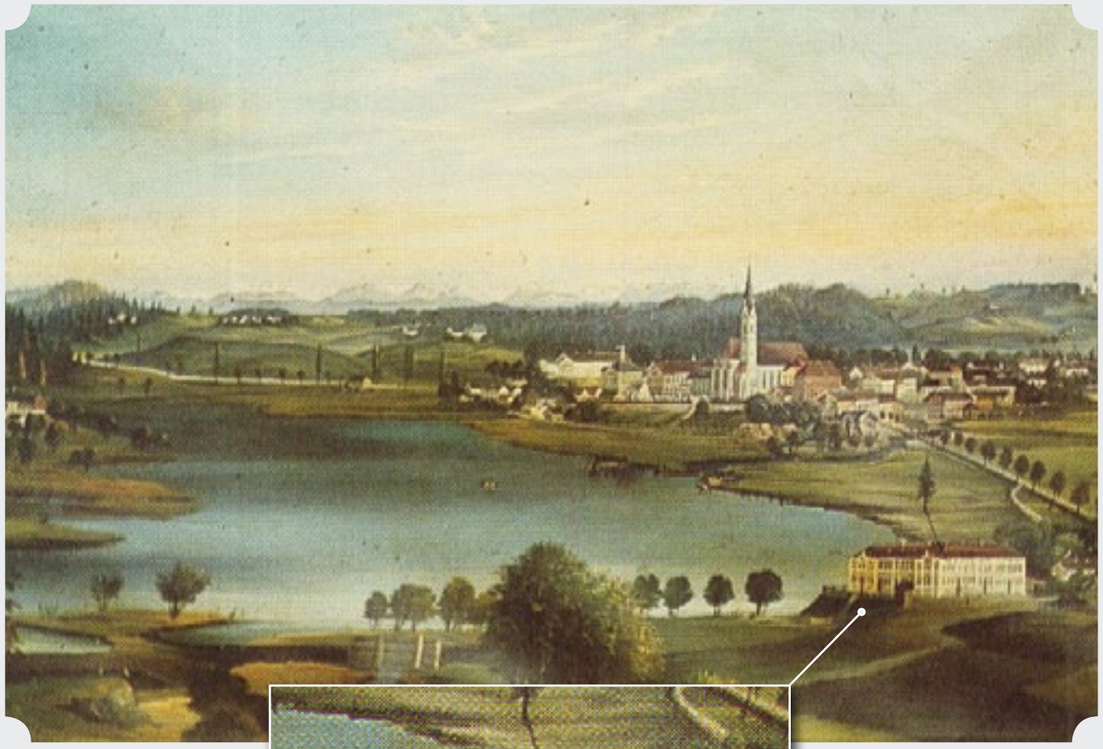
**ALLGMEINE INFORMATIONEN**
Vorwort 09
Das Angebot im Überblick 10
Chancen und Risiken 12

**INFORMATIONEN ZU GUT OBING AM SEE**
Erlebniswelt Region Chiemgau 24
Obinger See - zwischen Idylle und Großstädte 30
Gut Obing - Ein Stück Geschichte 32

**INFORMATIONEN ZUR IMMOBILIE**
Visualisierung 36
Seitenansichten des Anwesens 38
Grundrisse der Wohneinheiten 40
Baubeschreibung 81
Bauüberwachung 91
Energieeffizienz 92
Qualität und Service 93
Steuerliche Auswirkungen 95
Das rechtliche Konzept 100
Haftungs- und Angebotsvorbehalte 105
Vertragspartner 106

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

Franklin D. Roosevelt
32. Präsident der Vereinigten Staaten



Historische Gemälde um 1900

# Vorwort

## Liebe Kundinnen, liebe Kunden,

wir möchten Ihnen auf den folgenden Seiten ein einzigartiges Immobilienprojekt vorstellen.
Im Herzen des Chiemgaus liegt der malerische Obinger See. Am Ufer, mit eigenem Seezuguang, tront der monumentale Vierseithof. Das außergewöhnliche Bauwerk wurde beginnend 1880 vom Zimmermeister Josef Wimmer im Stil eines venezianischen Palazzos errichet. Der Gutshof widerspiegelt noch heute die Einflüsse der italienischen Baukunst in seinen aufwändigen Fassaden. Sichern Sie sich ein Stück zeitloses Wohnen in einer überaus begehrten und unverwechselbaren Landschaft. Die Lage des Marktgemeinde ist eine der schönsten Mitteleuropas.

Obing selbst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur inmitten der Seenlandschaft und hat sich dennoch seinen ländlichen Charakter bewahrt. Ausgedehnte Wanderungen und Spaziergänge können direkt von der Hauspforte begonnen werden und der Obinger Golfclub liegt nur vier Minuten Fahrt entfernt.

**Seit mehr als 20 Jahren** renoviert und restauriert die LS Immobiliengruppe denkmalgeschütze Gebäude von Leipzig bis zum Chiemsee. In Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde wurde nun ein Wohnkonzept für die gesamten Gebäude entwickelt, welches sich harmonisch in den Ort und das chiemgauer Alpenvorland integriert.
In den Gebäuden werden nun 37 Wohnungen mit gehobenen Standard entstehen (siehe Baubeschreibung). Die Bewohner dieser einzigartigen Wohnanlage werden teilweise in der Region arbeitende Menschen sein, die hier die Idylle des schönen Seengrundstückes genießen wollen. Aber auch Pendler, die Ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen München haben, werden sicherlich hier Ihren Lebensmittelpunkt finden.

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

**Ihr LS- TEAM**

**Horst Langner**
Geschäftsführer

**Franz Steiglechner**
Geschäftsführer

**Gabriele Galneder**
Geschäftsführerin

# Die Highlights im Überblick

- **überzeugende Grundrisslösungen**
- **hochwertige Feinsteinzeug- oder Parkettbeläge**
- **attraktives Treppenhaus und Eingangsbereich**
- **Gegensprechanlage mit Videoporter**
- **hochwertige Bäder**
- **moderne Haustechnik und Heizungsanlage**
- **energieeffizientes Bauen**
- **Jede Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz / Garage**
- **zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Gebäude**
- **Externes Controlling der Baumaßnahme**
- **u.v.m. (siehe Baubeschreibung)**

# Das Angebot im Überblick

| | |
|---|---|
| **Immobilienstandort:** | 83119 Obing, Seestr. 2 |
| **Produktpartner:** | LS Denkmal Gut Obing GmbH & Co. KG,<br>Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf am Inn |
| **Produkt:** | Herrschaftlicher Vierseithof<br>mit hochwertig ausgestatteten Wohnungen |
| **Baujahr:** | ca. 1889 |
| **Grundstück:** | Gebäude- und Freifläche von insgesamt 13.638 $m^2$ |
| **Anzahl der Wohneinheiten:** | 37 Wohneinheiten |
| **Garage / Tiefgarage:** | für jede Wohneinheit |
| **Größen der Wohnungen:** | ca. 57$m^2$ bis ca. 172$m^2$ |
| **Kaufnebenkosten:** | ca. 5,5% des Kaufpreises zzgl. Bauzeitzinsen |
| **Abschreibung:** | 8 Jahre x 9% des Sanierungsaufwandes<br>4 Jahre x 7% des Sanierungsaufwandes<br>40 Jahre x 2,5% der Altbausubstanz |
| **Nebenkosten:** | WEG-Verwaltung: € 23,80 inkl. MwSt./Monat<br>Instandhaltungsrücklage: ca. 0,40 € pro $m^2$ und Monat<br>Optional: Sondereigentumsverwaltung € 23,80 inkl. MwSt./Monat |
| **geplanter Baubeginn:** | Herbst 2016 |
| **geplante Fertigstellung:** | Sommer 2018 |

# Die Immobilie als Kapitalanlage
# Chancen & Risiken

Aktuell in Immobilien zu investieren, bedeutet eine gute Chance zur Wertsteigerung wahrzunehmen, da momentan – betrachtet auf einen 40-Jahres-Zeitraum - nicht zuletzt aufgrund der weltweiten Krisen und relativen Stärke der deutschen Wirtschaft, eine hohe Nachfrage an deutschen Wohnimmobilien zu verzeichnen ist. Die Folge sind stark anziehende Grundstücks- und Baupreise. Von einem kurzfristigen Abebben dieses Trends ist nicht auszugehen, zumal sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet und nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation der südeuropäischen Länder auch nicht mit einem kurzfristigen Steigen der Zinsen zu rechnen ist. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen, wenngleich die Politik die „Immobilie als Krisengewinner“ immer mehr belastet (z.B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Einführung der Mietpreisbremse, etc.). Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.
Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären.

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

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

## 1. Vertragspartner

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch die Käuferseite.
Die LS Denkmal Gut Obing GmbH & Co. KG (nachfolgend nur Verkäufer oder Bauträger genannt) schließt und hält daher i.d.R. nur Verträge mit Käufern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

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

Die für die Verwaltung des Objektes (Wohnungseigentümergemeinschaft und Mietverwaltung) vorgesehene Hausverwaltung G & K Verwaltungs GmbH ist mit dem Verkäufer wirtschaftlich und personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

## 2. Vertragsgestaltung

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

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung – im Folgenden kurz MaBV. Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Der Verkäufer steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehaltes von 5% des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung, sofern nicht eine entsprechende Sicherheit gestellt wird. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, die Zahlung nach Baufortschritt und die Fertigstellungssicherheit gemäß § 632 a BGB schließt allerdings nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer leistete.

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

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer erst nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Er erhält jedoch keinen rechtlichen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen und muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Modernisierung bzw. den Ausbau teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um

letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- und Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren / Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und die Tilgung für die anteilig bereits aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

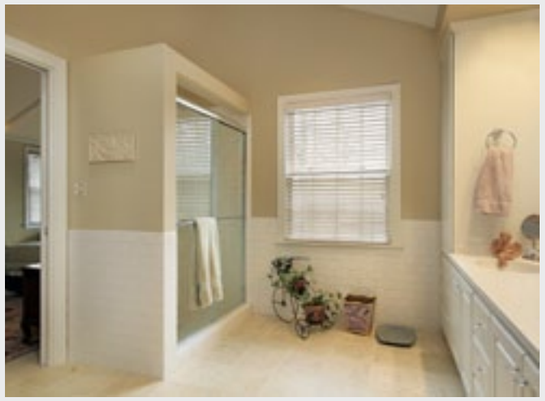
Schließlich ist nicht außer Acht zu lassen, dass der Käufer auf Grund des Kaufvertrages auch dafür zahlt, dass der Verkäufer öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge zur erstmaligen Erschließung erbracht hat oder erbringen wird. Es besteht potentiell das Risiko, dass der Verkäufer die von ihm geschuldeten Erschließungskosten nicht gezahlt hat oder zahlt und der Erwerber wegen dieser Kosten nachträglich auf Grund des öffentlich-rechtlichen Abgabenrechts in Anspruch genommen wird.

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

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

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

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf den gesonderten Gliederungspunkt „Das rechtliche Konzept“ und insbesondere die zwei Wochen vor Beurkundung



vom Notar auszuhändigenden Verträge, insbesondere den Kaufvertrag und die Teilungserklärung verwiesen.

## 3. Standort

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

Bemerkenswert am Gebäude in der Seestraße 2 in Obing ist seine Eigenschaft als Kulturdenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Vorteilhaft hieran ist, dass für die Käufer hinsichtlich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung der §§ 7i/10f EStG vorliegen können (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen“). Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, an die sich der Verkäufer und in der Folgezeit auch die Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig der Bauträger. Unter anderem sind die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes zu beachten. Ein durch die Denkmaleigenschaft des Gebäudes bedingter Nachteil des Käufers kann sich in Zukunft aber dann realisieren, wenn er oder die Wohnungseigentümergemeinschaft bauliche Maßnahmen am Gebäude beabsichtigen, die den Nutzwert verbessern oder anderweitig als sinnvoll betrachtet werden. Es ist möglich, dass solche Maßnahmen auf Grund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht möglich sind und keine nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erforderliche Erlaubnis erteilt wird. Nach der Gestaltungssatzung zum Orntnerhof-Obing vom 21.06.2016 sollen zum Beispiel Dachflächenfenster, Dachaustritte oder Sonnenkollektoren nicht zugelassen werden.

Weiterhin beachtenswert am vorliegenden Standort ist das ca. 13.600 m² große Grundstück, welches über ein großflächiges Biotop (Sumpf) und einen eigenen Seezugang nebst Steg verfügt. Hinsichtlich des Biotops bestehen Nutzungsbeeinträchtigungen u.a. nach dem Naturschutzgesetz. Aufgrund der Lage am See u.a. Auflagen zum Gemeinnutz. Die Größe des Seegrundstücks sowie die Uferbefestigung bringen neben erhöhten Verkehrssicherungspflichten auch überdurchschnittliche Pflege- und Instandhaltungsaufwendungen mit sich. Zu einer Hochwassergefährdung des Gebäudes war der Verkäuferin zum Prospekterstellungszeitpunkt nichts bekannt.

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

## 4. Qualität der Baumaßnahmen

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

Die Baugenehmigung für das Vorhaben war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beantragt, jedoch noch nicht erteilt. Aufgrund der bisherigen Abstimmungsmaßnahmen mit den Behörden geht die Prospektherausgeberin davon aus, dass das Bauvorhaben, so wie geplant, ggf. mit kleinen Auflagen und Änderungen, gebaut werden kann. Letztendliche Rechts-

sicherheit hierfür besteht zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht. Kaufinteressenten können sich jederzeit über den jüngsten Genehmigungsstand bei der Verkäuferin informieren. Auflagen des Denkmalschutzes sind in jedem Fall zu beachten und können zu einer Veränderung der prospektierten Planung führen.

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

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

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

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

## 5. Nutzungskonzept

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

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

### 5.1 Selbstnutzung

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

### 5.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund der Wohnungszuschnitte, des Energiekonzeptes sowie der Architektur und Lage am See geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus.

Der Investor als Vermieter trägt das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen kann. Die Auswahl eines zahlungsschwachen Mieters kann zu Kosten der Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz- und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z. B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können. Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann. Die Bonität der Mieter wird bei Einschaltung eines gewerblich tätigen Mietverwalters i. d. R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. In jedem Fall ist auch ein gewisses Leerstandrisiko mit einzukalkulieren.

Ferner ist das Risiko zu beachten, das sich aus der den Erwerber als Vermieter treffenden Verpflichtung zur Gewährleistung des Mietgebrauchs ergibt. Sollten sich bauliche Mängel oder sonstige Gründe zeigen, die den Mietgebrauch des Mieters beeinträchtigen, mindert sich die Miete von Gesetzes wegen, ohne dass es in der Regel auf ein Verschulden des Vermieters oder Mieters ankommt. Der Vermieter ist verpflichtet, für die Beseitigung von Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs zu sorgen, wozu er gegebenenfalls eigene finanzielle Mittel aufwenden muss, um zum Beispiel bauliche Mängel oder Schäden am Sondereigentum zu beseitigen. Ferner ist denkbar, dass der Erwerber – zum Beispiel bei Mängeln / Schäden, die das Gemeinschaftseigentum betreffen und den Mietgebrauch beeinträchtigen – auf das Zusammenwirken der Wohnungseigentümergemeinschaft angewiesen ist, um einen mietvertraglich geschuldeten Zustand herzustellen. Mittelbar trägt der Erwerber auch in diesem Fall über die Beiträge an die Wohnungseigentümergemeinschaft damit verbundene Kosten. Diese denkbaren Mietminderungen und Kostenbelastungen sind vom Erwerber einzukalkulieren.

Bei der Verwaltung und der rechtlichen Vertretung des Vermieters durch Dritte, insbesondere einen Mietverwalter, können unsorgfältige Leistungen zu Forderungsausfällen führen, z. B. birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko in sich, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt bei der Verwendung unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit des Mietverwalters ab. Der Käufer hat die Möglichkeit, die G & K Verwaltungs GmbH mit der Mietverwaltung zu beauftragen. Der Auftrag umfasst die Erbringung notwendiger Leistungen zur ordnungsgemäßen Verwaltung, insbesondere die kaufmännische Verwaltung, die Wahrnehmung der Rechte des Vermieter gegenüber Mietern, Behörden etc., die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen, die Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern, den Zahlungsverkehr für das verwaltete Objekt und die Abwicklung der Mietkautionen.

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

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

Dazu kommen von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungs-/Teileigentümern in der Eigentümergemeinschaft, sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Investor fachlich oder zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zur honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen

durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten.

Bei Neuvermietungen gilt das sog. Bestellerprinzip, wonach durch das seit 01.06.2015 in Kraft getretene Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und einer Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz festgelegt ist, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Der Käufer muss deshalb berücksichtigen, dass er die Kosten der Einschaltung eines Maklers und die Kosten der Vermietung selbst tragen muss. Erteilt der Eigentümer den Auftrag zur Vermietung (an einen Makler oder den Mietverwalter) nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz vorliegender Bezugsfertigkeit und Erteilung eines Vermittlungsauftrages die erste Vermietung bis zu mehreren Monaten in Anspruch nehmen kann. Während dieser Zeit erhält der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken.

Des Weiteren ist zu beachten, dass nach der ab dem 01.01.2016 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) der Vermieter bei Vermietung und Verkauf von Immobilien Angaben zu energetischen Kennwerten (End-energiebedarf oder –verbrauch, Effizienzklasse, Energieträger etc.) in Immobilienanzeigen machen muss. Bei Besichtigungsterminen muss der Energieausweis zudem vorgelegt und zu Vertragsabschluss übergeben werden. Verstöße hiergegen sind u.a. bußgeldbewehrt. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Denkmal handelt, greifen die Ausnahmeregelungen der EnEV zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs für die Gebäude durchgeführt wird, Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei dem Verkäufer erfragen.

Der Erwerber muss außerdem damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Diese Beschränkung hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Durch das im vergangenen Jahr in Kraft getretene Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556 f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung liegt eine umfassende Modernisierung vor, so dass der Verkäufer davon ausgeht, dass die verkündeten Neuregelungen für das vorliegende Objekt nicht greifen. Auch wenn es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist, müssen nach der Gesetzesbegründung die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassend modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden.

