

# ÜBERLIN

Steglitzer Kreisel

Eigentumswohnungen in Berlin  
Prospektteil A

POWERED BY  
**CG GRUPPE**



# INHALT

## CHANCEN UND RISIKEN

Seite 3

## DAS RECHTLICHE KONZEPT

Seite 12

## STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Seite 18

## REFERENZEN

Seite 22

## HAFTUNGS- & ANGABENVORBEHALTE

Seite 25

# CHANCEN UND RISIKEN

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investieren und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will die Verkäuferin den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei einer Investition in Immobilien aufklären.

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit gut 10 Jahren ist nunmehr von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Spätestens seit dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 / 2016 stiegen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich und die Baupreise erhöhten sich stark. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere an Wohnraum in Ballungszentren, boomt derzeit die Immobilien- und Baubranche. Einige Analysten prophezeien für sogenannte Spitzenstandorte in spätestens zwei bis drei Jahren das Erreichen eines Preisplateaus bzw. einen Preisrückgang, weil die Immobilienkaufpreise stärker als die Mieten steigen. Ungeachtet dessen ist die Nachfrage von Kapitalanlagen in Sachwerte ungebremst, weil es der deutschen Wirtschaft vergleichsweise gut geht und sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet. Nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der südeuropäischen Länder, ist nicht mit einem kurzfristigen, schnellen Steigen der Zinsen zu rechnen. Demgegenüber steht eine aufgrund der niedrigen Zinsen weiter steigende Wirtschaftsgefahr für Banken und Versicherungen. Dadurch wird der Anlagedruck, nicht zuletzt aufgrund institutioneller, zum Teil auch ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienkapitalanlagemarkt noch größer. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind bei Immobilien 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.

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 beachten, 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. Hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Investor 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 auch die Käuferseite.

Die GbR Steglitzer Kreisel Turm sowie die GbR Steglitzer Kreisel Parkhaus (nachfolgend zusammen auch - Verkäuferin - genannt) schließen und halten daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch eine Finanzierungserklärung eines Kreditinstitutes bzw. einen Eigenkapitalnachweis belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart die Verkäuferin ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit selbst und/oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Die für die Verwaltung des Objekts vorgesehene Firma City-Hausverwaltung GmbH, Leipzig ist mit der Verkäuferin personell und wirtschaftlich verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen 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 Baumaßnahmen. Wenn der Bauträger mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber wegen des seit 01.01.2018 geltenden § 650 u. Abs. 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d. h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach ist nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch er auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Er hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten der Verkäuferin, insbesondere im Insolvenzfall ungesichert sind. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten, er müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich still steht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist, müsste der Erwerber je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Investoren die Modernisierung/Ausbau teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz 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 Modernisierungs- und 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 aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

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

## 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“). Daneben kann der Erwerber erklären, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) zu schließen.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden bzw. auszubauenden Eigentumseinheit erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. sanierte Wohnung sowie einen Parkplatz, wobei das Risiko von Kostensteigerungen (mit Ausnahme einer Mehrwertsteuererhöhung) 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. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber ggf. für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Die Verkäuferin steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Nach Wahl der Verkäuferin erhält der Käufer eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel entweder in Form einer gestellten Sicherheit oder aber eines Einbehaltes von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632 a, 650 m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet die Verkäuferin dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf ihre Bauleistungen am Gebäude.

Demgegenüber steht das Risiko, wenn die Verkäuferin 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 Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632 a, 650 m BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten durch die Verkäuferin realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde und weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteile 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 zum Beispiel Schadenersatzansprüche, die auf Erstattung der Vertragskosten oder den Ersatz von Verzögerungsschäden oder Schäden gerichtet sind, die aus steuerlichen Nachteilen resultieren. Gleiches gilt für etwaige Schadenersatzleistungen für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Bauträgers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt

bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn die Verkäuferin während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Insoweit hat der Käufer die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn die Verkäuferin insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme der Verkäuferin dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Käufer geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Sobald die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerks dem Käufer eine angemessene Frist zur Abnahme setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mängelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen nach dem seit 01.01.2018 geltenden neuen Bauvertragsrecht eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr, bspw. bei Verschlechterung des Werkes und der Beweislast, bspw. für Mängel, zu nennen.

Bei dem Kaufgegenstand handelt es sich zum einen um den Grundbesitz zum Hochhaus bzw. Turm nebst Sockelbereich und den Grundbesitz zum Parkhaus. Zum Baugrundstück Turm wurde die Baugenehmigung bereits am 28.11.2017 unter Nr. 2016/4528 erteilt, während die zum Baugrundstück Parkhaus noch aussteht. Da mit dem Hochhaus bzw. Turm mit direkt darunter befindlichem Sockelteil sowie dem Parkhaus nur ein Teil des Stadtteilzentrums Steglitzer Kreisel vorliegend realisiert wird, bezieht sich die Bauverpflichtung der Verkäuferin auch alleine auf dieses verkaufte Sonder- und Gemeinschaftseigentum und nicht auf die Baulichkeiten außerhalb des Baugrundstückes. Da bezüglich der restlichen Bauteile zwar noch keine konkrete Planung besteht, aber grundsätzlich das Areal zukünftig revitalisiert werden soll, ist eine Beeinträchtigung durch zukünftige Baumaßnahmen nicht auszuschließen und hierdurch ggf. entstehende negative Einflüsse, bspw. in Form von Mietminderungen, in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Das Gleiche gilt für ggf. mögliche zukünftige Nutzungen des weiteren Areals, welche auf den vorliegenden Kaufgegenstand negativen Einfluss nehmen können. Außerdem ist für die Erwerber zu berücksichtigen, dass sich im Sockelbereich Gewerbe befindet. Insofern wird Erwerbern empfohlen, vor Kauf das Objekt zu besichtigen.

In der der Teilungserklärung Turm und der Teilungserklärung Parkhaus jeweils beigefügten Gemeinschaftsordnung wird hinsichtlich des vorliegenden Teilungsgegenstandes aus im Wesentlichen aus voneinander unabhängigen Gebäudeteilen bzw. -komplexen eine weitestgehende Trennung in jeweils zwei Untergemeinschaften vorgenommen. Zum einen trennen sich die Untergemeinschaften zum Turm in das Hochhaus nebst den darin befindlichen Wohnungseigentumseinheiten und den Sockelbereich nebst den darin befindlichen Wohnungseigentumseinheiten/der Gewerbeeinheit/den Tiefgaragenstellplätzen zum anderen trennen sich die Untergemeinschaften zum Parkhaus nach dem oberirdisch gelegenen Parkhaus und dem kaufgegenständlichen unterirdisch gelegenen Parkhaus (bestehend aus fünf Etagen nebst den darin befindlichen Teileigentumseinheiten/den oberirdisch gelegenen Gewerbeflächen). die Untergemeinschaften werden soweit als möglich getrennt verwaltet und organisiert. Sie bilden grundsätzlich eine eigene separate Gemeinschaft, insbesondere bezüglich der Nutzung, der Wiederaufbauverpflichtung, der Ermittlung und Verteilung der laufenden Kosten und Lasten, dem Wirtschaftsplan, der Instand-

haltungsrücklage sowie der Eigentümersammlung bilden soll. Sofern eine Angelegenheit nicht in die Zuständigkeit einer Untergemeinschaft fällt, entscheiden alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Ansonsten gelten die Regelungen des Gemeinschaftsverhältnisses ebenso innerhalb der jeweiligen Untergemeinschaft.

