

# **Risikohinweise für Beteiligungen an Immobilienprojekten in Form der Mitgliedschaft an einer Miteigentümergeinschaft**

## **A) Einleitende Projektbeschreibung**

Die Investoren bilden eine Miteigentümergeinschaft iSd ABGB (folgend kurz „MEG“). Die gemeinschaftliche Sache (Miteigentumsobjekt) ist eine Liegenschaft samt der darauf bestehenden oder in Zukunft errichteten Gebäude sowie dessen Zubehör (folgend kurz „Liegenschaft“). Die Investoren (folgend kurz „Miteigentümer“ oder „MEG-Mitglieder“) beabsichtigen, auf der gemeinsamen Liegenschaft ein Bestandsobjekt – entweder durch Sanierung und/oder Umbau/Adaption des oder der bestehenden Gebäudes (Sanierung des Bestandsobjekts) oder durch Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neuaufführung (Neuerrichtung eines Bestandsobjekts) – zu schaffen. Das Bestandsobjekt soll ausschließlich zum Zweck der gewinnbringenden Vermietung/Verpachtung an Dritte bzw. der sonstigen Weitergabe zur Einnahmenerzielung genutzt werden (zusammengefasst folgend kurz auch „Immobilienprojekt“). Ziel ist die Erwirtschaftung von Überschüssen aus der Vermietung und Verpachtung.

## **B) Charakteristikum der Beteiligung und des Immobilienprojekts**

Die Beteiligung an einem derartigen Immobilienprojekt in Form einer MEG bzw. der Mitgliedschaft daran stellt ein langfristiges Immobilienprojekt dar. Dies verdeutlicht sich bereits dadurch, dass Ziel eben ist, nachhaltig – über einen langfristigen Zeitraum von ... Jahren – Überschüsse zu erwirtschaften, die letztendlich zu einer Rendite auf das investierte (Eigen-)Kapital führen sollen.

## **C) Investorenkreis**

Eine langfristige Immobilienbeteiligung in Form der Mitgliedschaft bei einer Miteigentümergeinschaft eignet sich nur für Investoren, die über entsprechende Reserven bei der persönlichen Bonität und Liquidität verfügen. Dies insbesondere im Hinblick auf langfristige Zahlungsverpflichtungen der Miteigentümer, allfälliger Nachschussverpflichtungen bei unterdurchschnittlicher Vermietungsquote sowie Verwirklichung des Zinsrisikos, Tilgungsträgerisikos oder Währungsrisikos (vgl. Risikohinweise für Fremdwährungskredite).

## **D) Wesen einer Miteigentümergeinschaft nach ABGB**

Die Miteigentümergeinschaft (MEG) ist eine schlichte Rechtsgemeinschaft. Die Mitglieder der MEG (Miteigentümer) sind Eigentümer derselben ungeteilten Sache – gegenständlich der Liegenschaft. Das Eigentum ist zwischen den Miteigentümern (MEG-Mitgliedern) nach Bruchteilen (Quoten) aufgeteilt (z.B. Miteigentümer A –  $\frac{1}{2}$ , Miteigentümer B –  $\frac{1}{4}$ , Miteigentümer C –  $\frac{1}{4}$ ). Dem einzelnen MEG-Mitglied (Miteigentümer) gehört kein realer (faktisch abgetrennter) Teil der Liegenschaft (z.B. ein Stockwerk des Gebäudes), vielmehr bezieht sich das Miteigentumsrecht auf die ganze Liegenschaft.

Die Miteigentümer haben die gemeinsame Sache – gegenständlich die Liegenschaft – gemeinsam zu verwalten. Die beabsichtigte Nutzung der gemeinsamen Sache besteht gegenständlich als Bestandsobjekt. Eine (unmittelbare) Nutzung durch die Miteigentümer ist nicht vorgesehen. Anstelle der Verwaltung durch alle Miteigentümer ist die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters und Vertreters möglich.

Die gemeinschaftlichen Lasten (Ausgaben) betreffend der gemeinsamen Sache haben die Miteigentümer nach dem Verhältnis der Anteile (Aufteilungsschlüssel) zu tragen. Im Gegenzug stehen den Miteigentümern die Einnahmen nach dem selben Verhältnis zu. Die Verbindlichkeiten (Haftung) betreffend der gemeinschaftlichen Sache müssen die Miteigentümer im Innenverhältnis – das heißt unter einander – nach Anteilen tragen.

