

Derff **22** Quartier

NEUES WOHNEN
IM LÜTZOWVIERTEL

D E R F F L I N G E R S T R A S S E 2 2

INHALT

Angebot im Überblick	4
Chancen und Risiken	6
Lage	18
Objekt	22
Pläne	32
Baubeschreibung	46
Baubegleitende Qualitätskontrolle	54
Haftungs- und Angabenvorbehalte	55
Rechtliche Konzeption	56
Steuerliche Auswirkungen	66
Vertragspartner	71



Das Lützowviertel in Berlin

WILLKOMMEN IN BEGEHRTER LAGE

Wenn es darum geht, Wohneigentum mit besonderen Zukunftsaussichten zu erwerben, steht Berlin auf den Wunschlisten ganz weit oben. Wir bieten Ihnen mit unserem Projekt Derff22Quartier nicht irgendein Wohneigentum in der Hauptstadt, sondern eines in überaus begehrter Lage: Ein gemischtes Wohnviertel und ruhige Seitenstraßen, eine perfekte Verkehrsanbindung und kurze Wege zum Tauentzien, dem Kurfürstendamm und dem Potsdamer Platz, sowie dem Tiergarten. Oder wie der Berliner sagen würde: „Mittenmang“.

Seit der Unternehmensgründung im Jahr 1995 konnten wir 128 Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von 1,15 Mrd. Euro entwickeln, verkaufen und / oder realisieren. Dabei haben wir immer wieder in Lagen investiert, bevor diese „hip und teuer“ wurden.

- Der Vorstand -
Profi Partner AG

HINWEIS FÜR INVESTOREN

Gegenstand des aus einem Gesamtteil (weitergehende Informationen zum Standort, zum Objekt, Daten und Fakten, Chancen und Risiken, etc.), der Einleger Grundrisse Haus 2, Grundrisse Haus 3, sowie einer Anlage (Vertragsentwürfe, Urkunden W 520/2016 und W 521/2016 vom 19.07.2016 Notar Eckhart Wegner, Berlin) bestehenden Prospektes ist ein Angebot der Projektgesellschaft Derfflingerstraße 22 Projekt GmbH als

- Initiatorin, Prospektherausgeberin,
- Bauträgerin für die Neubaumaßnahmen.

Das Angebot richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen.

Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine Kapitalanlegereigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Sie müssen aber in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Angebotes.

Der vorliegende Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch

den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft wurden bzw. i. d. R. nicht bekannt sind. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Ergänzungen vorbehalten.

Produktpartner	Derfflingerstraße 22 Projekt GmbH, Wallstraße 35, 10179 Berlin	
Produkt	Derff22Quartier, Derfflingerstraße 22, 10785 Berlin, Bezirk Mitte, Tiergarten-Süd	
Anzahl WE	47 Wohnungen in zwei Neubauten Haus 2 und 3	
Wohnungsgrößen	von ca. 31 bis ca. 172 qm (EG bis 5. OG)	
Besonderheiten	Alle Einheiten mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse, acht Maisonette-Wohnungen, zeitgemäße Grundrisse mit 1 bis 5 Zimmer, begrünte ruhige Innenhöfe mit Ruhezonen und Grünflächen, Sicherheitstechnik im Gebäude, Abstellräume im Keller und eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen.	
Erwerbsnebenkosten	Notar- und Gerichtskosten: ca. 2 % Mietpoolverwaltung in SE-Verwaltung enthalten	Grunderwerbsteuer: 6 % Optional: Abnahme Sondereigentum durch TÜV Süd Industrie GmbH EUR 595,- inkl. USt
Abschreibung	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG (Fertigstellung nach dem 31.12.1924)	
Mietgarantie / Mietpool	auf Anfrage	
Laufende Nebenkosten	WEG-Verwaltung: EUR 25,- pro Monat inkl. USt. Instandhaltungsrücklage: EUR 0,30 pro qm und Monat	SE-Verwaltung: EUR 15,- pro Monat inkl. USt.
Bauzeiten	Baubeginn Neubau und Tiefgarage vsl. 12/2016 Gesamt fertigstellung vorgesehen: 30.04.2019	Bezugsfertigkeit Wohnungen angestrebt 31.07.2018, garantiert bis 31.10.2018
Qualitätskontrolle	Die TÜV Süd Industrie Service GmbH wird die Bauausführung durch ständige Baubegehungen überwachen. Ebenso wird das Gemeinschaftseigentum durch den TÜV abgenommen. Optional hat der Erwerber die Möglichkeit, das Sondereigentum ebenfalls durch den TÜV abnehmen zu lassen.	

CHANCEN & RISIKEN

RISIKEN

Aktuell in Immobilien zu investieren, bedeutet eine gute Chance zur Wertsteigerung wahrzunehmen. Seit geraumer Zeit – nicht zuletzt aufgrund der weltweiten Krisen und relativer Stärke der deutschen Wirtschaft – ist eine hohe Nachfrage an deutschen Wohnimmobilien zu verzeichnen. Die Folge sind stark anziehende Grundstücks- und Baupreise. Von einem kurzfristigen Abebben dieses Trends ist nicht auszugehen, zumal sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet und nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation der südeuropäischen Länder auch nicht mit einem kurzfristigen Steigen der Zinsen zu rechnen ist. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen, wenngleich die Politik die „Immobilie als Krisengewinner“ immer mehr belastet (z. B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbssteuer, Einführung der Mietpreisbremse, etc.). Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar.

Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesem Kapitel will die Verkäuferin den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung,

eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist 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 in den persönlichen Vermögensverfall gerät, indem er bspw. bei hoher Fremdfinanzierung, die dazu führt, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken, nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer als aber auch für die Käuferseite.

Die Derfflinger 22 Projekt GmbH (nachfolgend nur „Verkäuferin“ genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, 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 die Verkäuferin – welche für dieses Projekt gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde – ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum großen Teil auf der Internetseite www.profi-partner.de/referenzen einzusehen sind. Die zu beauftragende Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – ist mit der Verkäuferin personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden können. Außerdem ist die Verkäuferin gleichzeitig Garantiegeberin.

Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und 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 Bau-

maßnahmen. Der Erwerber muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin 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 Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Immobilienkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten diesem nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb

das Risiko, dass er am Immobilienkauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Gleichzeitig wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Mit Kaufvertragsabschluss kann sich der Erwerber einer zu vermietenden und gleichzeitig in der Anlage 13 der Stammkunde aufgeführten Eigentumseinheit verpflichten, zeitlich befristet in eine Vermietungsgesellschaft bürgerlichen Rechts einzutreten, wobei zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages mit der Hausverwaltung ein Mietverwaltervertrag (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) geschlossen wird. Die Derfflinger 22 Projekt GmbH – nachfolgend Garantiegeberin – garantiert den in der Vermietergemeinschaft zusammengeschlossenen Erwerbern im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung jeweils zeitlich, sachlich und der Höhe nach befristet Mietzuschüsse, wozu die Vermietergemeinschaft einen Mietgarantievertrag abschließt (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“).

Der hier angebotene Erwerb von noch zu errichtenden Neubauwohn-/Teileigentumseinheiten erfolgt im Wege eines Kaufvertrages mit Herstellungsverpflichtung, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung, zu einem Festpreis (Bauträgervertrag). Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung nebst ggf. Tiefgaragenstellplatz, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die

Verkäuferin 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 die Verkäuferin erbracht wurden. Kontrolliert werden diese Bauleistungen durch den TÜV (siehe hierzu „4. Qualität der Baumaßnahmen“). Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine Bürgschaft gemäß § 7 MaBV gesichert werden.

Die Verkäuferin/die Bauträgerin steht darüber hinaus für die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes einschließlich des ggf. erworbenen Stellplatzes und der Außenanlagen bis zum 30.04.2019 ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehalts von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder entsprechend gestellter Sicherheit. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß § 632a BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete. Nach Abnahme gewährleistet die Verkäuferin/die Bauträgerin dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf ihre Bauleistungen am Gebäude. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn die Bauträgerin während dieser Zeit in Insolvenz gerät.

Allgemein besteht das Risiko, wenn die Verkäuferin/die Bauträgerin leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen sie durchgesetzt werden können. Bei der Sicherung der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicher-

heit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß § 632a BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten oder Stellung einer Sicherheit durch die Verkäuferin realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z.B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteil oder wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme), trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin. Bei der Überzahlungssicherung der MaBV durch Bürgschaft ist zu berücksichtigen, dass neben dem gesicherten Anspruch auf vertragsgemäße Herstellung und Übereignung der Eigentumswohnung im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb, weitergehende Forderungen gegenüber der Verkäuferin entstehen können, für deren Erfüllung die Sicherheit nicht ausreicht. Denkbar sind z.B. Schadenersatzansprüche, die auf Erstattung der Vertragskosten oder den Ersatz von Verzögerungsschäden gerichtet sind. Gleiches gilt für etwaige Schadenersatzleistungen für den Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik, Aussperrung, Transportsperrre, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt durch berufsständige Vereinigungen bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung bzw. -verzögerung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidung, Ausführung von Sonderwünschen des Käu-

fers, weiterer von der Verkäuferin nicht zu vertretender Umstände als auch der Nichtzahlung bzw. verspäteten Zahlung der fälligen Kaufpreisrate durch den Käufer. Für den Fall der schuldhaften Überschreitung des zugesicherten Bezugsfertigkeitstermins verpflichtet sich die Verkäuferin dem Erwerber gegenüber unter den im Kaufvertrag genannten Voraussetzungen zum Schadenersatz in festgelegter Höhe, ohne dass weitergehende Schadenersatzansprüche des Käufers wegen Fristüberschreitung ausgeschlossen sind. Hierbei wird der Anspruch auf Rückabwicklung des Vertrages wegen der schuldhaften Überschreitung des zugesicherten Termins der Bezugsfertigkeit um bis zu vier Monate ausgeschlossen.

Die Baugenehmigung war zum Prospektestellungszeitpunkt noch nicht beantragt, mithin noch nicht erteilt.

Am Vertragsgrundstück lasten verschiedenen bereits eingetragene und noch einzutragende Grunddienstbarkeiten, welche sich aus den Anlagen 2A, 2B und 2C der Stammkunde entnehmen lassen. Auch im Baulistenverzeichnis sind verschiedene Eintragungen vorhanden, welche der Anlage 5 der Stammkunde zu entnehmen sind. Außerdem wird noch eine sogenannte Vereinigungsbaulast, die im Eigentum der Verkäuferin befindlichen Grundstücke betreffend, zur Eintragung gelangen.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfassenden Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept“ sowie die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

3. STANDORT

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

Der Käufer hat zu beachten, dass aufgrund der noch voraussichtlich umfangreichen Neubauten auf dem Nachbargrundstück Genthiner Straße 32/34 bis zum 31.12.2019 mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen, wie z.B. Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen ist, was auch Einfluss auf die zu erzielende Miete haben kann. Da dies vom Käufer entschädigungslos geduldet wird, ist dies in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Im Weiteren ist geplant, die Wärmeversorgung durch einen Wärmeversorgungsvertrag der Eigentüergemeinschaft mit einem Wärmeversorger sicherzustellen (siehe als Beispiel Anlage 8 der Stammkunde). Dies hätte bei Abschluss zur Folge, dass der Erwerber in das noch zu begründende Nutzungsverhältnis eintreten würde und innerhalb der Vertragslaufzeit keine anderweitige Versorgung mit Wärme vornehmen könnte. Alternativ dazu behält sich die Verkäuferin ausdrücklich vor, die Wärmeversorgung durch eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasser-Bereitung sicherzustellen.

Die Verkäuferin beabsichtigt im vorliegenden Objekt eine Videobeobachtungsanlage entsprechend des als Anlage 9 zur Stammkunde beigeschlossenen Grobkonzeptes zu instal-

lieren. Hierbei ist zu beachten, dass dadurch neben der Erhöhung der Sicherheit auch datenschutzrechtliche Probleme aufgrund der Speicherung personenbezogener Daten nicht ausgeschlossen werden können.

Das Umfeld des Hauses, in der sich die erworbene Eigentumswohnung befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Bau- sowie Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe – zum Vorteil, aber auch nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Gleichermaßen gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort ist im Übrigen im Prospekt eingehend beschrieben.

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.

Vorliegend richtet sich die Bauqualität nach der vertragsgemäß Umsetzung der im Vertrag enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung. Im Kaufvertrag wird hierzu festgelegt, dass für das Bauvorhaben die anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Beurkundung der Stammkunde (19.07.2016) Anwendung finden. Zu beachten ist, dass aufgrund der gewählten Bauweise möglicherweise aus

Gründen der Statik in den Plänen dargestellte Wände statt in Trockenbauweise in Massivmauerwerk ausgebildet werden müssen, was zu größeren Wandstärken im betroffenen Bereich führen kann. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass einzelne, in der Stammkunde konkret bezeichnete Stellplätze eine geringere Breite aufweisen, was zu einer eingeschränkten Befahrbarkeit führt.

Die Bauqualität, also die vertragsgemäß Umsetzung der im Prospekt enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung wird durch den TÜV überwacht. Trotz des mit dem TÜV abgeschlossenen Rahmenvertrages ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb insbesondere das Risiko, dass nach Abnahme und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer oder die Wohnungseigentüergemeinschaft nötig machen.

Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche (bis zu 3 % der m²) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Kaufpreisminderungen oder -erhöhungen sind demnach erst angezeigt, wenn diese Toleranzschwelle von 3 % überschritten ist. Hinsichtlich der Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnflächenverordnung (WoFlV), mit der Einschränkung, dass zugeordnete Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen sowie Sondereigentum an Balkon- und Terrassenflächen unter Anrechnung der Hälfte der Grundfläche bzw. bei den Terrassen in den jeweils obersten Geschossen (siehe die konkrete Bezeichnung im Bauträgerkaufvertrag) unter Anrechnung eines Viertels der Fläche

bei der Flächenermittlung berücksichtigt werden. Inwieweit diese zum Teil erfolgte Einschränkung, d. h. Ansatz der Balkon- und Terrassenflächen mit $\frac{1}{2}$ statt $\frac{1}{4}$ der Größe auch bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung dauerhaft wirksam vereinbart werden kann, kann nicht garantiert werden.

Die geplante Wärmeversorgung über ein Wärmeversorgungsunternehmen kann spezifische Vor- und Nachteile mit sich bringen (z.B. zunächst niedrigere Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten, dafür höhere Heizkosten als bei Eigenversorgung, Kosten der Errichtung und des Betriebs nach Beendigung des Wärmeversorgungsvertrages, sofern kein neuer abgeschlossen wird etc.). Da sich die Verkäuferin alternativ hierzu jedoch noch vorbehält, zur Wärmeversorgung eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasser-Bereitung einzubauen, steht sie interessierten Erwerbern für Rückfragen zur Verfügung.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der den Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch den TÜV und der Abnahme durch einen Sachverständigen wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen.

5. NUTZUNGSKONZEPT

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

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der sogenannten Selbstnutzer-Eigentumswohnung im Verkaufsfall den

Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb als sogenannte Generationeninvestition ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis u. a. auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbssteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf u. U. nicht realisiert werden können bzw. wieder anfielen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern.

5.1 SELBSTNUTZUNG

Sofern der Erwerber beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d. h. die Wohnung selbst zu nutzen, hat er dies unbedingt dem Veräußerer vor Kaufvertragsabschluss mitzuteilen, da in diesem Fall nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung der Wohnung bestehen. Diese müssen so früh als möglich beim Bauträger angemeldet und von diesem genehmigt werden, da anderenfalls eine Berücksichtigung aufgrund des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich ist. Sonderwünsche können ggf. zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen. Ein Anspruch auf die Vereinbarung von Sonderwünschen besteht aber nicht. Erwerber, welche von Beginn an eine Selbstnutzung beabsichtigen, können an der Vermietergemeinschaft

nicht teilnehmen. Sollten Erwerber erst später den Kaufgegenstand selbst nutzen, ruht die ggf. bestehende Mitgliedschaft in der bezuschussten Vermietergemeinschaft für den Zeitraum der Selbstnutzung.

5.2 VERMIETUNG

Entscheidet sich der Erwerber dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Miettertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen sowie der Architektur geht die Prospektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Die Nutzung des Gebäudes ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Für die Wohneinheiten im Erdgeschoss ist auch eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken als Büro, Praxis oder Atelier, unbeschadet etwa hierfür erforderliche behördlicher Genehmigungen, gestattet. Eine weitere abweichende Nutzung ist u. a. nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet.

Die angebotenen Einheiten können im Wesentlichen in zwei Kategorien eingeteilt werden. Zum einen sind dies die Einheiten, welche sich zur Vermietergemeinschaft zusammenschließen. Und zum anderen sind dies die Wohnungseigentumseinheiten, welche nicht an der Vermietergemeinschaft teilnehmen.

a) Vermietergemeinschaft

Die Erwerber der gemäß der Teilungserklärung zu bildenden Eigentumseinheiten, die in der Anlage 13 der Stammkunde aufgeführt sind, mit Ausnahme derer, die bei Abschluss eines Kaufvertrages von Beginn an eine Selbstnutzung beabsichtigen sowie derer, die im Kaufvertrag nicht die Lieferung einer

Einbauküche mit der Verkäuferin vereinbaren, können sich zu einer Vermietergemeinschaft zusammenschließen, wonach die Einnahmen aus der Vermietung für einen bestimmten Zeitraum an die Vermietergemeinschaft abgetreten, einheitlich ermittelt und unter den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Wohnflächen der Einheiten pro m² monatlich verteilt werden, wobei bei der Ausschüttung zwei verbindlich festgelegte sogenannte Kategorien (d. h. Miete pro m² der Spalte „Mietgarantie pro m² in EUR“ der Anlage 13 der Stammkunde) in dem bestimmten Umfang zu berücksichtigen sind. Hierdurch werden grundsätzlich Konkurrenzverhältnisse bei der Anfangsvermietung, unterschiedliche Mietbeginnzeiten sowie ungleiche Mietniveaus etc. zwischen den einzelnen Wohnungen verhindert bzw. nivelliert. Der jeweilige Beitritt des Erwerbers zur Vermietergemeinschaft erfolgt mit Wirkung zum Monatsersten des 5. auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monats der jeweiligen Wohnung. Die Vermietergemeinschaft beginnt erst bzw. wird gegründet, nachdem dieser Zeitpunkt für die ersten beiden Wohneinheiten eingetreten ist. Etwaige Mieterräge der betroffenen Wohnung stehen bis zu diesem jeweiligen Zeitpunkt des Beitritts dem jeweiligen Eigentümer zu. In der Anfangszeit ist aufgrund des Leerstandes zum Vermietungsbeginn mit keinen bzw. sehr geringen Einnahmen zu rechnen, was vom Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen ist. Ab dem Monatsersten des fünften auf die Bezugsfertigkeit der jeweiligen Eigentumswohnung folgenden Monats, verpflichtet sich die Garantiegeberin im Garantiezeitraum zum Zwecke der Renditesicherung/-erhöhung gegenüber sämtlichen mietsubventionsberechtigten Wohnungserwerbern zu einer monatlichen Nettokaltmietausschüttung in der in der Anlage 13 der Stammkunde in der Spalte „Mietgarantie pro m² in EUR“ festgelegten Höhe (EUR 13,50 bei den Wohnun-

gen in Haus 2 bzw. EUR 14,50 bei den Wohnungen in Haus 3) verbindlich je m² Wohnfläche. Die Prospektherausgeberin geht davon aus, dass es sich bei der garantierten Höhe um die durchschnittlich am Markt zu erzielende Miete für entsprechend sanierte Wohnungen handelt, kann diese jedoch nicht unbegrenzt und abstrakt garantieren, weshalb sie mit ihren Mietgarantien hierzu sicherheitshalber auf Zeit Geldbeträge zur Verfügung stellt und Auszahlungsbedingungen formuliert. Der Höhe nach ist die Mietgarantie für die Vermietergemeinschaft auf insgesamt EUR 120.000,00 beschränkt. Die Garantiegeberin leistet zur Sicherheit für die Garantiezahlungen an den bevollmächtigten Mietverwalter bis zum Beginn des Leistungszeitraumes eine Höchstbetragsbürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes über EUR 120.000,00, welche sich mit Subventionszahlung des Garantiegebers sukzessive reduziert. Spätestens zum Zeitpunkt der ersten Vollvermietung reduziert sich die Bürgschaft auf EUR 60.000,00, soweit nicht bis dahin eine weitergehende Reduktion erfolgt ist. Die Auszahlung der Garantie setzt u. a. voraus, dass die konzeptionell prognostizierten Verhältnisse eintreten bzw. gleich bleiben und insbesondere die Erwerber alles unterlassen, was dem Vermietungserfolg schadet.

Dabei ist zu beachten, dass der Erwerber in der Vermietergemeinschaft gebunden ist und nur aus wichtigem Grund kündigen kann. Keinen wichtigen Grund stellt ein späterer Eigenbezug des Wohnungseigentümers dar. In diesem Falle ruht die Mitgliedschaft während der Dauer der Eigennutzung. Jedoch verliert der Erwerber dabei seinen Anspruch auf die Mietgarantie, selbst wenn er später die Wohnung wieder vermietet und damit aktives Mitglied der Vermietergemeinschaft wird. Im Allgemeinen besteht durch die Konzeptionierung der Vermieter-

gemeinschaft und einer gewährten Mietgarantie zumindest für den Garantiezeitraum eine relativ hohe Einnahmesicherheit. Die tatsächlich erzielte Miete kann im Einzelfall höher oder niedriger als die Garantiemiete liegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietgarantiesumme im Laufe der Mietgarantiezeit aufgezehrt wird, so dass die garantierten Mieten ggf. nicht über den gesamten Zeitraum in voller Höhe ausgekehrt werden können. Ein Ausfall der Garantiemiete ist denkbar, wenn die Verkäuferin die versprochene Bürgschaft nicht legt und als Garantiegeberin liquidiert wird oder in Insolvenz gerät. Des Weiteren ist bei einem Mietpool immer zu berücksichtigen, dass der Vermieter nicht nur das Vermietungs- und Kostenrisiko seiner Wohnung, sondern zumindest prozentual auch das Vermietungs- und Kostenrisiko fremder Wohnungen trägt. Entsprechende Abschläge sind zumindest bei einer mittel- und längerfristigen Prognose einzukalkulieren. Das Vermietungs- und Kostenrisiko der eigenen und fremder Wohnungen kann sich z.B. realisieren, wenn die betreffende Wohnung leer steht, wenn in die Wohnung durch Zwangsverwaltung oder -versteigerung vollstreckt wird oder wenn Mieten an die finanzierende Bank fließen, der die Mieten abgetreten wurden und die aus der Mietabtretung aufgrund einer nicht vertragsgemäßen Darlehensrückführung Rechte ableitet. Die Initiatoren entschieden sich jedoch bewusst für das Konzept der frühzeitigen, konstanten und sicheren Einnahme im Vergleich zur potenziell hohen, jedoch zweifelhaften. Die vertraglich festgelegte Höhe und Aufteilung der Mieteinnahmen besteht im Übrigen nur, solange die Vermieter in der Gemeinschaft zusammengeschlossen sind. Im Falle der Beendigung der Teilnahme am Mietpool muss der Käufer damit rechnen, dass die finanzierende Bank, die aus ihrer Sicht hierdurch entstandenen Nachteile bei einer ggf. notwendig werdenden Verlängerung der Finanzierung zur Geltung bringt.

