



## SONNENHOTEL WEINGUT RÖMMERT

Exposé einer besonderen Immobilien-Investition

**BEILEGER**  
zum Exposé  
Teil B

## Haftungsausschlüsse Prospektteil B

Der Prospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn der Investor neben dem vorliegenden Teil B auch den Prospektteil A sowie die in diesem Teil B erläuterten Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung nebst Anlagen, Pachtvertrag für den Hotelbetrieb) zur Kenntnisnahme ausgehändigt bekommen hat. Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung des Erwerbes von 104 Hotelzimmern sowie in diesem Zusammenhang die allgemeine Nutzung von Wellness-, Tagungs- und Eventmöglichkeiten einer neu zu erbauenden Hotelanlage in einer konkreten Liegenschaft (Wein- und Themenhotel Volkach, Erlachhof 1a in 97332 Volkach) sowie diversen Außenstellplätzen und 20 Tiefgaragenstellplätzen als Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenanteilen der Hotelzimmer 0-01 bis 0-06 im Erdgeschoss. Bei den Balkonen handelt es sich um Sondereigentum.

Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass die neu zu bildende WEG gemäß Teilungserklärung URNr. 0805H /2018 vom 09.05.2018 insgesamt 105 Einheiten umfasst. Bei der nicht zur Veräußerung stehenden Einheit handelt es sich um eine nicht Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit („Fitnessraum“), der Sondernutzungsrechte für Freiflächen, die insbesondere für den Bau von noch nicht genehmigten sog. „Wein Fass-Suiten“ des Sondernutzungsrechtinhabers, an Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume und an den Dachflächen des

3. Obergeschosses zugeordnet sind. Die Teileigentumseinheit „Fitnessraum“ partizipiert wie alle weiteren Teileigentumseinheiten an den Erträgen aus dem Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017 i.V.m dem Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018 sowie an sämtlichen Kosten des Verpächters.

Die Wein Fass-Suiten sind nicht Teil des zum Verkauf stehenden Hotelzimmerbestandes, sondern werden erst nach erfolgter Genehmigung erbaut und unterliegen dann dem Sondernutzungsrecht der Verkäuferin. Dieser steht auch die alleinige Pacht für die eventuellen Wein Fass-Suiten zu (vgl. § 22 Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017). Der Sonderrechtsinhaberin stehen zudem die Erlöse aus der Nutzung oder der Verpachtung der Dachflächen auf dem 3. Obergeschoss zu, die insbesondere aus einer geplanten Energieerzeugungsanlage (z.B. Photovoltaik-Anlage) resultieren können sowie die Erlöse aus den Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume.

Alle im Prospekt dargelegten Zahlen, Daten und Fakten entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektierung und geben aus Sicht der Prospektherausgeberin und Verkäuferin alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände vollständig und richtig wieder. Soweit möglich wurden alle zum Zeitpunkt der Prospektierung bekannten bzw.

erkennbaren Sachverhalte und Entwicklungen bei der Prospekterstellung berücksichtigt. Aufgrund des Erstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben. Insbesondere können sich bei den Quadratmeter-Angaben aufgrund von Anpassungen in der Werkplanung und Baudurchführung noch Abweichungen ergeben.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass ein Teil der Rendite aus einer Naturalpacht (im Gegensatz zu einem Geldbetrag) durch die Lieferung einer bestimmten Anzahl von Weinflaschen (sog. „Römmert Premiumweinen“) erzielt werden soll. Daraus ergibt sich, dass es sich um vorher auf der Anbaufläche bzw. dem Betrieb erwirtschaftete landwirtschaftliche Güter handelt. Aufgrund erforderlicher Drittleistungen (z.B. Bewirtschaftung) und den allgemeinen Anbaubedingungen (z.B. Bodenqualität, Bewässerung, Witterung, Schädlingsbekämpfung) kann die Naturalpacht in ihrem Umfang jährlichen Schwankungen unterliegen.

Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen zur Nutzung als Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines

Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung. Der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Verkäuferin noch die Prospektherausgeberin, noch ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind – neben der nicht kalkulierbaren regionalen und globalen Entwicklung der Immobilienmärkte – sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen, etwa in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung als auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.

#### *Vertragsmuster*

Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse eine Zusammenstellung der aktuellen Vertragsmuster zur Verfügung gestellt. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zum jeweiligen Vertragspartner sind dann letztlich allein die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Deswegen ist es wichtig, dass der Investor die vom Notar

vorbereiteten individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig liest – da diese gegenüber dem Prospekt noch tatsächliche und rechtliche Änderungen enthalten können – und gegebenenfalls erneut Rücksprache mit seinen Beratern hält.

#### *Prospektverantwortung*

Weder die Römmert Wein- und Ferienland GmbH in ihrer Funktion als Verkäuferin noch die NSI Netfonds Structured Investments GmbH in ihrer Funktion als Prospektherausgeberin erbringen durch die Erstellung dieses Prospektes eine Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern vorbehalten ist. Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernehmen – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse – sowohl die Verkäuferin als auch die Prospektherausgeberin. Diese haben deswegen auch als einzige die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

Werden durch die Verkäuferin und/oder die Prospektherausgeberin externe Vertriebspartner mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, haften weder die Vertriebspartner, noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter oder weitere Beauftragte und deren Mitarbeiter für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die

eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten der Prospektherausgeberin oder der Verkäuferin. Die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften und Personen sind ihrerseits nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder über diese hinausgehen, zu treffen. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Verkäuferin oder der Prospektherausgeberin ermächtigt, noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die beauftragten Vertriebsgesellschaften sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin, welche insoweit auch keine Haftung für solche unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernimmt. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin maßgebend.

#### *Verjährung*

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, ein Jahr nach Kenntniserlangung eines solchen Fehlers, spätestens jedoch drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

### *Rechte*

Die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt. Klargestellt sei aber, dass sämtliche Fotos, Skizzen und Zeichnungen nur Ideenkonzepte darstellen und nicht die künftigen realen Gegebenheiten wiedergeben. Der vollständige Prospekt wurde am 04. Februar 2019 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

### **Steuerliche Gestaltung**

#### *A. Vorbemerkungen*

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Hotelzimmers als Wohnungseigentum nach der geltenden Gesetzeslage im Februar 2019 erläutert. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält. Bei Erwerbern, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z.B. Körperschaften, Ausländer oder Personen, die die erworbene Immobilien im Betriebsvermögen halten), treffen die

unterstehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Für den hier aufgrund der Gebrauchsregel der einheitlichen Verpachtung als Hotelbetrieb (vgl. Ziffer 5a im Abschnitt „Vor- und Nachteile“ in diesem Prospekt) derzeit faktisch ausgeschlossenen Fall der Eigennutzung der Hotelzimmer sind die nachfolgenden Ausführungen ebenfalls nicht oder nur eingeschränkt anwendbar.

Im Rahmen dieses Prospektes können nur die wesentlichen steuerlichen Aspekte beim Erwerb einer Immobilie betrachtet werden. Es wird deswegen jedem Interessenten angeraten, hinsichtlich der individuellen persönlichen Steuerfolgen den Rat eines Steuerberaters hinzuzuziehen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Anwendungspraxis der Finanzämter einer ständigen Entwicklung und Präzisierung unterliegt. Maßgeblich hierfür sind, neben der eigentlichen Steuergesetzgebung, auch die Verwaltungsanweisungen der übergeordneten Finanzbehörden sowie (höchststrichterliche) Gerichtsentscheidungen. Deswegen kann nicht garantiert werden, dass die hier angeführten steuerlichen Gegebenheiten und Folgen auch zukünftig Bestand haben. Vielmehr muss sich der Erwerber bewusst sein, dass sich auch noch in der Zeit zwischen Erwerb und abschließender Prüfung durch die Finanzämter entscheidende Änderungen in der Rechtsauffassung oder in der Rechtsprechung ergeben können, die unter Umständen auch Rückwirkung auf alle offenen Steuerfälle entfalten.

## B. Einkommensteuerrechtliche Grundlagen

### 1. Überschuss/Überschussprognose

#### a) Zimmervermietung

Soweit der Erwerber seine Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausübt, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 und § 21 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz („EStG“: vgl. auch Abschn. B.2.). Die Ermittlung der Höhe dieser Einkünfte erfolgt anhand einer Überschussermittlung (Zufluss-/Abflussprinzip gem. § 11 EStG), bei der den Einnahmen (im Wesentlichen den Mietzahlungen des Mieters) die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Aufwendungen (Werbungskosten) gegenüber gestellt werden. Die dem Eigentümer zu bestimmten Zeiten und für eine bestimmte Anzahl von Tagen im Jahr gebotene Möglichkeit sein Hotelzimmer im Wege einer verbilligten Übernachtung selber nutzen können, stellt nach Einschätzung der Verkäuferin einen Ausgleich für die ansonsten de facto ausgeschlossen Eigennutzung durch den Pachtvertrag dar. Deshalb stellt diese Kompensation auch keinen geldwerten Vorteil i.S. des § 8 Abs. 1 EStG dar, der primär seinen Anwendungsbereich im Arbeitsrecht hat und einen Arbeitslohnbestand definiert (vgl. § 2 Abs. 1 LStDV). Gleichwohl kann im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung eine andere

Rechtsauffassung vertreten könnte, so dass der Käufer diese verbilligte Übernachtung dann gegebenenfalls versteuern müsste.

#### b) Naturalpacht

Der Begriff „Naturalpacht“ bezeichnet eine Form der Pacht landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, bei der der Verpächter seine Pacht nicht in Form von Geld, sondern in Naturalien erhält – als Anteil an der vom Pächter erwirtschafteten Ernte. Vorteile des Systems sind:

- Vermeidung eines Pachtrückstandes in Zeiten hoher Inflation oder erheblicher Preisschwankungen für landwirtschaftliche Güter.
- Kein Vermarktungsrisiko und -aufwand des Pächters für den Teil seines Ertrages, von dem er die Pacht zahlen muss.
- Versorgung von kleinen Verpächtern mit landwirtschaftlichen Produkten für deren Eigenbedarf.

Die Pachterträge (dies umfasst grundsätzlich auch den Wein) zählen nicht zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft nach § 2 Abs.1 Nr. 1 EStG, da hier kein landwirtschaftlicher Betrieb selber geführt wird. Vielmehr müssen sie nach § 2 Abs.1 Nr. 6 EStG durch den Kapitalanleger als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung versteuert werden. Für die Berechnung des auch als Einkünfte aus Verpachtung zu versteuernden Werts des Weines sind nach

Auffassung der Verkäuferin die Herstellungskosten anzusetzen, die vom Weingut Römmert GmbH & Co KG ermittelt und zur Verfügung gestellt werden. Gleichwohl kann auch hier nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung eine andere Rechtsauffassung vertreten könnte und einen anderen Wert als Bemessungsgrundlage heranzieht.

### *c) Überschusserzielungsabsicht*

Soweit sich im jeweiligen Veranlagungszeitraum negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese mit Einkünften aus anderen Einkommensarten im Rahmen des Verlustausgleichs verrechenbar. Maßgeblich für eine einkommensteuerrechtliche Anerkennung der Verluste ist jedoch, dass dem Erwerber durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Liebhaberei“). So muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof (BFH) zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht aus (vgl. auch das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 08.10.2004 BStBl I, 2004, Seite 933 ff.); im Falle des Zweifels trägt der Erwerber jedoch die objektive Beweislast. Er muss dann anhand

einer Prognoserechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren darlegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist.

### 2. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel; Veräußerung.

Sobald die Fremdvermietung steuerlich relevant ist, muss abgegrenzt werden, ob es sich um einen Fall der Vermietung und Verpachtung (Einkünfte nach § 21 EStG) oder um Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb handelt (Einkünfte nach § 15 EStG). Einkommensteuerrechtlich betrachtet kann die Veräußerung von Grundstücken durch Privatpersonen entweder eine private Vermögensverwaltung oder einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen. Dabei wurde der ungeschriebene negative Tatbestand „Keine Vermögensverwaltung“ im Gegensatz zur Definition des „Gewerbebetriebes“ durch die Rechtsprechung des BFH geprägt.

Sofern eine private Vermögensverwaltung unterstellt werden kann und die Immobilie außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Einkommensteuer. Bei einem Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist ist ein Veräußerungsgewinn nur dann nicht steuerbar, wenn im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens zwei Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor

Ablauf der zwei Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

Im Interesse der Rechtssicherheit hat der BFH zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. „Drei-Objekte-Grenze“ entwickelt, die die Grundstücksverkäufe betrifft, nicht aber vom Grundsatz her bereits Grundstücks- bzw. Immobilienerwerbe. Die Gerichtsurteile der letzten Jahre zu dieser Abgrenzungsthematik haben sich mit Sonderfällen beschäftigt, wie beispielsweise die Zwischenschaltung einer GmbH und die Veräußerung von Großobjekten an einen einzigen Erwerber, wobei die aus einer Vielzahl von Einheiten bestehenden Großobjekte z. T. im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag in Teileigentum aufgeteilt wurden. Insofern wurde in diesem Bereich die Grenze der Drei-Objekte bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels relativiert, so dass nicht auszuschließen ist, dass nicht auch zukünftig Ausnahmen entstehen werden. Objekte i. S. der „Drei-Objekt-Grenze“ sind dabei Grundstücke jeglicher Art. Auf Größe, Wert oder Bebauung kommt es nicht an. Danach stellt auch zum Beispiel ein im Teileigentum befindlicher Stellplatz ein selbstständiges Objekt dar, wenn er nicht in Einheit mit einer Wohnung veräußert wird.

Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (ständige Rechtsprechung BFH 06.12.1986 VIII 317/82, BStBl. II 1988, 244; 10.12. 2001-GrS 1/98, BStBl. II 2002,291 und BMF-Rundschreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434 zum gewerblichen Grundstückshandel). Für die Frist zwischen Anschaffung und Veräußerung ist der Abschluss der jeweiligen notariellen Kaufverträge maßgebend. Soweit Gebäude neu errichtet (Neubau) oder in nicht unerheblichem Maße modernisiert (Sanierungsmaßnahme) werden, ist für den Fristbeginn der entweder im Kaufvertrag vereinbarte Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) oder der Abschluss der Bauarbeiten zusammen mit dem dann eintretenden Übergang von BNL ausschlaggebend.

Damit handelt es sich dann um einen Fall des gewerblichen Grundstückshandels, da die Finanzverwaltung unterstellt, dass durch diesen (spekulativen) Wiederverkauf die vorhandene Wertsteigerung realisiert werden soll. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich dann aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie den bisher geltend gemachten Abschreibungen (Normal-Abschreibungen genauso wie erhöhte Abschreibungen



nach § 7h oder § 7i EStG). Die daraus entstehenden Gewinne unterliegen dann grundsätzlich der Besteuerung nach § 15 EStG.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die 5-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der 5 Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, führen auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der 5 Jahre noch zur Annahme eines "Zählobjektes" im Sinne der Drei-Objekte-Grenze.

Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt dabei keine Rolle. Ein nicht gewollter, aber von Dritten (z. B. der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf (gilt auch für Zwangsversteigerung) wird genauso behandelt, wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf (vgl. BGH Urteil vom 27.09.2012 Az.: III R 19/11 in open Jur 2013, 26337).

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

vom 17.12.2008 (Az.: IV R 72/07 in openJur 2011, 86430) gestattet nämlich ein zeitlicher Zusammenhang von mehr als zwei Jahren zwischen Erwerb oder Bebauung und (nachfolgender) Veräußerung eines Grundstücks für sich genommen nicht den Schluss, dass der Grundbesitz mit der unbedingten Absicht erworben oder bebaut worden ist, ihn alsbald zu verkaufen. Das gilt auch dann, wenn der Veräußerer Grundstücksmakler ist oder der Baubranche angehört.

### 3. Modellhafte Gestaltung gemäß § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15b neu in das Einkommensteuergesetz aufgenommen.

Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung (hohe) Steuervorteile in Form negativer Einkünfte generiert werden sollen und die prognostizierten Verluste in der Anfangsphase zehn Prozent des gezeichneten oder aufzubringenden Kapitals (bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals) übersteigen. In diesem Fall ist eine Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen (z. B. Einkünften aus (nicht) selbstständiger Arbeit) im Jahr der Verlustentstehung nicht möglich. Dies gilt auch für die Verrechnung der Verluste in der

gleichen Einkommensart (z. B. mit weiteren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung). Anfallende Verluste können bei Feststellung eines Steuerstundungsmodells nur noch mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen der gleichen Einkommensquelle (z. B. der gleichen Immobilieninvestition) verrechnet werden.

Bauträger sind grundsätzlich von den Restriktionen des § 15b EStG nicht ausgenommen. Das BMF hat aber in seinen Schreiben vom 17.07.2007 (BStBl. I 2007, Seite 542 ff.) und 29.01.2008 (DStR 2008, S. 561) festgehalten, dass der bloße Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung von der Verkäuferin grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt. Für die Modellhaftigkeit typisch, ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen; letztere führen zu einer Schädlichkeit des Vertragswerks, wenn sie es nach dem zugrunde liegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen (vgl. BMF-Schreiben vom 17.07.2007 Gz. IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, Dok. 2007/0299270) Modellhafte Zusatzleistungen können z.B. die Stellung einer Bürgschaft für die Endfinanzierung oder die Gewährung einer Mietgarantie sein. Streitig ist dabei, ob es hinsichtlich der Annahme einer Modellhaftigkeit zusätzlich darauf ankommt, dass diese Zusatzleistungen nur gegen ein gesondertes Entgelt (das den sofort abzugsfähigen Aufwand erhöht) geleistet werden. Für die Feststellung

unerheblich ist es hingegen, ob diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selber gewährt werden oder aber der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte als Anbieter dieser Leistungen auftreten.

Nebenleistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, usw.) sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate vereinbart werden. Gleiches darf für den Beitritt zu einem Mietpool angenommen werden.

Ein Verkaufsprospekt per se führt nicht zur Annahme der Modellhaftigkeit, sondern es bedarf der Prüfung des konkreten Inhaltes des Prospektes, ob es sich tatsächlich um schädliche Nebenleistungen im Einzelfall handelt. Die Entscheidung über das Vorliegen schädlicher Leistungen wird allerdings dabei durch das für den Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt getroffen (vgl. BMF-Schreiben vom 29.01.2008 Gz.: IV B 2 S 2176/07/001 Dok. 2008/0027617).

Aus der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG lässt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung ableiten. Auch eine einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung ist bisher nicht vorhanden, so dass es in Bezug auf den

§ 15b EStG noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

#### 4. Werbungskosten bei Vermietung

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhalt der (Miet-)Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Diese Aufwendungen können im jeweiligen Veranlagungszeitraum sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. §§ 2 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Typische laufende Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind zum Beispiel Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Fahrtkosten zu Eigentümersammlungen sowie die Grundsteuer. Dagegen werden die Anschaffungs-/Herstellungskosten eines Gebäudes (nicht Grund und Boden) über die Abschreibung (AfA) als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Immobilie ratierlich in vorgegebenen Teilbeträgen über einen festgelegten Zeitraum einnahmemindernd angesetzt.

#### 5. Absetzung für Abnutzung (AfA)

Bei der Bemessung der AfA werden nur die anteiligen Herstellungs-

und Anschaffungskosten nebst anteiligen Anschaffungsnebenkosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, etc.) für das Gebäude/Wohnung nicht aber die Kosten für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil berücksichtigt. Die Herstellungs- und Anschaffungskosten sind deswegen in einen (absetzungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht absetzungsfähigen) Anteil für das Grundstück aufzuteilen (vgl. BFH Urteil vom 10.10.2000. Az.: IX R 86/97 BStBl II 2001, 183). Für diese Aufteilung zwischen Gebäude- und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum von dem auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden kann, maßgeblich. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a EStG) ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober

2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183). Das Bundesministerium der Finanzen stellt daher eine "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" mit letztem Stand vom März 2018 als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

(Fundstelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>)

Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es geraten sein, diese qualifizierte Schätzung der Aufteilung der Anschaffungskosten über ein gesondertes Wertgutachten eines Sachverständigen entkräften zu lassen.