Nach außen – das heißt gegenüber Nichtmitgliedern der MEG – haften die Miteigentümer bei Unteilbarkeit der Leistung solidarisch, sonst nach Anteilen. Solidarisch (auch zur ungeteilten Hand genannt) bedeutet, dass jeder Miteigentümer für die ganze Verbindlichkeit haftet. Der Gläubiger jedoch kann nur einmal die gesamte Verbindlichkeit fordern. Leistet ein Miteigentümer die gesamte Schuld, so hat er das Recht, sich bei den übrigen Miteigentümern zu regressieren; das heißt, den Haftungsanteil der anderen MEG-Mitglieder zu fordern. Das Risiko der Erbringlichkeit und der Zahlungsunfähigkeit hat der in Anspruch genommene Miteigentümer zu tragen.

#### Beispiel:

Bei den obigen Miteigentumsverhältnissen (Miteigentümer A –  $\frac{1}{2}$ , Miteigentümer B –  $\frac{1}{4}$ , Miteigentümer C –  $\frac{1}{4}$ ) besteht eine Verbindlichkeit zur ungeteilten Hand von EUR 10.000,00. Der Miteigentümer C leistet die EUR 10.000,00 an den Gläubiger. Er hat daher einen Anspruch von EUR 5.000,00 gegen den Miteigentümer A (Miteigentumsanteil  $\frac{1}{2}$ ) und von EUR 2.500,00 gegen den Miteigentümer B (Miteigentumsanteil  $\frac{1}{4}$ ). Der Miteigentümer C muss aufgrund seines Viertelanteils 25% der Verbindlichkeit selbst tragen.

Die Miteigentümergeinschaft (MEG) wird durch das Einverständnis aller MEG-Mitglieder aufgehoben. Ist ein Einvernehmen nicht erzielbar, so kann grundsätzlich jeder Miteigentümer die Teilung mittels gerichtlicher Klage (Teilungsklage) verlangen. Die Teilungsklage bildet die erste Stufe des Teilungsverfahrens. Um die Miteigentümergeinschaft vollständig aufzuheben, ist als zweite Stufe das gerichtliche Teilungsurteil und schließlich als letzte (dritte) Stufe der Vollzug dieses Urteils notwendig. Die Teilung kann entweder durch natürliche Teilung der Sache (Realteilung) oder durch Veräußerung der gemeinschaftlichen Sache und Verteilung des Erlöses unter die Miteigentümer (Zivilteilung) erfolgen. Der Regelfall ist eine Zivilteilung.

Die Teilungsklage ist ausgeschlossen, wenn sie zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgt. Unzeit heißt, dass objektive Umstände die Teilung unzweckmäßig und nachteilig machen. Bei Nachteilen der übrigen sind subjektive Umstände der einzelnen Miteigentümer entscheidend.

Hat sich ein Miteigentümer zur Fortsetzung der Gemeinschaft verpflichtet (Fortsetzungsvereinbarung nach § 831 ABGB), so kann er vor Ablauf der vereinbarten Zeit nicht austreten. Dies wirkt wie ein Verzicht auf die Geltendmachung der Teilungsbefugnisse (Teilungsklage). Dieser Verzicht kann auf bestimmte und unbestimmte Zeit erfolgen. In solchen Fällen kann die Miteigentümergeinschaft nur aus wichtigem Grund aufgehoben werden.

### **E) Risiken der Immobilienbeteiligung/MEG- Mitgliedschaft**

#### **Grundsätzliches:**

Die Beteiligung in Form der Mitgliedschaft einer Miteigentümergeinschaft ist grundsätzlich eine sichere Anlageform. Dies ergibt sich bereits aus der Investition in eine Immobilie. Die Immobilienbeteiligung birgt jedoch die Risiken, die jeder Immobilie, jedem Bauprojekt und jeder Inbestandgabe immanent sind, in sich. Dazu kommen die Risiken, die sich aus der Mitgliedschaft bei der MEG und den Rechtsfolgen dieser Rechtsform ergeben. Die immanenten Risiken einer Immobilie, eines Bauprojekts sind das Baugrundrisiko, das Widmungsrisiko, das Wertminderungsrisiko, das Bebaubarkeitsrisiko, das Beschädigungsrisiko, das Verwertungsrisiko und das Kostenrisiko. Die Risiken, welche sich aus der Rechtsform der Beteiligung ergeben, sind das Ausstiegsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Ausschlussrisiko und das gesellschaftsrechtliche Haftungsrisiko. Daneben besteht für eine Immobilienbeteiligung in