Während der Garantiezeit wird die Hausverwaltung von der jeweiligen Vermietergemeinschaft mit der Mietverwaltung der einzelnen in der Vermietergemeinschaft zusammengeschlossenen Eigentumswohnungen sowie zur Garantieanforderung beauftragt und bevollmächtigt. Im Rahmen dieser Tätigkeit übernimmt sie für den Eigentümer alle die Einheiten betreffenden und notwendigen Maßnahmen gegenüber den zu werbenden Mietern, z.B. Abschluss der Mietverträge, Verwaltungsentscheidungen, Mietinkasso, Erstellung der Nebenkostenabrechnung etc.; ggf. gegenüber der Eigentümergemeinschaft z.B. Teilnahme an Eigentümersammlungen etc. und schließlich ggf. gegenüber und innerhalb der Vermietergemeinschaft z.B. Berechnung und Anforderung ggf. erforderlicher Mietgarantiegebühren von der Garantiegeberin bis hin zur Auszahlung an den einzelnen Erwerber. Durch das zum 01.06.2015 in Kraft getretene MietNovG wurde durch eine Änderung von §2 Wohnungsvermittlungsgesetz das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt. Dieses besagt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Da sich der Mietverwalter nach der vertraglichen Gestaltung bei der Vermietung der Dienste Dritter (z.B. Makler) bedienen darf, sind die hierdurch entstehenden Kosten von der Vermietergemeinschaft zu tragen.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Diese regelt, dass bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum die Miete nur noch höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Gemäß des Wortlautes der Neuregelung in § 556f Satz 1 BGB wird die Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Vermietung von Neubauten ange-

wandt, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, so dass die verkündeten Neuregelungen für die vorliegenden Wohnungen im Rahmen der Erstvermietung nicht greifen. Da aber im Folgenden auch mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden muss, sollten diese Parameter vom Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung eingestellt werden. Werden im Laufe des Mietgarantievertrages höhere als die garantierten Mieteinnahmen erzielt, so werden die Überschussbeträge zunächst mit etwaigen Garantiezahlungen der Garantiegeberin verrechnet. Diese Verrechnung erfolgt über die Gesamtlaufzeit des Vertrages und nach Ablauf stehen eventuell verbleibende Überschussbeträge den Garantenehmern zu.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Mietverwalterin ab, d. h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten hervorrufen. Für diese essentiell wichtigen Aufgaben sind der Mietverwalterin vergleichbar einer Sondereigentumsverwalterin Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten sind nicht auf den Mieter umlegbar und unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar sowie der garantierten Nettokaltmiete gesondert vom Erwerber zu leisten. Bei den Kosten ist weiter zu beachten, dass die nicht umlagefähigen oder umlagefähigen Nebenkosten, insbesondere Betriebskosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung und eventuelle sonstige

vertraglich auf die Mieter umgelegte oder umlegbare Betriebs- und Nebenkosten nicht Gegenstand der Mietsubvention sind. Auch diese Kosten sind somit bei etwaigen Ausfällen von den Wohnungserwerbern selbst zu tragen. Aus vermietungs- und verwaltungstechnischen Gründen erfolgt die zeitlich, sachlich und der Höhe nach begrenzte Auszahlung der Garantiesumme von der Garantiegeberin monatsweise zum Monatsende an die Mietverwalterin und sodann von dieser an die einzelnen Erwerber.

Schließlich ist zu beachten, dass die faktische Übernahme der Sondereigentumsverwaltung durch die Mietverwalterin nach Auslaufen der Vermietergemeinschaft und des Mietgarantievertrages automatisch endet, wonach der Investor – ohne Abschluss eines neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrages nach marktüblichen Gebühren – selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B.

- ggf. kostenpflichtige Mietersuche,
- Abschluss der Mietverträge,
- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümersammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft. Ab diesem Zeitraum trägt der Erwerber darüber hinaus das Mietausfallrisiko und ggf. erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung etc. gegenüber dem Mieter. Des Weiteren ist zu

beachten, dass nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) der Vermieter grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Aus diesem Grund sollte der Käufer darauf achten, sich von der Verkäuferin den Energieausweis aushändigen zu lassen.

Bei der Abwägung, ob der Investor eine in der Vermietergemeinschaft zusammengeschlossene Wohnung erwerben soll, ist daher zu berücksichtigen, dass durch den automatischen Beitritt zur Mietpool-GbR das Investment von Anfang an im Ertrags- und Aufwandsbereich gut kalkulierbar ist, nach Ablauf der Garantiezeit jedoch in jedem Fall eine Änderung der Ertragssituation nach oben oder unten eintreten kann. Daneben ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in der älteren journalistischen Fachliteratur vereinzelt vertreten wurde, dass der prospektierte Beitritt zu einer Vermietergemeinschaft mit Garantie aufgrund einer modellhaften Gestaltung gem. § 15b EStG als Beitritt zu einem Steuerstundungsmodell angesehen werden könnte, womit zukünftig zugewiesene Verluste weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsquellen ausgeglichen werden dürfen. Da im vorliegenden Fall u.a. der Beitritt zur Vermietergemeinschaft nebst Garantie ohne separate zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten führende Gebühren angeboten wird, insbesondere der Beitritt selbst nicht zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten führt – wie von § 15b EStG vorausgesetzt – und die Garantie selbst keine Verluste generiert, im Gegen-

teil, Einnahmen sichern soll, geht die Prospektherausgeberin davon aus, dass dies hier nicht zutrifft. Gestützt wird diese Ansicht auch durch ein Anwendungsschreiben zu § 15b EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 17.07.2007, in welchem u. a. explizit auch von unschädlichen Mietpoolkonstruktionen die Rede ist. Eine Garantie für die Anwendung in diesem Sinne kann hierfür jedoch nicht übernommen werden. Will der Investor dieses Risiko nicht eingehen, ist ihm anzuraten, eine ohne Vermietergemeinschaft angebotene Wohnung zu erwerben und zur Erstvermietung sowie separaten Sondereigentumsverwaltung mit der Verkäuferin Rücksprache zu halten.

Zur näheren Ausgestaltung der Vermietergemeinschaft, des Mietverwaltervertrages sowie des Mietgarantievertrages wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ in diesem Prospekt verwiesen. Im Einzelnen können hierzu mit der Verkäuferin ggf. auch Sondervereinbarungen getroffen werden.

b) Nicht an der Vermietergemeinschaft teilnehmende Wohnungseigentumseinheiten

Die nicht an der Vermietergemeinschaft teilnehmenden Wohnungseigentumseinheiten (die Eigentumseinheiten, die nicht in der Anlage 13 der Stammkunde aufgeführt sind sowie Sondereigentumseinheiten, bei denen der Erwerber bei Abschluss des Kaufvertrages von Anfang an eine Selbstnutzung beabsichtigt oder nicht im Kaufvertrag die Lieferung einer Einbauküche mit der Verkäuferin vereinbart) haben – sofern sie nicht selbst einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag zu marktüblichen Gebühren abschließen – alle Aufgaben zu übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie diese bereits unter 5.2. a) dargestellt wurden. Soweit für

diese Einheiten Mietprognosen abgegeben werden, beruhen diese auf Erfahrungswerten und sind daher ohne ausdrücklich individuell schriftliche Zusage unverbindlich.

6. VERWALTUNG

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

Zu den Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für die Vermietergemeinschaft wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters können sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt.

Um Mietminderungsrechte auszuschließen sollten Mieter vor Abschluss des Mietvertrages darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der angrenzenden Bautätigkeit mit bautypischen Beeinträchtigungen bis mindestens Ende 2019 zu rechnen ist.

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

Die Gemeinschaftsbezogenheit des Wohnungseigentums bietet auch insofern Risiken, als Miteigentümer ggf. beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse, etc.) missachten und dadurch anderen Eigentümern oder Dritten Nachteile zugefügt oder diese belästigt werden. Problematisch kann es werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, bestehen die Verpflichtungen der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Auch haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründeten Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u. a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Darüber hinaus ist der Verwalter ohne eine gesonderte Beschlussfassung berechtigt, im Falle des Zwangsversteigerungsverfahrens in ein Wohnungs- oder Teileigentum, die Rückstände auszugleichen, die zur Befriedigung der Gläubiger erforderlich und zur Abwendung nachteiliger Rechtsfolgen geboten sind. Auch hierfür haftet der Eigentümer nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft differieren, insbesondere wegen der bestehenden Vermietergemeinschaft. Wenn bspw. die Mehrheit der Wohnungseigentümer der Vermietergemeinschaft angehört, könnte die Interessendurchsetzung eines selbstnutzenden bzw. eines nicht der Vermietergemeinschaft angehörenden Wohnungseigentümers im Rahmen der erforderlichen Mehrheitsbeschlussfassung schwierig sein. Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von 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.

Zu den zu vermietenden Einheiten wurde bereits im Nutzungs-Konzept erläutert, dass diese Sondereigentumswohnungen während des Zusammenschlusses in der Vermietergemeinschaft faktisch durch den abgeschlossenen Mietverwaltervertrag von der Hausverwaltungsfirma verwaltet werden. Die derzeitige Grundvergütung für die Mietverwaltung beträgt ab Beitritt / Teilnahme an der Vermietergemeinschaft pro Wohnungseinheit EUR 15,00 inkl. Mehrwertsteuer pro Monat. Nach Ablauf der Mietverwaltungsfrist besteht die Möglichkeit, mit der Hausverwaltungsfirma oder einer anderen einen neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrag zu marktüblichen Gebühren abzuschließen. Diese Gebühren können dann ggf. höher liegen.

Die Erwerber der Wohnungseigentumseinheiten, die nicht an der Vermietergemeinschaft teilnehmen, können nach freier Wahl einen Sondereigentumsverwaltervertrag zu marktüblichen Gebühren abschließen oder ihr Sondereigentum selbst verwalten.

Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Im vorliegenden Objekt wird zum ersten Verwalter die Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – bestellt. Die monatlich hierfür entstehenden Kosten in Höhe von derzeit EUR 25,00 inkl. Mehrwertsteuer je Wohnungseigentum und EUR 5,00 inkl. Mehrwertsteuer je Teileigentum an einem Stellplatz, trägt ebenfalls von Anfang

an der Erwerber, was von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen ist.

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

Kosten der Verwaltung können üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwalterin und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Das rechtliche Konzept der Verträge ist in diesem Prospekt gesondert erläutert.

7. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

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

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist demnach die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage

wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Aufzug, Tiefgarage etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Aufgrund des geplanten Abschlusses eines Wärmeversorgungsvertrages bezüglich des Objektes, ist nach dessen Beendigung ohne Neuabschluss eines Wärmeversorgungsvertrages ggf. auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Wärmeversorgungsanlage zu errichten und zu betreiben. Dies sollte im Rahmen der Bildung der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt werden. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal EUR 0,30 je m² festgelegt. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätz-

liche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einer Neueröffnung können während der Nutzungsdauer der Einheiten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z.B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese ggf. in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i. d. R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb/Baubeginn bis hin zur Vermietung) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind. Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für den abzuschließenden Mietgarantievertrag, sowie sämtliche Projektierungs-, Marketing- und Ver-

triebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse bei der Verkäuferin abgefragt werden.

Die auf den Grundstücksanteil, auf die Neubauherstellungskosten sowie ggf. auf den Stellplatz entfallenden Anschaffungskosten sind im Kaufvertrag bezeichnet und wurden von der Verkäuferin ermittelt. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt den Behörden. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür die Verkäuferin jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleichermaßen gilt für sonstige Prognosen, wie z.B. Berechnungsmodelle etc. Gesondert ausgewiesen sind auch die Kosten für eine Einbauküche.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Am 21.03.2016 ist das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften in Kraft getreten. Dadurch gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Deshalb ist bereits bei Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen. Diese Prüfpflicht ist nunmehr nicht mehr aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, ist es nunmehr verboten, einen Darlehensvertrag abzuschließen. Dies kann zu einer restriktiven Kreditvergabe führen. Überdies besteht ein sogenanntes Koppelungsverbot

für Geschäfte, bei denen das Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrages in einem Paket mit anderen Finanzprodukten oder -dienstleistungen erfolgt und nicht separat von den Verbrauchern abgeschlossen werden kann. Solche sind nur zulässig, sofern das zu koppelnde Finanzprodukt ausnahmsweise im Interesse des Verbrauchers liegt, wie bspw. Bausparverträge oder Riester-Rente. Zusätzlich sind die Vorgaben für die Beratung bei der Darlehensvergabe rechtlich restriktiver normiert worden (vorvertragliche Informationspflichten, Prüf- und Aufklärungspflichten, Dokumentationspflichten etc.). Darauf hinaus unterliegen Immobiliendarlehensvermittler fortan einer Registrierungspflicht. Außerdem ist die Berechnung des effektiven Jahreszinses transparenter und vor allem einheitlich geregelt worden.

Bei der Bestimmung des Verkaufspreises von Wohnimmobilien – insbesondere im Kapitalanlagenmarkt – wird u. a. unterschieden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungssimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren

für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln und deren Tilgung aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z.B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass von der Verkäuferin hierfür 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 objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er per-

sönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung 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 Immobilienkaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Immobilienkaufpreis 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. Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. STEUERLICHE ASPEKTE

Der Käufer, der seine Wohnung vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i. d. R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Käufers. Eine Berücksichti-

gung der steuerlichen Auswirkungen wird i. d. R. frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Bei einer Investition in eine Immobilie ist davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuereffekte abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Die im Kaufvertrag von der Verkäuferin angegebenen, ermittelten abschreibungsfähigen Herstellungskosten können von den prüfenden Behörden abweichend beurteilt werden. Hierdurch kann sich die Abschreibungsgrundlage verringern. Deshalb sind die Angaben der Verkäuferin im Kaufvertrag hierzu unverbindlich. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben.

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

Für das Erreichen vom Käufer verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder von der Prospektherausgeberin noch ei-nem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich wer-dende Instandhaltungs- / Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Die vorstehende Dar-stellung der 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 ausge-schlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt blei-ben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. In-sofern steht die Prospektherausgeberin einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwor-tung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganz-heitlich 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.



DIE LAGE

IM HERZEN BERLINS

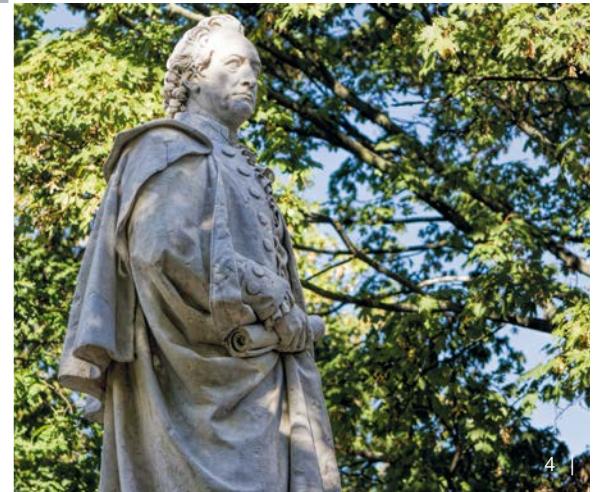
Berlin Zentrum. Pure Urbanität erleben. Kurze Wege ins Büro oder zum Lunch. Alle Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe: Ob moderne Shoppingcenter oder exklusiver Boulevard, große Kinosäle oder aktuelle Kunstaustellungen, Cafés und Restaurants oder ein Spaziergang im Park.



2 |



3 |



4 |

D E R F F L I N G E R S T R A S S E 2 2

ZWISCHEN POTSDAMER PLATZ UND CITY WEST

Der Potsdamer Platz, geprägt von seiner modernen Hochhaus-Architektur, ist längst wieder Knotenpunkt der Metropole. Bis zu 100.000 Besucher täglich nutzen das vielseitige Angebot an Business, Shopping, Gastronomie und Entertainment. Ebenso rasant entwickelt sich die City West. Spätestens mit dem restaurierten Haus Cumberland erlebte der alte Westen seine Renaissance. Spektakuläre Neubauten wie das Neue Kranzlecken oder das Hotel Waldorf Astoria und weitere Großprojekte wie die Neugestaltung des Zoofensters sorgen für neue Attraktivität und pulsierendes Leben. Regelmäßig wer-

den hier die höchsten Passantenzahlen Berlins ermittelt. Zwischen den beiden Hotspots, umgeben von weitläufigen Parks und durchzogen vom Landwehrkanal liegt Tiergarten-Süd, ein vielseitiger Ortsteil des Bezirkes Mitte, der deutlich vom umliegenden Boom und erfolgreichen Investitionen profitiert.

Als Wohnstandort wird der Kiez vor allem aufgrund seiner zentralen Lage und der hervorragenden Infrastruktur immer beliebter. Hier mittendrin, in der verkehrsberuhigten Derfflingerstraße, entsteht das **Derff22Quartier**.



1 |



2 |



3 |



4 |

DIE LAGE

INMITTEN DER DYNAMISCH WACHSENDEN STADT

Das **Derff22Quartier** befindet sich im Herzen von Berlin, genau zwischen den Schnittstellen zum Regierungsviertel im Norden, der City West mit dem Kurfürstendamm im Westen, dem Potsdamer Platz im Osten und dem pulsierenden Kreuzberg im Süden.

Seit 2005 sind 270.000 Menschen neu in die Hauptstadt gezogen und aktuell leben 3,61 Mio. Menschen in Berlin. Die Wohnbaustudie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Mai 2016 rechnet bis zum Jahr 2030 mit weiteren 440.000 Zuzügen. Somit wird bis 2030 eine ganze Stadt von der Größe Stuttgarts neu nach Berlin gezogen sein.

Berlin braucht jedes Jahr 30.000 neue Wohnungen. Genehmigt werden aktuell aber nur ca. 20.000 und gebaut werden nur ca. 11.000 Wohnungen. Dabei hat die Stadt ein begrenztes Potential in Bezug auf Flächen, Infrastruktur und Grenzen der Verdichtung. Hinzu kommt die Annahme, dass etwa 175.000 Flüchtlinge dauerhaft in der Stadt leben werden.

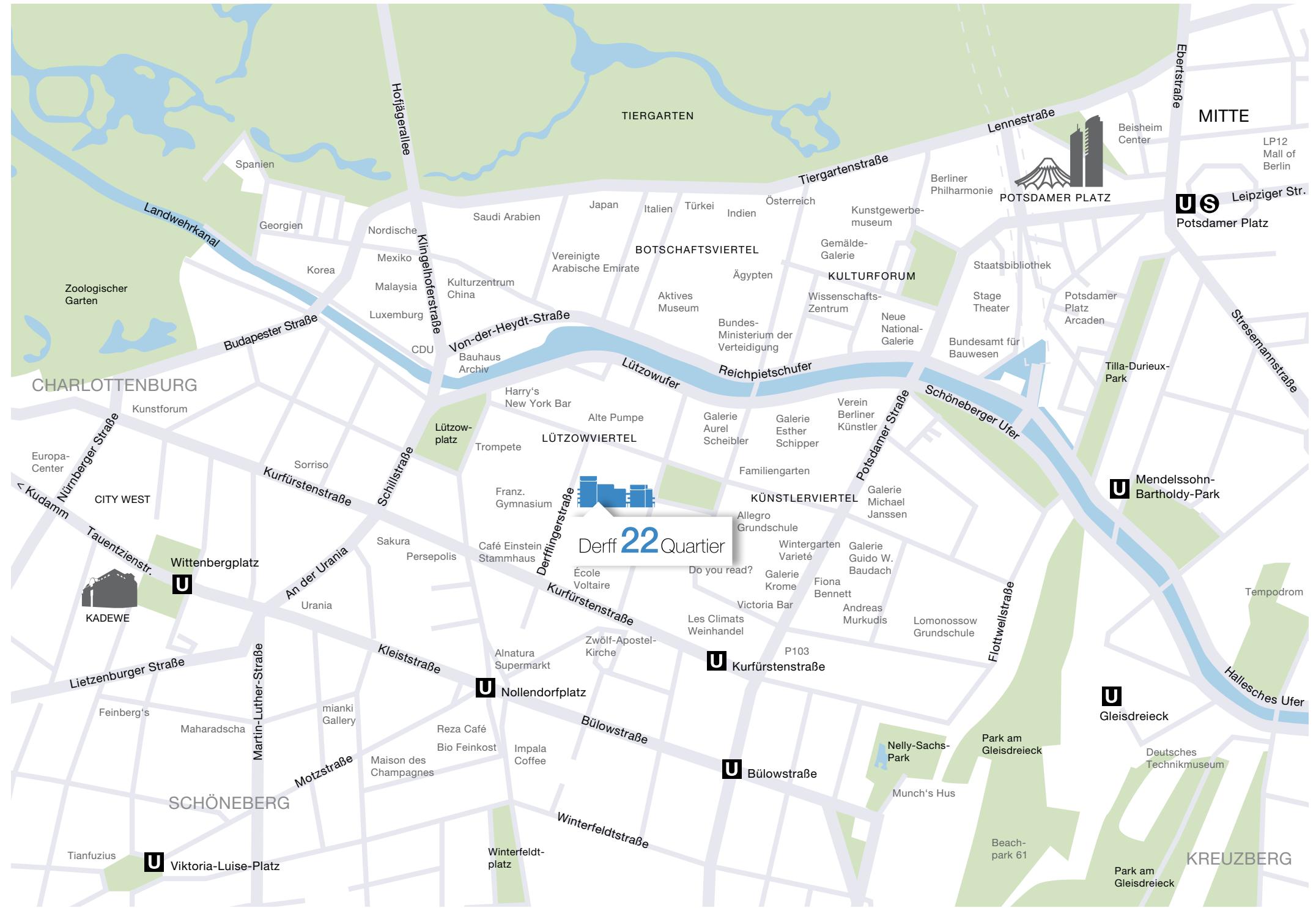
Beste Voraussetzungen also für ein Investment in das **Derff22-Quartier**. Diese Aspekte werden den positiven Aufschwung des Lützowviertels noch beschleunigen.