Zudem gibt es zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine Anhaltspunkte, dass die bayerische Landesregierung gemäß § 556d Absatz 2 ermächtigen würde, im Gebiet von Obing einen „angespannten Wohnungsmarkt“ zu bestimmen. Da auch diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, geht der Verkäufer davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die vorliegenden Wohnungen sowohl inhaltlich als auch örtlich nicht anwendbar sind. Verbindlich kann dies allerdings nicht vorausgesagt werden. Sollte das MietNovG dennoch anwendbar sein, dürfte die Erst- und Folgemiete nicht über 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ferner ist das zum Prospekterstellungszeitpunkt diskutierte Gesetz zur Mietrechtsnovelle II zu berücksichtigen, in dem festgelegt werden soll, dass die Mietspiegel zukünftig auf Basis der Mieten der vergangenen zehn Jahre (statt bisher vier Jahre) ermittelt werden sollen. Da damit die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nivelliert werden würden, hätte dies Einfluss auf die potenziell zu erzielende Miete. Für diesen Fall muss mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden. Dies sollte der Erwerber in seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen. Ähnliches gilt für die im Zusammenhang mit der Mietrechtsnovelle II diskutierten Einschränkungen der bisherigen Möglichkeiten, Mieterhöhungen nach einer Modernisierung der Mietwohnung durchzuführen.

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

## 6. Verwaltung

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

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

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

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt ferner eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse, etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümer oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt.

Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, bestehen die Verpflichtun-

gen der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Auch haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründeten Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet.

Zur Verwaltung des Sondereigentums wird den Erwerbern der Abschluss eins Sondermietverwaltervertrages mit der Hausverwaltungsfirma G & K Verwaltungs GmbH angeboten. Falls der Erwerber sich die Beauftragung eines Mietverwalters entscheidet, hat er die damit verbundenen Kosten selbst zu tragen. Die Kosten der Verwaltung können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Die Vergütung des Mietverwalters, genauso wie die des Wohnungseigentum-Verwalters trägt von Anfang an der Erwerber, weshalb er diese in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen hat.

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

## 7. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

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

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Außenanlagen etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.
Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal 0,40 € je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie und des parkähnlichen Grundstücks inkl. des Seezugangs (Steganlage) zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes und insbesondere der hier vorliegenden Wasserbauten erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie nebst den Außen- und Wasseranlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.
Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

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

## 8. Kosten und Finanzierung

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

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

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Immobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Kaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft) ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das am 21.03.2016 in Kraft getretene „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt u.a. fest, dass bereits bei Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht ist zudem nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, ist es nunmehr verboten, einen Vertrag abzuschließen. Des Weiteren enthält das Gesetz ein sog. Kopplungsverbot für Geschäfte, bei denen das Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrages in einem Paket mit anderen Finanzprodukten oder –dienstleistungen erfolgt und nicht separat von den Verbrauchern abgeschlossen werden kann. Diese sind nur noch zulässig, sofern das zu koppelnde Finanzprodukt ausnahmsweise im Interesse des Verbrauchers liegt, wie bspw. Bausparverträge oder Riester-Sparverträge. Auch die Vorgaben für die Beratung bei der Darlehensvergabe wurden rechtlich normiert, die Berechnung des effektiven Jahreszinses einheitlich geregelt und es wurde festgelegt, dass sich Immobiliendarlehensvermittler künftig registrieren lassen müssen.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung eventueller Bausparbeiträge zur späteren Darlehnstilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung- oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bank-

bearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür keine Haftung, mit Ausnahme der im Bauträgervertrag übernommenen Haftung für das Erfüllen der hierin konkret bezeichneten Förderbedingungen durch die Baumaßnahme für den Förderkredit zum Programm 151, übernommen wird und weitergehende Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

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

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

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

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

## 9. Steuerliche Aspekte

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

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

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

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. Die Verkäuferin hat niemanden bevollmächtigt, in ihrem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung, den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

## 10. Kumulation von Chancen und Risiken

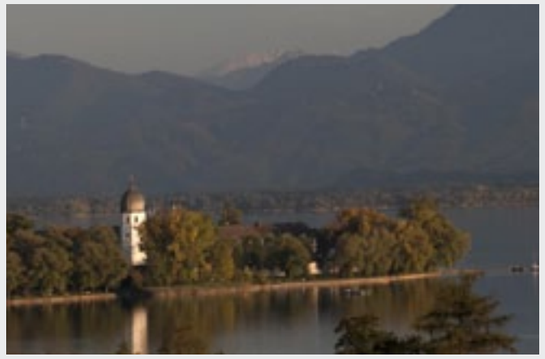
Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die besch-riebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich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

Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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

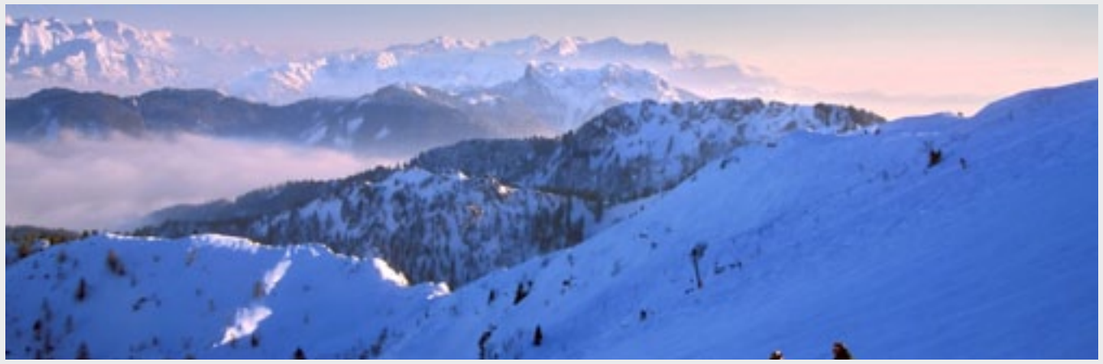


# Erlebniswelt Chiemgau
# Ein Sommer auf bayerisch!

**Weiss-blaues Wetter, atemberaubende Landschaften, erfrischende Seen, gemütliche Biergärten und freundliche Menschen - herzlich willkommen im Chiemgau!**

Der bayerische Sommer bietet Ihnen zahlreiche Freizeitaktivitäten inmitten einer imposanten Landschaft. Ab in die Badehose und rein ins Vergnügen heißt es aber auch an weiteren 19 Badeseen bei denen Sie entspannte und gemütliche Sommertage verbringen können. Segler, Surfer, Ruderer und Freunde der Wassersportarten werden sich am Chiemgau jeden Tag wie im Urlaub fühlen. Wanderbegeisterten und Gipfel erzwingern schlägt das Herz in dieser Region höher: die malerische Kulisse mit ihren Bergen, Seen und Tälern, die an Schluchten und Flüssen vorbei führen, lassen das Auge nie müde werden und spornen zu immer neuen Herausforderungen an. Bei Ihren Wanderausflügen erwarten Sie insgesamt 123 bewirtschaftete Almen mit hausgemachten bayerischen Schmankerln. Nur 14 Minuten entfernt liegt die Eggstätt-Hemhofer Seenplatte mit 18 Seen und einer Gesamtseefläche von knapp vier Quadratkilometer.
Radfahrfans stehen im Chiemgau 1200km an Wegen zur Verfügung. Diese bieten nach Belieben alle Touren von anspruchsvoll bis gemütlich und starten direkt vor Ihrer Haustüre.
Auch für Kunst- und Kulturliebhaber bietet das Chiemgau eine Fülle an Aktivitäten an. Musikkonzerte der unterschiedlichsten Musikrichtungen, Theateraufführungen, traditionelle Feste, Ausstellungen und zahlreichen Museen werden Sie begeistern.

Die Inseln Herrenchiemsee und Frauenchiemsee sind ein echter Publikumsmagnet und begeistern durch prunkvolle Gebäude und einzigartige Gärten. Geselligkeit finden Sie in vielen traditionsreichen Wirtshäusern und typisch bayerischen Biergärten. Diese laden zur gemütlichen Einkehr und zum Verweilen ein.



# Erlebniswelt Chiemgau
# So schön ist's im Winter!

**Auf die Piste, fertig, los! Ihr „Wohntraum am Chiemsee" ermöglicht Ihnen ein breites Repertoire an Winteraktivitäten.**

Insgesamt können Sie sich als professioneller Skifahrer oder Anfänger auf 43 km Abfahrtspisten im Chiemgau austoben. Geheimtips für alle Tourengänger sind Unternberg, Dürnbachhorn, Geigelstein oder Hochplatte. Sollten Sie ein Langlauf-Fan sein, dann ist Ihnen das Chiemgau sicher durch die Biathlon WM in Ruhpolding ein Begriff. Freuen Sie sich darauf, selbst die Chiemgau-Marathon-Loipe zu fahren oder genießen Sie die fast direkt vor Ihrer Haustür beginnende sonnige Loipe im Naturschutzgebiet „Grabenstätter Moos". Nach einem harten Arbeitstag können Sie neue Kraft auf der beleuchteten Nachtloipe tanken. Romantisch bei Vollmond oder sportlich mit Schneeschuhen: traumhafte Wander- und Panoramawege, die mit dem deutschen Wandersiegl ausgezeichnet wurden, erwarten Sie in Reit im Winkl. Ein echter Winterspass sind auch die über 20 natürlichen und angelegten Rodelbahnen, die Ihren einen aufregenden und lustigen Ausflug garantieren. Geselligkeit finden Sie beim Eisstockschießen oder Eislaufen auf einem der 20 Seen im Chiemgau oder in der WM- Eislaufhalle. In der Weihnachtszeit laden Dörfer und umliegende Städte wie Traunstein, Rosenheim, Salzburg oder München zu heimeligen und gemütlichen Weihnachtsmärkten ein. Erleben Sie das Winter-Märchenland in perfekter Lage und und genießen Sie schon bald alle Vorzüge des Chiemgaus!

# Erlebniswelt Chiemgau
# Die Highlights in Ihrer Nähe

**Salzburg** - 70 km

**München** - 75 km

**Rosenheim** - 32 km

**Traunstein** - 26 km

1. **Eggstätt-Hemhofer Seenplatte**
   18 malerische Einzelseen auf einer Gesamtfläche von 3,5 km² laden zu erholsamen Stunden ein.

2. **Herrenchiemsee**
   Die „Herreninsel“ beherbergt das „kleine Versaille“, ein Schloß, welches 1873 von König Ludwig II erworben wurde.

3. **Prien**
   Von hier aus starten Sie bequem auf eine Chiemsee - Erkundungstour mit dem Dampfer.

4. **Seebruck**
   Der schöne bayerische Luft- und Erholungskurort schenkt Ihnen neue Kraft.

5. **Golfplatz Obing**
   2002 öffnete der Golfclub Obing seine Pforten. Genießen Sie die freundliche Atmosphäre auf neun Löchern.

## Auf einen Blick:

| | |
|---|---|
| München | ca. 75 min |
| Rosenheim | ca. 40 min |
| Salzburg | ca. 60 min |
| Traunstein | ca. 27 min |
| Skigebiet Bergen / Hochfelln | ca. 32 min |
| Reit im Winkl | ca. 55 min |
| Skigebiete Aschau | ca. 40 min |

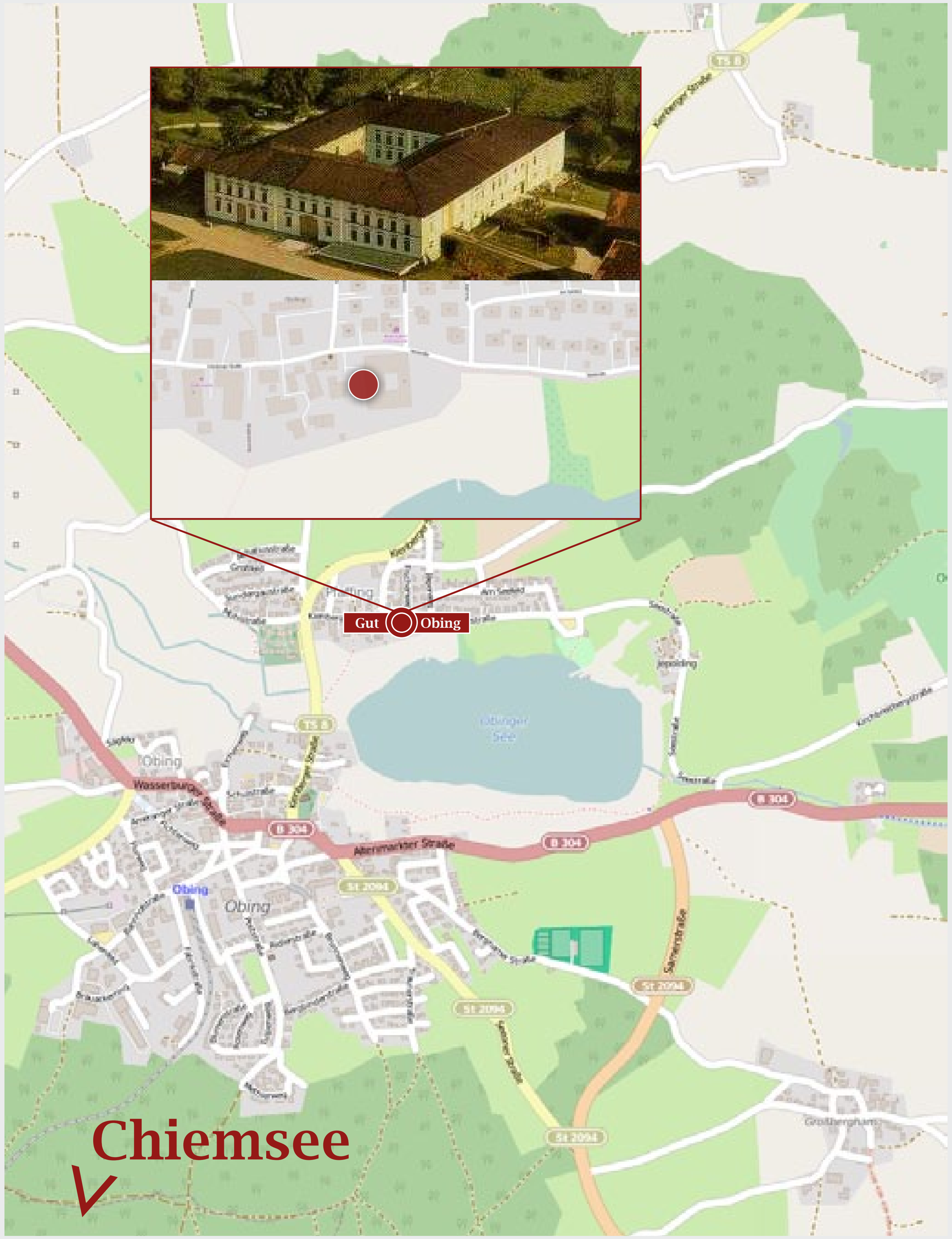
# Traumhaftes Wohnen **am Obinger See**

**Das Areal des Gut Obing am See umfasst ca. 13.600 Quadratmeter und verfügt über einen eigenen Seezugang und Steg.**

Die Gemeinde Obing liegt malerisch in der Voralpenlandschaft des Chiemgaus. Der bekannte Chiemsee, mitsamt seinen Sehenswürdigkeiten wie der Herreninsel, liegt nur knapp 11 Kilometer entfernt. Viele kleine Seen wie das Seeoner Seengebiet warten in unmittelbarer Nähe auf Sie. In ca. 75 Minuten erreichen Sie München von Obing über die gut ausgebaute B304.

Die hochwertigen Eigentumswohnungen mit ihren durchdachten Grundrissen sind ideal als Haupt- oder Nebenwohnsitz geeignet. Das Verhältnis zwischen Ruhe und Unternehmungsmöglichkeiten macht den Charme der Gemeinde Obing aus. Der fischreiche See kann direkt über den dem Gut zugehörigen Steg erreicht werden und lädt zu erholsamen Stunden am Wasser. Gut Obing am See thront am Ufer des Sees inmitten der bekannten Tourismusregion Chiemgau. In unmittelbarer Nähe liegen, neben den zahlreichen Freizeitaktivitäten, auch Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen direkt im Ort. In Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde wurde nun ein Wohnkonzept für die gesamten Gebäude entwickelt, welches sich harmonisch in den Ort und das chiemgauer Alpenvorland integriert.

Bildquelle: www.obing.de




© OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

# Teil der Geschichte werden...

## Gut Obing am See

Mit Liebe zum Detail wurde der Vierseithof um 1880 errichtet. Der Gutshof stellte das imposanteste Gebäude der ganzen Region dar und wurde vom damaligen Bürgermeister in Auftrag gegeben. Bis 1982 gehörte auch der See zum Anwesen. An den Gebäuden selbst wurden wenige Veränderungen vorgenommen, so dass hier die Ursprünglichkeit der Bauweise noch erhalten ist. Aufgrund seiner beachtlichen Architektur sprach man Gut Obing am See den Denkmalschutz zu.

# Ein Stück Geschichte

## Historisches Gut Obing am See

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

Das Gut Obing wurde der Überlieferung nach 1880 – 1886 auf einem zuvor unbebauten Grundstück am östlichen Ortsrand von Pfaffing direkt am Obinger See errichtet. Der Hof ist der Nachfolgebau des ursprünglichen Ortnerhofes, von dem der heute gebräuchliche Name des Gut Obing stammt.

**Die Bauweise** von Gut Obing repräsentiert die „monumentale Spätstufe eines einheitlich gestalteten Vierseithofes“ und gehört zu den größten Beispielen dieses Bautyps im südöstlichen Bayern. Sie zeigt insbesondere in ihren streng symmetrisch gegliederten Fassaden, mit klassizistischen Formen eine ausgesprochen ambitionierte, ästhetisch anspruchsvolle Planung.