Form einer MEG noch das Nachschusssrisiko, Entwertungsrisiko und das allgemeine Verlustrisiko. Da es sich um ein langfristiges (Immobilien-)Projekt handelt besteht das Risiko der Änderungen der Rahmenbedingungen, insbesondere der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen.

**Baugrundrisiko:**

Das Baugrundrisiko ist das Risiko, dass die Bodenverhältnisse sich als anders erweisen, als vorher angenommen wurde. Baugrundrisiko im negativen Sinne bedeutet somit, dass der Baugrund eine unerwartete negative Eigenschaft oder Beschaffenheit aufweist, die zu erhöhten Kosten bei der Bebauung (Errichtung eines neuen Objektes) führen. Beispiele dafür sind die Kontaminierung mit Altlasten oder gefährlichen Abfällen, die mangelnde Tragfähigkeit des Baugrundes, wie zu weicher Untergrund, sowie unvorhergesehene Mengen an Grundwasser. Das Baugrundrisiko ist in der Regel bei mit herkömmlichen Gebäuden (das heißt nicht besondere oder gefährliche Betriebsanlagen) bereits bebauten Grundstücken geringer, weil die entsprechenden Erkenntnisse und Erfahrungen aus der (Erst-)Bebauung verwertbar sind.

**Widmungsrisiko:**

Das Widmungsrisiko ist das Risiko, dass durch raumordnungsrechtliche Widmungsänderungen nachteilige Auswirkungen für das Immobilienprojekt ausgelöst werden. Relevant sind sowohl unmittelbare und mittelbare Auswirkungen einer Widmungsänderung. Eine unmittelbare Auswirkung der Widmungsänderung folgt aus der Unwidmung der Liegenschaft selbst. Eine mittelbare Auswirkung resultiert aus einer Unwidmung der angrenzenden und umliegenden Grundstücke. Beispielhaft ist in diesem Zusammenhang eine Unwidmung, die Betriebsansiedlungen ermöglicht, angeführt.

**Wertminderungsrisiko:**

Das Entwertungsrisiko ist das Risiko, dass der Wert der Liegenschaft und/oder des Gebäudes sowie die Verwertbarkeit (Vermietbarkeit) durch wenig bis nicht beeinflussbare äußere Faktoren negativ beeinträchtigt wird. Dazu zählen beispielsweise Betriebsansiedlungen auf den umliegenden und angrenzenden Grundstücken oder der Bau von Verkehrswegen für den Straßen- oder Schienenverkehr in der näheren Umgebung.

**Bebaubarkeitsrisiko:**

Die Bebaubarkeit einer Liegenschaft wird durch zahlreiche öffentlich-rechtliche Vorschriften eingeschränkt. Dazu zählen insbesondere das Raumordnungsrecht sowie die Bau- und Bautechnik-Vorschriften. Aufgrund dieser Rechtsnormen kann sich eine Beschränkung der Bebaubarkeit der Liegenschaft in quantitativer (Umfang der Bebauung) oder qualitativer Form (Art oder Ausführung der Bebauung) ergeben.

**Beschädigungsrisiko:**

Das Beschädigungsrisiko ist das Risiko, dass durch unvorhersehbare und unabwendbare Ereignisse, vor allem Naturereignisse, wie Stürme, Schneemassen, etc., Schäden an Liegenschaft und am Gebäude entstehen, die Instandsetzung- und Reparaturaufwendungen – welche nicht oder nicht gänzlich von einer (Sach-) Versicherung gedeckt sind – nach sich ziehen. Diese Aufwendungen können erhebliche Beträge erreichen. Gleiches gilt für sonstige Beschädigungen, in denen der Schädiger mangels Kenntnis bzw. Ausforschbarkeit nicht zur Verantwortung gezogen werden kann, wie zum Beispiel durch bei Vandalismusakten, oder (wirtschaftlich) nicht in der Lage ist, den Schaden zu ersetzen.

