



# MY APART

TEIL A | VERKAUFSPROSPEKT

*Moderne Serviced  
Apartments am  
Englischen Garten  
in München /  
Unterführung*





### ***Serviced Apartments in MY APART***

Ein Zuhause auf Zeit, ein Homeoffice in einer anderen Stadt: Serviced Apartments sind kompakte, voll möblierte Apartments, die z.B. Geschäftsleute, Expatriates von Unternehmen, Projektmitarbeiter, Trainees, Angestellte in Probezeit, Dozenten, Studenten, aber auch Langzeit- und Medizintouristen nutzen können. Die Apartments in MY APART sind für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten mietbar, verfügen über einen eigenen Kochbereich und sind komplett ausgestattet. Bei Bedarf können zusätzliche Services wie z.B. Reinigung in Anspruch genommen werden.

Als Eigentümer profitieren Sie von einem professionellen Mieter, der den gesamten Betrieb verantwortet. Sie genießen eine planbare Rendite mit fixierten Erträgen und langer Laufzeit – ohne sich selbst kümmern zu müssen.

*Serviced Apartments  
sind eine international  
etablierte und stark  
nachgefragte Wohnform  
in städtischen  
Ballungsräumen  
wie München.*

## INHALT

---

Konzept	4
---------	---

## PROJEKT UND LAGE

---

Architektur	6
Freiflächengestaltung	10
Unterföhring & Umgebung	12
Mikrolage	18
München & NordAllianz – Metropolregion München Nord	20

## BETREIBER

---

Betreiber MY APART	22
Ausstattung	24
Gemeinschaftsflächen	30

## ALLGEMEINES

---

Investment MY APART	38
Beispiel-Grundrisse	40
Presse – München allgemein	48
Micro Living & Serviced Apartments	49

## RECHTLICHE TEXTE

---

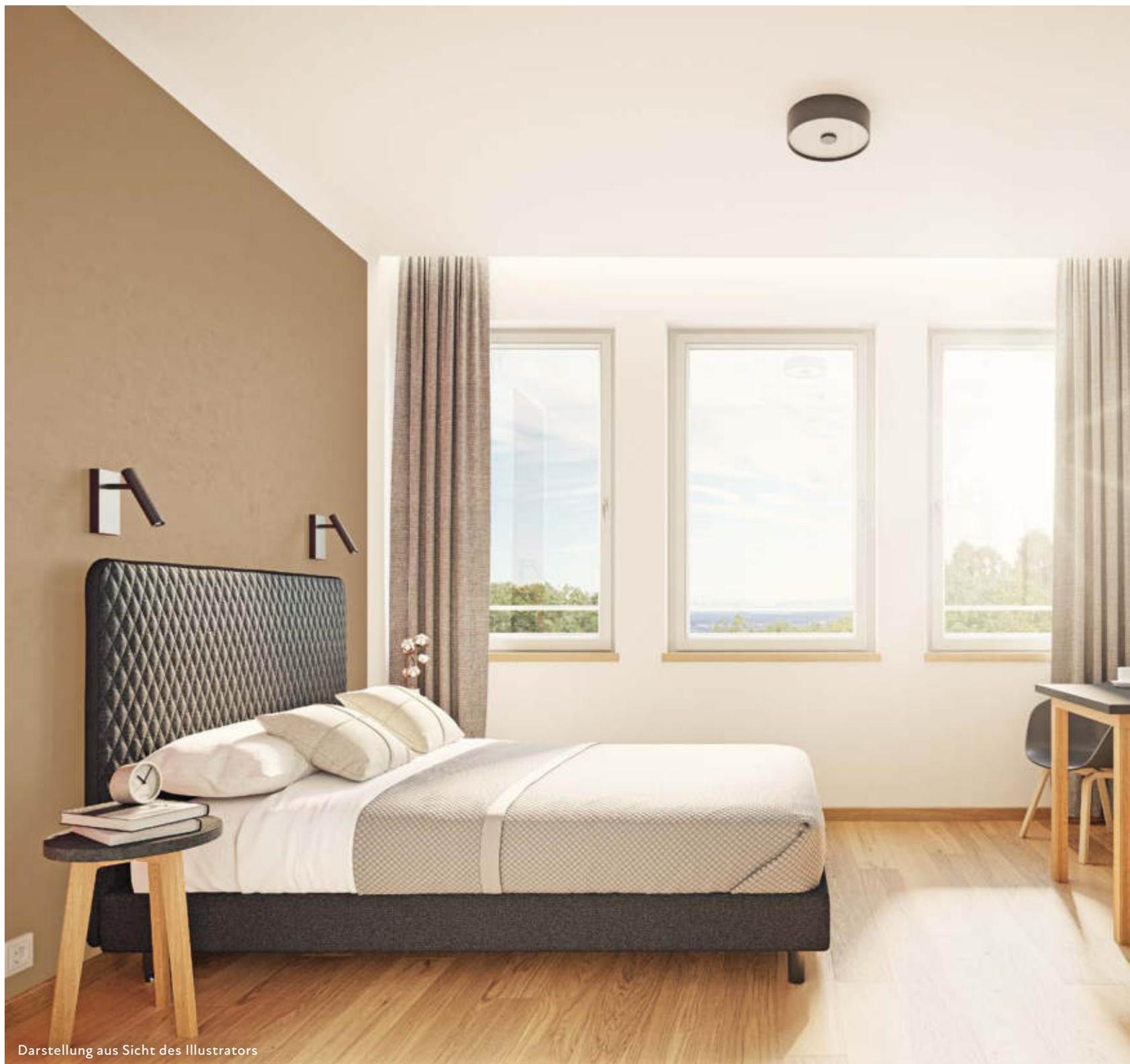
Das Angebot im Überblick	50
Datenblatt	51
Risiken und Chancen	52
Steuerliche Ausführungen	67
Haftungs- und Angabenvorbehalte zu den Verkaufsunterlagen / Prospekten	73

*MY APART ist eine geschützte Marke der Grundkontor Projekt GmbH, München.*



Darstellung aus Sicht des Illustrators

# DAS PROJEKT MY APART



Darstellung aus Sicht des Illustrators

**Investieren – aber nicht in irgendwas und irgendwo. Sondern in Serviced Apartments in München / Unterföhring. Denn mit Ihrer Investition erhalten Sie neben einer attraktiven Rendite einen starken Partner an Ihre Seite.**



### Das Konzept für Anleger

MY APART ist anders: Das erleben die Bewohner unserer Häuser jeden Tag – und Kapitalanleger profitieren davon auf Dauer. Bei MY APART investieren Sie in Teileigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dieses Eigentum vermieten Sie auf Dauer zu einer vertraglich abgesicherten und indexierten Miete an einen erfahrenen Betreiber. Sie müssen sich weder um die Vermietung noch um den laufenden Betrieb Ihres Immobilieneigentums kümmern. Auch wird die komplette Möblierung und Ausstattung der Häuser von der Mieterin selbst eingebracht, die sich zudem um die laufende Instandhaltung kümmert – also ein „Rundumsorglos“-Paket.

### DAS ZEICHNET EIN INVESTMENT IN MY APART AUS

- zeitgemäße Serviced-Apartment-Anlage mit zulässiger Aufenthaltsdauer von bis zu 6 Monaten
- moderne, energetisch optimierte und ganzheitliche Gebäude- und Apartmentplanung, direkt zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Bewohner
- die komplette Möblierung und Ausstattung der Häuser erfolgt über den Mieter und ist kosten- und aufwandsfrei für den Käufer
- gute und integrierte Stadtlage am Englischen Garten mit bester Anbindung an die City München sowie an das Umland
- hoher Mehrwert für die Bewohner aufgrund großzügiger Gemeinschaftsflächen
- Backshop-Restaurant, Bar, Fitnessbereiche, Lounges, Waschsalons, Kinder- / Jugend- und Erwachsenen-Spielräume
- Serviced-Apartment-Anlagen bieten ein pandemiebewährtes Umfeld und sind als gewerbliche Wohnform von Mietpreisbindungen sowie möglichen Regelungen zu Mietpreisbremsen ausgenommen.
- Die gesamte Verwaltung der Liegenschaft erfolgt über einen unternehmenseigenen und sehr erfahrenen Betreiber. Für den Käufer entsteht praktisch kein Verwaltungsaufwand.
- Erwerb von beleihbarem, vererbbaarem und jederzeit verkäuflichem Immobilieneigentum mit eigenem Grundbuchblatt
- langfristig planbare Investition und Erträge, durch festen und indexierten Mietvertrag über mindestens 20 Jahre
- überschaubare Investitionsgrößen zu attraktiven Preisen
- hohe und verlässliche Rendite



# HINTER DIESER FASSADE STECKT MEHR

Zeitlos im Design und trotzdem seiner Zeit voraus: So kompakt sich die Gebäudekörper präsentieren – so offen ist das Gesamtkonzept für Neues.

## DAS SERVICED-APARTMENT-HAUS IM ÜBERBLICK

- 561 Apartments unterschiedlicher Größe in zwei Häusern (ca. 17 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup>), 378 Kfz-Abstellplätze
- voll erschlossen über Aufzug inklusive Tiefgaragenebene
- große öffentliche Terrassen, teilweise private Dachterrassen
- rund 2.000 m<sup>2</sup> öffentliche Gemeinschaftsflächen (u. a. Restaurantbereich, Lounges)
- große und einladende Freibereiche, lauschige Innenhöfe
- Verwendung einer ressourcenschonenden Photovoltaikanlage sowie Einsatz von Fernwärme
- teilweise Vorrüstung von Kfz-Elektroladestationen
- elektronisches Türschließsystem
- Videoüberwachung zur Sicherstellung eines ruhigen und geschützten Wohnumfelds



# ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

... am großzügigen, mit zahlreichen Bäumen gesäumten Vorplatz. Ansprechende, moderne Gemeinschaftsflächen mit sonnigen Terrassen bieten eine entspannte Atmosphäre zum Verweilen.



# DRINNEN LEBEN, DRAUSSEN AUCH

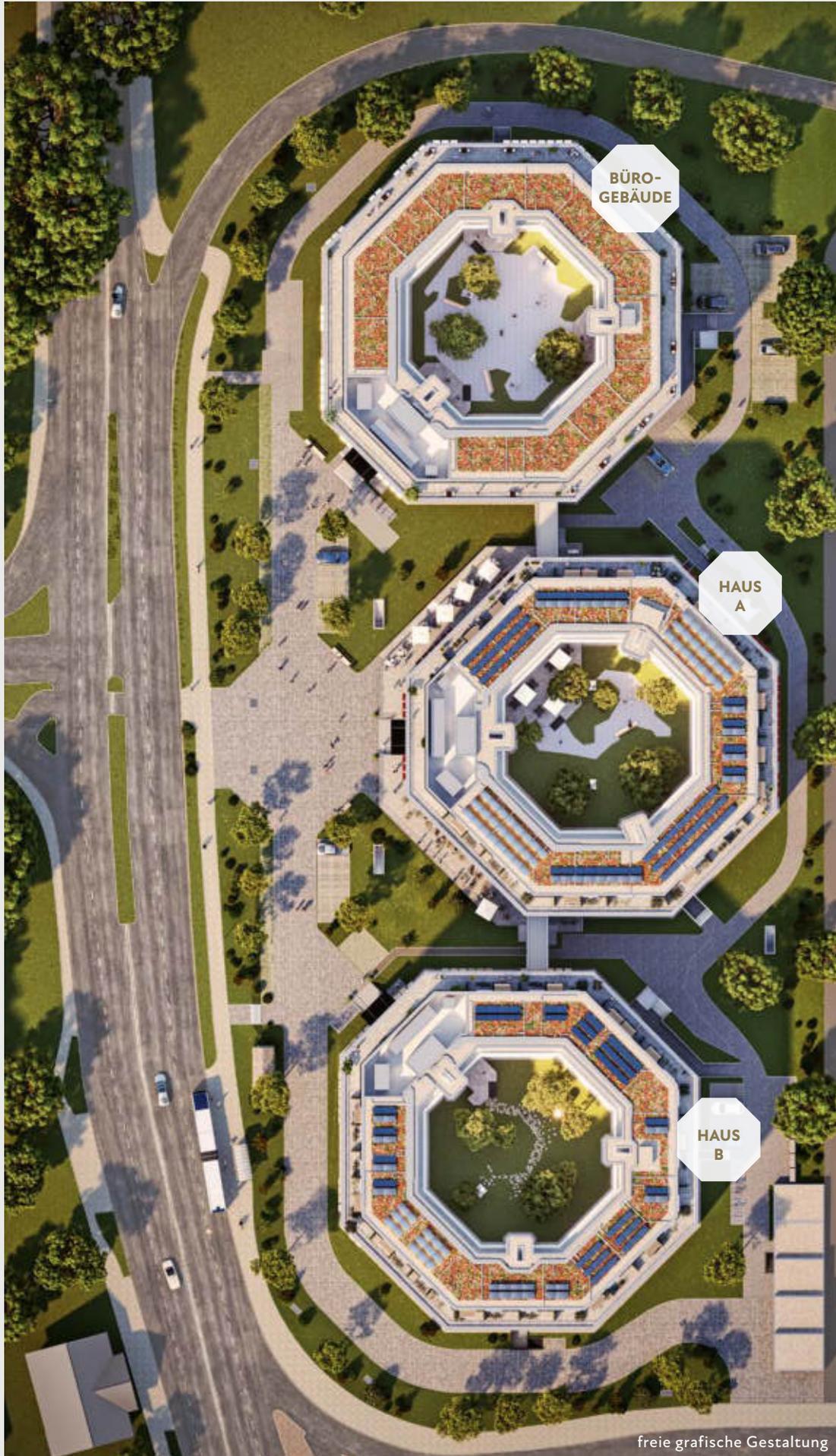
Warum soll sich das Leben nur in vier Wänden abspielen? MY APART schafft eine schöne Beziehung zwischen den Innen- und den Außenflächen. So vergrößert sich der Lebensraum für Wohlgefühl und Entfaltung.

Die Freiflächengestaltung lässt das Erscheinungsbild der klaren Architektur aufblühen. Das gesamte Areal ist eingerahmt von üppigen Grünflächen. Die fünfgeschossigen Baukörper überraschen mit einladenden Innenhöfen und Gemeinschaftsterrassen.

*Ausreichend  
Ruhe und Privat-  
sphäre – modern  
und freundlich  
gestaltete  
Flächen*



Darstellung aus Sicht des Illustrators



# EIN RUNDUMBLICK ...

ALPEN

ALTSTADT

BOGENHAUSEN

ISAR

ISARAUEN

TRAM-HALTESTELLE  
ST. EMMERAM



MY APART

GEWERBEGEBIET UNTER-  
FÖHRING SÜD: SUPERMÄRKTE,  
DROGERIE, AUTOVERLEIH U.V.M



OLYMPIA-PARK

BMW GROUP

PARKSTADT SCHWABING: U. A. OSRAM, MICROSOFT, MAN

A9

U-BAHN-STATION STUDENTENSTADT

ENGLISCHER GARTEN

SPORTSCHECK ALLWETTERANLAGE

FÖHRINGER RING

# ... SAGT EINFACH ALLES



ALLIANZ  
ARENA

A9

MESSE  
MÜNCHEN, MOC

BAYERISCHER  
RUNDFUNK

FÖHRINGER  
RING

  
MY APART

ISAR

ENGLISCHER  
GARTEN



**FLUGHAFEN  
MÜNCHEN**

**HOCHSCHUL- UND  
FORSCHUNGSZENTRUM  
GARCHING**

**AGROB MEDIEN- UND  
GEWERBEPARK**

**A99**

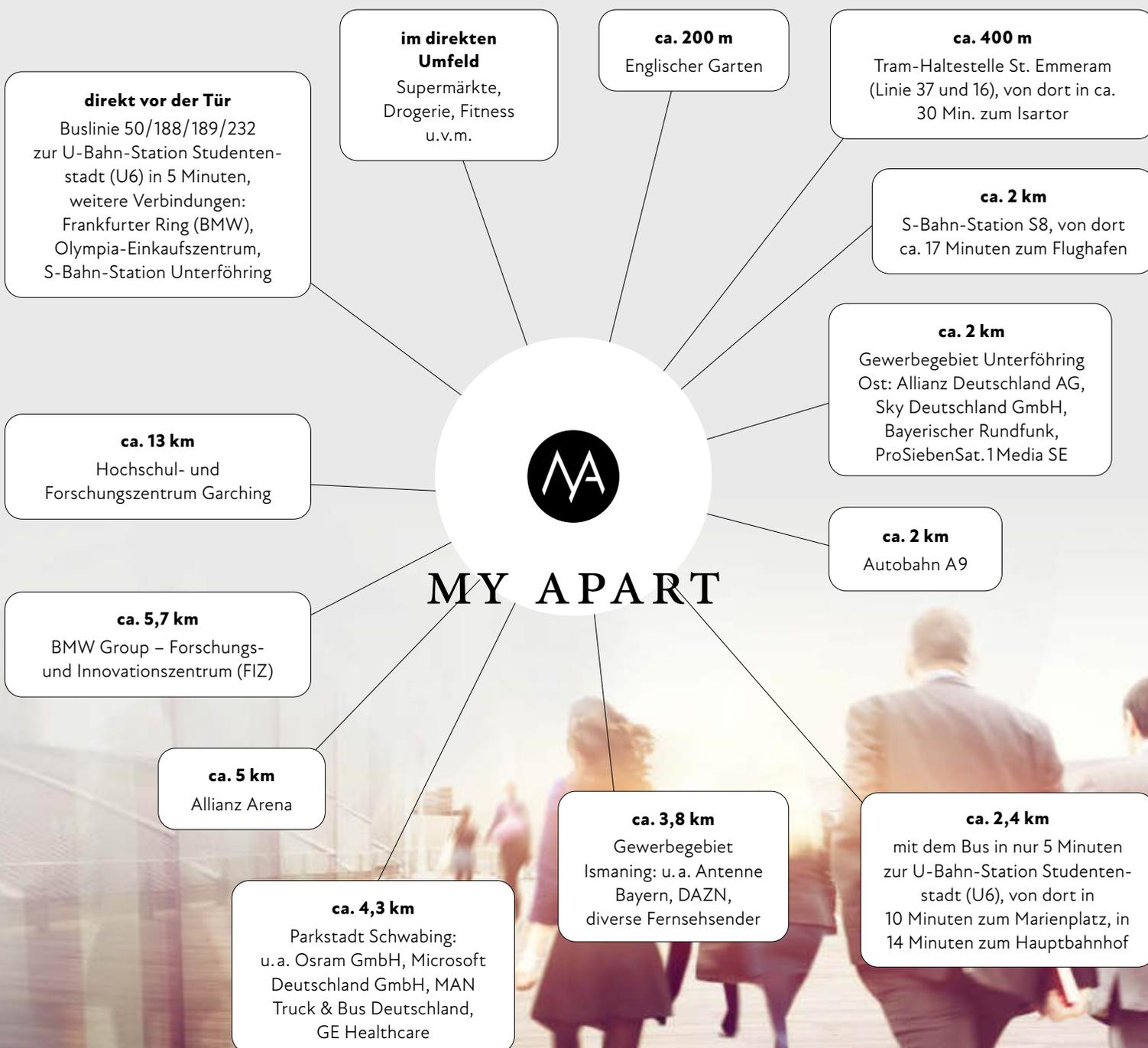
**GEWERBEGBEIT UNTERFÖHRING  
OST: U. A. ALLIANZ,  
SKY, PROSIEBENSAT.1**

**S-BAHN-STATION  
UNTERFÖHRING**

**GEWERBEGBEIT  
UNTERFÖHRING SÜD**

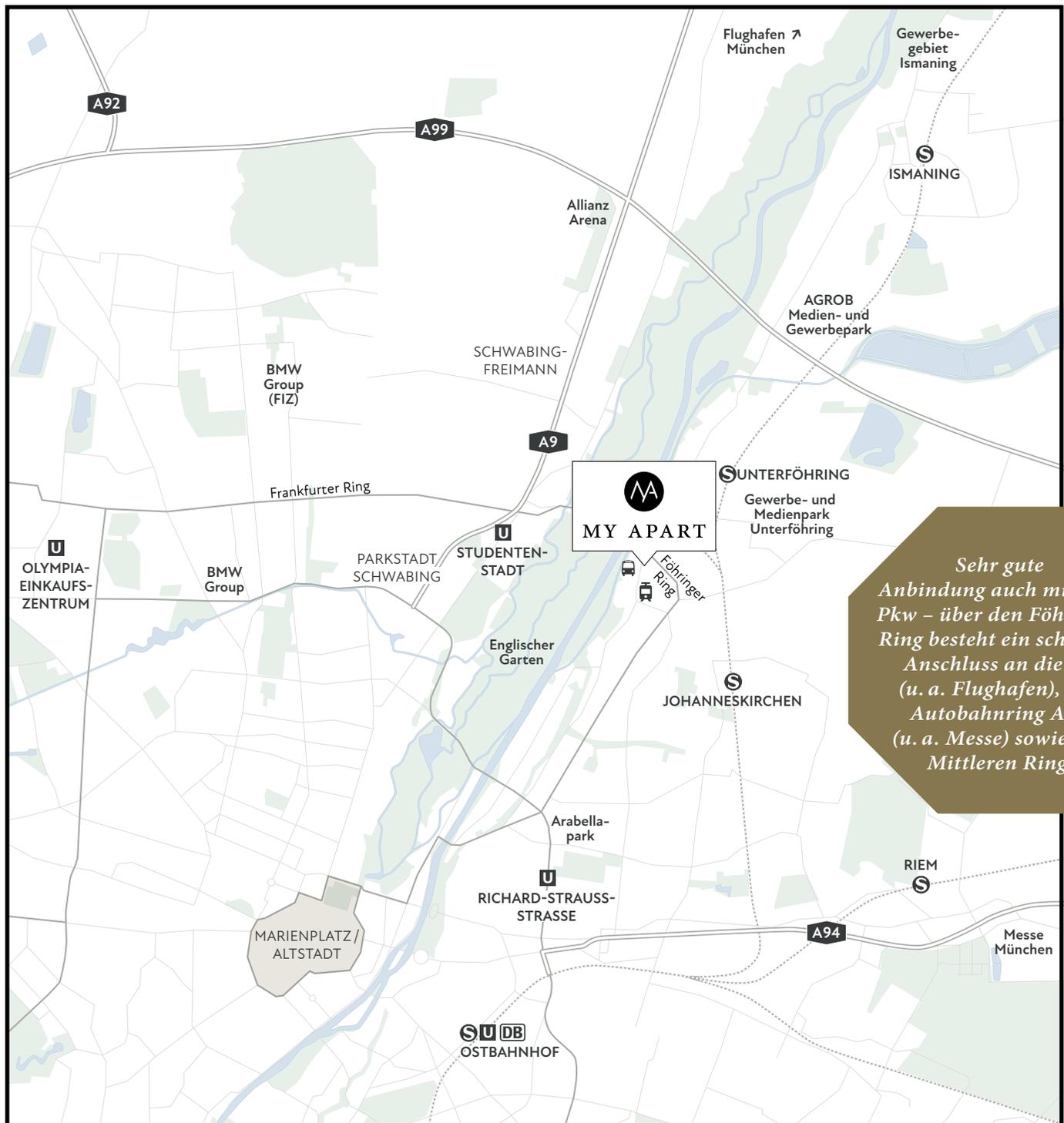
# IDEAL ANGEBUNDEN

Hier konzentriert sich alles,  
was wichtig ist: Top-Firmen, beste Freizeitmöglichkeiten,  
hervorragende Anbindungen und ... MY APART!



# NAH, NÄHER MY APART

Hier arbeiten. Hier leben. Oder raus in die Welt:  
Der Standort bietet den perfekten Mix aus optimaler  
Anbindung in alle Himmelsrichtungen sowie die Nähe  
zur Innenstadt und zu benachbarten Top-Unternehmen.



# FÜR SIE VOR ORT

Im direkten Umfeld von MY APART finden Sie zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf.



*Ein moderner Standort mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt sowie vielen Geschäften in direkter Umgebung*



#### **IM DIREKTEN UMFELD**

- Supermärkte: Rewe, Aldi, Edeka
- Bäckerei mit Frühstücks- & Tagesgastronomie
- dm-Drogeriemarkt
- Ladengeschäfte: u. a. Media Markt, Tretter, Decathlon
- Sixt Autovermietung
- clever fit Fitness-Studio
- SportScheck Allwetteranlage mit: Health Club (Indoor & Outdoor Gym) Fitness / Sauna / Pool / Tennis / Soccer
- u. v. m.

# MÜNCHEN IST, WIE ANDERE METROPOLEN GERNE WÄREN

Die Landeshauptstadt schafft den Spagat zwischen Tradition und Moderne, Gemütlichkeit und Weltstadtflair auf einzigartige Weise. Als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas bietet die Boomtown München Lebensqualität wie aus dem Bilderbuch „on top“.

## IN MÜNCHEN GIBT ES ...

- 6 von 40 DAX-Unternehmen
- mehr als 100 der weltweit größten Konzerne
- namhafte (Elite-)Universitäten und Forschungseinrichtungen
- einen der größten Flughäfen Europas
- weltweit führende Messen und Kongresse

## UNTERFÖHRUNG BIETET ...

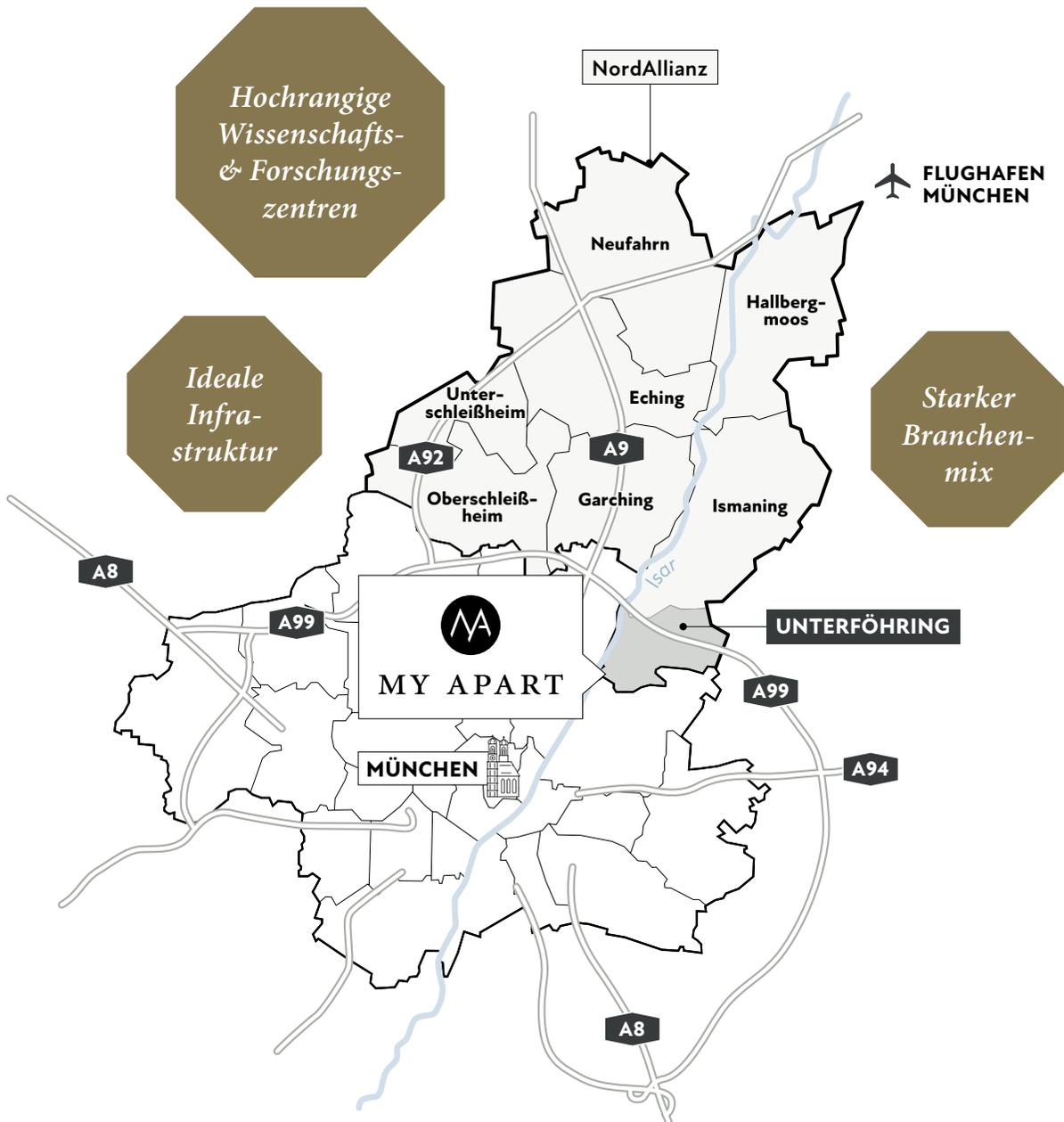
- einen der wichtigsten Medien- und Versicherungsstandorte Deutschlands, u. a. Allianz, Bayerischer Rundfunk, ProSiebenSat.1, Sky, ZDF
- Top-Infrastruktur und City-Nähe
- mehr als 20.000 Arbeitnehmer im direkten Projektumfeld
- über 2.200 angesiedelte Gewerbebetriebe



# HIER SPIELT DIE ZUKUNFT

Wirtschaftlicher Erfolg durch strategische und technologische Zusammenarbeit: Die NordAllianz in der Metropolregion München Nord ist ein Zusammenschluss von acht Kommunen, die den Korridor zwischen München und seinem Flughafen bilden.