Für die prospektierten Grundstücke Bezirk Volkach, Teileigentumsgrundbücher 12801-12905 betreffend die Flurstücke 5688, 5689, 5689/1, 5687, 5690, 5691 mit einer Gesamtfläche von 8.284 m<sup>2</sup>,

sowie die Weinberge im Bezirk Volkach, Blatt: 12567, Flurstücke 957, 1026/3, 1081/2, 1309, 1318, 1788, 1793, 1906, 1927 und im Bezirk Obervolkach, Flurstück 632 mit einer Gesamtfläche von 19.523 m<sup>2</sup> wurden folgende Wertansätze gewählt:

Grundstückfläche Hotel: 8.284 m<sup>2</sup> x 22,00 € Bodenwert

Grundstückfläche Weinberge: 19.523 m<sup>2</sup> x 9,50 € Bodenwert

Bemessungsgrundlage für die Steuer ist neben Grundstück und Gebäude lediglich das untrennbar mit dem Haus verbundene Inventar. Serienmäßige Einbaumöbel wie Küche, Sauna, Kamin, Markise oder Schränke sind von der Grunderwerbsteuer dagegen nicht erfasst. Im Kaufvertrag werden diese Positionen daher aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet und im notariellen Kaufvertrag gesondert ausgewiesen. Im vorliegenden Fall gehen die Beteiligten davon aus, dass es sich bei den Betriebsvorrichtungen im Rahmen des Pachtvertrages (Ausstattungen, Möblierung, Einbauten) um einen Kaufpreisanteil von rund 20% handelt, der gesondert zu betrachten ist.

Da die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann jedoch generell keine verbindliche Aussage über die Aufteilung der Anschaffungskosten auf den Gebäude- und den

Grundstücksanteil einerseits bzw. der Möblierung/bewegliche Ausstattung andererseits gemacht werden. Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen.

## 6. Lineare Abschreibung

### *a) Grundsatz*

Für Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, kann der Steuerpflichtige die auf das Gebäude entfallenden Herstellungs- und Anschaffungskosten normal linear nach § 7 Abs. 4 EStG mit zwei Prozent pro Jahr über die Dauer von maximal 50 Jahren abschreiben. Die Abschreibung kann erstmals im Jahr der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt der AfA-Betrag ist jeweils um ein Zwölftel für jeden vollen Monat zu kürzen, der der Fertigstellung vorangeht. (§ 7 Abs.1 S. 4 EStG). Die monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr der Veräußerung.

### *b) Außenanlagen*

Zu erstellende Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (z. B. Gartenanlagen, Hofgestaltungen, Kinderspielplätze etc.), sind – unabhängig vom Gebäude – in der Regel über eine Dauer von zehn Jahren nach

§ 7 Abs. 1 EStG linear abzuschreiben (vgl. FG Köln, Urteil vom. 10.02.2009 (14 K 4709/04), Abs. 50).

### *c) Betriebsvorrichtungen*

Betriebsvorrichtungen sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG) und – im Zweifel – dem Betrieb dienen. Sie sind (und bleiben) Betriebsvorrichtungen auch dann, wenn sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder Gebäudes sind, da sie grundsätzlich als eigene selbstständige Wirtschaftsgüter behandelt werden. Sie werden ertragsteuerlich als bewegliche Wirtschaftsgüter behandelt. Die übrigen aus dem Ertragssteuerrecht bekannten Grundsätze bezüglich der Bewertung von Wirtschaftsgütern gelten auch bei Betriebsvorrichtungen: Die jährliche Abschreibungsrate beruht auf den Anschaffungskosten der Betriebsvorrichtungen sowie den mit ihrer Anschaffung in Verbindung stehenden Anlaufkosten, die zur Herstellung der Einsatzfähigkeit der Betriebsvorrichtung aufgewendet werden müssen. Die Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von Gebäuden, Gebäudebestandteilen sowie Außenanlagen ist von der Verwaltung mittels eines gleich lautenden Ländererlasses im Jahre 2013 (BStBl I 2013, 734) geleistet worden.

Die Entscheidung der Frage, ob die einzelnen Bestandteile Teile von Gebäuden oder Betriebsvorrichtungen sind, hängt davon ab, ob sie der Benutzung des Gebäudes ohne Rücksicht auf den gegenwärtig ausgeübten Betrieb dienen oder ob sie in einer besonderen Beziehung zu diesem Betrieb stehen. Als Betriebsvorrichtungen können dabei nur Vorrichtungen angesehen werden, mit denen das Gewerbe unmittelbar betrieben wird (BFH Urteil vom 23.3.1990, III R 63/87, BStBl II 1990, 751; BFH Urteil vom 10.10.1990, II R 171/87, BStBl II 1991, 59; BFH Urteil vom 9.8.2001, III R 43/98, BStBl II 2002, 100; BFH Urteil vom 7.3.2002, III R 13/99, BStBl II 2002, 433 sowie vom BFH Urteil vom 5.9.2002, III R 13/99, BStBl II 2002, 433). Im Einkommensteuerrecht werden die beweglichen Wirtschaftsgüter nach § 7 Abs.1 und 2 EStG innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben, die Abschreibungsgrundsätze für Gebäude finden keine Anwendung.

Damit unterliegend die Betriebsvorrichtungen weder der Grunderwerbsteuer noch der Grundsteuer. Eine nur geringfügige Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen steht der sog. »erweiterten Grundstückskürzung« nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG entgegen (BFH Urteil vom 17.5.2006, DStR 2006, 1363). Der BFH stellt diesbezüglich darauf ab, ob die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen für die »Nutzung« des Grundstücks (wirtschaftlich) zwingend notwendig,

d.h. unentbehrlich ist (BFH Beschluss vom 7.4.2011, IV B 157/09, BFH/NV 2011, 1392).

## 7. Disagio und Damnum

Unter einem Disagio (auch Damnum oder Abgeld) versteht man die Differenz zwischen dem Nennbetrag (vertraglicher Darlehenssumme) und dem Ausgabebetrag (erhaltenem Betrag) eines Darlehens, das in der Regel zusammen mit einem geringeren Nominalzins über die Restlaufzeit des Darlehens vereinbart wird. Im Wesentlichen handelt es sich bei einem Disagio also um eine vorgezogene Zinszahlung, die gemäß § 9 Abs. 1 EStG zu den abzugsfähigen Werbungskosten zählt und im Jahr der Darlehensauszahlung zu einer Reduzierung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führen kann. Dies gilt jedoch nur für ein marktübliches Disagio (§ 11 Abs. 2 S4 EStG). Gemäß BMF-Schreiben vom 20.10.2013 (IV C 3 S 2253a 48/03) BStBl. 2003 I S 546 Abs. 15) kann von einer Marktüblichkeit dann ausgegangen werden, wenn bei einer Darlehenslaufzeit von mindestens fünf Jahren ein Disagio von maximal fünf Prozent vereinbart wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Vereinbarung eines Disagios bei gleichgerichteter Vermittlung das Risiko einer modellhaften Gestaltung bergen kann (vgl. Abschn. B.3). Dies muss individuell durch den Käufer unter Einbindung eines Steuerberaters geprüft werden.

## 8. Beantragung eines Freibetrages

Für die Zeiträume nach Fertigstellung der Immobilie können etwaige ausgleichsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung (vgl. Abschn. B.1) bei Selbständigen im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlungen (§ 37 EStG) und bei Arbeitnehmern im Rahmen des Lohnsteuerabzugsverfahren bereits unterjährig berücksichtigt werden (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG). Eine Berücksichtigung kann aber erst für die Kalenderjahre erfolgen, die nach der Fertigstellung der Immobilie beginnen, wobei nicht auszuschließen ist, dass es im Einzelfall zu einer längeren Bearbeitungszeit durch die Finanzbehörden kommen kann, bis der Freibetrag abschließend anerkannt wird. Eine Eintragung von Freibeträgen bereits für das Jahr der Fertigstellung ist gemäß § 37 Abs. 3 S. 8 EStG nicht möglich. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall vermutlich in Abhängigkeit vom notariellen Kaufvertragsabschluss erst im Steuerjahr 2020 der Freibetrag voraussichtlich berücksichtigt werden kann. Seit dem Jahr 2013 erfolgt die Erfassung und Änderung der Lohnsteuerabzugsmerkmale bei Arbeitnehmern über das elektronische Datenaustauschverfahren ELStAM („elektronische Lohnsteuerkarte“). Die Freibeträge müssen aber weiterhin beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf amtlichen Vordruck beantragt werden.

## C. Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb eines Grundstückes im Bundesland Bayern fällt zurzeit eine Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 3,5 Prozent bezogen auf den notariell bekundeten Kaufpreis an. Bewegliche Zusätze, wie zum Beispiel die enthaltenen Betriebsvorrichtungen (z.B. Möblierung des Sondereigentums), unterliegen, soweit sie im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen sind, nicht der Grunderwerbsteuer.

Schuldner der Steuer sind regelmäßig der Veräußerer und der Erwerber gesamtschuldnerisch. Üblicherweise wird aber im notariellen Kaufvertrag der Erwerber allein verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer knüpft an das rechtswirksame Verpflichtungsgeschäft, also in der Regel an den rechtswirksamen Kaufvertrag an. Sie ist einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig. Da die Grunderwerbsteuer grundsätzlich nicht gestundet wird (Verkehrssteuer), muss der Erwerber ausreichend Eigenkapital vorhalten, um die Steuerschuld fristgerecht zu begleichen.

## D. Besonderheiten bei der Umsatzsteuer

### 1. Gewerbliche Verpachtung der Immobilie

Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes (Hotelpachtvertrag) gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz (UStG) auf

die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a UStG verzichtet (sog. Umsatzsteueroption). Aufgrund dessen hat der Pächter zusätzlich zu der Pacht, Betriebskosten, Nebenkosten und den jeweiligen Vorauszahlungen die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu zahlen. Im Gegenzug dazu hat der Vermieter als Unternehmer die Möglichkeit gemäß §§ 15, 15a UStG von seiner Umsatzsteuerschuld die an Vorunternehmer oder Eingangszollstellen bzw. Finanzämter entrichtete Umsatzsteuer (sog. Vorsteuer) abzuziehen. Da im vorliegenden Fall der Kaufpreis für das Hotelzimmer mit Umsatzsteuer ausgewiesen wird, kann der Käufer als Vermieter diesen Betrag als Vorsteuer geltend machen, damit wird der Regelung des § 13b UStG Rechnung getragen. Die Erläuterungen unter Abschn. D.4 Satz 2 ff sind entsprechend anzuwenden.

### *2. Besonderheiten bei Land- und Forstwirtschaft*

Als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gilt nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 UStG u.a. die Landwirtschaft (zu der auch der Weinbau zählt). Darunter versteht man die planmäßige Nutzung des Bodens und die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse (vgl. BFH-Urteil vom 12. Oktober 2006 V R 36/04, BFHE 215, 356, BStBl II 2007, 485, unter II. 4. a, m.w.N.).

Jedoch betreibt ein Unternehmer, der seinen landwirtschaftlichen Betrieb (hier: die Weinberge) verpachtet und dessen

unternehmerische Betätigung im Bereich der Landwirtschaft sich in dieser Verpachtung erschöpft, mit der Verpachtung keinen landwirtschaftlichen Betrieb i.S. des § 24 UStG (vgl. BFH-Urteile in BFHE 131, 104, BStBl II 1980, 613; vom 25. November 2004 V R 8/01, BFHE 208, 73, BStBl II 2005, 896).

Da somit der Verpächter selber kein landwirtschaftliches Gewerbe ausübt, sondern nur verpachtet ist, ist davon auszugehen, dass die Anwendung der Sonderregelungen für Umsätze im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs (§ 24 UStG) nicht zur Anwendung kommen. Vielmehr handelt es sich um reine Pachterlöse nach § 4 Nr. 12a UStG, für die grundsätzlich eine Umsatzsteuerbefreiung besteht. Auf die ausgeübte Option zur Umsatzsteuer (§ 9 UStG) wird verwiesen (vgl. Abschn. D.1). Allerdings besteht ein Restrisiko, dass diese Sichtweise erst bei der zuständigen Finanzverwaltung durchgesetzt werden muss.

### *3. Verkauf der Teileigentumseinheit*

Die Veräußerung von Grundstücken (oder Wohnungs-/Teileigentumseinheiten) stellt eine NICHTSTEUERBARE Geschäftsveräußerung i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG dar, wenn der Verkäufer als Unternehmer sein gesamtes für Vermietungszwecke genutztes Grundvermögen an einen Erwerber mit Fortführungsabsicht veräußert, der die Vermietungstätigkeit an einen Unternehmer fort-



setzt, auch wenn es sich nur um ein einziges Objekt (im Extremfall eine Eigentumswohnung) handelt und damit erfolgt die Veräußerung ohne Umsatzsteuer (BFHE 194, 522 = BStBl. II 2003, 430 = BB 2001, 870 = DStR 2001, 700; BFHE 205, 511 = BStBl. II 2004, 802 = DB 2004, 1598 = DStR 2004, 1126 = UR 2004, 417; Herbert), denn gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG sind Umsätze, die unter das GrEStG fallen, steuerfrei. Allerdings hat die Steuerbefreiung nicht nur Vorteile. Konsequenz ist nämlich, dass § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG den Vorsteuerabzug aus den Eingangsumsätzen des Verkäufers ausschließt bzw. nach § 15a Abs. 4 UStG ein bereits erfolgter Vorsteuerabzug zu berichtigen wäre. Hat der Verkäufer Investitionen auf das Grundstück (das ist auch eine Teileigentumseinheit) vorgenommen, so steht ihm aufgrund des steuerfreien Verkaufs für die ihm selbst in Rechnung gestellte Umsatzsteuer kein Vorsteuerabzug (mehr) zu (so dass es ggf. zu einer anteiligen Vorsteuerkorrektur käme, sofern die Investitionen innerhalb der letzten zehn Jahre vorgenommen worden wären). Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung einen (anteiligen) Vorsteuerabzug aus dem Kauf der Anteile an den Weinbergen (ca. 1,5%- 2% des Kaufpreises) versagt, da die Verpachtung der Weinberge gegen Naturalpacht (ohne gesonderten Steuerausweis) erfolgt.

#### *4. Umsatzsteueroption*

Dem unter der vorherigen Ziffer geschilderten Nachteil beim Weiterverkauf kann der Grundstücksverkäufer unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 UStG durch einen Verzicht auf die Steuerbefreiung die sog. Umsatzsteueroption entgehen. In diesem Falle geht die Steuerschuldnerschaft nach § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG auf dem Leistungsempfänger (Käufer) über. Da der Käufer gleichzeitig auch zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, entsteht ihm durch die Option kein Nachteil, da ihm zeit- und betragsgleich der Vorsteuerabzug zusteht (Everts, in: Grziwotz/Everts/Heinemann/Koller, Grundstückskaufverträge, 2005, Rn. 1326; Hipler, ZNotP 2004, 222).

#### *5. USt-Unternehmer*

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass der Kapitalanleger als Käufer bei diesem Vertragsmodell zum Umsatzsteuer-Unternehmer wird und dann dem damit verbundenen Besteuerungsverfahren nach § 18 UStG unterliegt, es sei denn, er wäre bereits zuvor aufgrund seiner Geschäftstätigkeit umesatzsteuerpflichtig gewesen.

## **Vor- und Nachteile bei Immobilieninvestments**

### *Einleitung*

Aufgrund der anhaltenden Wirtschaftskrise in Europa suchen derzeit viele durch die volatile Entwicklung an den Aktienmärkten und die Niedrigzinspolitik der EZB verunsicherte Anleger nach wirtschaftlich sinnvollen Alternativen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb wieder verstärkt Immobilieninvestments gerückt.

Eine Immobilie in Deutschland kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen, aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland als wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden. Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland ist Grund und Boden und damit auch Bauland insgesamt nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass die Neubautätigkeit durch das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht gesetzlich limitiert wird. Preisverfallrisiken durch massiven Neubau sind in prosperierenden Gebieten deswegen kurzfristig nicht wahrscheinlich. In der jüngeren Vergangenheit war darüber hinaus die Entwicklung der Neubautätigkeit in Deutschland über Jahre verhalten, was u. a. zu dem heute herrschenden Nachfragemarkt für Mieter und Investoren mit merklichen Miet- und Immobilienwertsteigerungen geführt hat.

Allerdings ist eine unbegrenzte Fortsetzung dieser Entwicklung insbesondere, aber nicht ausschließlich in Ballungsräumen und Zugzugsgebieten unwahrscheinlich, vielmehr sind Korrekturbewegungen bei der Kaufpreisgestaltung genauso üblich und zu erwarten, wie massive Eingriffe der Politik in die freie Marktentwicklung. Kurz bis mittelfristig kann also der Immobilienmarkt größeren Schwankungen unterworfen sein. Da über einen längeren Zeitraum betrachtet die Preise in der Regel steigen, besteht für den langfristig orientierten Anleger aber eine gute Chance für eine wertbeständige Anlage.

Dabei ist auch das positive rechtliche Umfeld zu berücksichtigen, das dem Eigentum – gerade auch an Immobilien – aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz zumisst und eine entschädigungslose Enteignung grundsätzlich ausschließt.

Vorliegend handelt es sich um eine Liegenschaft, deren ausschließliche Nutzung auf den Betrieb als Hotel (Sonnenhotel Weingut Römmert) ausgerichtet ist und die durch einen Pächter (Sonnenhotels Nord GmbH & Co. KG, Goslar) betrieben wird. Maßgeblich ist der Hotelpachtvertrag vom 22.11.2017 i.V. m. dem Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018. Unabhängig davon sind die vollmöblierten Hotelzimmer nach Beendigung des Pachtverhältnisses (durch Auslauf der Pachtzeit oder außerordentlicher Kündigung)

an einen anderen Betreiber zu verpachten und unterliegen insofern dann auch den gleichen Maßgaben wie klassische Eigentumswohnungen im Hinblick auf die Drittverwendungsfähigkeit. Allerdings ist hier immer zu berücksichtigen, dass nicht der einzelne Kapitalanleger Verpächter ist, sondern nur die Gesamtheit aller Kapitalanleger als Wohnungseigentümergeinschaft der Verpächter ist und es daher auch nur einen Pachtvertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Pächter gibt. Dies bedeutet, dass für die Ausgestaltung und Umsetzung des Pachtverhältnisses die Gesamtheit der Wohnungseigentümer verantwortlich ist. Im Einzelfall bedeutet dies dann auch Mehrheitsbeschlüsse, die dann der einzelne Wohnungseigentümer mittragen muss, auch wenn er dagegen gestimmt hat.

Bei der Investition in Immobilien ist zu berücksichtigen, dass dies eine langfristige Anlageentscheidung ist, die aufgrund ihrer Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass sich durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten das Risiko von Wertverlusten realisieren könnte. Die Kapitalanlage in Immobilien ist daher – wie jede andere Kapitalanlageform auch – nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet. Durch die vorliegende Darstellung will die Verkäuferin dem Erwerber diesen Umstand vor Abschluss einer vertraglichen Bindung vor Augen führen und möglichst umfassend über potenzielle Risiken aufklären.

Die Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments lassen sich am besten durch die nachfolgenden neun Kriterien zur besseren Beteiligung darstellen:

1. Zusammenarbeit mit kompetenten und verlässlichen Geschäftspartnern;
2. Verwendung eines der aktuellen Rechtslage entsprechenden Vertragswerks;
3. Lage der Immobilie in einer guten und nachgefragten Gegend;
4. Zustand der Liegenschaft;
5. Verfolgung eines wirtschaftlich sinnvollen Eigen- oder Fremdnutzungskonzeptes;
6. Einsatz eines kompetenten Immobilienmanagements;
7. langfristige Planung zur Erhaltung des Immobilienwertes durch Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen;
8. langfristig durchdachte Finanzierungsstruktur;
9. steuerliche Rahmenbedingungen bei einer Bestandsimmobilie.

Allerdings ist immer zu beachten, dass diese Betrachtungen vom Status quo zum Zeitpunkt der Beteiligung ausgehen und zukünftige Entwicklungen und Tendenzen nur im Wege der Prognoseentscheidung mit aufgenommen werden und daher keine zwangsläufige Verbindlichkeit beinhalten.

Es darf ferner nicht vergessen werden, dass Chancen und Risiken nicht zwingend immer einzeln auftreten, sondern in der Regel in unterschiedlichen Konstellationen und gegebenenfalls auch kumulativ entstehen.