### **Verwertungsrisiko:**

Das Verwertungsrisiko ist das Risiko, das Bestandsobjekt an Dritte (Nicht MEG-Mitglieder) gänzlich oder teilweise vermieten/verpachten oder sonstige Entgelte für die Nutzungsüberlassung an Dritte vereinnahmen zu können. Im Zusammenhang mit dem Verwertungsrisiko maßgeblich ist die für niemanden – auch nicht für Experten – hervorsehbare Entwicklung am Immobilienmarkt, dies vor allem für einen langfristigen Zeitraum. Eine negative Entwicklung (z.B. erhöhtes Angebot, gesunkene Nachfrage generell oder für das Gebiet, in dem das Bestandsobjekt liegt) kann zu einer nicht schmerzlichen Verringerung der (Mietzins-)Einnahmen führen. Erschwerend beim Verwertungsrisiko zu berücksichtigen ist, dass die laufenden Kosten beim Zusammenhang mit der Liegenschaft und dem Bestandsobjekt unabhängig von der Verwertungssituation von der Mieteigentümergeinschaft und somit wirtschaftlich von den MEG-Mitgliedern (Miteigentümern) zu tragen sind.

Das Verwertungsrisiko bedeutet aber auch, dass Miet- oder andere Entgelt für die Benützung nicht einbringlich gemacht werden können (Mietzinsausfall). Bei säumigen Mietern können der MEG Kosten der Mietzinszahlungsklagen und/oder Räumungsklagen sowie der zwangsweisen Räumung einschließlich der Kosten der Lagerung und Verwertung der Fahrnisse des geräumten säumigen Mieters entstehen, die beim säumigen Mieter uneinbringlich sind. Anzumerken ist, dass in der Regel um weitere Lagerkosten zu ersparen, im Rahmen der Verwertung der Fahrnisse des geräumten Mieters diese von der Vermieterin erworben werden, um weitere Lagerkosten zu sparen.

Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen:

Bei einer langfristigen Investition (Immobilienbeteiligung) sind eine oder mehrere Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen – sowohl im öffentlich-rechtlichen als auch im privat-rechtlichen Bereich – nicht ausschließbar. Diese Änderungen können direkte oder indirekte negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der MEG und folglich des Anteils der einzelnen MEG-Mitglieder haben. Negative Auswirkungen können vor allem die Entstehung weiterer oder höherer Kosten oder die Verringerung der Einnahmen oder der Erlöse sein.

Insbesondere steuerrechtlichen Vorschriften unterliegen laufenden – oftmals kurzfristigen – Änderungen. Diese Änderungen können auch gravierend sein. Es ist daher nicht ausschließbar, dass ein derzeit potentieller Steuervorteil künftig nur mehr in geringerem Ausmaß oder nicht mehr erzielbar sein wird. Ebenso wenig ausschließbar ist, dass darüber hinaus sogar ein potentieller steuerrechtlicher Nachteil entsteht. Gleichartige oder ähnliche (negative) Konsequenzen können durch Änderungen der Rechtsprechung oder der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung entstehen.

Ebenso unterliegen die mietrechtlichen Vorschriften ständigen – derzeit fast jährlichen – Novellierungen. Die jüngsten Änderungen haben häufig die Verpflichtungen des Vermieters – die oftmals auch wirtschaftliche Konsequenzen nach sich ziehen – ausgeweitet. Eine derartige Entwicklung kann auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

### **Kostenrisiko:**

Das Budget und das Finanzierungskonzept für das Immobilienprojekt, dessen Erstellung durch Experten die MEG in Auftrag gibt und die in weiterer Folge von der Gesellschafterversammlung (Versammlung der MEG-Mitglieder) beschlossen wird, basieren zwangsläufig auf Annahmen, Einschätzungen und Prognosen über die zukünftige Entwicklung. Darunter fallen insbesondere jene des Immobilienmarktes (z.B. prognostizierte Mieterlöse), des Fremdfinanzierungsaufwandes (z.B. prognostizierte

Kosten der Fremdfinanzierung) sowie des Kapitalmarktes (prognostizierte Erträge von Tilgungsträgern). Niemand weiß jedoch zum heutigen Zeitpunkt, wie diese Entwicklungen tatsächlich eintreten werden. Selbst fachkundige Personen und Experten des jeweiligen Marktes können bestenfalls nur einen sehr kurzen Zeitraum vorausahnen bzw. eine Prognose erstellen. Vergangene Entwicklungen sind keinesfalls eine Garantie für die Zukunft.