Die sieben bedeutenden Branchencluster IT-Hightech, Luft- & Raumfahrttechnik, Automotive, Logistik, Life Science, Versicherungen und Medien begründen in der NordAllianz einen der wirtschaftsstärksten Räume Europas.





Darstellung aus Sicht des Illustrators

*Rundum sorglos: Der erfahrene Betreiber kümmert sich um die komplette Möblierung des Hauses und um alle Belange Ihres Immobilieneigentums.*

# SIE PROFITIEREN, WIR MACHEN DEN REST

## Serviced Apartments: Investment mit minimiertem Aufwand.

Um Ihr Immobilieneigentum in MY APART kümmert sich, auf der Basis eines langjährigen Mietvertrags, ein erfahrener Betreiber aus der Firmengruppe des Initiators – zuverlässig, professionell und mit jahrzehntelanger Erfahrung ihrer Gesellschafter: Diese entwickeln, realisieren, vermarkten und betreiben seit über 25 Jahren erfolgreich Studenten-/ Serviced Apartments, Hotels, Büros und hochwertige Wohnbauprojekte in ganz Deutschland.

In dieser Tradition weist auch das aktuelle Projekt eine beeindruckende Liste an Ausstattungen, Services und Merkmalen auf:

- individuelles Interior-Design-Konzept von Steidle Architekten München
- voll ausgestattete Apartments inklusive Küche mit Spülmaschine\*
- umfangreiche öffentliche Begegnungsflächen für alle Altersklassen inklusive Restaurantbereich\*
- Pandemie-erprobtes Betriebs- und Gebäudekonzept zur bestmöglichen Sicherstellung einer durchgängigen Hausöffnung auch während Pandemiezeiten
- zeitgemäße Digitalisierung aller Betriebsabläufe, u. a. optionaler kontaktloser Check-in usw.

\* Die komplette Möblierung aller Flächen erfolgt durch den Mieter.

# EIN GUTES TEAM: IHRE INVESTITION - UNSERE ERFAHRUNG

Die Gesellschafter der Betriebs- und Service GmbH betreiben derzeit  
rund 3.100 Apartments an verschiedenen Standorten in Deutschland.

Hier eine Auswahl unserer Referenzen:



**Mixed Used/MO82 München** | Fertigstellung  
2019 | Hotel, 465 Zimmer | Büro, 5.000 m<sup>2</sup>  
Boardinghaus, 105 Apartments



**MY APART | MO82 München**  
Fertigstellung 2019 | 47 Apartments



**CAMPUS VIVA VI | MO82 München**  
Fertigstellung 2019 | 310 Apartments



**CAMPUS VIVA Berlin II**  
Fertigstellung 2018 | 268 Apartments



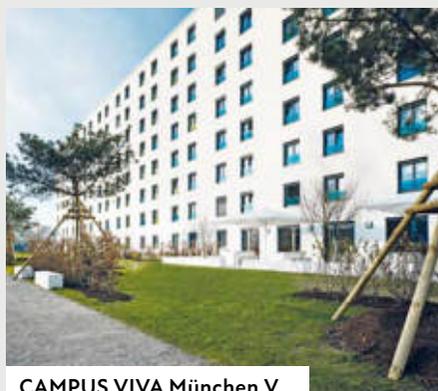
**CAMPUS VIVA Berlin I**  
Fertigstellung 2016 | 404 Apartments



**CAMPUS VIVA Heidelberg II**  
Fertigstellung 2013 | 345 Apartments



**CAMPUS VIVA Bremen**  
Fertigstellung 2012 | 320 Apartments



**CAMPUS VIVA München V**  
Fertigstellung 2012 | 346 Apartments



**CAMPUS VIVA München II**  
Fertigstellung 2007 | 64 Apartments

# TOP-AMBIENTE TRIFFT SINNVOLLE RAUMAUFTEILUNG



Darstellung aus Sicht des Illustrators



### **DIE BAULICHEN HIGHLIGHTS VON MY APART**

- kompakt-harmonische und durchdachte Raumgestaltung
- Verwendung klassischer Baumaterialien wie z. B. Eichenholz für Böden und Fensterbänke in den Apartments
- flache Duschwannen mit Echtglas-Trennwänden
- Handtuchheizkörper im Bad
- Multimedia- und Glasfaseranschluss
- Heizung und Kühlung über Gebläsekonvektoren im Deckenbereich (4. und 5. Obergeschoss)
- außen liegender Sonnenschutz über vertikale Markisoletten



Darstellungen aus Sicht des Illustrators



# DESIGN TRIFFT KOMFORT

Einfach mehr wert:  
komplett ausgestattete Serviced Apartments.





Darstellungen aus Sicht des Illustrators

# ÜBERZEUGENDE AUSSTATTUNGSMERKMALE



**Alle Apartments werden auf Kosten des Mieters modern und hochwertig möbliert und vollständig ausgestattet.**



### AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- Kombination aus handwerklich gefertigten Einbaumöbeln inklusive wohnlicher Accessoires namhafter Hersteller
- formschöne Spiegelemente mit umlaufender, verdeckter LED-Beleuchtung in Bad und WC
- Küchen inklusive Spülmaschine, Cerankochfeld mit Umluft, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Mikrowelle mit Grillfunktion
- große Flatscreens inklusive „mirroring“-Funktion
- moderne Tablets als Kommunikationsmittel zwischen „Haus“ und Bewohner
- freies WLAN im ganzen Haus
- Licht- und Lampenkonzept inklusive Einbaustrahlern

# ÜBERRASCHEND, EINLADEND, ANDERS

Freunde treffen, Snacks genießen, eine gemütliche Lese-Ecke entdecken: Die Gemeinschaftsflächen von MY APART sind kommunikativ ausgelegt, bieten aber auch Gelegenheit, um für sich zu bleiben.



Darstellung aus Sicht des Illustrators





Darstellung aus Sicht des Illustrators

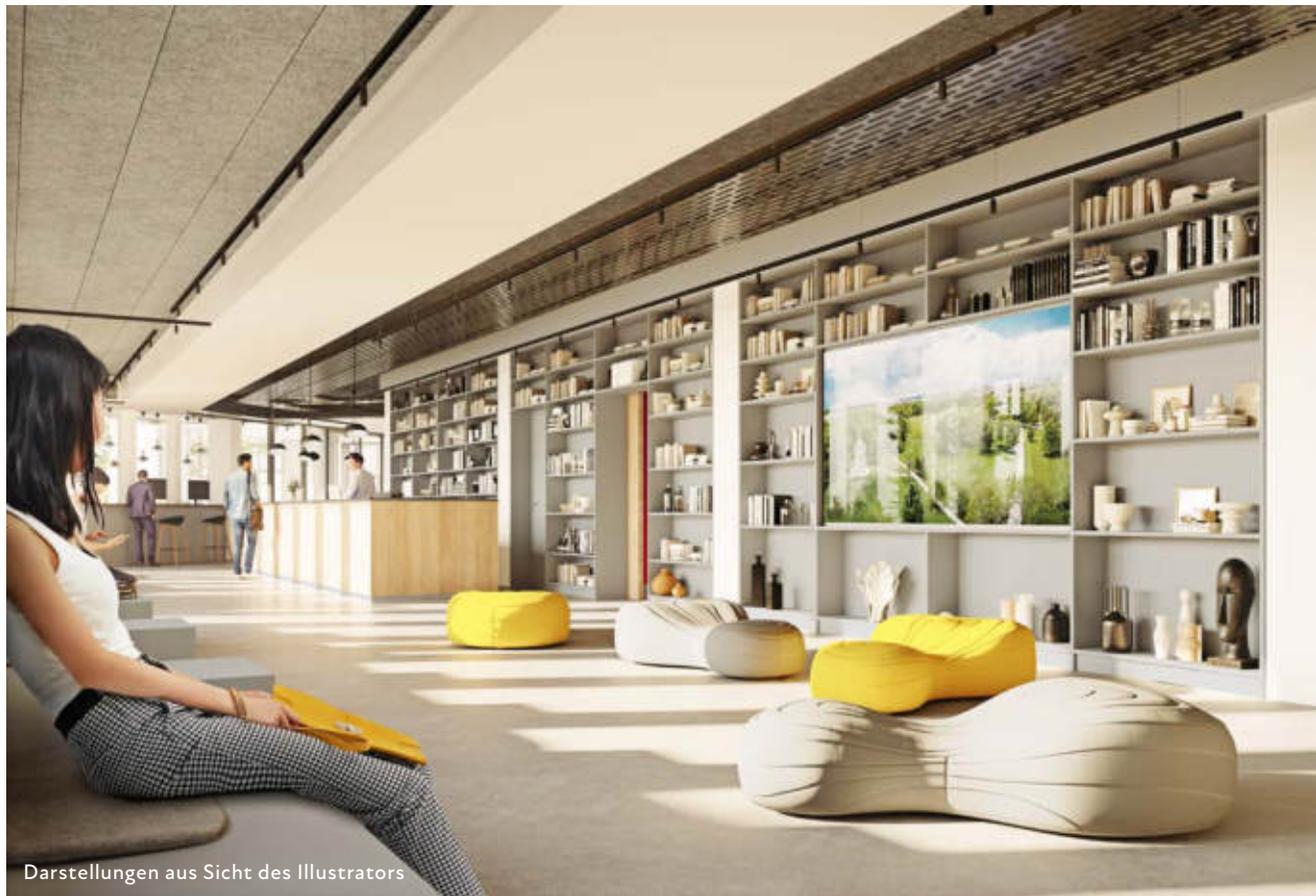
# GERNE KOMMEN – NOCH LIEBER BLEIBEN





## **GUTER STIL – GUTE GESPRÄCHE**

Die Begegnungsflächen von MY APART integrieren sich perfekt in das außergewöhnliche Architekturkonzept des Hauses und beweisen, dass Flächen mit Funktion zugleich auch Räume mit Style sein können.



Darstellungen aus Sicht des Illustrators

Die heute erforderliche umfangreiche Digitalisierung und Automatisierung von Gebäuden, etwa beim kontaktlosen Check-in, ist die eine Seite eines modernen Serviced-Apartment-Hauses. Die andere ist, im Haus eine gesellige und zugleich stilvolle Atmosphäre zu schaffen, in der gegenseitige Inspiration und eine lebendige Community zum Mehrwert aller Bewohner gedeihen können. MY APART kann all das.

Raffiniert gestaltet, aber mit ungezwungenem Ambiente; modern ausgestattet und mit zeitlosen Materialien dekoriert. Die Gemeinschaftsflächen von MY APART sprechen jeden Tag aufs Neue eine Einladung aus, der die Bewohner kaum widerstehen können.

### DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN VON MY APART

- vielseitige Begegnungsräume, u. a. Lobby mit Empfang, Backshop mit Restaurantbereich, verschiedene Lounges und Außenterrassen
- Fitnessbereiche, Wasch-Lounges, Kinder- /Jugend- und Erwachsenen-Spielräume usw.
- durchdachtes, frisches und kommunikatives Interieurkonzept
- Snack-, Getränke- und Non-Food-Automaten für die 24-Stunden-Versorgung der Bewohner
- 24/7-Empfangs- und Concierge-Service

# RUNDUM GUT VERSORGT

Ob zum Frühstück mit duftendem Kaffee, zum gesunden Lunch am Mittag, zum gemeinsamen Essen am Abend oder später dann zum Barbesuch – der Restaurantbereich im MY APART bietet den Bewohnern täglich eine Rundum-Versorgung. Hier trifft man sich und tauscht sich aus.





Darstellungen aus Sicht des Illustrators

# EINE ERFOLGREICHE INVESTITION AUF SOLIDER BASIS

**Die Vorteile einer guten Partnerschaft. Die Gewissheit von guten Zahlen.**

Immobilienigentum hat aus guten Gründen einen festen Platz in jedem gut sortierten Anlageportfolio – zumal wenn es sich um eine Immobilie im Raum München handelt. MY APART bietet Anlegern fungibles und vererbbares Immobilienigentum, das die bekannten Vorzüge einer Renditeimmobilie um optimierte Planbarkeit, minimierten Verwaltungsaufwand und damit insgesamt um einen „Rundum-sorglos“-Service bereichert.

Das bewährte Anlagekonzept von MY APART bedeutet: Sie erwerben Immobilienigentum, das Sie an einen erfahrenen Betreiber für einen Zeitraum von 20 Jahren zu marktgerechten Konditionen fest vermieten. Da die

vereinbarte Miete indexiert ist, besteht zudem ein sehr guter Inflationsschutz, was in Anbetracht der heutigen Marktentwicklung dem Investment eine stetige Sicherheit verleiht. Bei MY APART investieren Sie in eine Immobilie inklusive Full-Service-Mehrwert-Paket: Ihr Objekt wird komplett betreut und dem Anleger entsteht kaum mehr Verwaltungsaufwand. Das ist modernes und sorgloses Immobilien-Investment bei langfristig planbarer Rendite und wenig Aufwand.

Und MY APART bietet noch einen weiteren Vorteil: Dank kompakter Apartmentgrößen ist die Beteiligung am weiter boomenden Münchner Immobilienmarkt bereits mit überschaubaren Investitionsgrößen möglich!



Darstellung aus Sicht des Illustrators

# EIN GUTER GRUND – UND NEUN WEITERE

**MY APART ist Trendsetter und Traditionsobjekt in einem.**

Die Initiatoren von MY APART haben bereits Anfang der 2000er-Jahre die kommende hohe Bedeutung von kleinen und voll möblierten Apartments (sogenannte Micro-Apartments) für den Immobilienmarkt erkannt und in diesem Zusammenhang die heute sehr erfolgreiche studentische Immobilienmarke „Campus Viva“ gegründet. Damit waren sie in Deutschland einer der wesentlichen Trendsetter und Pioniere innerhalb der heute international anerkannten Asset-Klasse des „temporären Wohnens / Micro-Apartments“. MY APART nun ist die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung dieser Wohnform, in die all die fundierte Erfahrung aus der Betreiberschaft entsprechender Objekte der letzten Jahre eingeflossen ist. Eine Investition in MY APART ist also auch eine Beteiligung an der langjährigen Erfahrung seiner Gesellschafter. Doch das ist nur einer von vielen guten Gründen für ein Engagement in MY APART.

## **HIER SIND NOCH WEITERE:**

### **1. RICHTIGER STANDORT**

MY APART lässt Sie am weiterhin sehr erfolgreichen Immobilienmarkt von München und seiner Umgebung teilhaben. Und das bei vergleichsweise überschaubaren Investitionsgrößen und an einem bestens geeigneten Standort.

### **2. STIMMIGES PLANUNGS- UND AUSSTATTUNGSKONZEPT**

Die Kombination aus kleinen möblierten Einheiten sowie großzügigen und kommunikativ ausgelegten Gemeinschaftsflächen hat sich in der Vergangenheit stets bewährt. Die so erzeugte hohe Mietnachfrage ist ein Garant für eine entsprechende Wertperspektive Ihres Eigentums. In der zurückliegenden Phase der Pandemie hat sich zudem gezeigt, dass das Betriebs- und Gebäudekonzept von MY APART eine durchgängige Hausöffnung bestmöglich sicherstellt.

### **3. BESTE BAUQUALITÄT**

Bei der Errichtung der Gebäude wird durch den Einsatz natürlicher Baustoffe wie z. B. Holz für Böden und Fensterbänke in den Apartments auf Nachhaltigkeit geachtet. Zudem werden die Gebäude durch den Mieter zeitgemäß digitalisiert, u. a. kontaktloser Check-in / Check-out usw.

### **4. ENERGETISCHE OPTIMIERUNG**

Die Gebäude werden nicht nur nach dem hohen Energiestandard KfW 55 errichtet (keine Individualförderung), sondern erhalten zusätzlich auch eine Photovoltaikanlage und werden an das städtische Fernwärmenetz mit seinem hohen Anteil an regenerativen Energien angeschlossen.

### **5. HOHE SICHERHEIT UND PLANBARKEIT**

Sie vermieten Ihr Eigentum langfristig für mindestens 20 Jahre an einen erfahrenen Betreiber, auf Basis einer indexierten und damit inflationsgeschützten Miete.

### **6. HOHE FLEXIBILITÄT**

Sie erwerben Immobilieneigentum, das Sie jederzeit vererben, verkaufen, verschenken oder beleihen können. Mit eigenem Grundbuchblatt.

### **7. MINIMALER VERWALTUNGS-AUFWAND**

Weil der künftige Mieter auf seine Kosten einen Großteil der Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben für das Objekt übernimmt, verbleibt beim Eigentümer nur ein entsprechend kleiner Betreuungs- und Kostenaufwand für sein Immobilien-Investment.

### **8. GEFRAGTER SACHWERT MIT STEUERVORTEILEN**

Mit MY APART investieren Sie nicht nur direkt in einen inflationsgeschützten Sachwert, sondern profitieren auch von der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung. Diese beträgt jährlich 2% auf den anteiligen Gebäudewert. Hierzu berät Sie Ihr Steuerberater.

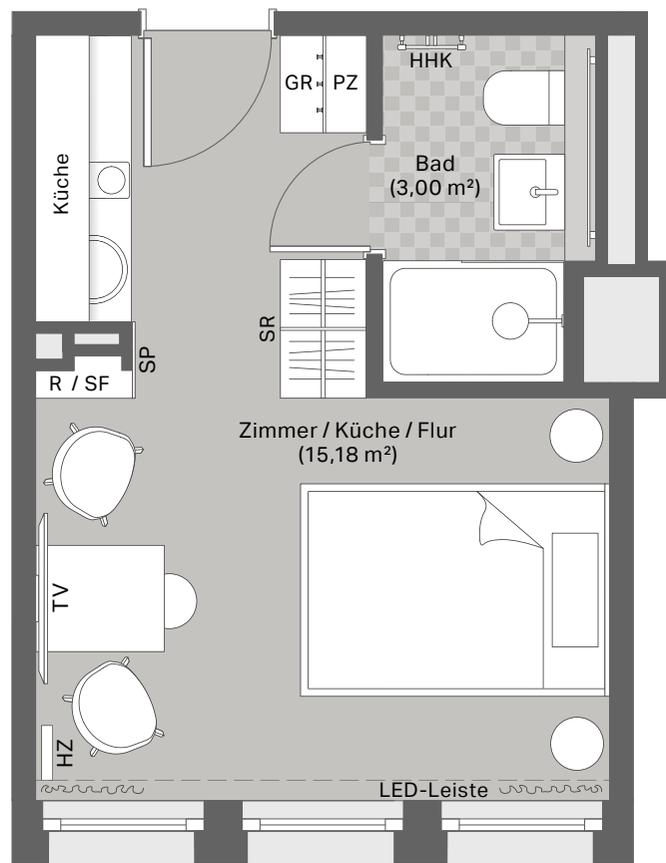
### **9. INVESTITION IN EINEN ZUKUNFTSMARKT**

Serviced Apartments gewinnen stetig an Bedeutung in einem immer flexibler und dynamischer werdenden Wohn- und Arbeitsmarkt.

## BEISPIEL-GRUNDRISS

### Apartment-Typ 1

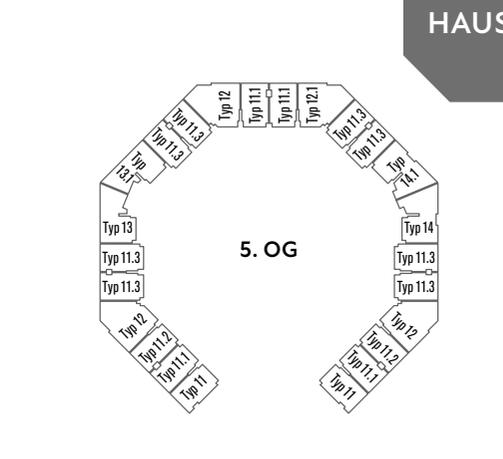
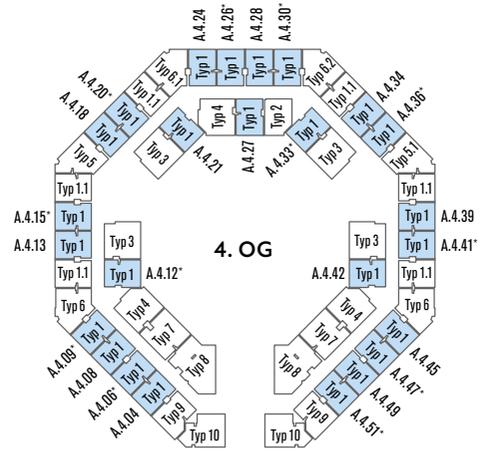
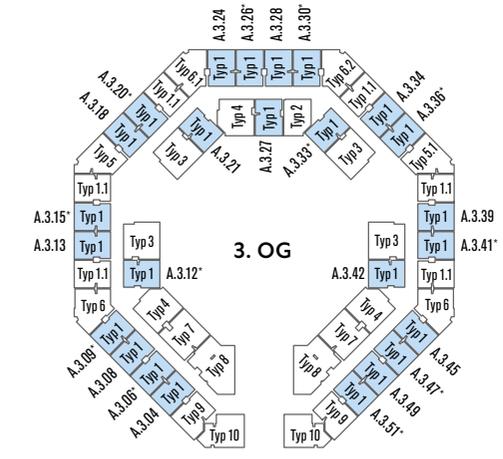
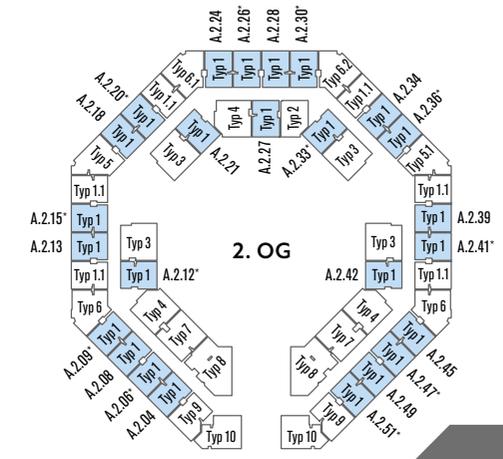
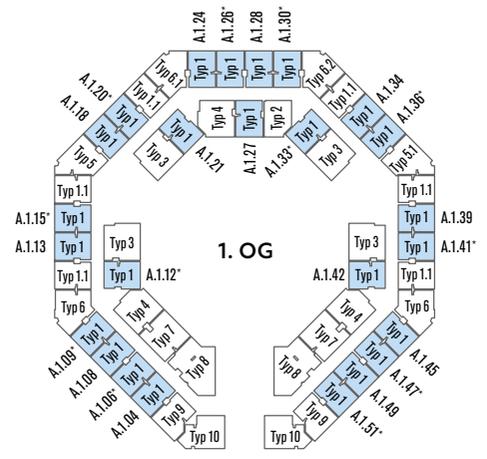
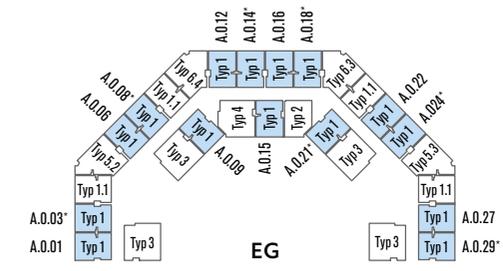
18,18 m<sup>2</sup> Fläche



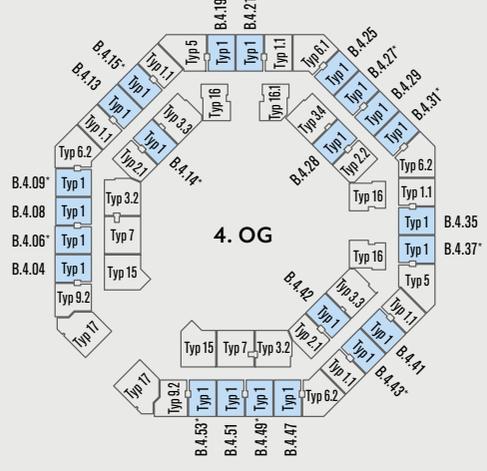
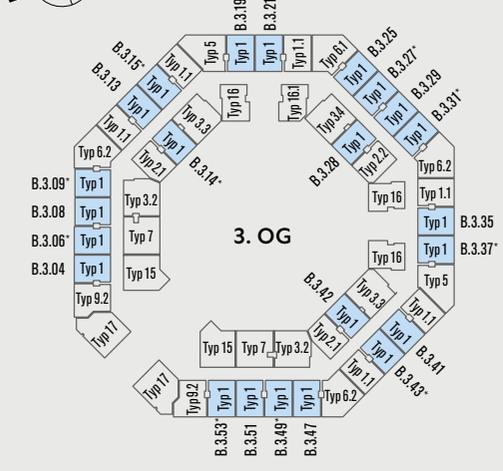
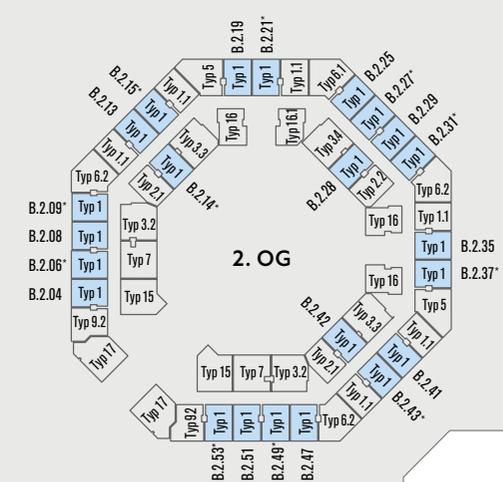
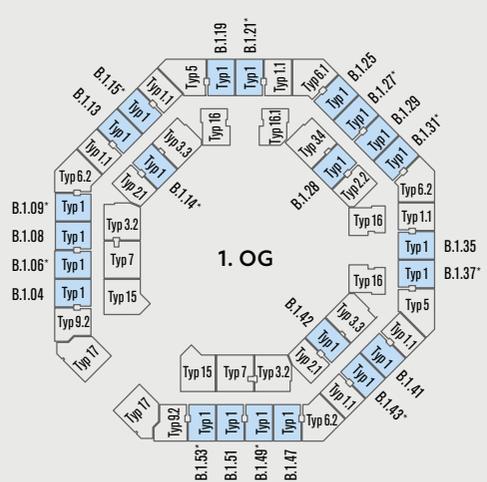
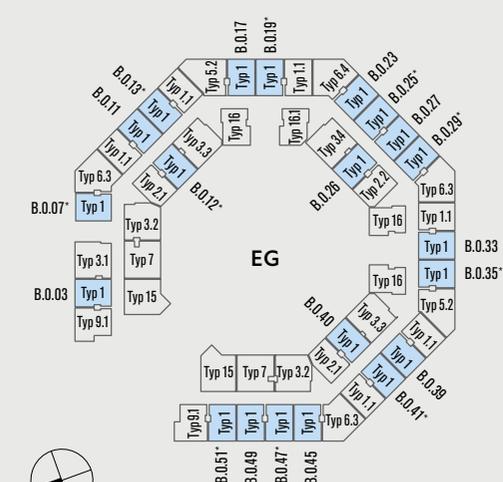
#### Legende

- PZ = Putzschrank
- GR = Garderobe
- SF = Safe
- R = offenes Regal
- HZ = Heizung
- HHK = Handtuchheizkörper
- SP = Spiegel
- SR = Schrank
- TV = Flatscreen
- TVs = Flatscreen schwenkbar

Der Kaufgegenstand beinhaltet keine Möblierung.