Für den einzelnen Investor kann dies bedeuten, dass durch das Eintreten einzelner Risiken (z. B. Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit und/oder Unfall, Mietausfall, größere Modernisierungsmaßnahmen sowie zu hohe Fremdfinanzierung) bzw. durch die Verknüpfung mehrerer Einzelrisiken die Einnahmen aus der Verpachtung bzw. der Vermietung nicht mehr alleine ausreichend sind, die Kosten der Immobilie sowie ggf. einer Fremdfinanzierung abzudecken. In diesem Fall muss die Unterdeckung dann aus dem laufenden Einkommen oder dem Vermögen ausgeglichen werden, mit der Folge, dass es erst zu einer Liquiditätskrise und im schlimmsten Fall sogar zum persönlichen Vermögensverfall kommen kann.

#### *1. Geschäftspartner*

Eine finanzielle Transaktion und damit auch eine Immobilieninvestition leben davon, dass sich kompetente und zuverlässige Partner zusammenfinden, um im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Somit ist die Auswahl des richtigen Partners der Schlüssel für einen erfolgreichen Vertragsabschluss.

Erst wenn Verkäufer und Käufer eine gemeinsame, offene und konstruktive Gesprächs- und Verhandlungsgrundlage gefunden haben, besteht das erforderliche Miteinander der Geschäftspartner.

Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit Sitz im Heidenkampsweg 73 in 20097 Hamburg. Der Gegenstand des Unternehmens NSI Netfonds Structured Investments GmbH, deren Gesellschafter die Netfonds AG mit Stammsitz Hamburg ist (ein im Jahre 2000 gegründetes Vertriebsunternehmen), ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen, im eigenen Namen und für eigene Rechnung, Erbringung von Konzeptionsleistungen unter Ausschluss von Finanzierungsinstrumenten, beraten von anderen Unternehmen sowie die Erbringung von Verwaltungs- und Managementdienstleistungen für andere Gesellschaften. Ferner erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO. Die Netfonds-Gruppe konzeptioniert und vertreibt seit fast 20 Jahren Kapitalanlagen, darunter von Beginn an auch Wohnbauprojekte und Gewerbeimmobilien.

Verkäuferin ist im vorliegenden Fall die Römmert Wein- und Ferienland GmbH mit Sitz in der Berliner Straße 16 in 84478 Waldkraiburg. Die Römmert Wein- und Ferienland GmbH besitzt mehrere Hektar weinwirtschaftliche Flächen in Unterfranken sowie Immobilien und ein Feriengrundstück in Österreich und ist wirtschaftlich mit der

PELABA-Investmentgruppe, Neubiberg, verbunden. Die PELABA investiert schwerpunktmäßig in Wohn- und Gewerbeimmobilien im Großraum München, in erneuerbare Energie Themen im In- und Ausland sowie in Ferien- und Hotelprojekte in touristischen Wachstumsregionen in Deutschland. Sie hat das traditionsreiche, vor gut 100 Jahren gegründete Weingut Römmert 2015 erworben und inzwischen auf rund 20 ha Rebfläche vergrößert.

Pächter und Betreiber des Hotels ist die zur Sonnenhotels-Gruppe, einer seit den 80er Jahren familiengeführten Unternehmensgruppe, gehörende Sonnenhotels Nord GmbH & Co. KG, Gerhard-Weule-Straße 20 in 38644 Goslar. Die auf Ferienhotels spezialisierte Sonnenhotels-Gruppe verfügt derzeit über 12 Hotels in attraktiven Ferienregionen in Deutschland und Österreich (Stand: 01/2019). Bei den Hotels handelt es sich um drei bis vier Sterne-Häuser in besonderer Lage, deren individueller Charakter überwiegend Touristen aber auch Tagungsgäste und Geschäftsreisende anspricht.

Auf der anderen Seite offenbart der Käufer der Verkäuferin seine wirtschaftlichen Verhältnisse, so dass davon auszugehen ist, dass das erforderliche Eigenkapital vorhanden ist und Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen dem Käufer gewährt werden würde. Damit ist die Annahme einer in sich stimmigen Finanzierung

sachlich gerechtfertigt und die erforderliche wechselseitige Transparenz gegeben.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Verkäuferin – trotz Referenzen und des Nachweises des Stammkapitals sowie rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen – durch Risiken, die sich aus der generellen Tätigkeit im Markt ergeben, in Insolvenz geraten könnte.

## *2. Vertragswerk*

Grundlage des vorliegenden Prospektes ist der Erwerb eines neu erbauten Hotelzimmers in der Liegenschaft Erlachhof 1a in 97332 Volkach. In dem im Bau befindlichen Gebäude sind entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung insgesamt 105 Einheiten geplant, von denen 104 Hotelzimmer Gegenstand des vorliegenden Angebotes sind. Eine weitere Einheit verbleibt im Eigentum der Verkäuferin und umfasst eine nicht Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit („Fitnessraum“) mit Sondernutzungsrechten.

### a) Baugenehmigung

Die für das Bauvorhaben erforderliche Baugenehmigung wurde am 21.12.2017 durch das Landratsamt Kitzingen erteilt; die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.12.2017.

Allerdings reichten im Mai 2018 vier Bürger aus Volkach wegen ungenügender Berücksichtigung nachbarlicher Belange beim Verwaltungsgericht Würzburg weitestgehend deckungsgleiche Anfechtungsklagen und gleichzeitig Eilanträge auf sog. aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 5 VwGO) ein. Mit Beschlüssen vom 18./19./20.06.2018 wurden die Eilanträge abgewiesen mit dem Hinweis: „Es spricht viel dafür, dass der Antragsteller mit all diesen Einwendungen im Hauptsacheverfahren nicht durchzudringen vermag“. Drei der vier ursprünglichen Kläger reichten trotz der gerichtlichen Hinweise am 29.06.2018 / 04./09.07.2018 wiederum Beschwerden beim Bay. VGH in München ein. Am 16.10.2018 wies der Bay. VGH alle drei Beschwerden ab, „weil die Klage im Hauptsacheverfahren keinen Erfolg haben wird“. Das ursprüngliche Hauptsacheverfahren ist jedoch noch anhängig und wird vermutlich erst im Frühjahr des Jahres 2019 entschieden. Insoweit weist die Verkäuferin auf dieses bestehende Risiko hin.

Damit der Käufer gegen dieses Risiko abgesichert wird, ist Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreisraten, dass dem Erwerber zuvor auf Kosten der Verkäuferin eine Sicherheit durch Bankbürgschaft im Sinne von § 7 Abs. 1 Makler- und Bauträgerordnung (MaBV) geleistet worden ist. Der Käufer ist verpflichtet, die so gestellte Sicherheit an den Bürgen zurückzugeben, sobald die Baugenehmigung nicht mehr angefochten ist; dies wird die Veräußerin

dem Käufer in geeigneter Form nachweisen. Es ist darauf hinzuweisen, dass ohne eine Rückgabe der Bürgschaftsurkunde oder einer entsprechenden Verusterklärung kein Eigentum am Objekt erworben werden kann. Zudem kann der Verkäufer in diesem Fall Schadensersatzforderungen stellen.

#### b) Kaufgegenstand

Der Käufer erwirbt im Wege eines notariellen Kaufvertrages ein derzeit noch nicht fertig gestelltes Hotelzimmer als sog. Sondereigentum (Wohnungseigentum) mit Festpreiszusage und mit einem bestehenden Hotelpachtvertrag. Daneben werden auch die Gemeinschaftsräume ohne Sondernutzungsrechte, die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände (FF&E, SoE's) sowie die verpachteten Weinberge jeweils quotaal nach entsprechenden 1.000stel - Anteilen anteilig miterworben. Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen des Werkvertragsrechtes (Hotelzimmer) und des Kaufvertragsrechts (Weinberge) maßgebend.

Da es sich um einen Festpreis handelt, trägt in diesem Fall die Verkäuferin das Risiko von nach Vertragsabschluss entstehenden Kostensteigerungen (z.B. Material und/oder Lohnkosten) und eventuell erst nachvertraglich auftretenden Baurisiken.

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. „WEG-Verwalter“). Schlussendlich ist ein Pachtvertrag mit der Sonnenhotels Nord GmbH & Co. KG geschlossen, in welchen der Käufer ebenfalls eintritt (vgl. „Eigen- oder Fremdnutzungskonzept“). Des Weiteren gibt es je eine Dreiseitige Vereinbarung zur Marketingtechnischen bzw. Weinthematischen Zusammenarbeit zwischen Pächter, Verpächter und dem Weingut, welche der Käufer im Vorfeld übermittelt bekommen hat und die er insoweit als eine auch für ihn maßgebliche Vereinbarung akzeptiert.

#### c) Regelung durch die Makler- und Bauträgerverordnung

Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind grundsätzlich die Regelungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der jeweils aktuellen Fassung maßgebend, die ihren Eingang in den konkreten Bauträgerkaufvertrag finden. Dies bedeutet, dass der Käufer vertragsgemäß nur in der Höhe Zahlungen zu erbringen hat, als diesen Zahlungen zuvor festgelegte Bauleistungen durch die Verkäuferin gegenüber stehen. Da diese Sätze pauschal sind, entspricht der gezahlte Kaufpreisanteil nicht unbedingt dem Wert der Bauleistungen. Ferner muss die

Verkäuferin dafür Sorge tragen, dass die konkrete schlüsselfertige Immobilie (= Sondereigentum) bis zum vertragsgemäß vereinbarten Termin bezugsfertig ist. Der Kaufvertrag sieht vor, dass der Käufer bei Vertragsabschluss eine Rate in Höhe von 30% zahlen muss, von der der Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% in Abzug gebracht werden kann und der restliche Kaufpreis in drei weiteren Raten (15% bei Fertigstellung des Rohbaus inkl. Zimmererarbeiten, 51,5% nach Bezugsfertigkeit und 3,5% bei Fertigstellung des Objekts) zu erbringen ist.

#### d) Einbehalt oder Sicherheitsleistung

Sollte es sich bei dem Käufer um einen klassischen Verbraucher handeln, so hat dieser kraft Gesetzes (§ 632a Abs. 3 BGB) die Möglichkeit eingeräumt bekommen, einen Einbehalt von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung vornehmen zu können oder sich von der Verkäuferin eine Sicherheit stellen zu lassen (z. B. selbstschuldnerische Bürgschaft), damit die Verkäuferin sicherstellt, dass der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentlichen Mängel an den Käufer übergeben wird, da sie sonst Gefahr läuft, den Einbehalt nicht ausgezahlt zu bekommen bzw. die Sicherheit in Anspruch genommen wird. Im vorliegenden Fall wird die Verkäuferin aufgrund der Besonderheit der laufenden Anfechtungsklagen auf eigene Kosten eine Sicherheit durch Bankbürgschaft im

Sinne von § 7 Abs. 1 Makler- und Bauträgerordnung (MaBV) leisten, um den Käufer bei Ratenzahlung vor der abschließenden rechtlichen Klärung zu schützen. Allerdings ist zu beachten, dass weder der Einbehalt noch die Sicherheit als solche verhindern können, dass es zu Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis kommt, denn es handelt sich hier nur um spezielle Formen von Sicherheiten.

#### e) Verjährung der Ansprüche

Nach erfolgter Abnahme der Liegenschaft gilt die gesetzliche Verjährungsvorschrift des § 634a Abs.1 Ziffer 2 BGB mit einer fünf Jahre dauernden Mängelbeseitigungsverpflichtung für die am Gebäude erbrachten Bauleistungen. Wirtschaftlich besteht allerdings das Risiko, dass dieser Mängelbeseitigungsanspruch nur eingeschränkt oder gar nicht durchgesetzt werden kann, wenn die Verkäuferin innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums in Vermögensverfall gerät und damit ihre Leistungsverpflichtung auch nur noch teilweise oder gar nicht mehr erfüllen kann.

#### f) Weitergehende Schadensersatzansprüche

Sollte es sich im Nachhinein ergeben, dass weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Verkäuferin bestehen könnten (z. B. Transaktionsnebenkosten, Verspätungsschäden,

Vertragsstrafen, verzögerte Vermietungsmöglichkeit und damit einhergehender Mietausfall, entgangene Steuervorteile als Teil des Verspätungsschadens oder zusätzliche Finanzierungskosten bei kompletter Rückabwicklung des Kaufvertrages), so bleibt das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit der Verkäuferin beim Käufer, wenn dieser den Kaufpreis zwischenzeitlich vollständig bezahlt und auch die Sicherheit wegen Erledigung zurückgegeben hat.

#### g) Insolvenz der Verkäuferin

Trotz rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen können sich die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen, die im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz führen und damit die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag verhindern. Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Er-/Fertigstellung des Bauwerkes unterschieden werden. Sobald das Wohn- und Teileigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des erworbenen Objektes. Der dinglich gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung begründet jedoch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen.



Da in der Regel in der Liegenschaft mehrere einzelne Immobilien vorhanden sind, bedeutet dies, dass sich der Käufer überlegen muss, ob er sich nicht mit anderen Miteigentümern/Käufern, die das gleiche Schicksal der Insolvenz ihrer Verkäuferin verbindet, vereinbart, um nicht fertiggestellte Baumaßnahmen (Ausbau, Modernisierung etc.) in gemeinsamer Verantwortung fortzuführen und ein drittes Unternehmen mit der Fertigstellung zu beauftragen, wenn sich der Insolvenzverwalter dazu nicht mehr in der Lage sieht. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn auch alle Eigentümer bereit sind, sich an den dadurch bedingten (Mehr-)Kosten finanziell zu beteiligen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in diesen Fällen zusätzliche Kosten entstehen werden, da die ursprüngliche Pauschalpreisvereinbarung nicht mehr greift und die Gewerke neu einzeln vergeben werden müssen. Die anfallenden Kosten kann der Käufer im Wege des Schadenersatzes oder der Kaufpreisminderung verlangen und mit dem Kaufpreiszahlungsanspruch verrechnen. Letztlich muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass die Baumaßnahme nicht oder nur teilweise durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins- und Tilgungskosten immer weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen. Gerät die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerkes und Übergabe in Insolvenz, so muss berücksichtigt werden, dass eventuelle Gewährleistungs-

ansprüche bereits vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist verloren gehen, da die Verkäuferin selbige nicht mehr erfüllen kann.

#### h) Rücktritt vom Vertrag

Ein Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn dieser ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht. Nur falls sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält, hat der Käufer das Recht, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Sollte sich hingegen der Käufer im Nachgang zu seiner Kaufentscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner Person begründet sind (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. Ä.), so stellt dies keinen Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen.

#### i) Zusätzliche Unwägbarkeiten | Risiken

Ohne dass diese Aufzählung den Anspruch auf Vollständigkeit in sich birgt, so darf der Käufer nicht vergessen, dass es trotz ordnungsgemäßem Vertragswesen und leistungsfähiger und williger Verkäuferin Fallkonstellationen gibt auf die beide Seiten keine Einfluss haben: Durch Unwetter oder ähnliche Naturgewalten

(Höhere Gewalt) verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens, durch Streik steht das Personal nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung bzw. Subunternehmer sind nicht arbeitsfähig, (nachträgliche) Sonderwünsche der Käufer behindern den Bauablauf, aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen kommt es zur Baueinstellung etc. Damit entfallen für den Zeitraum des Verzuges die zunächst eingeplanten Mieteinnahmen und die beabsichtigte Realisierung von Steuervorteilen oder stehen nur eingeschränkt zur Verfügung, wenn dass das Projekt wie im Prospekt beschrieben unter der Maßgabe eventuell nachträglicher geringfügiger Auflagen der zuständigen Behörden gebaut werden muss. Im vorliegenden Fall ist als Unwägbarkeit ferner zu berücksichtigen, dass gemäß § 6 Ziffer 1 des ursprünglichen Pachtvertrages vom 22.11.2017 die Übergabe des Pachtgegenstands spätestens zum 30.06.2019 erfolgen sollte. Aus jetziger Sicht wird die Übergabe des Hotels aber im August 2019 erfolgen. Gemäß Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018 verzichtet der Pächter auf sein vertragliches Recht die Übergabe auf den 01.04.2020 zu verschieben und akzeptiert den genannten Übergabetermin, sofern die Nennung des Termins mindestens 5 Monate vor dem Übergabetermin selbst erfolgt. Die Pacht nach der vereinbarten pachtfreien Zeit verringert sich 6 Monate lang um 20.000,00 € anstatt um 25.000,00 €. Liegt der genannte konkrete Termin nach dem 01.09.2019 verlängert sich die pachtfreie Zeit gemäß § 8 Abs. 2 von 3 auf 4 Monate.

Für den Fall, dass der konkrete Übergabetermin vor dem 01.09.2019 liegt, gilt die Übergabe auch dann zu diesem Zeitpunkt als vollständig erfolgt, wenn der gesamte Spa-Bereich bis spätestens 01.09.2019 fertiggestellt und übergeben ist.

Des Weiteren gibt es für den Eigentümer das Risiko, dass sowohl der Pächter des Hotels als auch der Pächter der Weinberge während der Laufzeit des jeweiligen Pachtvertrages in Vermögensverfall geraten könnten. In allen diesen Fällen muss dann die Eigentümergemeinschaft versuchen zeitnah einen neuen Pächter zu gewinnen, was allerdings für eine Übergangszeit zu einem Leerstand bzw. Stillstand bei der Bewirtschaftung der Weinanbauflächen führen könnte, da die Käufer selber keine Erfahrung und Eignung haben (Pächtereigenschaft). Dieses Risiko muss sich der Käufer bewusst sein, damit er zusammen mit seinen Miteigentümern frühzeitig gegensteuern kann.

Eine weitere Unwägbarkeit liegt darin, dass in zwei Dreiseitigen Vereinbarungen (zur Weinwirtschaftlichen bzw. Marketingtechnischen Zusammenarbeit) zwischen Pächter, Verpächterin und dem Wein- käufer, in die die Eigentümergemeinschaft und damit der jeweilige Käufer für die Verpächterin eintritt, Regelungen getroffen wurden, die die künftige Eigentümergemeinschaft bei einer anderweitigen Verpachtung ggf. einschränken können, da darin z.B.

Rechte vereinbart sind, die bei einer anderweitigen Verpachtung ggf. weiterhin Bestand haben. Über diesen Umstand muss sich der Käufer im Klaren sein.

### *3. Lage*

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es – neben dem Makrostandort – auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Das prospektierte Objekt befindet sich in den Weinbergen am Ortsrand der Stadt Volkach in Mainfranken, bestens erreichbar über die Hauptverkehrslinien A3 und A7; die genaue Lage wird im Prospekt Teil A beschrieben.

Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass eine Prüfung der Lage immer nur den aktuellen Zustand widerspiegeln kann. Künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte

wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität mit der Zeit ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Dies gilt insbesondere bei der prospektierten Immobilie, die durch die Nutzung als Hotelzimmer an ein sehr viel kleineres Marktsegment der Kaufinteressenten adressiert ist, als dies bei einer klassischen Wohnung der Fall wäre. Der Käufer darf also nicht davon ausgehen, dass sich der Wert seiner Immobilie/Eigentumswohnung linear entwickelt.

### *4. Zustand der Liegenschaft*

Maßgebend für den Immobilienkäufer ist, neben den zuvor beschriebenen Kriterien, dass es sich um eine zeitgemäße, angepasste Bauausführung handelt. Dies bedeutet, dass Raumaufteilung, Grundriss und Ausstattung, sowie die verwendeten Materialien den Wünschen der heutigen Käuferschaft entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist. Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine neu zu errichtende bzw. sich in Bau befindliche Immobilie. Bedingt durch zusätzliche Vorgaben von Behörden kann es im Einzelfall zu Abweichungen von den ursprünglichen Planungen kommen. Der Käufer kann dadurch keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche

(+/- 2 %) und der Raumaufteilung sind durch den Käufer hinzunehmen und berechtigen nicht zur Kaufpreisminderung und der Kaufvertrag ist entsprechend ausgestaltet (vgl. BGH Urteil vom 22.10.1999 Az.: V ZR 398/98 in NJW-RR 2000,202 „Geringfügigkeitszuschlag“).

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich vom BGH in Fällen von abweichenden Mietflächen von tatsächlichen Ist-Flächen vertretene Auffassung, dass eine zehnpromzentige Toleranzgrenze für Flächenabweichung gilt, mit der Entscheidung vom 18.11.2015 (BGH Urteil, Az.: VIII ZR 266/14 in NJW 2016, 239) aufgegeben wurde. Der BGH hat diese Rechtsprechung mit Entscheidung vom 30.05.2018, (Az.: VIII ZR 220/17 in NJW 2018,2317) auch auf die Betriebskostenabrechnung erweitert.