Ebenso basierten die budgetierten Kosten für den Erwerb und Errichtung des Bestandsobjekts, wie vor allem Abriss- und Baukosten, sowie Management- und Beratungskosten auf Kalkulationen. Eine Überschreitung der budgetierten Einzel- und Gesamtkosten ist daher nicht ausschließbar.

#### **Ausstiegsrisiko:**

Der MEG-Vertrag sieht eine ausdrückliche Fortsetzungsvereinbarung nach § 831 ABGB für zehn Jahre vor. Dies bedeutet einen Verzicht auf die Geltendmachung der Teilungsbefugnis (Recht zur Erhebung der Teilungsklage) für diesen Zeitraum. Die Möglichkeit des einzelnen MEG-Mitglieds aus der MEG auszuschneiden ist daher wesentlich eingeschränkt.

Es besteht daher nur mehr die Möglichkeiten der Beendigung unter gleichzeitiger Übernahme des Miteigentumsanteils durch die anderen Miteigentümer oder die Übertragung der Miteigentumsanteile an einen Dritten als Nichtmitglied der MEG. Beide Varianten sehen nach den Bestimmungen des MEG-Vertrages die Zustimmung sämtlicher übriger Miteigentümer (MEG-Mitglieder) – somit ein einstimmiges Vorgehen – vor.

Das Ausstiegsrisiko bedeutet, dass ein Miteigentümer, der seine Mitgliedschaft bei der MEG beenden will, dies nicht ohne weiteres – vor allem nicht alleine – realisieren kann.

#### **Liquiditätsrisiko:**

Die Beteiligung an der MEG ist aufgrund des Ausstiegsrisikos im Ergebnis nur beschränkt übertragbar, verwertbar oder verkaufbar. Sie kann aufgrund der Voraussetzung der Zustimmung der übrigen MEG-Mitglieder nicht ohne weiteres – insbesondere nicht alleine – und vor allem nicht rasch in Barmittel (Bargeld, Kontoguthaben) umgewandelt werden. Aufgrund dieser Umstände ist die Beteiligung auch als „inliquide“ bezeichnbar.

Diese fehlende Liquidität bedeutet nämlich, dass durch Übertragung (Verkauf) der Beteiligung nicht ohne weiteres (sofort bzw. rasch) liquide Mittel (Barmittel) erzielbar sind.

#### **Ausschlussrisiko:**

Für den Fall, dass der Miteigentümer seinen ordentlichen und außerordentlichen Finanzierungsverpflichtungen – sowohl im Innen- als auch Außenverhältnis – nicht nachkommt, sieht der MEG vor, dass der säumige Miteigentümer seine Beteiligung an der MEG den übrigen MEG-Mitgliedern zum Erwerb anzubieten hat, welche die Beteiligung übernehmen können aber nicht müssen. Die Bewertung der Beteiligung (MEG-Anteils) erfolgt aufgrund eines Gutachtens eines Gerichtssachverständigen auf Kosten des säumigen Miteigentümers, wobei dabei ein prozentueller Abschlag (Verminderung des Wertes) vorzunehmen ist. Diesfalls kann somit auch ein Entwertungsrisiko (siehe folgend) verwirklichen. Darüber hinaus kann eine (erhebliche) Konventionalstrafe in Form einer Zahlung an die übrigen MEG-Mitglieder zu leisten sein.