\* Grundriss in gespiegelter Ausführung

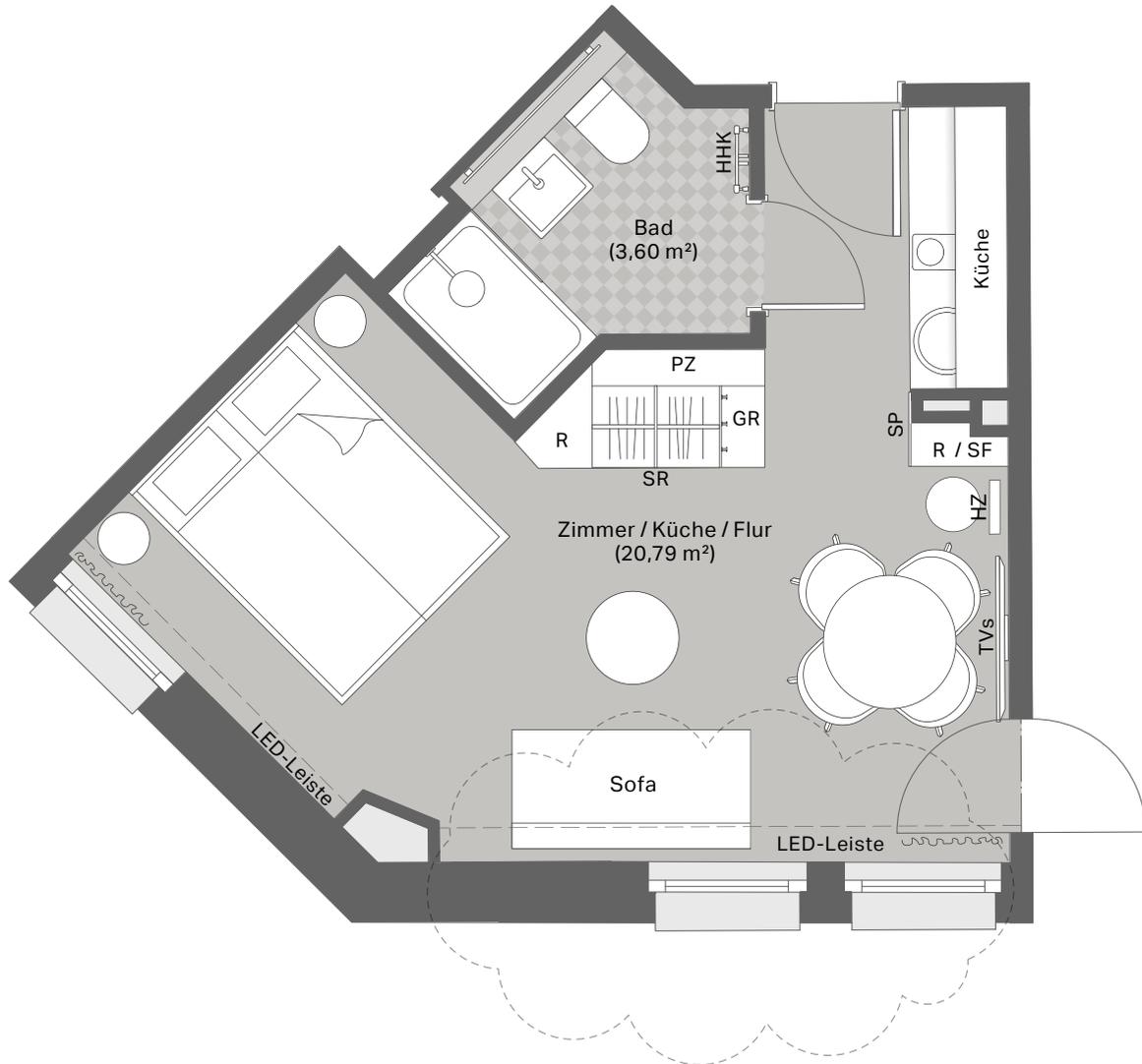


\* Grundriss in gespiegelter Ausführung

## BEISPIEL-GRUNDRISS

### Apartment-Typ 6.2

24,39 m<sup>2</sup> Fläche

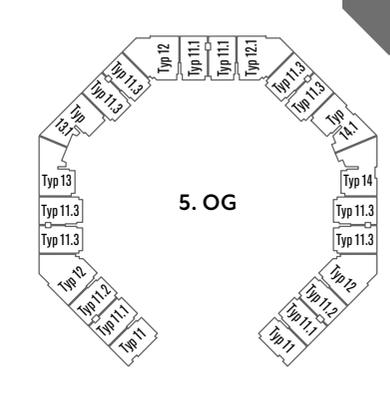
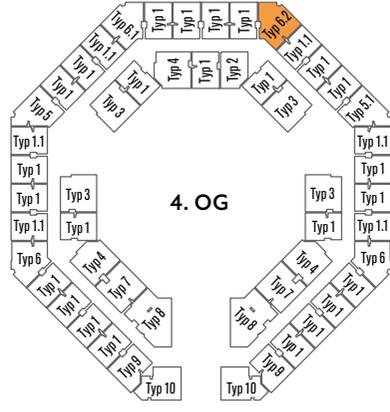
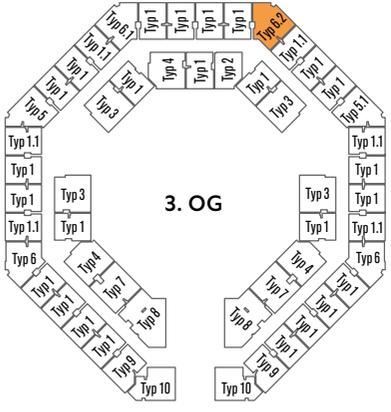
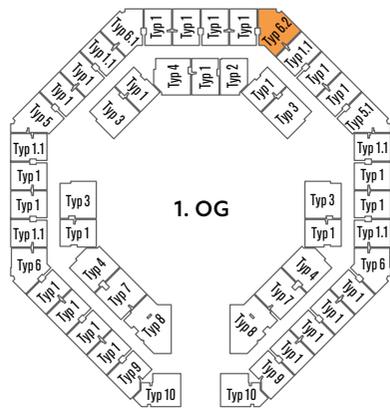
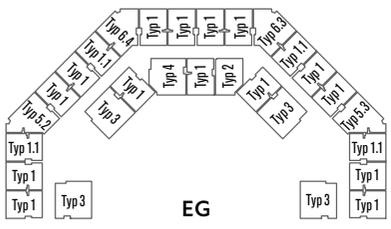


#### Legende

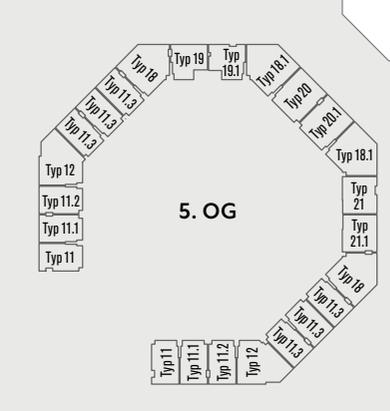
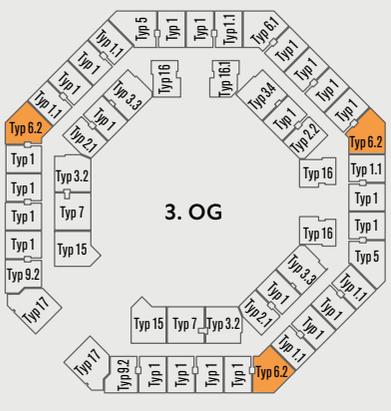
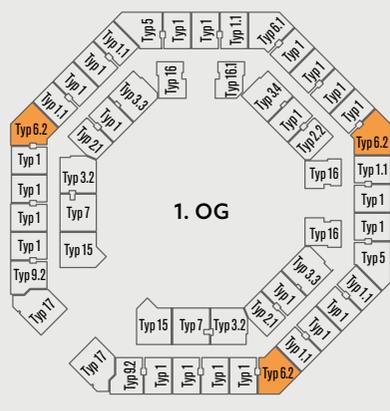
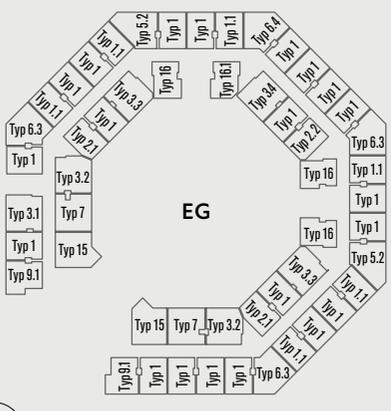
- PZ = Putzschrank
- GR = Garderobe
- SF = Safe
- R = offenes Regal
- HZ = Heizung
- HHK = Handtuchheizkörper
- SP = Spiegel
- SR = Schrank
- TV = Flatscreen
- TVs = Flatscreen schwenkbar

 Bereich der baulichen Abweichung gegenüber Typ 6

Der Kaufgegenstand beinhaltet keine Möblierung.



\* Grundriss in gespiegelter Ausführung



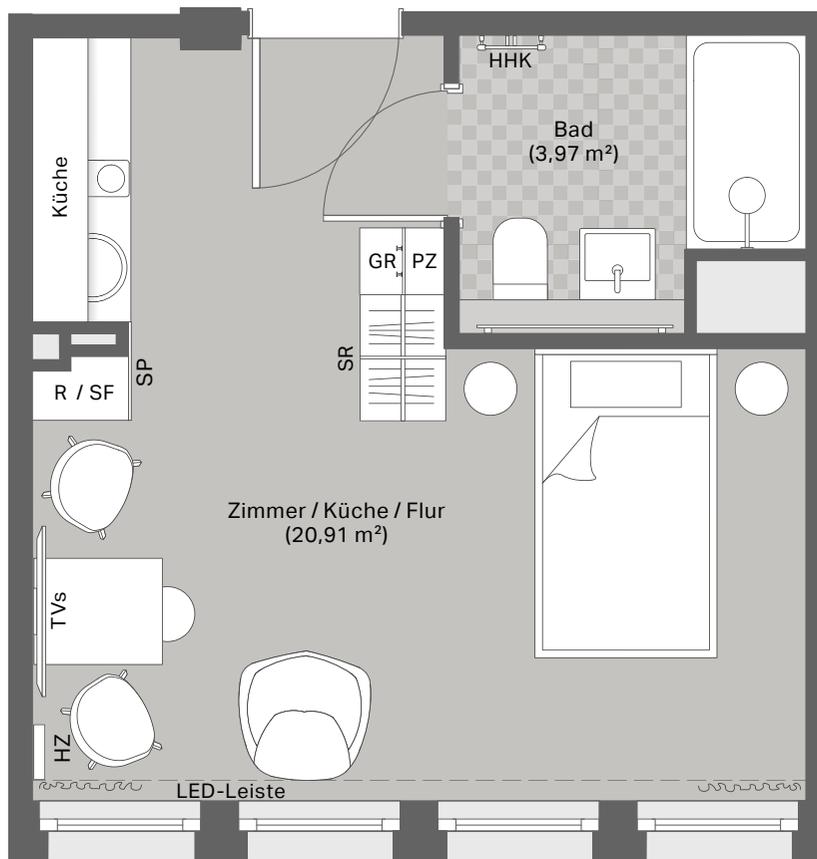
\* Grundriss in gespiegelter Ausführung

## BEISPIEL-GRUNDRISS

### Apartment-Typ 7

24,88 m<sup>2</sup> Fläche

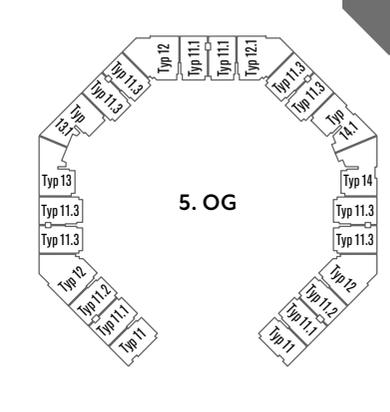
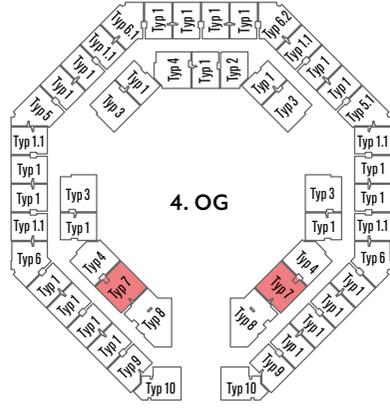
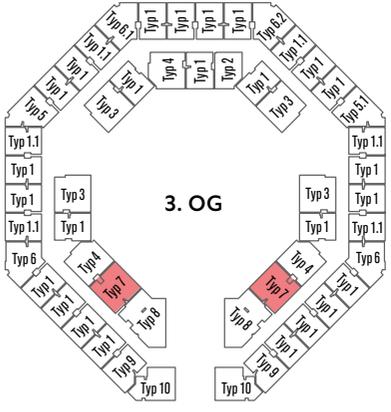
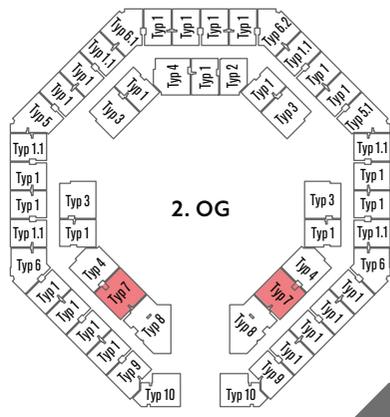
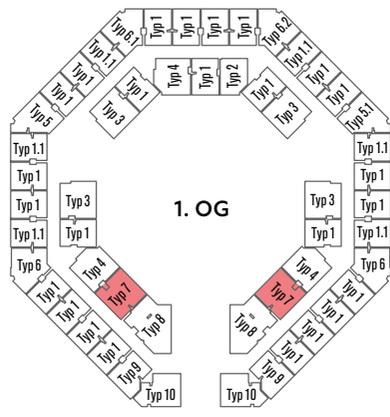
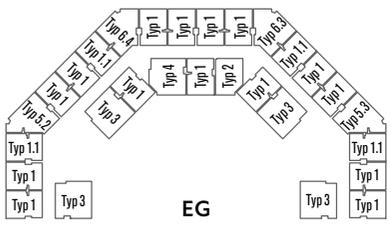
- BARRIEREFREI -



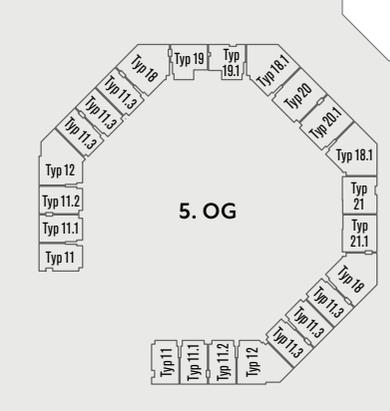
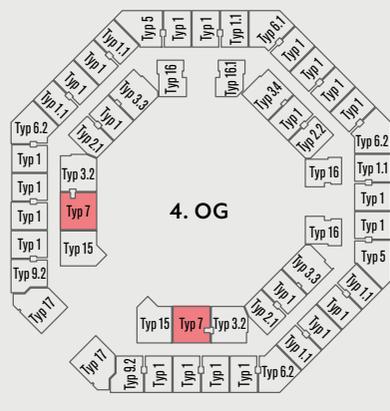
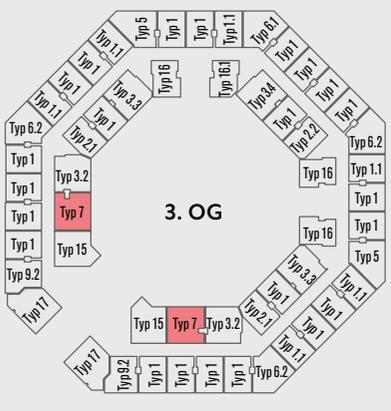
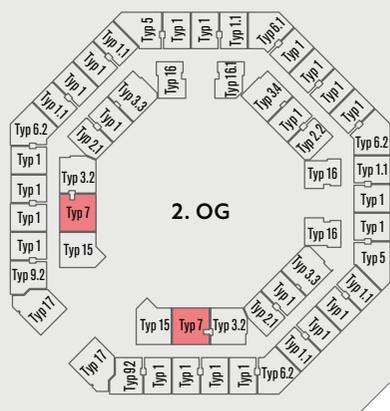
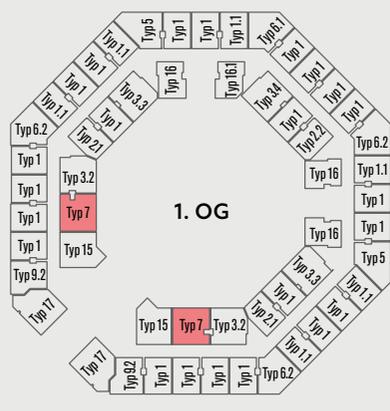
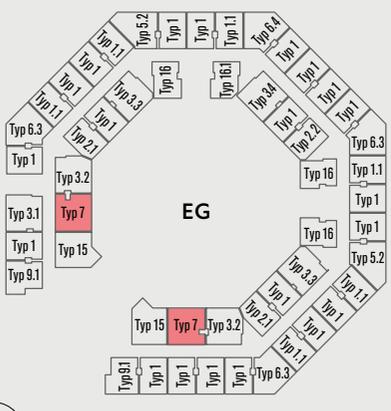
#### Legende

- PZ = Putzschrank
- GR = Garderobe
- SF = Safe
- R = offenes Regal
- HZ = Heizung
- HHK = Handtuchheizkörper
- SP = Spiegel
- SR = Schrank
- TV = Flatscreen
- TVs = Flatscreen schwenkbar

Der Kaufgegenstand beinhaltet keine Möblierung.



\* Grundriss in gespiegelter Ausführung

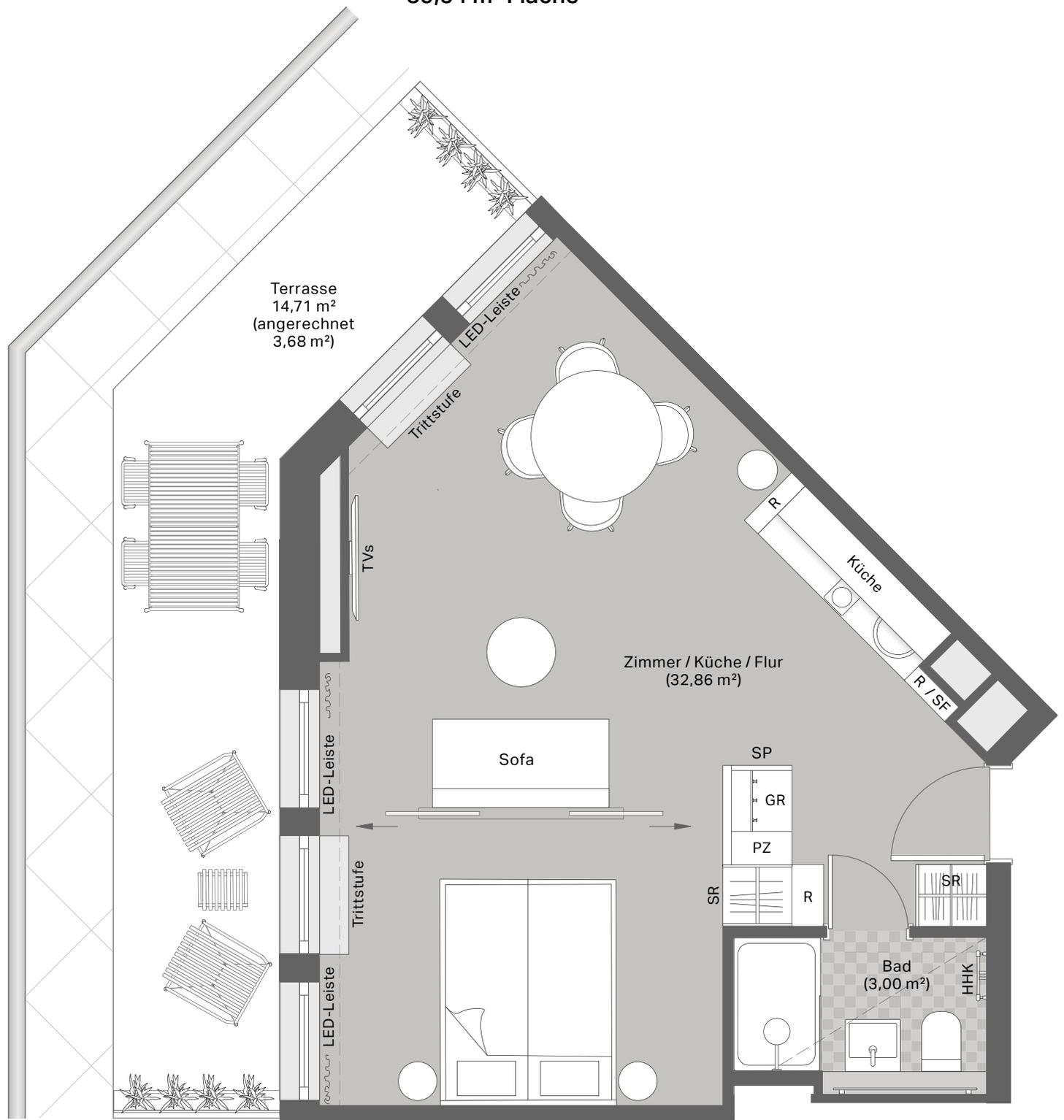


\* Grundriss in gespiegelter Ausführung

## BEISPIEL-GRUNDRISS

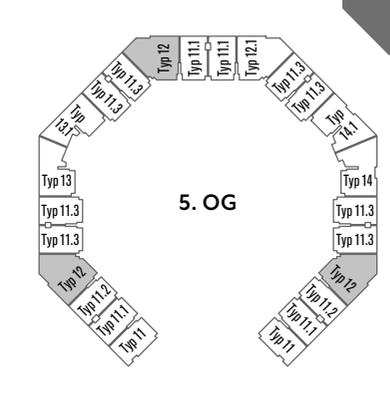
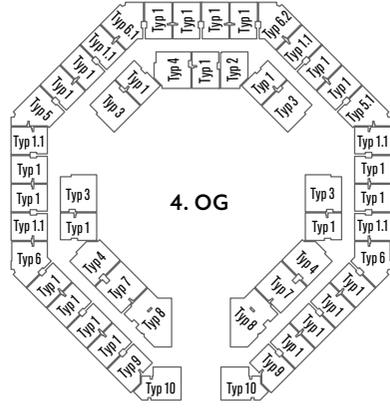
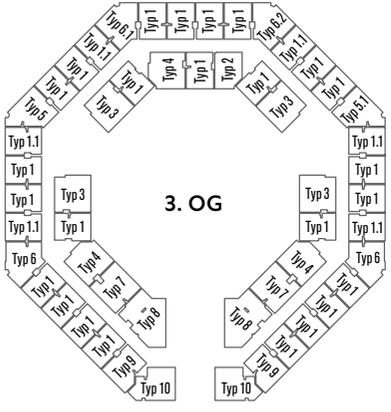
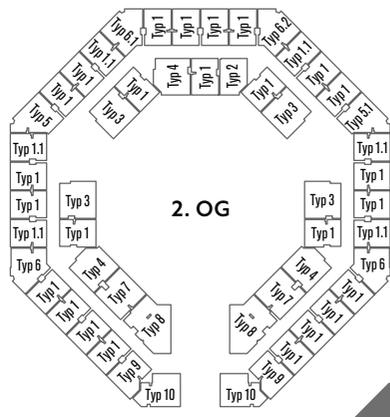
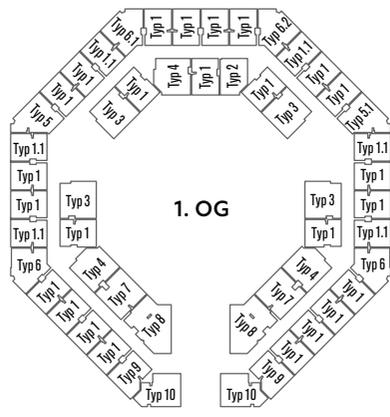
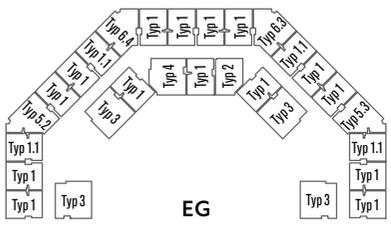
### Apartment-Typ 12