Da im vorliegenden Fall der Mietzins für das gesamte Objekt (vgl. § 8 Miete des Hotelpachtvertrages vom 22.11.2017) berechnet wird, kommt es auf die konkrete einzelne Fläche des Hotelapartments nicht an und geringfügige Flächenabweichungen sind daher unbeachtlich.

Die Verkäuferin errichtet das mit diesem Vertrag verkaufte Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der Bau- und Leistungsbeschreibung

und den Plänen gemäß der Bezugsurkunde herzustellen. Aus der Bau- und Leistungsbeschreibung ergeben sich die von der Verkäuferin im Rahmen der Errichtung des Gebäudes und der Herstellung der Außenanlagen durchzuführenden Arbeiten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Bau- und Leistungsbeschreibung verwiesen. Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei den in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthaltenen Angaben und Beschreibungen des Kaufobjekts ausschließlich um bloße Beschaffenheitsangaben handelt und keine dieser Angaben und Beschreibungen eine Beschaffenheitsgarantie oder sonstige Garantie begründet. Soweit in den notariellen Kaufverträgen Erklärungen zur Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten und/oder Anlagen beigelegt sind, gelten diese Individualvereinbarungen vor den allgemeinen Beschreibungen. Die Errichtung des Gebäudes erfolgt, soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik und der Baubeschreibung unter Verwendung normgerechter Baustoffe und unter Beachtung behördlicher Auflagen und nicht nach denjenigen, die ggfs. abweichend im Zeitpunkt der vereinbarten Fertigstellung gelten. Soweit die Baubeschreibung oder der Kaufvertrag keine oder nur unbestimmte Angaben hinsichtlich der Bauausführung enthalten, werden die Bauleistungen in einer den sonstigen Leistungen und dem Baustandard des Bauwerks entsprechenden Qualität ausgeführt.

Die Verkäuferin ist insofern zur Leistungsbestimmung gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen berechtigt.

#### *5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzept*

Wenn der Käufer alle zuvor genannten Punkte berücksichtigt hat, stellt sich für ihn gewöhnlich die Frage, ob er das Hotelzimmer selber bewohnen möchte ("Eigennutzungskonzept") oder es an einen Dritten vermieten will ("Fremdnutzungskonzept"), da grundsätzlich beides möglich wäre.

##### a) Eigennutzung

Im vorliegenden Fall besteht allerdings die Besonderheit, dass jeder Teileigentümer verpflichtet ist, sein Sondereigentum sowie das anteilige Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft zur einheitlichen Verpachtung vorzugsweise als Hotelbetrieb zur Verfügung zu stellen. Insofern ist eine Eigennutzung des Eigentums grundsätzlich ausgeschlossen und es ist bereits ein langfristiger Hotelpachtvertrag abgeschlossen worden. Die Gebrauchsregel der einheitlichen Verpachtung kann unabhängig von der Verpachtung nur durch einstimmigen Beschluss der Eigentümer geändert werden.

Als Zusatzvereinbarung zum Hotelpachtvertrag ist in der Teilungserklärung das unter Teil D beschriebene Eigennutzungsmodell

vereinbart. Mit dem Erwerb der jeweiligen Teileigentumseinheit tritt der Käufer in diese Zusatzvereinbarung ein, wobei sich der Verkäufer einen Teil der vereinbarten Übernachtungen zurückbehalten hat und damit der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitraum jeweils vom 01.10.-30.04. (außer in der Weihnachts- und Silvesterwoche) ein Kontingent von 748 Übernachtungen zu einem Pauschalbetrag von 30,00 € pro Nacht zur Verfügung steht, die nach dem in der Teilungserklärung festgelegten Verteilungsschlüssel auf die jeweiligen Eigentümer verteilt werden.

Durch den Abschluss des Pachtvertrages hat der Erwerber für dessen Laufzeit, voraussichtlich also mindestens zwanzig Jahre, eine bereits jetzt feststehende Pachteinnahme, unabhängig von der tatsächlichen Belegung des Hotelzimmers. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass der Pächter nicht mehr leistungswillig oder leistungsfähig ist, und der Käufer daher keinen Mietzins erhält.

Sollte – gleich aus welchem tatsächlichen oder rechtlichen Grund – das Pachtverhältnis beendet werden oder vertragsmäßig auslaufen, so hat der jeweilige Eigentümer dann ggf. vertreten durch den Verwalter oder den gewählten Beirat zunächst gemeinsam mit den anderen Miteigentümer nach einem neuen Mieter/Pächter zu suchen, der den Hotelbetrieb dann erneut an diesem Standort fortführt. Vor einer vollständigen Nutzungsänderung in eine reine

Wohnimmobilie müsste zuerst eine entsprechende Änderung der Gebrauchsregel erfolgen, bevor dann noch die Teilungserklärung notariell geändert und eine neue Baugenehmigung beantragt werden muss. Ob eine rechtliche Basis zu diesem zukünftigen Zeitpunkt vorhanden sein wird, kann heute nicht abschließend beurteilt werden, so dass eine dauerhafte Nutzung als Hotelzimmer unterstellt werden muss.

Sollte sich der Käufer nach Beendigung des Pachtvertrages für eine Veräußerung des Hotelzimmer entscheiden, ist zu beachten, dass die hier angebotene Immobilie sowohl wegen ihrer Größe/Ausstattung, als auch aufgrund der Ausgestaltung der Teilungserklärung für einen Eigennutzer nicht in Betracht kommt und dies Einfluss auf den potentiellen Käuferkreis und den erzielbaren Kaufpreis haben kann. Aufgrund der geschilderten Besonderheit der Nutzung sind bei den angebotenen Hotelzimmern auch Sonderwünsche – wie sie bei Eigennutzung häufig geäußert werden – grundsätzlich ausgeschlossen.

#### b) Vertriebskosten und Weiterveräußerung

Unabhängig vom Nutzungskonzept muss der Käufer berücksichtigen, dass der Kaufpreis der Immobilie – neben den tatsächlichen Baukosten – auch nicht wertbildende Kosten umfasst. Zu diesen gehören auch die Vertriebskosten, die bei diesem Angebot höher als

üblicherweise am Markt zu erwartende Maklerprovisionen liegen.

Die Vertriebskosten kann der Käufer bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzelfall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können.

Insgesamt würde eine kurzfristige Weiterveräußerung wegen der Summe der Transaktionskosten (Kaufpreis einschließlich Bauträgergewinn, Vertriebs- und Marketingkosten, Nebenkosten, wie z. B. Notarkosten und Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten und Spekulationssteuer) saldiert betrachtet eine nachteilige Wertentwicklung beinhalten, weshalb in der Regel eine langfristige Halte-dauer angestrebt werden sollte. Unabhängig davon ist zu beachten, dass bei einer raschen Weiterveräußerung (Notveräußerung) der dann zu erzielende Verkaufspreis aufgrund der Notlage in der Regel niedriger ausfallen wird, als der gezahlte Kaufpreis.

#### c) Fremdnutzung

Die Alternative zur Eigennutzung ist die Fremdnutzung. Entscheidet sich der Käufer bei beschlossener Änderung der Gebrauchsregel zur einheitlichen Verpachtung für die individuelle weitere gewerbliche Vermietung/Verpachtung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit des Hotelzimmers an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Zuschnitt und die Ausstattung maßgebend.

Die Prospektherausgeberin geht aufgrund ihrer vorherigen Studien

zur Vermietbarkeit von einem Hotelzimmer mit Vermietungspotential aus.

Soweit im Prospekt Pachterwartungen oder Berechnungsbeispiele wiedergegeben werden, handelt es sich um die Ergebnisse von Recherchen zu ortsüblichen Pachten und nachhaltig zu erzielenden Pachten. Alle diese Angaben sind Momentaufnahmen der Marktsituation, die einem teilweise raschen Wandel unterworfen sind. Seitens der Verkäuferin kann für diese Angaben – insbesondere für die Zeit nach Ende des Pachtvertrages – keine Gewähr übernommen werden.

In Bezug auf Pachterhöhungen im Rahmen des Hotelpachtvertrages oder der Verlängerungsoption ist der Käufer an die vertraglichen bzw. gesetzlichen Vorgaben zu Miet-/Pachterhöhungsverlangen gebunden. Während der Laufzeit des Pachtvertrages passt sich die Pacht entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindex (§ 8 Pachtvertrag - Indexierung der Miete gemäß Hotelpachtvertrag vom 22.11.2017) an.

Steht das Hotelzimmer nach Beendigung des Hotelpachtvertrages mit dem jetzigen Betreiber leer, kann es eine gewisse Zeit dauern, bis ein neuer Hotelpächter gefunden ist. Diese Suche kann sich unter Umständen über mehrere Monate hinziehen.

Der Käufer muss dann sicherstellen, dass die nötigen finanziellen

Mittel vorhanden sind, um diesen Zeitraum zu überbrücken.

Selbst wenn das Hotelzimmer im Anschluss an den Hotelpachtvertrag wohnwirtschaftlich vermietet wird und dafür ein entsprechender Beschluß der WEG zur Nutzungsänderung erfolgt (und die dafür erforderliche Kucheneinbauten angeschafft wurden), besteht keine Gewähr dafür, dass der Mieter die vertraglich vereinbarte Miete vertragsgemäß entrichtet. In diesem Fall muss der Erwerber ggf. den Rechtsweg beschreiten und ein erstrittenes Urteil unter Umständen vollstrecken, um seine Forderungen durchzusetzen und Zahlung der Miete und/oder Räumung des Mieters zu erreichen. Die damit verbundenen Kosten treffen zunächst den Erwerber, ihm obliegt auch das Risiko, hierfür vom Mieter keinen Ersatz zu erlangen. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass durch die gesetzliche Neuregelung ab 01.06.2015 die Maklerkosten (im Fall einer wohnwirtschaftlichen Neuvermietung) regelmäßig den Vermieter treffen.

#### d) Fremdnutzung durch Photovoltaik-Anlage

Eine besondere Form der Fremdnutzung ist in Form einer Photovoltaik Anlage auf dem Dach des Hotels vorgesehen. Diese soll durch einen Dritten betrieben werden. Hierzu wird für 20 Jahre eine kostenfreie Dachnutzung ab Fertigstellung eingeräumt, danach werden 10% der erzielten Erträge aus dem Verkauf des

produzierten Stroms an die Wohnungseigentümergeinschaft abgeführt. Da die Inbetriebnahme von Energieerzeugungsanlagen einer Einspeisegenehmigung des regional zuständigen Energieversorgungsunternehmens und der Anzeige bei der Bundesnetzagentur bedarf, welche zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht vorlagen bzw. abgegeben werden konnten, so können die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin auch keine Garantie dafür übernehmen, dass das geplante Energiekonzept umgesetzt werden kann.

#### e) Fremdnutzung durch Verpachtung des Weinberges

Die Verkäuferin hat mit dem Weingut Römmert GmbH & Co. KG, Erlachhof 1 in 97332 Volkach („Pächter“) einen langfristigen Pachtvertrag über die der Eigentümergeinschaft gehörenden Weinberge abgeschlossen. In diesem Vertrag ist bereits vereinbart, dass der Pachtvertrag von der Verkäuferin auf die zu begründende Wohnungseigentümergeinschaft als neuen Verpächter übergeht. Verpachtet werden alle im Eigentum der WEG stehenden Grundstücke (Gesamtfläche lt. Grundbuch: 19.523 m<sup>2</sup>) mit dem darauf befindlichen Aufwuchs (Weinstöcke) mit unterschiedlichen Rebsorten. Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zur weinwirtschaftlichen Nutzung. Der Pachtvertrag begann am 01.01.2018 und hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls nicht eine

Partei drei Monate vor Vertragsende dieser Verlängerung schriftlich widersprochen hat.

#### 6. Immobilienmanagement

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

#### a) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Durch den Erwerb der Eigentumswohnung (= Übergabe nach vollständiger Kaufpreiszahlung) und spätestens mit der Grundbucheintragung wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft (gesetzliche Regelung im sog. Wohnungseigentumsgesetz - WoEiG). Diese Gemeinschaft trägt zusammen die anfallenden Kosten des gesamten Objektes. Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer diese Kosten mit schultern müssen, zu ihren eigenen Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen somit hinzuzurechnen müssen. Des Weiter-



ren muss der Käufer sich darüber im Klaren sein, dass innerhalb der WEG Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese gegebenenfalls gegen sich gelten lassen muss, was ein gewisses Konfliktpotential in sich bergen kann. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z.B. eine Dachreparatur, Fahrstuhleinbau), so werden diese nur umgesetzt, wenn die Mehrheit der Miteigentümer sich diesem Vorschlag im Rahmen einer Eigentümerversammlung anschließt und ein entsprechender Beschluss gefasst wird, sodass dann der WEG-Verwalter mit der Umsetzung beauftragt werden kann.

#### b) WEG-Verwalter

Bei der Liegenschaftsverwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters nach dem WoEigG (Wohnungseigentumsgesetz). Vom WEG-Verwalter zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum zuständige Miet- oder Sondereigentumsverwalter, dessen Tätigkeit im Abschnitt „Konzeptionelle Gestaltung“ näher beschrieben wird.

Eine Liegenschaft muss erkennbar in einem geordneten und funktionsfähigen Zustand sein. Dies beginnt bereits mit der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustandes durch die Hausverwaltung

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

Bei der hier angebotenen Liegenschaft ist mit der Firma PELABA Consult GmbH (Geschäftsansässig: Professor-Messerschmitt-Straße 1, 85579 Neubiberg) ein Verwaltervertrag abgeschlossen. Mit Begründung der WEG soll sie zum ersten WEG-Verwalter bestellt werden. Der Verkäufer kann jedoch vor Begründung der WEG und vor der ersten Bestellung auch ein anderes, mit der PELABA Consult GmbH wirtschaftlich verbundenes Unternehmen

zum ersten Verwalter bestellen, wenn dieses Unternehmen den abgeschlossenen Verwaltervertrag inhaltlich unverändert übernimmt und die PELABA Consult GmbH dem zustimmt. Die jährliche Vergütung des WEG-Verwalters beträgt 10.000,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist vom jeweiligen Käufer entsprechend seinem 1.000stel-Anteil zu tragen. Diese Kosten muss der Käufer in seiner Rentabilitätsbetrachtung berücksichtigen, da die Kosten für die Verwaltung grundsätzlich nicht auf den Pächter oder die künftigen Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich auch im Abschnitt „Konzeptionelle Gestaltung“.

Der WEG-Verwalter stellt vor dem Hintergrund der Verpachtung des gesamten Objektes einen vereinfachten Wirtschaftsplan auf, der die zu erwartenden Pächterlöse und Bewirtschaftungskosten für das Wirtschaftsjahr enthält und durch die Eigentümergemeinschaft genehmigt werden muss. Da nach § 9 des Pachtvertrages der Pächter alle direkt beim Betrieb des Pachtobjektes anfallenden Betriebskosten ab dem Tag der Übergabe übernimmt, bleiben als Ausgaben nur die Haus- und Eigentümerverwaltung, die Gebäudeversicherung, die Grundsteuer sowie der Anteil an der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (vgl. nachfolgende Nr. 7) bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Soweit die Erlöse die Ausgaben nicht decken sollten, ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan dann für

jeden Eigentümer ein festgelegter Betrag, das sogenannte Haus- oder Wohngeld, den er verpflichtend an die Eigentümergemeinschaft entrichten muss.

Der Käufer muss sich aber darüber im Klaren sein, dass er im Falle eines Leerstandes (z. B. nach Beendigung des Pachtvertrages) auch diesen umlegbaren Anteil der Objektkosten anteilig alleine tragen muss und dass diesen Ausgaben dann in der Regel keine Pacht-/Mieteträge entgegenstehen.

#### c) Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung)

Zur effizienten Nutzung der Gesamtheit der hier angebotenen Apartments als Hotelzimmer ist es erforderlich, dass die Objektbetreuung in einer Hand liegt. Sofern bestellt (s.o.), übernimmt die Firma PELABA Consult GmbH daher im Rahmen der vertraglichen Absprache der WEG-Verwaltung gegenüber dem Erwerber auch die Verwaltung des Sondereigentums. Dies beinhaltet sämtliche im Verwaltervertrag vereinbarten Grundleistungen.

Aufgrund der vorgesehenen vertraglichen Vereinbarung übernimmt der Käufer dieses kostenpflichtige Angebot. Er muss die dabei entstehenden – nicht umlagefähigen – Kosten für die Sondereigentumsverwaltung in seine Finanzplanung einbeziehen. Aufgrund der

Besonderheiten des hiesigen Mietvertrages kommt eine Eigenverwaltung oder eine Übertragung auf Dritte nicht in Betracht.

Nach Beendigung des bestehenden Pachtverhältnisses und bei fehlendem nachfolgendem Generalpachtvertrag steht es dem Erwerber frei, auf eine Sondereigentumsverwaltung zu verzichten. In diesem Fall müsste sich der Erwerber unter anderem selbst um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkosten voraus- und Nachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten bzw. einen externen Makler mit der gewerblichen Vermietung beauftragen. Die für diese Tätigkeiten anfallenden Kosten muss der Erwerber in diesem Falle, zusätzlich zu eventuell bestehenden Kosten für Mietausfall und Leerstand bei seiner Planung berücksichtigen.

#### *7. Erhaltung des Immobilienwertes*

Für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung

festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Bemessung der Rücklage obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin angesiedelt.

Im vorliegenden Fall hat der Pächter für die pflegliche Behandlung des Pachtobjektes Sorge zu tragen. Darüber hinaus steht er für die ordnungsgemäße Handhabung der Haustechnik und der Einrichtungen des Hotels ein. Der Pächter übernimmt die Pflege der Außenanlagen (§ 10 Abs.1 des Pachtvertrages). Der Pächter ist grundsätzlich für die Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung und Schönheitsreparaturen verantwortlich. Ab dem 01.01.2020 zahlen hierzu der Pächter jeweils 1,5% und der Verpächter 0,5% der Netto-Umsätze aus Logis, F&B, Tiefgarage und Beauty auf ein Instandhaltungsrücklagenkonto. Das Instandhaltungsrücklagenkonto ist getrennt vom sonstigen Vermögen der Verpächterin zu führen (§ 10 Abs. 2 des Pachtvertrages).

Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, zukünftig anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B.: Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) sowie am Sondereigentum durch die angesparten Gelder zu bezahlen. Damit wird eine Reserve geschaffen, die zur Finanzierung später anfallender Instandhaltungsaufwendungen dient. Über die Verwendung der

Mittel entscheiden die Eigentümer und der Pächter gemeinsam, soweit die Einzelmaßnahmen netto 2.000,00 € übersteigen; liegen sie darunter, kann der Pächter eigenständig handeln. Der Pächter legt zudem jährlich im Dezember einen Investitionsplan für das Folgejahr vor. Den Eigentümern steht hier jedoch grundsätzlich ein Nachbesserungsrecht zu. Eine ggf. verzinsliche Anlage dieser Gelder bis zum Zeitpunkt der Verwendung unterliegt der Kapitalertragsteuer. Welche Beträge nach Ende des Pachtvertrags für eine Instandhaltungsrücklage einmalig zusätzlich und/oder daneben regelmäßig aufgebracht werden müssen und ob diese Beträge zukünftig ausreichend sein werden, kann abschließend nicht beurteilt werden, da es bei den einzelnen Gewerken unterschiedlich lange Verschleißzeiten gibt und die Höhe der Instandhaltungsrücklage nicht auf der Basis der jeweiligen (Rest)Nutzungsdauer der Gewerke festgelegt wird. Insoweit muss gegebenenfalls eine gesonderte Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beschlossen werden oder diese zusätzlichen Kosten werden im Wege der Sonderumlage an die einzelnen Wohnungseigentümer weitergegeben. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung, bzw. Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher passieren, dass bereits ab dem 25. Jahr bzw. früher nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudes und der technischen

Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

Auch Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter könnten Modernisierungsmaßnahmen im Sondereigentum nach sich ziehen. Im vorliegenden Fall wird vom Pächter aus der gemeinschaftlich gebildeten Investitionsrücklage vertragsgemäß auch die gesamte Hotelausstattung zu jeder Zeit in einem der ordnungs- und standardgemäßen Bewirtschaftung entsprechenden Zustand, welcher den vereinbarten Standards entspricht, erhalten und im notwendigen Umfang laufend instand gehalten, instand gesetzt oder ersetzt (vgl. § 10 Instandsetzung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen gemäß Pachtvertrag vom 22.11.2017). Sollte er dieser Verpflichtung nicht oder nicht vollständig nachkommen, so besteht für den Käufer/ Eigentümer das Risiko, dass er diese Maßnahmen selber zu einem späteren Zeitpunkt auf eigene Kosten nachholen muss.