#### **Gesellschaftsrechtliches Haftungsrisiko (Ausfallsrisiko):**

Bei einer Gesellschaft (Zusammenschluss von mehreren Personen) und Aufteilung der Verpflichtungen zur Finanzierung der MEG (Zahlungsverpflichtungen,

Einlageleistungen) und sonstigen wirtschaftlichen Lasten (Kosten und Ausgaben der MEG), besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Mitgesellschafter diesen Verpflichtungen teilweise oder gänzlich nicht nachkommen und diese MEG-Mitglieder daher bei der Finanzierung oder Tragung der Kosten ausfallen (Ausfallsrisiko). Ebenso besteht das Risiko, dass ein oder mehrere MEG-Mitglieder sogar insolvent (zahlungsunfähig) werden. Der MEG-Vertrag sieht für derartige Fälle (Ausfall oder Insolvenz) eine Ausfallhaftung – eine zusätzliche Zahlungsverpflichtung in Form der Aufteilung der Verpflichtungen des ausgefallenen Miteigentümers im Verhältnis der Miteigentumsanteile – der übrigen Mitgesellschafter vor. Dies sowohl im Innenverhältnis (Einlageleistungen) als auch im Außenverhältnis (Zahlungsverpflichtungen, Haftungen).

Es besteht daher das Risiko, dass aufgrund des Eintritts eines Ausfalls oder einer Insolvenz eines Mitgesellschafter und dieser Bestimmungen die Finanzierungsverpflichtungen (Einlageleistungen) und/oder die Verpflichtungen der MEG-Mitglieder zur Tragung der sonstigen wirtschaftlichen Lasten (Kosten und Ausgaben der Gesellschaft) sich – auch erheblich – erhöhen.

#### **Nachschussrisiko:**

Das Nachschussrisiko ist das Risiko, dass die wirtschaftlichen Faktoren – sei es auf den Aktiv oder Passivseite – sich anders entwickeln oder eintreten, als erwartet, angenommen oder prognostiziert und dadurch nicht kalkulierte zusätzliche – auch erhebliche – Finanzierungs- und Zahlungsverpflichtungen (Einlagenleistungen) für die einzelnen MEG-Mitglieder entstehen. Derartige Nachschussverpflichtungen können beispielhaft bei Mindereinnahmen (unterdurchschnittliche Vermietungsquote), Kostenerhöhungen oder Verwirklichung der Risiken der Fremdfinanzierung (Zinsrisiko, Wechselkursrisiko, Tilgungsträgerrisiko) eintreten.

#### **Allgemeines Verlustrisiko:**

Bei einem langfristigen Immobilienprojekt – auch aufgrund der aufgezeigten Risiken – kann nicht ausgeschlossen werden, dass letztendlich ein negatives Ergebnis (Verlust) erzielt wird.

#### **Entwertungsrisiko:**

Für die Übertragung (den Verkauf) der Beteiligung besteht nur ein beschränkter Markt (Abnehmerkreis). Dies bedeutet, dass der Übertragungs- bzw. Verkaufspreis in der Regel eher niedrig anzusetzen ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Falle einer Übertragung der Beteiligung der (Abtretungs-)Preis nur einen Anteil oder Bruchteil des bereits investierten Kapitals darstellt.

Das Entwertungsrisiko ist somit das Risiko der eingeschränkten oder mangelnden Verwert(Verkauf-)barkeit der Beteiligung sowie das Risiko nur einen niedrigen Übertragungs- bzw. Verkaufspreis erzielen zu können.

### **F) Kosten und Erlöse des Projekts**

#### **Überblick:**

Die Kosten des Immobilienprojekts setzen sich aus den Anschaffungskosten für die Liegenschaft, den Kosten der Errichtung des Bestandobjekts, den laufenden Betriebskosten, den Finanzierungskosten, den Beratungskosten und den sonstigen Aufwendungen, wie Marketing- und Vermittlungskosten für die Inbestandgabe, zusammen.