Am Vertragsgrundstück lasten verschiedene bereits eingetragene bzw. noch einzutragenden Grunddienstbarkeiten, welche sich der Grundlagenurkunde entnehmen lassen. Darüber hinaus hat die Verkäuferin den ebenfalls der Grundlagenurkunde beigefügten Vertrag zur Absicherung eines Errichtungs- und Energieliefervertrages nebst Bewilligung einer Dienstbarkeit mit der GASAG Solution Plus GmbH geschlossen, weshalb dem Käufer im Bauträgervertrag zur Kenntnis gebracht wird, dass die Eigentümer und Nutzer des Grundstücks gegenüber der GASAG Solution Plus GmbH in dem im Bauträgervertrag genannten Umfang beschränkt sind und die Verkäuferin ermächtigt wird, mit der GASAG Solution Plus GmbH ggf. notwendige weitere Verträge abzuschließen bzw. bestehende abzuändern.

Zudem ist zum Objekt zu berücksichtigen, dass in dem Vertragsgegenstand eine Schadstoffsanierung durchgeführt wurde, deren Gutachterbestätigung der Grundlagenurkunde als Kurzfassung anliegt. Hierin führt der Gutachter aus, dass aufgrund der Asbestsanierung etc. das Gebäude Steglitzer Kreisel (Hochhaus) sich in einem sanierten Zustand befindet, der den Aufenthalt im Gebäude ohne gesundheitliche Bedenken hinsichtlich der ermittelten Gefahrstoffe zulässt.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgervertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich 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 nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgervertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

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 der sich die Immobilie befindet).

Bei der Lage des Kaufgegenstandes innerhalb des Steglitzer Kreisel ist neben der möglichen weiteren Revitalisierung, durch welche wie bereits dargestellt Beeinträchtigungen entstehen können, zu beachten, dass die U-Bahn direkt unterhalb des Steglitzer Kreisel verläuft, was entsprechende Immissionen zur Folge haben kann. Insofern wird den Erwerbern empfohlen, sich vor Ort hiervon einen Eindruck zu verschaffen. Außerdem hat der Erwerber auch zu beachten, dass in unmittelbarer Nähe sich eine Bundesstraße befindet, bezüglich derer mit erheblicher Lärmemission zu rechnen ist. Da die Lärmbeeinträchtigung Einfluss auf die

zu erzielende Miete haben kann, sollte der Erwerber diesen Umstand in seine Rentabilitätsberechnung einstellen.

Das Umfeld des Gebäudes, in dem sich die angebotenen Wohnungen bzw. Parkplätze befinden sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Lage des Objektes sowie die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind im Prospekt eingehend beschrieben, wobei jedem Kaufinteressenten empfohlen wird, den Standort und die Bestandsgebäude vor Kaufvertragsabschluss persönlich zu besichtigen.

## 4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Zu den Ausstattungsmerkmalen werden zwei unterschiedliche Ausstattungslinien angeboten, welche jedoch auch mehr, als in der ursprünglichen Preiskalkulation angegeben, kosten können. Der konkrete (Mehr-)Aufwand ist der Baubeschreibung und der individuellen Kostenkalkulation zu entnehmen. Ungeachtet dessen ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großem Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (aufgrund tierischem oder pflanzlichen Befall bspw. mit Taubenzecken oder Hauschwamm, Feuchtigkeitsschäden und Statikproblemen etc.) zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Konkret ist beim vorhandenen Altbau geplant, dessen bestehende Tragkonstruktion statisch zu überprüfen und hinsichtlich der neuen Nutzung im Rahmen der Genehmigungsstatik berechnen zu lassen, was wiederum durch einen Prüflingenieur für Tragwerksplanung geprüft und überwacht wird. Über gegebenenfalls vorhandene Vorschäden, welche oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, sowie den hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber bei der Verkäuferin informieren.

Die Bauqualität richtet sich vorliegend nach der vertragsgemäßen Umsetzung der Regelungen im Bauträgervertrag nebst Anlage sowie den in der Grundlagenurkunde enthaltenen und versprochenen Baubeschreibungen sowie Ausstattung. Die Bauverpflichtung der Verkäuferin ergibt sich ausdrücklich nur für den Kaufgegenstand. Die Verkäuferin verpflichtet sich, normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Normen zu errichten, soweit im Bauträgervertrag keine anderweitigen Beschaffensvereinbarungen getroffen und in den Baubeschreibungen nichts abweichendes vereinbart ist. Die Einhaltung bestimmter DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien oder sonstiger technischer Vorschriften wird grundsätzlich nicht geschuldet. Trotz des bei der Abnahme hinzuzuziehenden Sachverständigen zur Prüfung, ob das Gemeinschaftseigentum nach Maßgabe der Baubeschreibung und des Kaufvertrages errichtet wurde, ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Dem Erwerber wird empfohlen, bei fehlendem eigenem Sachverstand einen eigenen Sachverständigen mit der Prüfung der vertragsgemäßen Umsetzung der versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung zu beauftragen. Bezüglich der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist

zudem damit zu rechnen, dass konstruktionsbedingte negative Abweichungen von Neubaustandards zur tatsächlichen Ausführung auftreten (bspw. Deckenbelastung, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Feuchtigkeitsschutz, Ebenheitstoleranzen und Steigungen von Treppen, Oberflächenbeschaffenheit von Wänden, Decken und Böden etc.), aber auch Abweichungen von den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Zu beachten ist auch, dass das Bestandsgebäude unterschiedliche Geschosshöhen aufweist, deren Mindesthöhen im Bauträgervertrag im Einzelnen niedergelegt werden. Zum Turm ist zu berücksichtigen, dass aufgrund dessen Höhe schon bei normalen Windgeschwindigkeiten die Gefahr besteht, dass Gegenstände und Möbel von den Balkonen geweht werden, weshalb die Möblierung und Lagerung von jeglicher Art von Gegenständen auf den Balkonen und Terrassen unzulässig ist, um eine Beschädigung Dritter zu vermeiden. Diesbezüglich ist der jeweilige Erwerber im Bauträgervertrag verpflichtet, diesen Umstand zu akzeptieren und diese Beschränkung bei Weiterveräußerung an seinen Rechtsnachfolger unter Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Sofern die Verkäuferin in der Baubeschreibung zur Wärmeversorgung auf Wärmepumpen abstellt, ist zu berücksichtigen, dass diese sich voraussichtlich nicht im Kaufgegenstand befinden und daher deren Nutzung und Kosten über Dienstbarkeiten und entsprechende Regelungen vereinbart werden.

Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche (bis zu 2 % der m<sup>2</sup>) eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der WohnFIVO, wobei Balkone, Loggien etc. mit 50 % ihrer Grundfläche angerechnet werden. Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber für Rechtsgeschäfte ab dem 01.01.2004 durch eine Neuregelung im Rahmen der „WohnFIVO“ eine veränderte Flächenberechnung (Ansatz der Balkone etc. mit 25 % ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WohnFIVO ohne Einschränkungen möglicherweise bindend sein kann. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber der Verkäuferin, welche sich aus der zukünftigen ausnahmslosen Anwendung der WohnFIVO ergeben können. Einem nicht eigennutzenden Erwerber wird die Aufnahme einer analogen Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

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

## 5. NUTZUNGSKONZEPT

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

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der so genannten 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 so genannte

Investition für Generationen eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbssteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber potentielle Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist als der hier angebotene Erwerbspreis.

## 5.1 SELBSTNUTZUNG UND SONDERWÜNSCHE

Sofern der Erwerber beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d. h. die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies unbedingt dem Veräußerer zeitnah mitteilen, 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 dessen Zustimmung schriftlich erklärt bzw. notariell beurkundet werden, da anderenfalls eine Berücksichtigung aufgrund des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich ist. Sonderwünsche können zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Nach dem rechtlichen Konzept im Bauträgervertrag ist zu Sonder- bzw. Änderungswünschen eine gesonderte Vereinbarung, ggf. in Form eines Nachtrags zum Kaufvertrag, vorgesehen. Die Vorbereitung solcher Vereinbarungen und die Koordinierung der zu ihrer Umsetzung erforderlichen Leistung erfolgt ausschließlich über ein von der Verkäuferin eingesetztes Projektmanagement. Der Käufer hat sich nach der Regelung des Kaufvertrages an den Kosten zu beteiligen.