#### *8. Finanzierung*

Eine Immobilienfinanzierung setzt sich, soweit keine öffentliche Förderung besteht, aus zwei Finanzierungsbausteinen zusammen, nämlich dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Dabei sind als wesentliche Kosten neben dem Kaufpreis

(einschließlich Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten) die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie erforderliche Zwischenfinanzierungskosten (z.B. für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb bis hin zur Neuvermietung) im Gesamtinvestitionsvolumen zu berücksichtigen.

#### a) Fremdfinanzierung

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

Die erforderliche Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Investitionskosten und das Risiko. Der Käufer muss ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt Bereitstellungszinsen zahlen. Hinzu kommen Zinsen für die bereits abgerufenen Darlehensanteile und z. B. Bearbeitungsgebühren des Finanzinstitutes oder eines eingebundenen Finanzierungsvermittlers, ggf. Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag, einen Lebensversicherungsver-

trag oder ein Disagio. Diese Kosten sind in der Regel entweder aus Eigenkapital oder aus der laufenden Liquidität zu erbringen. Die Summen dieser Finanzierungskosten können dazu führen, dass die vom Käufer erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen nicht oder nur zum Teil ausreichen, so dass der Käufer das Risiko einer zu hohen Belastung aus der Fremdfinanzierung trägt. Dabei muss sich der Erwerber immer bewusst sein, dass er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens haftet.

#### b) Anschlussfinanzierung

Aufgrund des Umstandes, dass die Finanzierungen grundsätzlich zeitlich befristet sind, sind damit auch die vereinbarten Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet. Nach Fristablauf muss sich der Käufer um eine Anschlussfinanzierung bemühen. Die zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen können von den heutigen Konditionen sowohl positiv als auch negativ abweichen. Aufgrund der derzeit sehr günstigen Konditionen sind zukünftig höhere Zinsen wahrscheinlich. Dieses Risikos muss sich der Erwerber bewusst sein. Dazu kommen neuerliche Vertragsabschlusskosten (z.B. Bearbeitungsgebühren etc.). Summiert betrachtet kann dies bedeuten, dass sich der Aufwand für die Finanzierung im Verhältnis

zu den vorhandenen Mieteinnahmen erhöht und es zu einer Verschlechterung der Liquiditätsslage kommt. Bei zu geringer Tilgung kann es sein, dass die Bewertung der Immobilie zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung niedriger ausfällt als der benötigte Fremdkapitalbedarf. In diesem Falle ist bei unzureichender Bonität Eigenkapital nachzuschließen. Ferner muss sich der Käufer darüber bewusst sein, dass das Immobilieninvestment aufgrund seiner Langfristigkeit auch durch die persönlichen Lebensumstände mitgeprägt wird und dies im Rahmen einer zukünftig erforderlichen Anschlussfinanzierung zum Tragen kommen kann. Sowohl das Alter des Käufers, sein Arbeitsverhältnis, die Laufzeit der Finanzierung als auch die Nachhaltigkeit der Vermietung oder die Eigennutzung spielen dabei einzeln und/oder kombiniert eine Rolle.

### c) Kreditzusage

Für die Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs bedarf der Käufer einer Kreditzusage eines Kreditinstitutes. Die der Erteilung einer solchen vorausgehende Prüfung ist seit März 2016 aufgrund der EU-Verbraucherkreditrichtlinie an strengere Auflagen geknüpft. So wird weniger auf den Wert der Immobilie als vielmehr auf das nachhaltige Einkommen des Erwerbers abgestellt. Zudem muss während der statistischen Lebenserwartung des Erwerbers eine Tilgung des Darlehens über die Raten möglich sein. Dies kann dazu führen,

dass eine Finanzierung nicht erfolgt, obgleich durch die monatlich durch die Immobilie erzielten Einnahmen Zins und Tilgung abgedeckt sind.

Der Gesetzgeber hat dieses Problem erkannt und hat das Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefährdung der Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz in BGBL I 2017, 1495) erlassen, welches am 10.06.2017 in Kraft getreten ist. Wichtigste Neuerungen dieses Gesetzes sind u.a. die Möglichkeit zur Festlegung bestimmter Mindeststandards durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Das Verhältnis zwischen Immobilienwert zum Darlehen wurde konkretisiert, daraus folgt, dass sich die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht hauptsächlich darauf stützen kann, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie (§ 18a Absatz 4 Satz 3 Kreditwesengesetz „KWG“). Dies bedeutet, dass die BaFin im Wege einer Allgemeinverfügung für Kreditinstitute Beschränkungen für die Vergabe von Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien festlegen kann (§ 48u Abs.1 KWG). Die Darlehensvergabe wird somit durch eine maximale Beleihungs-

höhe, bis zu der Immobilien beliehen werden dürfen, beschränkt (Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation). Ferner gibt es eine Vorgabe zur Vereinbarung einer Mindesttilgung bzw. eines Zeitraums in dem ein bestimmter Bruchteil des Darlehens zurück gezahlt sein muss (Amortisationsanforderung). Es gibt ferner eine Bagatellgrenze in Höhe von mindestens 50.000 € sowie Schwellenwerte für die Darlehenshöhe bis zu 80 % des Beleihungswertes (BLW) von mindestens 200.000 € beziehungsweise bis zu 60 % des BLW von mindestens 400.000 €, für die die Beschränkungen nicht gelten. Durch diese Neuregelung werden die strengeren Auflagen aus der Verbraucherkreditrichtlinie teilweise wieder revidiert. Sollte der Käufer gleichwohl vor verbindlichem Abschluss einer Finanzierung den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Damit kann es dazu kommen, dass die Verkäuferin aufgrund der Kaufpreisfälligkeit die Bezahlung verlangt und sie im Fall der Nichterfüllung in das sonstige Vermögen des Käufers vollstreckt, was zu dessen Vermögensverfall führen kann. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass mit Abschluss des Kreditvertrages auch ohne Abnahme des Darlehens erhebliche Kosten entstehen können (Nichtabnahmeentschädigung). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jede Finanzierung der individuellen Anpassung an die persönlichen Möglichkeiten des Käufers bedarf, damit Chancen und Risiken adäquat abgebildet

werden. Dem Käufer wird daher seitens der Verkäuferin empfohlen, sich mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

#### *9. Steuerliche Aspekte*

Die Verkäuferin ist in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig und es erfolgt keine steuerliche Geltendmachung von Abschreibungen für den Kaufgegenstand durch die Verkäuferin.

Gleichwohl hat sich die Verkäuferin – ohne rechtliche Gewähr für den Erfolg – bereit erklärt, den Käufer bei der Beschaffung der für die steuerliche Anerkennung erforderlichen Unterlagen zu unterstützen.

Bei der Wertermittlung von Immobilien wird unterschieden zwischen Neubauten, Bestandsimmobilien (gebrauchte Objekte) und Immobilien mit potentiellen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (Sanierungsobjekte).

#### a) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bei einer Vermietung des Sondereigentums durch den Käufer (Privatperson), erzielt dieser steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Aufgrund der getätigten Investitionen für den Ankauf kann der Käufer bestimmte Teile der verauslagten Gelder entweder sofort als Werbungskosten oder

über die Haltdauer der Immobilie in Form von Abschreibungen (AfA) steuerlich geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens. Eine Berücksichtigung der AfA im Lohnsteuerabzugsverfahren kann jedoch frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Allerdings kann sich die Anerkennung im Einzelfall bisweilen verzögern. Nähere Erläuterungen zu den steuerlichen Aspekten finden sich im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“.

b) Ein Kapitalanleger als Käufer mit dem Willen selber weiter zu vermieten

Die Veräußerung von Grundstücken (oder Wohnungs-/Teileigentumseinheiten) stellt eine NICHTSTEUERBARE Geschäftsveräußerung i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG dar, wenn der Verkäufer als Unternehmer sein gesamtes für Vermietungszwecke genutztes Grundvermögen an einen Erwerber mit Fortführungsabsicht veräußert, der die Vermietungstätigkeit an einen Unternehmer fortsetzt, auch wenn es sich nur um ein einziges Objekt (im Extremfall eine Eigentumswohnung) handelt und damit erfolgt die Veräußerung ohne Umsatzsteuer (BFHE 194, 522 = BStBl. II 2003, 430 = BB 2001, 870 = DStR 2001, 700; BFHE 205, 511 = BStBl. II 2004, 802 = DB 2004, 1598 = DStR 2004, 1126 = UR 2004, 417; Herbert, Geschäftsveräußerung und Immobilien, UR 2004, 506, 509 m. w. N.). Der guten

Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass der Kapitalanleger als Käufer bei dieser Variante zum Umsatzsteuer-Unternehmer wird und dann dem damit verbundenen Besteuerungsverfahren nach § 18 UStG unterliegt, es sei denn, er wäre bereits zuvor aufgrund seiner bisherigen Geschäftstätigkeit umsatzsteuerpflichtig gewesen. Ein Immobilieninvestment darf nicht im Hinblick auf die Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selbiger beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkommensverhältnisse gegeben sein müssen, um überhaupt die steuerlichen Vorteile realisieren zu können. Ob dies überhaupt der Fall sein kann, hängt nahezu ausschließlich von den steuerlichen Gegebenheiten des Einzelfalles auf Seiten des Käufers ab, so dass an dieser Stelle dazu keine verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Auf jeden Fall ist ratsam, bereits im Vorfeld einer Investitionsentscheidung für eine Immobilie steuerlichen Rat von einem Fachmann einzuholen.

c) Wandel der Steuergesetzgebung

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegt, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung



geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Dies gilt auch für die derzeit noch geltende Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns bei einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren.

Der Prospekt wurde mit Unterstützung von Fachleuten erstellt. Deren Beurteilung der bestehenden Rechtslage sowie die Auswirkungen der Immobilientransaktion in steuerlicher Sicht können aber von einer abschließenden Beurteilung durch das Finanzamt abweichen. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Die in diesem Prospekt unter dem Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen erläutern nur die grundsätzlich denkbaren Rahmenbedingungen und stellen keine steuerliche Beratung dar. Der Käufer sollte in jedem Fall vor Kaufvertragsabschluss mit seinem Steuerberater seine persönliche Besteuerungssituation und die daraus resultierenden Vor- und Nachteile des Immobilieninvestments erörtern. Weder die Verkäuferin noch ein involvierter Vermittler können daher eine Haftung für die vom Käufer möglicherweise mit dieser Transaktion verfolgten steuerlichen Ziele übernehmen.

#### *10. Kombination von Vor- und Nachteilen*

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

Da sich Sachverhalte unterschiedlich entwickeln können, kann es zu Ausnahmesituationen kommen, bei denen z. B. persönliche und objektbezogene Risiken auch in Kombination auftreten können (z.B. Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit, Insolvenz des Mieters oder längerer Leerstand, teure Instandhaltungsmaßnahmen ohne ausreichende Rücklagen oder Modernisierungsstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer sowie eine Anschlussfinanzierung zu deutlich höheren Zinssätzen). Sollten sich diese Risiken ganz oder teilweise realisieren und die sonstige Vermögenslage bietet keine ausreichenden Reserven, so kann dies zu Vermögensverlusten bis hin zum Vermögensverfall beim Käufer führen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass es auch Fälle des sog. „Totalverlustes“ geben kann, wenn der Käufer z. B. den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung bereits an die Verkäuferin gezahlt hat und dann Gläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum versteigern könnten. Ein weiterer Fall wäre dann gegeben, wenn der Kaufpreis ohne vorherige ranggerechte Eintragung einer

Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ausgezahlt werden würde. Beide Fallkonstellationen setzen ferner voraus, dass dann der zuständige Notar bzw. weitere Verfahrensbeteiligte nicht in Regress genommen werden können und damit der Käufer dann den Verlust tragen müsste. Eine andere Konstellation wäre die Zwangsversteigerung im Fall der Fremdfinanzierung mit einem merkantilen Mindererlös, so dass der Käufer schlimmstenfalls sogar noch für die Differenz haftet. Ein Totalverlust könnte auch eintreten, wenn die Liegenschaft durch Feuer o.ä. zerstört werden würde und keine entsprechende Versicherungsleistung zum Ausgleich zur Verfügung stünde.

Ferner ist stets zu bedenken, dass die vorstehenden Ausführungen zu den Vor- und Nachteilen nicht abschließend sein können und lediglich die am häufigsten nach Einschätzung der Prospektherausgeberin auftretenden Aspekte berücksichtigen. Alles andere würde den Rahmen der gebotenen Information sprengen.

Da im vorliegenden Prospekt sowohl tatsächlich als auch rechtlich komplexe Sachverhalte erörtert werden, die auch nicht statisch, sondern einem kontinuierlichen Wandel unterworfen sind, kann es immer wieder passieren, dass einzelne Details nicht erfasst werden, die aber für die Anlageentscheidung des Käufers und seiner Abwägung aller Vor- und Nachteile maßgebend sind. Soweit insofern

weitere Fragen auftauchen steht die Verkäuferin dem Käufer gerne, soweit ihr möglich, zur gewissenhaften Beantwortung solcher Fragen zur Verfügung.

Unabhängig von dem offenen und transparenten Umgang miteinander, der durch diesen Prospekt gefördert wird, entbindet dies daher nicht von der individuellen Beratung, Prüfung, Information, Aufklärung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) vor Vertragsabschluss.

### **Angebot im Überblick**

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der Unternehmen Römert Wein- und Ferienland GmbH mit dem Sitz in der Berliner Straße 16 in 84478 Waldkraiburg -als Verkäuferin- und der NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit Sitz im Heidenkampsweg 73 in 20097 Hamburg -als Prospektherausgeberin- für die neu zu errichtende Hotelliegenschaft Erlachhof 1a in 97332 Volkach von insgesamt 104 Hotelzimmern nebst (anteiligem) Gemeinschaftseigentum an und allgemeiner Nutzung von Wellness-, Tagungs- und Eventräumlichkeiten, Restaurant, Bar, Lobby, sowie Küche und Sondernutzungsrechten an Terrassen- und Gartenanteilen der Hotelzimmer o-01 bis o-06 im Erdgeschoss.

Bei den Balkonen handelt es sich um Sondereigentum.

Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass die neu zu bildende WEG gemäß Teilungserklärung URNr.: o805H /2018 vom 09.05.2018 insgesamt 105 Einheiten umfasst (AG Kitzingen, Grundbuch von Volkach, Teileigentumsgrundbücher Blatt 12801-12905). Bei der nicht zur Veräußerung stehenden Einheit handelt es sich um eine nicht Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit („Fitnessraum“), der Sondernutzungsrechte für Freiflächen, die insbesondere für den Bau von noch nicht genehmigten sog. „Weinfass-Suiten“ des Sondernutzungsrechtsinhabers, an Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume und an den Dachflächen des 3. Obergeschosses zugeordnet sind. Die Teileigentumseinheit „Fitnessraum“ partizipiert wie alle weiteren Teileigentumseinheiten anteilig nach 1.000stel an den Erträgen aus dem Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017 i.V.m. dem Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018 und trägt anteilig sämtliche Kosten des Verpächters.

Die Weinfass-Suiten sind nicht Teil des zum Verkauf stehenden Hotelzimmerbestandes, sondern werden erst nach erfolgter Genehmigung erbaut und unterliegen dann dem Sondernutzungsrecht der Verkäuferin. Dieser steht auch die alleinige Pacht für die eventuellen Weinfass-Suiten zu (vgl. § 22 Pachtvertrag über das Hotel vom

22.11.2017). Der Sonderrechtsinhaberin stehen zudem die Erlöse aus der Einspeisung oder der Verpachtung der Dachflächen auf dem 3. Obergeschoss zu, die insbesondere aus einer geplanten Energieerzeugungsanlage (z.B. Photovoltaik-Anlage) resultieren können und die Erlöse aus den Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Hotelzimmer zum Zwecke der dauerhaften gewerblichen Vermietung erwerben wollen, da eine Eigennutzung perspektivisch nicht in Betracht kommt (mit Ausnahme der jährlich gestatteten „Eigennutzung“ im Rahmen der Verpachtung). Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn das Hotelzimmer im Rahmen der individuellen Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung durch gewerbliche Pachteinahmen dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, selbige auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Pachteinahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen.

Sollte der Investor hingegen beabsichtigen, durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und vorab vereinbarten konkreten Rückzahlungstermin zu erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.

LIEGENSCHAFT ERLACHHOF 1A IN 97332 VOLKACH

**Produktpartner:** Römmert Wein- und Ferienland GmbH,  
Berliner Straße 16, 84478 Waldkraiburg

**Prospektherausgeber:** NSI Netfonds Structured Investments GmbH  
Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg

**Produkt:** Neubau

**Baujahr:** 2019

**Anzahl WE:** 104 Hotelzimmer/Suiten zzgl. 1 nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit („Fitnessraum“)

**Hotelzimmergrößen:** 20,04 m<sup>2</sup> bis 61,95 m<sup>2</sup> / Ø 26,4 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

**Gemeinschaftsflächen:** 4.420 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>/WE:** durchschnittlich 2.973,75 €  
(arithmetisches Mittel)

**Kaufpreis pro WE+ Weinberganteil gesamt:** von 178.900,00 € bis 298.900,00 € für WE sowie 393.900,00 € für die sog. „Winzer-Suite“

**Lineare Abschreibung:** Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1

Nr. 2a EStG, 2,0 % linear über 50 Jahre der Anschaffungskosten für Gebäude; höhere Abschreibungssätze bei Ausstattung, Betriebsvorrichtungen Außenanlagen u.ä.

**Erwerbsnebenkosten:** ca. 2,0 % für Notar- und Grundbuch-/Registerkosten, 3,5 % Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis abzgl. beweglicher Ausstattung

**Nebenkosten:** WEG-Verwaltung derzeit 10.000,- € jährlich (zzgl. USt.), aufgeteilt nach 1.000stel- Anteil pro Wohneinheit, für die SE Verwaltung erfolgt keine separate Vergütung

**Instandhaltungsrücklage:** jährlich 0,50 % der Hotelumsätze, aufgeteilt nach 1.000stel- Anteil pro Wohneinheit

**WEG-Verwaltung:** PELABA Consult GmbH (Prof.-Messerschmitt-Str. 1, 85579 Neubiberg)

**SE-Verwalter:** PELABA Consult GmbH (Prof.-Messerschmitt-Str. 1, 85579 Neubiberg)

**Angaben zum Grundbuch:** Grundbuchamt: AG Kitzingen, Bezirk Volkach, Teileigentumsgrundbücher mit den laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905

Enthaltene Grundstücke:

• Hotelgrundstück

Flurstücke: 5687, 5688, 5689, 5689/1, 5690, 5691

Gesamtgrundstück Hotel: 8.284 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche Hotel ca. 9.467 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

- Weinberge:

Flurstücke: 957, 1262, 1263, 1308, 1308/2, 1309, 1927, 5615

sowie Flurstück: 632 des Bezirks Obervolkach

Gesamtfläche Weinberge: 19.523 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** insgesamt ca. 27.807 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> die Flächenangaben beziehen sich auf den Planungsstand vom Februar 2019. Abweichungen von den in der Teilungserklärung angegebenen Flächen durch behördliche Auflagen oder Notwendigkeiten im Baufortschritt sind möglich und zulässig, soweit sie nicht die wirtschaftliche Rentabilität der einzelnen Einheit einschränken.

### **Konzeptionelle Gestaltung**

Der vorliegende Prospekt beinhaltet die Grundlagen des notariellen Kaufvertrages zum Erwerb eines von insgesamt 104 Hotelzimmern sowie in diesem Zusammenhang die allgemeine Nutzung von Wellness-, Tagungs- und Eventmöglichkeiten sowie diversen Außenstellplätzen und 20 Tiefgaragenstellplätze in einer neu zu erbauenden Hotelanlage in einer konkreten Liegenschaft Wein- und Themenhotel Volkach, Erlachhof 1a in 97332 Volkach.

Außerdem steht den im Erdgeschoss befindlichen Teileigentumseinheiten Hotelzimmer Nr. 0-01 bis 0-06 das alleinige und ausschließ-

liche Sondernutzungsrecht an den der jeweiligen Teileigentumseinheit Hotelzimmer angrenzenden Terrassen- und Gartenflächen zu. Bei den vorhandenen Balkonen handelt es sich um Sondereigentum.

Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass die neu zu bildende WEG gemäß Teilungserklärung URNr.:0805 H/2018 vom 09.05.2018 des Notars Herrn Ferdinand Huwendiek (Amtssitz in 80331 München, Rindermarkt 16) insgesamt 105 Einheiten umfasst. Bei der nicht zur Veräußerung stehenden Einheit handelt es sich um eine nicht Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit („Fitnessraum“), der Sondernutzungsrechte für Freiflächen, die insbesondere für den Bau von noch nicht genehmigten sog. „Wein Fass-Suiten“ des Sondernutzungsrechtsinhabers, an Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume und an den Dachflächen des 3. Obergeschosses zugeordnet sind. Die Teileigentumseinheit „Fitnessraum“ partizipiert wie alle weiteren Teileigentumseinheiten anteilig nach 1.000-stel an den Erträgen aus dem Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017 und trägt anteilig sämtliche Kosten des Verpächters.

Die Wein Fass-Suiten sind nicht Teil des zum Verkauf stehenden Hotelzimmerbestandes, sondern werden erst nach erfolgter Genehmigung erbaut und unterliegen dann dem Sondernutzungsrecht der

Verkäuferin. Dieser steht auch die alleinige Pacht für die eventuellen Weinfass-Suiten zu (vgl. § 22 Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017). Der Sonderrechtsinhaberinnen stehen zudem die Erlöse aus der Einspeisung oder der Verpachtung der Dachflächen auf dem 3. Obergeschoss zu, die insbesondere aus einer geplanten Energieerzeugungsanlage (z.B. Photovoltaik-Anlage) resultieren können und die Erlöse aus den Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume.

Zu diesem Zweck ist der Abschluss mehrerer Verträge vorgesehen. Zunächst wird der notarielle Kaufvertrag nebst Grundlagenurkunde URNr.: o805 H/2018 vom 09.05.2018 des Notars Ferdinand Huwendiek (Amtssitz: 80331 München, Rindermarkt 16) abgeschlossen. Während der notarielle Kaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Kaufvertrag (Grundlagenurkunde) die generellen Erläuterungen zum Hotelzimmer (insbesondere Grundbuchbestand, Teilungserklärung nach § 8 WoEigG nebst Gemeinschaftsordnung, der Verwaltervertrag, der Hotelpachtvertrag nebst nachträglicher Vereinbarung, die Erläuterung des Eigennutzungsmodells, sowie die Weinbergverpachtung und die damit verbundene Verteilung der Naturalpacht und die Baubeschreibung sowie Vollzugsvollmachten). Mit dem Kaufvertrag wird der Käufer ferner mit der Objektverwaltung einen Verwaltervertrag für sein Sondereigentum abschließen. Der Käufer tritt in

den bereits durch die Verkäuferin abgeschlossenen langfristigen Hotelpachtvertrag über seine Teileigentumseinheit mit dem bereits vorhandenen Pächter ein. Der auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepasste Kaufvertrag wird dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Bekundungstermin überlassen.

#### *1. Notarieller Abschluss eines Kaufvertrages*

Zum Erwerb schließt der Käufer mit der Verkäuferin, der Firma Römmert Wein- und Ferienland GmbH, Berliner Straße 16 in 84478 Waldkraiburg, einen notariellen Bauträgerkaufvertrag über ein Hotelzimmer (AG Kitzingen, Grundbuch von Volkach, Teileigentumsgrundbücher Blatt 12801-12905) und damit verbunden einen Miteigentumsanteil am Hotelgrundstück, AG Kitzingen der Gemarkung Volkach Flurstücke 5687, 5688, 5689, 5689/1, 5690, 5691, sowie darin enthalten einen Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil an Weinbergen, AG Kitzingen der Gemarkung Volkach Flurstücke 957, 1262, 1263, 1308, 1308/2, 1309, 1927, 5615 sowie Flurstück 632 der Gemarkung Obervolkach ab.

#### *2. Vertragsinhalt*

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des nachfolgend näher beschriebenen rechtlich vereinigten Grundbesitzes, welcher sich aus

Grundstücken für das Hotel und aus Weinberggrundstücken zusammensetzt. Das Hotelgrundstück und die Weinberge wurden zur Bildung von Teileigentum entsprechend der Teilungserklärung vom 09.05.2018 (URNr.: 0805 H/2018 des Notars Ferdinand Huwendiek, Amtssitz: 80331 München, Rindermarkt 16) aufgeteilt. Die hieraus entstandenen einzelnen Einheiten wurden in das Grundbuch von Volkach des Amtsgerichts Kitzingen, als Teileigentumsgrundbücher mit den laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905 eingetragen.

a) Hotelgrundstück

Die zum Hotel gehörenden Grundstücke des rechtlich vereinigten Grundstücks umfassen die Flurstücke Nr. 5687, Nr. 5688, Nr. 5689, Nr. 5689/1, Nr. 5690, und Nr. 5691 mit einer Größe von insgesamt 8.284 m<sup>2</sup> („Grundstück“; künftige Adresse: Erlachhof 1a in 97332 Volkach).

Das Eigentum ist zum Verkaufstag wie folgt belastet:

lastend an Flurstücken 5687, 5688, 5689, 5689/1, 5690 und 5691:  
Abt. II lfd. Nr. 2: Rohr- und Kabelleitungsrecht für Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim; gemäß Flurbereinigungsplan Volkach 2 (Anlage 19 nebst Kartenbeilage); eingetragen am 09.04.2009 / 14.04.2009 / 29.04.2009 und am 06.05.2009 aus Blatt 12567, auf die jeweiligen Teileigentumsgrundbücher mit den

laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905 am 28.05.2018

Abt. II lfd. Nr. 3: Recht auf Duldung von Störungen, Beeinträchtigungen und Emissionen aus Landwirtschafts- und Weinbaubetrieb zugunsten des Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kitzingen, Kitzingen; gemäß Bewilligung vom 01.02.2018 URNr.: 110/2018 der Notarin Dr. Christina Wolf, Volkach; eingetragen am 13.02.2018 aus Blatt 12567, auf die jeweiligen Teileigentumsgrundbücher mit den laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905 am 28.05.2018

lastend an Flurstücken 5689/1, 5690 und 5691:

Abt. II lfd. Nr. 4: beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Zugangs- und Kabelrecht für eine Trafostation für die Unterfränkische Überlandzentrale e.G. Lülfsfels, gemäß Bewilligung vom 14.09.2018 URNr.: 1598/2018 des Notars Maximilian Hain, Mühldorf am Inn, eingetragen am 18.10.2018, auf die jeweiligen Teileigentumsgrundbücher mit den laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905 am 28.05.2018

lastend an den Flurstücken 5688, 5689, 5689/1, 5687, 5690 und 5691:

Abt. III lfd. 1 jeweils erstrangig: Grundschild ohne Brief zu vierzehn Millionen fünfhundertfünfzig Tausend Euro für Sparkasse Mainfranken Würzburg, 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von

1.455.000,00 € nebst 18 % Zinsen jährlich; gemäß Bewilligungen vom 09.05.2018 URNr.: 0806 H/2018 des Notar Ferdinand Huwendiek, München und Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß Urkunde vom 09.05.2018 URNr.: 0807 H/2018 des Notars Ferdinand Huwendiek, München, eingetragen am 22.05.2018 und übertragen am 22.05.2018 eingetragen am 22.05.2018 und übertragen am 22.05.2018 aus Blatt 12567, Gesamthaft Blatt 12567, Blatt 12801 bis 12905 (jeweilige Teileigentumsgrundbücher)

#### b) Weinberge

Die zum Grundbesitz gehörenden Weinberge des rechtlich vereinigten Grundstücks umfassen die Flurstücke der Gemarkung Volkach Nr. 957 mit einer Größe von 1.697 m<sup>2</sup>, Nr. 1262 mit einer Größe von 2.430 m<sup>2</sup>, Nr. 1263 mit einer Größe von 2.280 m<sup>2</sup>, Nr. 1308 mit einer Größe von 1.060 m<sup>2</sup>, Nr. 1308/2 mit einer Größe von 840 m<sup>2</sup>, Nr. 1309 mit einer Größe von 1.930 m<sup>2</sup>, Nr. 1927 mit einer Größe von 2.304 m<sup>2</sup>, Nr. 5615 mit einer Größe von 3.884 m<sup>2</sup> sowie das Flurstück Nr. 632 mit einer Größe von 3.098 m<sup>2</sup> der Gemarkung Obervolkach, insgesamt also eine Größe von 19.523 Quadratmeter („Weinberge“).

Dieses Eigentum ist zum Verkaufstag wie folgt belastet:

lastend an Flurstück 957:

Abt. II lfd. Nr.1: Stromleitungsrecht für Unterfränkische Überland-

zentrale e.G., Lülsfeld; gemäß Bewilligung vom 18.08.1971; eingetragen am 14.01.1972, auf die jeweiligen Teileigentumsgrundbücher mit den laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905 am 28.05.2018 lastend an den Flurstücken 957, 1262, 1263, 1308, 1308/2, 1309, 1927, 5615 und 632:

Abt. III lfd. Nr. 1 jeweils erstrangig: Grundschuld ohne Brief zu vierzehn Millionen fünfhundertfünfzig Tausend Euro für Sparkasse Mainfranken Würzburg, 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 1.455.000,00 € nebst 18 % Zinsen jährlich; gemäß Bewilligungen vom 09.05.2018 URNr.: 0806 H/2018 des Notar Ferdinand Huwendiek, München und Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß Urkunde vom 09.05.2018 URNr.: 0807 H/2018 des Notars Ferdinand Huwendiek, München, eingetragen am 22.05.2018 und übertragen am 22.05.2018 aus Blatt 12567, Gesamthaft Blatt 12567, Blatt 12801 bis 12905 (jeweilige Teileigentumsgrundbücher)

Die Verkäuferin behält sich vor, sofern zur Durchführung des Projektes erforderlich, weitere Grundpfandrechte und Grunddienstbarkeiten eintragen zu lassen um Belange der Gemeinde, des Freistaates Bayern, von Versorgern und/oder Nachbarn oder der Finanzierung abzusichern (z.B. Bestellung einer Sicherungsdienstbarkeit gemäß Grundlagenurkunde Teil C Hotelpachtvertrag II.). Die Verkäuferin



wird dafür Sorge tragen, dass die Lastenfreistellung hinsichtlich der grundpfandrechtlichen Belastungen in Abteilung III im Zuge des Kaufvertragsvollzugs erfolgt. Die zum Zeitpunkt des Verkaufs in Abt. II eingetragenen Belastungen werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

c) Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (nachfolgend „WoEigG“ genannt)

Die Verkäuferin hat das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WoEigG geteilt. Dies bedeutet, dass das Sondereigentum an einem bestimmten Teileigentum (Hotelzimmer) in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden ist. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die sämtliche Teileigentumseinheiten nummerisch auflistet und Bestandteil der Grundlagenurkunde ist (URNr.: o805 H/2018 vom 09.05.2018 des Notars Ferdinand Huwendiek, Amtssitz München). Ein Teileigentumsanteil (Nr. 105) umfasst das Sondereigentum an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Teileigentumseinheit (Fitnessraum), verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den (Lager-)Räumlichkeiten unter dem Tagungsbereich und an ausgewiesenen Dach- und Freiflächen. Die Erstellung von Nachträgen zur Grundlagenurkunde (z.B. zur Berücksichtigung des Nachtrags zum Hotelpachtvertrag) bleibt vorbehalten. Die erforderliche

Abgeschlossenheitsbescheinigung (Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz abgeschlossen, d.h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind) liegt gemäß Schreiben vom 12.02.2018 i.V. mit dem Änderungsschreiben vom 05.04.2018 des Landratsamts Kitzingen vor. Im Grundbuch von Volkach des Amtsgerichts Kitzingen, wurden hierzu Teileigentumsgrundbücher mit den laufenden Blatt-Nr. 12801 bis 12905 erstellt. Der Kaufgegenstand wird im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

d) Kaufpreisgestaltung

Der hier angebotene Kaufvertrag bezüglich der Teileigentumseinheit (104 Hotelzimmer) beinhaltet einen Festpreis auf das jeweilige Hotelzimmer. Für die Möblierung/bewegliche Ausstattung erfolgt eine separate Ausweisung im Rahmen des Vertrages (Kaufvertrags-element). Grund und Boden sowie die Weinberge werden nicht separat ausgewiesen.

Für das Hotelzimmer verzichtet die Verkäuferin gemäß § 9 Abs. 1 und 2 UStG für die Grundbesitzlieferung auf die mögliche Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9a UStG und optiert hinsichtlich des Vertragsobjekts zur Umsatzsteuer. Im Hinblick auf § 13b UStG, wonach der

Erwerber Steuerschuldner der Umsatzsteuer ist, wird die Verkäuferin dem Erwerber die Umsatzsteuer nicht in Rechnung stellen und diese nicht vereinnahmen. Die Pflicht des Erwerbers zur Anmeldung und Zahlung anfallender Umsatzsteuer richtet sich allein nach den für den Erwerber einschlägigen steuerlichen Regelungen und ist gegenüber dem Veräußerer nicht geschuldet. Diesbezüglich wird auch nochmals auf die Ausführungen im Abschnitt steuerliche Gestaltung verwiesen.

In diesem Kaufpreis sind diverse Kostenpositionen enthalten, die die Verkäuferin im Vorfeld bereits verauslagt hat. Dazu gehören die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes des Gesamtobjektes. Des Weiteren gehören dazu auch die Innenprovisionen an den Kapitalanlagevertrieb, die in der Regel immer über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen.

Aufgrund der konkreten Teileigentumseinheit, dem eingebundenen Vertriebspartner und dem aktuellen Stand der Vertriebsaktivitäten kann die Höhe variieren und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden.

Der Kaufpreis beinhaltet keine anfallenden Vertragsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine vom Käufer eventuell zu tragende Außenprovision des Vermittlers, keine Kosten für die Eintragung von Grundpfandrechten für eine eventuell benötigte Finanzierung des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung, die anfallenden öffentlichen

Lasten wie Steuern (z.B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer), Gebühren (z.B. Abfallgebühren) und sonstige Beiträge nach Besitzübergang (Übergang Nutzen/Lasten).

Als Faustformel für die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ist ein Betrag von ca. 5,5 % des Kaufpreises (zur Zeit 3,5 % Grunderwerbsteuer in Bayern und ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten sowie ggf. weitere Kosten zur Bestellung der Finanzierungsgrundschuld) anzusetzen. Diese Kosten muss der Käufer in seinen Liquiditätsbedarf mit einbeziehen.

Gleiches gilt für noch anfallende Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsentgelte (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

e) Fälligkeit der Zahlung beim Bauträgerkaufvertrag

Der Kaufpreis ist in vier Raten zu zahlen. Grundvoraussetzungen hierfür sind, dass

aa) dem Notar alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen,

bb) die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Käufer im vorstehend ausbedungenen Rang eingetragen ist,

cc) die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers beim Notar gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein.

dd) Außerdem muss der Notar bestätigt haben, dass alle vorgeannten Voraussetzungen vorliegen und ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrags sprechen. Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer an die im Bauträgerkaufvertrag genannte Anschrift zu erteilen; die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

ee) Weitere, vom Notar nicht zu bestätigende Grundvoraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung. Diese liegt nach Angabe vor, ist jedoch noch angefochten (vgl. Abschnitt „Vor- und Nachteile“ in diesem Prospekt). Daher gilt vereinbarungsgemäß: Vor für die Kläger erfolgloser Beendigung der erfolgten Anfechtung der

erteilten Baugenehmigung ist weitere Grundvoraussetzung der Fälligkeit, dass dem Käufer auf Kosten der Verkäuferin eine Sicherheit durch Bankbürgschaft im Sinne von § 7 Abs. 1 MaBV geleistet worden ist. Der Käufer ist verpflichtet, die so gestellte Sicherheit an den Bürgen zurückzugeben, sobald die Baugenehmigung nicht mehr angefochten ist; dies wird die Verkäuferin dem Käufer nachweisen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne eine Rückgabe der Bürgschaftsurkunde oder einer entsprechenden Verlusterklärung kein Eigentum am Objekt erworben werden kann. Zudem kann der Verkäufer in diesem Fall Schadenersatzforderungen stellen.

ff) Der Käufer hat entsprechend der Durchführung des geschuldeten Bauvorhabens Raten, berechnet in Vom-Hundert-Sätzen aus der Vertragssumme, wie folgt zu zahlen:

30 % nach Beginn der Erdarbeiten,  
15 % nach Fertigstellung des Rohbaus (inkl. Zimmererarbeiten)  
51,5 % nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe  
3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Diese Raten sind jeweils zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht jedoch vor Eintritt der in

Ziffern aa)-ee) genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 14 Tagen, nachdem die Verkäuferin den Käufer zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat. Der Anforderung der letzten Rate ist eine prüffähige Schlussrechnung beizufügen.

gg) Zur Sicherheitsleistung nach § 650m BGB gilt:

Der Käufer ist berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung einen Betrag in Höhe von 5 (fünf) % des Gesamtkaufpreises als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel einzubehalten. Dieser Einbehalt ist zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist; ist dies nicht der Fall, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, dies bedeutet, dass die Regelungen über das Werkvertragsrecht des BGB Anwendung finden.

hh) Zahlungen haben schuldfreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte im Zusammenhang mit der Freistellungsverpflichtungserklärung benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang zu erfolgen. Die Verkäuferin hat ihren Kaufpreiszahlungsanspruch an diesen Gläubiger abgetreten und der Käufer hat diese Abtretung ausdrücklich zur Kenntnis genommen.

ii) Zahlt der Käufer bei Fälligkeit der jeweiligen Rate nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und er muss dann den Teilkaufpreis zzgl. dem gesetzlichen Verzugszinssatz (5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz) bis zum Zeitpunkt der Zahlung entrichten.

f) Flächenberechnung

Die Berechnung der Wohnflächen im Bauträgervertrag erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Loggia- und Terrassenflächen bei der Berechnung aufgrund ihrer Wohnwertsteigerung, abweichend zur Regelgröße nach § 4 Ziffer 4 WoFIV, mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Eine Haftung der Verkäuferin für Flächenabweichungen kommt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH-Urteil vom 22.10.1999, Az. V ZR 398/98 in NJW-RR 2000, 202) nur dann in Betracht, wenn sie nicht auf Sonderwünschen des Käufers beruhen und soweit sie um mehr als 3 % nach unten abweichen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine gewerbliche Vermietung als Hotelbetrieb handelt, wird bezüglich des vertragsgegenständlichen Hotelzimmers in Abweichung von der Nutzfläche als Beschaffenheit eine Mindestgröße des Hotelzimmers vereinbart, die das Maß der Nutzungsfläche um bis zu 2 % unterschreiten darf. Die Verkäuferin haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Mindestgröße des Hotelzimmers um

2 % unterschritten wird. Die Nutzflächenangaben wurden berechnet auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung, wobei Terrassen/ Dachterrassen/Balkone – je soweit vorhanden – mit der Hälfte der Grundfläche angesetzt wurden. Eine Haftung für die Größe der Sondernutzungsflächen übernimmt die Verkäuferin nicht; die diesbezüglichen Angaben in der Teilungserklärung sind vorläufig und dienen nur der Identifikation der Flächen.

#### g) Finanzierungsmitwirkung

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für Gläubiger, die in der Bundesrepublik Deutschland zum Betrieb von Bankgeschäften befugt sind, mit Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen. Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellungsurkunde wiedergegeben werden müssen:

aa) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet wurden; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab

vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

bb) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an die Verkäuferin zu leisten.

cc) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Die Verkäuferin überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

dd) Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt sie damit verbundene Kosten. Die Verkäuferin erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen die Verkäuferin aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem bekundenden Notar, dessen Sozium, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

## h) Objektbeschreibung

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Weinhotelanlage und insbesondere das Vertragsobjekt nach der Baubeschreibung und den Bauplänen sowie dem Hotelpachtvertrag der Erstverpachtung herzustellen und auszustatten. Sie schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung als Hotelzimmer eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Wegen der Baubeschreibung (Anlage 8 Stand 12/17) und der Baupläne wird auf die Grundlagenurkunde URNr. o805 H/2018 vom 09.05.2018 des Notars Ferdinand Huwendiek, München verwiesen.