39,54 m<sup>2</sup> Fläche

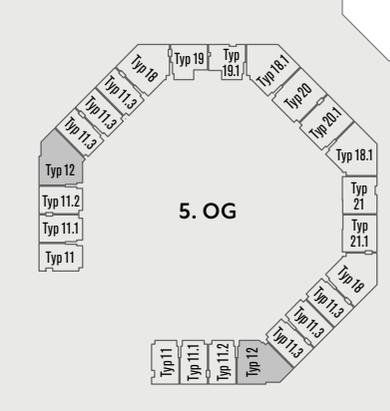
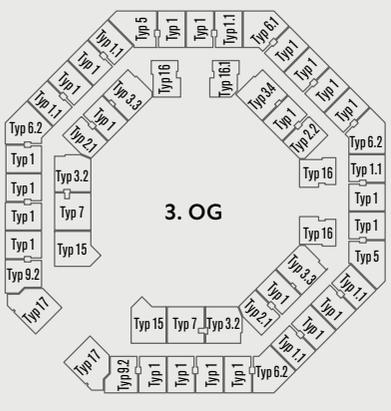
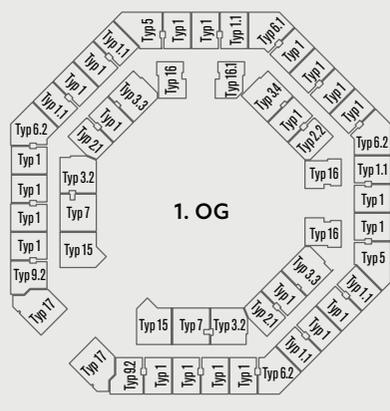
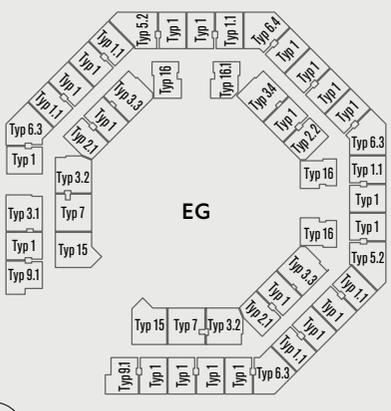


#### Legende

- PZ = Putzschrank
- GR = Garderobe
- SF = Safe
- R = offenes Regal
- HZ = Heizung
- HHK = Handtuchheizkörper
- SP = Spiegel
- SR = Schrank
- TV = Flatscreen
- TVs = Flatscreen schwenkbar



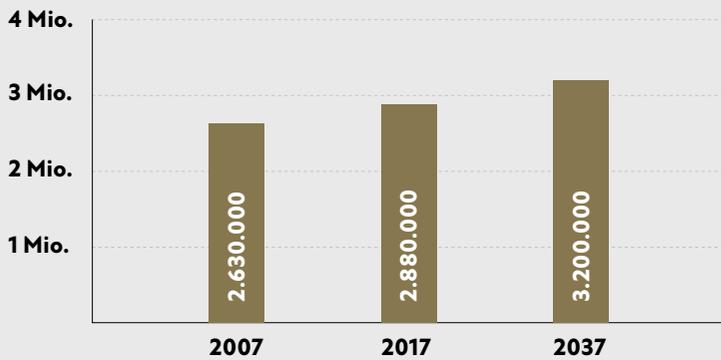
\* Grundriss in gespiegelter Ausführung



\* Grundriss in gespiegelter Ausführung

# PRESSESCHAU

## Bevölkerungsprognose: So voll wird es in München bis 2037



*„Die Region wird laut einer Prognose bis 2037 um rund 320.000 Einwohner wachsen. 168.500 zusätzliche Personen sind allein für die Stadt München prognostiziert.“*

Quelle: Bevölkerungsprognose – So voll wird es in München bis 2037, sueddeutsche.de, 13.03.2019

## Die 10 Regionen mit den besten Zukunftschancen

Rang	Region
1	München, Landeshauptstadt
2	München, Landkreis
3	Ingolstadt, Stadt
4	Darmstadt, Stadt
5	Stuttgart, Landeshauptstadt
6	Erlangen, Stadt
7	Böblingen, Landkreis
8	Starnberg, Landkreis
9	Wolfsburg, Stadt
10	Frankfurt am Main, Stadt

Rang 1–10 von 401 Kreisen und kreisfreien Städten im Prognos Zukunftsatlas 2019

Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2019

*„(...) hat sich (...) mit Micro Living ein besonderer Markt etabliert, der enorme Wachstumsmöglichkeiten bietet.“*

Quelle: Cash.Online, 23.10.2020

*„Das Segment befindet sich in Deutschland trotz Corona-Krise in seiner weiterhin größten Wachstumsphase.“*

Quelle: Marktreport 2020, tophotel.de, 17.07.2020

# WARUM MICRO-APARTMENTS IM TREND LIEGEN

**Dass Micro-Apartments boomen, liegt daran, dass es insbesondere in Großstädten eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage an kleinen Wohnungen gibt.**

Die Nachfrage steigt durch steigende Studierendenzahlen sowie der steigenden Anzahl an Einpersonenhaushalten. Dazu kommen die jungen Menschen, die es aus dem Ausland in die Metropolregionen zieht. Durch die zunehmende Flexibilisierung auf dem Arbeitsmarkt steigt zudem die Zahl der Pendler.

Dazu kommen steigende Mietpreise, die dazu führen, dass sich viele eine „normal große“ Wohnung in den Ballungszentren nicht mehr leisten können. Durch Micro Living können sie dennoch intensiv am Leben in der Metropole teilnehmen, haben die Möglichkeit, den öffentlichen Nahverkehr zu

nutzen, haben gastronomisches und kulturelles Leben in der Nähe und müssen nur kurze Wege zu ihrer Arbeit oder Universität in Kauf nehmen. Micro Living zeichnet sich auch dadurch aus, dass minimale Nebenkosten entstehen und die Einrichtungs-Lösungen in den einzelnen Wohnungen ein optimales Platzangebot bieten. Die Gemeinschaftsräume helfen, schnell neue Leute kennenzulernen, und wirken der Vereinsamung entgegen.

Quelle: [wohnglueck.de](http://wohnglueck.de) – Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, 28.02.2020)

---

## GELD FÜR SERVICED APARTMENTS STATT HOTELS

*„Der Markt für Serviced Apartments wächst rasant. Befeuert durch die Corona-Pandemie steigt die Zahl der Zimmer in diesem Segment auch in Deutschland. Für Investoren und Projektentwickler sind Serviced Apartments längst eine echte Alternative zu den schwächelnden Hotels geworden.“*

Immobilien Zeitung Ausgabe 43/2021, 28.10.2021

---

*„Das Serviced-Apartment-Segment kann mit seinen Performance-Zahlen seine Krisenresistenz belegen.“*

Quelle: Marktreport 2021, [hotelier.de](http://hotelier.de), 01.06.2021

---

Serviced Apartments sind in den europäischen Schlüsselmärkten immer noch relativ unterrepräsentiert. Dementsprechend hoch sind die Wachstumspotenziale ... Aufgrund der überdurchschnittlichen Auslastung und den vergleichsweise geringen Betriebskosten werden Serviced Apartments auch zukünftig ihre Profitabilität unter Beweis stellen – zusammen mit langfristig guten Fundamentaldaten bieten sie Investoren daher eine attraktive Kapitalanlage.

Quelle: [immobilienmanager.de](http://immobilienmanager.de), 29.07.2020

### DER BRANCHENTREND

- steigende Mobilität in der Arbeitswelt
- Unterbringung in strategisch guter Lage
- erhöhter Anspruch an Servicekomfort
- temporäres Zuhause

## DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die PG Münchner Straße GmbH (AG München, HRB 220686) hat für zwei ehemals als Büro- und Verwaltungsobjekte genutzte Gebäude auf dem Grundstück Münchner Straße 12/14, 85774 Unterföhring eine sogenannte Serviced-Apartment-Anlage („Boardinghouse“) entwickelt, womit insgesamt 561 Apartments sowie 378 Kfz-Stellplätze nach umfassender Kernsanierung der Gebäude entstehen. Die so entstehenden Teileigentumseinheiten werden noch vor oder während, ggf. auch nach der Errichtung an Kapitalanleger verkauft, wobei die gesamte Serviced-Apartment-Anlage an ein mit dem Verkäufer verbundenes Unternehmen, der Betriebs- und Service GmbH (AG München HRB 241683) vermietet ist und nach der Fertigstellung an diese übergeben wird. Die Betriebs- und Service GmbH wird die komplette Serviced-Apartment-Anlage sodann betreiben und in diesem Zusammenhang die Einheiten auf eigenes Risiko weitervermieten und dabei ihren Mietern sonstige Dienstleistungen und Waren in den Einheiten und Gemeinschaftsflächen anbieten. Sie bezahlt der aus allen Erwerbern bestehenden Teileigentümergeinschaft eine von ihrem tatsächlichen Vermietungserfolg als Betreiberin unabhängige Miete, die im Übrigen gemäß dem offiziellen Verbraucherpreisindex indiziert ist und an den einzelnen Kapitalanleger über den mandatierten Verwalter monatlich und anteilmäßig ausgeschüttet wird. Die PG Münchner Straße GmbH fungiert bei dem vorliegenden Immobilienangebot als Initiatorin, Prospektherausgeberin, Verkäuferin und Bauträgerin.

Kaufinteressenten, welche eine oder mehrere der Teileigentumseinheiten erwerben wollen, werden im Vorfeld eines notariellen Kaufvertragsabschlusses mit verschiedenen Verkaufsunterlagen zu ihrer Kapitalanlageinvestition aufgeklärt. Konkret wird ein Verkaufsprospekt überlassen, in welchem die Risiken der Kapitalanlage, das Konzept, das Projekt und die Lage, der Betreiber sowie die steuerlichen Auswirkungen erläutert werden. Als Zusammenfassung dient das Kurzexposé „Auf einen Blick“, wobei Kaufinteressenten auch noch ein Planprospekt mit den konkreten Grundrissen der Apartments und seinen Größen von 17,1 m<sup>2</sup> bis 39,5 m<sup>2</sup> überlassen wird. Komplettiert wird der Verkaufsprospekt mit den 14 Tage vor einer Beurkundung vom Notar zu überlassenden Vertragsunterlagen (z.B. individualisierter Kaufvertragsentwurf). Nur mit diesen ist der Verkaufsprospekt vollständig. Aufgrund einer besonderen umsatzsteuerrechtlichen Gestaltung wird Kaufinteressenten empfohlen, sich vor einem Kaufvertragsabschluss, während des Investments und bei einem zukünftig beabsichtigten Verkauf der Teileigentumseinheit(en) zusätzlich von einem Steuerfachmann beraten zu lassen.

Das Angebot richtet sich demnach an Investoren, die die Teileigentumseinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung erwerben wollen. Das Angebot ist nicht für Selbstnutzer geeignet, da die erworbenen Teileigentumseinheiten langfristig an den Betreiber vermietet sind. Dieses Angebot ist auch nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraumes und die Rückzahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Chancen und Risiken tragen wollen. Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine oder mehrere der im Objekt befindlichen Teileigentumseinheiten in einer Serviced-Apartment-Anlage zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen und Risiken erwerben wollen. Bei einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage wird aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase eine erhöhte Tilgung empfohlen. Das Anlageziel „Alterssicherung“ ist i. d. R. nur erreichbar, wenn die Fremdfinanzierung vor Erreichen des Renteneintrittsalters getilgt ist. Sie müssen in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Voraussetzungen (z. B. Umsatzsteuererklärung) einzuhalten und die beschriebenen Risiken einzugehen sowie die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Da durch die Prospekte ein komplexer Sachverhalt beschrieben und durch die notariellen Verträge geregelt wird, ist nicht auszuschließen, dass für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten oder vertraglichen Regelungen ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin und auch der angegebene Vollzugsnotar stehen für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen oder Beratungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin dazu nicht beauftragt oder bevollmächtigt wurden und im Übrigen mangels Kenntnis auch nicht geprüft werden können. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

## DATENBLATT

<b>Produkt</b>	Serviced-Apartment-Anlage im Betreibermodell mit Umsatzsteuer-Option
<b>Projekt</b>	My Apart Serviced Apartments Münchner Straße 12/14 85774 Unterföhring bei München
<b>Initiator, Prospektherausgeber, Verkäufer und Bauträger</b>	PG Münchner Straße GmbH, Münchner Straße 16, 85774 Unterföhring, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 220686
<b>Hauptmieter / Betreiber</b>	Mietvertrag 20 Jahre + zweimal fünf Jahre an Betriebs- und Service GmbH, Münchner Straße 16, 85774 Unterföhring, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 241683
<b>Anzahl und Größe der Teileigentumseinheiten</b>	561 Apartments zwischen rd. 17 m <sup>2</sup> bis rd. 40 m <sup>2</sup> sowie 354 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
<b>Art und Anzahl der Sondernutzungsrechte (kein Teileigentum)</b>	24 Außenstellplätze
<b>Kaufpreise der Teileigentumseinheiten</b>	von rd. € 192.000,- bis rd. € 480.000,- (s. Kaufpreisliste)
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	Notar und Gericht: rd. € 2.500,- bis rd. € 4.800,- (ohne Bestellung von Grundschulden) Grunderwerbsteuer 3,5% vom jeweiligen Kaufpreis
<b>Zahlung/Qualitätskontrolle</b>	Nach den Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung; Raten s. Kaufvertrag, kontrolliert und bestätigt durch den zuständigen Bauleiter
<b>Geplante Fertigstellung</b>	31.03.2023
<b>Prognostizierte monatliche Mieteinnahmen</b>	Von rd. € 513,- bis rd. € 1.187,- für die Apartments und € 66,- bis € 87,- für die Kfz-Stellplätze. Voraussichtlich erstmals ab 01.10.2023
<b>Monatliche Kosten</b>	Verwaltung: je Apartment € 16,- (netto, monatlich) je Tiefgaragenstellplatz € 2,70 (netto, monatlich) je Außenstellplatz € 0,- (netto, monatlich) Steuerberatung: nach Vereinbarung Instandhaltungsrücklage: gemäß zu fassendem Beschluss der Teileigentümergeinschaft u.a.
<b>Steuerliche Auswirkungen</b>	Umsatzsteuererklärung erforderlich, siehe „Steuerliche Auswirkung“; Lineare jährliche Gebäudeabschreibung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 AStG in Höhe von 2% Irrtum, Änderung und Ergänzung vorbehalten

## RISIKEN UND CHANCEN

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investiert und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d. h. die damit verbundenen Risiken kennen.

Das angebotene Investment zum Erwerb von Serviced Apartments im Betreibermodell richtet sich nicht an Eigennutzer, sondern an Kapitalanleger. Der Kapitalanlagemarkt wird nach wie vor erheblich von Corona, dessen aktuellen Auswirkungen und erwarteten Entwicklungen bestimmt. Der Corona-Krise wird daher nachfolgend ein eigenes Kapitel gewidmet. Danach werden die allgemein den Wert einer Immobilie wesentlich beeinflussenden Faktoren vorgestellt. Mit diesen Erläuterungen will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei einer aktuell beabsichtigten Investition in eine Wohn- bzw. hier in eine Spezialimmobilie in Form der angebotenen Serviced Apartments aufklären.

### SERVICED APARTMENTS IN ZEITEN VON CORONA

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit über 10 Jahren, d. h. nach der Finanzkrise 2007/2008 war von Jahr zu Jahr eine merkbare Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Spätestens seit dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015/2016 stiegen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich und die Baupreise erhöhen sich bis heute stark. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere an Wohnraum in Ballungszentren, boomt die Immobilien- und Baubranche so stark, dass zu sog. Spitzenstandorten (München, Berlin, Frankfurt u. a.) von einzelnen Analysten von einer Immobilienblase gesprochen wird.

Im Dezember 2019 trat erstmals in China die Atemwegserkrankung Covid-19 auf. Der Beginn des dadurch ausgelösten Aktiencrashes wird auf den 19.02.2020 datiert. Zur Verhinderung einer weiteren Krankheitswelle wurden u. a. aufgrund Virusvarianten in der ersten Jahreshälfte 2021 in vielen Ländern wieder Lockdowns angeordnet bzw. bestehende Einschränkungen aufrechterhalten. Die Pandemie ist durch gravierende „Notstandsgesetze“, in Deutschland insbesondere durch Einschränkungen der Grundrechte, teilweises Außerkrafttreten des Schuld- und Insolvenzrechtes sowie weltweit durch massive Einschnitte in das öffentliche Leben der Gesellschaften und in das Privatleben ihrer Bürger sowie durch eine Wirtschaftskrise gekennzeichnet. Wie lange diese Krise letztendlich dauert, kann nach wie vor niemand sicher prognostizieren. Demnach werden von Wissenschaftlern bis zur Rückkehr des vorkrislichen Niveaus vier Szenarien beschrieben. „Schnelle Kontrolle“ durch schnelle weltweite Verbreitung von dauerhaft wirksamen Impfstoffen (im Laufe des Jahres 2021), „Rückkehr der Krise“ bis zum Erreichen einer weltweiten Immunität (Jahr 2022), „Langes Leiden“ durch Mutation des Virus (Jahr 2023 f.) bis hin zu einer „gefährlichen Depression“ (Jahre 2024 ff.). Die finanztechnischen Auswirkungen reichen von einer anfänglichen Deflation (Geldknappheit) über eine aktuelle Inflation (Geldentwertung) und zukünftig erwarteten Vermögensumverteilungen (durch nationale Steuern sowie europäische Transferleistungen) bis hin zu denkbaren Währungsreformen einzelner Staaten (wonach Staaten ihre Schulden gegen das Vermögen ihrer Bürger „tauschen“).

Bei den Auswirkungen auf die Immobilienbranche muss zunächst zwischen den einzelnen Immobilientypen unterschieden werden. Stark betroffen von der Krise waren und sind Hotel-, Einzelhandels- und Gastronomieimmobilien.

Davon abzugrenzen sind ggf. zukünftig weniger benötigte Büro- und aktuell begehrte Logistikimmobilien. Bei normalen Wohnimmobilien konnten seit dem Ausbruch der Pandemie bis zum Prospekterstellungszeitpunkt keine Preiseinbrüche festgestellt werden. Im Gegenteil. Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnimmobilienpreise vom ersten Quartal 2020 bis zum ersten Quartal 2021 um durchschnittlich 9,4% gestiegen. Bei den hier angebotenen Serviced Apartments handelt es sich um eine Sonderform zwischen Hotel- und Wohnimmobilien, wobei der Schwerpunkt aufgrund der autarken Ausstattung der Einheiten im Bereich Wohnen liegt.

Bei allen Immobilientypen war bereits in der Vergangenheit u. a. aufgrund der Niedrigzinsen zu beobachten, dass die Kaufpreise deutlich stärker stiegen als die Mieten (Renditekompression). Dieser Trend hat sich auch im Jahr 2020 bis zum Prospekterstellungszeitpunkt fortgesetzt.

Historisch betrachtet führen Geldmarkt- und Finanzkrisen nach einer gewissen Zeit zu Einkommensverlusten und in der Folge oftmals zu Notverkäufen, andererseits auch immer zu einer erhöhten Nachfrage in langfristige und sichere Sachwerte. Dazu gehören Wohnimmobilien an nachgefragten Standorten. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass Deutschland – zumindest am Anfang der Pandemie – international betrachtet aufgrund der Sparpolitik in der Vergangenheit, der robusten Wirtschaft, des vergleichsweise guten Gesundheitssystems und der etablierten Arbeitssicherungs-systeme besser durch die Krise gekommen ist als andere Länder. Zwischenzeitlich hat Deutschland international betrachtet auch eine höhere Impfquote erreicht. Deshalb gilt Deutschland nach wie vor als attraktiver Zuzugsort und damit Immobilienstandort. Es ist demnach davon auszugehen, dass sog. Family Offices sowie institutionelle, insbesondere auch ausländische Investoren den hiesigen Wohnungsmarkt weiterhin als werthaltige Anlageform betrachten. Dies gilt umso mehr, da nahezu weltweit alle Regierungen auf den Angebots- und Nachfrageschock durch Lockdowns und die daraus resultierende Geldknappheit mit expansiver Geldpolitik (Stichwort Helikoptergeld) agieren. Damit wird sich die Verschuldungsquote und damit auch die zukünftige Zinslast weiter erhöhen, weshalb zunächst ein schnelles, starkes Steigen der Zinsen unwahrscheinlich ist. Anderenfalls würden überschuldete Staaten und Firmen in kürzester Zeit kollabieren. Sobald sich jedoch abzeichnet, dass die Pandemie (z. B. durch Erreichen einer Herdenimmunität) abebbt und die Weltwirtschaft wieder anzieht, vielleicht sogar boomt, erhöht sich die Inflationsgefahr, welcher durch steigende Zinsen begegnet werden müsste.

Laut den Prognosen des Internationalen Währungsfonds sorgt die Corona-Pandemie für die schwerste Wirtschaftskrise seit der Depression der 1930er-Jahre, weshalb eine verstärkte Flucht des Kapitals in sichere Anlagen zu beobachten ist. Bei einem Ausweichen des Kapitals in Aktien ist zu berücksichtigen, dass in der Finanzkrise 2007/2008 der amerikanische Leitindex S & P 500 in gut 18 Monaten auf ca. 45% seines vorkrislichen Niveaus schrumpfte. Nach einem anfänglichen starken Crash des Aktienmarktes hat sich dieser relativ rasch wieder erholt und befindet sich seitdem in einer erheblichen Volatilität (Schwankungsbreite). Demgegenüber stehen Wohnimmobilien, welche als Sachwerte regelmäßig keine so großen Wertverluste und auch -gewinne in so kurzer Zeit erfahren. Aufgrund der langfristigen Planungs- und Umsetzungs-komplexität von Immobilien reagiert die Immobilienwirtschaft i. d. R. (zwei bis drei Jahre) zeitversetzt auf wirtschaftliche Ab- und Aufschwünge. Wenn jedoch weiterhin Projektentwicklungen verschoben bzw. Bauvorhaben durch die Pandemie verzögert und staatliche Umwandlungsverbote umgesetzt werden, ist schon mittelfristig mit einer weiteren

Verknappung des Immobilienangebots zu rechnen. Egal, ob die (Bau-)Zinsen sinken und sich Negativzinsen weiter etablieren oder aufgrund der inflationären notenbankpolitischen Handlungen die Zinsen mittelfristig steigen, kann so oder so nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Immobilienfinanzierungen Banken zur Risikominimierung eine höhere Eigenkapitalquote erwarten. Die Möglichkeit zum Immobilienerwerb könnte sich dadurch auf Sicht sowohl für Selbstnutzer als auch Kapitalanleger einengen.

Da Wohnen ein fundamentales Grundbedürfnis darstellt, bleibt Wohnraum auch in wirtschaftlichen Krisen (bspw. aufgrund einer Weltwirtschafts-, Euro- und Bankenkrise, starken Steigens von Unternehmensinsolvenzen sowie der Arbeitslosigkeit etc.) mittel- und langfristig betrachtet relativ wertstabil. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldpolitik befürchtet werden (s. dazu jüngste Konjunkturprogramme in den USA, Kanada und Japan sowie europäische und deutsche Politikeraussagen: „whatever it takes“ bzw. „geldpolitische Bazooka“ etc.), sind bei Immobilien aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. Deshalb besteht bei Wohnimmobilien langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung. Ungeachtet dessen muss auch bei Immobilien allgemein in jeder Phase der Haltedauer und speziell je nach Betriebskonzept, Mieterzielgruppe und Ausuferung der Krise mit gewissen Nachlässen und kurz- bis mittelfristigen Wertkorrekturen gerechnet werden, wenngleich moderater als bei anderen Anlageformen.

Sollte es dazu kommen, dass die Staatsverschuldung über nicht mehr rückzahlbare Höhen schreitet, sei es, dass über bereits ausgelöste Dominoeffekte südeuropäische Länder aus dem Euro aussteigen oder deren Schulden über sog. Eurobonds weiter vergemeinschaftet werden (s. dazu auch Rot-Grüne-Regierungsprogramme), darf nicht verschwiegen werden, dass dann der Staat auch auf Immobilienvermögen zurückgreift. Dies geschieht mit faktischen Enteignungen (s. aktuell bspw. Covid-19-Mietstundungen, Absenkung der Gewerbemieten bei coronabedingtem Umsatzausfall etc.) und zukünftigen Vermögensbesteuerungen. Davon wären dann nicht nur Einkommen, Sondervermögen und Aktien betroffen. So wurde z.B. in der Weimarer Republik zum Ausgleich der Inflationsgewinne eine Gebäudeentschuldungssteuer und in der BRD 1952 zur Vermögensumverteilung das Lastenausgleichsgesetz eingeführt. Ein Umschuldungs-Szenario geht bis hin zu Zwangsanleihen des Staates auf Immobilien (= temporäre Konfiszierung von Vermögen, s. dazu auch Goldverbot, z.B. in den USA 1933 bis 1974). Trotz solcher in Zeiten prekärer Staatsfinanzen vorgenommenen Maßnahmen verbleibt aber auch nach jeder Krise das volkswirtschaftlich anzustrebende Ziel nach frei finanziertem und privat unterhaltenem Wohnraum. Die staatlichen Eingriffe beschränkten sich deshalb vorrangig auf Krisengewinne bzw. Immobilienerträge, ohne die Vermögenssubstanz anzugreifen. Deshalb galten Wohnimmobilien in wirtschaftlichen Krisen, zumindest in demokratischen Marktwirtschaftssystemen, stets als begehrte Anlageform.

Nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft wird die Corona-Pandemie am allgemein steigenden Wohnbedarf der Menschen sowie deren Bedürfnis nach modernen Wohnkonzepten langfristig betrachtet nichts ändern. Gleich wie sich die Krise entwickelt, steht die historisch anerkannte Eigenschaft von Wohnimmobilien als vergleichsweise sicherer Investmenthafen fest. Bei einem heutigen Investment kann daran gedacht werden, dass zukünftige Käufer/Mieter aufgrund ihrer bereits gemachten Corona-Erfahrungen veränderte Bedürfnisse an ihren Lebensmittelpunkt haben. Wahrscheinlich ist mit einer erhöhten Wertschätzung eines Balkons/eines Gartens und ggf. dem vermehrten Wunsch nach einem separaten Arbeitszimmer mit schnellem In-

ternet zu rechnen. Auch ist das billigere Wohnen auf dem Land wieder interessanter, weil das vermehrt etablierte Homeoffice keinen Arbeitsweg kennt.

Neben den allgemein denkbaren Risiken von Wohnimmobilien muss immer auch die konkret angebotene Immobilie, hier in Form des Betriebs von Serviced Apartments betrachtet werden. Kapitalanleger erwerben demnach eine (oder mehrere) Teileigentumseinheit(en) mit gesondertem Grundbuchblatt, welche jedoch insgesamt mit den übrigen Teileigentumseinheiten im Haus und den Gemeinschaftsflächen langjährig an einen Betreiber vermietet sind. Dieser Betreiber stattet die Apartments und Gemeinschaftsflächen mit Mobiliar aus und vermietet seinerseits die Einheiten vorrangig für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten an Mieter. Konkret werden die Mieteinheiten über den „General-Mieter“ mit einem Kochbereich und sonstigem zum Wohnen erforderlichen Mobiliar ausgestattet, wobei die Mieter bei Bedarf auch zusätzliche Services wie z.B. Reinigung in Anspruch nehmen und die speziell gebauten und ausgestatteten Gemeinschaftsräume nutzen können. Der Erfolg des Investments hängt nach dem ordentlichen Bau und der vom Bauträger finanzierten und vom Mieter vorgenommenen Ausstattung damit wesentlich vom Betreiber, dessen Konzept sowie Ruf und Image der Anlage ab. Eine Wiederaufflammen pandemischer Situationen wird vorrangig den Betreiber treffen, da – wie Corona zeigt – mobile Wohnkonzepte zu solchen Zeiten weniger nachgefragt sind und ggf. auch einzelne Serviceleistungen und die Nutzungsmöglichkeit von Gemeinschaftseigentum ausfallen. Am Ende wird sich eine Krise im Betrieb der Apartmenthäuser nicht nur auf den Betreiber, sondern auch auf die Eigentümer durchschlagen können. Das Wohnkonzeptrisiko wird jedoch dadurch abgemildert, dass die Einheiten grundsätzlich autark ausgestattet sind und nicht von Servicedienstleistungen bzw. einer Gemeinschaftsflächennutzung abhängen.