## 5.2 VERMIETUNG

Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen und -ausstattung sowie der Architektur geht die Verkäuferin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden, es sei denn, der Verwalter stimmt schriftlich einer Nutzung der Wohnungen für gewerbliche oder berufliche Zwecke zu, die nicht mit erheblichem Publikumsverkehr einhergeht. Für die gewerbliche Einheit ist darüber hinaus eine Nutzung im Rahmen der jeweils gültigen bau- und gewerberechtlichen Vorschriften zulässig. Erwerber, welche beabsichtigen ihre Einheiten zu vermieten, wird empfohlen, ihre Mieter von Anfang an auf potenziell denkbare Auswirkungen bei der Revitalisierung und späteren Nutzung des restlichen Areals des Steglitzer Kreisels hinzuweisen, um diesbezügliche Mietminderungen auszuschließen. Gleichwohl bestehen eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung der Eigentumswohnungen verbunden sind.

Der Investor als Vermieter trägt das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z. B. Kosten etwaiger Rechtsstreite) kommen kann. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z. B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können. Der Käufer hat die Möglichkeit, der eingesetzten WEG-Verwaltung einen

Vermietungsauftrag zu erteilen. Der Auftrag umfasst grundsätzlich die Erbringung aller notwendigen Leistungen zur Vermietung, insbesondere Werbemaßnahmen bzw. die Beauftragung einer Immobilienfirma sowie die Ausarbeitung, Vorbereitung und den Abschluss der Endmietverträge, wobei für diese Leistungen vom Erwerber eine Vergütung in Höhe von bis zu zwei Monatskaltmieten zzgl. Mehrwertsteuer einzukalkulieren sind. Soweit im Prospekt von Mieteinnahmen gesprochen wird, handelt es sich ausdrücklich nur um unverbindliche Prognosen, welche auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte und/oder Statistiken i. V. m. einfachen Recherchen zur ortsüblichen und aktuellen erzielbaren Mieten abgegeben wurden. Diese Angaben können Veränderungen unterliegen. Bezüglich etwaiger formulierter Mieterwartung kann mithin keine Garantie übernommen werden. In jedem Fall ist auch ein gewisses Leerstandsrisiko mit einzukalkulieren.

Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, das durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat.

Des Weiteren ist bei der Vermietung zu beachten, dass nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen 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. Die Erwerber sollten sich mithin von der Verkäuferin einen Energieausweis aushändigen lassen.

Die Bonität der anzuwerbenden Mieter wird i. d. R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. Erteilt der Eigentümer den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen oder andere Dritte beauftragen, um einen Leerstand zu vermeiden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz vorliegender Bezugsfertigkeit und Erteilung eines Vermittlungsauftrages die erste Vermietung bis zu mehreren Monaten in Anspruch nehmen kann. Während dieser Zeit erhält der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Schließt der Investor keinen Verwaltervertrag für das Sondereigentum ab, muss er zudem selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung und Betreuung des Mieters ergeben, wie z. B. Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung sowie Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommen von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Teil-/Wohnungseigentümern in der Anlage bzw. bei getrennten Eigentümerversammlungen hinsichtlich der Untergemeinschaften, sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Investor fachlich, zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zur honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigung der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten. Der Vermieter trägt grundsätzlich das Risiko, dass seine Wohnung leer steht oder dass es aufgrund Nichtzahlung des Mieters zur Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen kann.

Der Erwerber hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Neuvermietung kann z. B. eine Renovierung des Wohnungs-/Teileigentums erforderlich sein, dessen Kosten der Käufer tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungs-/Teileigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die jeweilige Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es in der Zukunft gegebenenfalls nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Diesbezüglich sind die weiteren Beschränkungen nach der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 10.04.2018 zu beachten, welche nunmehr zunächst bis zum 10.05.2023 anwendbar ist und regelt, dass für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren eine Kappungsgrenze von 15 % gilt. Diese Beschränkung hat der Erwerber zusätzlich in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. In diesem Zusammenhang ist bei den Mietnebenkosten zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Auch steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt.

Durch das zum 01.06.2015 in Kraft getretene Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556 f BGB wird die Begrenzung der Miete nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter bzw. neu hergestellter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung ist die Annahme einer umfassenden Modernisierung möglich, so dass voraussichtlich die verkündeten Neuregelungen für die Erstvermietung des vorliegenden Objektes nicht greifen. Es ist zu beachten, dass es sich bei der umfassenden Modernisierung um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist. Nach der Gesetzesbegründung müssen die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassend modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Mithin könnte inhaltlich eine Ausnahme der vorliegenden Wohnungen von der Mietpreisbremse angenommen werden. Da aber die sogenannte Mietpreisbremse aufgrund Landesverordnung in Berlin auch für Folgebermietungen gilt, ist zu berücksichtigen, dass die Ausnahme, sofern sie denn eingreift, nur für die erste Vermietung nach der umfassenden Modernisierung gilt, so dass zumindest die Folgemiete dann nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

In diesem Zusammenhang ist auch das zum Prospekterstellungszeitpunkt diskutierte Gesetz zur Mietrechtsnovelle II zu berücksichtigen, in dem festgelegt werden soll, dass die Mietspiegel zukünftig auf Basis der Mieten der vergangenen 8 Jahre (statt bisher 4 Jahre) ermittelt werden sollen. Da damit die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nivelliert werden würden, hätte auch dies Einfluss auf die potenziell zu erzielende Miete. Für diesen Fall muss zukünftig mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden. Dies sollte der Erwerber bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen.

Zur näheren Erläuterung der Vermietungsprognosen und bspw. der Abhängigkeit der zu erwartenden Mieteinnahmen von den Wohnungsgrößen, steht die Verkäuferin interessierten Erwerbern zur Verfügung. Zur Betreuung bei der Mieterakquise und Mieterverwaltung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Verwaltung sowie den Sondereigentumsverwaltungsvertrag, erläutert im „Rechtlichen Konzept“, verwiesen.

## 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 Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für das Sondereigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand der Anlage als 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. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer in der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft bzw. der jeweiligen Untergemeinschaft beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, dass 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 Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft bzw. die jeweilige Untergemeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Eigentümergeinschaft (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern Nachteile zufügt oder andere belästigt. Problematisch kann werden, wenn ein

Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. 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 Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u. a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Besonders gravierend kann sich ein solcher Ausfall auswirken, wenn, wie voraussichtlich hier, bezüglich des Parkhauses ein großer Teil der Fläche an einen Einzelerwerber verkauft wird, auch wenn zunächst über das Konstrukt der Untergemeinschaften versucht werden soll, Kostengerechtigkeit herzustellen.

Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der jeweiligen Untergemeinschaft differieren. Des Weiteren ist denkbar, dass zukünftig auch zwischen den Untergemeinschaften Streit entsteht, bspw. aufgrund verschiedener Nutzungsarten und Nutzungszielen, des Verursacherprinzips bei Schäden / Abnutzungen oder aufgrund Abgrenzungsschwierigkeiten bei einer Untergemeinschaft alleine treffende oder mehrere Untergemeinschaften übergreifende Instandhaltungs- und / oder Erneuerungsmaßnahmen.

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 sowie Außenfassade. Ein guter Verwalter des Gemeinschaftseigentums schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergeinschaft / Untergemeinschaften „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.

Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass mit der einzusetzenden WEG-Verwaltung zudem ein Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohnungs-/Teileigentum abgeschlossen werden kann. Die Verwalterin ist jedoch nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet. Die Hausverwalterin erhält für ihre Tätigkeit voraussichtlich eine monatliche Grundvergütung in Höhe von 30,94 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer je Wohnung und 17,85 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer je Stellplatz.

Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Im vorliegenden Objekt hat die Verkäuferin die City-Hausverwaltung GmbH zum ersten Verwalter nach dem WEG in der jeweiligen Teilungserklärung bestellt und wird diese beauftragen und bevollmächtigen, wozu der Erwerber im Bauträgervertrag die Zustimmung erklärt. Die hierfür voraussichtlich monatlich entstehende Grundgebühr in Höhe von 28,56 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer je Wohnung sowie je Stellplatz im Bauteil D (Turm) 3,57 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer und je Stellplatz im Bauteil E (Parkhaus) 14,88 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer trägt von Anfang an der Erwerber und ist von diesem neben der Vergütung für besondere Leistungen in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern/Immobilien kalkuliert. Speziell zu den Bewirtschaftungskosten ist auf den im Objekt geplanten Concierge-Service zu verweisen. Eine derartige

Dienstleistung ist allein schon aufgrund des Raumbedarfs immer mit erhöhten Kosten verbunden, wobei angestrebt wird, dass sich die Dienstleistung über die Inanspruchnahme der Hausbewohner größtmöglich alleine rechnet. Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren hierzu noch keine exakten Angaben möglich, weshalb interessierten Erwerbern empfohlen wird, bei Interesse hierzu direkt mit der Prospektherausgeberin zu sprechen. In keinem Fall kann garantiert werden, dass der angebotene Concierge-Service, so wie prognostiziert, dauerhaft etabliert werden kann. Im Ergebnis hängt dies von der fachlichen Qualifikation der eingesetzten Dienstleister sowie der Akzeptanz bei den Hausbewohnern ab und obliegt die Entscheidung letztendlich der Wohnungseigentümerversammlung. Die mit dem Service verbundenen Kosten können über einen ggf. vorliegenden Entwurf eines Bewirtschaftungsplans ermittelt werden. Höhere Bewirtschaftungskosten für diesen Service und die übrigen Ausgaben, 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 dem vorliegenden Konzept ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die jeweilige Untergemeinschaft 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, Treppenhäuser, Fahrstühle, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergeinschaft 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. Erzielt die Eigentümergeinschaft 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 für die Wohnungen mit pauschal 0,40 Euro je m<sup>2</sup> und für die Stellplätze im Bauteil D (Turm) mit 0,11 Euro je Stellplatz und für die Stellplätze im Bauteil E (Parkhaus) mit 3,90 Euro je Stellplatz vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage wahrscheinlich langfristig zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungs-/Teileigentümer 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 Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. 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. Insbesondere ist hinsichtlich der vorgesehenen Bildung einer jeweils eigenen Instandhaltungsrücklage für die jeweilige Untergemeinschaft zu beachten, dass diese in unterschiedlichen Höhen beschlossen werden können. Ggf. sollte für die Kosten der Gesamteigentümergeinschaft ebenfalls eine Instandhaltungsrücklage gebildet werden, was in die Rentabilitätsberechnung einzustellen ist. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Da zum Gemeinschaftseigentum auch die Fassade des Turms gehört, ist aufgrund dessen schwieriger Erreichbarkeit mit erhöhten Pflege- und Erhaltungsaufwendungen zu rechnen. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Soweit gemäß der Planung mit einem Contractor Versorgungsverträge abgeschlossen werden, ist zu berücksichtigen, dass die Energieerzeugungs- und Verteilungsanlagen grundsätzlich nicht im Eigentum der jeweiligen Eigentümergeinschaft stehen. D. h., dass bei möglicherweise späterer Beendigung eines solchen Vertrages ohne Neuabschluss auf eigene Kosten derartige Anlagen errichtet werden müssten, weshalb auch hierfür Rücklagen gebildet werden sollten.

Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektromobilität 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 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. Daneben sind bei dem vorliegenden Angebot Kosten für ggf. gewählte Ausstattungslinien und erwartete Sonderwünsche sowie bei der Übergabe der Wohnungen und der Parkplätze eine Hausgeldsonderzahlung nebst Kosten für die Sicherheit der Restzahlung einzurechnen. Je nach Absprache mit der Verkäuferin müssen auch eigene Kosten für die Vermietung aufgewandt werden.

Soweit Kaufpreise angegeben werden, beinhalten diese bereits sämtliche Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten, welche über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Nach dem vorliegenden Konzept ist es einem Vermittler gestattet, sowohl vom Käufer als auch von der Verkäuferin Provision für die Vermittlung der Einheit zu vereinnahmen. Die vom Erwerber an den Vertrieb zu zahlende Provision beträgt grundsätzlich 3,57 % inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer des Kaufpreises. Im Konkreten wird auf die Niederlegung im Bauträgervertrag verwiesen. Die Verkäuferin hat eine Innenprovision in Höhe von 5 % zu leisten, ohne dass Mehrwertsteuer anfällt. Da die Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, sollten die Erwerber bei Interesse die konkrete Höhe beim Vermittler erfragen. Die Verkäuferin ihrerseits kann nur Angaben zur von ihr bezahlten Innenprovision machen.

Die auf die Wohnung und den Parkplatz entfallenden Anschaffungskosten sind im Bauträgervertrag bezeichnet und wurden von der Verkäuferin ermittelt. Sollte eine weitere Aufteilung des Kaufpreises erfolgen, stellt diese lediglich eine Schätzung dar, deren abschließende Prüfung und Anerkennung den Behörden obliegt, was zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen kann, wofür die Verkäuferin jedoch keine Haftung übernimmt. Gleiches gilt für sonstige Prognosen wie z.B. Berechnungsmodelle etc.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit oder ohne 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.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt insbesondere fest, dass der Darlehensgeber einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Demzufolge können Verbrauchern aus Gründen der Vorsicht Darlehen verweigert werden, obwohl die bestehenden gesetzlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfungen einer Darlehensgewährung nicht im Wege gestanden hätten. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Viel wichtiger war, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, seine Kreditraten aus dem zu erwartenden Einkommen zu bezahlen. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das „Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz)“ in Kraft getreten, dass neben gesetzlichen Klarstellungen Verordnungsermächtigungen geschaffen hat, die das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ermächtigen, im Wege einer gemeinsamen Rechtsverordnung Leitlinien zur aufsichtsrechtlichen und zivilrechtlichen Kreditwürdigkeitsprüfung festzulegen. Infolgedessen ist nun dazu aktuell am 01.05.2018 eine Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen (Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV) in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist insbesondere, die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben, wobei die Verordnung nicht als sog. „Handbuch der Kreditwürdigkeitsprüfung“ zu verstehen ist. Die Regelungen der neuen Verordnung konkretisieren beispielsweise Umstände und Faktoren, die zur Einschätzung der Wahrscheinlichkeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zugrunde zu legen sind und führen Faktoren an, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen sind. Inwieweit die neu in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der

Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten und Unsicherheiten sowie Missverständnisse beseitigen kann, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei der Bestellung einer Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann der Kreditgeber den Kreditnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Wohnung (das Pfandobjekt) zu vollstrecken. Der Erwerber hat bei einer Fremdfinanzierung auch die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu zahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei 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 (mindestens 3 %) 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 weitergehende Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Sofern beispielsweise der Käufer einen Förderkredit gemäß der Richtlinie der KfW in Anspruch nimmt, ist zu beachten, dass die KfW innerhalb der in den Kreditbedingungen vorgegebenen Zeit den Förderkredit zurückfordern kann, wenn die Anforderungen an das vereinbarte KfW-Effizienzhausniveau oder die Einzelmaßnahmen nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können. Insofern ist zu beachten, dass selbst wenn sich die Verkäuferin hierzu verpflichten würde, für den Käufer das Risiko bestünde, einen etwaigen Regressanspruch gegenüber der Verkäuferin nicht mehr realisieren zu können, da diese sich auf die Einrede der Verjährung berufen oder aus anderen Gründen nicht bereit oder in der Lage sein könnte, den Regressanspruch zu erfüllen. 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 Einheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand

seiner Einheit. 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. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die von der Verkäuferin oder einem Vermittler in der Regel nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

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 Bauträgervertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird. Letzteres kann auch eintreten, falls trotz Kaufpreisfälligkeit gegenüber dem Erwerber der Finanzierungsgeber den Kredit mangels Fälligkeit nicht bzw. erst unter weiteren später eintretenden Voraussetzungen auszahlt.