Dem Bauträgerkaufvertrag ist ein sog. Verkaufsplan des vertragsgegenständlichen Hotelzimmers als Anlage beigefügt, welcher zwar auf den Plänen der Grundlagenurkunde basiert, jedoch in Details modifiziert sein kann. Soweit der Verkaufsplan von den Bauplänen der Grundlagenurkunde abweicht, bestimmt der Verkaufsplan den Inhalt der Bauleistungsverpflichtung der Verkäuferin. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen oder wenn sie auf der Grundlage des Hotelpachtvertrags der Erstverpachtung in Vereinbarung mit dem Pächter erfolgen (z.B. Errichtung von Verbindungstüren zwischen Hotelzimmern,

geänderte Erstausrüstung) und dem Käufer zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Erwerbers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Generell wird die Verkäuferin – soweit es ihr aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen möglich ist – dafür Sorge tragen, dass Abweichungen weder die Qualität des vorhandenen Objektzustandes noch den Wert oder die Gebrauchsfähigkeit des einzelnen Teileigentums- oder des Gemeinschaftseigentums mindern.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist die Verkäuferin berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Die Verkäuferin hat die Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen, soweit nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Maßgeblich sind diejenigen Regeln der Technik, die in dem Zeitpunkt des Baugenehmigungsantrags gelten.

### i) Contracting

Die Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser erfolgt zukünftig über einen externen Energiedienstleister (sog. "Contractor"). Mit diesem wird von dem Pächter ein langfristiger Versorgungsvertrag abgeschlossen werden. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund vor Ablauf dieser Zeit gekündigt werden. Die Wärmeerzeugungsanlage steht im Eigentum des Contractors, das hier angebotene Objekt verfügt lediglich über eine Übergabestation zum hausinternen Leitungssystem. Zur Absicherung des Contractors kann eine Dienstbarkeit in Abt. 2 des Grundbuchs des Vertragsobjektes eingetragen werden, die dem Energiedienstleister die Installation, den Betrieb, die Instandhaltung und das Erneuern der hierfür erforderlichen Anlagen sowie das Betreten des Grundstücks für diese Zwecke erlaubt und den Eigentümern dauerhaft untersagen, auf dem Grundstück eine eigene Wärmeerzeugung vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, insbesondere eine eigene Heizungsanlage zu installieren, insbesondere dort Anlagen für die Versorgung des Gebäudes mit Heizwärme und/oder Warmwasser zu errichten, zu betreiben oder durch Dritte errichten oder betreiben zu lassen. Voraussetzung ist jedoch, dass das Versorgungsunternehmen Wärme zu den von mit ihm vergleichbaren Versorgern allgemein geforderten Preisen bereitstellt, die der Käufer übernimmt. Dem Käufer ist bekannt, dass der Pächter damit die Pflicht

zur Abnahme von Wärme vom Contractor hat und keine eigene Wärme auf dem Grundstück erzeugen bzw. erzeugen lassen darf und diese Pflicht durch Eintragung von Unterlassungsdienstbarkeiten im Grundbuch gesichert ist. Nach Ablauf des Versorgungsvertrages muss Seitens des Verpächters und des Pächters dafür Sorge getragen werden, dass entweder ein neuer Contractor gefunden wird oder alternativ selber eine neue Heizungsanlage durch den Verpächter angeschafft wird. Diesbezüglich eventuell anfallende Kosten könnten dann im Wege einer Sonderumlage auf die Eigentümer umgelegt werden.

### j) Abnahme

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums - soweit zutreffend: samt Sondernutzungsrecht - nach dessen bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig sind auch die zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellten, in sich abgeschlossenen Teile des Gemeinschaftseigentums abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme und die gesetzlichen Fiktionen

einer Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen; § 640 BGB bleibt unberührt.

#### k) Besitzübergang

Auf den Käufer gehen Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Teileigentumseinheit mit der Abnahme des Sondereigentums über, sofern der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug leistet. Werden zu diesem Zeitpunkt geschuldete Zahlungen später geleistet, so erfolgt der Übergang Zug um Zug gegen Zahlung. Gleiches gilt für Eigentum und Besitz an der verkauften Möblierung.

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in sämtliche Verpflichtungen ein, die insbesondere durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung sowie den Pachtvertrag begründet werden. Die Verkäuferin erteilt dem Käufer daher ab Besitzübergabe Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung. Ein in diesem Fall eingeschränktes Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe die Verkäuferin, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen. Sollte es bis zum Besitzübergang zu Erlösen kom-

men, so stehen diese der Verkäuferin zu, danach dem Käufer. Dies beinhaltet auch eine interne Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Verkäuferin wegen der anteiligen Grundsteuer für das Jahr des Erwerbs, da diese als sog. Jahressteuer immer auf die Eigentümerschaft zum 01.01. des jeweiligen Jahres abstellt.

#### l) Erschließungskosten

Die Verkäuferin trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuchs für Erschließungsanlagen, die bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des Vertragsobjekts bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat, oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde, sowie alle Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt sie alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjekts an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjekts sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen der Verkäuferin richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt der Käufer solche Kosten. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen der Verkäuferin zu.



#### m) Ansprüche und Rechte bei Mängeln

Der Käufer kennt aufgrund des Prospektes die Lage der Weinberge, des Hotelgrundstücks und dessen Grundrisse und ist zum Erwerbszeitpunkt über den Baufortschritt des Gebäudes und der Außenanlage informiert. Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag, für Mängel an der Möblierung/beweglichen Ausstattung die Vorschriften über das Kaufvertragsrecht.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung. Der Ausschluss der Haftung gilt auch nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihres gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt. Das Vertragsobjekt muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne

dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können, soweit nicht im Rahmen des Bauträgerkaufvertrages nichts anderes bestimmt ist.

Zum Thema erfolgte Anfechtung der Baugenehmigung gibt es ausführliche Erläuterungen im Abschnitt „Vor- und Nachteile“ in diesem Prospekt. Die Verkäuferin stellt deshalb eine Bürgschaft nach § 7 Abs.1 MaBV dem Käufer zur Verfügung und hat deren vorherige Übergabe auch zur Fälligkeitsvoraussetzung im Rahmen des Kaufvertrages gemacht.

Die im Prospekt dargestellten Bilder, Maße, Bautafelzeichnungen etc. sind nur als Ideen/Konzepte zu verstehen und können jederzeit hinsichtlich Größe, Form, Gestalt, Farbe etc. geändert werden. Sichergestellt werden muss dabei nur, dass solche Änderungen die Wirtschaftlichkeit des Hotelpachtbetriebes nicht beeinträchtigen werden. Dies ist grundsätzlich dann gewährleistet, wenn der Hotelpächter einer solchen Änderung zustimmt.

#### n) Abwicklungsvollmachten

aa) Im Kaufvertrag sind verschiedene Vollmachten enthalten. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie einzuholen und entgegenzunehmen:

- Genehmigungen, auch nicht erschienener Beteiligter,
- die für die Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wie Löschungen, Pfandfreigaben und Rangrücktritte.

Der Notar wird soweit wie möglich ermächtigt, zu dieser Urkunde Bewilligungen und Anträge - auch teilweise und eingeschränkt - neu abzugeben, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, Berechtigungsverhältnisse anzugeben und abzuändern sowie Rangbestimmungen zu treffen.

bb) Wenn und soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Auflagen für die Errichtung des Gebäudes machen sollten, verpflichtet sich der Käufer zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen. Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjekts und/oder der Gesamtanlage erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Nutzt die Eigentümergemeinschaft bzw. deren Pächter derartige Anlagen auf gesonderten Nachbargrundstücken mit, so kann sie angemessen zur Mittragung diesbezüglicher Lasten verpflichtet werden. Der Käufer ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten und Reallasten zu bestellen oder

zu übernehmen. Diese Verpflichtungen bestehen nur, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Vertragsobjekts nicht beeinträchtigt wird.

cc) Der Käufer erteilt der Verkäuferin mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht,

- (1) die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
- (2) Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrtrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken sowie Dienstbarkeiten und Reallasten zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten in Abteilung III des Grundbuchs zu verschaffen,
- (3) den Bauträgervertrag samt Auflassung und allen weiteren Grundbucheklärungen sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen,
- (4) Der Käufer erteilt der Verkäuferin und dem Verwalter je einzeln und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zudem unwiderruflich Vollmacht zum Abschluss von allen Miet-, Leasing- und sonstigen Betriebs- und Nutzer- sowie allen Wartungs-, Service-, Aufschaltungs-, Versorgungs-, Verwalter-, Betreiber-, Bewirtschaftungs-,

Gestattungs- und Unterhaltungsverträgen, welche zur Inbetriebnahme und Aufrechterhaltung der Gesamtanlage erforderlich oder zweckdienlich sind; dies betrifft insbesondere auch das Contracting zur Energieversorgung (= Energieerzeugung durch fremde Dritte; eine Energieerzeugungsanlage durch die Verkäuferin ist nicht geschuldet [s. Baubeschreibung]).

Im Außenverhältnis können Sondereigentum / Sondernutzungsrecht des Käufers aufgrund der Vollmacht nicht verändert werden; im Übrigen ist diese Vollmacht jedoch uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer der Verkäuferin gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen Sozium, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Teileigentumseinheiten.

#### o) Rücktritt nach Vertragsabschluss

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist ein Rücktritt vom Vertrag nur noch nach den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich (§§ 634, 635 BGB). Dabei sind die Voraussetzungen des Rücktritts limitiert und greifen nur bei schwerwiegenden Gründen. Damit wird dem Rechtsgrundsatz Rechnung getragen, dass gemeinschaftlich ausgehandelte Verträge für beide Seiten bindend sind. Tritt die Verkäuferin wegen Zahlungsverzugs des Käufers von diesem Vertrag zurück, so schuldet der Käufer der Verkäuferin pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 4 % - vier vom Hundert - des Gesamtkaufpreises. Dem Käufer bleibt der Nachweis unbenommen, dass ein wesentlich niedrigerer Schaden oder gar kein Schaden eingetreten ist; der Verkäuferin bleibt der Nachweis eines höheren Schadens unbenommen.

#### p) Eigentumsumschreibung

Der Eigentumsübergang auf den Käufer erfolgt durch seine Eintragung im neu gebildeten Teileigentumsgrundbuch (Hotelzimmer). Voraussetzung dafür sind grundsätzlich die vollständige Zahlung des Kaufpreises nach Fälligkeit und die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer). Gegebenenfalls können die Erklärungen zur Auflassung in einer Nachtragsurkunde erfolgen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch

zunächst eine sogenannte Auflassungsvormerkung eingetragen, die bei Eintragung des Käufers als Eigentümer wieder zur Löschung kommt.

q) Besondere Pflichten des Käufers

aa) Dem Käufer ist bekannt, dass das Konzept des Hotelbetriebs eine einheitliche Vermietung des Anwesens durch die Gemeinschaft der Miteigentümer in Vertretung durch den Verwalter voraussetzt, wie dies in der Gemeinschaftsordnung niedergelegt ist. Der Käufer bekennt sich zu diesem Konzept und verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, zugleich aber als echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB auch gegenüber dem Mieter des Hotels, dem Verwalter und den übrigen Miteigentümern, alles Erforderliche zur Wahrung und Umsetzung dieses Konzepts zu tun.

bb) Um diesen Zweck zu erfüllen, bedarf die Veräußerung des Sondereigentums an den Käufer sowie alle nachfolgenden Weiterveräußerungen an Dritte der schriftlichen Anzeige an den Pächter des Hotels, die Sonnenhotels Nord GmbH & Co. KG. Der Käufer und jeder Käufer im Rahmen einer Weiterveräußerung sind verpflichtet, die in der Teilungserklärung und in den dazugehörigen Anlagen, insbesondere der Gemeinschaftsordnung vereinbarten eigenen Verpflichtungen, nebst entsprechender Weitergabeverpflichtungen auf

etwaige Rechtsnachfolger, als eigene Verpflichtung gegenüber dem Hotelpächter als echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) zu übernehmen.

cc) Dem Verwalter ist zu dem in lit. aa) beschriebenen Zweck eine für die Dauer des Pachtverhältnisses unwiderrufliche, uneingeschränkte und vollumfängliche rechtsgeschäftliche Vollmacht, in seinem Namen Rechte aus dem Pachtverhältnis wahrzunehmen, was ausdrücklich mit einschließt, wie folgt zu erteilen:

- (1) die Wahrnehmung aller Aufgaben des Verpächters in seiner Person zu bündeln,
- (2) Auftreten als unmittelbarer Ansprechpartner für den Pächter vor Ort,
- (3) regelmäßige Information der WEG, des Verwaltungsbeirats – sofern vorhanden – und Abstimmung mit diesem,
- (4) rechtsgeschäftliche Vertretung der WEG in allen das Pachtverhältnis betreffenden Sachverhalten,
- (5) Abgabe und Empfang aller das Pachtverhältnis betreffenden, auch einseitig empfangsbedürftigen, Erklärungen,
- (6) Abwicklung der vollständigen Korrespondenz mit dem Pächter,
- (7) die Erfüllung aller Vertragspflichten der WEG, insbesondere alle zur Aufrechterhaltung eines ungestörten Betriebs des Hotels erforderlichen Maßnahmen zu treffen,

- (8) eine laufende enge Information und Abstimmung mit dem Hotelpächter über alle Belange des Pachtverhältnisses,
- (9) dem Hotelpächter Mitteilung über Änderungen hinsichtlich des Eigentums zu machen, insbesondere bei Veräußerung den Erwerber mit ladungsfähiger Anschrift zu benennen,
- (10) Einzug des Pachtzinses sowie ggf. anfallender Nebenkostenvorauszahlungen auf ein Konto der Teileigentümergeinschaft, Begleichung der auf die einzelnen Teileigentümer entfallenden gemeinschaftlichen Lasten, Überwachung der Zahlungseingänge und Auszahlung eines verbleibenden Überschusses an die jeweiligen Teileigentümer zum Ende eines Kalendervierteljahres; die Auszahlung soll dabei so rechtzeitig erfolgen, dass die Liquidität möglichst bis zum Ultimo dem Konto des jeweiligen Teileigentümers gutgeschrieben ist,
- (11) jährliche Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten nach Genehmigung durch die Eigentümerversammlung gegenüber dem Pächter, soweit erforderlich.
- (12) unverzügliche Anmahnung und Beitreibung von Pachtrückständen.
- (13) Aufnahme und Erledigung festgestellter oder vom Pächter angezeigter Mängel; soweit nicht nach dem Hotelpachtvertrag bzw. dem Weinbergpachtvertrag bzw. einem sonstigen Pachtvertrag der Pächter zuständig ist, Auftragsvergabe zu deren Beseitigung sowie Überwachung der Mängelbeseitigung,

(14) überhaupt die gesamte, uneingeschränkte und vollumfängliche Vertretung, Interessewahrung und Fürsorge in Bezug auf Belange des Pachtverhältnisses und der Unterstützung des Hotelbetriebs.

dd) Der Käufer von Teileigentumsanteilen verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, zugleich aber als echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB auch gegenüber dem Pächter des Hotels, dem Verwalter und den übrigen Miteigentümern, alles zu unterlassen, was die einheitliche Verpachtung des Anwesens als Hotel durch die Gemeinschaft der Miteigentümer, vertreten durch den Verwalter, gefährden oder in Frage stellen könnte. Das umfasst insbesondere die Behauptung und Ausübung von angeblichen Rechten aus einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Hinblick auf die Verpachtung des Anwesens. Die Verpachtung des Anwesens durch die Gemeinschaft der Teileigentümer als Verband begründet ausdrücklich keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwischen den Teileigentümern. Das gemeinschaftliche Rechtsverhältnis der Teileigentümer untereinander beschränkt sich ausschließlich auf die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft. Sollte das Verhältnis der Teileigentümer untereinander durch zwingende gesetzliche Regelung, durch Entscheidung eines Gerichts oder aus anderen Gründen dennoch zugleich auch als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) anzusehen sein, sind die Teileigentümer einander wechselseitig dazu verpflichtet, im Rahmen einer etwaigen Gesell-

schaft keine Entscheidungen zu treffen, die mit der Gemeinschaftsordnung im Widerspruch stehen oder die in anderer Weise den rechtlichen Gegebenheiten innerhalb der Gemeinschaft der Teileigentümer (die „WEG“) widersprechen. Vorsorglich erklärt der jeweilige Teileigentümer für diesen Fall unwiderruflich den Ausschluss der ordentlichen Kündigung einer solchen GbR bis längstens zum 31.05.2039, es sei denn, der Pachtvertrag mit einem Hotelbetreiber endet zuvor ersatzlos; in diesem Fall ist die Kündigung bereits ab Beendigung des Pachtverhältnisses zulässig.

Soweit der Käufer sein Sondereigentum veräußert, scheidet dieser im Falle einer GbR mit der Eintragung der Rechtsänderung im jeweiligen Teileigentumsgrundbuch aus einer solchen GbR aus, bleibt jedoch der GbR so lange verpflichtet, bis der Erwerber des Sondereigentums in gleichlautende Verpflichtungen eingetreten ist. Der jeweilige Käufer ist in diesem Fall ferner dazu verpflichtet, sich mit den anderen Gesellschaftern der GbR – soweit wie möglich – so zu stellen, als bestünde keine von der WEG gesonderte Gesellschaft, sowie festzustellen, dass in diesem Fall alle Regelungen der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zugleich Inhalt des Gesellschaftsvertrags sind. Darüber hinaus ist der Käufer für diesen Fall verpflichtet, als Gesellschafter einer GbR daran mitzuwirken, einen Verwaltungsbeirat als dem vertretungsberechtigten Vertreter der GbR zu bilden und dem Hotelbetreiber dies und jede Änderung

der Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats unverzüglich anzuzeigen. Regelungen, Rechtsverhältnisse und Beschlüsse innerhalb der Gemeinschaft der Teileigentümer - soweit sie der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung nicht widersprechen - haben im Übrigen, soweit gesetzlich zulässig, Vorrang gegenüber jedweden Rechtsverhältnissen innerhalb einer etwaigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die Teileigentümer sind einander wechselseitig dazu verpflichtet, bei Bedarf ergänzende vertragliche Regelungen zu schaffen, um das Ziel der Unterordnung einer etwaigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter die Regelungen, Rechtsverhältnisse und Beschlüsse der Gemeinschaft der Teileigentümer sicherzustellen.

ee) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, zugleich aber als echter Vertrag zugunsten Dritter auch gegenüber dem Pächter des Hotels, dem Verwalter und den übrigen Miteigentümern, seine Verpflichtungen, insbesondere aus der Gemeinschaftsordnung, im Falle eines Weiterverkaufs des Vertragsgegenstands in gleicher Weise, wortgleich und umfassend an einen Erwerber wiederum mit entsprechender Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

ff) Dem Verwalter ist im Falle eines Verkaufs auf Kosten des Verkäufers – unmittelbar nach notarieller Bekundung – zur Prüfung der Einhaltung dieser Verpflichtung der Kaufvertrag mit einem zukünfti-

gen Erwerber in beglaubigter Abschrift zu übermitteln.

### 3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Der Käufer tritt vom Tag des Besitzübergangs an in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus der Grundlagenurkunde URNr.: o805 H/2018 vom 09.5.2018 des Notars Ferdinand Huwendiek, München, insbesondere der dort enthaltenen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, ergeben. Gleiches gilt für die in der Grundlagenurkunde enthaltenen Rechtsverhältnisse:

- Hotelpachtvertrag in Anlage 5 der Grundlagenurkunde samt weitere Verträge
- Dreiseitige Vereinbarung - Marketingtechnische Zusammenarbeit
- Dreiseitige Vereinbarung - Weinthematische Zusammenarbeit (s. Teil C. der Grundlagenurkunde), insbesondere unter anteiliger Übernahme der Freistellungsverpflichtungen durch den Käufer gemäß Teil C III.2 der Grundlagenurkunde
- Eigennutzungsmodell samt Vorbehalt der Verkäuferin (s. Teil D. der Grundlagenurkunde),
- Weinbergpachtvertrag in Anlage 7 der Grundlagenurkunde mit Verteilung der Realpacht (s. Teil E. und F. der Grundlagenurkunde),
- Verwaltervertrag (s. Teil G. der Grundlagenurkunde),

Dazu kommen die Rechtsverhältnisse, in welche der Käufer im Rahmen des Kaufvertrages eintritt:

- vor allem Miet-, Leasing- und sonstigen Betriebs- und Nutzer- so-

wie allen Wartungs-, Service-, Aufschaltungs-, Versorgungs-, Verwalter-, Betreiber-, Bewirtschaftungs-, Gestattungs- und Unterhaltungsverträgen, welche zur Inbetriebnahme und Aufrechterhaltung der Gesamtanlage erforderlich oder zweckdienlich sind, dies betrifft insbesondere auch das Contracting zur Energieversorgung.