Ungeachtet vorgenannter Überlegungen zum Investment von Serviced Apartments im Betreibermodell während der Corona-Krise dürfen in keinem Fall die normalen, üblichen und allgemein anerkannten Faktoren zur Beurteilung der dauerhaften Werthaltigkeit von Serviced Apartments vergessen werden. Dazu sind bspw. die gesetzlichen Grundlagen, die vertragliche Vereinbarung mit dem Betreiber, dessen Bonität und Betreiberkonzept sowie die konkrete Nachfrage nach derartigen Apartments vor Ort zu betrachten.

Sofern sich Risiken realisieren, besteht in jeder Phase der Haltedauer das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Nachfolgend werden daher 10 der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Risiken bei einer Kapitalanlageinvestition in Serviced Apartments dargestellt. Essenziell für ein erfolgreiches Investment sind demnach zuverlässige **Vertragspartner**, speziell eine große Erfahrung, Qualität und Bonität des Verkäufers sowie des Betreibers, eine rechtssichere **Vertragsgestaltung**, ein zum Betrieb passender **Standort**, moderne und qualitativ hochwertige **Baumaßnahmen**, ein durchdachtes, nachgefragtes **Nutzungskonzept**, eine ordentliche **Verwaltung**, eine weitsichtige **Erhaltungsplanung**, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide **Finanzierung** und die optimale Ausnutzung von **steuerlichen Vorteilen**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten **Chancen und Risiken auch kumuliert**, d.h. gehäuft auftreten können.

Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken einen Totalverlust der Anlage erleidet

und darüber hinaus in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Bspw. kann dies eintreten, wenn der Betreiber der Serviced Apartments insolvent geht und aufgrund behördlicher Auflagen oder dergleichen kein neuer Betreiber gefunden oder ein solcher nur mit erheblichen Pachtabschlägen und/oder vorher notwendigen erneuten eigenen Investitionen gebunden werden kann, sodass der Investor seinen ggf. aufgrund einer Zinserhöhung gestiegenen Kapitaldienst nicht mehr bedienen kann und sich deshalb eigenen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgesetzt sieht. Speziell hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich steigender Zinsen und Tilgung (zukünftig) nicht decken und der Käufer nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen. In jedem Fall sind beim Kauf von Teileigentumseinheiten in Form von Serviced Apartments in einem langfristig verpachteten Apartmenthaus weitreichendere Risiken einzukalkulieren als bspw. beim Kauf einer auf dem freien Wohnungsmarkt individuell und langfristig zu vermietenden oder selbstnutzbaren Eigentumswohnung.

## 1. VERTRAGSPARTNER

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

Die PG Münchner Straße GmbH (nachfolgend nur „Verkäufer“ genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerberrn, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer – welcher für das vorliegende Projekt eigens gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde – sowie der Betreiber, die Betriebs- und Service GmbH, ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit allein, mit anderen Unternehmen aus der Firmengruppe der Initiatoren oder mit sonstigen Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Vorrangiger Ansprechpartner für einen Kaufinteressenten ist der derzeitige Eigentümer/Verkäufer und Bauträger. Auf dieser Seite liegt das Eigentumsverschaffungs-, Bau- und nach Abnahme auch Gewährleistungsrisiko (s. dazu nachfolgenden Gliederungspunkt „Vertragsgestaltung“ und „Baumaßnahmen“ sowie den spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zu überlassenden Bauträgerkaufvertrag). In der Vermietungsphase liegt das größte Risiko in der Umsetzung des Betriebskonzeptes durch die Betreiberin (s. dazu nachfolgende Gliederungspunkte „Nutzungskonzept“ sowie die 14 Tage vor der Beurkundung zu überlassende Teilungserklärung, insbesondere „Gemeinschaftsordnung“ und den Mietvertrag mit der Betreiberin). Zur Überwachung der Betreiberin sowie „Verwaltung“ und „Erhaltung“ des Objektes (s. nachfolgende Gliederungspunkte) hat ein zukünftiger Eigentümer mit der „Teileigentümergeinschaft Münchner Straße 12/14“, bestehend aus allen Erwerberrn/Eigentümmern der Teileigentumseinheiten, vertreten durch die noch zu beauftragende Hausverwaltung, der AWW – Allgemeine Wohnhausverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG zu kommunizieren. Da die „Finanzierung“ (s. nachfolgender Gliederungspunkt) Sache des Erwerbers ist, muss er sich zu diesen Risiken von seinen Finanzberatern bzw. – je nach Kapitalbedarf – seiner Bank beraten lassen. Auch zu den „steuerlichen Auswirkungen“ (s. dortiger Gliederungspunkt) wird nachfolgend nur das abstrakte Konzept erläutert und hat ein zukünftiger Eigentümer eine eigene individuelle Steuerberatung einzukalkulieren. Aufgrund des Betriebskonzeptes am vorliegenden „Standort“ sind für einen Kapitalanleger/den zukünftigen Eigentümer des Weiteren noch vorhandene Vereinbarungen mit der Gemeinde Unterföhring und dem in unmittelbarer Nachbarschaft be-

findlichen Eigentümer eines Baumarkts mit Gartencenter, der Firma Sancto Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG zu beachten. Aufgrund des auch in der Teilungserklärung statuierten Betreiberkonzeptes ist während der Laufzeit des Mietvertrages mit der Betriebs- und Service GmbH demgegenüber eine direkte Auseinandersetzung zwischen dem Eigentümer und „zukünftigen Mietgästen“ des Objektes weder vorgesehen noch erforderlich.

Im Einzelnen. Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn der Verkäufer mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber wegen des seit 01.01.2018 geltenden § 650u Abs. 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d.h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach wäre nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch der Käufer auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, insbesondere im Insolvenzfall ungesichert sind. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten, er müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn der Verkäufer leistungsunfähig ist, müsste der Erwerber je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- und Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren/Miteigentümmern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

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

Zur Person der Betreiberin. Der Verkäufer hat die Serviced-Apartment-Anlage mit Mietvertrag vom 24.08.2021 an die Betriebs- und Service GmbH für einen Zeitraum von 20 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren vermietet. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich dazu den als Anlage 6 der Bezugsurkunde beiliegenden Mietvertrag anzusehen.

Der Käufer muss wissen, dass nach dem rechtlichen Konzept der Kapitalanlage eine Eigennutzung sowohl des eigenen als auch anderer Apartments grundsätzlich nicht vorgesehen ist. Nach den Bestimmungen der Teilungserklärung ist vorgesehen, dass das Nutzungsrecht (mittels Dienstbarkeit) und in der Folge auch der Mietvertrag mit dem Betreiber auf die Teileigen-

tümergeinschaft (nachfolgend „TEG“ genannt) als neuen Vermieter übertragen wird. Zwischen der TEG einerseits und jedem Käufer bzw. zukünftigen Teileigentümer andererseits werden „Nutzungsüberlassungsverträge“ auf der Grundlage des der Bezugsurkunde als Anlage 7 beigefügten Musters abgeschlossen. Der Verkäufer wird die Nutzungsüberlassungsverträge mit der TEG abschließen, sobald die TEG durch die mit der Teilungserklärung vorgesehene Anlegung der Grundbücher entstanden ist. Jeder Erwerber einer Teileigentumseinheit (eines Serviced Apartments) wird den Nutzungsüberlassungsvertrag für sein Kaufobjekt mit Wirkung zum Besitzübergang (i. d. R. Abnahme der Teileigentumseinheit und der Zahlung der bis dahin fälligen Raten) übernehmen. Die Betriebs- und Service GmbH wird ihrerseits die Apartments nach Maßgabe der Baugenehmigung sowie des Mietvertrages an Dritte zur vorübergehenden Nutzung – hauptsächlich für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten – überlassen. Der Käufer selbst hat kein eigenes Recht auf unmittelbaren Besitz am Kaufobjekt – er kann sich allenfalls in die Serviced-Apartment-Anlage über die Betreiberin einmieten, wobei nicht gewährleistet ist, dass er seine eigens erworbene Einheit zur Nutzung erhält.

Der Verkäufer hat sich in der am 24.08.2021 vor dem Notar Alf Poetzsch-Heffter mit Amtssitz in Berlin beurkundeten Teilungserklärung (UR-Nr. 990/2021) das Recht vorbehalten, als Eigentümer bis zur Veräußerung der letzten Einheiten die Teilungserklärung zu ändern.

Aufgrund des Umstandes, dass sämtliche Serviced Apartments insgesamt und einheitlich an eine Betriebsgesellschaft, den Betreiber, vermietet sind, ist in der Teilungserklärung sinngemäß vereinbart, dass die Koordination, Bewirtschaftung und Abwicklung des Gesamtprojektes in verwalterischer Hinsicht zwingend in einer Hand liegen sollen. Der Verkäufer beabsichtigt, dazu mit der AWW – Allgemeine Wohnhaus-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG, Tumblingerstraße 23, 80337 München als künftigen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Namen „Teileigentümergeinschaft Münchner Straße 12/14“ einen WEG-Verwaltervertrag auf der Grundlage des in Anlage 8 der Teilungserklärung beigefügten Entwurfs abzuschließen und diesen Vertrag auf die TEG zu übertragen. Auf der Basis dieses Vertrages wird der teilende Eigentümer den Verwalter nach Anlegung der Grundbuchblätter bestellen. Ein Käufer muss sich demnach darüber im Klaren sein, dass er auch in der Folgezeit die Vermieterrechte hinsichtlich seiner Einheit nicht allein und autark bestimmen kann, sondern er diese entsprechend den Regelungen in der Teilungserklärung, in welcher insbesondere auch die Verhältnisse der Teileigentümer untereinander geregelt sind, maximal nur noch über das Mehrheitsprinzip mit allen Miteigentümern gemeinsam ausüben kann.

Der Verkäufer übernimmt hinsichtlich des Mietvertrages keine Haftung oder Garantien. Insbesondere wird eine Haftung des Verkäufers für Fortbestand und Güte des Mietverhältnisses, Bonität des Mieters oder erzielbare Miete seitens des Veräußerers nicht übernommen. Eine eintretende Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt damit ein Risiko des Käufers dar, welches nach den hier geltenden Bestimmungen vom Käufer und zukünftigen Eigentümer nicht alleine geregelt werden kann, sondern wozu Lösungen zusammen mit den anderen Miteigentümern gefunden werden müssten.

Die Betreiberin, die Betriebs- und Service GmbH, ist mit dem Verkäufer personell und wirtschaftlich verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können. Die im Prospekt enthaltene Beschreibung der Bonität, Leistungsbilanz und aktuellen Reputation des Betreibers stammt vom Verkäufer selbst, weshalb Kaufinteressenten bzw. deren Beratern empfohlen wird, sich die im Prospekt werblich erwähnten, von den Gesellschaftern der Betriebs- und Service GmbH initi-

ierten und zum Teil auch noch aktuell betriebenen Apartmentanlagen an verschiedenen Standorten in Deutschland anzusehen bzw. über diese selbst zu recherchieren. Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang auch die nach dem Mietvertrag vorgesehene Möglichkeit, dass der Betreiber durch einen sogenannten Sharedeal, d. h. einen Verkauf der Gesellschaftsanteile aus der bisherigen Firmenstruktur herausgelöst und sodann die Firmenphilosophie von anderen Gesellschaftern bestimmt werden kann.

Sofern die Betreiberin insolvent geht oder aus sonstigen Gründen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, haben die Eigentümer über die TEG die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und mit einem neuen Betreiber einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Eine Garantie oder Sicherheit, dass tatsächlich ein neuer Betreiber gefunden werden kann, kann selbstverständlich nicht übernommen werden. Sofern die Betreiberin ausfällt, ist oftmals mit erheblichen Problemen bei der Bewirtschaftung des Objektes zu rechnen, speziell mit längerfristigen Mietausfällen und ggf. auch einer Nachschusspflicht zur Renovierung des Objektes, einer neuen Möblierung oder einer Anschubfinanzierung eines neuen Betreibers.

Aufgrund der in der Teilungserklärung enthaltenen engen Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung, wonach die gesamte Anlage, also Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum, an einen einzigen Betreiber vermietet oder verpachtet wird und jeder Teileigentümer auf eine eigenständige Verwaltung zugunsten der gemeinschaftlichen Verwaltung verzichtet, ist der Erwerber in einem hohen Maße an das Betreiberkonzept und die Verwaltung gebunden. Jedem Erwerber wird empfohlen, sich die hierzu bereits beurkundeten sowie privatschriftlichen Verträge und Dienstbarkeiten, insbesondere die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sowie auch Vollmachten an die Verwalterin zu studieren.

Ein weiteres Betriebsrisiko liegt darin, dass der Verkäufer mit der Gemeinde Unterföhring am 25.06.2019/05.07.2019 einen Durchführungsvertrag abgeschlossen hat, der als Anlage 6 der Bezugsurkunde und als Anlage 2 dem Mietvertrag beigefügt ist. Dieser enthält Regelungen für die Nutzung der Serviced-Apartment-Anlage und Vertragsstrafenregelungen, die vorrangig den Betreiber, danach potenziell aber auch die zukünftigen Eigentümer treffen können. Demnach müssen konkret 78% der Apartments im medium-stay genannten Bereich (4 Tage bis 6 Monate) im Rahmen des gewerblichen Boardinghouse-Konzeptes vermietet werden und dürfen lediglich 22% im sogenannten short-stay (1 bis 3 Tage) Nutzern überlassen werden. Dazu ist Rechenschaft zu legen, wonach die Eigentümer auf die ordentliche Einhaltung durch den Betreiber, ggf. kontrolliert über den Verwalter, vertrauen müssen.

Weiterhin ist eine zwischen dem Verkäufer und der Sancto Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG abgeschlossene Nachbarschaftsvereinbarung (Anlage 3 zum Mietvertrag und Anlage 6 der Bezugsurkunde) zu beachten. Demnach haben die Eigentümer und Betreiber auf dem Kaufgegenstand erhöhte Immissionen vom Nachbarn durch den Betrieb eines Baumarktes mit Gartencenter, insbesondere den dortigen LKW-Verkehr, zu dulden, müssen die Auswirkungen verlängerter Ladenöffnungszeiten hinnehmen und haben Schallschutzmaßnahmen in baulicher Hinsicht zu akzeptieren bzw. dürfen diese nicht zurückbauen. Die entsprechenden Duldungspflichten sind mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch des Kaufgegenstandes gesichert.

Die Käufer müssen sich im Klaren darüber sein, dass sie gegenüber der Gemeinde Unterföhring und dem Nachbarn bereits ab Besitzübergang in entsprechende Verpflichtungen eintreten. Im Verhältnis zu anderen Teileigentümern hat ein Käufer die Verpflichtung in Höhe seines Miteigentumsanteils zu übernehmen und die übrigen Teileigentümer in diesem Umfang freizustellen. Den anderen Teileigentümern und der Teileigentümergeinschaft

steht insoweit ein eigener Anspruch gegen den Käufer/zukünftigen Eigentümer zu. Der Käufer verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag und der Nachbarschaftsvereinbarung an seine Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiter zu übertragen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sowohl in der Bau- als auch Gewährleistungs- bzw. Vermietungsphase essenziell für das Investment ist, dass sowohl der Verkäufer als auch der mit diesem verflochtene Betreiber leistungsfähig und -willig bleiben. Dazu muss sich jeder Investor bzw. deren Berater von den Vertragspartneresellschaften und den für diese verantwortlichen Gesellschaftern nebst handelnden Personen eigenverantwortlich ein Bild machen.

## 2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Dazu schließt der Käufer mit dem Verkäufer einen **Bauträgervertrag** ab. Im Bauträgervertrag ist der jüngste Grundbuchstand sowie der Kaufgegenstand exakt beschrieben, wobei hinsichtlich der Teilung, Bauleitungen und sonst noch zu beachtenden Verträgen auf die Teilungserklärung und Bezugsurkunde verwiesen wird.

Der Grundbesitz wurde mit Teilungserklärung vom 24.08.2021 (UR-Nr. 990/2021) und zugehöriger Bezugsurkunde vom 23./24.08.2021 (UR-Nr. 989/2021) des Notars Alf Poetzsch-Heffter in Berlin in Teileigentum aufgeteilt. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war die Teilungserklärung im Grundbuch noch nicht vollzogen. Erst mit Vollzug kann zugunsten des Käufers eine Vormerkung und können Finanzierungsgrundschulden eingetragen werden. Der Entwurf des Bauträgerkaufvertrages, die Teilungserklärung und die Bezugsurkunde werden einem Kaufinteressenten spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, speziell die Teilungserklärung und Bezugsurkunde nebst Anlagen im Vorfeld zu studieren, da diese Urkunden sehr umfangreich sind und im Beurkundungstermin nicht noch einmal verlesen werden.

Die **Bezugsurkunde** enthält 9 Anlagen, welche ihrerseits zum Teil wiederum Unteranlagen besitzen. In der Bezugsurkunde sind enthalten das Teilungsverzeichnis (Auflistung aller Teileigentumseinheiten), die vorläufigen Aufteilungspläne und die Gemeinschaftsordnung. Die Gemeinschaftsordnung ist wichtig für das Verhältnis der Teileigentümer untereinander. Weiterhin befindet sich in der Bezugsurkunde ein Übersichtsplan, Lagepläne zu Sondernutzungsrechten und insbesondere der Mietvertrag mit der Betriebs- und Service GmbH. Der Mietvertrag enthält selbst wiederum 12 Anlagen. Dieser ist essenziell für das spätere Betreiberkonzept und daher von einem Erwerbsinteressenten zu beachten, da der zukünftige Eigentümer nach dem Konzept hieran für sehr lange Zeit gebunden ist und sich über diese Regelungen letztendlich seine Einnahmen bestimmen. Weiterhin befinden sich in der Bezugsurkunde das Muster eines Nutzungsüberlassungsvertrages, womit die Käufer ihre Rechte an die Teileigentümergeinschaft übertragen. Damit wird der individuelle Handlungsspielraum eines Teileigentümers hinsichtlich seiner Einheit beschränkt bzw. auf die TEG übertragen. Wichtig in der Bezugsurkunde ist auch der zum Abschluss vorgesehene Verwaltervertrag mit der Firma AWW – Allgemeine Wohnhaus-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG aus München. Die Verwaltung wird zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben umfänglich bevollmächtigt. Zu den vom Verkäufer zu erbringenden Bauleistungen wird Bezug genommen auf die als Anlage 9 der Bezugsurkunde beiliegenden Baubeschreibung.

Der als Anlage 6 der Bezugsurkunde beiliegende **Mietvertrag** mit der Betriebs- und Service GmbH enthält einen Plan zum Mietgegenstand und ei-

nen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Unterföhring, welcher im Ergebnis auch von den zukünftigen Eigentümern zu beachten ist. Der Durchführungsvertrag enthält seinerseits 10 Anlagen. Weiterhin ist dem Mietvertrag die bereits angesprochene Nachbarschaftsvereinbarung und insbesondere der zuletzt geltende 2. Nachtrag mit der Sancto Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG beigeschlossen. In den Anlagen zum Mietvertrag sind Geschossplanungen, Außenansichten und eine Beschreibung der baulichen Ausstattung der Mietgegenstände, konkret auch Inventarlisten für die Apartments, der Gemeinschaftsflächen und der Logistikflächen enthalten. Weiterhin enthält er eine Mietaufstellung, an der sich die spätere Ausschüttung orientiert, sowie Flächengrößen zu den Gemeinschaftsflächen. Zur Nebenkostenabrechnung wird Bezug genommen auf die Betriebskostenverordnung. Zur Absicherung des Mietverhältnisses soll eine Mietkautionbürgschaft vom Mieter gestellt werden, welche sich an einem Muster der Anlage 10 zum Mietvertrag orientiert. Demnach sind drei monatliche Gesamtnettomieten entweder als Barkaution zu hinterlegen oder aber mittels Bürgschaft durch einen Dritten bedingungslos abzusichern. Wichtig im Mietvertrag ist auch eine Abgrenzungsliste zur Instandhaltung, konkret ob im Einzelnen bezeichnete Erhaltungsmaßnahmen am Inventar, der technischen Gebäudeausrüstung sowie „Dach und Fach“ vom Vermieter, d.h. zukünftig von der Teileigentümergeinschaft, oder vom Mieter, d.h. vom Betreiber, übernommen und bezahlt werden müssen. Zur Nutzung wird der TEG eine Dienstbarkeit am Grundstück eingeräumt, welche als Anlage 12 dem Mietvertrag beigefügt ist. Nach den Regeln des Mietvertrages kann die Dienstbarkeit bei ordentlicher Vertragserfüllung durch den Mieter nicht ohne dessen Zustimmung geändert oder aufgehoben werden.

Der als Anlage 2 dem Mietvertrag beigefügte **Durchführungsvertrag** mit der Gemeinde Unterföhring enthält einen Handelsregisterauszug, Vorhaben- und Erschließungspläne, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassadenpläne, einen Grundbuchauszug, eine Finanzierungsbestätigung, die Erläuterung der Betriebspflicht zum Bereich medium stay nebst Berechnungstabelle, eine Stellungnahme zu einer Vertragsstrafe, sofern sich der Betreiber hieran nicht hält, Vorgaben zur Fassadenfarbe und schließlich eine entsprechende Schadenregelung zur Vertragsstrafe.

**Hinweis.** Aufgrund des vorskizzierten Umfangs der Vertragsgestaltung können die nachfolgenden Beschreibungen und Erläuterungen der daraus resultierenden vertraglichen Verpflichtungen und damit denkbaren Risiken keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

**Zum Grundstück, zur Teilung und Bauverpflichtung.** Der Grundbesitz ist mit zwei in den Jahren 1989 bis 1991 errichteten Gebäuden bebaut, die vom Verkäufer im Zuge einer umfänglichen Neuordnung inklusiv Teiltrückbau, Entkernung, Teilneubau, Sanierung sowie Modernisierung zu einer Serviced-Apartment-Anlage (Boardinghouse) umgebaut und aufgestockt werden. Die Serviced-Apartment-Anlage besteht aus den Gebäuden A und B, die Gegenstand von Untergemeinschaften sind und die zu unterschiedlichen Zeitpunkten fertiggestellt werden. Die Zeitpunkte sind dem jeweiligen Bauträgerkaufvertrag zu entnehmen. Zum Prospekterstellungszeitpunkt beabsichtigte der Verkäufer das Gebäude B eventuell an einen Globalinvestor zu veräußern. Dazu behält er sich vor, den Grundbesitz in die Gebäude A und B zu teilen und die Teileigentümergeinschaft an dem Gebäude B aufzuheben. Der Verkäufer wird das Rechtsverhältnis zwischen den Teileigentümern und der Teileigentümergeinschaft einerseits und dem Eigentümer des Gebäudes B andererseits soweit als rechtlich möglich so gestalten, als gehöre das Gebäude B weiter zur Teileigentümergeinschaft und bilde dort die Untergemeinschaft B. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der einheitlichen Vermietung an einen einheitlichen Betreiber, der Begründung wechselseitiger Nutzungsrechte und der Verteilung der Erhaltungskosten

und der Nutzungen. Sofern das Gebäude B an einen Globalinvestor verkauft wird, könnte dieser bei den in den Teileigentümergebungen zu beschließenden Maßnahmen Mehrheitsverhältnisse haben, welche die (ggf. gegensätzliche) Interessendurchsetzung der Teileigentümer des Hauses A erschwert.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beantragt, lag zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht vor. Die Bau- und Nutzungsänderungsgenehmigung wurde am 10.10.2019 erteilt, wozu der Käufer im Bauträgervertrag bestätigt, dass ihm diese bekannt ist. Zur Bauverpflichtung wird der Verkäufer das Gebäude A (Empfangsgebäude, Münchner Straße 14) und das Kaufobjekt nach Maßgabe der Baubeschreibung (Anlage 9 der Bezugsurkunde) und der Aufteilungspläne (Anlage 2 der Bezugsurkunde) herstellen. Zum ersten Bauabschnitt gehören das gesamte Gebäude A einschließlich der unterirdisch gelegenen Flächen. Details sind dem Bauträgervertrag zu entnehmen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Herstellungsverpflichtung nicht auf die Teile der Serviced-Apartment-Anlage erstreckt, die nicht zum ersten Bauabschnitt gehören und/oder für diesen erforderlich sind. Gegenstand der Baubeschreibung ist die betriebsfertige Herstellung der Serviced-Apartment-Anlage inklusiv anteiliger Tiefgarage, deren Zufahrt sowie Außenanlagen. Die im Baubeschreibungstext aufgeführten Leistungen im Bereich der Möblierung, die über den Mieter und künftigen Betreiber eingebracht werden, dienen rein der Information des Käufers und sind nicht Gegenstand der kaufvertraglichen Vereinbarungen. Sonderwünsche sind nicht vorgesehen. Bei Fristüberschreitung hinsichtlich des Fertigstellungszeitpunktes ist nach der kaufvertraglichen Regelung ab einem gewissen Zeitpunkt ein pauschalierter Schadenersatz vorgesehen und ein darüber hinausgehender Schadenersatz ausgeschlossen. Bei unverschuldeten Verzögerungen, z. B. höhere Gewalt, Streik, Schlechtwettertage und Verzögerungen aufgrund der Covid-19-Pandemie (z. B. Baustopp, Lieferschwierigkeiten etc.) verlängert sich die Herstellungsfrist um die Dauer der Verzögerung.

Beim **Kaufpreis** handelt es sich um einen Nettokaufpreis. Der Verkäufer verzichtet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) für den Grundstücksumsatz auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9 a UStG und optiert hinsichtlich des Kaufobjektes zur Umsatzsteuer. Da der Käufer Steuerschuldner der Umsatzsteuer ist, wird der Verkäufer dem Käufer die Umsatzsteuer nicht in Rechnung stellen und nicht vereinnahmen. Demnach ist der Käufer Schuldner der auf das Kaufobjekt anfallenden Umsatzsteuer, welche er dem Grunde nach an das für ihn zuständige Finanzamt abzuführen hat. Der Käufer hat im Kaufvertrag zuzusichern, dass er für die mit dem Kaufobjekt erzielten Vermietungsumsätze Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts und kein Kleinunternehmer i. S. v. § 19 UStG ist. Ein dem Verkäufer durch die Nichteinhaltung der Zusicherung entstehender Schaden ist vom Käufer zu ersetzen. Im Einzelnen wird hierzu auf die gesonderten Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen. Konkret besteht das Risiko, dass ein Käufer, welcher sich nicht an die Vereinbarung hält, mit erheblichen Schadenersatzforderungen zu rechnen hat. Den Käufern ist dringend zu empfehlen, von Anfang an einen Steuerberater in den Ankaufsprozess und auch während der Vermietungsphase sowie bei einem zukünftig geplanten Verkauf mit einzubinden.

Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden verbleiben. Nach dem Bauträgervertrag erhält der Erwerber eine schlüsselfertig hergestellte Teileigentumseinheit, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen

durch den Verkäufer erbracht und durch den verantwortlichen Bauleiter bestätigt wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber ggf. für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Der Verkäufer steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit der Teileigentumseinheit bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Aufgrund der gesetzlich festgelegten Fertigstellungssicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel wird diese in Form eines Einbehaltes von 5% des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung erbracht. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer geleistet hat. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude.

Der Anspruch des Erwerbers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautenstandsabhängigen Zahlungsmodell – wie hier – nur in Höhe von 5% (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur angemessene bzw. in der Folge nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von werterhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da der Verkäufer in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde. Risikomindernd würde auch die Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund hinsichtlich des baurechtlichen Teils zugunsten des Erwerbers wirken. Zu berücksichtigen ist, dass auch dadurch das Risiko, dass Herstellungsansprüche gegenüber einem leistungsunfähigen Verkäufer nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden können, nicht beseitigt wird.

Bei der Sicherung nach der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist also zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von wesentlichen Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB in Höhe von 5% des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt wurde oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, wegen Miet-/Nutzungsausfalls, wegen entgangener Steuervorteile oder Steuernachforderungen, wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme oder für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung), trägt der Käufer ebenfalls das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

Sobald der Verkäufer nach Fertigstellung des Bauwerks dem Käufer eine angemessene Frist zur **Abnahme** setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mangelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr, bspw. bei Verschlechterung des Werkes, und der Beweislast, bspw. für Mängel, zu nennen. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Verkäufer während dieser Zeit in Insolvenz gerät.

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende **Vollmachten** enthalten. Zunächst werden die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung

nung nötigen Umfang bevollmächtigt. Einerseits erhält der Käufer Belastungsvollmacht zur Finanzierung des Kaufobjekts, andererseits erhalten der Notar und die Notarmitarbeiter Änderungs- und Vollzugsvollmachten sowie Belastungsvollmachten, vorrangig zur Vertragsdurchführung, wobei die Vollmachten zum Teil auch über den Tod hinaus gelten können. Vollmachten bergen immer die Gefahr des Missbrauchs (bspw. bei Anpassung der Teilungserklärung etc.). Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. anerkannt werden, müssen die Erwerber einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgervertrages zu verlangen oder den **Rücktritt vom Vertrag** zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z. B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgervertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Zu beachten ist, dass der Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch **Eigentümer** wird und sämtliche, auch zum sonstigen Vollzug des Bauträgervertrages sowie dessen Finanzierung erforderlichen Umschreibungen längere Zeit in Anspruch nehmen können. Ferner setzt die Eigentums Umschreibung die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts voraus. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer gelöscht wird. Der Notar kann die Auflassungsvormerkung löschen lassen, wenn der Verkäufer schriftlich erklärt hat, dass er wegen Nichtzahlung zurückgetreten ist und der Käufer den Notar nicht binnen eines Monats nach dem Absenden einer entsprechenden Aufforderung eine Bankbestätigung über die vollständige Zahlung geschuldeter Kaufpreisteile vorgelegt hat oder Einreden gegen Kaufpreisansprüche vorträgt und wenn die Rückvergütung bereits bezahlter Kaufpreisteile sichergestellt ist.

**Zum Mietverhältnis** ist darauf hinzuweisen, dass nach Bezugsfertigstellung der Baumaßnahme (ohne Möblierung) die beiden Serviced Apartmentgebäude, einschließlich anteiliger Tiefgarage und Zufahrt sowie die jeweiligen Außenanlagen, auf Grundlage des bereits erwähnten Mietvertrages an den Betreiber zum dauerhaften Betrieb als Serviced-Apartment-Anlage übergeben werden. In diesem Zusammenhang wird der künftige Mieter eigenständig und zu seinen Lasten das erforderliche feste und lose Mobiliar sowohl in den einzelnen Apartments als auch insgesamt in die sonstigen öffentlichen Flächen des Hauses (z. B. Rezeption mit Lobby, Backshop- und Barbereich, Lounges, Flure, Büroräume, Außenterrassen etc.) einbringen. Hierfür erhält der Mieter vom Verkäufer einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss, der mit dem Kaufpreis bereits abgegolten ist.

Nach Übergabe der beiden unmöblierten Gebäude an den Mieter wird für die Phase der anschließenden Möblierung ein Zeitraum von rund drei Monaten angesetzt. Nach Abschluss dieser Möblierungsphase beginnt die eigentliche Betriebsphase, wobei die ersten drei Monate des Betriebes bis auf die Übernahme der Betriebskosten für den Mieter kostenfrei sind (sogenannte „Pre-Opening-Phase“). Dies ist von einem Käufer einzukalkulieren.

Aufgrund der konzeptionellen Gestaltung und Verknüpfung des Verkäufers und des Betreibers besteht die Gefahr, dass sich Liquiditätsschwierigkeiten

des Verkäufers auch direkt auf den Betreiber auswirken. Sofern der verkaufende Bauträger während der Bauphase insolvent gehen würde, würde es demnach nicht ausreichen, dass sich die Teileigentümergeinschaft zusammenschließt und lediglich die Bauleistungen fertigstellt, sondern es müssten zur Durchsetzung des Betriebskonzeptes auch Investitionen in die Möblierung und Ausstattung beschlossen und bezahlt werden. In einem solchen Fall wäre ein Erwerber zur Schadensminderung auf individuelle juristische Beratung und/oder die mehrheitliche Bereitschaft der Erwerbsgemeinschaft zur Selbstorganisation angewiesen. Dies kann teuer und kompliziert werden.

Zu den konkreten Zuschüssen, den Regelungen zur Mietvertragslaufzeit, den Mietzinsen, Betriebs- und Nebenkosten sowie Umsatzsteuer, speziell auch der vorgesehenen Indexierung der Miete wird auf die Regelungen des Mietvertrages verwiesen. Weiterhin enthält der Mietvertrag Regelungen zur Mietsicherheit, vom Mieter abzuschließender Versicherungen und Vorgaben bei einer Haftung/Zerstörung oder Beschädigung des Mietgegenstandes. Aus gegebenem Anlass ist zu einer denkbaren Mietminderung darauf hinzuweisen, dass für den Fall einer behördlichen Anordnung oder sonstiger behördlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sars-CoV-2-Pandemie oder einer vergleichbaren Epidemie oder Pandemie der Betrieb ganz oder teilweise untersagt wird, ohne dass der Mieter die Betriebsuntersagung verschuldet hat, dass dann der Mieter für den Zeitraum der Untersagung berechtigt ist, die Bruttogesamtmiets in Höhe von 50% in Bezug auf die hiervon betroffenen Apartments zu mindern. Finanziell wichtig ist auch die Regelung zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes. Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ist zu berücksichtigen, dass das eingebrachte Inventar ggf. entfernt wird, wodurch in der Folge ein Investitionsbedarf entstehen könnte.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird im Übrigen auf die 14 Tage vor Beurkundung vom Notar zu überlassenden Vertragsunterlagen verwiesen. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich mit den Unterlagen auseinanderzusetzen und erforderlichenfalls Rücksprache mit dem Verkäufer zu halten, wobei auch der Notar zur Erläuterung und Aufklärung über Vertragsrisiken zur Verfügung steht.

### 3. STANDORT

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

Erwerbsinteressenten wird empfohlen, zum Standort, zur Gebäudehistorie und zukünftigen Gebietsnutzung die als Anlage 9 der Bezugsurkunde beigeheftete Baubeschreibung und insbesondere auch den als Anlage 3 dem Durchführungsvertrag beigehefteten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16 in Unterföhring zu studieren. Dort wird sich inhaltlich intensiv mit dem am Standort befindlichen Büro- und dem kaufgegenständlichen gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse) mit mittelfristiger Aufenthaltsmöglichkeit auseinandergesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan fand schließlich auch Eingang in den als Anlage 2 dem Mietvertrag beigehefteten Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Unterföhring.

In der Baubeschreibung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund eines in der Vergangenheit existierenden Altlastenverdacht für das Gesamtareal in

den Jahren 2017 und 2018 orientierende, respektive ergänzende Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden. Im Ergebnis wurden keine auffälligen Schadstoffgehalte festgestellt und eine irgendwie geartete Gefährdung war nicht erkennbar. Das Gesamtareal wurde daher in der Folge mit Schreiben des Landratsamts München vom 28.05.2018 aus der weiteren Altlastenbearbeitung entlassen, mit der gleichzeitigen Festsetzung, dass weitere Überwachungs- und Eigenkontrollmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind. Ebenso wurde festgesetzt, dass keinerlei Nutzungseinschränkungen für das Gesamtareal bestehen. Zur Nachbarsituation ist auf die bereits erwähnte, dem Mietvertrag als Anlage 3 beigefügte Nachbarschaftsvereinbarung zu verweisen.

Nach den Prognosen der mit Serviced Apartments erfahrenen Gesellschafter des Betreibers ist am vorliegenden Standort, auch unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation, die angebotene Wohnform rentabel zu betreiben. Nach Meinung der an der Planung beteiligten Personen besteht vor Ort auch ein Bedarf für die angebotenen Serviced Apartments. Sofern sich diese Einschätzungen nicht bewahrheiten, kann der Mieter die Anlage nicht wirtschaftlich betreiben und gerät in finanzielle Schwierigkeiten, was einen weiteren Einfluss auf den zukünftigen Vermietungserfolg und damit im Ergebnis auch auf die Rentabilität der Kapitalanlage hätte. Sofern der Mieter aufgrund schlechter Nachfragesituation vor Ort ausscheidet, würde es auch schwierig werden, einen Nachbetreiber zu finden. Zur zukünftigen Entwicklung müssen Prognosen angestellt werden, welche sich nur auf einen gewissen Zeitraum erstrecken können und immer mit Unwägbarkeiten verbunden sind, sonst wären es Fakten. Auch wenn die aktuelle Bedarfsanalyse gut ist, hängt die Standortbeurteilung für einen längeren Zeitraum von vielen weiteren unvorhersehbaren Faktoren ab, bspw. der zukünftigen Errichtung von Konkurrenzeinrichtungen im unmittelbaren Einzugsgebiet, was nicht vorhergesehen werden kann.

Das Umfeld der Häuser, in denen sich die angebotenen Serviced Apartments befinden, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokulturellen Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Investments haben kann. Gleiches gilt für den Anschluss der Serviced Apartments an den öffentlichen Nahverkehr.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Hauptrisiko eines ungeeigneten Standorts vorrangig der Betreiber trägt, dessen Geschäftsleitung im vorliegenden Fall Erfahrung im Betrieb solcher Serviced Apartments und entsprechendes Know-how hat. Auch die finanzierenden Banken haben entsprechend positive Analysen angestellt, da anderenfalls weder das Ankaufs- und Aufteilungsprojekt noch die Endkunden finanzierbar wären.

Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

#### 4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

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

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk und insbesondere das Kaufobjekt gemäß der in der Teilungserklärung enthaltenen Baubeschreibung und den dort genannten Bauplänen herzustellen und auszustatten. Im We-

sentlichen handelt es sich um eine grundlegende Sanierung und Neuordnung der bestehenden Bürogebäude. Die beiden Bestandsgebäude werden bis zur Rohbauebene abgetragen (sogenannte Entkernung). Details sind der umfangreichen Baubeschreibung zu entnehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich weiter, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften zu errichten, sofern die Baubeschreibung nichts Abweichendes regelt. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der Baubeschreibung sowie Ausstattung wird während der Bauausführung durch ein internes und ggf. auch externes Qualitätsmanagement, überwacht. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass auch nach Abnahme des Vertragsgegenstandes und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, welche die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer bzw. hier der Teileigentümergeinschaft nötig machen.

Im Bauträgervertrag wird die Nutzfläche des Kaufobjekts als Circa-Fläche angegeben. Die Flächenangaben sind demnach lichte Maße. Terrassen werden zu einem Bruchteil der Grundfläche berücksichtigt. Im Übrigen erfolgt die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung in der derzeit gültigen Fassung. Als vertragsgemäße Beschaffenheit wird jedoch eine um 2% geringere Gesamtfläche vereinbart, sodass der Verkäufer nur für diejenige Differenz haftet, die diese Toleranzgrenze übersteigt. Auch mit dem Mieter ist hierzu eine Regelung vereinbart.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, zu den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung, dem Baucontrolling sowie ggf. der Teilnahme eines Sachverständigen bei der Abnahme wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt sowie dem abzuschließenden Kaufvertrag verwiesen.

#### 5. NUTZUNGSKONZEPT

Die Nutzung wird vorrangig bestimmt durch die rechtskräftig erteilte Baugenehmigung, wonach die Nutzungsarten und Verteilungen im Plangebiet künftig in der Weise geregelt sind, dass der linke Baukörper (Münchener Straße 16) als Büro- und Konferenzgebäude sowie die beiden weiteren Baukörper (Münchener Straße 12/14) als Serviced-Apartment-Anlage zu nutzen sind.

Die unterhalb der drei Gebäude liegende Tiefgarage bleibt in ihrer Substanz und Ausdehnung erhalten. Die zum Prospekterstellungszeitpunkt schon bestehende Sektionierung in drei Tiefgaragenabschnitte (mit jeweiliger Abtrennung durch Betonwände), entspricht bereits der gewählten Grundstücksaufteilung zwischen den beiden Teilprojekten.

Das aus zwei Gebäudekörpern sowie einer anteiligen Tiefgarage samt Zufahrt bestehende Gebäudeensemble ist als sogenanntes Serviced-Apartment-Anlage („Boardinghouse“) mit Ausrichtung auf längerfristige Aufenthalte konzipiert. Das Gebäude Münchener Straße 14 dient dabei als Empfangsgebäude (Haus A). Hier sind im Erd- und Untergeschoss wesentliche Teile der öffentlichen Serviceflächen positioniert, namentlich die Rezeption mit Lobby, der hauseigene Backshop, die Bar-Theke, die Frischeautomaten, der Leisureraum (Billard, Kickertisch etc.), das Kinderspielzimmer sowie Außenterrassen. Zudem befinden sich im Untergeschoss des Hauses A auch die internen Büro- und Verwaltungsräume des künftigen Mieters und Betreibers. In beiden Gebäuden sind in jedem Untergeschoss noch je ein Waschsalon sowie ein Fitnessraum vorgesehen sowie jeweils größere Anliefer- und Lagerflächen, die den laufenden Betrieb und der Versorgung beider

Gebäude dienen. In den übrigen Flächen beider Gebäude sind die Apartments positioniert, wobei den Einheiten in den Staffelgeschossen jeweils noch kleine private Dachterrassen zugeordnet sind.

Betrieben wird die Anlage mit einer 24/7-Hausbetreuung, bei ganztägiger Öffnung. Im Haus werden zusätzliche Serviceleistungen wie Wäsche- und Reinigungsdienste angeboten und es erfolgt eine ganztägige gastronomische Versorgung über einen hauseigenen Backshop, die Bar-Theke oder in den Nachtstunden mittels Frischeautomaten.

Nach dem vorliegenden Konzept ist die Immobilieninvestition nicht für Selbstnutzer geeignet. Deshalb kommt die Serviced-Apartment-Anlage im Verkaufsfall in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Dies liegt auch daran, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber ebenfalls Erwerbsnebenkosten entstehen, potenzielle Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um ein frisch „runderneuerteres“ Gebäude handelt. Auch die Mietvertragslaufzeit ist bei einem zukünftigen Verkauf verkürzt, was ggf. Einfluss auf die Bewertung der Immobilie hat. Deshalb ist der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung ggf. niedriger als der hier angebotene Erwerbspreis.

Nach dem bereits beschriebenen rechtlichen Konzept ist die Nutzung der Teileigentumseinheiten nicht nur nach der Baugenehmigung, sondern auch nach den Regelungen der Teilungserklärung, dort insbesondere Gemeinschaftsordnung begrenzt und darüber hinaus mittels Dienstbarkeiten reglementiert. Nutzungsänderungen sind demnach in der Zukunft nur schwer durchsetzbar. Die Erwerber müssen deshalb darauf vertrauen, dass das vorliegende Nutzungskonzept auf lange Zeit ausreichend tragfähig bleibt und sich dadurch die erhoffte Rendite erwirtschaften lässt.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Nutzung der angebotenen Immobilie nach der Teilungserklärung vorgegeben ist und sich vorrangig aus dem abgeschlossenen Mietvertrag ergibt, welcher grundsätzlich keine eigene Nutzung vorsieht. Prognostizierte Mieten können sowohl höher als auch niedriger und in gewissen Konstellationen (für eine gewisse Zeit) auch komplett ausfallen. Es ist denkbar, dass die Teileigentümergeinschaft als Vermieterin mit dem Betreiber in Streit gerät und sich selbst schadenersatzpflichtig macht. Bei einem Ausfall der Betreiberin könnte sich die Teileigentümergeinschaft auch Schadenersatzansprüche Dritter, bspw. der Gemeinde Unterföhring, ausgesetzt sehen. Mietrechtliche Vorschriften sind zu beachten. Gerät der Mieter in eine Krisensituation, sind nach dem vorliegenden Nutzungskonzept Besonderheiten zu beachten. Im Einzelnen.

## 5.1 Mietverträge

Käufer eines Serviced Apartments im Betreibermodell müssen sich im Klaren darüber sein, dass sie letztendlich in einen Betrieb investieren, aus dem der jeweilige Betreiber – hier die Betriebs- und Service GmbH – als einziger Mieter die Miete bis mindestens in das Jahr 2043 erwirtschaften muss. Diese wechselseitige Abhängigkeit von Mieter und Vermieter erfordert eine ausgewogene Gestaltung des Nutzungskonzepts, bei welchem zum einen die Renditeinteressen des Betreibers und zum anderen der vom Vermieter angestrebte Vermietungsgewinn berücksichtigt werden muss.

Zu den hier angebotenen Serviced Apartments nebst Gemeinschaftsflächen und Tiefgarage wurde am 24.08.2021 im Zuge der Beurkundung der Teilungserklärung sowie der Bezugsurkunde ein Mietvertrag geschlossen.

In diesem Mietvertrag befindet sich eine exakte Beschreibung des Mietgegenstandes, wobei die Gesamtnettomiete anhand des Planungsstandes für das Haus A auf 189.296,57 € und für das Haus B auf 204.278,12 € monatlich veranschlagt wurde. Die Miethöhe kann sich unter Berücksichtigung von vereinbarten Toleranzgrenzen je nach baulicher Umsetzung noch verändern. Die Miete ist indexiert, wobei sie sich frühestens zu Beginn des 5. Mietjahres erstmals anpasst. Die Investoren haben zu berücksichtigen, dass eine mietfreie Zeit von sechs Monaten, gerechnet ab Übergabe des jeweiligen Mietgegenstandes, vereinbart wurde. Erwerbsinteressenten wird zur entsprechenden Liquiditätsplanung empfohlen, den Verkäufer zur voraussichtlich erstmals ausgeschütteten Miete zu befragen. Gleichzeitig sollte der Verkäufer auch zur Leistung der Mietkaution und zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung des Mietverhältnisses befragt werden, wonach der Mietvertrag erst wirksam wird, wenn der Mieter das im Entwurf als Anlage 10d beigefügte Schuldanerkenntnis nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung in notarieller Form abgegeben hat. Auch die Abnahme des Mietgegenstandes durch den Betreiber sollte sich ein Erwerber vor der eigenen Abnahme nachweisen lassen.

Nach Kauf und jeweiliger Bezahlung der einzelnen Apartments treten die jeweils neuen Erwerber grundsätzlich in diesen Mietvertrag und damit in die Vermieterstellung ein. Nach den Regelungen in der Teilungserklärung ist dazu im Ergebnis vorgesehen, dass die TEG sämtliche Apartments nebst Stellplätzen und Flächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, an den Betreiber vermietet, wozu die jeweiligen Teileigentümer der TEG ihre Teileigentumseinheiten in Form der Apartments und Stellplätze nebst Nutzungsrechten im Gemeinschaftseigentum überlassen. Im Einzelnen wird hierzu auf den als Anlage 7 der Teilungserklärung beigefügten Nutzungsüberlassungsvertrag verwiesen. Demnach werden von dem jeweiligen Teileigentümer gesonderte Vorauszahlungen an die TEG geleistet, die Miet- und Pachteinahmen werden nach dem Verhältnis der in Anlage 8 zum Mietvertrag („Mietaufstellung“) aufgeführten Mieteinnahmen untereinander wiederum an sämtliche Teileigentümer als Entgelt für die Nutzungsüberlassung gezahlt. Die Nutzungsüberlassungsvereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung des Besitz- /Nutzen- /Lastenübergangs auf den Erwerber gemäß dem Bauträgervertrag. Der Nutzungsüberlassungsvertrag löst sich automatisch auf durch das endgültige Scheitern des Erwerbsvertrages, gleich aus welchem Grund. Dieses Konzept hat zur Folge, dass grundsätzlich alle Investoren, die Teileigentum nebst dem allgemeinen Gemeinschaftseigentum an den Räumlichkeiten des Mieters erworben haben, auch nur gemeinschaftlich handeln, bspw. kündigen, können. Die Erwerber der Einheiten befinden sich damit faktisch in einer Vermietergemeinschaft in Form der Teileigentümergeinschaft, welche durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Es ist dem Erwerber nicht möglich, sein Teileigentum selbstständig und auf eigene Rechnung zu vermieten.

Im Mietvertrag sind umfangreiche Regelungen zu den Rechten und Pflichten des Mieters und Vermieters enthalten. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich im Vorfeld der notariellen Beurkundung mit den mietvertraglichen Regelungen auseinanderzusetzen und im Zweifel den Verkäufer oder spätestens während des Termins den Notar hierzu zu befragen. Konkret empfiehlt es sich, sich auch mit dem Vermieterzuschuss zu Einrichtung zu beschäftigen und sich die nach dem Mietvertrag vorgesehene Bestätigung des Mieters vor Zahlung der Bezugsfertigkeitrate vorlegen zu lassen, dass er den vom Vermieter versprochenen Zuschuss der Ausstattung erhalten hat. Anderenfalls hat die Teileigentümergeinschaft als zukünftiger Vermieter und damit im Ergebnis der Erwerber die Verpflichtung zur Zahlung des Zuschusses an den Betreiber. In diesem Zusammenhang soll auch nach Änderungen oder Nachträgen zum ursprünglich abgeschlossenen Mietgegenstand gefragt werden. Empfehlenswert ist auch, sich das Abnahmeprotokoll zu Übernahme des

Mietgegenstandes zeigen zu lassen. Änderungen der Flächen, welche bei Bauvorhaben derartiger Art nicht unüblich sind, sind im Rahmen eines Übergabennachtrags zu dokumentieren.

Sofern die Wertsicherungsklausel nicht wirksam sein sollte, ist zu empfehlen, möglichst zeitnah auf eine wirksame Regelung zu drängen. Zu den Betriebskosten besteht die Möglichkeit, Kalkulationen einzusehen, wobei erst nach einem gewissen Nutzungszeitraum rechtssicher kalkulierbare Größen vorliegen. Auch zur Umsatzsteueroption hat der Mieter Verpflichtungen, deren Nichteinhaltung negative Auswirkungen auf den Erwerber haben können. Zur vorgesehenen, bereits angesprochenen Mietsicherheit kann Auskunft vom Verwalter eingeholt werden. Gleiches gilt für die vom Mieter abzuschließenden Versicherungen.

In der Praxis sind die Regelungen zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung relevant und bergen nicht selten Streitpotenzial. Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, die beiden Apartmentanlagegebäude einschließlich der Gebäudetechnik, die Ausstattung, die Tiefgarage und die sonstigen Bereiche des Mietgegenstands während der gesamten Vertragslaufzeit auf eigene Kosten so instand zu halten, instand zu setzen, zu warten und zu erneuern und erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen, dass diese sich stets in einem einwandfreien und gepflegten Zustand befinden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die als Anlage 11 beigefügte Abgrenzungsliste, wonach auch den Vermieter, d. h. die Teileigentümergeinschaft und damit im Ergebnis den zukünftigen Eigentümer gewisse Belastungen, insbesondere an „Dach und Fach“, treffen. Dafür sind Erhaltungsrücklagen zu bilden.

Zu allen Vereinbarungen im Mietvertrag ist auf das Rechtsrisiko zu verweisen, wonach unwirksame Klauseln, insbesondere auch bei der Überbürdung einzelner Pflichten auf den Mieter, zu einer allgemeinen Unwirksamkeit des gesamten Regelungsgegenstandes führen können, mit der Konsequenz, dass die gesetzlichen, mieterfreundlicheren Regelungen gelten. Beispielsweise könnte die Überbürdung der gesamten Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des Gebäudes, also auch bspw. von „Dach und Fach“ (sog. Triple-Net-Klauseln), als AGB-widrig angesehen werden, mit der Folge, dass sodann die gesamte Erhaltungslast an der Mietsache, also auch an den Gemeinschaftsräumen, und die Schönheitsreparaturen in den Apartments auf den Vermieter zurückfallen. Aus diesem Grund wurde dem Mietvertrag die bereits angesprochene Abgrenzungsliste beigelegt, worin zu den einzelnen Gegenständen und Gebäudebestandteilen eine Differenzierung nach Wartung, Instandhaltung und Erneuerung vorgenommen wurde. Gerade im Bereich der Erneuerung/ des Komplettaustauschs sind zur Haustechnik und zum Bereich „Dach und Fach“ die Lasten auf die Vermieterseite gelegt, womit ein ausgewogenes Verhältnis geschaffen werden soll. Gleichwohl liegt das Risiko unwirksamer Klauseln nach wie vor beim Vermieter.

Da der Vermietungserfolg des Erwerbers und zukünftigen Eigentümers im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der Teileigentümergeinschaft wesentlich vom Vermietungserfolg des Betreibers abhängt, soll nachfolgend in der gebotenen Kürze auch über die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Mietpreisbremse bei Serviced Apartments aufgeklärt werden. Betriebswirtschaftlich logische Voraussetzung zur Zahlung der Miete vom Betreiber an die Teileigentümergeinschaft ist, dass der Betreiber selbst möglichst große Mieteinnahmen erzielt, weil er zu der an die Teileigentümergeinschaft zu zahlenden Miete zusätzliche eigene Aufwendungen (Personal, Werbung, Instandhaltung etc.) erwirtschaften und dabei auch mit einer gewissen Leerstandsquote rechnen muss. Dem könnte die Mietpreisbremse entgegenstehen. Eine Ausnahme von der Anwendung der Mietpreisbremse gilt jedoch gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Unter vorübergehendem

Gebrauch versteht man Mietverhältnisse, die aufgrund besonderer Umstände nach dem Willen der Vertragsparteien nur von einer relativ kurzen, absehbaren Dauer sein sollen. Auf eine Möblierung der Wohnung kommt es nicht an. In Abgrenzung zum Mietvertrag auf bestimmte Zeit ist unter dem Mietverhältnis über Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch ein (un)befristetes Mietverhältnis zu verstehen, bei dem beide Vertragsparteien davon ausgehen, dass das Mietobjekt nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt des Mieters wird, sondern lediglich aufgrund solcher Anlässe genutzt wird, die ihrer Natur nach von kurzer Dauer sind. Beispielhaft werden in Literatur und Rechtsprechung die Überlassung von Hotelzimmern, Pensionszimmern, Ferienwohnungen, Unterkünfte für Montagearbeiter, Geschäftsaufenthalt, Gastprofessur sowie zur Überbrückung des Wohnbedarfs bis zur Fertigstellung des Hauses/ der eigenen Wohnung genannt. Diese Voraussetzungen dürften bei der Vermietung der angebotenen Serviced Apartments erfüllbar sein. Dies gilt umso mehr, weil das Mietverhältnis auch auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden kann, denn nicht die Dauer ist entscheidend, vielmehr ist es notwendig, dass ein Sonderbedarf des Mieters besteht und der Wegfall des Sonderbedarfs in zeitlicher Hinsicht feststehen muss. Ebenfalls keine Rolle spielt die Rechtsform des Vermieters. Die Überlassung einer Wohnung/ eines Apartments zu Wohnzwecken stellt grundsätzlich ein Wohnraummietverhältnis dar. Etwas anderes gilt im Vertragsverhältnis zwischen dem Gebäudeeigentümer und einer Betreibergesellschaft, welche die Apartments ihrerseits vermietet. In diesem Fall liegt kein Wohnraummietverhältnis vor, es handelt sich vielmehr um eine gewerbliche Weitervermietung (vgl. dazu BGH-Urteil vom 13.01.2021, VIII ZR 58/20).