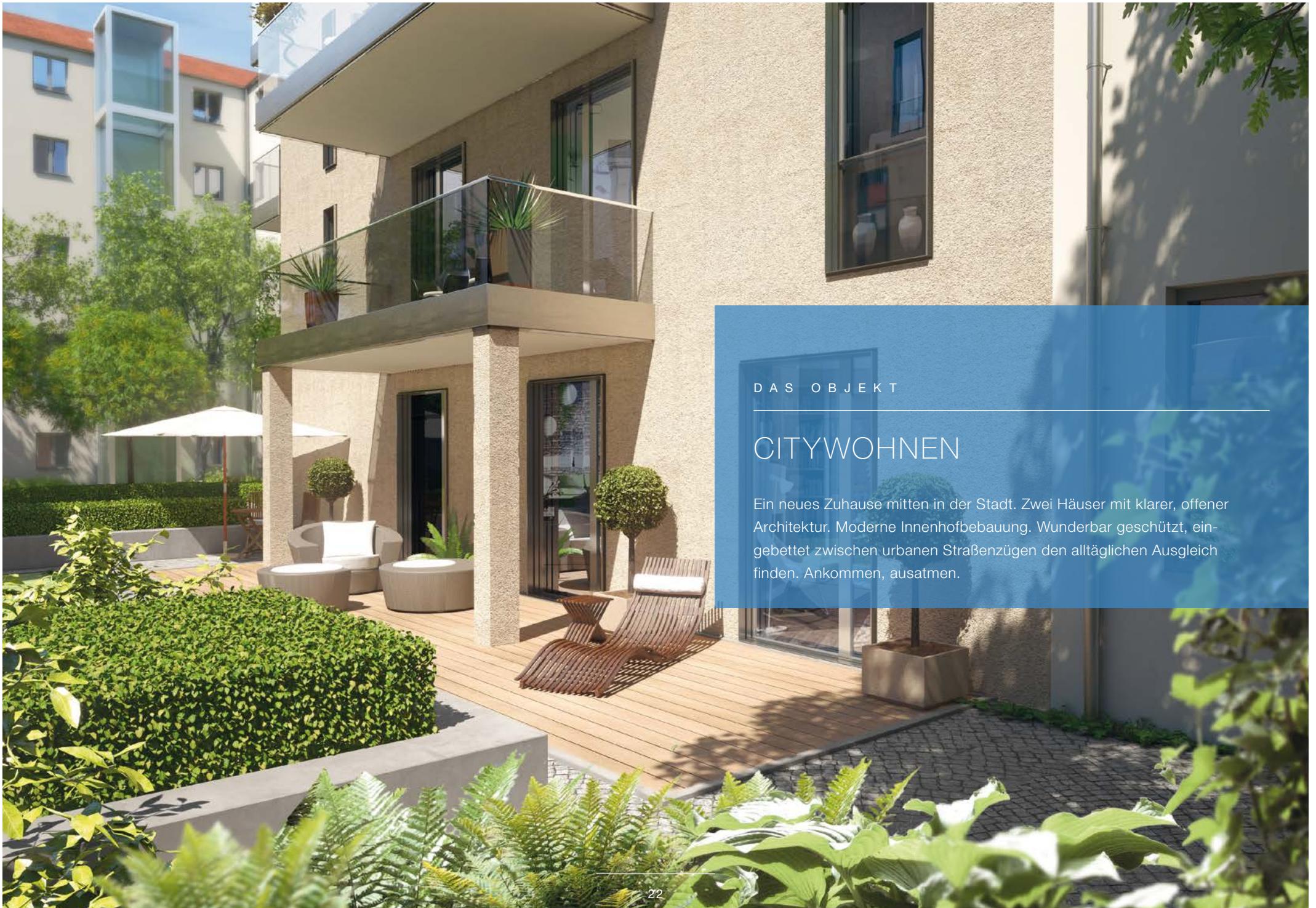
1 | Französisches Gymnasium

2 | Derfflingerstraße

3 | Landwehrkanal

4 | Café Einstein





DAS OBJEKT

CITYWOHNEN

Ein neues Zuhause mitten in der Stadt. Zwei Häuser mit klarer, offener Architektur. Moderne Innenhofbebauung. Wunderbar geschützt, eingebettet zwischen urbanen Straßenzügen den alltäglichen Ausgleich finden. Ankommen, ausatmen.





DAS OBJEKT

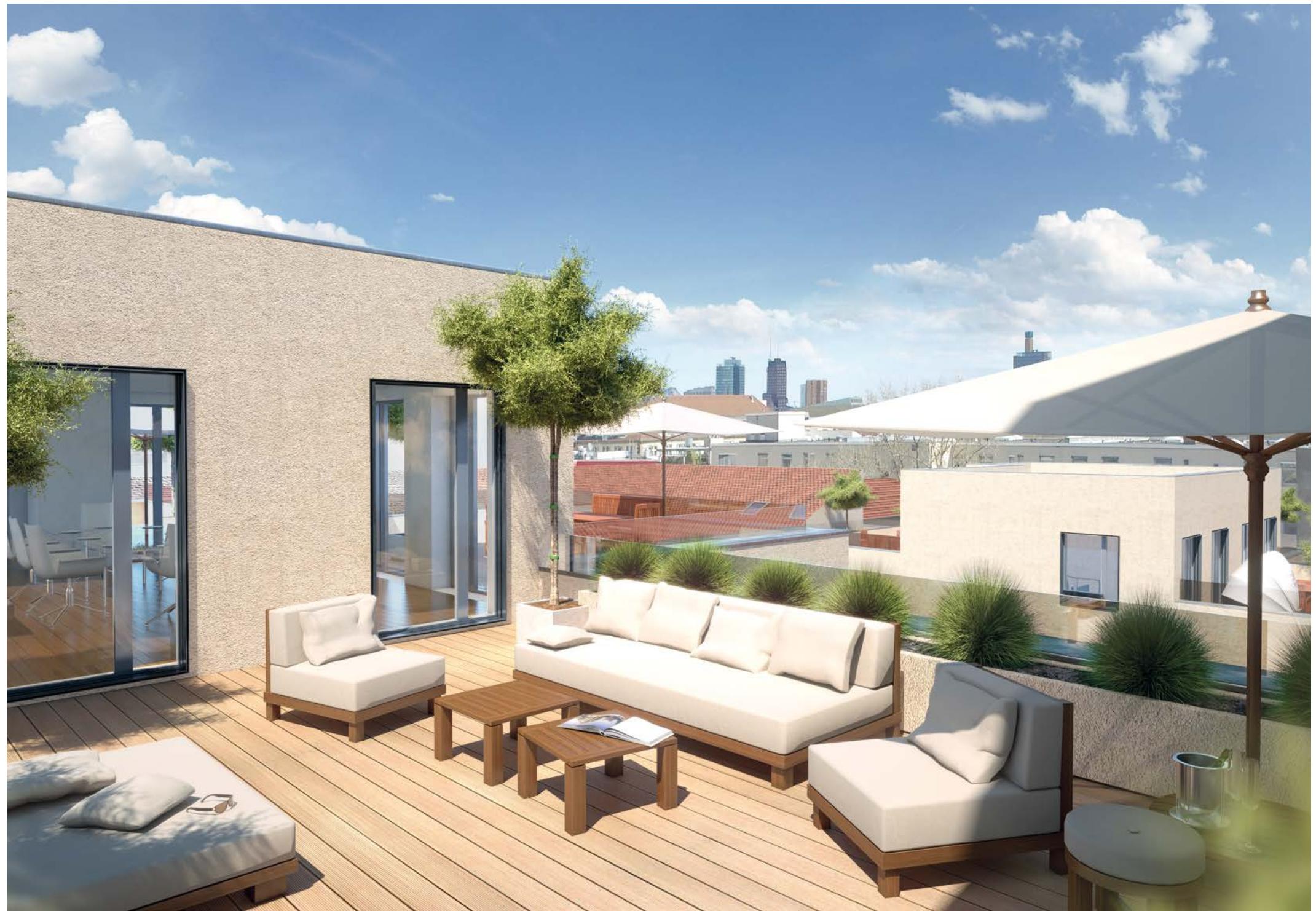
ÖKOLOGISCH WERTVOLL

Das **Derff22Quartier** besteht aus zwei Neubauten in klarem, zeitgemäßem Design und ruhigen Wohnhöfen mit Grün- und Spielzonen.

Hier wird auf ein nachhaltiges Wohnkonzept mit hochwertigen Baustoffen gesetzt. Innengedämmte Poroton-Ziegel vereinen den widerstandsfähigen und energieeffizienten Rohstoff mit atmungsaktiver, wohngesunder Wärmedämmung – und das ohne zusätzliche Außendämmung oder

mehrschalige Wandaufbauten. Durch die optimalen Wärmeschutz- und Speichereigenschaften werden langfristig Energiekosten eingespart. Diese ökonomische wie ökologische Bauweise wird derzeit von der KfW-Bankengruppe durch besonders zinsgünstige Darlehen gefördert (ohne Gewähr). Auch die Lichtinstallation erfolgt mit innovativer Technologie. Sämtliche Innen- und Außenbereiche der Wohngebäude, auch die Tiefgarage werden mit leistungsstarken LED-Leuchten ausgestattet.





DAS OBJEKT

AUSBLICKE UND EINBLICKE

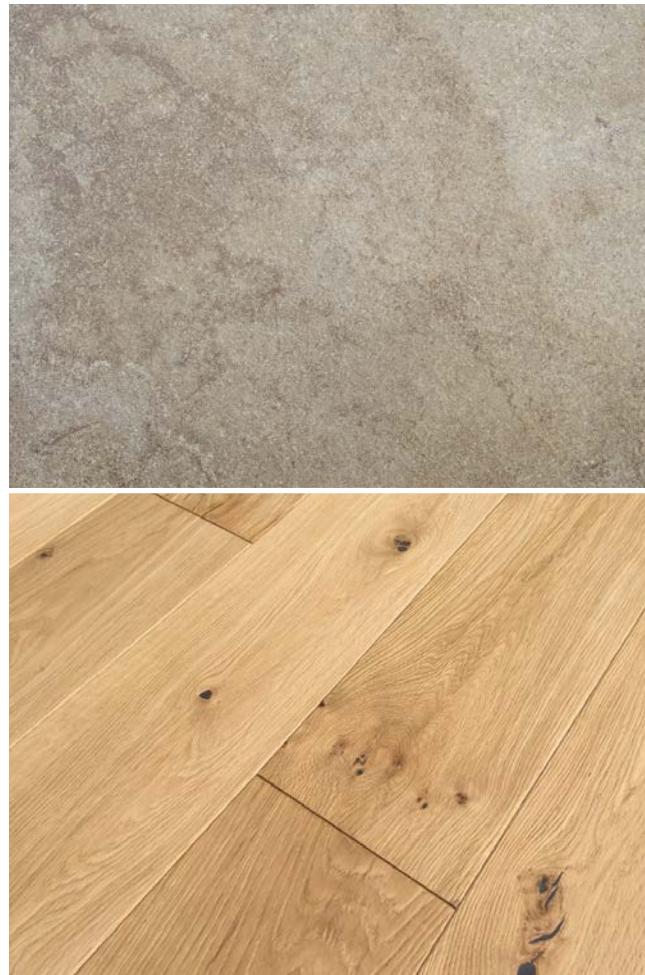
Die komplexe, aber harmonische Architektur des Objekts verbindet Innen und Außen, Haus und Garten. Ein großzügiges Foyer bildet das Herzstück der Wohnanlage.

Alle Wohnungen erhalten Balkone mit Glasgeländer, alle Erdgeschosswohnungen haben Terrassen. Die Dachterrassen werden mit einem Megawood-Belag (o.ä.), Glasgeländer sowie einer elektrisch ausfahrbaren Markise mit Windwächter ausgestattet. Von hier aus genießt man die Aussicht auf die liebevoll angelegten Grün- und Ruhezonen in den Höfen. Mittels modernem Aufzug sind alle Wohnungen und die Tiefgarage bequem zu erreichen. Zum Schutz des gesamten Wohnensembles und der Tiefgarage werden Videokameras eingesetzt. In vielen Bereichen der gesamten Anlage werden Sicherungen gegen unbefugtes Betreten getroffen.









Die Ausstattungshighlights in den Wohnungen:

- Fußbodenbelag aus Mehrschicht-Landhausdielen, Qualität Eiche rustikal in den Wohnräumen und Feinsteinzeug-Platten 30 x 60 cm in den Bädern, Küchen und Abstellräumen
- Angenehmes Raumklima durch Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, zusätzlich Handtuchheizkörper in den Bädern

- Hochwertige Badezimmer und WCs mit modernen Sanitär-objekten und Glas-Duschabtrennungen
- Dreh-Kipp-Fenster und -Türen mit Edelstahl-Beschlägen
- Schalter- und Steckdosen im Programm GIRA S55
- Hochwertige Einbauküchen von ALNO mit weißen Hoch-glanzfronten, integrierter Arbeitsplatzbeleuchtung, Markengeräte der Fa. Bosch (oder gleichwertig), flächenbündiges Cerankochfeld und Granitarbeitsplatte

D A S O B J E K T

QUALITÄT IN JEDEM
DETAIL



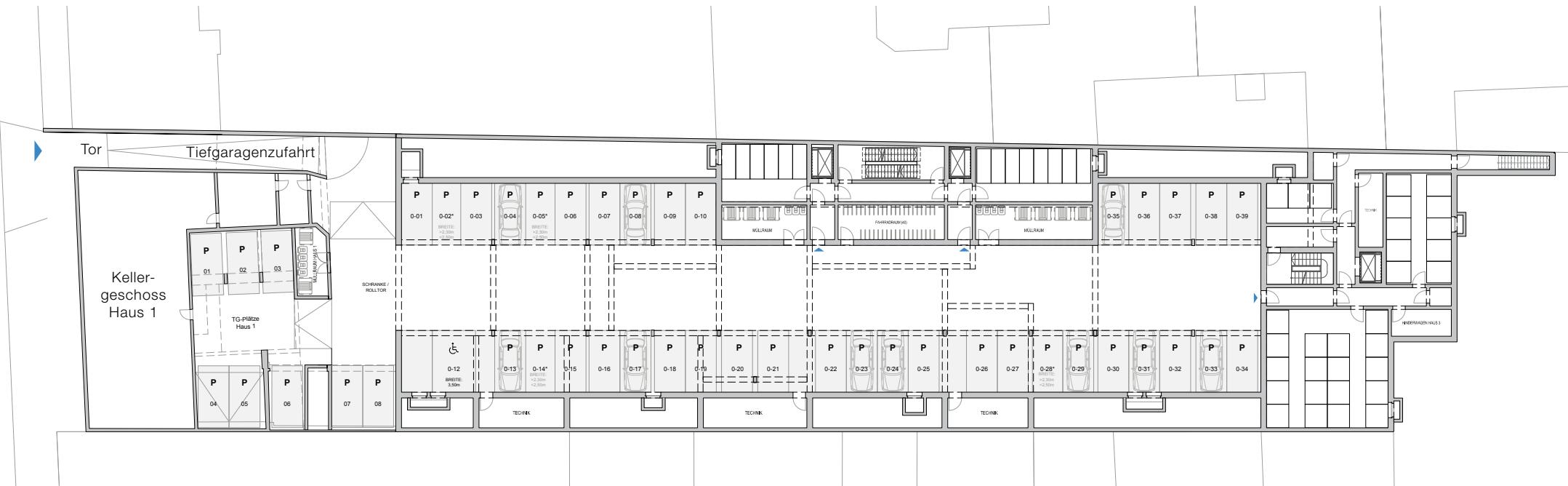


PLÄNE

MODERNES CITYWOHNEN

Die eigenen vier Wände mit effektiven Grundrissen. Ein Rückzugsort voller Freiheit und Individualität. Räume voller Wohlfgefühl und Sicherheit. Und bald voller Lebendigkeit.

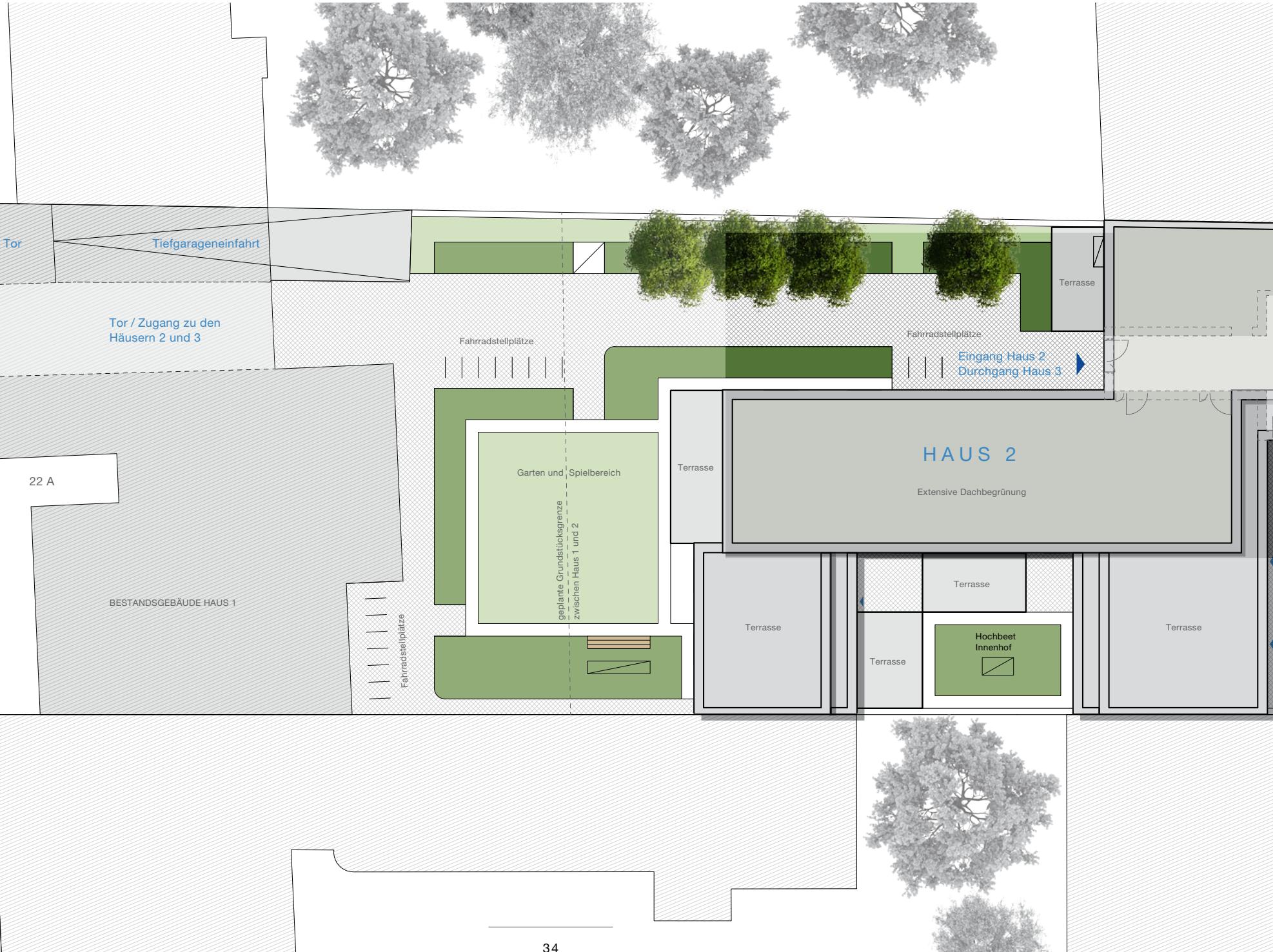
TIEFGARAGE



Die Tiefgaragenstellplätze Nummer 0-02, 0-05, 0-14 und 0-28 haben eine geringere Breite (ca. 2,30 Meter) und sind aufgrund dessen nur eingeschränkt befahrbar.