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 und sich ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

## 9. STEUERLICHE ASPEKTE

Der Investor, der seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte/Verluste aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i. d. R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors.

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird in der Regel frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt drei bis fünf Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

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 Verkäuferin übernimmt keine Garantie oder Haftung für die vom Käufer mit dem Erwerb verfolgten steuerlichen Ziele. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführung zu den steuerlichen Auswirkungen in diesem Prospekt verwiesen.

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. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausge-

schlossen 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 Erwerber abgestimmte Steuerberatung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber noch einem 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 werdende Instandhaltungs- /Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger der Verkäuferin das Wohnungs-/Teileigentum zwangsversteigern lassen oder die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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

# DAS RECHTLICHE KONZEPT

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu bis auf die Quartiersvereinbarung, die Teilungserklärungen und die Grundlagenurkunde nebst Anlagen nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Bauträgervertrag, zwei Teilungserklärungen nebst jeweils drei Anlagen und eine Grundlagenurkunde mit sieben Anlagen sowie eine Quartiersvereinbarung mit 19 Anlagen, jeweils des Notars Dr. Erik Bettin mit dem Amtssitz in Berlin. Des Weiteren wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum und optional ein Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum abgeschlossen. In der Teilungserklärung Turm vom 29.06.2018 (UR-Nr. B 930/2018) sind als Anlage 1 die vorläufigen Aufteilungspläne, als Anlage 2 die Tabelle der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten und als Anlage 3 die Gemeinschaftsordnung und in der Teilungserklärung Parkhaus vom 29.06.2018 (UR-Nr. B 931/2018) sind als Anlage 1 die vorläufigen Aufteilungspläne, als Anlage 2 die Tabelle der Teileigentumseinheiten und als Anlage 3 die Gemeinschaftsordnung enthalten. In der Grundlagenurkunde vom 10.07.2018 (UR-Nr. B 1039/2018) finden sich als Anlage 1 die Baubeschreibung Turm, als Anlage 2 die Baubeschreibung Parkhaus, als Anlage 3 eine Kopie der Bewilligungsurkunde zu den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (II/1 und II/2) nebst Lageplänen, als Anlage 4 die Kopie der Gutachterbestätigung zur Durchführung der Asbest- und Schadstoffmaßnahmen, als Anlage 5 die Kopie der Vereinbarung zum Überbau Steglitzer Kreisel mit dem Land Berlin nebst zwei Lageplänen, als Anlage 6 die Kopie der Baugenehmigung und als Anlage 7 die Kopie der Vereinbarungen mit der GASAG Solution Plus GmbH nebst Entwürfen der Bewilligungsurkunden. Der Quartiersvereinbarung vom 29.06.2018 (UR-Nr. B 929/2018) sind diverse konkretisierende Anlagen beigefügt. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die nachfolgende Beschreibung des rechtlichen Konzepts auf der Grundlage des Wissensstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen Veränderungen eintreten können. Die Verträge selbst bzw. entsprechende Muster sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragsammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Kaufinteressenten von dem Abwicklungsnotar Dr. Erik Bettin im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

## I. BAUTRÄGERVERTRAG

### 1. ABSCHLUSS

Der Investor schließt mit der GbR Steglitzer Kreisel Turm (nachfolgend - Verkäuferin 1 - genannt) als auch mit der GbR Steglitzer Kreisel Parkhaus (nachfolgend - Verkäuferin 2 - genannt), deren jeweiliger alleiniger Gesellschafter die Artists Commercial Berlin-ST GmbH & Co. KG, die Artists Parking Berlin-ST GmbH & Co. KG und die Artists Living Berlin-ST GmbH & Co. KG sind, (nachfolgend alternativ zusammen auch - Verkäuferin - genannt) entweder bei gleichzeitiger Anwesenheit vor dem Notar einen Bauträgervertrag über eine zu sanierende Altbauwohnung bzw. zu modernisierenden Kfz-Stellplatz im Parkhaus oder er gibt ein notarielles Angebot zum Abschluss des nachbeschriebenen Bauträgervertrages ab. Falls also Angebot und Annahme nicht gleichzeitig vor dem Notar erklärt werden können, unterbreitet der Investor ein notarielles Angebot zum Abschluss des nachbeschriebenen Bauträgervertrages über eine noch zu sanierende Eigentumswohnung bzw. zu modernisierenden Stellplatz im Parkhaus. An dieses Angebot ist der Investor vier Wochen ab Beurkundung unwiderruflich gebunden. Danach erlischt es, wenn es nicht zuvor wirksam angenommen wurde. Die Annahme ist erfolgt, wenn die Annahmeerklärung notariell beurkundet wurde.

## 2. INHALT

### a) Grundstück und Grundbuchstand

Die Verkäuferin 1 ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Steglitz, Blatt 23263, eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Steglitz Flur 2 des Flurstücks 2275 zur Größe von 4.537 m<sup>2</sup>.

Nach Angaben der Verkäuferin 1 war der Grundbesitz (nachfolgend - Baugrundstück Turm - genannt) zum Prospekterstellungszeitpunkt wie folgt belastet.

#### Abteilung II:

lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (O-Bahn-Herstellungs- und Betriebsrecht) für die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) in Berlin.

lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Autobushaltestellenanlage einschließlich Flugleitzentrale-, Herstellungs- und Betriebsrecht) für die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) in Berlin.

#### Abteilung III:

lfd. Nr. 1 30.000.000,00 Euro Grundschuld für die Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH, Frankfurt am Main, 18 % Zinsen, 10 % Nebenleistung einmalig, teilweise vollstreckbar nach § 800 ZPO.

lfd. Nr. 2 95.000.000,00 Euro Grundschuld (ohne Brief) für die Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH, Frankfurt am Main, 18 %, Zinsen 10 % Nebenleistung einmalig, teilweise vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Die Verkäuferin 2 ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Steglitz, Blatt 23264, eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Steglitz Flur 2 des Flurstücks 2276 zur Größe von 3.009 m<sup>2</sup>.

Nach Angaben der Verkäuferin 2 war der Grundbesitz (nachfolgend - Baugrundstück Parkhaus - genannt) zum Prospekterstellungszeitpunkt wie folgt belastet.

#### Abteilung II:

lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (O-Bahn-Herstellungs- und Betriebsrecht) für die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) in Berlin.

lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Autobushaltestellenanlage einschließlich Flugleitzentrale-, Herstellungs- und Betriebsrecht) für die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) in Berlin.

#### Abteilung III:

lfd. Nr. 1 28.000.000,00 Euro Grundschuld ohne Brief für die Berliner Sparkasse-Niederlassung der Landesbank Berlin AG, Berlin, 15 % Zinsen, teilweise vollstreckbar nach § 800 ZPO.

lfd. Nr. 8 95.000.000,00 Euro Grundschuld für die Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH, Frankfurt am Main, 18 %, Zinsen, 10 % Nebenleistung einmalig, teilweise vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Die jeweils in Abteilung II eingetragenen Rechte sowie die zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage wie sie in der Grundlagenurkunde und der Quartiersvereinbarung beschrieben sind, zu bestellenden Dienstbarkeiten werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen. Die Verkäuferin erhält im Bauträgervertrag bezüglich der Abteilung II des Grundbuchs das Recht, Belastungen gemäß der Regelungen der jeweiligen Teilungserklärung, der Grundlagenurkunde, der Quartiersvereinbarung sowie des Änderungsvorbehaltes im Bauträgervertrag zur Eintragung zu bringen, insbesondere das Recht zur Übernahme und Bestellung von Baulasten und/oder Dienstbarkeiten (z. B. Geh- und Fahrrechte, Leitungs- und Anlagenrechte zu Gunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger oder Überbaurechte zu Gunsten von Nachbarn), welche vom Käufer entschädigungslos zu übernehmen sind.