**Erbaut wurde Gut Obing von Josef Wimmer**, dem Besitzer des alten Ortnerhofes. Er war Zimmermeister und Baumeister. Die Pläne für den Neubau hat er offensichtlich selbst erstellt. Sein architektonisches Hauptwerk dürfte die in den Jahren 1886 – 1889 in neuromanischen Formen errichtete Kirche St. Martin in Halsbach bei Altötting sein. Daneben plante und errichtete er viele öffentliche und private Häuser. Unter anderem plante er auch 1867 das Rathaus von Obing.

Auszug aus der restauratorischen Befunduntersuchung von Dr. Gerald Dobler

Der historische Gutshof wird behutsam aus Expertenhand generalsaniert und revitalisiert.

Ansicht Südseite

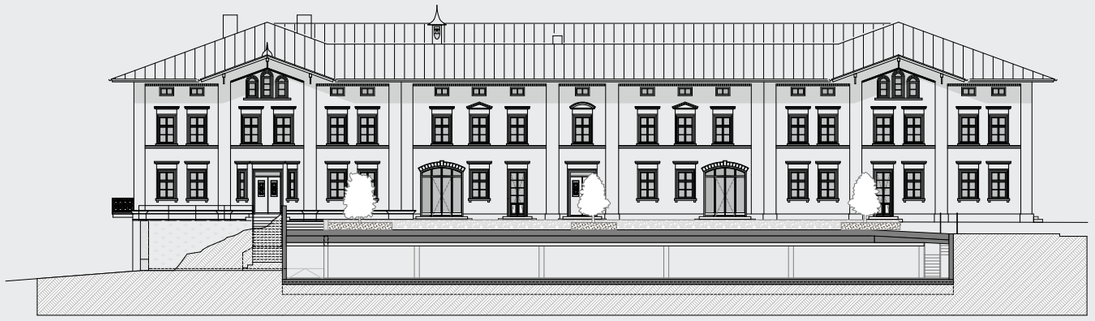
Innenhof

Originale Bestandaufnahme vor der Renovierung

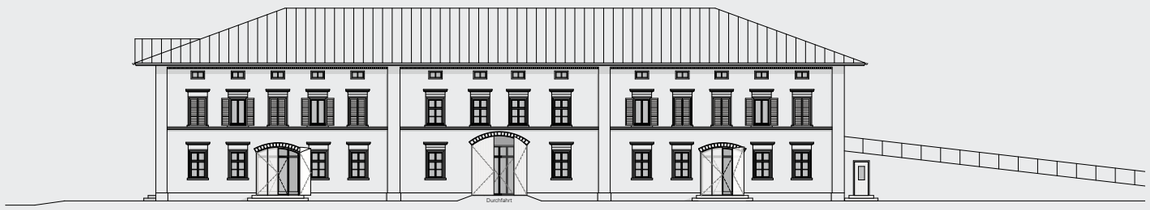
Blick vom zugehörigen Seezugang

Blick vom zugehörigen Seezugang

SÜD



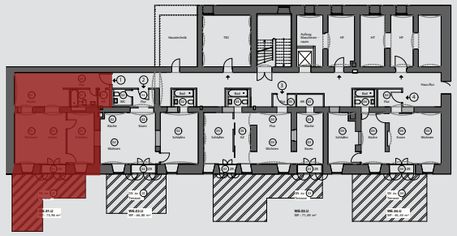
OSTEN



NORD

WESTEN

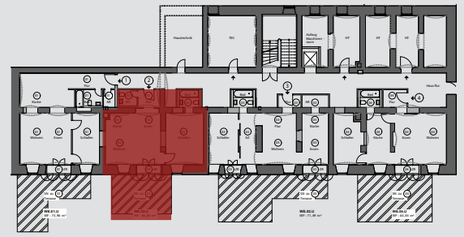
# UNTERGESCHOSS Wohnung 1 - 73,96 m²



- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

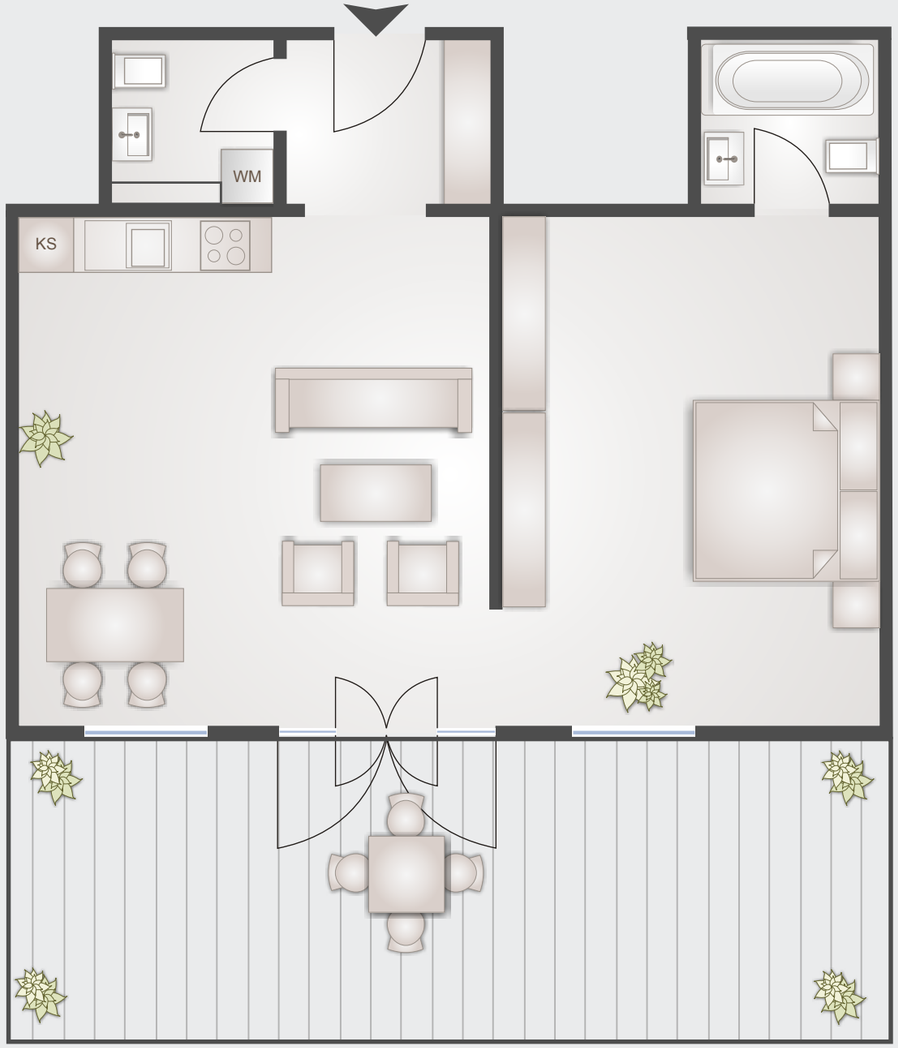
DG
OG
EG
**UG**

# UNTERGESCHOSS Wohnung 2 - 66,80 m²

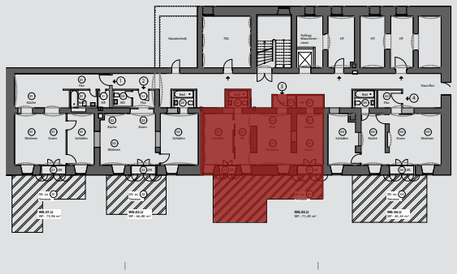


- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- WC
- Speicherabteil

DG
OG
EG
**UG**



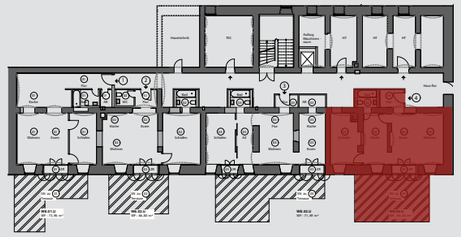
# UNTERGESCHOSS Wohnung 3 - 71,49 m²



- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
EG
**UG**

# UNTERGESCHOSS Wohnung 4 - 65,44 m²



- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Speicherabteil

DG
OG
EG
**UG**

## ERDGESCHOSS Wohnung 5 - 74,09 m²

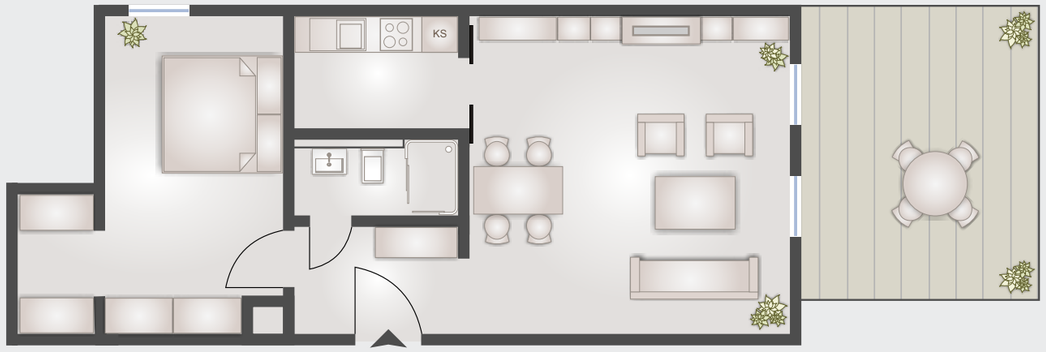
- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG

## ERDGESCHOSS Wohnung 6 - 61,37 m²

- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Speicherabteil

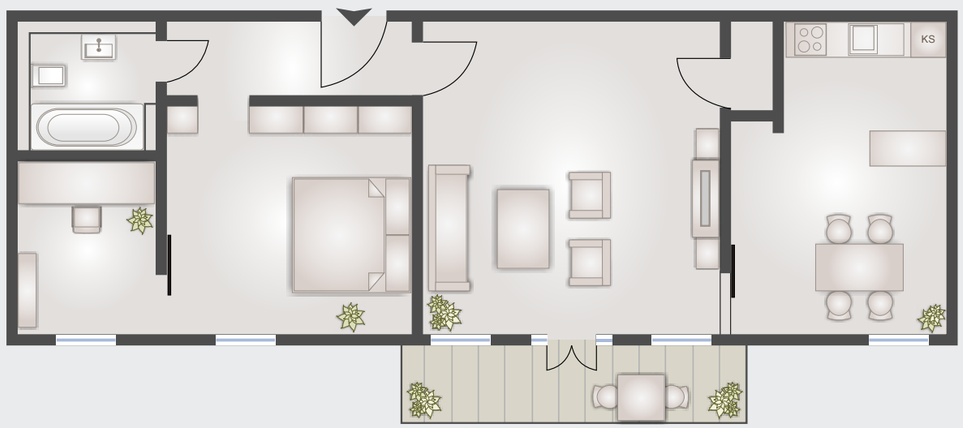
DG
OG
**EG**
UG



## ERDGESCHOSS Wohnung 7 - 74,94 m²

- Balkon
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG




## ERDGESCHOSS Wohnung 8 - 98,75 m²

- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

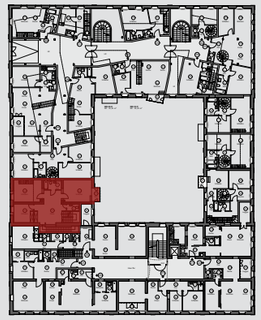
DG
OG
**EG**
UG

## ERDGESCHOSS Wohnung 9 - 99,28 m²

- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Arbeitszimmer
- Speis
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG

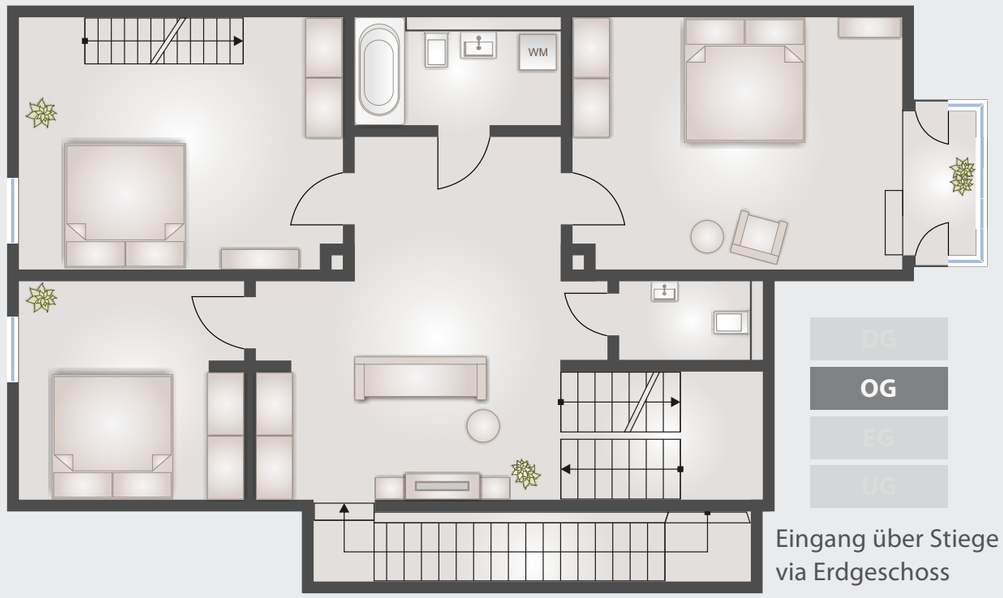
## OBER- UND DACHGESCHOSS Wohnung 10 - 157,37 m²



**Obergeschoss**
-Wintergarten
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer 1
- Kinder- / Arbeitszimmer 2
- Badezimmer / WC
- WC
- Speicherabteil

**Dachgeschoss**
- Loggia
- Galerie
- Wohnzimmer
- Küche

DG
**OG**
EG
UG



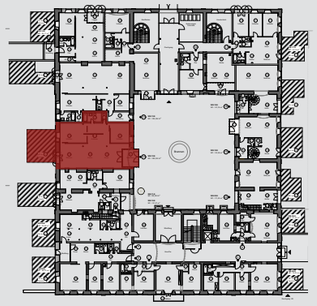

Eingang über Stiege
via Erdgeschoss

## ERDGESCHOSS Wohnung 11 - 94,94 m²

- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche / Essen
- Badezimmer / WC
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG

## ERDGESCHOSS Wohnung 12 -140,92 m²



- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer / WC
- WC
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG

## ERDGESCHOSS Wohnung 13 - 145,96 m²

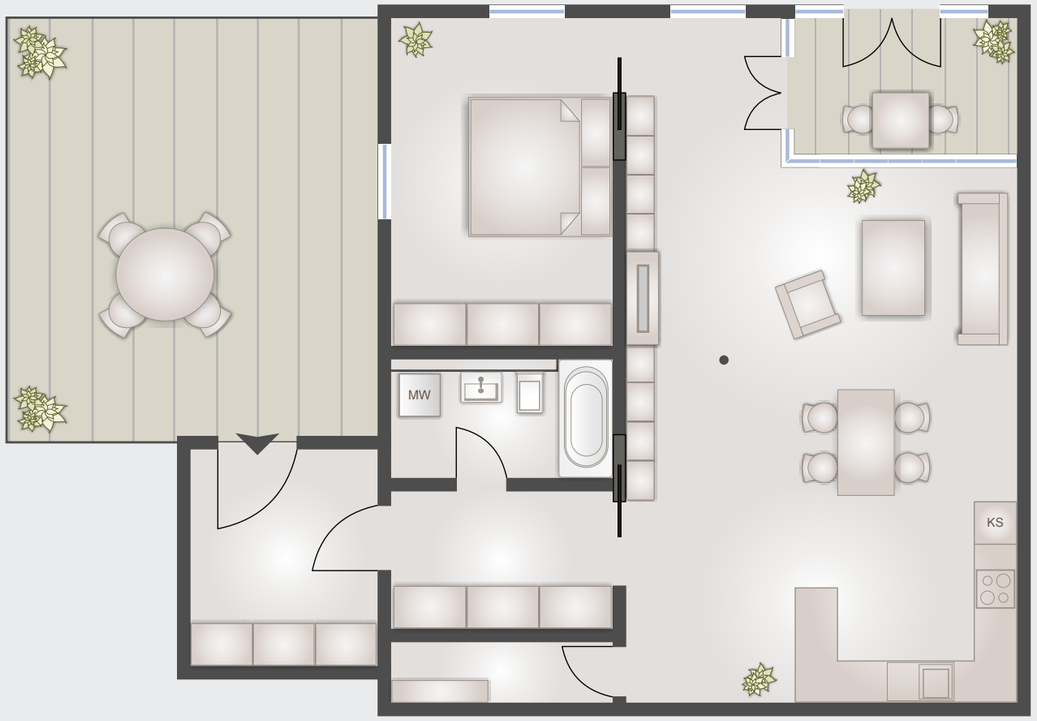
- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Arbeits- / Kinderzimmer
- Badezimmer / WC
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG

## ERDGESCHOSS Wohnung 14 -85,17 m²

- Terrasse
- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

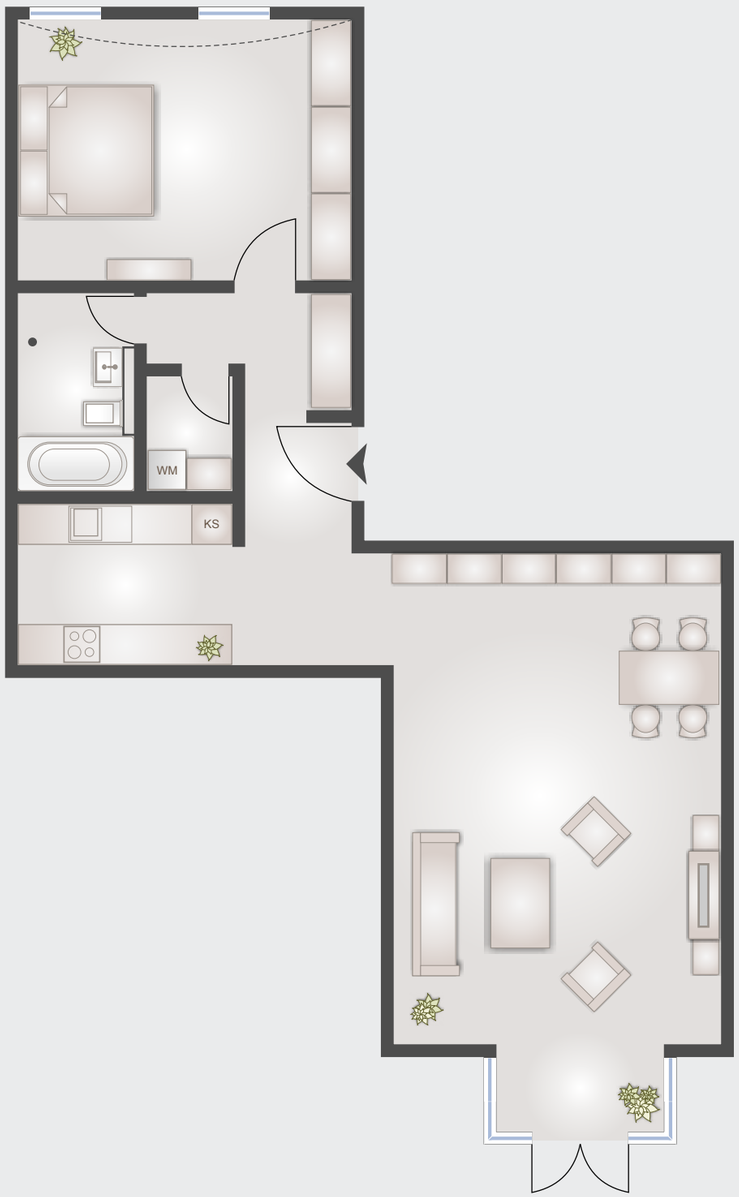
DG
OG
**EG**
UG



# ERDGESCHOSS Wohnung 15 - 78,92 m²

- Wintergarten
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG

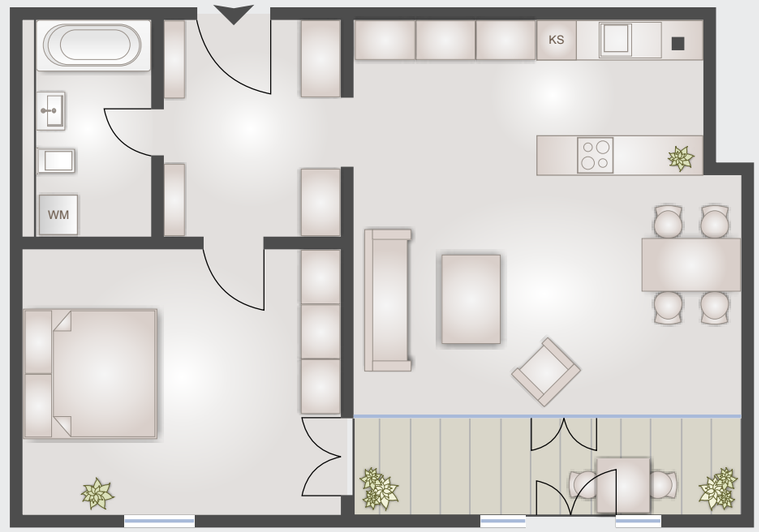





# ERDGESCHOSS Wohnung 16 - 64,35 m²

- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Speicherabteil

DG
OG
**EG**
UG



# ERDGESCHOSS Wohnung 17 - 92,16 m²

- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Kinder- / Arbeitszimmer 1
- Kinder- / Arbeitszimmer 2
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

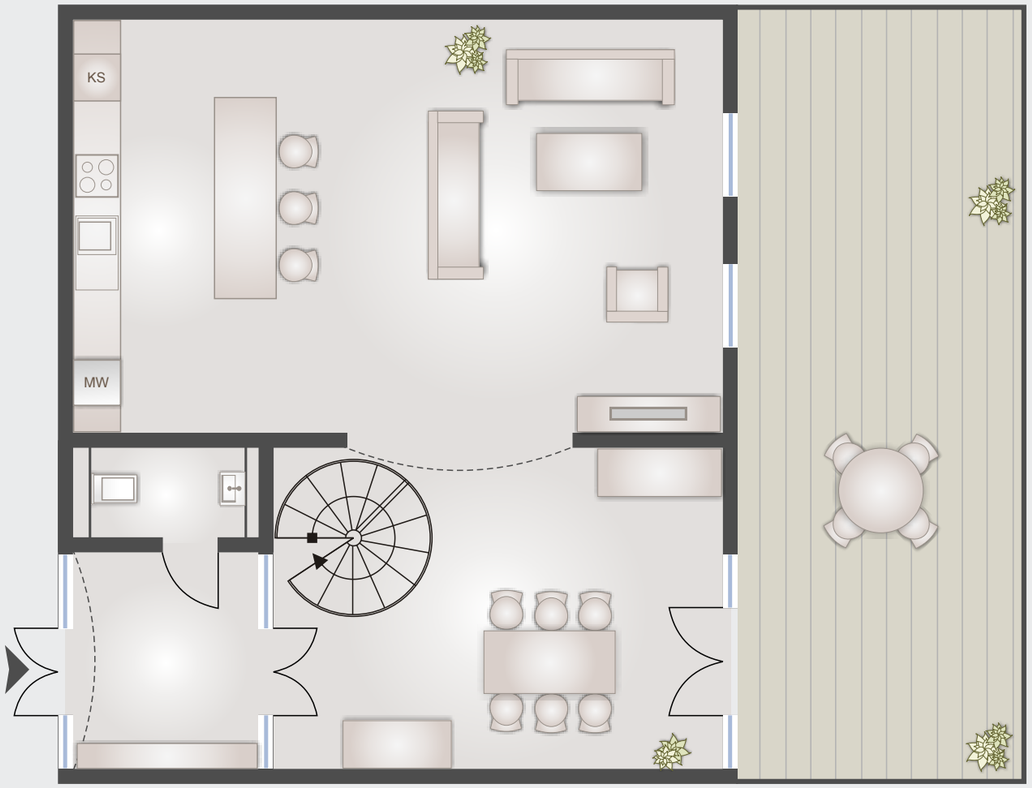
DG
OG
**EG**
UG

# ERD-, OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 18 - 127,76 m²

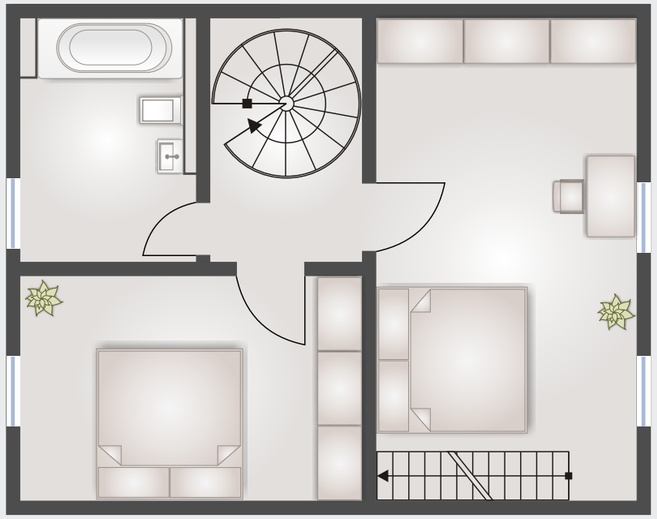
**Erdgeschoss**
- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Essen
- WC
- Speicherabteil

**Obergeschoss**
- Diele
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Kinder-/Arbeitszimmer

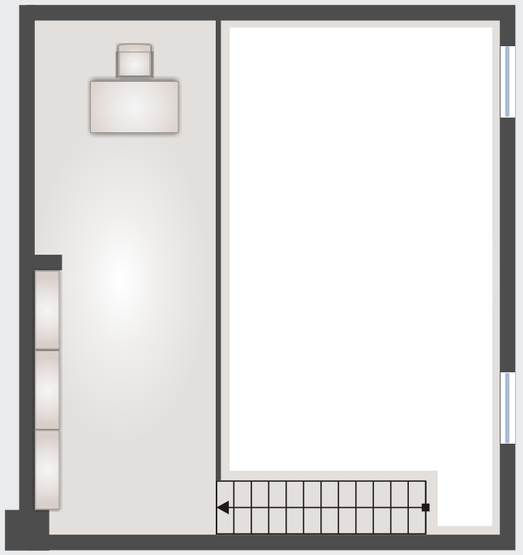
**Dachgeschoss**
- Galerie



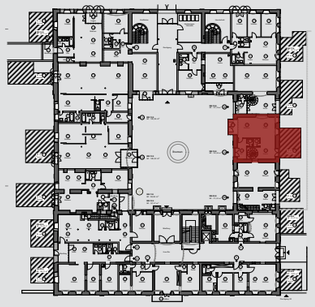

DG
OG
**EG**
UG



DG
**OG**
EG
UG



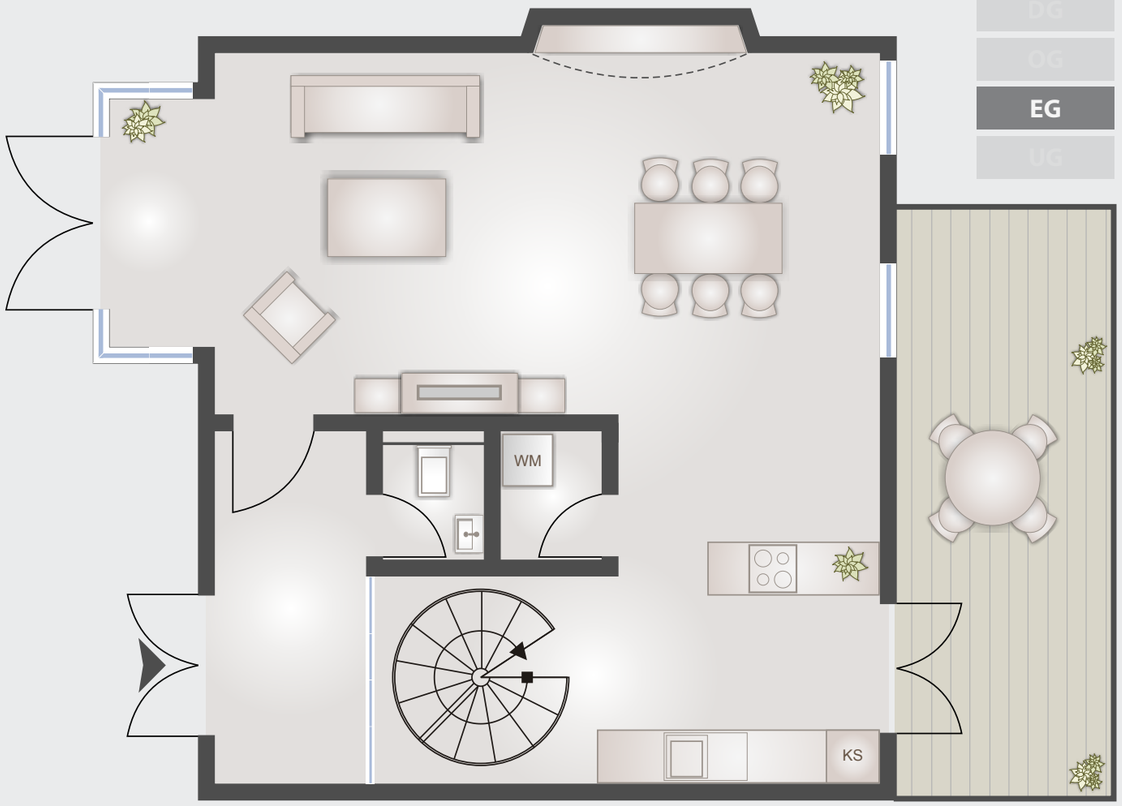
**DG**
OG
EG
UG



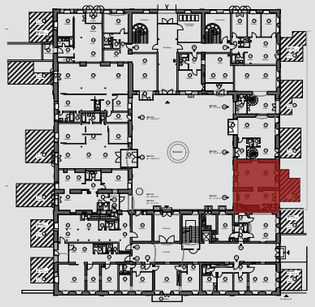
**Erdgeschoss**
- Terrasse
- Wintergarten
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

**Obergeschoss**
- Diele
- Schlafzimmer
- Kinder-/ Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC

**Dachgeschoss**
- Diele
- Wohnzimmer



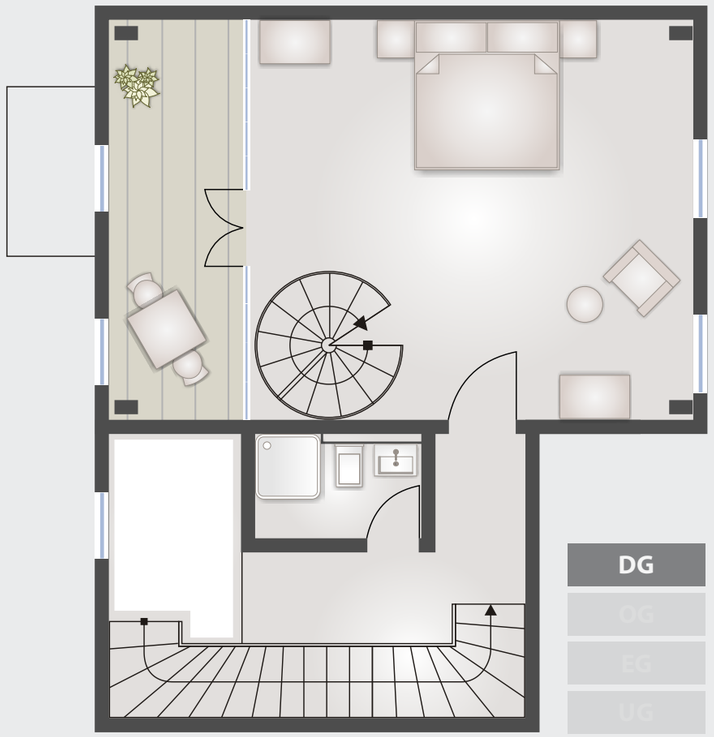
# ERD-, OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 20 - 171,95 m²



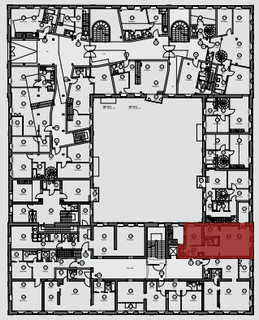
**Erdgeschoss**
- Terrasse
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

**Obergeschoss**
- Wintergarten
- Diele
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC

**Dachgeschoss**
- Loggia
- Badezimmer / WC
- Kinder-/ Arbeitszimmer
- Diele

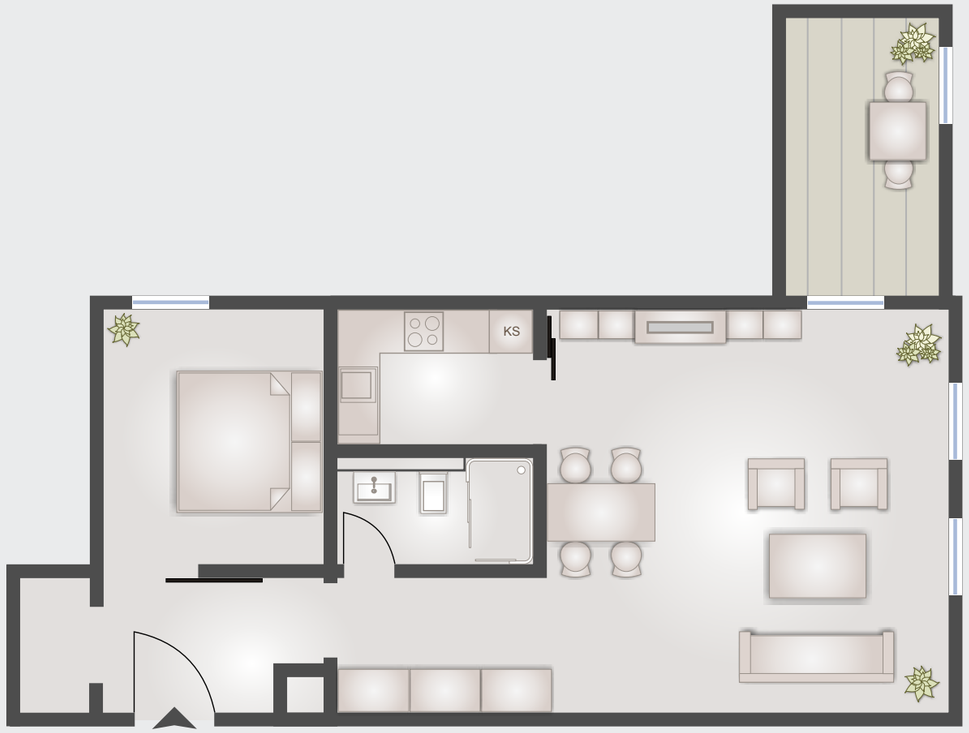


## OBERGESCHOSS Wohnung 21 - 61,59 m²



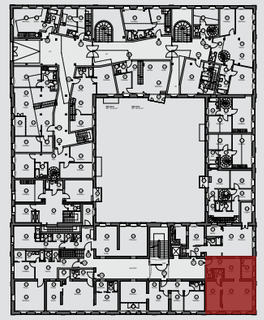
- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Abtellraum
- Speicherabteil