#### **Anschaffungskosten:**

Die Anschaffungskosten setzen sich auf dem Bruttokaufpreis für die Liegenschaft inklusive Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, grundbücherliche Eingaben- und Eintragungsgebühren, Kosten der Vertragserrichtung und Grundbuchgesuche sowie

(notarielle) Beglaubigungskosten zusammen

### **Kosten der Errichtung des Bestandobjekts:**

Kosten der Errichtung des Bestandobjekts setzen sich vor allen aus etwaigen Abrisskosten für das bestehende Gebäude den Baufreimachungskosten, den Kosten für die Neuerrichtung oder der Sanierung des bestehenden Gebäudes, die Kosten der Adaptierung/Ausstattung des Gebäudes als Bestandobjekt (Installationen für Heizung, Wasser, Sanitär, Elektrik, etc.), den Planungskosten (Architekt, Statik, Bauphysik), den Kosten für Bauaufsicht und Baustellenkoordination, Kosten für die notwendigen Versicherungen und den Verwaltungskosten für die Erlangung der notwendigen behördlichen Genehmigungen und Erledigungen (Bau- und Bauplatzgenehmigung, Fertigstellungsanzeige, Baustellengenehmigung, etc.) zusammen.

### **Betriebskosten:**

Zu den Betriebskosten zählen die laufenden Kosten für die Verwaltung und Instandhaltung des Objektes. Dies sind vor allem die Kosten der Wasserversorgung (Wassergebühren für Wasserbezug), Abwasserentsorgung, Kanalkosten, Versicherungskosten und Instandhaltungskosten sowie öffentliche Abgaben (Grundsteuer oder landesgesetzliche Abgaben). Ebenso darunter fallen die Kosten für die Verwaltung des Bestandobjekts sowie für die Verwaltung und Vertretung der MEG.

### **Finanzierungskosten:**

Zu den Finanzierungskosten zählen die Kosten für die notwendige Fremdfinanzierung (Kredit und Darlehen) des Immobilienprojekts, insbesondere Kredit- und etwaige Verzugszinsen, Bereitstellungsgebühr, Kreditsteuer oder Verrechnungs- und Kontoführungsgebühren, die Kosten der Sicherheiten. Dazu zählen beispielhaft die Kosten für Hypotheken, wie grundbücherliche Eingaben- und Eintragungsgebühr oder notarielle Beglaubigungskosten, oder Kosten für Kreditschuldversicherung einschließlich der Kosten (Provisionen) für Kreditvermittlungen und Beratungen.

### **Beratungskosten:**

Beratungskosten entstehen für die Steuer- und Rechtsberatung sowie für die Vermögensverwaltung und das Projektmanagement. Rechtsberatung betrifft vorrangig die Fragen der Fremdfinanzierung einschließlich der Kreditsicherheiten und die Inbestandgabe des Bestandobjekts. Bei letzteren steht die Erstellung der Mietverträge, der Hausordnung und ähnlichen Urkunden im Vordergrund; gegebenenfalls noch die Durchsetzung der Vermieteransprüche und/oder Räumung eines säumigen Mieters, Pächters oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Rechtsberatung umfasst auch die Beratung in Fragen der Rechtsform der Miteigentümergeinschaft. Die Vermögensverwaltung betrifft die Ausarbeitung eines Finanzierungskonzeptes und das Finanzierungsmanagement (Fremdwährungskredit- und Tilgungsträgermanagement) durch externe Experten. Das Projektmanagement umfasst vor allem die Betreuung der Abwicklung des Ankaufs der Liegenschaft, die kaufmännische und technische Projektbetreuung, unterstützende Tätigkeiten bei der Finanzierung sowie Betreuung der Vermietung des Bestandobjekts. Zur Präzisierung der Tätigkeiten wird auf den Vermögensverwaltungsvertrag und den Management- und Geschäftsbesorgungsvertrag verwiesen.

### **Erlöse:**

Die Erlöse (Einnahmen) erschöpfen sich in Bestandeinnahmen. Diese setzen sich aus den Mietentgelten, Pachtzinsen und den sonstigen Entgelten für die Benutzung des Objektes zusammen.

## **F) sonstige wesentliche Eigenschaften der Beteiligung**

**Kein Mindestertrag:**

Da es sich um eine langfristige Immobilienbeteiligung, deren Entwicklung von mehreren nicht beeinflussbaren (äußeren) Faktoren abhängig ist, handelt, wird ein Mindestertrag nicht prognostiziert oder gar garantiert; insbesondere ist nicht gesichert, dass der Ertrag dem eines täglich fälligen oder für einen bestimmten Veranlagungszeitraum gebundenen Sparbuches oder einer konventionellen Lebensversicherung für den gleichen Zeitraum entspricht.