Als Zwischenergebnis zum Nutzungskonzept ist festzuhalten, dass für alle Parteien ein Vermietungserfolg möglich ist. Der Eigentümer/ Vermieter muss sich mittels des vorliegenden Mietvertrages im Idealfall um das Objekt und dessen Vermietung wenig kümmern, um seinen Anteil an der Gesamtmiete zu vereinnahmen. Gleichzeitig hat er jedoch zu berücksichtigen, dass der Erfolg der Serviced Apartments und damit des Investments nicht vollständig und dauerhaft abgesichert ist und stattdessen maßgeblich vom unternehmerischen Geschick und von der Redlichkeit des Betreibers abhängt. Nach der mietvertraglichen Gestaltung kann die Gesellschaft des Betreibers auch veräußert werden, wonach dann andere Gesellschafter die Unternehmensphilosophie bestimmen.

Es ist damit zu rechnen, dass der Betreiber in der Anfangszeit nach Übergabe der Apartments erst einen gewissen Werbeaufwand betreiben muss, um die von ihm gewünschte hohe Auslastung erreichen zu können. Dabei können sich nach Übergabe noch erforderliche Mängelbeseitigungsarbeiten am und im Gebäude sowie den Außenanlagen unter Umständen nachteilig auf den Vermietungserfolg auswirken. Zur Überbrückung dieses Zeitraums ist die sogenannte Pre-Opening-Phase vorgesehen. Geht das Konzept des Betreibers auf, wird sich mit der Zeit ein immer größerer Vermietungserfolg, d. h. hohe Auslastung zu gehobenen Mietpreisen einstellen, anderenfalls wird der Betreiber in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten.

## 5.2 Krisensituation

Gründe für Krisen beim Betreiber können mannigfaltig sein. Neben unzureichender eigener Vermietungsleistung wäre auch ein Streit mit der Teileigentümergeinschaft problematisch. Denkbar ist, dass sich Mängel bei den Bauleistungen gleichzeitig als Mängel in das Mietverhältnis fortpflanzen, weshalb gerade dem Übergang von der Bauphase in die Vermietungsphase eine wesentliche Bedeutung zukommt. Auf die Abnahme der Bauleistungen und die Übergabe des Mietgegenstandes an den Betreiber ist demnach besonderes Augenmerk zu legen. Eine stillschweigende Abnahme durch schlichte Ingebrauchnahme ist in jedem Fall zu vermeiden.

Auch in der Folgezeit können Probleme entstehen. Speziell im Bereich Serviced Apartments traten in der Vergangenheit nicht selten Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter, insbesondere über die wesentlichen Kosten, Miete und Indexierung, Nebenkosten, Erhaltung inklusive Brandschutz auf. Vorliegend hat sich der Mieter zudem mit Besonderheiten, insbesondere Emissionen der Nachbarn und der Einhaltung des Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Unterföhring, auseinandersetzen und zu gewährleisten, dass die Vorgaben erfüllt werden.

Verwirklichen sich dargestellte Risiken, bspw. auch aufgrund behördlicher Auflagen etc., fehlen dem Betreiber ggf. die Mittel zur Mietzahlung oder auch nur zur von ihm versprochenen Instandhaltung, bspw. des Mobiliars. Durch das Zurückfahren der Gebäudepflege oder dem Aufgeben von Ersatzbeschaffungen an der Ausstattung kann ein Betreiber kurzfristig höhere Renditen erzielen, mittelfristig wird jedoch das Image der Serviced-Apartment-Anlage beschädigt und langfristig wird ggf. die Mietauslastung zurückgehen und damit nicht mehr rentabel aufrechtzuerhalten sein. Sofern der Betreiber – aus welchen Gründen auch immer – in Insolvenz gerät, steht der Vermieter vor der Überlegung, das Objekt anderweitig zu nutzen / zu verpachten oder eine eigene Betriebsübernahme anzustrengen.

Neben der schuldrechtlichen Auseinandersetzung mit dem Mieter auf der Basis des Mietvertrages wäre dann auch die sachenrechtlich wirkende Dienstbarkeit der Teileigentümergeinschaft zu berücksichtigen. Sofern sich der Mieter in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befindet, muss ungeachtet dessen abgewogen werden, dem Mieter sofort fristlos zu kündigen. Ein Auszug des derzeitigen Mieters und ein kompletter Neustart mit einem neuen Mieter ist nämlich ggf. mit erheblichen Kosten verbunden. Einem neuen Mieter müsste man ggf. eine mietfreie Zeit einräumen, ggf. einen sog. Pre-Opening-Zuschuss gewähren und ggf. auch bauliche Maßnahmen bzw. die erforderliche Einrichtung/Möblierung vorfinanzieren. In Krisensituationen kommen daher in der Praxis andere Modelle in Betracht, welche ihrerseits mit Risiken verbunden sind. Denkbar sind Mietnachteile und Einflussnahme auf das Mietverhältnis bzw. die Betriebsführung. Sofern dies nicht zu einer Besserung führt, kann die Teileigentümergeinschaft ggf. auch den konkret vor Ort ausgeübten Betrieb nebst allen betriebsbezogenen Verträgen, bspw. Bewohner, Personal, Versorgung, Servicedienstleister etc., sowie das Inventar und die Betriebsvorrichtungen selbst übernehmen. In diesem Fall würde die Teileigentümergeinschaft das Betreiberisiko direkt treffen und sich der einzelne Eigentümer ggf. auch erheblichen steuerlichen Auswirkungen ausgesetzt sehen. Sofern die Betreiberin mehrere Serviced Apartment-Anlagen führt, ist ein Kauf der Gesellschaft als solche in der Regel nicht möglich. Theoretisch besteht auch die Möglichkeit zur faktischen Betriebsübernahme durch einen Dritten, wonach zuvorderst sämtliche betriebsrelevanten Verträge von einem Dritten übernommen und so dann das Verhältnis mit der Betreiberin beendet wird.

Sämtliche Varianten der Beendigung des Nutzungskonzeptes mit dem bisherigen Betreiber bergen weitere Risiken in zeitlicher und finanzieller Hinsicht. Eine der teuersten Lösungen wäre ein Totalausfall des bisherigen Betreibers und ein kompletter Neustart mit einer leeren Einrichtung eines heruntergewirtschafteten Objektes.

## 6. VERWALTUNG

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

Zum vorliegenden Objekt besteht die in der Gemeinschaftsordnung niedergelegte Besonderheit, dass die Gemeinschaft der Teileigentümer nicht nur für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums, sondern auch des Sondereigentums zuständig ist. Der Teileigentümer ist ausdrücklich nicht berechtigt, sein Sondereigentum selbst zu verwalten. Die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen sind nur von den Eigentümern der Untergemeinschaften zu tragen, auf deren Gebäudeeinheiten sich die Erhaltungsmaßnahme bezieht. Ausgenommen sind die Kosten der Tiefgaragenzufahrt (einschließlich Tor und Schrankenanlage) und der oberirdischen Gebäudezufahrt, die von sämtlichen Teileigentümern entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind. Wenn die Untergemeinschaften aufgehoben werden, sind die Kosten für die Beseitigung von Mängeln aus der Ersterstellung weiter von den Eigentümern der Untergemeinschaften zu tragen, auf deren Gebäudeeinheit sich die Mängelbeseitigung bezieht. Die Eigentümer der anderen Gebäudeeinheit werden von diesen Kosten freigestellt. Alle übrigen Kosten für Erhaltungsmaßnahmen werden von den Teileigentümern nach den Regeln der Gemeinschaftsordnung getragen. Nach der Gemeinschaftsordnung findet eine Verbrauchserfassung aufgrund der Nutzung als Serviced-Apartment-Anlage nicht statt, sodass eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung nicht erfolgen soll. Ob und inwieweit eine solche Regelung auf Dauer der Heizkostenverordnung entspricht, kann nicht garantiert werden.

Die Nutzung, insbesondere die Einnahmen aus der Vermietung, werden aufgrund der bereits skizzierten Nutzungsüberlassungsverträge zwischen TEG und Teileigentümer entsprechend dem Verhältnis der Mieten in Anlage 8 zum Mietvertrag mit der Betriebs- und Service GmbH verteilt. Aufgrund der Besonderheit des Nutzungskonzeptes muss der Verwalter, die Firma AWV – Allgemeine Wohnhaus-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG besondere Sachkenntnisse mit Serviced Apartments aufweisen. Dazu hat er den in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verteilungsschlüssel zu beachten und die Verteilung entsprechend vorzunehmen. Der Verwalter ist auch berechtigt, Sonderaufwendungen, die nicht durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind, aus den laufenden Mieteinnahmen zu bestreiten und die Kosten vor Auskehrung der Mieteinnahmen in Abzug zu bringen. Dies kann dazu führen, dass die kalkulierten Mieteinnahmen geringer als prognostiziert ausfallen.

Der nach Anlegung der Teileigentumsgrundbücher noch zu bestellende Verwalter hat nach der Gemeinschaftsordnung, vorrangig in der Mietanfangszeit, weitreichende Kompetenzen. Der Verwalter ist nach Entstehen der TEG namens und im Auftrag der TEG und der Teileigentümer berechtigt und ermächtigt, alle seitens der TEG und der Teileigentümer im Zusammenhang mit dem Eintritt in den Mietvertrag erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Rechtshandlungen vorzunehmen. Dies umfasst auch die Zustimmung zu baulichen Veränderungen, die zum Betrieb erforderlich sind. Über künftige Vertragsänderungen, -anpassungen, -kündigungen, Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag oder den Neuabschluss eines Mietvertrages mit diesem oder einem anderen Betreiber ist sodann durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu entscheiden.

Der Teilungserklärung ist als Anlage 8 ein Muster eines Verwaltungsvertrages beigelegt. Der Verwaltervertrag wird für die Dauer von drei Jahren ab Inkrafttreten der Bestellung abgeschlossen. Der Vertrag verlängert sich stets um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von zwei Monaten zum Vertragsende gekündigt wird. Aus dem Verwaltervertrag lassen sich die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sowie die Vergütungsgrundsätze entnehmen. Die Vergütung für die Grundleistung ist monatlich im Voraus zum dritten Werktag fällig, wobei der Anspruch auf Vergütung erstmals mit Übergabe der ersten Teileigentumseinheiten an einen Erwerber entsteht und vom Käufer einzukalkulieren ist.

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

Beim Eintritt in eine Teileigentümergeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Interessen und Ziele innerhalb einer Teileigentümergeinschaft können differieren. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Teileigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Problematisch kann es sein, wenn ein Teileigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, bestehen die Verpflichtungen der anderen Teileigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Mithin ist denkbar, dass z.B. Erhaltungskosten zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Einheit herbeizuführen, sind u. a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Auch haftet die Teileigentümergeinschaft für gegenüber Dritten begründete Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Teileigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft grundsätzlich nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht zudem die Gefahr der Wertminderung oder eines Dissens mit dem Mieter. Ein gewissenhafter Verwalter hat insbesondere zu kontrollieren, ob der Mieter den gesetzlichen Anforderungen nachkommt. Im vorliegenden Fall hat er konkret die Beachtung des Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Unterföhring zu kontrollieren, wozu ggf. auch eine Kommunikation zur Gemeinde zu halten ist. Sofern negative Entwicklungen eintreten, sollte er geeignete Maßnahmen einleiten bzw. mit dem Betreiber entsprechende Gespräche führen und einen ggf. bestellten Verwaltungsbeirat informieren oder bei einer akuten Verschlechterung notfalls eine außerordentliche Teileigentümergeinschaft einberufen. Ein guter Verwalter schafft es dabei, die von ihm vertretene Teileigentümergeinschaft und auch alle Untergemeinschaften „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Teileigentümergeinschaften z.B. bei einem ggf. erforderlichen Vorgehen / einer entsprechenden Rechtausübung gegenüber dem Mieter, zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Besonderes Augenmerk hat der Verwalter auf die Regelung zu den Untergemeinschaften zu legen, insbesondere wenn die Gebäudeeinheit B an einen Globalinvestor veräußert wird. Die Bildung der Untergemeinschaften ist nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen Grundlage für die Verteilung der Erhaltungskosten und der Nutzungen, insbesondere Einnahmen aus dem Mietvertrag. Durch Beschluss, der einer

Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der Stimmen der Eigentümergeinschaft bedarf, können die Untergemeinschaften aufgehoben werden. Solch ein Beschluss darf nicht dazu führen, dass ein Teileigentümer, der gegen den Verkäufer nur einen auf sein Gebäude beschränkten Herstellungsanspruch hat, im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums für die Kosten der Beseitigung von Mängeln der anderen Gebäudeeinheit herangezogen wird. Sofern keine besonderen Umstände vorliegen, aus denen sich für einen Teileigentümer ein Risiko ergibt, für die Kosten der Beseitigung von Mängeln der anderen Gebäudeeinheit herangezogen zu werden, kann deshalb die Aufhebung der Untergemeinschaften rechtmäßig beschlossen werden.

Zu den Kosten der Verwaltung sowie den Verwalternebenleistungen wird auf die Angaben in diesem Prospekt und im Übrigen auf den in der Zukunft jeweils neu zu erstellenden Wirtschaftsplan verwiesen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung gemäß erstem Wirtschaftsplan werden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Serviced Apartments kalkuliert. Sofern der Mieter ausfällt oder mit Mietzahlungen rückständig ist bzw. einzelne Betriebskosten nicht begleicht, hat hierfür potenziell der Vermieter, d. h. die Teileigentümergeinschaft und damit am Ende der einzelne Eigentümer einzustehen.

Höhere Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten, welche nicht ausgeschlossen werden können, verschlechtern die Rentabilität der Investition.

## 7. PFLEGE- UND ERHALTUNGSPLANUNG

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

Zukünftig notwendig werdende Erhaltungsmaßnahmen stehen immer auch im direkten Zusammenhang mit der Erstherstellung. Erwerbenden wird deshalb empfohlen, den Verkäufer auch zu dem nicht kaufgegenständlichen Bürokomplex bzw. dessen geplanter Nutzung zu befragen, weil die dortigen baulichen Anlagen allein schon aufgrund der räumlichen Nähe ebenfalls Einfluss auf das kaufgegenständliche Objekt haben. Gleiches gilt für die Gebäudeeinheit B. Selbst wenn in der Gemeinschaftsordnung ausgefeilte Regelungen zu Untergemeinschaften hinsichtlich der Gebäude A und B enthalten sind, ist nicht auszuschließen, dass aufgrund unterschiedlicher Erstherstellung zukünftige Probleme mit der Erhaltung entstehen.

Grundsätzlich sollte die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage vorgesehen werden. Die Gemeinschaftsordnung regelt hierzu, dass eine Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage nicht besteht, soweit der Betreiber der Anlage hierzu verpflichtet ist. Im Übrigen ist der Verwalter vorbehaltlich abweichender Beschlüsse der TEG berechtigt, je Untergemeinschaft eine Erhaltungsrücklage zu bilden und hierfür bis zu 1% aus vereinnahmten Nettomietzinsersparnissen der Erhaltungsrücklage zuzuführen. Die Erhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Technik, Außenanlagen etc.) von der Teileigentümergeinschaft gezahlt werden können, soweit bspw. vom Mieter kein Ersatz verlangt werden kann. Erfahrungsgemäß fallen bei neu errichteten bzw. hier kernsanierten Gebäuden in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Erhaltungsrücklage an. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Teileigentümergeinschaft durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten. Gleichzeitig besteht auch die Gefahr der Reduzierung durch Negativzinsen.

Da die Beträge für die Erhaltungsrücklage nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurden, ist die Rücklage mittel- bis langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Erhaltungskosten der Immobilie nebst Anlagentechnik zu tragen, bspw. weil der Mieter seinen Anteil an den Kosten nicht trägt oder nicht mehr tragen kann, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Teileigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 30 Jahren eine grundlegende Erneuerung der Apartmentanlage nebst der Anlagentechnik und Gemeinschaftsräume erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits früh in den nächsten Jahren erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Serviced Apartments zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich. Sollten bauliche Veränderungen zur Aufrechterhaltung des Betriebes der Serviced Apartments erforderlich sein, wären auch diese vorrangig aus der Erhaltungsrücklage zu bezahlen.

Selbst bei einem kernsanierten Gebäude können in naher Zukunft während der Restnutzungsdauer der Einheiten weitere Anpassungen an die gesetzlichen Anforderungen für Serviced Apartments oder künftige Bedürfnisse des Mieters oder Wünsche/Erfordernisse der Bewohner/Nutzer der Einrichtung erforderlich werden (z. B. bezüglich Inventar, Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektroanschlüsse, Sicherheitseinrichtungen, Gemeinschaftsräume oder aber auch wegen neuer Brand-, Schallschutzvorschriften etc.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Erhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt, wobei auch nicht garantiert werden kann, dass der Mieter diese allein erwirtschaften kann. Darüber hinaus ist es Teileigentümergeinschaften seit dem Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 möglich, auch zu anderen Zwecken (z. B. Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, Liquiditätsreserve) Rücklagen zu bilden. Inwieweit die Teileigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

Sicherheitshalber ist einem Eigentümer auch zu empfehlen, bis zu den möglichen Mietbeendigungszeitpunkten eigene Rücklagen zu bilden, um ggf. erforderliche Sonderumlagen zum Weiterbetrieb der Serviced Apartments (Renovierungen in den Apartments etc.) bedienen zu können. Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ist in jedem Fall mit erneuten Investitionskosten zu rechnen.

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i. d. R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Aufgrund der hier dargestellten Risiken der Spezialimmobilie wird empfohlen, zur Investition einen hohen Eigenkapitaleinsatz zu leisten, welcher jedoch nicht dem überwiegenden Vermögen des Investors entsprechen soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie ggf. entstehende (Zwischen-)Finanzierungskosten (für die Zeit der ersten Kaufpreisabforderung bis hin zur ersten Mietausschüttung, ggf. Kosten für die Eintragung einer eigenen Grundschuld zur Finanzierung etc.) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche mit bis zu zehn Prozent auch über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen können. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die Projektierung, Projektentwicklung, Marketing,

Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, der Präsentation und des Qualitätsmanagements. Da die vorgenannten Kosten, je nach Projektierungs- und Marketingaufwand, Bautenstand, Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie ggf. erforderlicher After-Sales-Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse vom Verkäufer abgefragt werden.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die konkret betriebene Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Immobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien, Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung und – wie hier – in Spezialimmobilien. Wie bereits ausgeführt wird sich im vorliegenden Fall eine finanzierende Bank nicht nur die Immobilie als solche, sondern insbesondere auch das Betreiberkonzept und den Betreiber ansehen. Daraus können sich andere Bewertungs- und insbesondere auch Beleihungsansätze ergeben.

Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass sich der Verkehrswert auch am aktuellen Erfolg des Apartmentkonzepts der Immobilie, der Reputation der Betreiberin im Markt sowie der noch verbleibenden Laufzeit des Mietvertrages orientiert. Beispielsweise können negative Berichterstattungen in sozialen Netzwerken gegenüber der Betreiberin bzw. der Marke My Apart – selbst für andere Serviced Apartments an anderen Orten – auch Auswirkungen auf die Serviced Apartments in Unterföhring haben.

Weiterhin ist nach Ablauf der Mietvertragszeit in der Regel mit erheblichen Restrukturierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen, welche in den Verkehrswert eingepreist werden, insbesondere wenn diese Kosten voraussichtlich nicht durch die bis dahin einbezahlten Rücklagen gedeckt sind. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Ungeachtet dessen, ob die Vorschriften aufgrund der Umsatzsteueroption hier direkt anwendbar sind, legt das Gesetz fest, dass der Darlehensgeber einen Immobiliendarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder die mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Immobiliarkreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV – in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist insbesondere, die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben. Inwieweit die in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u. a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten und Unsicherheiten sowie Miss-

verständnisse beseitigen kann, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu bezahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt. Bei der Finanzierung einer Gewerbeeinheit oder wie hier einer gewerblichen Betreiberimmobilie ist darauf zu achten, dass im Vergleich zur wohnwirtschaftlichen Nutzung andere Konditionen gelten können bzw. auch manche Finanzierungsinstrumente (bspw. Bausparer) ggf. nicht eingesetzt werden können.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. auch über ein anderes Bankhaus bzw. Finanzinstitut nachfinanziert werden muss. Dabei können andere, völlig neue Bewertungsmaßstäbe, bspw. auch aufgrund der Flächen im Sondereigentum und der anteiligen Flächen im Gemeinschaftseigentum, herangezogen werden als bei der Erstfinanzierung. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. auf eigenes Risiko selbst zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 4%) empfohlen. Bei der vorliegenden Spezialimmobilie mit Betreibervertrag ist dabei insbesondere die Laufzeit des Nutzungskonzeptes zu berücksichtigen, d. h., dass die Finanzierung optimalerweise spätestens mit Auslauf des Betreibervertrages auch getilgt sein sollte, um für den Fall sodann anstehender Restrukturierungsinvestitionen lediglich diese Position aufwenden bzw. finanzieren zu müssen. Eine Finanzierung einer Betreiberimmobilie ohne langfristigen Betreibervertrag kann erhebliche Probleme mit sich bringen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. Bundesförderung für energetische Gebäude – BEG) getätigt werden, ist zu beachten, dass von der Verkäuferin hierfür grundsätzlich keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objekt-spezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit, hier auch Unternehmereigenschaft im Sinne des Umsatzsteuergesetzes etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seines Apartments durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig von den Mietzahlungen der Betreiberin. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Einheit aufgenommene Darlehen aufgrund der

vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Kaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich bspw. von seinem Vertriebspartner eingehend informieren und aufklären lassen.

## 9. STEUERLICHE ASPEKTE

Die steuerlichen Rahmenbedingungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Rendite des Immobilieninvestments und damit die Liquiditätsentwicklung beim Erwerber.

Eine steuerliche Besonderheit liegt in der nach dem Konzept vorgesehenen Umsatzsteuroption. Diese ist erklärungsbedürftig und für die Rentabilität des Projektes für alle Parteien sehr wichtig, weshalb dazu auf die gesonderten Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen wird. Diese Ausführungen geben die unverbindliche, abstrakte Meinung von Steuerfachleuten wieder, die jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und individuelle Richtigkeit erheben. Speziell der Ankaufszeitpunkt und die ersten steuerlichen Erklärungen können erhebliche (finanzielle) Auswirkungen haben. Das Finanzamt kann die Sachverhalte trotz empfohlener Umsetzung auch völlig anders werten. In jedem Fall ist die individuelle Steuerberatung sowohl beim Ankauf als auch bei den hier erforderlichen (Umsatzsteuer-)Erklärungen einzukalkulieren. Auch bei einem zukünftigen Weiterverkauf der Teileigentumseinheit(en) sollte vorab ein Steuerberater befragt werden. Wenn die Voraussetzungen für eine Umsatzsteuroption nicht erfüllt werden, hat der Erwerber mit erheblichem Kostenaufwand zu rechnen. Steuerliche Aspekte müssen beachtet werden, sollten aber nicht alleinige oder wesentliche Entscheidungsgrundlage für ein Investment bilden.

Der Investor erzielt voraussichtlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, ggf. aber auch – je nach Qualifizierung und Entwicklung – Einkünfte aus Gewerbebetrieb, was – je nachdem – erhebliche Auswirkungen hat. Ein Wechsel von der einen in die andere Steuerart (z. B. aufgrund Eigenbetriebs des Serviced Apartments durch die Teileigentümergeinschaft nach krisenbedingtem Wegfall des Betreibers), brächte weitreichende, hier aufgrund des Umfangs nicht darstellbare steuerliche Risiken. Ein Versprechen der einen oder anderen Einkunftsart bzw. zur Umsatzsteuroption wird seitens des Prospektherausgebers/des Verkäufers nicht abgegeben, eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Niemand kann garantieren, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen künftig nicht auch ändern werden und zu einer günstigeren oder ungünstigeren Rendite für das Investment führen. Die steuerlichen Rahmenbedingungen bestehen im Wesentlichen aus den Steuergesetzen, aus den Anwendungsvorschriften der Finanzverwaltungen und der Rechtsprechung der Finanzgerichte und des Bundesverfassungsgerichts. Im Bereich der Umsatzsteuer sind zusätzlich noch die Richtlinien der Europäischen Union und die

Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu beachten. Dieser steuerrechtliche Rahmen unterliegt einem ständigen Wandel. In der Vergangenheit wurden Steuergesetze bereits mehrfach rückwirkend zum Beginn eines Jahres geändert. Es muss damit gerechnet werden, dass derartige Gesetzesänderungen auch künftig vorkommen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Sachverhalte, die bisher nicht steuerpflichtig waren, künftig steuerpflichtig werden können. Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass künftig neue Steuerarten eingeführt bzw. wieder eingeführt werden (z.B. Vermögenssteuer).

Die einzelnen Steuerarten werden regelmäßig aufgrund einer vom Steuerpflichtigen abzugebenden Steuererklärung durch die Finanzämter veranlagt. Im Rahmen dieser Veranlagung kann das Finanzamt zu einer abweichenden Rechtsauffassung oder Bewertung hinsichtlich einzelner Sachverhalte gelangen, die zu einer höheren Steuerlast oder Steuernachzahlungen führen können. Diese Abweichungen können z.B. hinsichtlich der Umsatzsteuer, Abschreibungsdauer, der Kaufpreisaufteilung in abschreibungsfähige und nicht abschreibungsfähige Bestandteile und hinsichtlich der anzuwendenden Einkunftsart etc. entstehen. Es können einzelne Aufwendungen, die als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben ansetzbar sind, vom Finanzamt als aktivierungspflichtige Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesehen werden und dadurch sich nur über einen längeren Zeitraum steuerlich auswirken. Das Finanzamt kann einzelne Betriebsausgaben nicht zum Abzug zulassen oder einschränken. Das Finanzamt kann wegen der Abschnittsbesteuerung (jedes Veranlagungsjahr wird als einzelner, abgeschlossener Zeitabschnitt betrachtet) steuerliche Sachverhalte in einem Jahr anders beurteilen als in einem anderen Jahr. Ein Rechtsanspruch auf Treu und Glauben besteht nicht und liegt im Ermessen des jeweiligen Finanzbeamten. Die Änderungsvorschriften von Steuerbescheiden außerhalb der Rechtsbehelfsfrist bestehen häufig zugunsten der Finanzverwaltung. Veranlagungen erfolgen häufig unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Veranlagung ist dann über einen Zeitraum von mehreren Jahren sowohl zugunsten als auch zuungunsten des Erwerbers änderbar. Damit können zu einem späteren Zeitpunkt Nachzahlungen entstehen, die gegebenenfalls zusätzlich zu verzinsen sind.