DG
**OG**
EG
UG



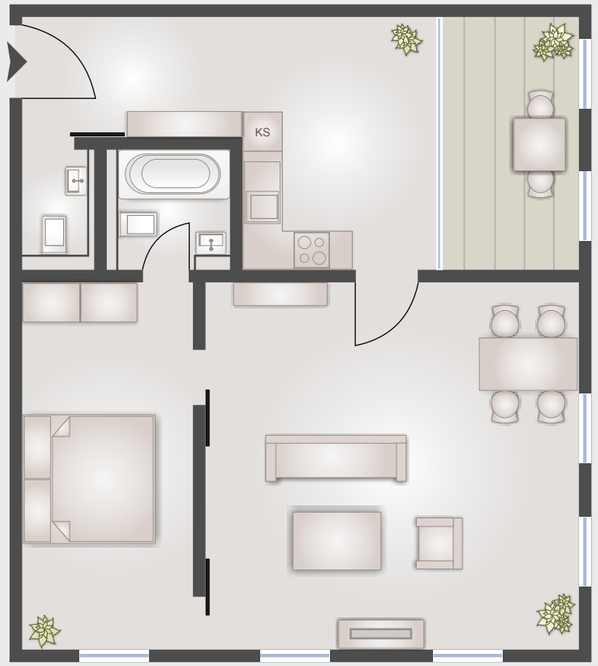



## OBERGESCHOSS Wohnung 22 - 63,86 m²

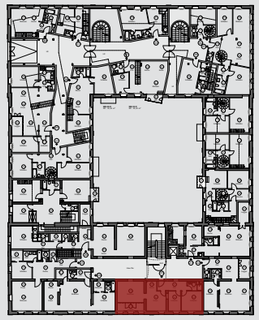


- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- WC
- Speicherabteil

DG
**OG**
EG
UG



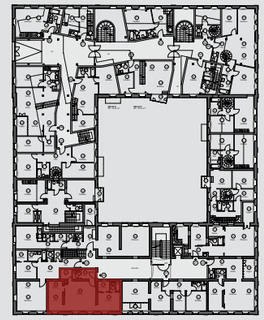
## OBERGESCHOSS Wohnung 23 - 68,01 m²



- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Arbeits- / Kinderzimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Speicherabteil

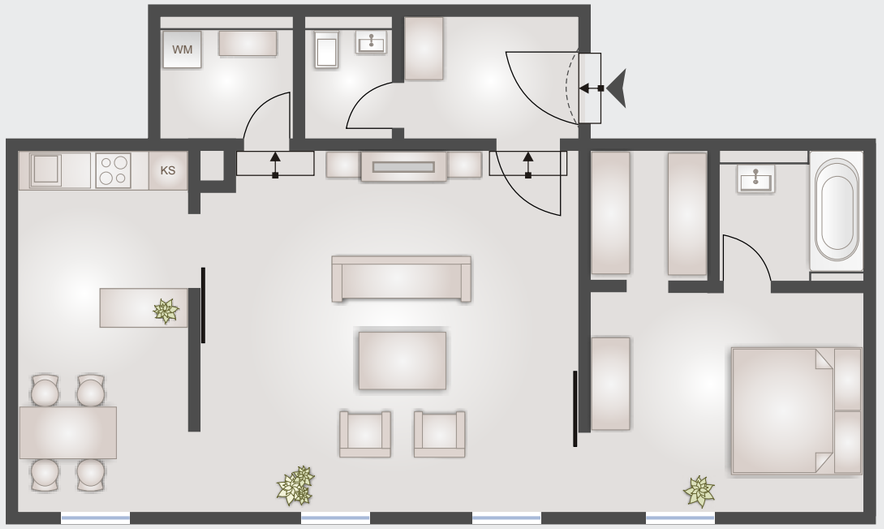
DG
**OG**
EG
UG

## OBERGESCHOSS Wohnung 24 - 71,02 m²

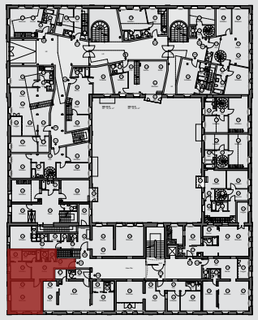


- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Küche / Essen
- Badezimmer
- Ankleidezimmer
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
**OG**
EG
UG



## OBERGESCHOSS Wohnung 25 - 70,48 m²

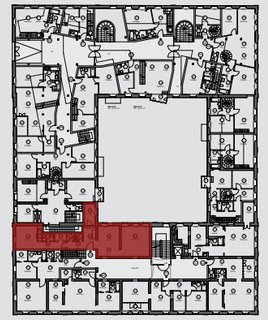


- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- WC
- Abstellraum
- Ankleide
- Speicherabteil

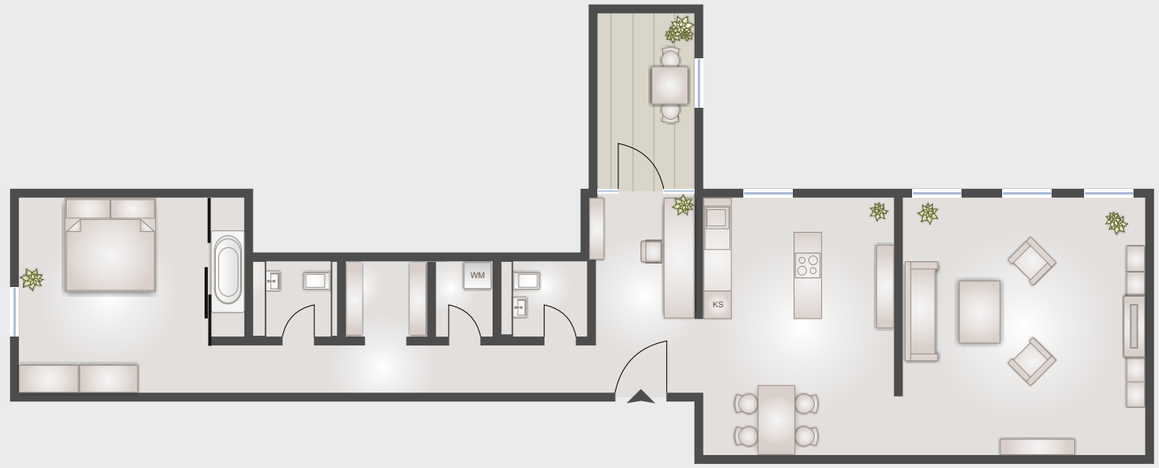
DG
OG
EG
UG

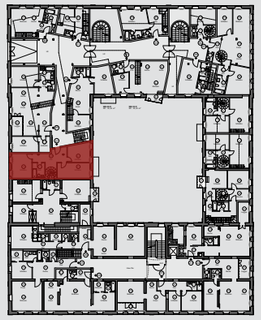
## OBERGESCHOSS Wohnung 26 - 89,82 m²

DG
OG
EG
UG



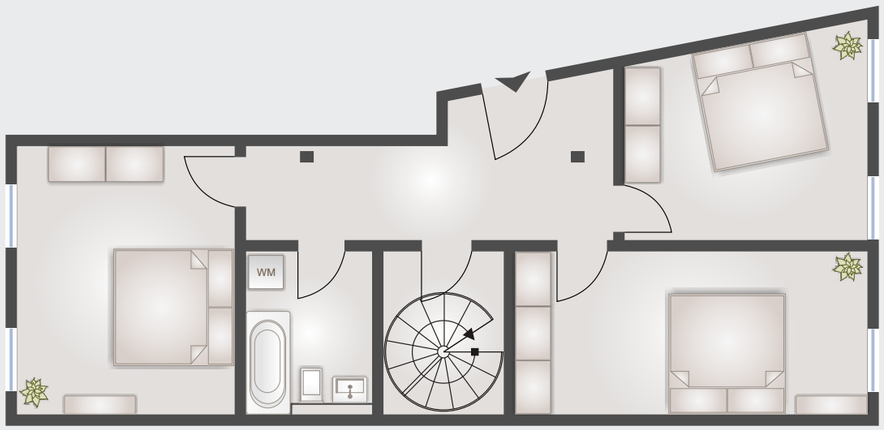
- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche / Essen
- Badezimmer / WC
- WC
- Abstellraum
- Arbeitszimmer
- Ankleide
- Speicherabteil

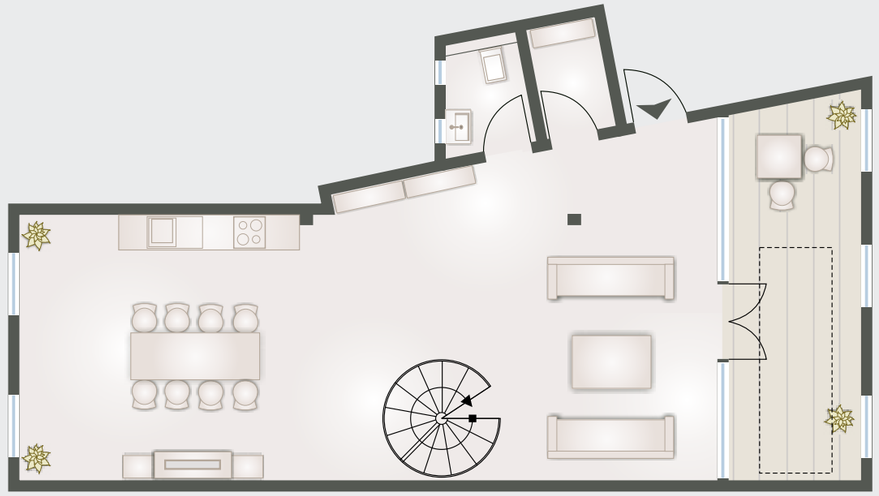




**Obergeschoss**
- Diele
- Schlafzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer 1
- Kinder- / Arbeitszimmer 2
- Badezimmer / WC
- Speicherabteil

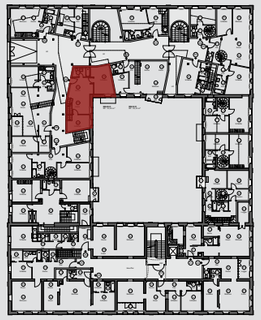
**Dachgeschoss**
- Loggia
- Wohnzimmer
- Küche / Essen
- WC
- Abstellraum



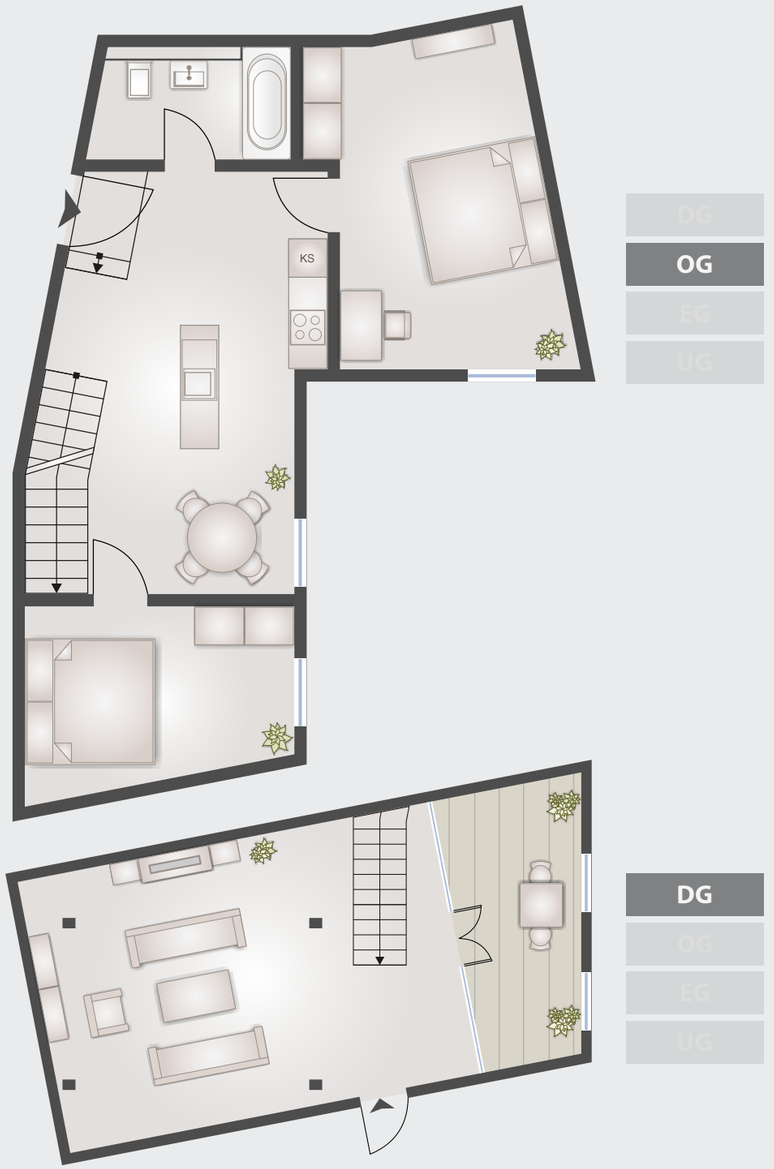




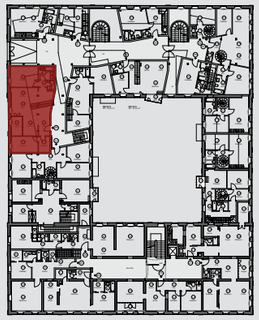



**Obergeschoss**
- Schlafzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Badezimmer / WC
- Küche
- Speicherabteil

**Dachgeschoss**
- Loggia
- Wohnzimmer

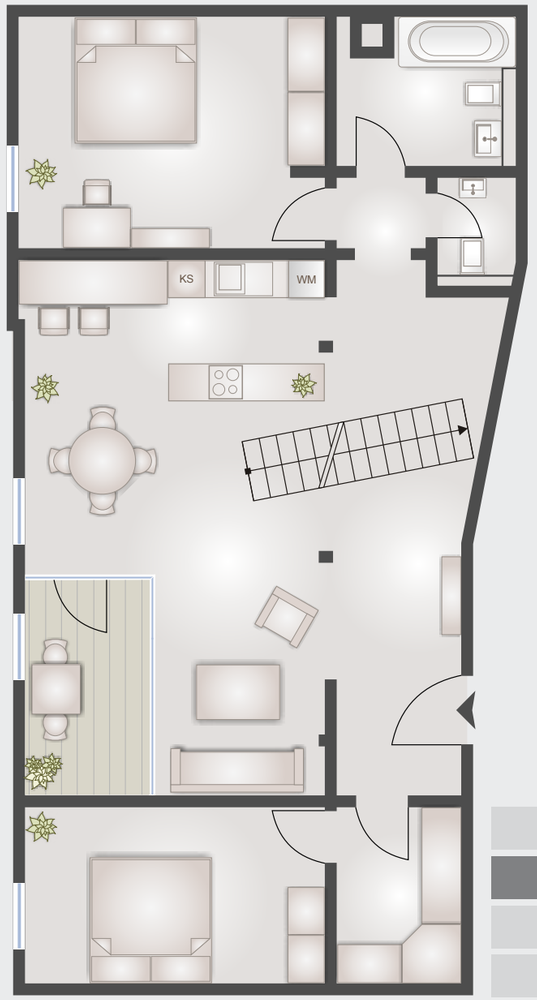


# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 29 - 120,83 m²

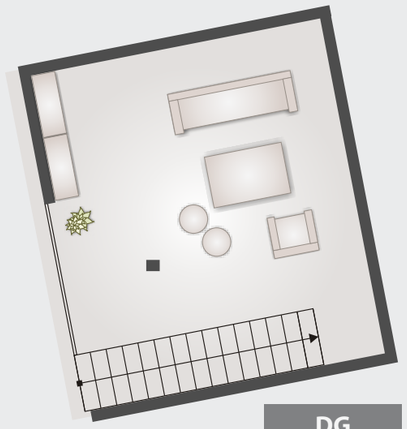


**Obergeschoss**
- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Badezimmer / WC
- WC
- Speicherabteil

**Dachgeschoss**
- Galerie



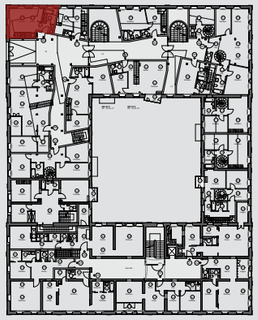

DG
OG
EG
UG



DG
OG
EG
UG

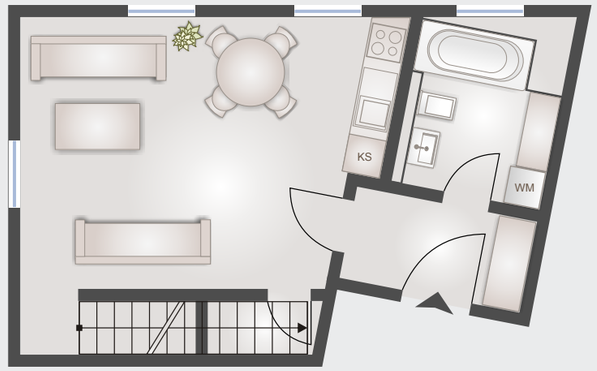


# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 30 - 57,78 m²



**Obergeschoss**
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Badezimmer / WC
- Speicherabteil

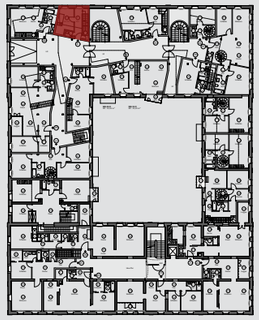
**Dachgeschoss**
- Galerie / Schlafzimmer




DG
OG
EG
UG

DG
OG
EG
UG

# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 31 - 94,56 m²



**Obergeschoss**
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Diele
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

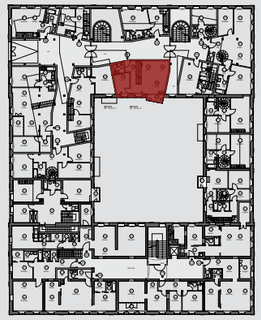
**Dachgeschoss**
- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC