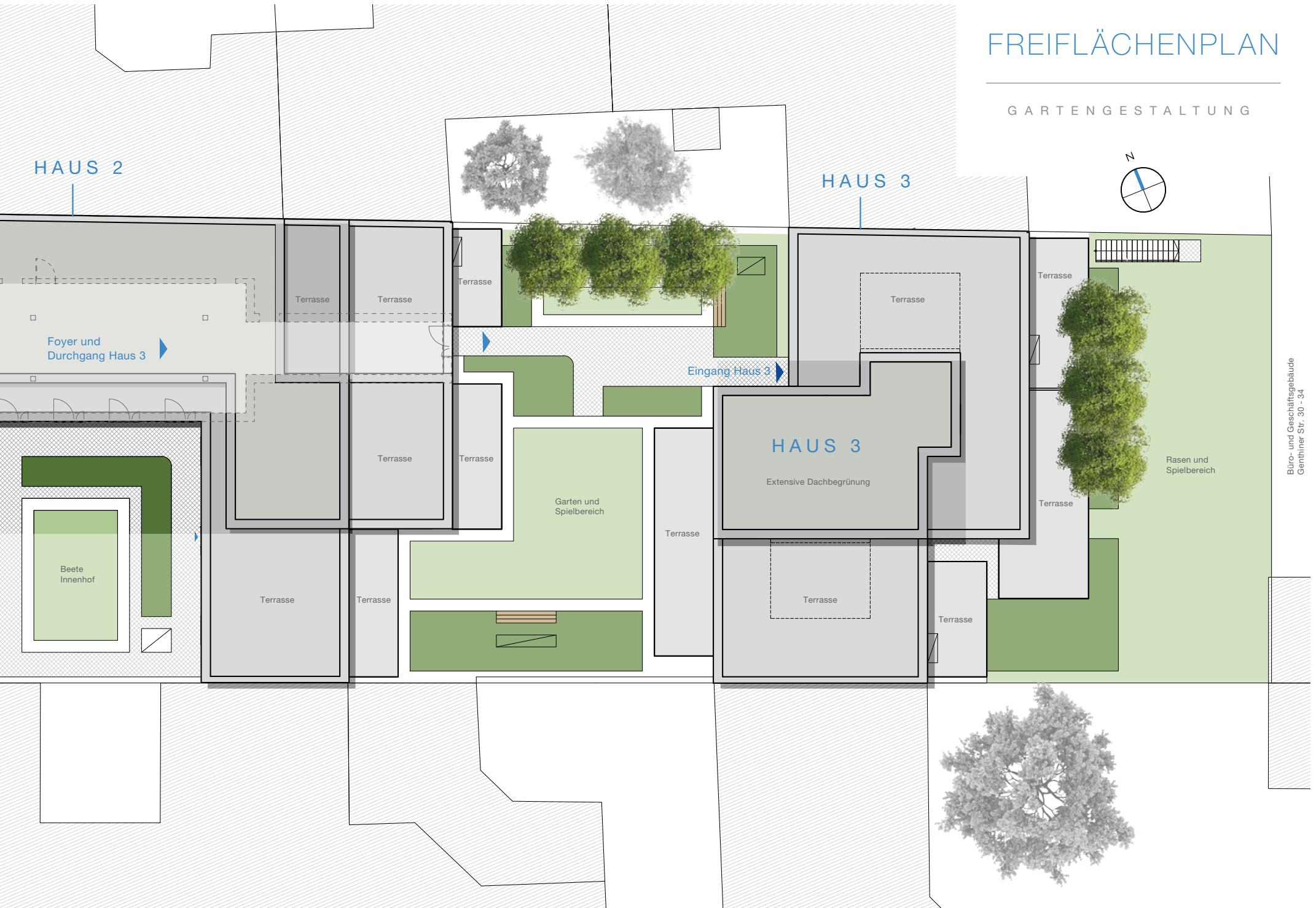
22

DERFFLINGERSTRASSE



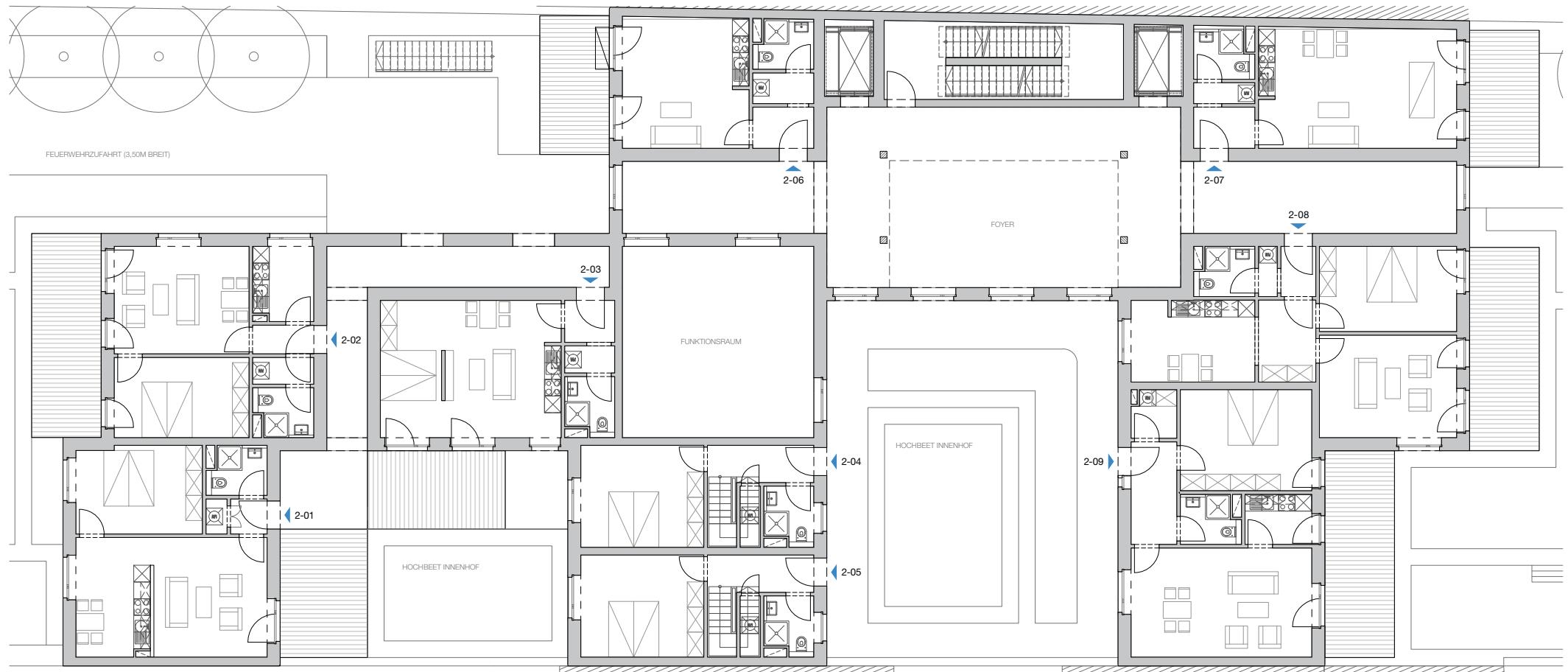
FREIFLÄCHENPLAN

GARTENGESTALTUNG



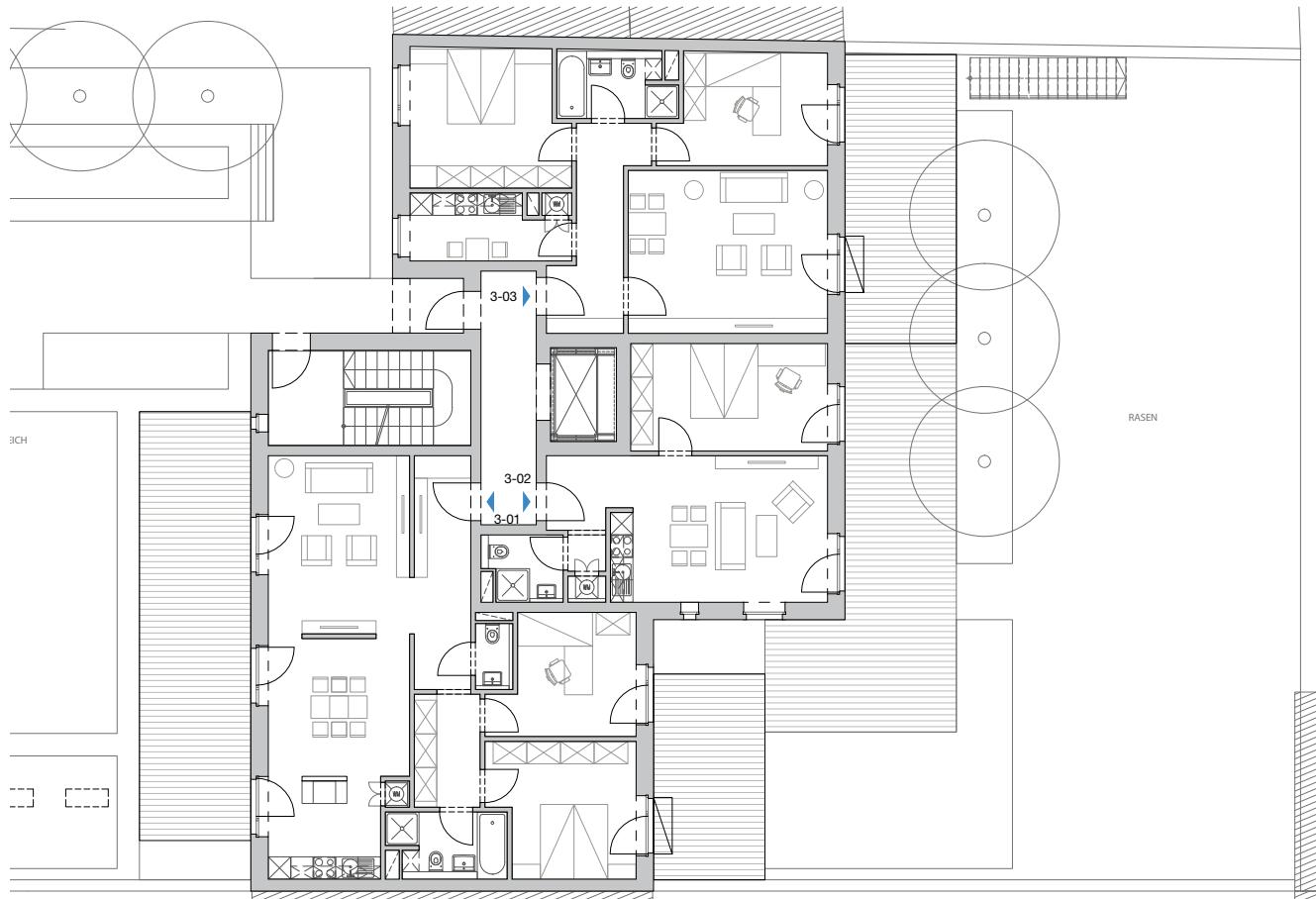
E T A G E N P L A N H A U S 2

E R D G E S C H O S S



ETAGENPLAN HAUS 3

ERDGESCHOSS



Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

Flächenberechnungen

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Aufgrund der ruhigen Innenhoflage werden die Flächen der Balkone und Terrassen im Allgemeinen mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen. Lediglich bei den Wohnungen mit großen Dachterrassen (WE 2-30, WE 2-31, WE 2-33, WE 2-36 und WE 3-10, WE 3-11) werden diese mit 25 % der tatsächlichen Fläche angerechnet.

HAUS 2

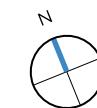
ERDGESCHOSS

WE 2-01	2 Zimmer	56,97 m ²
WE 2-02	2 Zimmer	57,20 m ²
WE 2-03	1 Zimmer	48,09 m ²
WE 2-04	2 Zimmer	55,81 m ²
WE 2-05	2 Zimmer	55,88 m ²
WE 2-06	1 Zimmer	37,36 m ²
WE 2-07	1 Zimmer	45,74 m ²
WE 2-08	2 Zimmer	70,34 m ²
WE 2-09	2 Zimmer	69,83 m ²

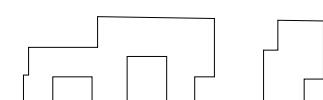
HAUS 3

ERDGESCHOSS

WE 3-01	4 Zimmer	114,23 m ²
WE 3-02	2 Zimmer	65,47 m ²
WE 3-03	3 Zimmer	85,50 m ²

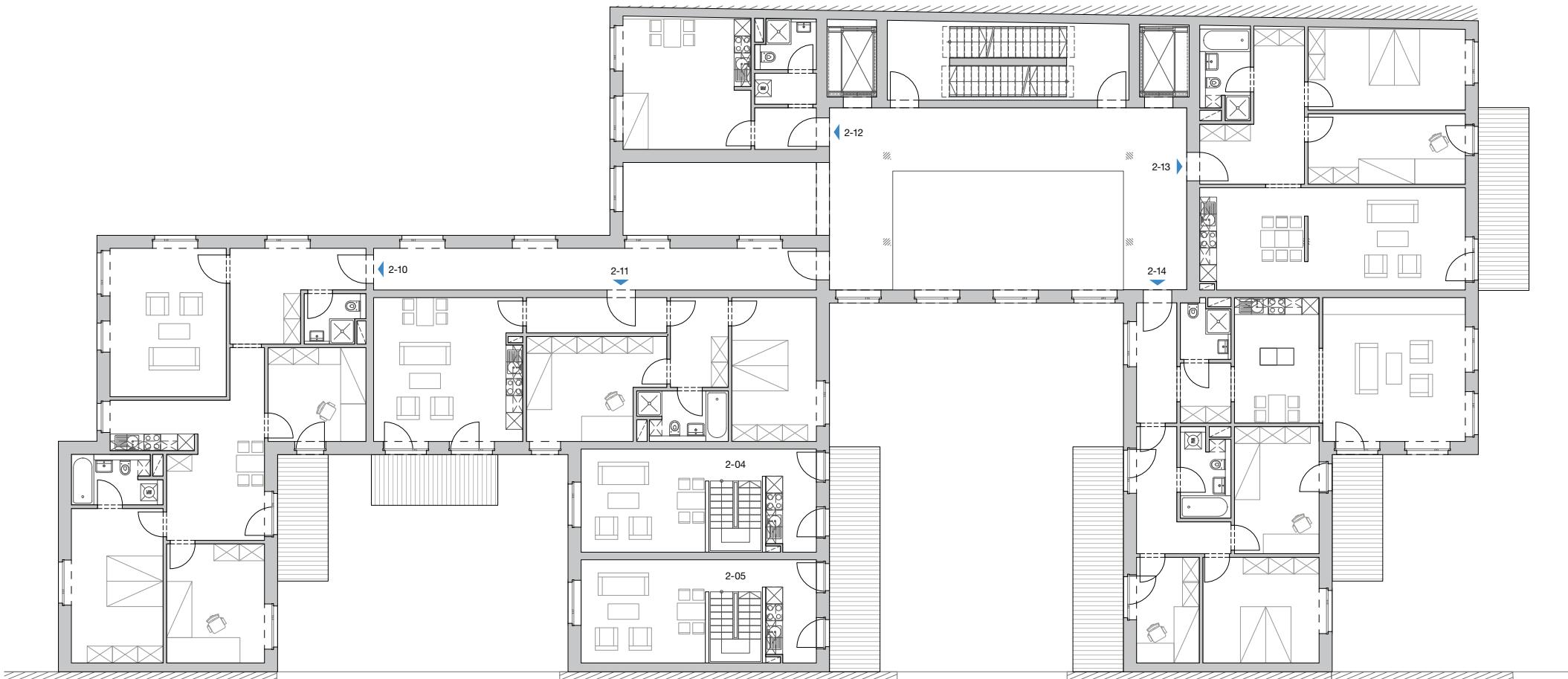


HAUS 2 HAUS 3



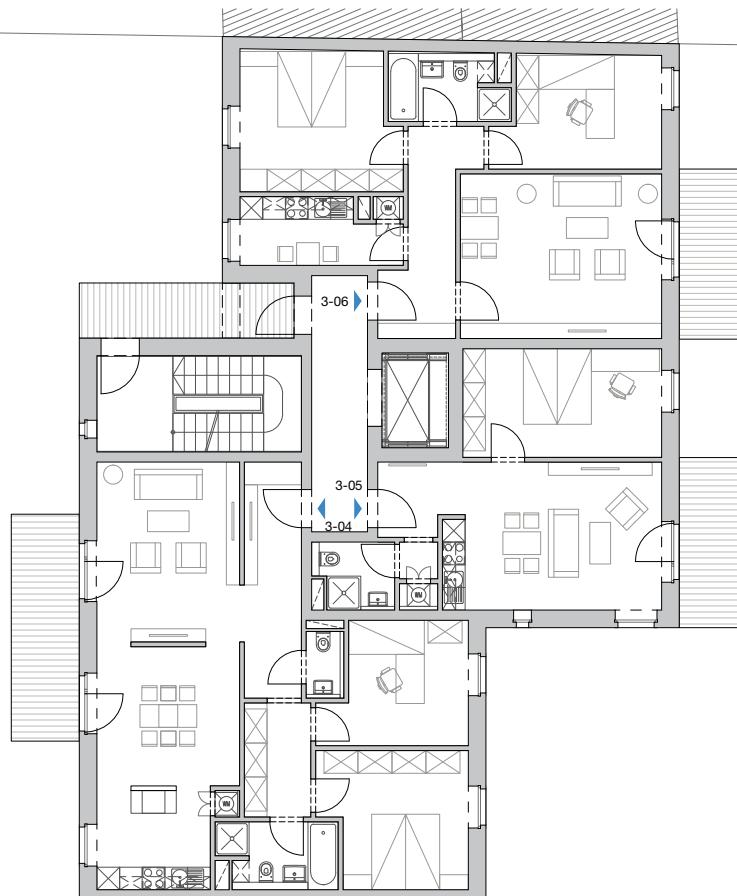
E T A G E N P L A N H A U S 2

1. OBERGESCHOSS



ETAGENPLAN HAUS 3

1. OBERGESCHOSS



Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

Flächenberechnungen

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Aufgrund der ruhigen Innenhoflage werden die Flächen der Balkone und Terrassen im Allgemeinen mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen. Lediglich bei den Wohnungen mit großen Dachterrassen (WE 2-30, WE 2-31, WE 2-33, WE 2-36 und WE 3-10, WE 3-11) werden diese mit 25 % der tatsächlichen Fläche angerechnet.

HAUS 2

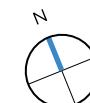
1. OBERGESCHOSS

WE 2-10		4,5 Zimmer		117,12 m ²
WE 2-11		3 Zimmer		82,41 m ²
WE 2-12		1 Zimmer		31,13 m ²
WE 2-13		3 Zimmer		90,15 m ²
WE 2-14		3,5 Zimmer		119,11 m ²

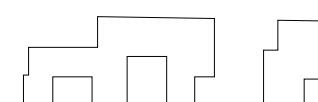
HAUS 3

1. OBERGESCHOSS

WE 3-04		4 Zimmer		94,01 m ²
WE 3-05		2 Zimmer		51,53 m ²
WE 3-06		3 Zimmer		78,34 m ²

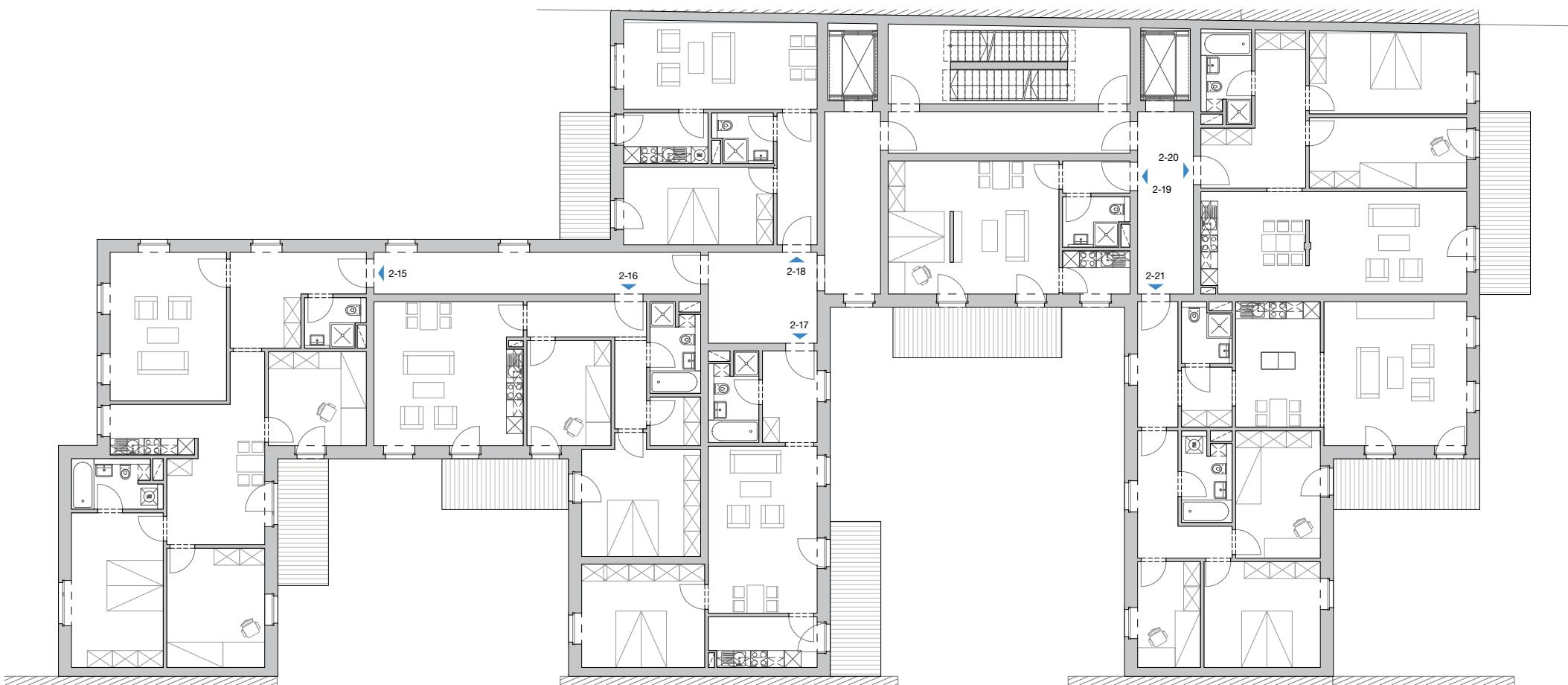


HAUS 2 HAUS 3



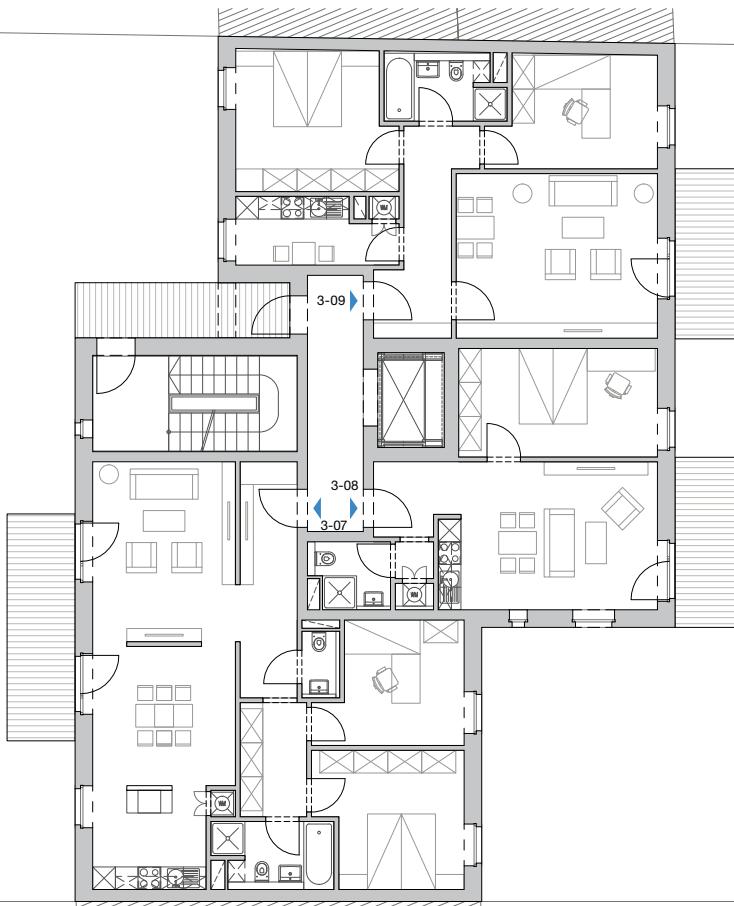
E T A G E N P L A N H A U S 2

2. OBERGESCHOSS



E T A G E N P L A N H A U S 3

2. OBERGESCHOSS



Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

Flächenberechnungen

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Aufgrund der ruhigen Innenhoflage werden die Flächen der Balkone und Terrassen im Allgemeinen mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen. Lediglich bei den Wohnungen mit großen Dachterrassen (WE 2-30, WE 2-31, WE 2-33, WE 2-36 und WE 3-10, WE 3-11) werden diese mit 25 % der tatsächlichen Fläche angerechnet.

HAUS 2

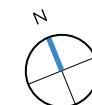
2 , O B E R G E S C H O S S

WE 2-15		4,5 Zimmer		116,66 m ²
WE 2-16		3 Zimmer		77,43 m ²
WE 2-17		2 Zimmer		63,78 m ²
WE 2-18		2 Zimmer		56,47 m ²
WE 2-19		1 Zimmer		45,29 m ²
WE 2-20		3 Zimmer		90,03 m ²
WE 2-21		3,5 Zimmer		111,88 m ²

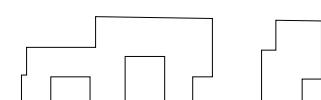
HAUS 3

2 , O B E R G E S C H O S S

WE 3-07		4 Zimmer		93,95 m ²
WE 3-08		2 Zimmer		51.53 m ²
WE 3-09		3 Zimmer		78,34 m ²