Bezüglich der Abteilung III des Grundbuchs hat die Verkäuferin am Grundstück Globalgrundschulden zur Projektfinanzierung eintragen lassen. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung aufgrund des Bauträgervertrages bleibt hiervon unberührt, so dass diese Belastungen mit Eigentumsumschreibung von der Verkäuferin zur Löschung zu bringen sind.

Zum Baugrundstück Turm wurde die Baugenehmigung am 28.11.2017 unter Nr. 2016/4528 erteilt.

#### **b) WEG-Teilung, Untergemeinschaften und Kaufgegenstand**

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe des Bauträgervertrages nebst Anlagen und im Übrigen nach der der Grundlagenurkunde vom 10.07.2018 (UR-Nr. B 1039/2018) des Notars Dr. Erik Bettin beigefügten jeweiligen Baubeschreibung und der Baugenehmigung herzustellen und auszustatten. Dem Bauträgervertrag wird als Anlage ein Grundrissplan für das Kaufobjekt beigefügt, welcher vorrangig maßgebend ist, insbesondere für die darin geregelten Detailausführungen. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war die Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits beantragt, jedoch noch nicht erteilt. Die Anlegung der kaufgegenständlichen Grundbücher ist demnach noch nicht erfolgt.

In der der Teilungserklärung Turm vom 29.06.2018 (UR-Nr. B 930/2018) und der Teilungserklärung Parkhaus vom 29.06.2018 (UR-Nr. B 931/2018) jeweils des Notars Dr. Erik Bettin beigefügten Gemeinschaftsordnung wird hinsichtlich des vorliegenden Teilungsgegenstandes aus im Wesentlichen voneinander unabhängigen Gebäudeteilen bzw. -komplexen eine weitestgehende Trennung in jeweils zwei Untergemeinschaften vorgenommen. Die Untergemeinschaften zum Turm trennen sich nach dem Hochhaus nebst den darin befindlichen 270 Wohnungseigentumseinheiten und dem Sockelbereich nebst den darin befindlichen 60 Wohnungseigentumseinheiten/der Gewerbeeinheit/sechs Tiefgaragenstellplätzen. Die Untergemeinschaften zum Parkhaus trennen sich nach dem oberirdisch gelegenen Parkhaus, bestehend aus zehn Etagen (Teileigentumseinheit TE 254) und dem unterirdisch gelegenen Parkhaus, bestehend aus fünf Etagen nebst den darin befindlichen Teileigentumseinheiten (Teileigentumseinheiten TE 1 bis TE 236, AR 237 bis AR 238)/die oberirdisch gelegenen Gewerbeflächen (u.a. Schaufenster)/ (Teileigentumseinheiten GE 239 bis GE 241, AR 242 bis AR 248, Schaufenster 249 bis Schaufenster 252). Die Untergemeinschaften werden soweit als möglich getrennt verwaltet und organisiert. Sie bilden grundsätzlich je eine eigene separate Gemeinschaft bezüglich der Nutzung, der Wiederaufbauverpflichtung, der Ermittlung und Verteilung der laufenden Kosten und Lasten, dem Wirtschaftsplan, der Instandhaltungsrücklage sowie der Eigentümersammlung etc. In allen weiteren Angelegenheiten, die nicht in die Zuständigkeit einer Untergemeinschaft fallen, entscheiden alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Bezüglich der Untergemeinschaften gelten die Regelungen des Gemeinschaftsverhältnisses ebenso innerhalb der jeweiligen Untergemeinschaft. Die weiteren spezifischen Regelungen lassen sich der der jeweiligen Teilungserklärung als Anlage 3 beiliegenden Gemeinschaftsordnung entnehmen.

Der Bauträgervertrag hat den Kauf einer noch zu sanierenden/auszubauenden Sondereigentumseinheit nebst Miteigentumsanteil am Baugrundstück Turm sowie ggf. Sondernutzungsrechte und den Kauf einer Teileigentumseinheit bezüglich eines Tiefgaragenstellplatzes nebst Miteigentumsanteil am Baugrundstück Parkhaus zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Bauträgervertrag exakt bezeichnet.

#### **c) Kaufpreis, Wohnfläche, Kaufpreisfälligkeit und Sicherheitsleistung**

Die Immobilie einschließlich Sanierung wird bis auf die Regelung zu einer ggf. eintretenden Mehrwertsteuererhöhung zum Festpreis verkauft, wobei der Festpreis auf die Wohnung und den Parkplatz aufgeteilt ist. Die angegebene Wohnfläche wurde nach der WohnFIVO berechnet, wobei Balkone, Loggien etc. mit 50 % berücksichtigt sind. Für Abweichungen der Wohnfläche wird von der Verkäuferin eine Haftung nur übernommen, wenn sie eine Bagatellgrenze von 2 % überschreiten. Wird die Bagatellgrenze überschritten, erhöht oder vermindert sich der Kaufpreis für die Wohnung unter Ausschluss anderer oder weitergehender Rechte des Käufers prozentual entsprechend der gesamten Flächenabweichung, wobei eine etwaige Kaufpreiserhöhung jedoch auf höchstens 2 % des Kaufpreises beschränkt ist. Ein sich ergebender Kaufpreiserhöhungs- oder -minderungsbetrag ist bei Fälligkeit der letzten Rate auszugleichen, wobei zu berücksichtigen ist, dass dieser nur innerhalb einer Ausschlussfrist von drei Monaten nach Fälligkeit der letzten Rate geltend gemacht werden kann. Weitere diesbezügliche Mängelrechte bestehen erst bei einer Unterschreitung der Wohnfläche um mehr als 5 %.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Veräußerer an den Kapitalanlagenvertrieb bezahlt und die unter Umständen über dem marktüblichen Niveau liegen kann. Die Höhe kann je nach Einheit, Vertrieb und Verkaufsstand unterschiedlich sein und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden. Außerdem sind die Kosten der Lastenfreistellung sowie die Kosten des etwa einzurichtenden Notaranderkontos als auch die ggf. entstehenden Mehrkosten, welche sich durch die Aufspaltung des Bauträgervertrages in Angebot und Annahme ergeben, im Kaufpreis enthalten. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für ggf. vereinbarte Sonderwünsche, die Kosten für die Erstvermietung sowie die übrigen Notar- und Grundbuchgebühren, die notwendigen Kosten des Vertragsvollzuges, die vom Erwerber ggf. an den Vermittler zu zahlende Außenprovision, die Kosten von Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsrechte des Käufers, Finanzierungskosten des Käufers (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.), die Grunderwerbssteuer, die Grundsteuer, Gebühren und Beiträge nach Übergang von Lasten und Gefahren, die vereinbarte Hausgeldsonderzahlung bei der Übergabe der Wohnung, zukünftige Erschließungskosten sowie ggf. die Anschlussbeiträge für eine Mietantenne oder Breitbandkabel/Glasfaser.