DG
OG
EG
UG

DG
OG
EG
UG

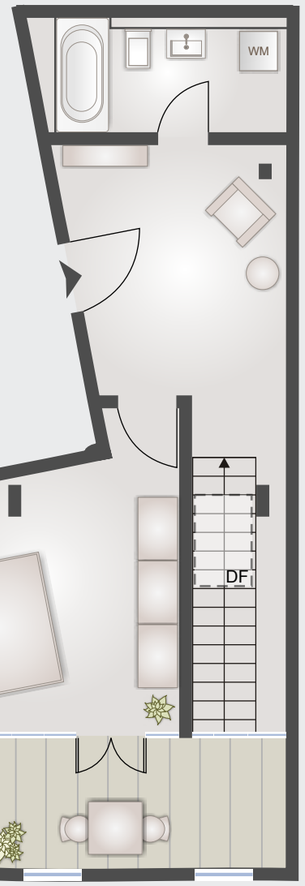


# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 32 - 90,20 m²



**Obergeschoss**
- Wintergarten
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Kinder- / Arbeitszimmer
- WC
- Speicherabteil

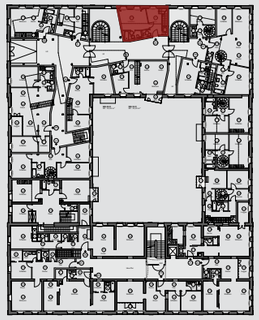
**Dachgeschoss**
- Diele
- Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC




DG
OG
EG
UG

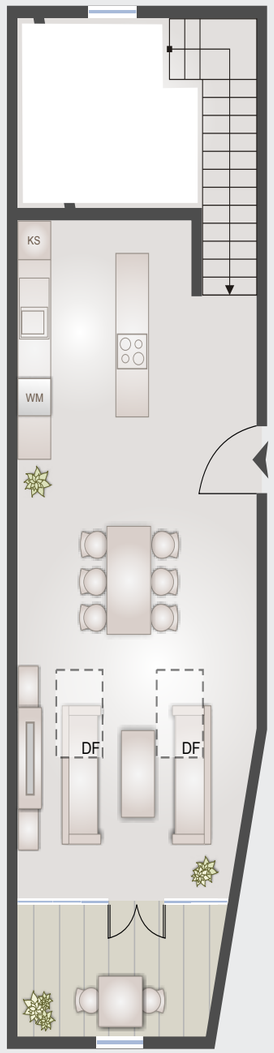
DG
OG
EG
UG

# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 33 - 80,55 m²



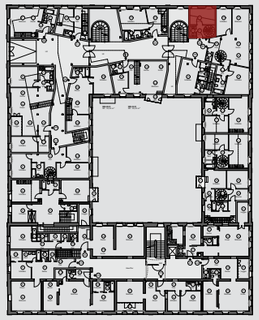
**Obergeschoss**
- Diele
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

**Dachgeschoss**
- Loggia
- Wohnzimmer / Küche



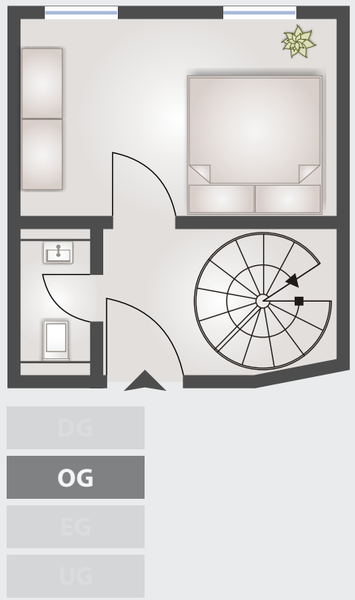


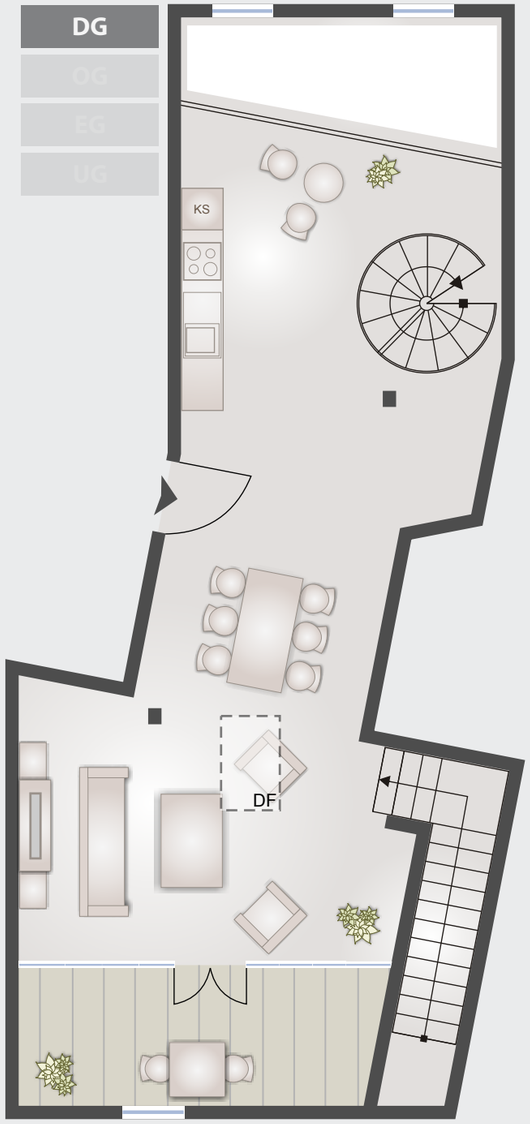

# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 34 - 103,31 m²



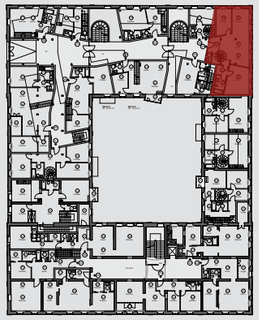
**Obergeschoss**
- Diele
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer / WC
- WC
- WC
- Speicherabteil

**Dachgeschoss**
- Loggia
- Wohnzimmer
- Küche / Essen



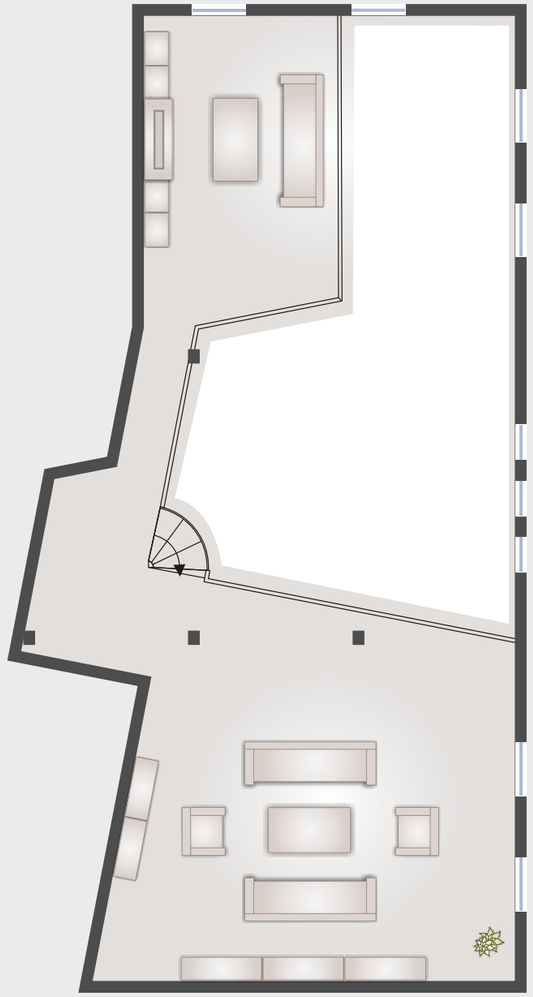
# OBER- & DACHGESCHOSS Wohnung 35 - 144,64 m²



**Obergeschoss**
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Arbeits- / Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- WC
- Speicherabteil

**Dachgeschoss**
- großzügige Galerie

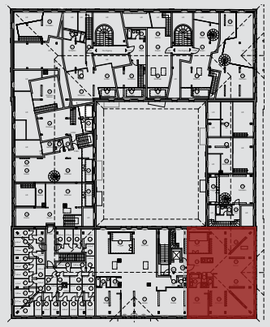
DG
**OG**
EG
UG



DG
OG
EG
UG

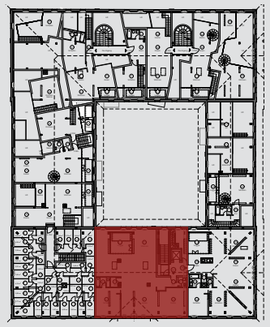


# DACHGESCHOSS Wohnung 36 - 139,88 m²



- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer / WC
- WC
- Abstellraum
- Speicherabteil

DG
OG
EG
UG



- Loggia
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer / WC
- WC
- Küche
- Speicherabteil

DG
OG
EG
UG

# Baubeschreibung der Immobilienanlage

## Vorbemerkungen

Die vorliegende Baubeschreibung und die Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Änderungen aus Auflagen der Baugenehmigung, aus Belangen der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes, der Wahrung des Denkmalschutzes und des vorbeugenden Brandschutzes resultieren können. Diese möglichen Forderungen und Auflagen stellt das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege des Landkreises Traunstein (Amt für BOD) ggf. erst mit dem Geneh-migungsbescheid oder während der Bauausführung.

Weitere Vorbehalte zur Gültigkeit können notwendige Änderungen durch die Ausführungsplanung sein, z.B. hervorgerufen durch Erkenntnisse des Holzschutzes oder andere Sanierungserfordernisse an der Bausubstanz.

## Allgemeines zur Ausführung

Diese Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können.

Über die Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist.

Sich dadurch ggf. ergebende Terminverschiebungen werden ebenfalls gesondert erfasst und sind vom Käufer zu bestätigen. Bei der Sanierung und Modernisierung soll der Zustand des Gebäudes nach Möglichkeit erhalten werden, ebenso vorhandene Bauteile und Materialien, soweit ihr Zustand nicht zwingend und alternativlos einen Ersatz bzw. Austausch erfordert. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass beispielsweise vorhandene Wand- und Deckenflächen erhalten bleiben und in diese nicht eingegriffen wird, es sei denn, dass die gutachterliche Feststellung dies zwingend erfordert.

Aufgrund des „Bauens im Bestand“ kann nicht vollständig gewährleistet werden, dass alle Anforderungen an Normen, insbesondere an den Schallschutz, den Wärmeschutz, die Trittschalldämmung usw. eingehalten oder erfüllt werden.
Soweit möglich werden bei der Ausführung der Bauleistungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, die Bayerische Bauordnung (BayBO) und weitere technische Baubestimmungen eingehalten.

Zum Einsatz kommen generell europäische Markenprodukte. Zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards werden sämtliche Bauarbeiten von Fachingenieuren im Rahmen Ihrer Ingenieurleistung (z.B. Brandschutz, Holzschutz, Schallschutz, Statik, Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation) gemäß HOAI geplant und überwacht sowie durch ein unabhängiges Qualitätscontrolling geprüft.

Sollten die in der Baubeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein oder sich als nicht geeignet für die Baumaßnahme herausstellen, so verpflichtet sich der Verkäufer, die dem Erwerber geschuldete Leistung in der gleichen Güte und Qualität zu liefern.

Alle Preisangaben gelten als Bruttopreise, inklusive der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

## KFW

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

## DER ROHBAU

## Fundamente

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

## Kellerwände

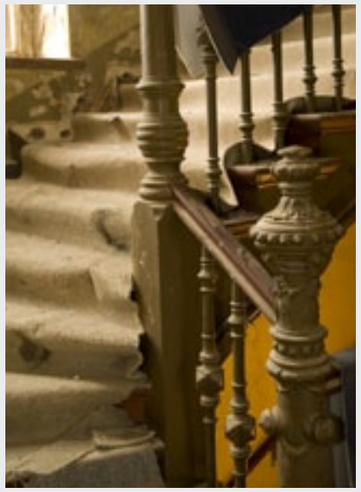
Die Kelleraußenwände (u.a. Kelleraußenwand zum Innenhof u. Straßenseite) des Gebäudes werden, wo möglich freigelegt, gereinigt, verputzt, vertikal abgedichtet, mit Noppenfolie geschützt und unter lagenweiser Verdichtung verfüllt. Ferner werden die Kelleraußenwände von innen mittels Horizontalsperren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

## Kellerfußboden

Die Kellerfußböden werden aufgenommen und entsorgt. Im gesamten Keller wird, sofern nicht bereits vorhanden, ein Betonplatte eingebaut und bei Bedarf bewehrt. Der Kellerfußboden in den Wohnräumen erhält eine Feuchtigkeitssperre, Dämmung und Betonestrich.

## Kellerdecke

Die vorhandenen Stahlträger werden auf Korrosion untersucht, ggf. ausgetauscht bzw. ergänzt und mit Korrosionsschutz- und Farbanstrich behandelt. Die gemauerten Kappengewölbe bzw. die Deckenplatten



werden auf Tragfähigkeit überprüft. Ggf. werden Einzelbereiche nach Bestand und Vorgabe der Statik erneuert.

## Hausentwässerung

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

## Fassaden

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

## Hauseingangstür/ Hoftür

Die 2-flügelige Hauseingangs- und Hoftür inkl. Blendrahmen im südlichen Gebäude wird, sofern möglich, gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege fachgerecht überarbeitet. Baufachlich relevante Bauteile sollen erhalten, bzw. fehlende Teile erneuert werden. Dies betrifft u. a. Zierprofile, Beschläge, Verglasungen, Gitter und Verriegelungen. Die Verglasung und Farbgebung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzes ausgeführt.
Haustüren im westlichen, östlichen und nördlichen Gebäude werden nach Empfehlung des Denkmalschutzes neu hergestellt.

## Treppenhaus

Die originale Gestaltung des historischen Treppenhauses im südlichen Gebäude wird nach Vorgabe des Denkmalamtes erhalten bzw. wieder hergestellt.
Neue Treppenhäuser im übrigen Gebäude werden mittels Mauerwerk oder Stahlbeton erstellt.

## Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände werden zusätzlich mit einer wohnungsseitigen Trockenbau-Vorsatzschale zur Verbesserung der Brand- und Schallschutzeigenschaften ausgestattet. Weitere tragende und nichttragende Innenwände werden putztechnisch überarbeitet. Im nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeteil werden die Wohnungstrennwände teilweise in Holzständerbauweise ausgeführt.

## Wohnungsinnenwände

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

## Geschossdecken

Die vorhandenen Holzbalkendecken werden auf Holzschäden von einem Gutachter überprüft, schadhafte Holzteile werden ausgewechselt oder ergänzt. Zur Verbesserung der statischen, Brandschutz- und Tragfähigkeitseigenschaften bestehender Holzbalkendecken werden diese nach Vorgaben des Denkmalschutzes ertüchtigt, beispielsweise mit einem Holzbalken-Beton-Verbundsystem. Um die Trittschalldämmung zu verbessern, kommt ein schwimmender Fußbodenaufbau zur Anwendung. Falls statisch erforderlich, erfolgt der Fußbodenaufbau als Trockenestrich, ebenfalls schwimmend verlegt. Geschossdecken innerhalb von Wohnungen (z.B. Galerien, u.ä.) erhalten keine Trittschalldämmung. Die Deckenuntersichten (insbesondere die Decken kleinteiliger Räume) werden mittels Gipskartonplatten und Rieselschutz abgehängt. Die gemäß BayBO geforderten, lichten Mindestraumhöhen werden eingehalten, im Bereich von Galerien, von Loggien und im Dachgeschoss wird die Kopffreiheit durch Holztragwerke stellenweise eingeschränkt.
Neue Geschoßdecken werden als Holz-, Ziegel- oder Betondecken nach Vorgabe der Statik ausgeführt.

## Kellertreppen - Innen

Die Kellertreppe (Stufen aus Holz) wird fachgerecht überarbeitet. Die dazu gehörigen oder geforderten Handläufe werden überarbeitet bzw. ergänzt. Die eventuelle Farbgebung der Oberflächen erfolgt gemäß den Auflagen des Denkmalamtes.

## Gebäudetreppen

Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege unter restauratorischer Begleitung. Die bestehende Holztreppe incl. Geländer und Handläufen wird fachgerecht saniert und ergänzt, Tritt- und Setzstufen, Geländer, Podestbeläge, Pfosten, Stoßkanten, Treppenwangen usw. werden restauriert, geschliffen und anschließend mittels Lasur oder Lack überarbeitet, je nach Zustand erhalten und vorbereitend bearbeitet.

## Innentreppen

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

## Hinweis

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

## Schornsteine

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

## Dachkonstruktion

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

## Dachdeckung

Die vorhandene Dachdeckung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzamtes erneuert. Eindeckmaterial, Verlegeart usw. erfolgen gemäß den Anforderungen des Denkmalschutzes.

Dies gilt auch für alle Anschlüsse und Übergänge, sowie sämtliche Details der handwerklichen Ausführung und Eindeckung bei Dacheinschnitten und sonstigen Dachaufbauten. Zu Revisionszwecken der Dachfläche bzw. der Heizungsanlage (Schornstein) werden Dachdurchstiege, Leitern und Trittroste fachgerecht in die Dachdeckung eingebunden.

## Dachdämmung

Die Dachdämmung wird nach Vorgabe des Energiegutachtens und des

Denkmalamtes als Aufdach- und/oder Zwischensparrendämmung ausgeführt.

### Spenglerarbeiten

Dachklempnerarbeiten wie Rinnen, Rohre und Verwahrungen von Gesimsen und Fensterbrüstungen (äußere Fensterbänke), Dachflächen, Balkone, Konsolen, Bekrönungen usw. werden (Materialien und handwerklicher Ausführung) neu hergestellt. Alle Spenglerarbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz

## AUSBAU

### Maler- und Lackierarbeiten

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

### Hinweis

Rissbildungen beim Putz stellen im Bereich der Holzständerbauweise keinen Mangel dar. Die Wiederherstellung der historischen Farbgestaltung im Treppenhaus erfolgt unter restauratorischer Baubegleitung entsprechend den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz.

Sämtliche Putzflächen im Außenbereich werden mit heller, mineralischer Farbe nach der Vorgabe des Denkmalschutzes gestrichen.