Das Finanzamt kann eine steuerliche Außenprüfung (Betriebsprüfung) anordnen, die einen zusätzlichen Aufwand erzeugt und bei der steuerliche Sachverhalte in die Tiefe geprüft werden. Die Prüfung findet in der Regel längere Zeit nach dem jeweiligen Veranlagungsjahr statt. Das Finanzamt kann dabei auch geänderte Verwaltungsanweisungen oder neuere Rechtsprechung berücksichtigen, auch wenn diese in dem betreffenden Jahr noch nicht bekannt waren. Im Rahmen einer Außenprüfung kann die Finanzverwaltung die Einkünfte teilweise oder vollständig schätzen, sofern erhebliche Mängel an der Belegsammlung oder der Buchführung bestehen.

Im Falle von sehr hohen Betriebsausgaben (insbesondere bei einem kreditfinanzierten Erwerb) können sich steuerliche Verluste ergeben, die das Finanzamt nicht anerkennen könnte. Das ist regelmäßig der Fall, wenn Verluste über mehrere Jahre entstehen. Das Finanzamt kann dann sog. „Liebhabelei“ unterstellen und die Verluste auch rückwirkend aberkennen. Das würde zu verzinslichen Nachzahlungen führen.

Durch den Erwerb/Verkauf einer oder mehrerer Teileigentumseinheiten könnte übriges Vermögen steuerlich umqualifiziert werden, z.B. im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels.

Sofern der Erwerber künftig eine Änderung des Vermietungskonzepts vornimmt oder sich später (wegen Änderung der Gesetzgebung bzw. Rechtsprechung oder wegen einer abweichenden Rechtsauffassung des Finanzamts) die Einkunftsart ändern sollte (z.B. von Einkünften aus Gewerbebetrieb in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) könnte es zu einer ungewollten Entnahme der Immobilie vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen kommen. Diese Entnahme führt zur Aufdeckung stiller Reserven und kann zu Steuerzahlungen in beträchtlicher Höhe führen.

Die Verantwortung und das Risiko der steuerlichen Folgen liegen allein beim Erwerber. Die im Prospekt enthaltenen Hinweise und Darstellungen, insbesondere Ausführungen zu „Steuerliche Auswirkungen“ beziehen sich ohne Präjudiz oder Garantie auf „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ und stellen nur in dieser Einkunftsart die grundsätzlichen Rahmenbedingungen dar. Sie ersetzen keinesfalls die erforderliche, individuell auf die persönliche Situation des Erwerbers und des konkreten Betriebes abgestimmte Steuerberatung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

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

## 10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Investition in ein Immobilieneigentum mit Betreiberkonzept, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z.B. Ausfall des Mieters zum Zeitpunkt der erforderlichen Anschlussfinanzierung bei gleichzeitig in der Teileigentümerversammlung beschlossenen Sonderumlagen zur Restrukturierung) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen.

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

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

# STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem angebotenen Erwerb einer Teileigentumseinheit in einer langfristig vermieteten Serviced-Apartment-Anlage nach der Gesetzeslage ohne Berücksichtigung der sog. Corona-Steuerhilfegesetze und jüngsten Konjunkturprogramme dargestellt.

## A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

### 1. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

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

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

Im Übrigen wird nach aktueller Rechtsprechung die Einkunftserzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung grundsätzlich vermutet (vgl. Kulosa, in: Schmidt, EStG (Einkommensteuergesetz), 40. Auflage, München 2021, Kommentar zu § 21 EStG, Tz. 27). Eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht wird aber dann vorgenommen, wenn es sich um eine atypische Fallkonstellation handelt. Atypische Fallkonstellationen liegen z. B. bei teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen, verbilligten Überlassungen oder Vermietungen besonders aufwendiger Wohnungen vor. Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde die steuerrechtliche Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung (§ 21 Absatz 2 Sätze 1 und 2 EStG) erweitert. Danach gilt eine Vermietung zu mindestens 66% der ortsüblichen Miete als insgesamt entgeltlich. Folglich ist ein voller Werbungskostenabzug möglich. Ferner ist bei Vereinbarung einer Miete von weniger als 66%, aber mindestens 50% der ortsüblichen Miete eine volle Anerkennung der Werbungskosten seit dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt. Beträgt jedoch die vereinbarte Wohnungsmiete bei Dauervermietungen weniger als 50% der ortsüblichen Miete, erfolgt generell eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung bzw. des Hauses entfallenden Werbungskosten von den vollen Mieteinnahmen abgezogen werden. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen bzw. Häuser vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohneinheit ausgegangen werden. Bei einer Möblierung (insb. Einbauküchen) ist ein Zuschlag vorzunehmen. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem

Verhältnis des örtlichen Mietmarkts, nicht nach der Höhe der Abschreibung des Vermieters (BFH-Urteil, IX R 14/17, BStBl. II 2018, S. 522). Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass soweit ersichtlich bisher noch keine Rechtsprechung zu der Frage vorliegt, ob auch für ein zu Wohnzwecken genutztes Boardinghaus unter die oben genannte Pauschalierungsregel fällt.

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

Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 liegt beim Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger zum Zwecke der Vermietung grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger, in: Schmidt, EStG (Einkommensteuergesetz), 40. Auflage, München 2021, Kommentar zu § 15b EStG, Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst infrage, sondern auch dem Verkäufer nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende Personen beteiligt sind, oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007, Tz 10 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht bereits im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme

eines Steuerstundungsmodells i. S. v. § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekannt gewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gemäß § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da Letztere nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung/Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

## 2. ABGRENZUNG ZWISCHEN VERMÖGENSVERWALTUNG UND GEWERBEBETRIEB

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

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

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

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer, und zwar unabhängig von der Behaltensdauer. Dies gilt mit Beginn des gewerblichen Grundstückshandels sowohl für die laufenden Mieteinkünfte als auch für den Veräußerungsgewinn.

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie ggf. Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Selbstnutzung ist vorliegend nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen sind die laufenden Vermietungseinkünfte in jedem Fall als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) einkommensteuerpflichtig.

## 3. ÜBERSCHUSSERMITTLUNG

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

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

Vorliegend ist vorgesehen, dass die Erwerber, die keine gewerblichen Einkünfte erwirtschaften, aufgrund der entgeltlichen und dauerhaften Nutzungsüberlassung ihrer jeweiligen Einheiten an die Teileigentumsgemeinschaft (TEG) zur Weitervermietung an die Betriebsgesellschaft der Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen.

Die jeweils auf den einzelnen Erwerber entfallenen Einnahmen und Ausgaben der TEG werden vom Verwalter der TEG ermittelt und den Erwerbern entsprechend der vertraglich vereinbarten Bedingungen mitgeteilt. Darüber hinaus anfallende Werbungskosten (oder entstandene Einnahmen) können (bzw. müssen) vom jeweiligen Erwerber im Rahmen seiner jährlichen Einkommensteueranmeldung berücksichtigt werden.

## 4. VERLUSTVERRECHNUNG

Die Verlustverrechnung ist in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt möglich, sofern kein Steuerstundungsmodell gemäß § 15b EStG (vgl. Ausführungen unter A.1) vorliegt.

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

steuerliche Verlustrücktrag befristet erweitert (§ 10d EStG). Die Höchstbetragsgrenzen sind für Verluste der Veranlagungszeiträume 2020 und 2021 bei der Einzelveranlagung von € 1 Mio. auf € 5 Mio. und bei der Zusammenveranlagung von € 2 Mio. auf € 10 Mio. angehoben worden.

## 5. WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

### 5.1 Allgemeines

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

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

### 5.2 Disagio und Damnum

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

### 5.3 Normale Abschreibungen

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

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

## 6. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEUERFREIBETRAGES

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte – § 39a Abs. 1 Nr. 5b Einkommensteuergesetz) berücksichtigt wer-

den. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 Einkommensteuergesetz).

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

## B. IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

Hier nicht vorgesehen.

## C. UMSATZSTEUER

### 1. UMSATZSTEUERLICHE KETTE

Aus umsatzsteuerlicher Sicht ist es für die vorliegende Erwerbsstruktur insbesondere von Bedeutung, dass eine geschlossene umsatzsteuerliche Kette vorliegt. Hierdurch wird ein Vorsteuerabzug (derzeitiger Regelsatz: 19% Umsatzsteuer) auf Eingangskosten, z. B. Anschaffungs- und Herstellungskosten ermöglicht, sodass insoweit keine wirtschaftliche Belastung eintritt. Um dieses zu erreichen, muss der Verkäufer (PG Münchner Straße GmbH) die Teileigentumseinheiten (einschließlich Miteigentumsanteilen) unter Option zur Umsatzsteuer (§ 9 Umsatzsteuergesetz – UStG) an die Erwerber veräußern. Die Erwerber müssen ihre Teileigentumseinheiten (einschließlich Miteigentumsanteilen) entgeltlich zzgl. Umsatzsteuer der TEG überlassen (Mietanteil zzgl. Umsatzsteuer), was mit der Nutzungsüberlassungsvereinbarung vorgesehen ist. Die TEG muss schließlich in den Mietvertrag mit dem Betreiber des Boardinghouses eingetreten sein und eine Miete zzgl. Umsatzsteuer erhalten. Für eine wirksame Option der TEG im Rahmen des Mietvertrags ist es notwendig, dass der Mieter ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt und in diesem Zusammenhang ausschließlich kurzfristige Mietverhältnisse von max. 6 Monaten Mietzeit vereinbart. Die Kurzfristigkeit wird in Abschnitt 4.12.9 UStAE (Umsatzsteueranwendungserrlass) unter Verweis auf § 8 und § 9 AO sowie BFH-Beschluss vom 18.01.1973, V B 47/72, BStBl. II 1973, S. 426, konkretisiert, woraus sich ein maximaler Zeitraum von 6 Monaten ergibt.

Liegt eine geschlossene umsatzsteuerliche Kette vor, führt die Umsatzsteuer unter Berücksichtigung eines möglichen Vorsteuerabzugs im Ergebnis nicht zu einer finanziellen Belastung für den Erwerber. Allerdings kann es im Rahmen der zukünftigen Vermietung zu zeitlichen Verschiebungen kommen und auch für einkommensteuerliche Zwecke können erhaltene Umsatzsteuerbeträge Einnahmen und gezahlte Umsatzsteuerbeträge Ausgaben in unterschiedlichen Perioden darstellen.

Nach dem vorgesehenen Konzept soll die Immobilie zum Betreiben eines Boardinghouses genutzt werden. Die Erwerber treten diesem Konzept bei. Wirtschaftlich ist dies notwendig, damit der Betreiber des Boardinghouses die Möglichkeit erhält, langfristig ein Boardinghouse erfolgreich betreiben zu können. Den Erwerbern steht es jedoch frei, ihre Teileigentumseinheiten zu veräußern oder unentgeltlich zu übertragen. Aufgrund des relativ starren Nutzungskonzepts könnte die Frage bestehen, inwieweit der Beschluss des Finanzgerichts Nürnberg vom 08.02.2018 (2 V 705/17, EFG 2018, S. 586) für das zuständige Finanzamt Anlass geben kann, für umsatzsteuerliche Zwecke eine Veräußerung durch die PG Münchner Straße GmbH an die einzelnen Erwerber infrage zu stellen und eine umsatzsteuerliche Lieferung an die TEG

anzunehmen. Dies würde grundsätzlich zu einer Durchbrechung der oben genannten umsatzsteuerlichen Kette führen, sodass für die PG Münchner Straße GmbH insbesondere ein Vorsteuerabzug auf die Anschaffungskosten und die Bauleistungen nicht möglich sein könnte. Wenngleich ein Restrisiko nicht auszuschließen ist, wurde in anderen Fällen die Unternehmereigenschaft sowohl für die Erwerber als auch für die TEG anerkannt, insbesondere wenn eine umsatzsteuerpflichtige Verwendung der Räumlichkeiten erfolgte. Hierzu hat z. B. das Finanzgericht Nürnberg mit Urteil vom 16.09.2003 (II 457/2001, EFG 2004, S. 453) entschieden, dass der Eigentümer eines Apartments in einem Gebäude, das als Boardinghouse genutzt wird und an einen Betreiber vermietet ist, umsatzsteuerlicher Unternehmer ist, auch wenn eine Zweckbindung zum Betrieb als Beherbergungs- und Hotelbetrieb besteht und – in dem Urteilsfall – der Betreiber ausgetauscht werden musste und das Nutzungsrecht am Apartment der Wohnungseigentumsgemeinschaft überlassen wurde. Zuvor waren die Eigentümer in ihrer unternehmerischen Entscheidung frei und nicht vertraglich bezüglich ihres Apartments an bestehende oder bestimmte noch abzuschließende Mietverträge gebunden gewesen. Aber auch durch die Überlassung der Apartments an die WEG zur weiteren zweckgebundenen Vermietung hätten die Eigentümer nach Aussage des Gerichts ihr umsatzsteuerliches Unternehmen nicht beendet, sondern die Eigentümer hätten ihre Apartments nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen eingesetzt.

## 2. UMSATZSTEUERLICHER UNTERNEHMER

Für das Konzept ist es notwendig, dass alle Teilnehmer der umsatzsteuerlichen Kette umsatzsteuerliche Unternehmer sind. Für den Erwerber könnte dies insbesondere dann ein Risiko darstellen, wenn er als umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer behandelt werden möchte. Dies würde zu einer Durchbrechung der umsatzsteuerlichen Kette und zu einer Belastung des jeweiligen Erwerbers mit Umsatzsteuer (derzeit 19%) führen. Da diese Entscheidung vom Verhalten der Erwerber abhängt, konnte diesbezüglich keine verbindliche Auskunft für die PG Münchner Straße GmbH beim zuständigen Finanzamt eingeholt werden.

Voraussetzung für die Unternehmereigenschaft der Erwerber ist es, dass diese sich nicht als sog. Kleinunternehmer i. S. v. § 19 UStG qualifizieren. Als Kleinunternehmer, der nicht der Umsatzsteuer unterliegt, gilt nach aktueller Rechtslage ein Unternehmer, der im vorangegangenen Kalenderjahr einen Umsatz zzgl. der darauf entfallenden Umsatzsteuer von € 22.000,00 nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich € 50.000,00 nicht übersteigen wird. Hierbei sind sämtliche umsatzsteuerliche Tätigkeiten zusammenzurechnen. Einem Kleinunternehmer, der die oben genannten Grenzen nicht überschreitet, steht es jedoch frei, zur Umsatzsteuer zu optieren, wobei diese Option für mindestens 5 Kalenderjahre ausgeübt werden muss (§ 19 Abs. 2 UStG). Zu beachten ist hierbei, dass eine Option zur Umsatzsteuer nur für alle grundsätzlich umsatzsteuerpflichtigen Leistungen einheitlich vorgenommen werden kann.

Die umsatzsteuerliche Behandlung ist in den abzuschließenden Verträgen entsprechend geregelt. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Kaufvertrag, die Gemeinschaftsordnung, die Nutzungsüberlassungsvereinbarung, den Verwaltervertrag und den Mietvertrag.

## 3. UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG BEI KAUF

Im Kaufvertrag ist vorgesehen, dass es sich bei den Grundstückslieferungen der PG Münchner Straße GmbH an die Erwerber (vor Mietbeginn) um steuerbare Lieferungen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG und nicht um eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG handelt, da die

PG Münchner Straße GmbH als Projektentwickler zu qualifizieren ist, während die Erwerber eine langfristige Überlassung ihrer Teileigentumseinheiten und Gemeinschaftseigentumsanteile beabsichtigen. Damit wird nicht ein bestehendes Unternehmen des Verkäufers durch den Erwerber fortgeführt. Für die Erwerber würde sonst eine Grundstückslieferung vorliegen, die grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfrei ist. Da jedoch die PG Münchner Straße GmbH gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optiert, liegt eine umsatzsteuerpflichtige Lieferung vor. Aufgrund von § 13b Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 5 UStG schuldet der Leistungsempfänger, d. h. der jeweilige Erwerber, die Umsatzsteuer. Die PG Münchner Straße GmbH hat dem Erwerber eine Rechnung gemäß § 14 und § 14a UStG auszustellen, wobei keine Umsatzsteuer auszuweisen und auf die Steuerschuldnerschaft des Empfängers hinzuweisen ist (§ 13b Abs. 5 UStG). Dies gilt sowohl hinsichtlich der Grundstückslieferung (Übergabe von Besitz und Lasten) als auch im Hinblick auf Anzahlungen (§ 14 Abs. 5 UStG).

Der Erwerber wird grundsätzlich zu einem umsatzsteuerlichen Unternehmer, wenn dieser den Teileigentumsanteil nachhaltig einem Dritten entgeltlich zur Nutzung überlässt. Erfolgt die Überlassung umsatzsteuerpflichtig, ist der Erwerber hinsichtlich der auf den Kaufpreis gezahlten Umsatzsteuer zum Vorsteuerabzug berechtigt. Dies bedeutet, dass er zwar die Umsatzsteuer für den Verkauf gegenüber dem Finanzamt zu deklarieren hat, jedoch gleichzeitig in derselben Höhe einen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Die Umsatzsteuerzahllast würde insoweit € 0,00 betragen.

Die umsatzsteuerliche Behandlung des Kaufes kann von der oben beschriebenen Handhabung abweichen, wenn der Kauf erst nach Beginn des Mietvertrages mit dem Betreiber erfolgt. Umsatzsteuerlich handelt es sich insoweit – zumindest grundsätzlich nach Ablauf von 6 Monaten Mietzeit (vgl. Abschn. 1.5 (2) UStAE) – um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1a UStG), die nicht umsatzsteuerbar ist, d. h., es fällt gesetzlich keine Umsatzsteuer an. Daher darf auch in diesem Fall von der PG Münchner Straße GmbH keine Umsatzsteuer an die Erwerber in Rechnung gestellt werden. Allerdings würden die Erwerber in den Vorsteuerkorrekturzeitraum der Verkäufers gemäß § 15a UStG eintreten. Für den Fall, dass die Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach Erstnutzung (nach Umbau) umsatzsteuerfrei vermietet wird, ist insoweit anteilig die Vorsteuer, die von der PG Münchner Straße GmbH geltend gemacht wurde, von den Erwerbern dem Finanzamt zu erstatten. Konzeptionell ist dieser Fall nicht vorgesehen, da der Mieter umsatzsteuerpflichtig mietet (Grundmietzeit: 20 Jahre) und beabsichtigt, umsatzsteuerpflichtige Einnahmen zu erzielen. Zur Vermeidung einer eventuellen Vorsteuerkorrektur ist ferner z. B. bei Untervermietung die Verpflichtung einer umsatzsteuerpflichtigen Nutzung der Immobilie im Mietvertrag enthalten; ansonsten würde sich der Mieter schadenersatzpflichtig machen.

## 4. UMSATZSTEUERLICHE VERMIETUNG

Im Mietvertrag mit dem Betreiber ist vorgesehen, dass hinsichtlich der Mietumsätze zur Umsatzsteuer optiert wird. Da der Mieter beabsichtigt, ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Leistungen durch kurzfristige Vermietung (nicht länger als 6 Monate) zu erbringen, ist eine solche Umsatzsteueroption gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 UStG möglich. Infolge der Umsatzsteueroption ist die TEG grundsätzlich zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 UStG hinsichtlich der Eingangsleistungen, die im Zusammenhang mit der Vermietungsleistung anfallen, berechtigt. Hierbei könnte es sich beispielsweise um die Umsatzsteuer auf die Verwaltergebühr und die Umsatzsteuer auf (künftige) Instandsetzungskosten („Dach und Fach“) handeln, die grundsätzlich als Vorsteuer geltend gemacht werden könnten.

Damit die TEG den Mietvertrag erfüllen kann, ist es notwendig, dass die Erwerber ihre jeweiligen Teileigentumseinheiten und Miteigentumsanteile an

die TEG überlassen. Zur Schließung einer umsatzsteuerlichen Kette erfordert dies, dass die Überlassung entgeltlich und zzgl. Umsatzsteuer erfolgt (vgl. zur entgeltlichen Überlassung auch BFH-Urteil vom 16.05.2002, V R 4/01, HFR 2002, S. 1036, mit weiteren Verweisen auf die Rechtsprechung). Entsprechendes ist in der Nutzungsüberlassungsvereinbarung vorgesehen. Folglich haben die Erwerber die Umsatzsteuer auf ihren Mietanteil abzuführen, während die TEG einen korrespondierenden Vorsteuerabzug geltend machen kann. Technisch könnte dies z. B. durch Abrechnung der TEG und Gutschriftserstellung (§ 14 Abs. 2 Satz 2 UStG) gegenüber dem Erwerber erfolgen. Details sind durch den Verwalter zu klären.

Darüber hinaus ist vertraglich vorgesehen, dass bestimmte Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Bewirtschaftungskosten, soweit sie nicht vom Mieter zu tragen sind, an die Erwerber weiterbelastet werden. Wenn hierauf von der TEG an die Leistungserbringer (z. B. Verwalter oder Handwerker) Umsatzsteuer zu entrichten ist, ist vorgesehen, dass eine Option zur Umsatzsteuer – wie in Abschn. 4.13.1 (2) UStAE dargestellt – erfolgt. Hierdurch würde der TEG ein Vorsteuerabzug zustehen, während für die weiterbelasteten Kosten Umsatzsteuer abzuführen wäre. Die Erwerber als Empfänger der weiterbelasteten Kosten hätten einen entsprechenden Vorsteuerabzugsanspruch, was deren wirtschaftliche Belastung entsprechend mindert.

## 5. INDIVIDUELLE UMSATZSTEUERLICHE BERATUNG

Den Erwerbern wird dringend empfohlen, sich umfassend steuerlich beraten zu lassen. Beispielsweise haben die Erwerber grundsätzlich monatlich oder vierteljährlich Umsatzsteuervoranmeldungen sowie eine jährliche Umsatzsteuererklärung abzugeben.

Ob die Umsatzsteuer – bei Vorliegen der Unternehmereigenschaft des Erwerbers – nach vereinnahmten oder nach vereinbarten Entgelten abzuführen ist, bestimmt sich insbesondere danach, ob der Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr nicht mehr als € 600.000,00 betragen hat (§ 20 UStG, derzeitige Rechtslage). Bei Nichtüberschreiten der Grenze kann ein Antrag auf Versteuerung nach vereinnahmten Entgelten gestellt werden. Dies hätte den Vorteil, dass Umsatzsteuer nur dann abzuführen ist, wenn tatsächlich Einnahmen (z. B. anteilige Mietentgelte) erzielt worden sind.

Hinsichtlich der Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen gilt für die Erwerber Folgendes: Je nach Umsatzhöhe sind Umsatzsteuervoranmeldungen monatlich oder vierteljährlich abzugeben (monatlich bei einer Vorjahressteuerlast von mehr als € 7.500,00. Bei einer Steuer von nicht mehr als € 1.000,00 im vorangegangenen Kalenderjahr ist lediglich eine jährliche Umsatzsteuererklärung abzugeben). Nimmt jedoch der Unternehmer seine Tätigkeit neu auf, ist im laufenden und im folgenden Kalenderjahr eine monatliche Umsatzsteuervoranmeldung abzugeben (§ 18 Abs. 2 UStG).

Für die Umsetzung des umsatzsteuerlichen Konzepts ist es notwendig, dass die Erwerber sich nicht als umsatzsteuerliche Kleinunternehmer qualifizieren. Nur wenn sie sich als umsatzsteuerliche Unternehmer qualifizieren,

können die geplanten umsatzsteuerlichen Vorteile für die Erwerber resultieren (insbesondere Vorsteuerabzug auf die Anschaffungskosten). Sollte dennoch ein Erwerber die Behandlung als umsatzsteuerlicher Unternehmer ablehnen, ist zur Reduktion umsatzsteuerlicher Nachteile (Vorsteuerkorrektur) für die PG Münchner Straße GmbH eine pauschale Entschädigungsklausel im Kaufvertrag vorgesehen.

## D. SONSTIGE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat im Oktober 2019 deshalb eine gesetzliche Neuregelung beschlossen. Damit kann die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form nur noch übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer (voraussichtlich Flächenmodell) entwickeln können. Laut einer Pressemitteilung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 11.05.2021 wird die Grundsteuer in Bayern ab 2025 nach den Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie deren Nutzung bemessen. Nach dem neuen Modell soll die Grundsteuer weiter von allen getragen werden, von Eigentümern und Mietern. An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Nebenkosten soll voraussichtlich festgehalten werden. Wie sich die geplante Reform genau auswirkt, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar. Zur aktuellen Entwicklung wird auf die Internetseiten des Bundesfinanzministeriums und des Bayerischen Finanzministeriums verwiesen.

## E. BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES INVESTORS

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

**FREUEN SIE  
SICH AUF DIE  
BESONDERE  
KAPITALANLAGE –  
APARTMENTS  
FÜR DEN  
BEGEHRTEN  
STANDORT  
MÜNCHEN**

---

**Bildnachweise:** Adobe Stock: S. 2 · shutterstock: S. 16 · iStock: S. 20, 48

**Konzept, Text, Design:** 2dm GmbH, München · [www.2dm.de](http://www.2dm.de)

---

## HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE ZU DEN VERKAUFСУNTERLAGEN / PROSPEKTEN

Die Verkaufsunterlagen für die angebotene Kapitalanlage bestehen aus einem **Teil A (Verkaufsprospekt)**, der eine Aufklärung zu den Risiken, den steuerlichen Auswirkungen sowie eine Beschreibung des Projektes, seiner Lage und dessen Betreiber enthält, einem **Teil B (Kurzexposé „Auf einen Blick“)**, der eine Kurzzusammenfassung zu dem Investment darstellt sowie einem **Teil C (Planprospekt)**, der Auskunft zu den Grundrissen der Gebäude und Apartments gibt und schließlich den spätestens 14 Tage vor der Beurkundung an den Kaufinteressenten auszuhändigenden **Vertragsentwürfen des Notars**. Das Prospektangebot an Kapitalanleger ist nur vollständig, wenn diesem sämtliche Teile in ausreichender Zeit vor der Beurkundung vorliegen, was von ihm auch zu bestätigen ist.

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

Für den Inhalt der Prospekte sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesen Werbeprospekten basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil noch auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Bauträgerkaufvertrag seitens des Verkäufers i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen in den Prospekten zu prüfen.

Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in den Prospekten besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls auf-

grund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens 14 Tage vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z. B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z. B. bei einer Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die in den Verkaufsunterlagen / Prospekten enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006 unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand: 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus den Prospekten – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren. Die Haftung des Prospektherausgebers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Prospekt formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt. Der Prospektherausgeber hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände in den Prospekten richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Prospekte wurden im Oktober 2021 erstellt und im November 2021 herausgegeben.



# MY APART

MY APART  
Serviced Apartments

---

**Eigentümerin, Verkäuferin,  
Bauträgerin und Prospektherausgeberin**  
PG Münchner Straße GmbH  
Münchner Str. 16, 85774 Unterföhring

---