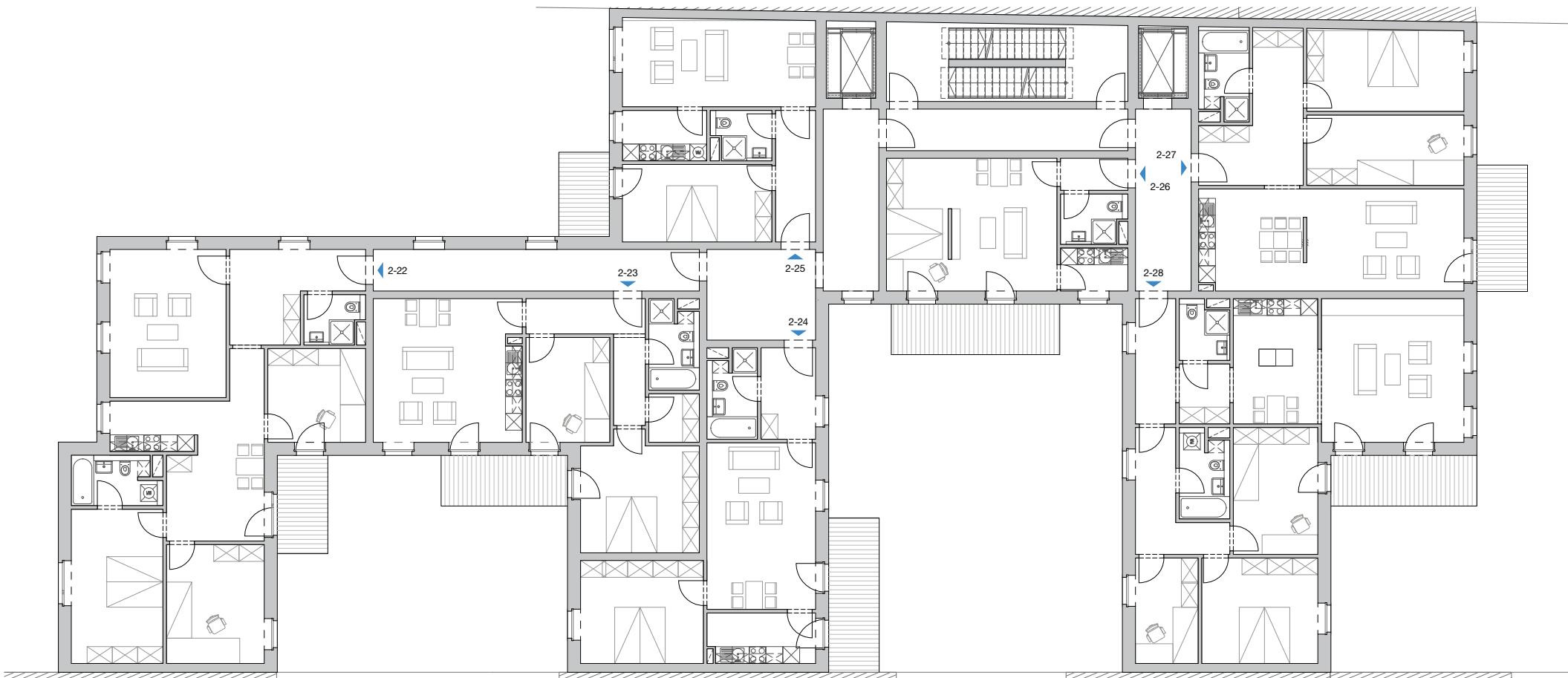


HAUS 2 HAUS 3



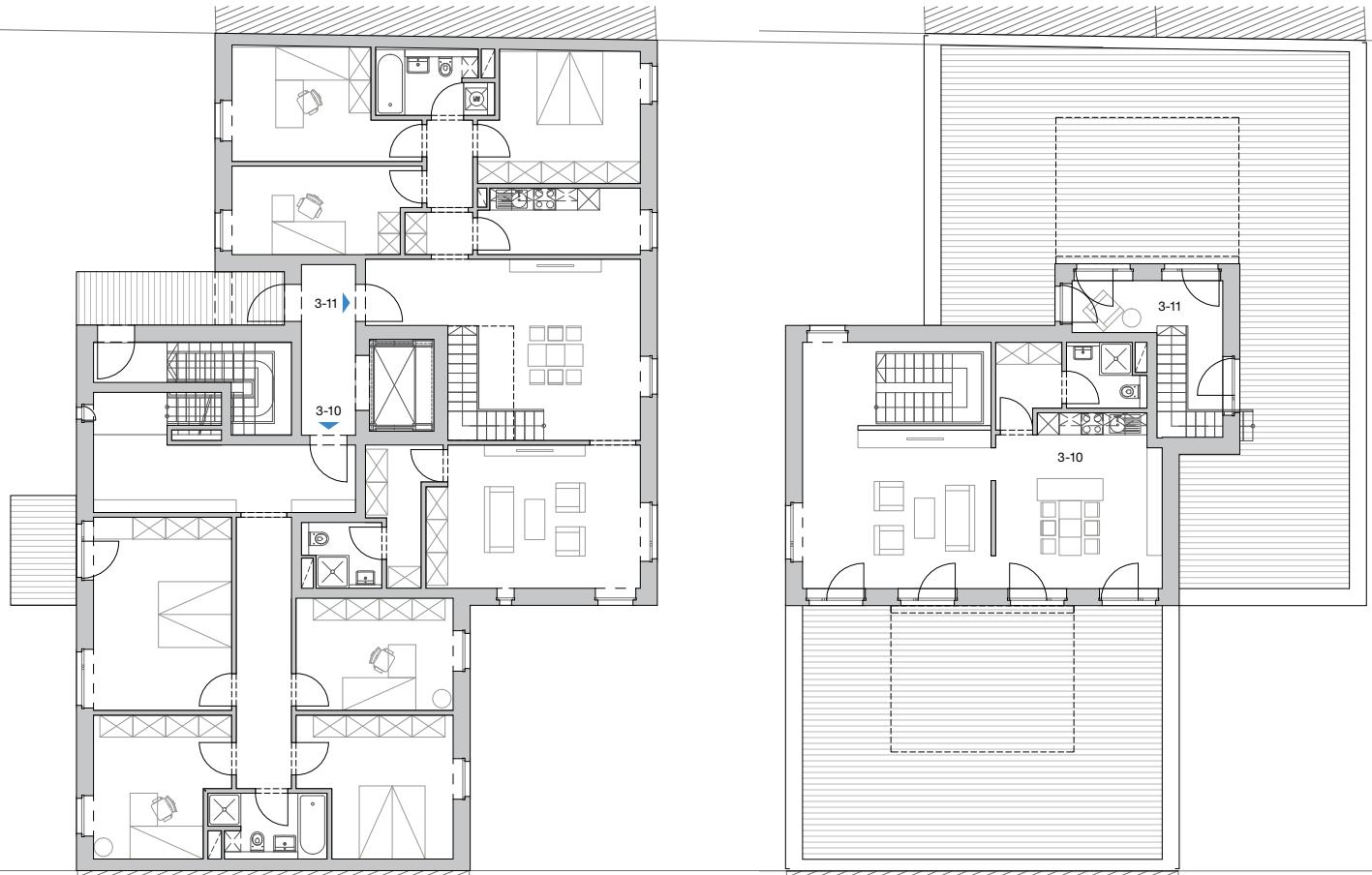
E T A G E N P L A N H A U S 2

3. OBERGESCHOSS



ETAGENPLAN HAUS 3

3./4. OBERGESCHOSS



Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

Flächenberechnungen

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Aufgrund der ruhigen Innenhoflage werden die Flächen der Balkone und Terrassen im Allgemeinen mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen. Lediglich bei den Wohnungen mit großen Dachterrassen (WE 2-30, WE 2-31, WE 2-33, WE 2-36 und WE 3-10, WE 3-11) werden diese mit 25 % der tatsächlichen Fläche angerechnet.

HAUS 2

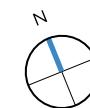
3., OBERGESCHOSS

WE 2-22		4,5 Zimmer		115,76 m ²
WE 2-23		3 Zimmer		77,43 m ²
WE 2-24		2 Zimmer		63,78 m ²
WE 2-25		2 Zimmer		55,12 m ²
WE 2-26		1 Zimmer		45,29 m ²
WE 2-27		3 Zimmer		88,23 m ²
WE 2-28		3,5 Zimmer		111,88 m ²

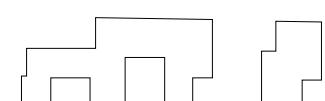
HAUS 3

3., / 4., OBERGESCHOSS

WE 3-10		5 Zimmer		172,68 m ²
WE 3-11		5 Zimmer		152,98 m ²



HAUS 2 HAUS 3

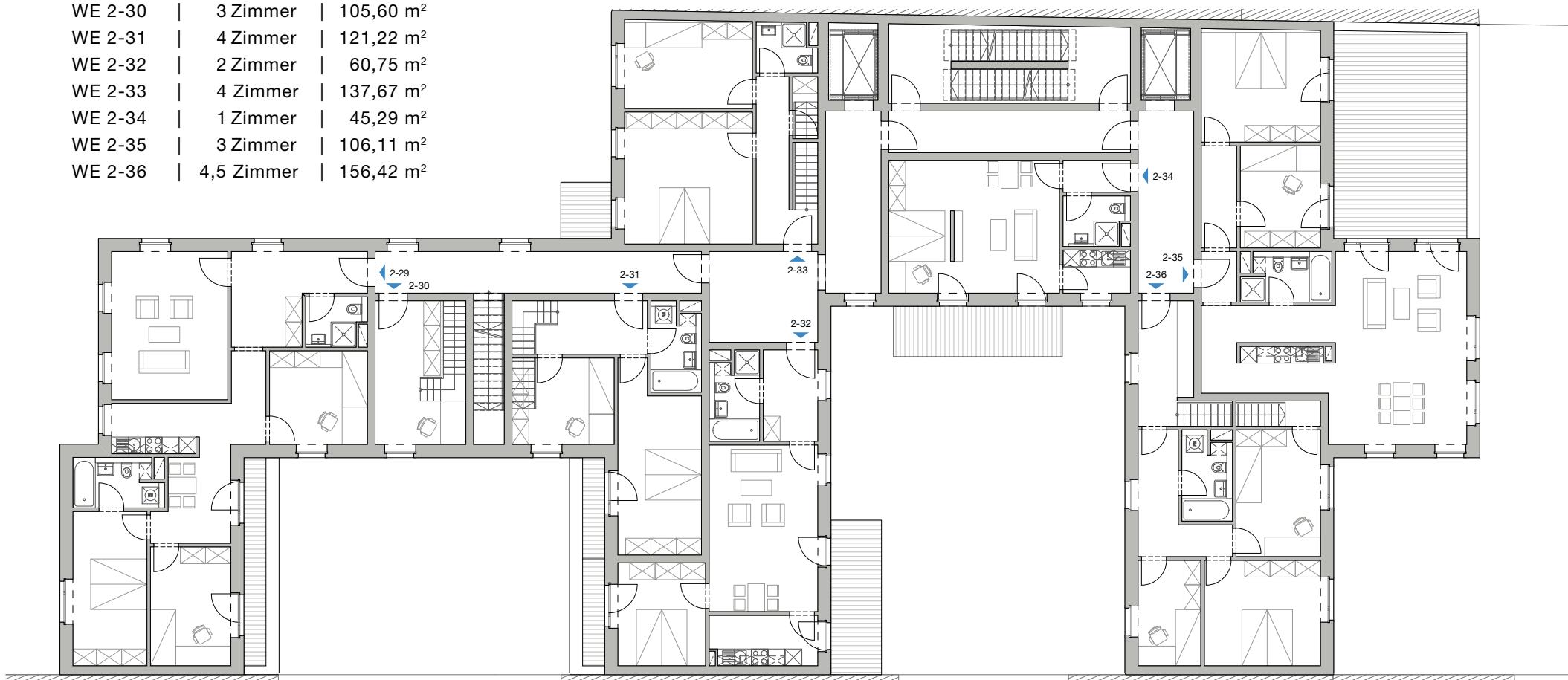


HAUS 2

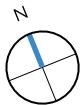
4. OBERGESCHOSS

4 , / 5 . OBERGESCHOSS

WE 2-29	4,5 Zimmer	105,86 m ²
WE 2-30	3 Zimmer	105,60 m ²
WE 2-31	4 Zimmer	121,22 m ²
WE 2-32	2 Zimmer	60,75 m ²
WE 2-33	4 Zimmer	137,67 m ²
WE 2-34	1 Zimmer	45,29 m ²
WE 2-35	3 Zimmer	106,11 m ²
WE 2-36	4,5 Zimmer	156,42 m ²

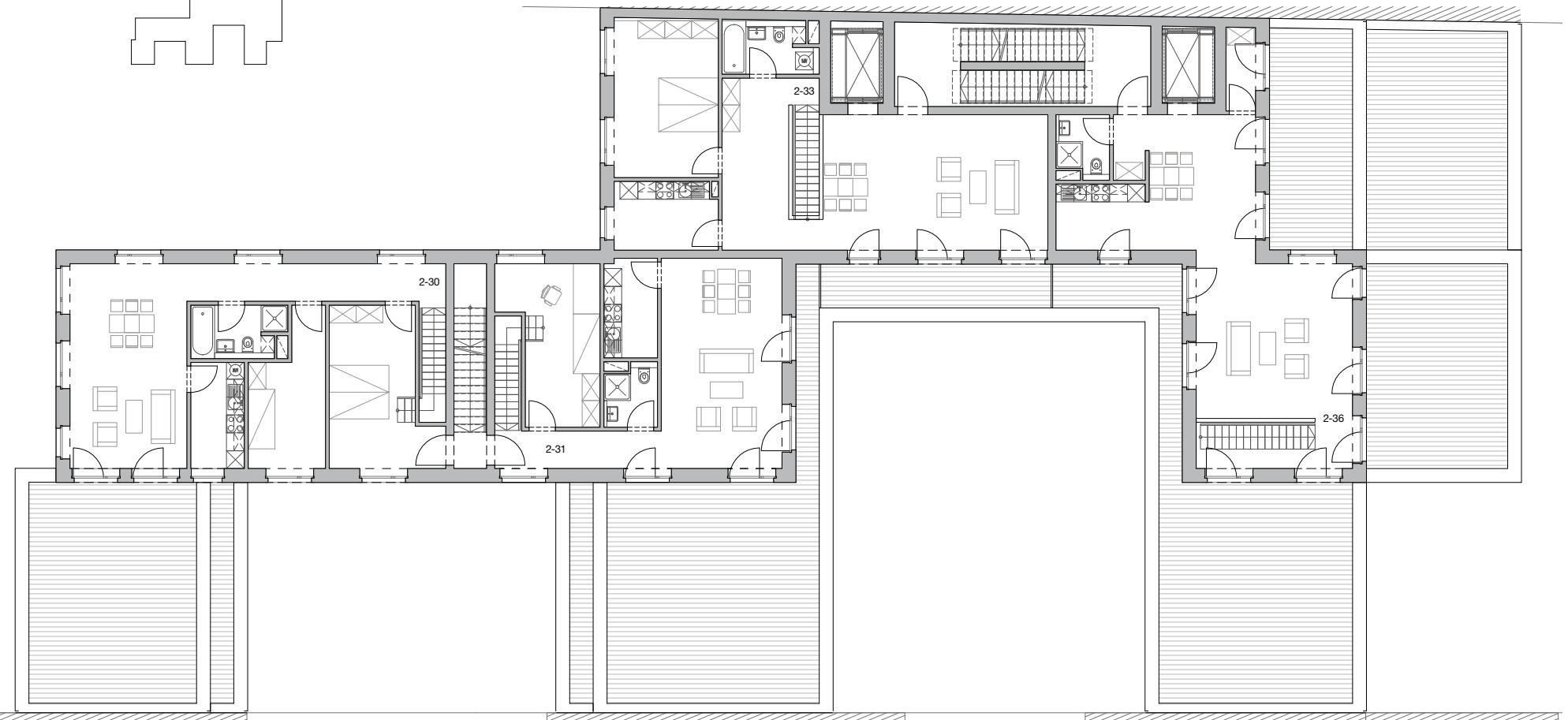
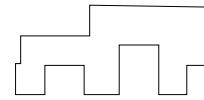


E T A G E N P L A N H A U S 2



5. OBERGESCHOSS

HAUS 2



Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

Flächenberechnungen

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Aufgrund der ruhigen Innenhoflage werden die Flächen der Balkone und Terrassen im Allgemeinen mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen. Lediglich bei den Wohnungen mit großen Dachterrassen (WE 2-30, WE 2-31, WE 2-33, WE 2-36 und WE 3-10, WE 3-11) werden diese mit 25 % der tatsächlichen Fläche angerechnet.

BAUBESCHREIBUNG NEUBAU HAUS 2 & 3 UND TIEFGARAGE

A ALLGEMEINE ANGABEN UND VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Berlin. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Initiators angepasst.

Von der Baubeschreibung abweichende Erwerberausstattungen finden insbesondere dann keine Berücksichtigung, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftsei-

gentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen.

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind zulässig, wenn solche aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern. Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch technisch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösun-

gen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Die beiden Neubauten sind Baulückenschließungen. Die Baulücken befinden sich im Innenraum des Stadtquartiers Derfflingerstraße, im so genannten Lützowviertel. Das Grundstück ist durch die Brandgiebel der angrenzenden Bebauung und die Hoffassaden der Straßenbebauung an der Derfflingerstraße und Genthiner Straße begrenzt. Die Erschließung erfolgt über den Zugang Derfflinger Straße 22. Mit den Neubauten wird die offensichtliche Unterbrechung eines Bebauungszusammenhangs geschlossen. Es ist eine Stadtreparatur geplant.

Angrenzend befindet sich eine derzeit unbeschädigte Quartierinnenraumbauung, der „Begaswinkel“. Es handelt sich um eine Bebauung von 1872/1873 nach dem Vorbild der Pariser Wohnhöfe mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Die neue Wohnanlage soll - wie der Begaswinkel - abseits des Straßenverkehrs Ruhe, Exklusivität und Sicherheit bieten.

Die neuen Wohnhöfe mit ihren Terrassen sind als wesentliche Elemente des zeitgenössischen Bau- und Wohnstils geplante Grenzbereiche zwischen innen und außen, Haus und Garten. Als willkommene Erweiterung der Innenräume bieten die Höfe Wohnkomfort als Ruheort und eine abwechslungsreiche Alternative zu pflegeaufwendigen Gärten. Architektur und Garten werden miteinander verbunden.

Im Norden grenzt die neue Quartierinnenraumbauung an den Begaswinkel, im Osten an das derzeit bestehende Möbelhaus in der Genthiner Straße 32. Das Gebäude wird abgebrochen und durch einen Büroneubau, der zeitgleich zur Wohnbebauung errichtet wird, ergänzt. Der Büroneubau wird über die Genthiner Straße erschlossen. Ein Zaun trennt die Wohnbebauung von dem Büroneubau.

Im Westen grenzt das neu zu errichtende Haus 2 an die bestehende Wohnbebauung der Derfflingerstraße 22/22a. An dem Bestandsgebäude werden im Zuge der Neubaumaßnahmen die Fassade und der Hofdurchgang saniert. Das Haus erhält einen neuen Anstrich (Fassaden, Fenster, Balkone). Die Erschließung der neuen Wohnhöfe erfolgt über den Zugang Derfflinger Straße 22/22a, der wiederum mit einem Tor gesichert wird.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Angaben zum Gebäudetyp und seiner Konstruktion

Die beiden Baulückenschließungen passen sich in Breite, Länge und Höhe an die angrenzende Bebauung und den Be-

bauungszusammenhang des innerstädtischen Quartiers an. Hauptbaustoff der tragenden Außen- und Innenwände sind Mauerziegel. Der Ziegel ist ein natürlicher Baustoff, der Lasten abträgt, Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit reguliert sowie den Wärmeabfluss mindert. Außen erhalten die Wände einen mineralischen Edelkratzputz mit Glimmerzusatz. Die Decken sind aus Stahlbeton.

Flächenberechnungen

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Aufgrund der ruhigen Innenhoflage werden die Flächen der Balkone und Terrassen im Allgemeinen mit 50% der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen. Lediglich bei den Wohnungen mit großen Dachterrassen werden diese mit 25% der tatsächlichen Fläche angerechnet.

Wärme- und Schallschutznachweis

Grundlage der Planung des Wärme- und Schallschutzes wird ein nach den geltenden Normen aufgestelltes Schallschutznachrichten.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV Süd

Der TÜV Süd wird das Bauvorhaben stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit den genannten Plänen bzw. Unterlagen und mit den aufgeführten technischen Vorschriften (Beurteilungsgrundlagen) überprüfen. Dazu finden während der Bauausführung Baustellenbegehungen durch Sachverständige statt. Es sind mindestens elf Baustellenbesuche geplant.

Nach jeder Begehung wird vom TÜV ein schriftlicher Bericht erstellt, dieser enthält die Feststellungen des Gutachters. Wich-

tige Details werden, falls erforderlich, mit Fotos dokumentiert. Die festgestellten Mängel werden in einer fortlaufenden Liste dargestellt. Der TÜV kontrolliert und dokumentiert die Beseitigung der festgestellten Mängel nach Abmeldung durch die örtliche Bauleitung.

Bei Wohnbauten werden die Baustellenbegehungen in der Regel von Fachingenieuren für Bautechnik durchgeführt. Für die Begutachtung der haustechnischen Gewerke werden Fachingenieure für technische Gebäudeausrüstung (TGA) hinzugezogen.

Die Abnahme für das Sondereigentum erfolgt durch den Käufer im Rahmen einer Begehung. Für den Fall, dass er beim Abnahmetermin nicht anwesend oder nicht durch schriftlich erteilte Vollmacht vertreten ist, beauftragt und bevollmächtigt der Käufer vorsorglich den Sachverständigen TÜV SÜD, die kaufgegenständliche Einheit für ihn abzunehmen.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Käufer in einer gemeinsam mit dem Verwalter durchzuführenden Begehung. Andere Formen der Abnahme sind dadurch nicht ausgeschlossen. Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt hierzu den Sachverständigen TÜV SÜD mit seiner Vertretung.

Extras/Sonderwünsche, gegen Aufpreis

Sonderwünsche können auf Anfrage und in Abhängigkeit vom Bauten- und Planungsstand erfüllt werden, sofern zuvor die Kostenübernahme durch den Käufer geklärt ist.

B TECHNISCHE ANGABEN

1 HAUSANSCHLÜSSE

Wasser

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz ins Haus erfolgt nach Vorgabe des örtlichen Wasserversorgers. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus Mehrschichtverbundrohr oder anderen, nach DIN zugelassenen Materialien (z.B. Kupferrohr oder Edelstahlrohr). Absperr- und entleerbare Steigestränge für Bad und Küche werden erstellt, ebenso eine zentrale Warmwasserbereitung mit entsprechenden Steigesträngen, Zirkulationsleitungen und Verteilung. Installation von Unterputzwasserzählern und Unterputzabsperrventilen für Kalt- und Warmwasserzähler in Bad und/oder Küche sowie gesonderte Unterputzwasserzähler und Unterputzabsperrventile für Kalt- und Warmwasser in der Küche, wenn ein gesonderter Strang auf Basis des Grundrisses erforderlich wird (alle Zähler werden Namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft durch den zukünftigen Verwalter angemietet).

Enthärtungsanlage

Eine zentrale Enthärtungsanlage mit DVGW-geprüften Einzelgeräten und stagnationsfreien Betriebsabläufen wird zur Enthärtung des Trinkwassers eingesetzt.

Regenwasser

Die Regenwasserleitungen in den Häusern werden an die Straßenkanalisation der BWB angeschlossen. Auflagen der BWB werden berücksichtigt. Falls eine Einleitbeschränkung der BWB besteht, wird das Regenwasser über die Regenfall-

rohre in einen Zwischenspeicher geleitet und/oder auf dem Grundstück versickert.

Strom, TV und Telekommunikation

Der Elektrohausanschluss wie auch der Anschluss an das Kabel-TV und die Telekommunikation werden in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in einem Hausanschlussraum untergebracht. Der Hausanschlussraum befindet sich im Kellergeschoß. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt im Kellergeschoß auf Putz, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz.

2 WÄRMEVERSORGUNG

Die Beheizung wie auch die Warmwasserbereitung des gesamten Gebäudekomplexes soll über einen Fernwärmeschluss des örtlichen Energieversorgers (Vattenfall) erfolgen. Die Heizflächen aller Wohnungen werden als Fußboden-Heizung nach DIN EN 1264 ausgeführt. In Ausnahmefällen, wenn die Heizlast über die Fußbodenheizung nicht abgedeckt werden kann, werden zusätzliche Heizkörper als Röhrenradiatoren mit eingebauter Ventilgarnitur installiert. In den Bädern werden Handtuchheizkörper (Fabrikat Arbonia oder gleichwertig, Farbe Weiß) installiert. Das Treppenhaus bzw. der Flur im Hauseingangsbereich erhalten zur Beheizung einen oder mehrere Röhrenradiatoren. Alle separaten Heizkörper werden mit Thermostatventilen ausgestattet. Die Heizleitungen werden im nicht sichtbaren Bereich (Estrich) verlegt. Sie verlaufen als Steigestränge in den Schächten bzw. horizontal im Fußbodenauflbau zu den jeweiligen Heizkreisverteilerschränken der Fußboden-Heizung.

3 SANITÄR

Frischwasserleitungen

Frischwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr, Edelstahl, Kupfer oder anderen nach DIN zugelassenen Materialien. Sämtliche Trinkwasserrohrleitungen werden gemäß den Vorgaben der EnEV bzw. nach der DIN 1988 gedämmt. Alle Terrassen im Erdgeschoß erhalten eine frostsichere Außenarmatur.

Abwasserleitungen

Die Fallleitungen werden aus SML-Rohr bzw. gleichwertigen zugelassenen Kunststoffrohren hergestellt. HT-Kunststoffrohre in der Wohnung bis zum Schacht und bei Bedarf im Kellerbereich.

Sanitärobjekte und Armaturen in Bädern und Duschbädern

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder und WC's, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden mit Markenfabrikaten europäischer Hersteller ausgeführt. Nachfolgend aufgeführte Fabrikate sollen den Qualitätsstandard beschreiben. Zur Ausführung können vergleichbare Fabrikate europäischer Hersteller kommen.