### Fenster und Fensterbänke

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

### Hinweis 1

Fenster im Kniestockbereich des Dachgeschosses erhalten eine außenliegende Absturzsicherung oder einen absturzsichernden Fensterbeschlag mit Öffnungsbegrenzer.

### Hinweis 2

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

## TÜREN

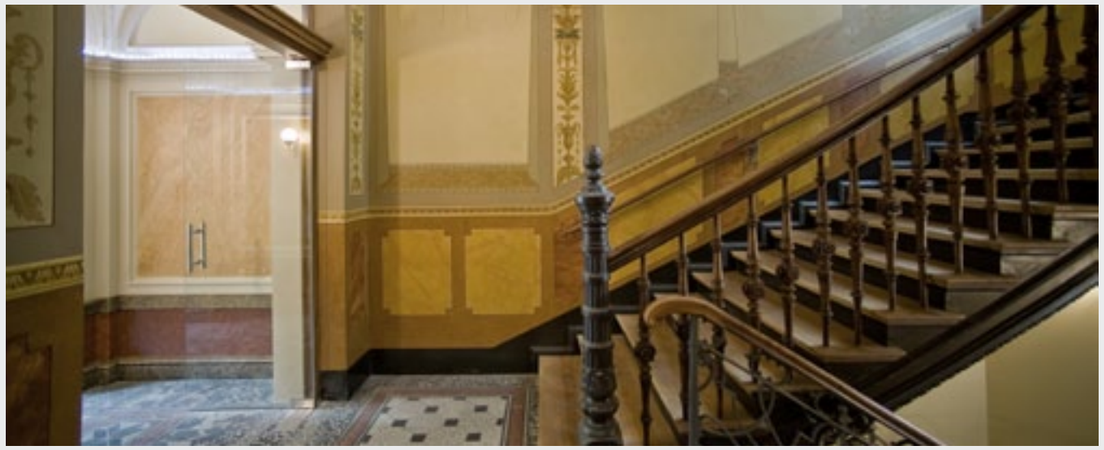
### Kellertüren

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

### Neue Wohnungseingangstüren

Neue innenliegende Wohnungseingangstüren werden entsprechend Klimaklasse II, 3-fach-Verriegelung, Schalldämmmaß mindestens 37 dB eingebaut. Die Gliederung des Türblattes, die Ausführung des Türrahmens und der Beschläge erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Bestehende historische Zimmertüren werden zu Wohnungseingangstüren in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ertüchtigt oder neu angefertigt.

Bestehende historische Zimmertüren, die künftig nicht mehr als Wohnungseingangstüren dienen, werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, der Fachplanung Brand- und Schallschutz mit Mauerwerk oder einer Trockenbauschale dauerhaft verschlossen.



### Vorhandene Zimmerinnentüren

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

### Hinweis

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

### Neue Zimmerinnentüren

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

### Neue Glaszimmertüren

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

### Schließanlage

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

### Balkone, Loggien, Dachterrassen, Wintergärten, Windfänge

Der südliche Balkon wird nach Vorgabe der Denkmalpflege als Holzkonstruktion mit schmiedeeisernem Geländer wieder hergestellt.
Loggien, Dacheinschnitte, Wintergärten und Windfänge werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz in Holz, oder Stahl erstellt. Balkone und Loggien erhalten einen wetterfesten Belag, je nach Fußbodenaufbau Holzdielen-Lattenrost oder Steinzeug. Fußbodenkonstruktionen innenliegender Loggien und Dachterrassen werden gedämmt, abgedichtet und fachgerecht entwässert.

### Heizung/Heizkörper

Für die Wärmegewinnung (Heizung und Warmwasseraufbereitung) wird eine Gaszentralheizung eingebaut. Die Berechnung der Kesselleistung und Heizkörperflächen erfolgt nach dem Wärmebedarf laut Fachingenieur. In allen Wohnräumen werden Fertigheizkörper, ventilkompakt, mit Thermostatventilen mit Fußbodenanschluss eingebaut. Farbe der Heizkörper weiß, Fabrikate gemäß Vorgabe des Bauträgers.

Alle Badezimmer des Gebäudes erhalten Fußbodentemperierung, je nach technischen Möglichkeiten wird als Energieträger Strom oder Heizwasser eingesetzt. Die Steuerung erfolgt über elektrische Standard-Einzelraumregler/Thermostate Badezimmer erhalten zusätzlich je einen Handtuchtrockner der über das Heizungs-netz temperiert werden kann. Zum Einsatz kommen generell gedämmte Rohrleitungen aus Kupfer/Edelstahl oder Kunststoff (in Abhängigkeit von der Höhe des Fußbodenaufbaus). Sie werden im Fußbodenbereich verlegt, soweit dies möglich ist, oder in vorhandenes Mauerwerk eingestemmt. Die Zählung bzw. Abrechnung der verbrauchten Wärmemengen erfolgt über gemietete Messeinrichtungen (entsprechend den gesetzlichen Vorschriften umlagefähig). Im Heizungsraum werden Entnahmestellen für Kalt- bzw. Warmwasser

und ein Ausguss vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes werden keine Entnahmestellen für Kaltwasser vorgesehen.

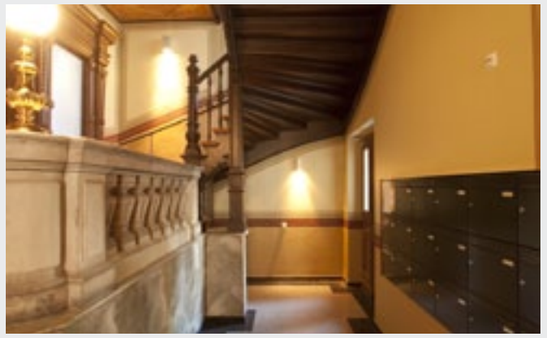
### Hinweis 1
Bei Bedarf muss die Schmutzwasserentwässerung des Kellers mittels fäkalientauglicher Hebeanlage zur Weiterleitung in das öffentliche Netz des Versorgungsträgers gehoben werden.

### Hinweis 2
Alle Einläufe und Abflüsse, die auf gleicher Höhe mit dem Straßenhöhenniveau bzw. darunter liegen, sind gegen Rückstau mit revisionsfähigen Klappen zu sichern.

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

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

### Elektroinstallation – allgemein
Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unter Putz mit Mantel- und Steigleitungen, im Kellergeschoss auf Putz in Rohren und Kanälen. Für jede Wohnung wird ein separater Stromzähler im Kellergeschoss installiert, der entsprechende Verteilerkasten befindet sich in den Wohnungen (geplant im Dielenbereich). Allgemeine Zähler (schutzisoliert nach DIN 43870) werden für das Treppenhaus, den Keller, die Heizung und die Außenbeleuchtung (für alle gemeinschaftlichen Stromquellen) installiert. Die Auswahl der Fabrikate aller Schalter und Steckdosen der Wohnungen erfolgt gemäß Vorgabe durch den Bauträger.



Die Einbausituation der Verteilerkästen und Wechselsprechanlagen in den Wohnungen ist in jedem Fall so zu gestalten, dass mögliche Reduzierungen der entsprechenden Wandstärken keine Qualitätsverluste hinsichtlich des Schall- und Brandschutzes dieser Bauteile darstellen. Die Anordnung aller Schalter und Steckdosen erfolgt nach Planvorgabe, die Deckenbrennstellen werden mittig, ggf. nach den Bedürfnissen im Raum angeordnet.

### Hinweis
Die Antennensteckdosen und Telefonanschlussdosen werden als Leerdosen ausgeführt. Der Anschluss erfolgt durch den jeweiligen Netzbetreiber bzw. Anbieter.

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

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

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

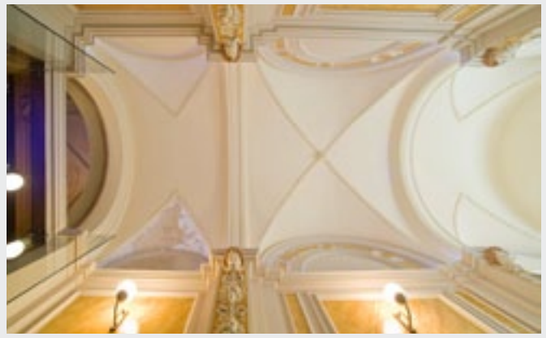
**Essen (in Kombination mit Wohnen oder Küche)**
1 Deckenbrennstelle
2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose

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

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

**Küche**
1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen über den Arbeitsplatten
je 1 Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug
1 Herdanschlussdose
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine u. Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)
1 Antennensteckdose

**Badezimmer**
1 Deckenbrennstelle oder 4 Deckenspots (nur möglich bei Unterhangdecke)
1 Wandbrennstelle



2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter dem Lichtschalter, je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)

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

**Abstellraum Waschmaschinenstandplatz**
1 Deckenbrennstelle
1 Lichtschalter
1 Doppelsteckdose
1 Steckdose unter dem Lichtschalter je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten hier vorgesehen sind)

**Balkon/Terrasse**
1 Wandbrennstelle
1 Lichtschalter
1 Steckdose

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

**Hauseingangstüren (außen)**
Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage, Außenbeleuchtung mit Wandleuchte.

**Hoftür (außen)**
Außenbeleuchtung mit einer Wandleuchte und Zeitschaltung

**Treppenhaus mit Hauseingangshalle, Hofausgang und Kellertreppe**
Tasten- und bewegungsgesteuerte Zeitschaltung, Wand- und Deckenbrennstellen nach Erfordernis und Planangabe.

**Kellergang**
6 Deckenbrennstellen
4 Lichtschalter
1 abschließbare Steckdose (Nähe Treppenhaus)

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

## FLIESENARBEITEN

Alle Bodenfliesen werden je nach Architektenplanung verlegt.

### Badezimmer

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

### Hinweis

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

### WC

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

### Küche

Boden vollflächig als Keramik- oder Steinzeugfliesenbelag

### Hinweis

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

### Hinweis

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

### Treppenhaus

Die vorhandenen Fliesen-, Terrazzo- und Natursteinbeläge der Böden im

Treppenhaus (Eingangshalle Südgebäude) bzw. vorhandene Beläge, die noch nicht freigelegt sind, werden im Zuge der Sanierung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz aufgearbeitet, ggf. teilweise durch neue ersetzt bzw. angepasst.

### Bodenbeläge der Wohnräume

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

### Brandschutz

Das Brandschutzkonzept des Gebäudes entspricht den gesetzlichen Bestimmungen der BayBO und den Auflagen der Denkmalschutz- und Brandschutzbehörden. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, die vertikalen Installationsschächte usw. Im Treppenraum DG wird eine Rauchwärmeabzugsanlage mit Rauchmelder eingebaut

### Briefkästen und Sprechanlage

Postgerechte Briefkästen und Videosprechanlage werden im Bereich des künftigen Hauseingangs im Nordteil des Gebäudes untergebracht.

### Aufzug

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

### Baureinigung

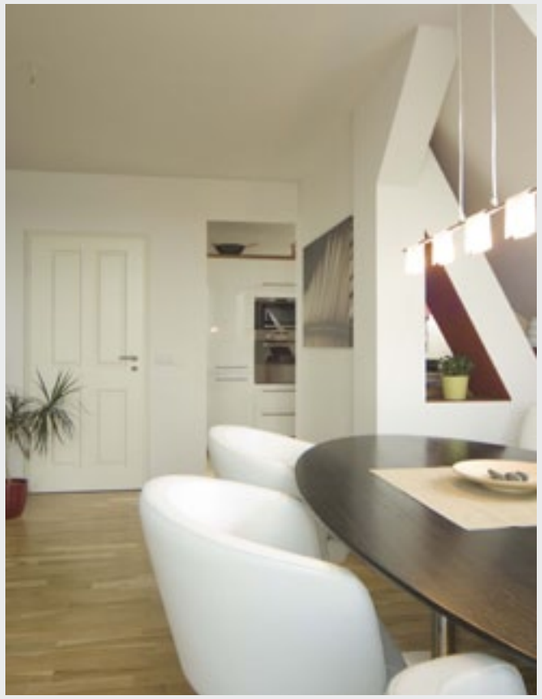
Nach Abschluss aller Arbeiten erfolgt eine Feinreinigung des Gebäudes.

### Außenanlagen

Neben dem Gebäude wird eine Tiefgarage in Stahlbetonbauweise und mit Parkdeck errichtet. Weitere Kfz-Stellplätze werden auf dem Grundstück erstellt. Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlage wird gemäß Planung und Vorgaben des Denkmalamtes angelegt. Das Biotop am See im Süden des Grundstückes muss erhalten werden. Ansonsten soll die Außenanlage den bäuerlichen Charakter des früheren landwirtschaftlichen Anwesens wiederspiegeln.

### Anmerkungen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung bzw. Kaufvertrags, sondern stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, wie z.B. sanitäre Gegenstände in den Badezimmern.
Die Darstellung der Grundrisse ist nicht maßstabsgetreu. Änderungen aus planerischen, haustechnischen, brandschutztechnischen, bauphysikalischen oder statischen Gründen sowie Änderungen, die von Seiten des Denkmalschutzes verlangt werden,



bleiben vorbehalten. Die Darstellung der Gebäudefassaden stellt lediglich eine Illustration dar, Änderungen wie z.B. Gesimse, Bossenmauerwerk, Putzteilungen, Fensterfaschen oder Ähnliches sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz möglich.

Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung, auf Grund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten.

### Sonderwünsche des Käufers

Bauliche Sonderwünsche des Käufers können im Rahmen der Genehmigungsplanung und der Ausführ-ungsplanung noch berücksichtigt werden. Sie sind rechtzeitig mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden. Die Erstellung von Planungen und Tekturen sowie Baukoordinierung, die für diese Sonderwünsche erforderlich sind, sind ebenso vom Käufer zu vergüten wie die Sonderwünsche selbst.

### Sonstige Hinweise

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

### Leistungen, die nicht im Festpreis enthalten sind

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

### Energieeffizientes Sanieren

Zu unseren Planungs- und Sanierungsleistungen gehört es, eine erhöhte Energieeinsparung bei denkmalgeschützten Immobilien zu erreichen. Eine richtungsweisende Grundlage hierfür ist die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Durch die Identifizierung von Möglichkeiten der Energieeinsparung sind die Voraussetzungen für Ansätze zu einem verbesserten Umweltschutz, für Kosteneinsparungen und für einen erhöhten Wohnkomfort geschaffen. Um die geforderten Werte zu erhalten, werden u.a. die Außenwände, Treppenhaus, Keller und oberste Geschoßdecken zusätzlich gedämmt. Weiterhin wird eine moderne Haustechnik (Heizung und Warmwasseraufbereitung) eingebaut.
Durch unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung kann der Erwerber auf Fördermöglichkeiten durch die KFW zurückgreifen.

*Stand: 24. Mai 2016*

# Freude am Wohnen - Ein Leben lang

# Unsere hohen Maßstäbe

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

### Baubegleitendes Qualitätscontrolling

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

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

### Schlussbegutachtung des Gemeinschaftseigentums

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

# Nachhaltigkeit auf hohem Niveau
# “Energieeffizienz”

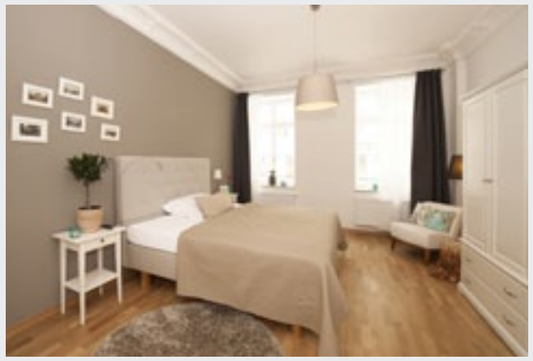
**Die Kernthemen „Umwelt- und Energieffezienz“ werden bei der LS Immobiliengruppe mit höchster Priorität gehandhabt.**

Besonderes Augenmerk liegt deshalb auf der Energiebilanz bei „Gut Obing“. Dieses wird daher als KfW-Energieeffizienzhaus gebaut, welches sehr hohe Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt und ein echter Pluspunkt bei den laufenden Kosten und der Umweltbilanz ist. Um die Energie-effizienz nutzen zu können, bietet das „Gut Obing“ eine optimale Wärmedämmung der Innen- und Außenwände, sowie Fensterflächen. Damit wird zeitloses Wohnen in historischem Ambiente bestmöglich mit den innovativen Vorzügen eines Neubaus kombiniert. In das „Gut Obing“ wird eine moderne Gas-Brennwert-Therme eingebaut. Als Eigentümer/-in profitieren Sie von diesen ökologischen und ökonomischen Vorteilen. Die Anforderungen für denkmalgeschützte Immobilien werden durch die Summe aller Maßnahmen deutlich unterschritten werden.

# Mehr als nur ein Bauträger
# Qualität & Service auf lange Zeit

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

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



# Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Das zwischen 1886 und 1889 errichtete, unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird voraussichtlich bis August 2018 saniert werden.

## A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

### 1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

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

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

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

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

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

Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z.B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Mietpools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt.

Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob

schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

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

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

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

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

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer und zwar unabhängig von der Behaltensdauer.

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen.

Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

## 3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-)Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

## 4. Verlustverrechnung

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

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

## 5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

### 5.1 Allgemeines

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

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

### 5.2 Disagio und Damnum

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

### 5.3 Normale Abschreibungen

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

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

### 5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommensteuergesetz

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

Erhaltene Zuschüsse mindern die o. g. Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den elf darauf folgenden Jahren. Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden. Die Baumaßnahmen sind nur begünstigt, soweit sie nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Die erhöhten Abschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn eine entsprechende Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle über die denkmalrechtlichen Voraussetzungen und die Erforderlichkeit der Aufwendungen vorliegt. Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind

oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, beispielsweise von Gewerbe- in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Behörden in manchen Bundesländern zur Zeit 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.