**Kein Steuervorteil garantiert:**

Die Immobilienbeteiligung stellt steuerrechtlich ein so genanntes „großes Bauherrenmodell“ dar. Das Eintreten damit verbundenen potentieller steuerrechtlicher Vorteile wird nicht garantiert.

**Eignung/ Vergleichbarkeit der Beteiligung:**

Die Beteiligung ist nur bedingt als Alters- und Krankheitsvorsorge geeignet. Dies aufgrund der eingeschränkten Liquidität. Die Beteiligung ist mit der Veranlagung auf einem konventionellen Sparbuch oder in einer konventionellen Lebensversicherung nicht vergleichbar.

**multi-currency-Finanzierungskonzept:**

Die Finanzierung des Immobilienprojekts erfolgt einerseits durch eingebrachte Eigenmittel der MEG-Mitglieder (Eigenkapital) und andererseits durch Fremdfinanzierung, wobei im Rahmen dieser auch Kredite in anderen Währungen als Euro (Fremdwährung; vornehmlich Schweizer Franken oder Japanische Yen, theoretisch denkbar sind aber sämtliche existierenden frei handelbaren Fremdwährungen) – so genannte Fremdwährungskredite – abgeschlossen werden.

Da bei Fremdwährungskrediten in der Regel erst am Ende der ordentlichen Laufzeit des Kreditvertrages das gesamte Kreditobligo nach Rückkonvertierung in Euro an den Kreditgeber zurückzuzahlen (keine das Kreditobligo verminderte Ratenzahlung) ist, erfolgt in diesen Fällen während der Laufzeit des Kredits die Ansparung eines Geldbetrages durch Veranlagung in ein oder mehrere Finanzinstrumente (z.B. Aktien, Schuldverschreibungen wie Anleihen, Obligationen, Rentenwerten, Gewinnschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Pfandbriefe, Investmentzertifikate, Genussscheine nach dem Aktiengesetz (AktG) oder dem Beteiligungsfondsgesetz (BFG), Optionen) oder Versicherungen mit Vermögensaufbaufunktion (z.B. Erlebensversicherung mit Auszahlungsbetrag) – so genannte Tilgungsträger. Ziel ist, dass mit dem Tilgungsträger zumindest jener Betrag aufgebaut (angespart und durch Veranlagungserträge erwirtschaftet) wird, um das gesamte Kreditobligo des Fremdwährungskredite am Ende der Laufzeit abdecken zu können. Die finanzielle Dotierung des Tilgungsträgers kann durch regelmäßige (z.B. monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche) Zahlungen im Rahmen eines so genannten Investmentsparplans oder durch Einmalzahlungen erfolgen.

Die Tilgung der Kreditzinsen der Fremdwährungskredite erfolgt zu den jeweiligen Zinszahlungsterminen, die in der Regel am Ende eines Quartals (31.3, 30.6, 30.9 und 31.12.) liegen.

**Ordentliche Finanzierungsverpflichtungen der MEG-Mitglieder:**

Die Finanzierungsverpflichtungen (Zahlungsverpflichtungen, Einlageleistungen) bestehen in der Einlage von vorhandenen Eigenmitteln (Eigenkapital), der Übernahme einer Fremdfinanzierung, deren Kreditvaluta in die MEG eingezahlt wird und den regelmäßigen Zahlungen zum Aufbau des Tilgungsträger sowie der Tilgung der Kreditzinsen. Die Details, vor allem die Höhe der Beträge und Zahlungszeitpunkte



werden von der MEG im Budgetbeschluss geregelt. Den einzelnen Miteigentümer treffen daher laufende Zahlungsverpflichtungen. Die ordentlichen Finanzierungsverpflichtungen sind entweder direkt zuleisten (z.B. an die finanzierende Bank) oder auf das vom gemeinsamen Verwalter geführte Konto der MEG zu leisten.

Falls sich das gesellschaftsrechtliche Haftungsrisiko (Ausfallsrisiko) und/oder das Nachschussrisiko verwirklicht, können außerordentliche Finanzierungsverpflichtungen (Zahlungsverpflichtungen, Einlageleistungen) der einzelnen MEG-Mitglieder eintreten. Diese können wiederum sowohl im Innen- als auch Außenverhältnis entstehen.