Beispiele für den Qualitätsstandard: Handwaschbecken Duravit, Einhebelmischbatterie von Grohe, Serie Eurocube, Waschbecken aus weißem Kristallporzellan Duravit, verchromte Einhebelmischbatterie von Grohe, Serie Eurocube mit Schwenkauslauf, wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus weißem Kristallporzellan Duravit dazu passend WC-Kunststoffsitz mit Absenkautomatik, WC-Spülkastenbetätigungs-

platte aus Edelstahl. Acrylbadewanne (nicht in allen Wohnungen), Modell Plan-Design, Abmessung 1,80m x 0,80m mit Poresta-Wannenkörper Wannenfüll- und Brausegarnitur Grohe Eurocube komplett inkl. Wandhalter, Brauseschlauch und Brausekopf, Grohe, Serie Eurocube, Waschmaschinenanschluss Armatur verchromt, Duschtasse Fabrikat Bette, Abmessung 90 x 90 cm mit einer Einbauhöhe von ca. 7 cm, Brausearmatur Unterputz Grohe Eurocube, verchromte Stange, Handbrause Grohe Eurocube mit Brauseschlauch. Alle Duschen erhalten eine entsprechende Duschabtrennung (Fabrikat Scanbad Model Hanna bei Eckverglasung und Modell Minna bei Frontverglasung – Bauhöhe 190cm).

Alternative Hersteller : Gemäß des oben beschriebenen Qualitätsstandards, können Produkte folgender Hersteller zur Anwendung kommen: Keramag, Duscholux, Friedrich Grohe, Blankenburg, Ideal Standard, Hansa, Kaldewei, Steinberg, Kludi.

Alternativ können die Duschen ca. 7 cm Aufbauhöhe gefliest mit einer Aufkantung (ohne Duschtasse) ausgeführt werden.

Die prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

Anschluss einer Spülmaschine und Waschmaschine

Je nach örtlichen Gegebenheiten ist der Waschmaschinenplatz in Bad, Abstellraum bzw. Küche vorgesehen. Am Waschmaschinenstellplatz befindet sich ein Wandebau-Waschgeräte-Siphon. Parallel zur Waschmaschinensteckdose wird, wenn möglich, ein separater abgesicherter Trockneranschluss

bereitgestellt. Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine befinden sich im Küchenbereich.

Lüftung der Innenbäder/Innen-WC

Die Raumentlüftung der innenliegenden Bäder, WC's sowie der Hauswirtschaftsräume erfolgt mechanisch. Die Entlüftung erfolgt verdeckt in entsprechenden Schächten über das Dach. Die Lüftung der benannten Räume erfolgt mit einem mechanischen Abluftventilator in 2 Stufen, wobei die 1. Stufe dem Feuchtigkeitsschutz dient. Mit dieser Lösung wird eine gegenüber der DIN 1946, Teil 6, energetisch verbesserte Lösung zum Feuchtigkeitsschutz umgesetzt.
Die generelle Lösung (Nennlüftung) der Wohnungen erfolgt durch freie Fensterlüftung.

4 ELEKTROINSTALLATION

Die Installation erfolgt gemäß geltenden VDE-Bestimmungen. Der Ausstattungsstandard erfolgt abweichend der DIN 18015 nach den örtlichen Gegebenheiten. Das Haus erhält einen neuen EVU-Hausanschluss sowie eine Zählerzentralisation im Kellergeschoss. Die Kellergänge, Kellerräume und Technikräume im Keller erhalten eine Allgemeinbeleuchtung. Die Wohnungskeller erhalten eine Lichtquelle (Pressovalleuchte) sowie eine Steckdose, die auf den Wohnungszähler geschaltet werden. Sämtliche Lichtquellen werden in LED-Technologie ausgeführt.

Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen

Wird in der Tabelle (siehe Anlage) eine bestimmte Anzahl Steckdosen genannt, so werden Mehrfachsteckdosen mit der darin enthaltenen Anzahl von Einzelsteckdosen gezählt (eine Dreifachkombination entspricht in der Tabelle drei Steckdosen).

Für die Schalter- und Steckdosen kommt das Programm GIRA S55 zur Ausführung.

Ausstattung Keller, Treppenhaus, Außenanlage

• Treppenhaus

Die Beleuchtung erfolgt über LED Wand- bzw. Deckenleuchten, in Stil und Farbe dem Treppenhaus angepasst. An zwei Stellen in den Treppenhäusern wird jeweils eine abschaltbare Steckdose für die Treppenreinigung angebracht. Die Treppenhausbeleuchtung wird über ein bewegungsgesteuertes Zeitschaltrelais geregelt. Jede Etage erhält eine Leuchte, darüber hinaus der Kellerzugang, der Eingangsbereich sowie der Innenhof. An den Hauseingangstüren wird eine Hausnummernbeleuchtung angebracht.

• Schwachstrom/Klingelanlage

Am Haupteingang Derfflingerstraße 22 wird ein menügeführtes Klingeltableau mit Gegensprechanlage und Videokamera installiert. Der Hauseingang des Hauses 2 und 3 erhält jeweils ein menügeführtes Klingeltableau mit Gegensprechanlage und Videokamera. In den Wohnungen werden Gegensprech-Türstationen mit Freisprecheinrichtung, Monitor, Ruftonunterscheidung und Türöffnerfunktion installiert.

• Infrastruktur für Kabel-TV und Telekommunikation

Die Verkabelung erfolgt vom Verteiler im Keller strukturiert bis zu jeder Wohneinheit. Der Initiator schließt mit einem Kabel-TV-Anbieter einen Signalliefervertrag. Die aus dem Vertrag anfallenden monatlichen Gebühren werden über das Hausgeld abgerechnet. Für den Abschluss des erforderlichen Signalliefervertrages (für sämtliche Wohnungen) ist im Kaufvertrag eine spezielle Vollmacht enthalten. Diese Multi-



media-Infrastruktur ermöglicht den Empfang von Kabel-TV, Internet und Telefon. (Der Vertrag geht nach Abnahme an die WEG über). Die Leitungen enden jeweils an der Übergabedose im Wohnungsverteiler.

• Sicherheitstechnik

Zur Sicherung der Häuser 2 und 3 sowie der Tiefgarage werden Videokameras eingesetzt. In welchen Bereichen der gesamten Wohnanlage Sicherungen gegen unbefugtes Betreten und unbefugtes Benutzen der Wohnanlage getroffen werden sollen, zeigt der Aufstellplan in der Anlage (Bestandteil der notariellen Stammkunde bzw. der Teilungserklärung). Die Anlage ist drahtgebunden und die Aufzeichnung findet auf doppelt verschlüsselten Computerfestplatten statt. Die Überwachung dient dem Sicherheitsinteresse aller Eigentümer sowie Mieter und sonstigen Nutzern oder Besuchern der Anlage.

Im Einzelnen werden folgende Kameras installiert:

- Hauseingangsflure Haus 2 und 3
- Aufzüge Haus 2 + 3

- Tiefgaragenzufahrt,
- Hofdurchgangsbereiche
- Kellerabgänge zur Tiefgarage
- Haupteingangsbereich straßenseitig an der Derfflingerstraße und Klingelanlage.

Die Kameras werden so installiert, dass die Persönlichkeitsrechte der Eigentümer, Mieter und deren Angehörigen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Überwachung erfolgt 24h. Die Videoaufnahmen werden zum Zwecke der Beweissicherung vier Wochen aufbewahrt. Danach werden sie automatisch gelöscht. Die Videobilder und -aufnahmen werden nicht an Dritte weitergegeben und nicht veröffentlicht. Hiervon ausgenommen ist im Falle von Straftaten die Verwendung von Videoaufnahmen, die zur Identifizierung des Täters und der Verfolgung und dem Nachweis der Straftat dienen. Darüber hinaus dient die Verwendung der Videoaufnahmen zum Nachweis von Verstößen gegen die Hausordnung oder eines sonstigen wichtigen Grundes, der den Vermieter zum Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen oder ordentlichen Kündigung berechtigt.



• Elektronisches Schließsystem

Alle Haupt-, Neben- und Wohnungseingangstüren erhalten ein elektronisch gesteuertes Schließsystem. Dem Bewohner wird ein Chip, welcher die jeweiligen Zugangsberechtigungen gespeichert, parat gehalten, ausgehändigt. Dieses System vereinfacht dem Eigentümer bzw. Mieter den Zugang zum Objekt, zur eigenen Wohnung und zu den öffentlichen Mietbereichen durch ein einzelnes Medium. Die Briefkastenanlage und die Kellerabteile erhalten eine konventionelle Schließanlage.

• Balkone und Terrassen

Alle Balkone und Terrassen erhalten eine Außensteckdose, letztere im Erdgeschoss schaltbar ausgeführt.

C BAUWERK

1 DACH

Die Dachdecken werden aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis hergestellt. Das Dach erhält an den Außenwänden wärme-

gedämmte Attiken. Die Flachdächer werden gem. Wärmeschutznachweis gedämmt und erhalten eine extensive Begrünung. Die Dachabdichtung wird mit einer faserarmierten Dachabdichtungsfolie eines deutschen Markenherstellers abgedichtet. Die an den Außenwänden umlaufenden Attiken werden mit einer Blechabdeckung beschichtet im Farbton gem. Farbkonzept, versehen.

2 FASSADE

Allgemein

Die Außenwände erhalten im Sockelbereich eine Untergrundvorbehandlung mit einer mineralischen Dichtschlämme. Der Sockel wird armiert und mit einem Sockelputz versehen. Die Fassade wird als einschaliges Wandsystem mit Mauerziegel aus Poroton mit Hohlräumdämmung aus Mineralwolle konzipiert. Die Mauerziegel erhalten ein Außenputzsystem aus mineralischem Edelkatzputz mit Glimmerzusatz mit hoher Witterungs- und UV-Beständigkeit. Die Farbgebung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Dreh-Kipp-Elemente mit farbbeschichteten Kunststoffrahmen ausgeführt. Zweiteilige Elemente erhalten eine Festverglasung. Die Verglasung wird als Isolierverglasung gemäß den Anforderungen der EnEV, nach Wärmeschutznachweis und der Schallschutzklasse gemäß Schallschutznachweis ausgeführt. Die Farbgebung erfolgt entsprechend des Farbkonzeptes des Architekten, einfarbig. Alle Fensterrollen werden aus Edelstahl (Fabrikat Hoppe Amsterdam, im Erdgeschoss abschließbar) ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Blech als Systemfensterbänke ausgeführt. Fußbodenfeste Fenster erhalten eine Absturzsicherung. Zugänge

von den Wohnungen auf die Balkone und Terrassen werden als Drehkipptüren ausgeführt. Im Bereich von Terrassen- oder Balkontüren wird die äußere Fensterbank trittsicher ausgebildet.

Verschattungsanlagen

In allen Geschossen werden elektrische Rollläden (Einbruch- und sommerlicher Wärmeschutz) eingebaut. Ausnahmen bei einzelnen Fenstern aus gestalterischen oder technischen Gründen bleiben vorbehalten. Die Bedienung erfolgt elektrisch (optional Schalter oder fensterbezogene Computer oder Zentralsteuerung für Urlaub etc. möglich). Zur Aufnahme von Rollläden werden selbsttragende Rollladenkästen eingebaut.

Hauseingangstüren

Die Hauseingänge erhalten Metall-Glas-Türen. Die Türen erhalten ein Sicherheitsschloss (Vierfachschließe mit Sicherheitsbeschlägen und -garnituren), ein Trittbblech und der Hauszugang vom Innenhof einen elektrischen Türöffner.

Balkone

Die Balkonkonstruktionen werden aus oberflächenfertigen Stahlbeton-Trogplatten hergestellt. Die Oberseiten der Balkonplatten erhalten ein Gefälle von ca. 1%, eine Abdichtung und eine integrierte Entwässerung. Die Entwässerung erfolgt mittels äußerer Regenfallrohre. Die Standrohre der Regenfallleitungen werden mit Kontroll- und Reinigungsöffnungen versehen. Die Balkone erhalten eine Glasbrüstung, Farbe und Tönungsgrad nach Architektenvorschlag.

Terrassen Erdgeschoss

Terrassenflächen im EG werden umlaufend abgegrenzt und mit einem Natursteinpflaster auf versickerungsfähigem Roll-

kiesmaterial versehen. Die Terrassen erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Dachterrassen

Die Dachterrassen erhalten eine Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinie sowie einen witterungsbeständigen Laufbelag aus Holzersatzbaustoffen, Fa. Megawood, DreamDeck oder gleichwertig. Die Dichtung wird dabei 15 cm über die Dichtungsebene seitlich hochgeführt und der Laufbelag zur besseren Begehbarkeit erhöht und wasserdurchlässig eingebaut. Jede Terrasse erhält einen frostsicher installierten Außenwasserhahn und eine von innen abschaltbare Außensteckdose. Die Terrassen erhalten eine elektrisch ausfahrbare Markise mit Windwächter.

3 TREPPENHAUS UND ZUWEGUNG IM GEBÄUDE

Das Treppenhaus wird in Stahlbetonbauweise mit schallentkoppelten Treppenläufen erstellt.

Wand- und Deckenoberflächen, Beläge

Die Wandflächen in Foyer und Wohnungserschließungsräumen erhalten eine gespachtelte und geschliffene Wandfläche. Die farbliche Gestaltung der Erschließungsbereiche erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten. Die Decken sind glatt und entsprechend dem Farbkonzept gestrichen.

Bodenbeläge

Die Erschließungsbereiche erhalten jeweils einen geeigneten Keramik- oder Werksteinbelag, passend zum Gestaltungskonzept des Hauses.

In den Eingangsbereichen wird jeweils eine Sauberlaufzone eingebracht.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren (Rohbaumaß 2,255 m) erfüllen folgende Anforderungen: Klimakategorie III, Beanspruchungsgruppe S (Klasse 3), Tür Blatt 42mm, dreiseitig gefalzt, seitlich mit zusätzlichem Stabilisator, Spezial-Schalldämmeinlage, beidseitiger Deckplatte als doppelte Holzfaserhartplatte mit vollflächiger ALU-Einlage, absenkbare Bodendichtung, 2 Edelstahlbänder, 3-fach-Bolzen-Verriegelung, nachgewiesener Schalldämmwert gemäß DIN 4109 von $R_w \geq 37$ dB im eingebauten Zustand. Die Ausstattung der Türen umfasst einen Weitwinkelspion und eine Drückergarnitur (Fabrikat Hoppe Amsterdam). Zargen als Stahlumfassungszargen mit Anstrich gem. Farbkonzept des Architekten, einschließlich elektronischer Schließanlage mit Profilzylinder und digitalem Zugangssystem.

4 KELLER

Haus 2 und 3 sind unterkellert (Tiefgarage).

Kellerabtrennung

Die Wohnungs-Kellerräume werden mittels Stahllamellenwände voneinander abgetrennt. Die einzelnen Kellerabteile erhalten eine Lichtquelle sowie eine Steckdose, die auf den Wohnungszähler geschaltet werden.

Kellerfußboden

Im Kellergeschoss wird ein glatt abgeriebener Betonestrich eingebaut. Es erfolgt ein staubdichter Anstrich.

Erdberührte Außenwände

Die erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen werden entsprechend den geltenden Vorschriften und in Auswertung des

Bodengutachtens ausgeführt. Die Wände erhalten eine Perimeterdämmung gem. Wärmeschutznachweis.

5 WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Die glatten Zimmertüren werden als hochwertige oberflächenfertige Weißlacktüren (z. B. Fabrikat WIRUS, mit Stahlumfassungszargen, 2,135 m hoch) mit Anstrich gem. Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Die Beschläge werden aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam ausgeführt.

Bodenbeläge

Alle Geschosse erhalten einen schwimmenden Estrich. Alle Wohn- und Schlafräume sowie offene Küchenbereiche erhalten einen Bodenbelag aus 16 mm dicker Mehrschicht-Landhausdielen. Qualität Eiche rustikal, Oberfläche geölt (Materialpreis: EUR 40,-/m² Listenpreis inkl. Umsatzsteuer). Der Fußbodenübergang zu anderen Belägen wird mittels Korktrennstreifen ausgeführt. Dielenböden erhalten eine umlaufende Rechtecksockelleiste, Abmessung ca. 10 x 100 mm.

Alle geschlossenen Küchen und Abstellräume erhalten geflieste Böden. (Feinsteinzeug Platten 30 x 60 cm, Materialpreis Fliesen: 30,00 Euro/m² Listenpreis inkl. Umsatzsteuer des Großhandels). In den Sanitärräumen Materialpreis: 35,00 Euro/m² Listenpreis inkl. Umsatzsteuer des Großhandels.

Fußbodenübergänge in gefliesten Böden werden mit Belagtrennschienen aus Edelstahl abgetrennt. Bäder erhalten auf den Böden eine Abdichtung aus Streichisolierung. Der Anschluss Wand/Boden wird mit zum System zugehörigen Fugenbändern hergestellt.

Wandbeläge

Alle Wandflächen werden glatt gespachtelt, soweit es sich nicht

um oberflächenfertige Ständerwände handelt. Die Wandflächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände der WCs und der Bäder werden in spritzwassergefährdeten Bereichen mit Wandfliesen 30 x 60 cm Feinsteinzeug (Materialpreis: 35,00 Euro/m² Bruttolistenpreis des Großhandels) nach Fliesenplan des Architekten belegt und zusätzlich mit einer Streichisolierung abgedichtet. Zur Verwendung gelangen durchgefärbte Fliesen. Somit entfällt die Verwendung von Eckschutzschienen. Wandauslässe werden mit systemzugehörigen Dichtmanschetten fachgerecht in die Flächenabdichtung eingebunden.

D SONSTIGE AUSSTATTUNG

Küchen

Der Preis für die Einbauküche ist zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichten und stellt keine Wahlleistung dar (nur bei Vermietung).

Die Küchen erhalten eine auf den jeweiligen Küchengrundriss angepasste Einbauküche mit Unter- und Oberschränken. Fronten Glas hochglanz weiß. Oberschränke mit eingebauter Arbeitsplatzbeleuchtung. Sämtliche Türen und Schübe werden mit Griffmulden und Dämpfung ausgestattet. Alle Küchen werden mit Bosch-Geräten (oder gleichwertigen Markeneinbaugeräten), bestehend aus einer Kühl-/ Gefrierkombination, Geschirrspülautomat, Backofen sowie einer Umlufthaube ausgestattet. Das Cerankochfeld ist flächenbündig in die schwarze Granitarbeitsplatte eingelassen. Die Rückwand besteht aus Glas. Das Edelstahl-Spülbecken mit passender Einhebel-Schwenkarmatur wird untergebaut.

Aufzug

Der Erschließungsbereich wird mit einem modernen hydrau-

lischen Aufzug ausgestattet. Die inneren Kabinetturen werden in Edelstahl und die äußeren Aufzugstüren farbig lackiert entsprechend dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. In allen Geschossen (inkl. Tiefgarage) werden Haltestellen für die Aufzüge eingerichtet. Die Größe der Fahrkabinen gestattet den Transport von Rollstühlen und Krankenträgern.

Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage wird im jeweiligen Hauseingang wandbündig als Sammelmanlage mit Edelstahlblenden eingebaut.

Hofgestaltung

Die Außenanlagen bestehen aus der Raumfolge der Innenhöfe. Ruhe- und Spielbereiche für Kinder werden angelegt. Die Ausführung und Begrünung erfolgt gemäß Planung des Landschaftsarchitekten. Sämtliche Gartenflächen werden mit Mutterboden angedeckt. Die Wege zu den Hauseingängen werden mit Betonsteinpflaster auf entsprechendem befestigtem Unterbau und Entwässerung ausgeführt. Hinsichtlich des Brandschutzes sind die notwendigen Rettungswege für die Feuerwehr gewährleistet.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird, sofern erforderlich, als WU-Betonkonstruktion ausgeführt. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt einspurig über die bestehende Rampe in der Derfflingerstraße 22/22a. Als Abschluss wird ein Stahldrehtor angeordnet, das mit Funkfernsteuerung vom Benutzerkreis zu öffnen/schließen ist. Die Ausfahrt wird mittels Lichtschranke im Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe gewährleistet. Eine Ampelschaltung wird integriert. Die Parkplätze sind in der Regel 5,00 m lang und 2,50 m breit. Einzelne Parkplätze sind durch Stützenstellungen eingeschränkt. Nr. 2,

5, 14 und 28 haben eine eingeschränkte Breite von ca. 2,30 m. Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt entsprechend den einschlägigen Vorschriften.

Fahrräder/Kinderwagen, Müllraum

Die Wandflächen werden verputzt und weiß gestrichen. Im Müllraum werden Rammschutzschienen eingebaut.

ANLAGE

Elektroausstattung der einzelnen Wohnräume, soweit in den jeweiligen Wohneinheiten vorhanden.

Anforderungen für Ausstattungswert

	Steckdose	Leuchten -auslass	Fernmel- dedose	Antennen- steckdose
Flur / Diele	1	2		
Küche	8	2		
Essplatz	4	1		
HWR	2	1		
Bad	3	2		
WC	1	1		
Wohnzimmer	8	1	1	1
Zimmer	6	1	1	1

Gerätestromkreise: Geschirrspülmaschine, Einbauherd, Waschmaschine, Wäschetrockner, Mikrowelle
 Stromkreisverteiler: Dreireihig
 Medienverteiler: Zweireihig

BAUERGELEITENDE QUALITÄTSKONTROLLE UND ABNAHME DURCH DEN TÜV SÜD

Mit der TÜV SÜD Industrie Service GmbH wird für das Bauvorhaben eine qualitätssichernde Baubegleitung vereinbart und in Auftrag gegeben.

Im Rahmen dieser baubegleitenden Qualitätssicherung begleiten Mitarbeiter des TÜV turnusgemäß die Baustelle, um auftretende Mängel rechtzeitig zu erkennen und Abhilfe zu empfehlen. Vorgesehen sind ca. 12 gutachterliche Baustellenbesuche. Ferner begleitet die TÜV SÜD Industrie Service GmbH den Auftraggeber bei der Schlussabnahme und erstellt einen entsprechenden Abnahmebericht. Der Prüfumfang der TÜV SÜD Industrie Service GmbH beinhaltet die Mängelerfassung und stellt Folgendes im Schlussbericht fest:

1. Das Objekt wurde nach vorliegender, vereinbarter Baubeschreibung gebaut, die in der Baubeschreibung aufgeführten Vorschriften wurden eingehalten, wobei darauf hinzuweisen ist, dass eine Überprüfung nur stichpunktartig erfolgen kann.
2. Die anerkannten Regeln der Technik wurden eingehalten und die VDE-Vorschriften und sonstige Sondervorschriften, wie zum Beispiel die des Fensterinstitutes Rosenheim, wurden berücksichtigt.
3. Es sind keine erkennbaren Mängel vorhanden.
4. Feststellung der Bautenstände nach MaBV.
5. Rechtsgeschäftliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums.
6. Optional: rechtsgeschäftliche Abnahme des Sonder-eigentums.

ZERTIFIKAT ◆ CERTIFICATE ◆ ZERTIFIKAT ◆ CERTIFICADO ◆ CERTIFICAT

Das Unternehmen

Altbaugesellschaft Christinenstraße 33 GmbH & Co.KG
Wallstraße 35
10119 Berlin
erhält für sein Umbauvorhaben

Instandsetzung & Modernisierung des denkmalgeschützten Mehr-familienhauses Christinenstraße 33
10119 Berlin

das Zertifikat Nr. 2011/1105/001



Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH bescheinigt hiermit die Durchführung von 11 baubegleitenden Qualitätsprüfungen während der Bauausführung und der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, deren Ergebnisse in der Schlussdokumentation vom 26.10.2011 festgehalten sind. Sanftliche Prüfungen erfolgten stichprobenartig und mit Zustimmung aller am Bau Beteiligten auf freiwilliger Basis nach dem TÜV SÜD Standard BCM 7.