Da das Finanzamt nach Maßgabe der Einkommensteuerrichtlinien (R 7i Absatz 3) in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich gegebenenfalls zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den übrigen steuerlich begünstigten Aufwendungen, die der Normal-AfA unterliegen, Abweichungen ergeben.

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

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

### 6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

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

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

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

## B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

### 1. Sonderausgaben

Bei einem Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Eigennutzer nach § 10f Einkommensteuergesetz die Aufwendungen für begünstigte Baumaßnahmen im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f Abs. 1 Einkommensteuergesetz), wenn alle Voraussetzungen des § 7i Einkommensteuergesetz erfüllt sind (u. a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Behörde, vgl. Ausführungen zum § 7i EStG unter A.5.4). Diese Regelung ist bei Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden (§ 10f Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Baumaßnahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird. Eine Nachholung von nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich. Der Sonderausgabenabzug wird nur insoweit gewährt, wie in dem jeweiligen Kalenderjahr die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (§ 10f Abs. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz). Die Steuervergünstigung nach § 10 f Einkommensteuergesetz kann nur für ein begünstigtes Objekt gewährt

werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

Sonderausgaben wirken sich nur aus, soweit das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug oberhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist nicht möglich.

### 2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. Sonstige steuerliche Auswirkungen
Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Obing (Landkreis Traunstein) gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts.

In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet.

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

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

# Das rechtliche Konzept

Die hier angebotene Immobilieninvestition ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu nur Entwürfe vor. Im Einzelnen handelt es sich um einen Kaufvertragsentwurf des Notars Dr. Markus Vierling in Trostberg und eine Teilungserklärung. Auf dieser Grundlage schließt der Investor mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag über eine Wohnungseinheit ab. Ferner ist der Käufer als künftiges Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft an einen mit dem Wohnungseigentümerverwalter abzuschließenden Verwaltervertrag gebunden. Der Käufer kann ferner optional einen Vertrag für die Mietverwaltung abschließen. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden im Folgenden kurz erläutert. Die vollständigen Verträge werden dem Interessenten auf Wunsch ausreichende Zeit vor dem Erwerb überlassen.

## 1. Überblick

Die LS Denkmal Gut Obing GmbH & Co. KG, Äußerer Neumarkter Straße 80, 84453 Mühldorf a. Inn – im Folgenden Verkäufer genannt – ist Eigentümer des Grundbesitzes Seestraße 2 in Obing. Der Grundbesitz wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der Teilungserklärung aufgeteilt. Dieser Teilungserklärung ist als Anlage I eine Auflistung der Wohnungseigentumseinheiten, als Anlage II der Aufteilungsplan, als Anlage III die Gemeinschaftsordnung und als Anlage IV die Baubeschreibung beigefügt. Der Käufer schließt mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über Wohnungseigentum ab, in dem sich der Verkäufer zur Sanierung und Modernisierung der Wohnung und des Gebäudes nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet. Der Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer im Aufteilungsplan (Anlage zur notariellen Teilungserklärung) näher bezeichneten Wohnung und je nach dem an einem Tiefgaragenstellplatz oder einer Garage. Mit dem Erwerb einer Wohnung tritt der Käufer in die Wohnungseigentümergemeinschaft ein, die aus den Miteigentümern des Gebäudes Seestraße 2 in Obing gebildet wird. Die Gemeinschaft wird durch den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – im Folgenden WEG genannt – vertreten. Der Verkäufer wird für das Objekt zunächst auf drei Jahre ab Entstehung der Gemeinschaft die G & K Verwaltungs GmbH, Galned 1, 84574 Taufkirchen als Verwalter bestellen. Grundlage der Wohnungseigentümergemeinschaft sind die der Teilungserklärung beigefügte Gemeinschaftsordnung, die Bestimmungen des WEG und ein mit dem Verwalter abzuschließender Verwaltervertrag für Wohnungseigentum. Der Käufer darf das Vertragsobjekt nur an jemand weiter veräußern, der die Pflichten des Käufers aus dem Kaufvertrag mit dem Verkäufer übernimmt und solche, die aus dem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft resultieren.

## 2. Bauträgervertrag

### a) Grundstück

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch von Obing beim Amtsgericht Traunstein (Blatt 2295) eingetragenen Grundstücks Flurstück Nr. 1305 (Gemarkung Obing), mit einer im Grundbuch angegebenen Fläche von 1,3638 ha, gelegen in der Seestraße 2 in Obing. Das Grundstück wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der Teilungserklärung aufgeteilt.
Dieser Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

In Abteilung II des Grundbuches:
lfd.Nr. 1 Bootshüttenmitbenützungsrecht für die Gemeinde Obing;
lfd.Nr. 2 Wegbenützungsrecht für die Gemeinde Obing;

In Abteilung III des Grundbuches (mitbelastungsweise):
lfd.Nr. 1 EUR 1.000.000,-- Buchgrundschuld für die Raiffeisenbank Chiemgau-Nord - Obing e. G.
lfd.Nr. 2 EUR 1.000.000,-- Buchgrundschuld für die Raiffeisenbank Chiemgau-Nord - Obing e. G.

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

### b) Teilung und Kaufgegenstand

Das Grundstück wird in Miteigentumsanteile in der Weise geteilt, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude verbunden ist. Ferner wird Sondereigentum an Tiefgaragenstellplätzen und Garagen gebildet. Einzelnen Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an Terrassen zugeordnet Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf von Sondereigentum an einer Wohnung und je nach dem an einem Tiefgaragenstellplatz oder einer Garage nebst Miteigentumsanteil sowie gegebenenfalls ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse zum Gegenstand. Die konkrete Zuordnung und der konkrete Anteil ergeben sich aus der Niederlegung im Kaufvertrag und der Teilungserklärung. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung samt zugehörigem Aufteilungsplan herzustellen.

### c) Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält alle Kosten und Nebenkosten des Baues und der Sanierung.

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

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

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

Um eine Einschätzung zu gestatten, in welcher Höhe der Aufwand ggf. nach §§ 7 i, 10 f EStG steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für das Grundstück, die Altbausubstanz und Bauleistungen / nachträgliche Sanierungsleistungen. Eine Festlegung oder gar Garantie, dass die nachträglichen Sanierungsleistungen ganz oder zum Teil zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich sind, erfolgt damit nicht. Die Finanzbehörden können die Höhe des begünstigten Aufwands bzw. die Kaufpreisaufteilung anders festlegen. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch die zuständige Behörde oder durch das Finanzamt. Die Aufteilung ist mithin lediglich eine Schätzung. Das Nichterreichen der steuerlichen Ziele des Käufers stellt keinen Sachmangel dar.

### d) Kaufpreisfälligkeit

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

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises bzw. der einzelnen Raten sind, dass der Käufer in Kenntnis gesetzt wurde, dass
a) die Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegen, soweit diese erforderlich sind:
b) der Vertrag rechtswirksam ist und alle für seine Wirksamkeit oder für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung nach dem Denkmalschutzgesetz vorliegen;
c) die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist und dieser Vormerkung lediglich vereinbarte Belastungen vorgehen;
d) die Sondernutzungsrechte im Grundbuch zugewiesen sind;
e) die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, soweit nicht vom Käufer bestellt, gemäß den Bestimmungen der MaBV sichergestellt ist.

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

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

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

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

f) Sanierungs-, Ausbau- und Herstellungsverpflichtung
Das Gebäude Seestraße 2 in Obing wird teilsaniert. Die Modernisierungs- und Ausbauverpflichtungen ergeben sich aus der in der Teilungserklärung niedergelegten bzw. der im Prospekt abgedruckten Baubeschreibung und der Bauzeichnung. Eine in Grundrissen eingezeichnete Möblierung (ausgenommen der Sanitäreinrichtung) dient nur der Illustration und gehört nicht zum vertraglichen Leistungs-

umfang. Soweit eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt ist, hat sie vom Verkäufer in ortsüblicher, von ihm nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erfolgen.

Einseitige Abweichungen von der Baubeschreibung und den Plänen sind zulässig, soweit sie auf nachträglichen behördlichen Auflagen beruhen oder sie sonst rechtlich oder technisch erforderlich sind. Ebenso zulässig sind solche Abweichungen, die das Sondereigentum des Käufers nicht betreffen und die das Gemeinschaftseigentum nicht äußerlich sichtbar verändern. Alle Abweichungen müssen dem Käufer zumutbar sein; sie dürfen den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes (einschließlich des Gemeinschaftseigentums) nicht mindern.

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

In Hinblick auf die Finanzierung der energetischen Sanierung verpflichtet sich der Verkäufer, die Bestimmungen für das Förderkreditprogramm 151 (Effizienzhaus „Denkmal“) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bauseits umzusetzen.

Als Termin für die Bezugs- bzw. Benutzungsfertigkeit des Vertragsobjektes wird der 31. August 2018 als verbindlich vereinbart; eine frühere Fertigstellung ist zulässig und wird zum 31. Dezember 2017 angestrebt. Die Fertigstellungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem sich der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug befindet, und zwar um den Zeitraum, der zwischen der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisraten beim Verkäufer liegt. Ferner haftet der Verkäufer nicht für Verzögerungen, die durch höhere Gewalt, Streik oder Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen eintreten; die Herstellungsfrist verlängert sich um die Dauer der Behinderung. Für den Fall einer vom Verkäufer zu vertretenden Verzögerung der Gesamtfertigstellung hat der Verkäufer für jeden Tag der Verzögerung eine Vertragsstrafe von 0,20 € pro m² Wohnfläche und pro Tag zu leisten. Bei Überschreitung der Frist zur Gesamtfertigstellung bis zu 6 Monaten ist die Haftung des Verkäufers auf diese pauschalierte Vertragsstrafe beschränkt.

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

Der Käufer hat Auflagen zu beachten, die auf Grund des Bauvorhabens verlangt werden, zum Beispiel die Übernahme von Abstandsflächen. Gemeinschaftliche Ver- oder Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Seestraße 2 in Obing muss er dulden.

### g) Abnahme

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

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

### h) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

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

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

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

i) Gewährleistung, Verjährung

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

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

Für Mängel der vom Verkäufer nach der Baubeschreibung geschuldeten Arbeiten gilt das werkvertragliche Leistungsstörungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Besonderheiten einer Altbausanierung sind aber zu beachten. Das Gebäude und die vertragsgegenständliche Wohnung werden auch nach Fertigstellung aller vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten nicht dem Standard einer Neubauwohnung entsprechen. Insbesondere werden voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für Neubauwohnungen hinsichtlich Feuer-, Wärme- und Schallschutz erreicht werden. Insoweit sind Abweichungen von der DIN-Norm zwingend und vom Käufer hinzunehmen.

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

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

### j) Voraussetzungen der Eigentumsübertragung

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

### k) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst wird der Verkäufer bevollmächtigt, die zum Vollzug des Kaufertrages nötigen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Ferner erhält der Verkäufer Vollmacht zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten aller Art, zum Abschluss von Bewirtschaftungs-, Gestattungs- und Unterhaltungsverträgen wegen der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Außen- und Erschließungsanlagen und des sonstigen Gemeinschaftseigentums, zur umfassenden Änderung oder Ergänzung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung und zur Abtretung von Straßengrund und sonstigen öffentlichen Flächen sowie zur Veräußerung und zum Erwerb von Teilflächen für Grundstücksarrondierungen.

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

### l) Rücktritt

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

## 3. Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftsordnung

Nach dem WEG obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einem von der Eigentümergemeinschaft bestellten Verwalter. Für die Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft Seestraße 2 in Obing wird die Firma G & K Verwaltungs GmbH in der Teilungserklärung für drei

Jahre bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Eine Verlängerung über den Ablauf des Bestellungszeitraums hinaus bedarf eines Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Verwalter kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Das gleiche gilt für die Kündigung des vorgesehenen Verwaltervertrages. Eine Abberufung bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft. An den vorgesehenen Vertrag mit dem Verwalter ist der Käufer - über die Wohnungseigentümergemeinschaft als Vertragspartner - gebunden. Der Käufer ist nach dem Kaufvertrag verpflichtet, am Abschluss eines angemessenen Verwaltervertrages mit dem Erstverwalter oder späteren Verwaltern mitzuwirken.

Der Verwalter nach dem WEG sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes, die Abrechnung des Hausgeldes und die ordnungsgemäße Instandhaltung des Eigentums. Der vorgesehene Verwaltervertrag, die Regelungen der Gemeinschaftsordnung und die Vorschriften des WEG erlauben dem Verwalter, die Wohnungseigentümergemeinschaft umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Der Verwalter darf im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abschließen und Rechtsgeschäfte vornehmen. Es ist vorgesehen, mit dem Erstverwalter, der Firma G & K Verwaltungs GmbH, eine Gebühr für die Verwaltung nach dem WEG in Höhe von 23,80 € monatlich pro verwalteter Wohnung zu vereinbaren.

Die Teilungserklärung enthält eine detaillierte Gemeinschaftsordnung. Diese bestimmt das Verhältnis der Wohnungs-/ und Teileigentümer untereinander. Die Nutzung der Wohnungen ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Die Ausübung eines freien Berufes oder sonstiger Dienstleistungsgewerbes ist allerdings erlaubt, wenn damit keine stärkere Lärmbelästigung (auch durch Publikumsverkehr) verbunden ist, als dies bei einer gewöhnlichen Wohnnutzung der Fall wäre.

Eigentumsänderungen, etwa der Verkauf einer Wohnung, sind dem Verwalter anzuzeigen. Nach dem vorgesehenen Verwaltervertrag ist der Käufer verpflichtet, dem Käufer seiner Wohnung den Eintritt in den Verwaltervertrag aufzuerlegen. Die Eigentümergemeinschaft ist zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Instandhaltung/Instandsetzung von Fenster, Wand- /Deckenputz, Wohnungseingangstüren, Rollläden, Estrich, Sanitär- und Heizungseinrichtungen innerhalb des Sondereigentums obliegt dem betreffenden Sondereigentümer auch dann, wenn es sich hierbei um Gemeinschaftseigentum handelt. Wohngebäude, Garagengebäude und Tiefgaragengebäude sind insbesondere im Hinblick auf die Instandhaltung/Instandsetzung und deren Kosten als selbständige Einheit zu behandeln.

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

### 4. Verwaltervertrag für das Sondereigentum

Grundsätzlich kann der Käufer frei entscheiden, ob er seine Sondereigentumseinheit selbst nutzt oder vermietet und dazu selbst verwaltet oder hiermit eine Hausverwaltung beauftragt. Für den Fall, dass der Investor wünscht, die bereits mit der Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu betrauende Hausverwaltung zu beauftragen, ist ein Verwaltungsvertrag zu schließen. Durch die separat zu erteilende Verwaltungsvollmacht wird die Hausverwaltung umfassend bevollmächtigt, u. a. zum Einzug der Mietzinsen, der Mietkaution, zum Abschluss von Mietverträgen und zu deren Kündigung, zur Durchführung von Mieterhöhungen sowie notfalls zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückständen.

Die Kosten der angebotenen Verwaltung des Sondereigentums durch die G & K Verwaltungs GmbH sind derzeit je Wohnung mit monatlich 23,80 € zu kalkulieren. Gesondert zu vergütende Leistungen sind im Sondermietverwaltungsvertragsentwurf separat aufgeführt, zum Beispiel eine Provision von 2 Monatsmieten bei einer erfolgreichen Vermietung. Da der Vertragsabschluss freiwillig erfolgt, sind die Bedingungen im Übrigen frei verhandelbar.

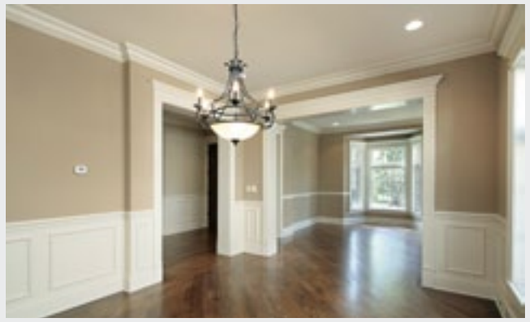
# Haftungs- und Angebotsvorbehalte

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

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

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW-S 4 Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand 18.05.2006, unter Berücksichtigung des neuen Entwurfs des Investmentfachausschusses des IDW vom 31.08.2015 = IDW ES 4), ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Prospektherausgeber hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Der Prospektherausgeber versichert dazu, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im Juli 2016 erstellt und im August 2016 herausgegeben.



## Bildquellennachweis:

| Seite | Quelle |
|---|---|
| 05 | LS Immobiliengruppe |
| 08 | LS Immobiliengruppe |
| 10 | LS Immobiliengruppe |
| 13 | Canstockphoto.com |
| 14 | Canstockphoto.com |
| 15 | Canstockphoto.com |
| 18 | Canstockphoto.com |
| 19 | Canstockphoto.com |
| 20 | LS Immobiliengruppe |
| 23-29 | Canstockphoto.com |
| 30 | Alle Bilder von Chiemgau Tourismus GmbH |
| 31-37 | LS Immobiliengruppe |
| 82-90 | LS Immobiliengruppe |
| 92 | Canstockphoto.com |
| 93-94 | LS Immobiliengruppe |
| 99 | Canstockphoto.com |
| 104-105 | Canstockphoto.com |

## Ihre Partner

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

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

**Hausverwaltung**
Zum Verwalter wurde die Firma:
G & K Verwaltungs GmbH, Galned 1
84574 Taufkirchen
für die ersten 3 Jahre bestimmt.

**- Hausverwaltung**
**- Auf Wunsch Sondereigentums-verwaltung**



**Vertreten durch:**

**Kapitalmäßige und personelle Verflechtung:**

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

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

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

LS IMMOBILIEN GRUPPE

## Ihr Partner

LS Denkmal Gut Obing GmbH & Co. KG
Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn

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

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

Amtsgericht Traunstein HRA 11317
Persönlich haftende Gesellschafterin:
LS Holding GmbH
Sitz: Mühldorf a. Inn
Amtsgericht Traunstein HRB 22880

Geschäftsführer:
Gabriele Galneder, Horst Langner,
Franz Steiglechner

LS IMMOBILIEN GRUPPE