

Wichtig für Sie

Grundlage zur Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung, alle behördlichen Auflagen sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik. Die angegebenen Maße in den Grundrissplänen sind Fertigmaße und können planungs- und konstruktionsbedingte Abweichungen enthalten. Änderungen der Baubeschreibung, die keine Qualitätsminderung mit sich bringen sowie solche, die aus technischen Gründen oder auf Anordnung der Baubehörde oder der Denkmalbehörde notwendig sind, müssen vorbehalten werden. Dazu gehört auch der eventuelle Austausch von Baumaterialien, die dann durch gleichwertige ersetzt werden dürfen.

Bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes können in der Baubeschreibung vorab nicht alle Umstände definiert werden. Aus diesem Grunde sind Formulierungen enthalten, wie z. B. „...nach Erfordernis...“, „...wo dies möglich ist...“, „...vorbehaltlich der Genehmigung...“, usw. Alle anfallenden Entscheidungen zur technischen Notwendigkeit und zu gestalterischen Fragen trifft der Architekt. Sonstige auftretenden, offenen Formulierungen werden vom Bauträger, in Abstimmung mit den Behörden und dem Architekten, festgelegt.

Sollten sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen Änderungen wie z. B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen, Änderungen in der Badeinrichtungsplanung etc. ergeben, wird dem zugestimmt. Vorausgesetzt, diese bedeuten keine Wertminderungen. Der Käufer ist darüber in Vorkenntnis zu setzen.

Die in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen werden zum Festpreis im Rahmen eines Kaufvertrages mit Sanierungsverpflichtung veräußert. Der Erwerber erhält nach Kaufabwicklung eine schlüsselfertige und denkmalgerecht sanierte Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen. Ein Risiko besteht darin, dass auch Leistungspartner dieses Angebotes leistungsunfähig werden können. In diesem Fall können gegen den Veräußerer Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt werden.

Der hier angebotene Bauträgerkaufvertrag enthält eine Garantie des Bauträgers hinsichtlich der Fertigstellung der Bezugsfähigkeit der jeweiligen Eigentumswohnung. Den Erwerber trifft wegen der garantierten Bezugsfähigkeit der Eigentumswohnung kein Bauzeitrisiko. Auch die hier garantierten Bauzeiten können überschritten werden. Für hieraus entstehende Schäden haftet der Veräußerer. Wenn der Veräußerer leistungsunfähig wird, lassen sich diese Ansprüche jedoch nur teilweise oder gar nicht mehr durchsetzen.

Die Abnahme des Bauwerks erfolgt durch eine gemeinsame Begehung der Vertragsparteien, wobei hierfür ein Abnahmeprotokoll gefertigt wird, das die Vertragsparteien unterzeichnen. Es können auch Teilabnahmen, z. B. gewerkeweise oder bauabschnittsweise durchgeführt werden. Die Wirkung der Gewährleistung beginnt, nachdem die letzte Abnahme der Bauleistung erfolgt ist. Sie beträgt dann 5 Jahren nach § 633 ff BGB für die Bauleistung. Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Verkäufer verlangen. Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind die Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht durchsetzbar. Die mitgelieferten Zubehöre wie Heiztechnik, Installationen etc., bewegliche und feuerberührende Teile unterliegen der Gewährleistungspflicht des Zulieferers.

Für eventuell von dem Auftragnehmer zugestimmten Eigenleistungen ist der Auftraggeber selbst bzw. dessen Lieferant zuständig. Eine Haftung hierfür hat der Auftragnehmer nicht zu vertreten.

Die Zahlung erfolgt nach Ratenzahlungsplan gemäß des Bautenfortschritts (§ 3 MaBV/Makler- und Bauträgerverordnung). Der Zahlungsplan wird im Kaufvertrag niedergeschrieben. Durch die Schutzvorschrift des §3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe die Zahlung leistet, wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Die MaBV besichert aber nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten.

Diese Unterlagen werden dem Erwerber nur nach Maßgabe des Angabenvorbehaltes und des nachfolgenden Haftungsvorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner einschließlich der beauftragten Vertriebsgesellschaften sowie deren Geschäftsführer, Mitarbeiter und beauftragten Untervermittler für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für Verletzungen eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dabei können die Angaben dem jeweiligen Vertragspartner nur insoweit zugeordnet werden, als sie aus dem von diesem übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich im Einzelfall hergeleitet werden können.

Eine gesamtschuldnerische Haftung des Vertragspartners und besonders der Vertriebsgesellschaft oder ihrer Unter- und Weitervermittler ist ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Schadensverursachung beschränkt. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Alle vertraglichen oder quasi vertraglichen Ansprüche (wie aus Vertrauenshaftung oder konkludenter Beratung) verjähren vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen, spätestens nach Ablauf von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages. Dies gilt auch für Rechtsansprüche aus unerlaubten Handlungen, soweit diese nicht auf Vorsatz beruhen.

Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand (Juni 2012) sowie den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können Fehler enthalten sein und sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben.

Alle Angaben in diesen Unterlagen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum derzeitigen Zeitpunkt (Juni 2012) überprüft. Bitte prüfen Sie aus diesem Grund, ob und wie diese Ausführungen auf ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen Vorstellungen und Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet, weisen Immobilien bislang eine positive Wertentwicklung auf.

Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielbare Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten der finanzierenden Bank und den nicht-umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von Vermittlern oder dem Veräußerer mit den Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur muster-gültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber blieben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Käufer muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Veräußerer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers.

Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Denkmalobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach § 7i EStG ausschließlich im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach Fertigstellung durch das Denkmalamt erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Sanierungskosten kann daher von den später vom Denkmalamt festgesetzten Sanierungskosten abweichen. Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstandes erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei selbstverständlich nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden dürfen. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die Grundrisse sind nicht im Maßstab 1:100 und somit nicht zur Maßentnahme geeignet. Für deren Richtigkeit kann im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt.

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen dieser Broschüre ausgeschlossen.

Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbstständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Veräußerer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.