München, den 27.10.2011

TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Herbert Gottschalk
Leiter Bautechnik
Dipl.-Ing. Herbert Gottschalk

Büro Berlin

Andreas Braun
Der Sachverständige
Dipl.-Ing. Andreas Braun



HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

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

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospektstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung

kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleichermaßen gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten wird als Anlage eine Vertragsmappe mit z.T. unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit dieser Anlage vollständig. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

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

Der Prospekt wurde im August 2016 erstellt und herausgegeben.

RECHTLICHE KONZEPTION

Die hier angebotene Immobilieninvestition ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu bis auf die Stammkunde und die Teilungserklärung nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Kaufvertrag nebst einer Stammkunde mit 14 Anlagen des Notars Eckhart Wegner in Berlin. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Die Verträge selbst sind in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

1. ÜBERBLICK

Die Derfflinger 22 Projekt GmbH – nachfolgend nur Verkäuferin genannt – ist Eigentümerin des gegenständlichen Grundbesitzes. Diese wird Wohnungs- und Teileigentum (siehe der Teilungserklärung vom 19.07.2016, UR-Nr.: W 520/2016 des Notars Eckhart Wegner in Berlin, Anlage 4 der Stammkunde,

UR-Nr.: W 521/2016 vom 19.07.2016 des Notars Eckhart Wegner in Berlin) bilden und schließt mit dem Erwerber einen Bauträgerkaufvertrag über WEG-Eigentum in einem der von der Verkäuferin zu errichtenden Gebäude Haus 2 bzw. Haus 3 über eine Wohnungs-/Teileigentumseinheit mit Bauverpflichtung und Festpreis (mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung) auf der Grundlage einer detaillierten Baubeschreibung ab (siehe Kaufvertrag nebst Anlage 3 der Stammkunde). Danach können die Erwerber der nach Teilung zu bildenden und im Kaufvertrag zu definierenden Einheiten, welche in der Anlage 13 der Stammkunde aufgeführt sind und ihre Einheit nicht selbst nutzen, also vermieten wollen, sowie im Kaufvertrag die Lieferung einer Einbauküche mit der Verkäuferin vereinbaren, zeitlich befristet in eine Vermietergemeinschaft eintreten (siehe Anlage 11 der Stammkunde), welche zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages mit der Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – einen Mietverwaltervertrag abschließt (siehe Anlage 14 der Stammkunde). Gleichzeitig garantiert die Verkäuferin diesen in der Vermietergemeinschaft zusam-

mengeschlossenen Erwerbern zur Renditesicherung/-erhöhung unter gewissen Voraussetzungen zeitlich und der Höhe nach befristet Mietzuschüsse, wozu die Vermietergemeinschaft einen Mietgarantievertrag abschließt (siehe Anlage 12 der Stammkunde). Außerdem treten alle Erwerber als Mitglieder der gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft in einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum mit der Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – ein, welche auch entsprechend bevollmächtigt wird (siehe Anlage 10 der Stammkunde). Schließlich treten alle Erwerber in einen voraussichtlich noch abzuschließenden WärmeverSORGSvertrag (siehe als Beispiel Anlage 8 der Stammkunde) ein, es sei denn, die Verkäuferin stellt die WärmeverSORGung abweichend sicher.

2. KAUFVERTRAG

2.1. Angebot

Alternativ zum Kaufvertragsabschluss unter beidseitiger Anwesenheit kann der Erwerber bei größerer örtlicher Entfernung



auch der Verkäuferin ein notarielles Angebot zum Abschluss des nachbeschriebenen Kaufvertrages über die von ihm gewünschte noch herzustellende Neubauwohnung unterbreiten. An dieses Angebot ist der Erwerber ab Beurkundung vier Wochen unwiderruflich gebunden und kann von der Verkäuferin nur in dieser Zeit angenommen werden.

2.2. Inhalt

a) Grundstück

Die Verkäuferin ist eingetragener Eigentümer der Grundstücke

Grundbuch von Lützowviertel, Blatt 2094

- Ifd. Nr. 1 des BV: Derfflingerstraße 22, 22a; Flur 8, Flurstück 3448, Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 1201 qm

Grundbuch von Lützowviertel, Blatt 1649

- Ifd. Nr. 3 (vormals Ifd. Nr. 1) des BV: Genthiner Straße 32; Flur 8, Flurstück 1317/162, Gebäude- und Freifläche mit

einer grundbuchlich angegebenen Größe von 668 qm, Genthiner Straße 30 I; Flur 8, Flurstück 4173, Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 275 qm, Genthiner Straße 34; Flur 8, Flurstück 4174, Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 2609 qm,

- Ifd. Nr. 2 / zu 1 des BV: 1/9 (ein Neuntel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Genthiner Straße, Flur 8, Flurstück 2771/164, Verkehrsfläche mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 503 qm.

Die Lage der im Grundbuch verzeichneten Flurstücke ergibt sich aus dem Auszug aus der Flurkarte (siehe Anlage 1A der Stammurkunde). Die Flurstücke 3448 und 4174 werden neu vermessen und in vier Flurstücke geteilt (siehe Anlage 1B der Stammurkunde). Nach dieser Realteilung wird die Vereinigung der Teilflächen 2 und 3 angestrebt, welche im Kaufvertrag konkret bezeichnet sind und sich aus der Anlage 1B der Stammurkunde entnehmen lassen, um ein Grundstück zu erhalten.

Dieses Grundstück bildet sodann das vertragsgegenständliche Grundstück.

Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen sind im Einzelnen im Kaufvertrag bezeichnet und werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen. Des Weiteren sollen zur Zuwegung zum Grundstück noch Dienstbarkeiten im Grundbuch zur Eintragung gebracht werden, welchen der Käufer zustimmt unter Übernahme der schuldrechtlichen Verpflichtungen nebst der Verpflichtung zur Auferlegung derselben an seinen Rechtsnachfolger nebst dessen Weiterverpflichtung. Die Einzelheiten ergeben sich hierzu insgesamt aus den Anlagen 2A, 2B und 2C zur Stammurkunde. Darüber hinaus behält sich die Verkäuferin im Kaufvertrag das Recht vor, in Abteilung II Dienstbarkeiten zu bestellen, die der Versorgung der Baulichkeiten mit Wasser, Energie, Telekommunikationseinrichtungen dienen, ferner Geh-, Fahr-, Nutzungs- und Leitungsrechte für Nachbargrundstücke oder sonstige nachbarrechtliche Regelungen. Diese Dienstbarkeiten übernimmt der Käufer als nicht wertmindernd. Hierfür er-

teilt der Käufer unwiderruflich Vollmacht. Dies gilt entsprechend für Baulisten. Gemäß der Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis (Anlage 5 der Stammkunde) sind derzeit zu Lasten der Grundstücke verschiedene Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen. Außerdem ist noch die Eintragung einer sogenannten Vereinigungsbaulast, die gesamten im Eigentum der Verkäuferin befindlichen Grundstücke betreffend, im Zusammenhang mit der Vermessung und Realteilung vorgesehen, wozu der Käufer im Bauträgerkaufvertrag sein Einverständnis erklärt.

Die in Abteilung III eingetragene Belastung ist im Kaufvertrag konkret bezeichnet. Des Weiteren wird die Verkäuferin in Abteilung III noch Grundpfandrechte zur Absicherung der Bauträgerzwischenfinanzierung von insgesamt bis zu ca. 35.000.000,00 Euro zur Eintragung bringen, welche bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer in Vollzug des Vertrages zur Löschung gelangen werden.

b) WEG-Teilung und Kaufgegenstand

Die Verkäuferin hat das Grundstück gemäß der Teilungserklärung vom 19.07.2016 (UR-Nr.: W 520/2016 des Notars Eckhart Wegner, Berlin, der Stammkunde als Anlage 4 beigefügt) gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und Sondernutzungsrechte an Abstellräumen, Terrassenflächen sowie Flurbereichen vorgesehen (siehe dazu Anlagen 2 bis 4 zur Teilungserklärung in der Stammkunde). Hierbei wird jeder Wohnungseigentumseinheit ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum zugewiesen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht vor, weshalb Bezug genommen wird auf die als Anlage 1 zur Teilungserklärung in der Stammkunde beigeschlossenen Pläne. Die Teilung wurde noch nicht beim Grundbuchamt beantragt.

Die Verkäuferin wird zwei Gebäude (sog. Häuser 2 und 3) als Neubauten errichten und hierbei 47 Wohnungen und 39 Tiefgaragenstellplätze schaffen.

Die Herstellung der Gebäude erfolgt nach Maßgabe der Regelungen im Bauträgerkaufvertrag, ergänzend nach Maßgabe der Baubeschreibung (Anlage 3 der Stammkunde) und weiter ergänzend nach Maßgabe der Aufteilungspläne (Anlage 4 der Stammkunde). Die Baugenehmigung war zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht beantragt und lag mithin auch noch nicht vor. Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf einer noch herzustellenden Sondereigentumseinheit an einer Wohnung im Haus 2 oder im Haus 3, ggf. eines Stellplatzes in der Tiefgarage, nebst Miteigentumsanteil am Grundstück sowie ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum zum Inhalt (siehe Anlage 2 bis 4 der Teilungserklärung als Anlage 4 zur Stammkunde). Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet, wobei der Erwerber mitteilen soll, ob er diesen zum Eigennutz oder zur Vermietung erwirbt.

c) Kaufpreis

Der Kaufpreis ist mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung ein Festpreis. Er ist für die Wohnungen u. a. aufgespalten nach Anteil an Grund und Boden, auf die Neubauherstellungskosten sowie ggf. auf den Stellplatz. Hinzurechnen sind die Kosten für eine Einbauküche. Die Aufschlüsselung der Kosten erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Für die steuerliche Anerkennung dieser Angaben übernimmt die Verkäuferin keine Haftung.

Die genannten Kosten umfassen alle Kosten für die vertragsgemäße Herstellung, insbesondere Anschlusskosten für Ver- und

Entsorgungsleitungen, alle bis zur Eigentumsumschreibung ggf. fälligen Erschließungskosten sowie die Kosten für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Sachverständigen. Ferner sind die Leistungen mit abgegolten, die aufgrund des Mietgarantievertrages erbracht werden. Im Kaufpreis enthalten sind des Weiteren die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Veräußerer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt.

Die Kosten, Steuern und Gebühren zum Abschluss und zur Durchführung des Bauträgerkaufvertrages, insbesondere auch die Kosten der Annahme und die Kosten der Verkäuferin zur Mitwirkung bei der Kaufpreisfinanzierung, etwaige vom Käufer veranlasste Maklerkosten, des Weiteren die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamts, die Grunderwerbsteuer und die Finanzierungskosten (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.) als auch die Kosten für die Abnahme des Sondereigentums durch den Sachverständigen in im Kaufvertrag festgelegter Höhe sowie Mehrkosten für Sonderwunscharbeiten trägt der Erwerber gesondert.

Die gesondert zu bezahlende Einbauküche gehört zum zwingenden Leistungsumfang. Ausnahmen können sich aufgrund potenzieller Mieterabsprachen bzw. -wünsche ergeben, womit sich der Gesamtkaufpreis um den für die Einbauküche veranschlagten Preis vermindert.

d) Kaufpreisfälligkeit

Zur Sicherung der Ansprüche des Erwerbers orientiert sich die Fälligkeit seiner Zahlungen nach § 632a BGB, der HausbauVO (Art. 244 EGBGB) und der Makler- und Bauträgerverordnung

(MaBV). Demnach hat die Verkäuferin, wenn sie Abschlagszahlungen verlangt, eine Fertigstellungssicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises gemäß § 632a BGB nach ihrer Wahl, z. B. in Form einer Bürgschaft oder der Erlaubnis zum Einbehalt bei der ersten Abschlagszahlung, zu erbringen. Im Weiteren kann die Verkäuferin den Käufer durch am Baufortschritt bemessene Fälligkeit von Kaufpreisteilzahlungen nach § 3 MaBV sichern und darüber hinaus bei von den Grundvoraussetzungen abweichenden Fälligkeiten durch eine Bürgschaft nach § 7 MaBV.

Der Kaufpreis ist im Allgemeinen erst zu bezahlen, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam ist, alle für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen und etwaige vertragliche Rücktrittsrechte der Verkäuferin erloschen sind, die bewilligte Eigentumsvormerkung im Grundbuch des Kaufgegenstandes eingetragen ist, die Freistellung des Kaufgegenstandes von allen Grundpfandrechten, die vom Käufer nicht übernommen, im Rang vor der Eigentumsvormerkung ggf. zur Eintragung gelangt sind, sichergestellt ist und dies dem Erwerber vom Notar schriftlich bestätigt wurde. Weitere Grundvoraussetzungen sind, dass die Baugenehmigung erteilt worden ist bzw. wenn eine Baugenehmigung nicht vorgesehen ist, von der zuständigen Behörde bestätigt wurde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf bzw. wenn eine derartige Bestätigung nicht vorgesehen ist, vom Gewerbetreibenden bestätigt wurde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf und nach Eingang der Mitteilung ein Monat vergangen ist sowie die Verkäuferin die Art der Fertigstellungssicherheit gewählt und ggf. beigebracht hat. Der an

der MaBV orientierte Ratenzahlungsplan nach Bauabschnitten bzw. Baufortschritt ist im Einzelnen dem Kaufvertragsentwurf zu entnehmen. Die Verkäuferin hat den Käufer über den Bau- tenstand zu unterrichten. Die Fälligkeit tritt für jede kaufgegenständliche Einheit isoliert ein.

Alternativ zur vorbeschriebenen Fälligkeitsregelung kann die Verkäuferin eine dem § 7 Abs. 1 MaBV entsprechende Bürgschaft zur Sicherung eines etwaigen Rückzahlungsanspruches des Erwerbers stellen, womit unabhängig von grundbuchrechtlichen Verzögerungen der Kaufpreis nach Fortschritt zu begleichen ist. Die Stellung der Fertigstellungssicherheit wird hiervon nicht berührt.

Zahlt der Erwerber eine Kaufpreisrate nicht rechtzeitig, kann die Verkäuferin ihren Verzugsschaden gegenüber dem Erwerber geltend machen, insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen.

e) Kaufpreisfinanzierungsnachweis und Grundstücksbelastungen, Kaufpreisfinanzierung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin zur Übergabe einer Finanzierungsbestätigung seines Kreditinstituts innerhalb von vier Wochen nach Angebotsabgabe bzw. Kaufvertragsabschluss. Aus dieser muss ersichtlich sein, dass die Eigenmittel zur Verfügung stehen und etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Sofern der Käufer dieser Verpflichtung nicht (rechtzeitig) nachkommt, kann die Verkäuferin den ggf. bereits wirksamen Kaufvertrag rückabwickeln und Schadenersatz verlangen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich bei der Bestellung der zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen erforderlichen dinglichen Rechte (insbesondere Grundschulden) mitzuwirken und die Verkäuferin erteilt dem Käufer hierfür Vollmacht. Damit

verbundene Kosten übernimmt der Käufer, welcher sich gleichzeitig verpflichtet, die Verkäuferin von allen Verpflichtungen aus den zu bestellenden Grundpfandrechten zu befreien. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen.

Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers. Insofern empfiehlt jedoch die Verkäuferin dem Käufer aufgrund des aktuellen Zinsniveaus eine erhöhte Tilgung im Darlehensvertrag zu berücksichtigen.

f) Sanierungs- und Ausbauverpflichtung sowie Fertigstellung

Auf dem Grundstück sollen zwei Neubauwohngebäude (sog. Haus 2 und Haus 3) nebst einer Tiefgarage neu errichtet werden. Insofern ergibt sich die Herstellungsverpflichtung nach Maßgabe der Stammkunde zunächst nach den Regelungen im Bauträgerkaufvertrag, sodann ergänzend nach Maßgabe der Baubeschreibung (Anlage 3 der Stammkunde) und so- dann ergänzend nach Maßgabe der Aufteilungspläne in der Teilungserklärung (Anlage 4 der Stammkunde). Unter anderem wird die Baubeschreibung damit zum Gegenstand des Bauträgerkaufvertrages gemacht. Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH hat die gesamte Bauausführung durch baubegleitende Prüfungen auf Kosten der Verkäuferin zu überwachen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich grundsätzlich, das Bauvorhaben nach den im Zeitpunkt der Beurkundung der Stammkunde (19.07.2016) anerkannten Regeln der Technik und technisch einwandfrei zu errichten, wobei die vertragliche

Beschaffungsvereinbarung gemäß der Stammkunde gilt. Abweichungen behält sich die Verkäuferin vor, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als notwendig erweisen oder auf rechtlich gebotenen behördlichen Auflagen beruhen und dem Käufer zumutbar sind. Ferner sind Änderungen an Gebäudeteilen, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, wenn sie den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche (bis zu 3 % der m²) und der Raumaufteilung haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt. Kaufpreisminderungen oder -erhöhungen erfolgen nur hinsichtlich der die Toleranzschwelle von 3 % übersteigenden Flächenabweichung bezogen auf die Gesamtfläche der Einheit. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt grundsätzlich nach der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei jedoch zu geordnete Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen sowie Sondereigentum an Balkon- und Terrassenflächen unter Anrechnung der Hälfte der Grundfläche bzw. bei den Terrassen in den jeweils obersten Geschossen (siehe die konkrete Bezeichnung im Bauträgerkaufvertrag) unter Anrechnung eines Viertels der Grundfläche bei der Flächenermittlung berücksichtigt werden.

Zu beachten ist, dass aufgrund der gewählten Bauweise möglicherweise aus Gründen der Statik in den Plänen dargestellte Wände statt in Trockenbauweise in Massivmauerwerk ausgebildet werden müssen, so dass dies zu größeren Wandstärken im betroffenen Bereich führen kann. Des Weiteren weist die Verkäuferin darauf hin, dass die in der Stammkunde konkret bezeichneten Stellplätze eine geringere Breite (ca. 2,30 m) aufweisen, was zu einer eingeschränkten Befahrbarkeit führt.

Da auf dem Nachbargrundstück Genthiner Straße 32/34 voraussichtlich bis zum 31.12.2019 noch umfangreiche Neubauten errichtet werden, hat der Erwerber zumindest bis zu diesem Zeitpunkt mit erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Baumaßnahmen (wie z. B. Lärm, Staub und Erschütterung) hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit des Kaufobjekts zu rechnen, welche von ihm entschädigungslos geduldet werden.

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur bezugsfertigen Herstellung des Sondereigentums der kaufgegenständlichen Wohnung bis zum 31.10.2018. Die vollständige Fertigstellung aller geschuldeten Bauleistungen und der Außenanlagen erfolgt bis zum 30.04.2019. Eine Unterschreitung der Termine ist zulässig, was sodann auch Auswirkungen auf die Fälligkeit der einzelnen Raten hat. Die Fertigstellungsdaten sind im Prospekt unverbindlich geplant und können bei der Verkäuferin nachgefragt werden. Maßgeblich sind die im Notarvertrag enthaltenen Fristen. Gleichzeitig wird für die schuldhafte Überschreitung des zugesicherten Bezugsfertigkeitstermins der Wohnung für die Folgezeit ab dem 01.11.2018 ein pauschaler Verzugsschadenersatz in der im Kaufvertrag angegebenen Höhe monatlich von der Verkäuferin gezahlt. Der Anspruch ist auf max. 10 % des Kaufpreises begrenzt, ohne dass weitergehende Schadeneratzansprüche des Käufers wegen Fristüberschreitung (auch wegen etwaiger steuerlicher Nachteile) ausgeschlossen sind. Es wird jedoch vereinbart, dass ein Mietausfallschaden für den Zeitraum nicht gegeben ist, in dem der Erwerber Zahlungen aus einem Mietgarantievertrag erhält. Insofern wird bei schuldhafter Überschreitung des zugesicherten Bezugsfertigkeitstermins um bis zu vier Monate das Rücktrittsrecht ausgeschlossen. Zu beachten ist außerdem, dass keine schuldhafte Überschreitung des zugesicherten Bezugsfertigkeitstermins vorliegt bei höher

er Gewalt (Streik, Aussperrung, Transportsperrre, das Bauvorhaben verzögernde behördliche Maßnahmen, Schlechtwettertage), welche zur Verlängerung im Rahmen der Unterbrechung führen, ebenso wie Verzögerungen aufgrund von Ausführungen von Sonderwünschen des Käufers als auch aufgrund aller übrigen Umstände, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind. Darüber hinaus verschiebt sich der Bezugsfertigkeitstermin bei Nichtzahlung einer fälligen Kaufpreisrate durch den Käufer für den Zeitraum, der zwischen dem Fälligkeitstag der Kaufpreisrate und der Zahlung liegt.

Sonderwünsche des Erwerbers bei der Bauausführung können nur in geringem Umfang berücksichtigt werden und die Bauzeit verlängern. Aufgrund des statischen Konzepts und der Erstellung des Rohbaus mit einem innen gedämmten Poroton-Ziegel ist das Zusammenlegen von Wohnungen und/oder Änderungen der Grundrisse nur eingeschränkt möglich. Im Übrigen bedürfen Sonderwünsche der Genehmigung der Verkäuferin, sind ggf. notariell zu beurkunden und gesondert zu vergüten. Der Bauablauf darf durch die Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden, weshalb der Käufer hierfür ungeachtet der Genehmigung eines Sonderwunsches durch die Verkäuferin haftet. Ein Anspruch auf die Vereinbarung von Sonderwünschen besteht außerdem nicht.

g) Abnahme

Die Abnahme bei mehreren Kaufgegenständen und von Sonder- und Gemeinschaftseigentum kann getrennt erfolgen. Das Gleiche gilt für selbständige Gewerke des Gemeinschaftseigentums. Abnahmetermine sind seitens der Verkäuferin mit den im Kaufvertrag festgelegten Fristen rechtzeitig mitzuteilen. Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums beauftragt und

bevollmächtigt widerruflich der Käufer zu seiner Vertretung den Sachverständigen TÜV SÜD Industrie Service GmbH. Die Abnahme des Sondereigentums erfolgt durch den Käufer persönlich, wobei er für den Fall seines Nichterscheinens oder Nichtvertretung aufgrund von ihm schriftlich erteilter Vollmacht ebenfalls den Sachverständigen TÜV SÜD Industrie Service GmbH widerruflich beauftragt und bevollmächtigt. Alternativ dazu kann bei ordentlicher Fristsetzung und wiederholtem Nichterscheinen des Erwerbers bzw. dessen Vertreters zum Abnahmetermin bzw. einer rügelosen Ingebrauchnahme des Kaufgegenstands unter gewissen Voraussetzungen eine Abnahmefiktion eintreten.

Die Kosten des Sachverständigen für die Abnahme des Sondereigentums trägt der Käufer in der im Kaufvertrag festgelegten Höhe. Darüber hinausgehende Kosten des Sachverständigen sowie dessen Honorar für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sind von der Verkäuferin zu tragen bzw. werden von dieser übernommen.

h) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Der Besitz, die Gefahr, die Lasten und Nutzen sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Käufer mit Abnahme des Sondereigentums bzw. dessen Fiktion sowie der Bezahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisteile über. Mit Übergabe gehen auch die Rechte und Pflichten des Eigentümers als Wohnungsbzw. Teileigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und der Miteigentumsordnung auf ihn über. Auch in ggf. von der Verkäuferin abgeschlossene Versorgungsverträge betreffend die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Kabelfernsehen oder an-

dere Fernsehanlagen und sonstiger Telekommunikation sowie Versicherungen und Leasing-/Wartungsverträge tritt der Erwerber am Übergabestichtag ein und genehmigt die jeweiligen Vertragsschlüsse.