#### a) WEG-Verwaltervertrag

Bei der hier angebotenen Liegenschaft ist mit der Firma PELABA Consult GmbH (geschäftsansässig: Professor-Messerschmitt-Straße 1, 85579 Neubiberg) ein Verwaltervertrag abgeschlossen. Mit Begründung der WEG soll sie zum ersten WEG-Verwalter bestellt werden. Der Verkäufer kann jedoch vor Begründung der WEG und vor der ersten Bestellung auch ein anderes, mit der PELABA Consult GmbH verbundenes Unternehmen zum ersten Verwalter bestellen, wenn dieses Unternehmen den abgeschlossenen Verwaltervertrag inhaltlich unverändert übernimmt und die PELABA Consult GmbH dem zustimmt.

Kraft Gesetzes (§ 26 Abs.1 S.1 2 HS WoEigG) ist die Verwaltererstbestellung auf die Dauer von drei Jahren ab dem Tag der Bezugsfertigkeit des Objekts befristet. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen. Der Verwaltervertrag kann von der WEG vor Fristablauf nur aus wichtigem Grund beendet werden. In diesen Vertrag tritt der Käufer mit Übergang von

Besitz-, Nutzen und Lasten als Eigentümer ein. Die im Gesetz (§ 23 Abs. 2, § 24, § 27 und § 28 WoEigG) vorgesehen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag. Die zurzeit gültige reguläre Vergütung des WEG-Verwalters beträgt derzeit jährlich 10.000,00 € zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer und ist von den Teileigentümern quotal entsprechend dem jeweiligen 1.000stel Anteilen zu tragen. Die Vergütung ist in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum Ende des Kalendervierteljahres zur Zahlung fällig. Die Verwaltervergütung ist -soweit möglich- ebenso wie die sonstigen Kosten für das Objekt direkt aus den eingezogenen Pachtvergütungen zu begleichen und ein danach verbleibenden Überschuss an die Eigentümer zum Ende eines Kalendervierteljahres auszukehren. Die Auszahlung soll dabei so rechtzeitig erfolgen, dass die Liquidität möglichst bis zum Ultimo dem Konto des Eigentümers gutgeschrieben ist. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag gesondert zu honorieren. Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG), dem Verwaltervertrag nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung (Teil der Bezugsurkunde) und den Beschlussfassungen kann der Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten.

b) Informationsverpflichtungen gegenüber der WEG Verwaltung  
Aufgrund der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung bedarf eine

freihändige Veräußerung des Teileigentums der Zustimmung des WEG-Verwalters und ist dem Hotelpächter unter Angabe der Adressdaten des Erwerbers unverzüglich anzuzeigen. Die Zustimmung des Verwalters ist dabei grundsätzlich zu erteilen, es sei denn, in der Person des potentiellen Erwerbers liegende Gründe wie z.B. Wettbewerber zum Hotelpächter bzw. Weingut oder finanzielle/ persönliche Gründe (Leumund, Bonität) des Erwerbers sprechen dagegen. Zudem muss der Käufer dafür Sorge tragen, dass Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sowie den bisherigen Beschlussfassungen dem Rechtsnachfolger auferlegt werden. Die Teileigentumseinheiten (Hotelzimmer) dienen grundsätzlich nur der gewerblichen Nutzung durch den Hotelpächter, eine anderweitige Nutzung (z.B.: Eigennutzung) ist nicht zulässig. Die Eigentümer der Hotelzimmers sind durch den abgeschlossenen Pachtvertrag verpflichtet, zusammen mit dem Hotelpächter ab dem 01.01.2020 eine Instandhaltungsrücklage für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Dazu zahlen die Eigentümer insgesamt 0,5 % und der Hotelpächter 1,5 % der Nettoumsätze aus Logis, F&B, Tiefgarage und Beauty des Hotels auf ein Instandhaltungsrücklagenkonto ein. Im Fall der Weiterveräußerung der Teileigentumseinheit kann der Käufer keine Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen verlangt, sondern die Ansprüche gehen auf seinen Rechtsnachfolgerüber.



#### *4. Verwaltung des Sondereigentums*

Es obliegt in der Regel der Entscheidung des Käufers, ob er für die Verwaltung seiner Hotelzimmer eine Hausverwaltung beauftragt oder dies eigenverantwortlich erledigt. Die hier vorliegende besondere Konstellation – Verpachtung aller 104 angebotenen Apartments sowie der 105. Sondereigentumseinheit an einen Hotelpächter und gemeinschaftliche Verpachtung aller Weinberge an einen Weinbaubetrieb- machen es hier allerdings erforderlich, auch die Verwaltung des Sondereigentums organisatorisch in einer Hand zu vereinigen. Deshalb wird dies im vorliegenden Fall bereits mit dem WEG Verwaltervertrag mit der Firma PELABA Consult GmbH geregelt, der auch die Sondereigentumsverwaltung ohne separate Vergütung mit umfasst. Eine fremde (kostenpflichtige) Hausverwaltung oder Eigenverwaltung durch den Käufer ist daher in diesem speziellen Fall nicht vorgesehen. Der Sondereigentumsverwalter wird umfassend bevollmächtigt. Die Befugnisse ergeben sich aus den Regelungen des Kaufvertrages.

#### *5. Hotelpachtvertrag vom 22.11.2017 i.V. m. Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018*

Die Verkäuferin hat bereits am 22.11.2017 mit dem Betreiber des Hotels, der Sonnenhotels Nord GmbH & Co. KG, Gerhard – Weule – Straße 20 in 38644 Goslar, („Pächter“; aufgrund einer Einbringungsvereinbarung vom 01.09.2018 mit dem ursprünglichen Pächter der Sonnenhotels Süd GmbH & Co KG) einen langfristigen

Pachtvertrag über das gesamte Hotelgebäude abgeschlossen. Aufgrund einer zwischen den Parteien am 15.12.2017 geschlossenen gesonderten Vereinbarung ist geregelt, dass der Pachtvertrag von der Verkäuferin auf die zu begründende WEG als neuen Verpächter übergeht. Diesem Wechsel des Verpächters hat der Pächter in dieser Vereinbarung bereits zugestimmt. Gegenstand des Pachtvertrages ist die Gesamtheit der zu vermietenden Flächen des Hotelgebäudes einschließlich aller Gemein- und Nutzflächen sowie der Außenanlagen, jedoch ohne die Räumlichkeiten für die Heizungstechnik und die Flächen unter dem Tagungsbereich. Der Raum für die Heizungstechnik wird einem Contractor durch die künftige Verpächterin unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Flächen unter dem Tagungsbereich sind im Sondernutzungsrecht der 105. Teileigentumseinheit, die im Eigentum der Römmert Wein- und Ferienland GmbH verbleiben wird und von dieser im eigenen Namen und auf eigene Rechnung überwiegend an das Weingut Römmert sowie an Dritte verpachtet werden soll. Soweit auf den Freiflächen im Sondernutzungsrecht der Römmert Wein- und Ferienland GmbH auf deren Kosten sogenannte Weinfass-Suiten errichtet werden, sind diese zwar ebenfalls durch die Hotelpächterin gepachtet, jedoch steht der daraus erzielte (zusätzliche) Pachtzins alleinig der Sondernutzungsberechtigten zu. Gleiches gilt auch für Erlöse aus der Dachflächennutzung.

Der Pachtvertrag hat eine feste Laufzeit von 20 Jahren mit einer fünfjährigen Verlängerungsoption für den Pächter. In diesen Pachtvertrag tritt der Käufer als Mitglied der Gemeinschaft der Eigentümer mit Abschluss des Kaufvertrages ein.

Laut Vertrag vom 22.11.2017 beträgt die Pacht für den gesamten Pachtgegenstand monatlich zwischen dem 1. und 3. Monat nach der Übergabe des Hotels an die Pächterin 0,00 €, danach bis zum 31.12.2019 42.500,00 €. Zwischen 01.01.2020 und dem 31.12.2020 beträgt die monatliche Pacht 48.000,00 €, zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 dann 56.000,00 € pro Monat und ab dem 01.01.2022 monatlich 72.150,00 €. Ferner ist eine Umsatzpacht von 13,5 % auf die Nettoumsätze aus Logis, F&B, Tiefgarage und Beauty des Hotels zu bezahlen, soweit diese einen Nettoumsatz von 3,0 Mio. € pro Kalenderjahr übersteigen. Frühestens ab dem 01.01.2022 erfolgt eine Anpassung der Fest- und der Umsatzpacht, wenn sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Pachtanpassung um mehr als 6% verändert hat.

Der guten Ordnung halber ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 6 Ziffer 1 des ursprünglichen Pachtvertrages vom 22.11.2017 die Übergabe des Pachtgegenstands spätestens zum 30.06.2019 erfolgen soll. Sollte der Übergabetermin nach dem 01.07.2019 liegen, so verzichtet der Pächter gemäß dem Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018 auf sein vertragliches Recht, die Übergabe auf den 01.04.2020 zu verschieben und akzeptiert den genannten Übergabetermin,

sofern die Nennung des Termins mindestens 5 Monate vor dem Übergabetermin selbst erfolgt. Die Pacht nach der vereinbarten pachtfreien Zeit verringert sich 6 Monate lang um 20.000,00 € anstatt um 25.000,00 €. Liegt der genannte konkrete Termin nach dem 01.09.2019 verlängert sich die pachtfreie Zeit gemäß § 8 Abs. 2 von 3 auf 4 Monate. Für den Fall, dass der konkrete Übergabetermin vor dem 01.09.2019 liegt, gilt die Übergabe auch dann zu diesem Zeitpunkt als vollständig erfolgt, wenn der gesamte Spa-Bereich bis spätestens 01.09.2019 fertiggestellt und übergeben ist.

Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz (UStG) auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a UStG verzichtet (Umsatzsteueroption). Aufgrund dessen hat der Pächter zusätzlich zur Pacht die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu zahlen.

Sämtliche direkt beim Betrieb des Pachtobjekts anfallenden Betriebskosten des Pachtobjektes, mit Ausnahme der Kosten für den Verwalter, einer Allgefahren-Gebäudeversicherung und der Grundbesitzsteuern und -abgaben übernimmt der Pächter. Pächter und Verpächter sind gemeinschaftlich für die vollständige Instandsetzung und Instandhaltung des Pachtobjektes einschließlich FF&E- sowie SoE-Gegenständen verantwortlich. Ab dem 01.01.2020 zahlen dazu der Verpächter 0,5% und der Pächter 1,5% der Nettoumsätze

aus Logis, F&B, Tiefgarage und Beauty des Hotels auf ein Instandhaltungsrücklagenkonto ein.

Der Pachtvertrag kann während der Festlaufzeit ordentlich nicht gekündigt werden. Für den Verpächter besteht jedoch das Recht zur fristlosen Kündigung, wenn sich der Pächter mit seiner Pachtzahlung mehr als 6 Wochen in Verzug befindet oder er nachhaltig unvollständige Pachtzahlungen leistet.

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass gemäß dem Hotelpachtvertrag vom 22.11.2017 an den Pächter ein sog. Pre-Opening-Zuschuss zu leisten ist. Diese Zahlung ist ausschließlich von der Verkäuferin zu leisten. Gleiches gilt für eventuelle Mehr- oder Minderzahlungen aus den von der Verkäuferin zu tragenden Aufwendungen für die SoE's (vgl. § 4 Abs. 4 des Hotelpachtvertrags vom 22.11.2017).

Der Vollständigkeit halber ist zu berücksichtigen, dass das Vermietungskonzept in unternehmerischer Hinsicht erfolgreich sein muss. Mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils beteiligt sich der Käufer indirekt an einem Unternehmen (Betreiber-gesellschaft) und partizipiert an den unternehmerischen Chancen und Risiken der vermieteten Liegenschaft. Dabei vermietet die Sonnenhotels Nord GmbH & Co. KG die Hotelzimmer an Endkunden. Auf diese Vermietungen haben die Käufer (Miteigentumsanteilsinhaber) keinen direkten Einfluss, da sie keine Gesellschafterposition bei der Betreiberge-

sellschaft innehaben, sondern müssen sich auf die Erfahrung und die konzeptionelle Umsetzung der Vermietungskonzepte durch die Betreiber-gesellschaft verlassen.

#### 6. Eigennutzungsmöglichkeit von Hotelzimmern

Gemäß einer Vereinbarung über die Marketingtechnische Zusammenarbeit vom 22.11.2017 (vgl. Bezugsurkunde) stehen der Eigentümergemeinschaft in der Zeit jeweils vom 01.10. bis zum 30.04. (außer in der Weihnachts- und Silvesterwoche) insgesamt 1.040 Übernachtungen zu pauschalen Kosten von 30,00 € (indexierter Preis) pro Übernachtung zur Verfügung. Je nach Typ des Apartments/Hotelzimmer (bzw. Miteigentumsanteil) erhält der jeweilige Eigentümer für maximal 2 Personen in einem Zimmer der jeweils zum Aufenthaltszeitraum besten verfügbaren Kategorie incl. Frühstück folgende Anzahl von Übernachtungen:

Typ:	Anzahl Übernachtungen
Standard	7
Premium	7
Superior	7
Deluxe	8
Junior-Suite	9
Winzer-Suite	12

Weitere nicht quotall zugeordnete Übernachtungen verbleiben in der Verfügung des Verkäufers, die dieser einzelnen Hotelzimmern zusätzlich zuschlagen kann oder auch fremden Dritten überlässt.

### 7. Pachtvertrag über Weinbergflächen

Am 16.01.2018 hat die Verkäuferin mit dem Weingut Römmert GmbH & Co. KG, Erlachhof 1 in 97332 Volkach („Pächter“) einen langfristigen Landpachtvertrag für Rebland (Bestockt) über die der Eigentümergemeinschaft gehörenden Weinberge abgeschlossen (Anlage 7 zu der Grundlagenurkunde). In diesem Vertrag ist bereits vereinbart, dass der Pachtvertrag von der Verkäuferin auf die zu begründete WEG als neuen Verpächter übergeht.

Verpachtet werden alle im Eigentum der WEG stehenden Grundstücke (Gesamtfläche lt. Grundbuch: 19.523 m<sup>2</sup>) mit dem darauf befindlichen Aufwuchs (Weinstöcke) mit unterschiedlichen Rebsorten. Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zur weinwirtschaftlichen Nutzung. Der Pachtvertrag begann am 01.01.2018 und hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls nicht eine Partei drei Monate vor Vertragsende dieser Verlängerung schriftlich widersprochen hat.

Der Pachtzins ist als Naturalpacht zu leisten und beträgt jährlich 40% des mengenmäßig erzielten Traubenertrags aus den gepachteten Flächen in Form von verkaufsfähigen 0,75 l - Flaschen.

Die Naturalpacht soll jedoch zu einem maßgeblichen Teil aus dem Lesegut der Pachtflächen geliefert werden, weshalb zu einem möglichst hohen Anteil die roten („Denkanstoß“) oder weißen („Denkfreiheit“) Premium-Cuvées geliefert werden sollen. Je nach Typ des Apartments/Hotelzimmers bzw. Miteigentumsanteil erhält der jeweilige Eigentümer davon bei einem durchschnittlich erreichbaren Hektarertrag die folgende Anzahl von Flaschen:

Typ:	Anzahl Weinflaschen
Standard	66
Premium	66
Superior	72
Deluxe	78
Junior-Suite	90
Winzer-Suite	108

Da nur ganze Flaschen geliefert werden, entfällt ein Anspruch auf Bruchteilsflaschenmengen oder ein entsprechender Ausgleich für Bruchteilsflaschen.

Sollte der tatsächlich erzielte Naturalertrag auf Grund meteorologischer oder biologischer Einflüsse erheblich abweichen, geht dies auch zu Lasten der Eigentümer, da sich die quotall zur Verfügung stehende Anzahl von Flaschen reduziert, wobei jedoch das Auftei-

ungsverhältnis zwischen den einzelnen Typen bestehen bleibt. Eine eventuell aus weinbaulichen Erfordernissen gebotenen Rodung und Wiederbepflanzung einer Rebanlage ist zwischen Pächter und Verpächter abzustimmen. Die dabei anfallenden Kosten sind zwischen Verpächter und Pächter im Verhältnis 6:4 aufzuteilen. Die Kosten einer eventuell notwendigen Neubestockung eines Weinbergs in Folge Zerstörung oder höherer Gewalt, sind dagegen ausschließlich vom Verpächter zu tragen. Ebenso trägt dieser alle auf dem Grundbesitz ruhenden Lasten und Abgaben. Dagegen sind sämtliche Abgaben und Lasten, die aus der Bewirtschaftung resultieren ebenso vom Pächter zu tragen wie der Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft.

Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht für jede der Parteien, wenn sich nach einer Zerstörung der Weinstöcke Pächter und Verpächter hinsichtlich der Neubestockung nicht einigen können oder wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wegen in der Person des anderen Vertragspartners liegender Gründe nicht zumutbar ist. Daneben bestehen fristlose Kündigungsrechte für den Verpächter im Falle unsachgemäßer Bewirtschaftung, Lieferung keiner oder nachweislich qualitativ schlechter Naturalpacht sowie bei Insolvenz des Pächters.

#### *8. Freistellungsvereinbarung für Rückgewähr aus öffentlichen Förderungen.*

Als derzeitiger Alleineigentümerin hat die bisherige Eigentümerin und Verkäuferin, die Römmert Wein- und Ferienland GmbH, in ihrer Eigenschaft als Verpächter mit dem Pächter einen langfristigen Hotelpachtvertrag abgeschlossen. Daneben haben der Pächter und die Römmert Wein- und Ferienland GmbH eine Förderung bei der Regierung von Unterfranken beantragt, die dem Pächter zusteht. Diese Förderung ist vereinbarungsgemäß unverzüglich vom Pächter an die Verpächterin (WEG) als Mithafter auszus zahlen, um sie dann in 60 gleichen Monatsraten an diesen zurückzuerstatten. Diese Gelder sichern dann unmittelbar die Haftung aus Rückgewähr der Förderung und sind deshalb getrennt vom sonstigen Vermögen des Verpächters aufzubewahren und dürfen auch nicht an die Teileigentümer ausgekehrt werden.

Des Weiteren wurde hierzu vereinbart, dass die Förderung dem Verpächter bis zu einer Summe von 1.500.000,00 € ausbezahlt wird. Sollte diese Förderungshöhe aufgrund der Fördervorschriften nicht erreicht werden, stellt die Römmert Wein- und Ferienland GmbH dem Pächter die Differenz zu dem vorgenannten Betrag in Höhe von 1.500.000,00 € in ebenfalls 60 gleich hohen Raten zur Verfügung.

Soweit die Förderung aber den Betrag von 1.500.000,00 € übersteigen sollte, wird dieser übersteigende Betrag zu 95 % vom Pächter an die Römmert Wein- und Ferienland GmbH in 60 gleichen Monatsraten zur Erstattung der Aufwendungen von dieser für Pre-Opening-Aktivitäten und Kleinausstattung (sog. „SOE's“) bezahlt.

Vorsorglich gilt hierzu, dass, soweit die Gemeinschaft der Teileigentümer als zukünftiger Verpächter und Rechtsnachfolger des bisherigen Verpächters tatsächlich Inhaber der vorgenannten Geldbeträge wird, diese sowie jedes zukünftige Mitglied – entsprechend seinem Miteigentumsanteil – verpflichtet ist, die Römmert Wein- und Ferienland GmbH als Mithafter/bisheriger Verpächter von einer Haftung auf Rückgewähr der Geldbeträge freizustellen.

Zudem ist diese Freistellungsvereinbarung zum Inhalt jedes Erwerbsvertrags zu machen.





**NSI Netfonds Structured Investments GmbH**

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

Tel: +49 40 822267-367

Fax: +49 40 822267-12367

E-Mail: [info@nsi-netfonds.de](mailto:info@nsi-netfonds.de)

[www.nsi-netfonds.de](http://www.nsi-netfonds.de)