Der Kaufpreis ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen, wobei sich die Raten an den Vorgaben der erwerberschützenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) i. V. m. § 632 a BGB i.V.m. § 650 m BGB orientieren und im Einzelnen dem Bauträgervertragsentwurf zu entnehmen sind. Der Kaufpreis ist unabhängig davon erst zu bezahlen, wenn der vollzugsbeauftragte Notar dem Käufer schriftlich mitgeteilt hat, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer rangrichtig eingetragen ist, alle zur Durchführung und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen, keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen und die Freistellung des Kaufgegenstandes von nicht zu übernehmenden grundbuchlichen Belastungen sichergestellt ist. Bezüglich der Globalgrundschuld ist dies bei Vorliegen einer Freistellungsverpflichtung (Freigabeversprechen) des Gläubigers sichergestellt, wobei diese Erklärung dem Käufer zumindest in beglaubigter Kopie vom Notar

ausgehändigt sein muss. Weitere, bereits erfüllte Fälligkeitsvoraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung für das Baugrundstück Turm und noch zu erfüllende Fälligkeitsvoraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung für das Baugrundstück Parkhaus. Die Kaufpreisraten sind sodann innerhalb von 10 Tagen bzw. zwei Wochen nach schriftlicher Mitteilung der Verkäuferin und des tatsächlich vorliegenden Bautenstandes zur Zahlung fällig. Der Ratenzahlungsplan gemäß MaBV ist durch das gesetzliche Erfordernis einer Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel durch die Verkäuferin dergestalt modifiziert, dass, sofern die Verkäuferin nicht spätestens bis zum Zeitpunkt der Zahlung der ersten Kaufpreisrate eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises leistet, der Käufer von der ersten Kaufpreisrate 5 % als Sicherheitsleistung einbehält. Die Verkäuferin ist jederzeit zum Austausch der Sicherheit berechtigt. Der Käufer hat die Sicherheit nach Erledigung des Sicherungszweckes unverzüglich zurückzugeben.

Dem gegenüber hat der Käufer der Verkäuferin Zug um Zug gegen Übergabe des Kaufgegenstandes für die Zahlung der letzten Kaufpreisrate in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises eine Sicherheit, nach seiner Wahl durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft oder der Hinterlegung von Geld auf dem Notaranderkonto des vollziehenden Notars, zu stellen. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Sicherheit zu Gunsten des Käufers gegen Zahlung der letzten Kaufpreisrate in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises freizugeben.

#### **d) Kaufpreisfinanzierungsnachweis und Grundstücksbelastungen**

Die Verkäuferin verlangt bereits vor Beurkundung eine Finanzierungserklärung eines Kreditinstitutes bzw. einen Eigenkapitalnachweis bezüglich der Kaufpreisfinanzierung. Sofern der Käufer dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nachkommt, kann die Verkäuferin das Angebot ablehnen bzw. einen ggf. bereits wirksamen Bauträgervertrag rückabwickeln und Schadenersatz verlangen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, bei der Bestellung der zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen erforderlichen Grundschulden unter weiteren Voraussetzungen mitzuwirken. Damit verbundene Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die u. a. den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Da die Grundschuld erst nach Bildung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher im Grundbuch eingetragen werden kann, sollte der Erwerber mit dem Darlehensgeber die Sicherstellung einer vorherigen Valutierung rechtzeitig klären. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers.

#### **e) Sanierungsverpflichtung und Fertigstellung**

Die Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtung ergibt sich bezüglich der bei der Besichtigung des Gebäudes sichtbaren und erbrachten Teile der Leistungen nach dem bestehenden Zustand und weiter im Übrigen nach dem Bauträgervertrag nebst Anlagen und sodann der der Grundlagenurkunde beigefügten Baubeschreibungen und Baugenehmigung. Die der Grundlagenurkunde anliegenden Baubeschreibungen sowie der Ausstattungskatalog werden damit zum Gegenstand des Bauträgervertrages gemacht. Der dem Bauträgervertrag anliegende Grundrissplan ist insbesondere hinsichtlich des Wohnungsgrundrisses maßgeblich und vorrangig. Die Ausstattung und Gestaltung des Kaufgegenstandes richtet sich nach der jeweiligen Baubeschreibung (Anlage 1 und 2 der Grundlagenurkunde) und nach der Ausstattungslinie (Teil der Anlage 1 der Grundlagenurkunde). Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht der bei Besichtigung bestehende Zustand des Gebäudes den Regelungen im Bauträgervertrag und hiernach die Regelungen im Bauträgervertrag den Regelungen aus der der Grundlagenurkunde anliegenden Baubeschreibungen und Baugenehmigung vor, wobei die Verkäuferin im Übrigen berechtigt ist, den In-

halt der Leistung nach billigem Ermessen unter Einhaltung des im Übrigen vereinbarten Standards zu bestimmen.

Da nur ein Teil des Stadtteilzentrums Steglitzer Kreisel vorliegend realisiert wird (Hochhaus mit direkt darunter befindlichen Sockelteil sowie Parkhaus) bezieht sich die Bauverpflichtung der Verkäuferin auch allein auf dieses verkaufte Sonder- und Gemeinschaftseigentum und nicht auf die Baulichkeiten außerhalb des Baugrundstückes.

Die Verkäuferin verpflichtet sich bei den Baumaßnahmen normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Normen zu errichten, soweit im Bauträgervertrag keine anderweitigen Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen und in den Baubeschreibungen nichts abweichendes vereinbart ist. Da die vorhandenen Bestandsgebäude nur in dem aus den Baubeschreibungen ersichtlichen Umfang verändert werden, werden die internen Bauteile und die Fassade unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Vorschriften für Wärmeschutz (EnEV 2016) und den notwendigen Anforderungen des Schallschutzes hergestellt. Insofern kann im Hinblick auf den Schallschutz (Tritt- und Luftschall) und die Wärmedämmung auch nach Erfüllung der Bauverpflichtung die Einhaltung der heute bspw. im Rahmen eines Neubaus üblichen Qualitäts- und Komfortstandards nicht gewährleistet werden. Zu den Bauleistungen ist im Einzelnen zu berücksichtigen, dass in dem Vertragsgegenstand eine Schadstoffsanierung durchgeführt wurde, deren Gutachterbestätigung der Grundlagenurkunde als Kurzfassung anliegt. Außerdem weist das Bestandsgebäude unterschiedliche Geschosshöhen auf, deren Mindesthöhen im Bauträgervertrag niedergelegt werden. Zum Turm ist zu berücksichtigen, dass aufgrund dessen Höhe schon bei normalen Windgeschwindigkeiten die Gefahr besteht, dass Gegenstände und Möbel von den Balkonen geweht werden, weshalb keinerlei Möblierung und Lagerung von jeglicher Art von Gegenständen auf den Balkonen und Terrassen zulässig ist, um eine Schädigung von Dritten zu vermeiden. Der jeweilige Erwerber akzeptiert dies im Bauträgervertrag und verpflichtet sich, diese Beschränkung bei Weiterveräußerung an seinen Rechtsnachfolger unter Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Bauliche Abweichungen behält sich die Verkäuferin vor, wenn ihnen der Käufer schriftlich zustimmt oder ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben erforderlich sind oder sie sich zur Erfüllung des geschuldeten Erfolges als technisch notwendig oder sinnvoll erweisen oder die bauliche Abweichung der Vermeidung von Kosten, die in einem unverhältnismäßig großen Missverhältnis stehen, dient und die baulichen Abweichungen dem Käufer zumutbar sind, weil sie Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Kaufgegenstandes nicht oder nur unwesentlich mindern. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche (bis zu 2 % der Quadratmeter) sowie Abweichungen, welche durch nachträgliche Änderungswünsche des Käufers veranlasst sind, haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich dem Käufer gegenüber zur Bezugsfertigkeit der kaufgegenständlichen Wohnung sowie der Fertigstellung des Kaufgegenstandes Parkplatzes bis zum 30.06.2022. Die Fertigstellung des Kaufgegenstandes wird unverzüglich im Anschluss erbracht. Die Außenarbeiten sind spätestens bis zum 30.11.2022 zu erbringen. Die genauen Fertigstellungstermine können von der Verkäuferin erfragt werden. Verbindlich sind lediglich die im Bauträgervertrag beurkundeten Termine und Fristen. Die Verkäuferin hat bei Vorliegen eines sachlichen Grundes, insbesondere wegen Störungen im Bauablauf, welche nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Verkäuferin beruhen, die Möglichkeit, den Bezugsfertigkeitsstermin um bis zu drei Monate zu verschieben, wobei die schriftliche Anzeige dem Käufer mindestens vier Monate vor dem bis dahin geltenden Bezugsfertigkeitsstermin zugehen muss. Behinderungen bei der

Herstellung des Kaufgegenstandes aus Gründen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, Streik, Schlechtwettertage, Widersprüche oder Anfechtungsklagen Dritter gegen die Baugenehmigungen bzw. Baueinstellungen, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen des Käufers, verlängern die Fristen um die Dauer der Behinderung. Ein Zahlungsverzug des Käufers gilt als Behinderung im Sinne dieser Regelung und verlängert die Fristen um den Zeitraum der zwischen Fälligkeit und Zahlung der Kaufpreisraten gelegen hat.