Die Verkäuferin hat in der Teilungserklärung die Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – zum ersten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt. Ab Übergabe des Vertragsbesitzes ist der Käufer zur Zahlung von Wohngeld (im Wesentlichen bestehend aus Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage und Verwalterhonorar) verpflichtet. Wird die Wohnung zur Vermietung erworben und übergibt die Verkäuferin diese in vermietetem Zustand, so tritt die Verkäuferin mit Wirkung ab Übergabe alle Forderungen aus den Mietverhältnissen an den die Abtretung annehmenden Käufer ab.

i) Gewährleistung

Für Mängel am Grundstück wird die Haftung weitestgehend ausgeschlossen. Dies ist ein üblicher Gewährleistungsausschluss für Grund und Boden. Die Verkäuferin haftet insbesondere nicht für Größe, Güte, Grenzen und Beschaffenheit des Grund und Bodens. Ebenfalls haftet sie nicht für die Freiheit von privaten Lasten oder ökologischen Altlasten. Diesbezüglich erklärt die Verkäuferin im Kaufvertrag unter Verweis auf Anlage 7 der Stammkunde, keine Kenntnis zu haben. Die Haftungsausschlüsse/-begrenzungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Gewährleistung nach den gesetzlichen Vorschriften (BGB) wird insoweit beschränkt, als dass Schadensersatzansprüche soweit möglich auf den unmittelbaren Schaden begrenzt werden sowie die Verjährung mit verkaufter gebrauchter beweglicher Sachen auf ein Jahr verkürzt wird.

j) Voraussetzungen und Folgen der Eigentumsübertragung

Die Auflassung und somit Eintragung des Eigentums erfolgt nach vollständiger vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises einschließlich etwaiger Verzugszinsen, Abnahme des Sondereigentums, Rückgabe bzw. Freigabe von ausgereichten Bürgschaften oder anderen Sicherheiten an die Verkäuferin und Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung beim Notar oder wenn die Parteien dies übereinstimmend schriftlich verlangen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

k) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst werden die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Daneben ist die Verkäuferin unter Befreiung von den Beschränkungen des Selbstkontrahierungsverbotes vom Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, u.a. die Teilungserklärung bis zu zwei Jahre nach erstmaliger Anlegung der WEG-Grundbuchblätter zu errichten und abzuändern. Im Innenverhältnis darf die Verkäuferin ohne Zustimmung des Käufers nur Änderungen vornehmen, die zu keiner Wert- oder Gebrauchsminderung des Kaufgegenstandes führen. Darüber hinaus ist die Verkäuferin bevollmächtigt, Verträge mit Dritten, insbesondere Versorgungsverträge für das Gesamtbauvorhaben in dem in

der Stammkunde niedergelegten Umfang zu schließen. Des Weiteren werden Vollmachten zur Bestellung und Übernahme von Dienstbarkeiten und Baulisten erteilt.

I) Rücktritt

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

3. HAUSVERWALTUNGSVERTRAG FÜR DAS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einem von der Eigentümergemeinschaft bestellten Verwalter. Die Verkäuferin hat in der Teilungserklärung (Anlage 4 der Stammkunde) die Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – zum ersten Verwalter bestellt, beauftragt und bevollmächtigt und wird dazu einen Verwaltervertrag abschließen, der im Wortlaut als Anlage 10 der Stammkunde beigefügt ist. Der Erwerber genehmigt den mit der Verwalterin abgeschlossenen Verwaltervertrag und erteilt die Verwaltervollmacht (Anlage 1 des Verwaltervertrages).

3.1 Beitritt und Laufzeit

Der Verwaltungsvertrag beginnt mit dem Monatsersten, der auf die Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungs-/Teileigentumsein-

heit folgt und gilt jeweils für den Zeitraum der Verwalterbestellung für die Dauer von 3 Jahren und kann nur aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. Eine Neubestellung bedarf eines Beschlusses in der Eigentümerversammlung, wobei zu beachten ist, dass sich der Hausverwaltungsvertrag grundsätzlich um ein Jahr verlängert, wenn nach Ablauf der Bestellungszeit kein neuer Verwalter bestellt wird. In diesen Vertrag tritt der einzelne Erwerber rechtlich ohne weitere Erklärung ein, sobald er Wohnungseigentümer wird, wirtschaftlich kraft Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten – ohne dass es weiterer Vereinbarungen oder Erklärungen bedürfte. Rechtsbeziehungen bestehen ausschließlich zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern einerseits und dem WEG-Verwalter andererseits.

3.2 Aufgaben und Pflichten

Der WEG-Verwalter sorgt u. a. für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplans und die ordnungsgemäße Instandhaltung des Eigentums. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse sowie Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Verwaltervertrag. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten die Beschlüsse der Wohnungseigentümer, der Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, die Miteigentumsordnung sowie die Bestimmungen des WEG.

3.3 Instandhaltungsrücklage und Hausverwaltervergütung

Die Profi-Partner Finanz- und Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – verwaltet u. a. die von der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu bildende Instandhaltungsrücklage und beruft die WEG-Versammlungen ein. Die WEG-Verwaltergebühr beträgt derzeit monatlich EUR 25,00

inklusive Mehrwertsteuer je Wohnungseigentum und EUR 5,00 inklusive Mehrwertsteuer je Teileigentum an einem Stellplatz.

4. VERMIETERGEMEINSCHAFT, MIETVERWALTER-VERTRAG UND MIETGARANTIE

4.1 Vertrag über die Vermietergemeinschaft

Die Erwerber der gemäß der Teilungserklärung (Anlage 4 der Stammkunde) zu bildenden Wohnungseigentumseinheiten in den sogenannten Häusern 2 und 3, demzufolge 2-01 bis 2-36 sowie 3-01 bis 3-11 (mithin nicht die Stellplätze ST 0-01 bis ST 0-39), mit Ausnahme derer, die bei Abschluss des Kaufvertrages von Beginn an eine Selbstnutzung beabsichtigen sowie derer, die im Kaufvertrag nicht die Lieferung einer Einbauküche mit der Verkäuferin vereinbaren, können sich zu einer Vermietergemeinschaft nach Maßgabe des als Anlage 11 zur Stammkunde beigeschlossenen Vertrages zusammenschließen.

Demnach werden die Einnahmen aus der Vermietung im Bindungszeitraum dieser Vereinbarung an die Vermietergemeinschaft abgetreten, einheitlich ermittelt und unter den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Wohnflächen der Einheiten pro m² monatlich verteilt, wobei bei der Ausschüttung zwei verbindlich festgelegte, sogenannte Kategorien (d. h. Miete pro m² der Spalte „Mietgarantie pro m² in EUR“ der Anlage 13 der Stammkunde), in dem bestimmten Umfang zu berücksichtigen sind. Die Ausschüttung von Mieten erfolgt aus verwaltungstechnischen Gründen jeweils zum Monatsende.

Käufer und Verkäuferin beauftragen und bevollmächtigen sich dazu gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des Selbstkontrahierens alles zur Gründung und zum Beitritt

des Käufers zu der Vermietergemeinschaft Erforderliche und Zweckmäßige zu veranlassen und den nachbeschriebenen Mietverwaltervertrag – nebst zu erteilender Vollmacht – gemäß Anlage 14 der Stammkunde sowie dem unten erläuterten Mietgarantievertrag gemäß Anlage 12 der Stammkunde zu schließen. Für den Fall der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums verpflichtet sich der Käufer, seinem Rechtsnachfolger bezogen auf die Vermietergemeinschaft zum Beitritt zu verpflichten, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum verpflichtet ist, seinen Rechtsnachfolger in derselben Weise zu binden.

Der jeweilige Beitritt des Erwerbers zur Vermietergemeinschaft erfolgt mit Wirkung zum Monatsersten des 5. auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monats der jeweiligen Wohnung.

Der Beginn bzw. die Gründung der Vermietergemeinschaft erfolgt, nachdem dieser Zeitpunkt für die ersten beiden Einheiten eingetreten ist. Etwaige Mieterträge der betroffenen Wohnung stehen bis zu diesem jeweiligen Zeitpunkt des Beitritts dem jeweiligen Eigentümer zu.

Die Vermietergemeinschaft endet durch Zeitablauf zum 31.10.2023. Die Vermietergemeinschaft kann bis dahin nur aus wichtigem Grund gekündigt werden, wozu auf die in dem Vermietergemeinschaftsvertrag enthaltenen Bedingungen verwiesen wird. Insbesondere stellt ein späterer Eigenbezug durch den Wohnungseigentümer keinen wichtigen Grund dar. In diesem Falle ruht die Mitgliedschaft während der Dauer der Eigennutzung.

4.2 Mietverwaltervertrag

Zur Verwaltung der Vermietergemeinschaft werden die Wohnungseigentümer gemeinsam die Profi-Partner Finanz- und

Wirtschaftsberatungs AG – Abteilung Hausverwaltung – beauftragen und während der bestehenden Vermietergemeinschaft vertraglich binden und bevollmächtigen bzw. die Bestellung bestätigen. Der entsprechende Mietverwaltervertrag ist als Anlage 14 der Stammkunde beigefügt.

Die Mietverwalterin nimmt ihre Tätigkeit betreffend die jeweiligen Einheiten mit deren Bezugsfertigstellung auf. Hierbei hat die Mietverwalterin für die jeweiligen Erwerber (bzw. die Vermietergemeinschaft) alle Rechte und Pflichten als Vermieter der Einheit(en) auftragsgemäß wahrzunehmen gemäß den Vorgaben des Vertrages über die Vermietergemeinschaft in Verbindung mit der notariellen Stammkunde und dem Kaufvertrag. Auch der Mietverwaltervertrag endet mit Zeitablauf zum 31.10.2023.

Der Mietverwalter ist dazu beauftragt und bevollmächtigt, Mietverträge abzuschließen, zu ändern, aufzuheben, zu kündigen, die Mieterhöhung namens und im Auftrag des jeweiligen Wohnungseigentümers vorzunehmen und alle sonstigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, das Mietinkasso vorzunehmen, insbesondere Geldmittel in Höhe der etwa auftretenden Mietfehlbeträge gegenüber der Verkäuferin aus dem Mietgarantievertrag anzufordern und zum Monatsende nach Abzug der Verwaltergebühren, Kosten und des Hausheldes an die Wohnungseigentümer auszukehren, Ansprüche selbst bzw. – soweit es sich um Rechtsberatung handelt – durch einen Anwalt durchzusetzen, Mietsicherheiten entgegenzunehmen, zu verwalten, zu verrechnen und Mitteilung über ggf. bestehenden Reparaturbedarf, betreffend die jeweiligen Einheiten (auch bei Gewährleistungsansprüchen) zu machen. Der Mietverwalter darf sich bei der Vermietung der Dienste Dritter (z.B. Makler)

bedienen, wobei die hierdurch entstehenden Kosten von der Vermietergemeinschaft zu tragen sind.

Bei Gefahr in Verzug ist der Verwalter berechtigt, nach eigenem Ermessen zu handeln. Im Übrigen hat er sich bei Einzelreparaturen, die einen Betrag von EUR 500,00 inkl. Mehrwertsteuer übersteigen, vor Auftragserteilung vom jeweiligen Wohnungseigentümer (Auftraggeber) eine Genehmigung einzuholen. Der Mietverwalter erstellt die Jahresabrechnung über die Heiz- und Betriebskosten, betreffend die jeweiligen Einheiten, zur Umlage auf die Mieter. Er ist schließlich zur Überwachung der Einhaltung von Mieterpflichten (Renovierung etc.) verpflichtet.

Der Mietverwalter erhält hierfür Auslagenersatz und eine monatliche Grundvergütung pro Wohnungseinheit ab Beitritt/Teilnahme an der Vermietergemeinschaft in Höhe von EUR 15,00 inkl. Mehrwertsteuer. Sofern sich die Mehrwertsteuer ändert, ändert sich die Vergütung entsprechend. Mehrleistungen sind vom Erwerber gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Vergütung und Auslagen sind nicht auf den Mieter umlegbar und sind unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar vom Erwerber zu leisten.

Zu den weiteren Inhalten wird auf die Regelungen in der Stammkunde zu der Vermietergemeinschaft, insbesondere auf die dortige Anlage 11 und zu dem Mietverwaltervertrag (Anlage 14 der Stammkunde) verwiesen.

4.3 Mietgarantievertrag

Zum Zwecke einer Renditesicherung bzw. -erhöhung auf Seiten des Erwerbers verpflichtet sich die Derfflinger 22 Projekt GmbH als Verkäuferin – im Folgenden Garantiegeberin – zu einer gebührenlosen Mietsubvention. Die entsprechende Mietgarantievereinbarung gemäß Anlage 12 der Stammkunde gilt

ausdrücklich nicht für die Erwerber von Einheiten, die nicht in der Anlage 13 der Stammkunde zur Vermietergemeinschaft aufgeführt sind und die nicht teilnehmenden Einheiten.

a) Garantie

Die Verkäuferin garantiert demnach jedem Wohnungserwerber, welcher von Anfang an der Vermietergemeinschaft gemäß Anlage 11 der Stammkunde angehört (also nicht dem jeweiligen Wohnungseigentümer, der im Kaufvertrag nicht die Lieferung einer Einbauküche mit der Verkäuferin vereinbart, der bei Abschluss des Kaufvertrages von Anfang an eine Selbstnutzung beabsichtigt und auch nicht dem jeweiligen Wohnungseigentümer, dessen Mitgliedschaft wegen späterer Selbstnutzung ruht, selbst wenn dieser die Wohnung im Folgenden vermieten und damit aktives Mitglied der Vermietergemeinschaft werden sollte), für den Zeitraum ab dem Monatsersten des fünften auf die Bezugsfertigkeit der jeweiligen Eigentumswohnung folgenden Monats für die Dauer von 60 Monaten, längstens bis zum 31.10.2023, eine monatliche Nettokaltmietausschüttung in der in der Anlage 13 der Stammkunde in der Spalte „Mietgarantie pro m² in EUR“ festgelegten Höhe (EUR 13,50 bei den Wohnungen in Haus 2 bzw. EUR 14,50 bei den Wohnungen in Haus 3) je m² Wohnfläche.

Die Garantiegeberin steht demgemäß während der Garantiezeit für den Differenzbetrag zwischen der an den jeweiligen Wohnungserwerber monatlich aus der Vermietergemeinschaft ausgeschütteten Nettokaltmiete und der garantierten Nettokaltmiete gemäß Anlage 13 der Stammkunde ein und hat Geldmittel in Höhe der etwaigen Fehlbeträge (Bedarfsfall) dem seitens der Vermietergemeinschaft zu bestellenden und zum Inkasso bevollmächtigten Mietverwalter zur Verfügung zu stellen.

Umlagefähige Nebenkosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung und eventuelle sonstige vertraglich auf die Mieter umgelegte oder umlegbare Betriebs- und Nebenkosten sind nicht Gegenstand der Mietsubvention; diese Kosten sind somit bei etwaigen Ausfällen von den Wohnungserwerbern selbst zu tragen. Eingehende Zahlungen der Mieter sind zunächst auf die vereinbarte Miete und sodann auf die Betriebs- und Nebenkosten zu verrechnen. Außerdem hat der Garantiegeber, sofern er sich im Rahmen der Mietvermittlung Dritter (z. B. eines Maklers) bedient, gegenüber der Vermietergemeinschaft einen Aufwendungsersatzanspruch. Dies gilt allerdings nicht für die sogenannte Erstvermietung, da diese Kosten vom Garantiegeber getragen werden. Werden während der Laufzeit des Mietgarantievertrages höhere als die garantierten Mieteinnahmen erzielt, so werden Überschussbeträge zunächst mit etwaigen Garantiezahlungen der Garantiegeberin verrechnet. Die Verrechnung von die Garantiemiete übersteigenden Überschüssen erfolgt über die Gesamtauflaufzeit des Vertrages. Soweit zum Ende der Laufzeit des Mietgarantievertrages, dem 31.10.2023, nach vorstehender Verrechnung noch Überschussbeträge verbleiben, so stehen diese Beträge den Garantenehmern zu.

b) Haftungsbegrenzung und Bürgschaft

Die Garantiegeberin haftet für Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme auf ihre Leistungspflichten aus dem Subventionsversprechen sämtlichen mietsubventionsberechtigten Wohnungserwerbern zu deren gemeinschaftlichen Befriedung in einem Umfang von bis zu EUR 120.000,00. Mit Verbrauch dieser Haftungsmasse endet die Einstands- und Zahlungsverpflichtung der Garantiegeberin somit gegenüber allen subventionsberechtigten Erwerbern.

Die Garantiegeberin leistet zur Sicherheit für die Garantiezahlungen an den bevollmächtigten Mietverwalter bis zum Beginn des Leistungszeitraumes eine Höchstbetragsbürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes über EUR 120.000,00. Der Umfang der Bürgschaft reduziert sich jeweils anteilig, sobald garantiegeberseits Subventionszahlungen geleistet wurden. Außerdem reduziert sich die Bürgschaft zum Zeitpunkt der ersten Vollvermietung auf EUR 60.000,00, soweit nicht bis dahin eine weitergehende Reduktion erfolgt ist.

c) Garantievorbehalte

Die Einstands- und Leistungsverpflichtung der Garantiegeberin greift nicht bzw. entfällt insbesondere

- wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den ersten Inhalt des Vertrages über die Vermietergemeinschaft und/oder die Gemeinschaftsordnung betreffend der Vermietungspflicht aufheben oder inhaltlich dergestalt verändern, dass dies zu wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Subventionsversprechen führt; oder
- wenn die Vermietergemeinschaft nicht entsprechend gegründet oder vorzeitig beendet bzw. aufgelöst wird; oder
- wenn die Vermietergemeinschaft nicht den Vertrag über die vorgesehene Mietverwaltung abschließt oder vorzeitig – ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes – beendet; oder
- wenn der Erwerber günstige Bedingungen zur Vermietung seiner Einheit vereitelt oder sonst wie erschwert bzw. er die Nichtzahlung bzw. Teilzahlung bzw. das Nichtzustandekommen des Mietvertrages zu vertreten hat; oder
- wenn der Erwerber oder Mietverwalter einer Vermietung

seiner Wohneinheit über die Garantiegeberin oder ein von dieser beauftragten Unternehmen zuwider handelt, gegenüber diesem Erwerber; oder

- der Erwerber seine Wohneinheit nicht in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand während der Mietzeit erhält oder wertmindernde Veränderungen in Bezug auf Gestaltung und Ausstattung der Wohnung zu vertreten hat; oder
- bei Vorliegen höherer Gewalt; oder
- wenn die gegenwärtigen bei Kaufvertragsabschluss gültigen mietrechtlichen Regelungen, Verordnungen oder Satzungen für das vorliegende Subventionsversprechen wesentliche Verschlechterungen zuungunsten der Vermieterseite erfahren; oder
- im Falle der Veräußerung der Wohnungseinheit des Erwerbers oder des Selbstbezuges (Erwerber deren Mitgliedschaft in der Vermietergemeinschaft wegen Selbstbezuges ruhte, werden nicht anspruchsberechtigt für den Fall der späteren Vermietung der Wohnung).

für die Dauer von 60 Monaten, längstens bis zum 31.10.2023. Die Einstands- und Leistungsverpflichtungen enden jedoch in jedem Fall im Zeitpunkt eines eventuellen Verbrauchs der Haf tungsmasse, anderenfalls spätestens zum 31.10.2023.

Der Mietgarantievertrag bzw. die Mietsubvention ist im Einzelnen in der Stammurkunde, dort insbesondere unter Ziff. 4.5 sowie in der Anlage 12 zu dieser Urkunde detailliert geregelt, worin weitere Rechte und Pflichten statuiert sind und ggf. Vollmachten, insbesondere zur Vermietung und zur Prozessführung etc. an die Garantiegeberin erteilt werden. Hierauf wird ergänzend verwiesen.

d) Auszahlung

Die Auszahlung der Subventions- bzw. Fehlbeträge im Bedarfsfalle an den Mietverwalter der Vermietungsgemeinschaft erfolgt aus verwaltungstechnischen Gründen monatsweise jeweils zum Monatsende, ggf. erstmals Ende März 2019.

e) Leistungszeitraum

Die Einstands- und Leistungsverpflichtungen der Garantiegeberin im Bedarfsfalle beginnen mit dem Monatsersten des fünften auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monats (Vorlaufzeit)

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Die zu errichtenden Neubauten (Haus 2, 3, Tiefgarage) sollen voraussichtlich bis Frühjahr des Jahres 2019 fertiggestellt werden.

A IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

1. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

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

Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004).

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

Darüber hinaus wird nach neuerer Rechtsprechung die Einkünftezielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5.11.2002 und BMF-Schreiben vom 08.10.2004). Nach der Änderung durch das Steuerver einfachungsgesetz 2011 gilt ab 01.01.2012 folgende Regelung. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich

und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete 66% oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. In diesem Fall ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohnung ausgegangen werden.

Am 22.12.2005 wurde vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen beschlossen. Damit wurde unter anderem ein § 15b ins Einkommensteuergesetz eingeführt. Dieser neue Paragraph gilt für Verluste



aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitritt oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde. 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 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer Wohnung vom Verkäufer grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommensteuerkommentar zu § 15b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt. Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z.B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Mietpools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt.

Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 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 im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches

auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 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 jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letzte 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, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstücks handels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

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

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

3. ÜBERSCHUSSERMITTlung

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

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-)Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Wer-

bungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

4. VERLUSTVERRECHNUNG

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

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von EUR 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre unbegrenzt vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu EUR 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu EUR 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 EUR 2 Mio.

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 Substanzerneuerung 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 Zinsfestzeichnungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Diese Regelung ist erstmals für Darle-

hensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

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

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

6. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEUERFREIBETRAGES

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

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag muss spä-

testens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

D BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES INVESTORS

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

B IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

1. SONDERAUSGABEN

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

2. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEUERFREIBETRAGES

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C SONSTIGE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Berlin belegenen Immobilie Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,0 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet. Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

Visualisierungen: S. 22–29, 32, 57, 67 © eilmes & staub GmbH

Bildnachweis: S. 18 davis, S. 19 Paganelli, ArTO, S. 24 Marco2811, akf, S. 30 visivasnc, S. 50 Tilo & Paolo © fotolia, S. 50 DSGpro © iStock

S. 3 manuel frauendorff fotografie, S. 19, 20 Christian Rudat, S. 30, 31 Michael Jungblut

VERTRAGSPARTNER

Derff **22** Quartier
NEUES WOHNEN IM LÜTZOW VIERTEL

**BAUTRÄGER /
INITIATOR/PROSPEKT-
HERAUSGEBER**

Derfflinger 22
Projekt GmbH

Wallstr. 35
10179 Berlin

www.derff22.de

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 163421 B
Ersteintragung: 11.12.2014
Geschäftsführer: Dirk Germandi,
Roger Neumann



**BAUTRÄGER /
INITIATOR/PROSPEKT-
HERAUSGEBER**

Derfflinger 22
Projekt GmbH

Wallstr. 35
10179 Berlin

www.derff22.de

VERTRIEB

PROFI PARTNER AG
Wallstr. 35, 10179 Berlin

T: 030 / 32 77 66 -120
F: 030 / 32 77 66 -166

verkauf@profi-partner.de
www.profi-partner.de

ARCHITEKT

Dr. Hellbach
Büro für Architektur
und Landschaftsarchitektur

Hessenallee 3
14052 Berlin

PROJEKTSTEUERUNG

Albrecht
Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH

Rudower Chaussee 12
12489 Berlin



**TECHNISCHE
QUALITÄTSKONTROLLE**

TÜV SÜD
Industrie Service GmbH
Niederlassung Berlin

Wittestr. 30
13509 Berlin

Stand:
August 2016



www.derff22.de