Abweichungen vom vertraglich vereinbarten Leistungsumfang sind als nachträgliche Änderungswünsche nur verpflichtend, wenn die Parteien hierüber eine gesonderte Vereinbarung, bspw. durch notarielle Beurkundung eines Nachtrages zum Bauträgervertrag, geschlossen haben. Solche nachträglichen Änderungswünsche sind nur in engen begrenzten Rahmen entsprechend dem Baufortschritt und unter ausschließlicher Einschaltung des von der Verkäuferin eingesetzten Projektmanagements unter den im Bauträgervertrag benannten Prämissen zulässig. Im Übrigen gibt es keinen Anspruch auf derartige nachträgliche Änderungswünsche.

#### f) Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Der Käufer verpflichtet sich im Bauträgervertrag zur Abnahme des Sonder Eigentums nebst etwa zugeordneter Sondernutzungsrechte bei Bezugsfertigkeit bzw. Nutzungsfertigkeit, wobei der Käufer hierzu mit einer Frist von mindestens einem Monat schriftlich geladen wird. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Käufer den Kaufgegenstand nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist abnimmt, sofern der Käufer die Abnahme innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert und sofern die Verkäuferin auf die Rechtsfolge in der Aufforderung hinweist. Eine eigenmächtige Nutzung des Kaufgegenstands durch den Käufer gilt als Abnahme ohne jede Beanstandung. Besteht im Rahmen der Abnahme zwischen den Vertragsparteien Streit, soll hierüber ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, der von der örtlich zuständigen IHK bestimmt wird, entscheiden, wobei die Kosten zu Lasten desjenigen gehen, dessen Behauptungen durch das Gutachten widerlegt werden.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums hat nach vollständiger Fertigstellung zu erfolgen. Um eine möglichst einheitliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu gewährleisten, wird im Bauträgervertrag folgendes Prozedere vereinbart. Die Erwerber beauftragen im Bauträgervertrag den künftigen WEG-Verwalter zu prüfen, ob Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums gegeben ist und hierzu einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen, der keine nahestehende Person der Verkäuferin oder des WEG-Verwalters ist, hinzuzuziehen. Der Sachverständige führt eine Abnahmebegehung zur Prüfung der technischen Abnahme durch. Die Verkäuferin wird dem Käufer Gelegenheit zur Teilnahme an dieser Abnahmebegehung geben. Im Zuge der technischen Abnahme erstellt der Sachverständige ein Protokoll, in welchem er dem Käufer eine Empfehlung hinsichtlich der Abnahme geben wird. Bezüglich des ersten Abnahmeversuchs trägt der Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft die Kosten des Sachverständigen. Alle diesbezüglichen etwaigen weiteren Kosten trägt die Verkäuferin. Empfiehlt der Sachverständige dem Käufer die Abnahme, so wird der Käufer mit Zusendung des Protokolls zur Erklärung der rechtsgeschäftlichen Abnahme des Gemeinschaftseigentums aufgefordert, nach welcher dem Käufer die im Bauträgervertrag genannten Reaktionsmöglichkeiten verbleiben. Sofern der Käufer in der gesetzten Frist die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert, gilt sein Verhalten als Zustimmung zur rechtsgeschäftlichen Abnahme, wenn die Verkäuferin hierauf in der Aufforderung hingewiesen hat. Sodann bleiben im Protokoll des Sachverständigen eventuell vermerkte Mängel und ausstehende Restleistungen vorbehalten.

#### g) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Besitz, Nutzen, Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen am Tag der Übergabe des Kaufgegenstandes auf den Käufer über. Die Verkäuferin ist zur Übergabe des Kaufgegenstandes verpflichtet, wenn die Abnahme des kaufgegenständlichen Sondereigentums erfolgt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreisraten geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet, wobei die Verkäuferin die Übergabe von der Stellung der Sicherheit bezüglich der letzten Rate abhängig machen kann. Ab dem Übergabezeitpunkt erhält der Erwerber auch alle Rechte und Pflichten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, die sich nach den Bestimmungen des WEG, der jeweiligen Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und dem nachstehend unter II. beschriebenen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum bestimmen. Der Käufer verpflichtet sich im Bauträgervertrag bei Übergabe der Wohnung eine Hausgeldsonderzahlung in Höhe von 0,2 % des Kaufpreises auf das vom Verwalter anzugebende Konto zu leisten, damit für die Anlaufaufwendungen Liquidität vorhanden ist. Bezüglich der Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes zusätzlich etwaiger Verzugszinsen unterwirft sich der Käufer für einen Jahresbetrag im Bauträgervertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Ferner tritt er im Rahmen der Eigentümergemeinschaft in ggf. bestehende Versicherungsverträge (gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden etc.) ein und hat die Kosten für diese anteilig zu tragen. Mit Besitzübergang erhält der Käufer Stimmrechtsvollmacht in der Eigentümerversammlung und ist verpflichtet, die anteiligen gemeinschaftlichen Kosten (z. B. Wohngeld, Verwalterkosten, etc.) zu zahlen. Der Käufer als Wohnungseigentümer hat bei Veräußerung seinen Rechtsnachfolger unter Weitergabepflichtung zum Eintritt in die sich aus seiner Stellung ergebenden Rechte und Pflichten zu verpflichten. Der Käufer ist mit dem Abschluss des WEG-Verwaltervertrages einverstanden und wird diesem zustimmen, ebenso wie ihm im Bauträgervertrag zur Kenntnis gebracht wird, dass die Eigentümer und Nutzer des Grundstücks gegenüber der GASAG Solution Plus GmbH in dem im Bauträgervertrag genannten Umfang beschränkt sind, wobei die Verkäuferin ermächtigt wird, mit der GASAG Solution Plus GmbH notwendige Verträge abzuschließen bzw. abzuändern.

#### h) Gewährleistung

Bei der Gewährleistung wird im Vertrag unterschieden. Die Haftung der Verkäuferin wegen Sachmängeln jeder Art am Grundstück wird weitgehend ausgeschlossen. Hinsichtlich der von der Modernisierung unberührt bleibenden Altbausubstanz wird eine Sachmängelhaftung ausgeschlossen, es sei denn die Mängel beruhen auf einer Verletzung der Pflicht zur Untersuchung der Altbausubstanz. Bei Mängeln am Bauwerk haftet die Verkäuferin nach den gesetzlichen Vorschriften mit der Maßgabe, dass Rücktritt oder Schadenersatz statt der Leistung ausgeschlossen sind, sofern es sich nur um unerhebliche Mängel handelt. Die Verkäuferin haftet des Weiteren nicht für normale Abnutzung, insbesondere nicht hinsichtlich verschleißbedingter Reparaturbedürftigkeit. Insofern wird der Käufer darauf hingewiesen, dass solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartungen in einem ordentlichen Zustand zu erhalten sind. Aufgrund der erhaltenswerten Altbausubstanz können nicht alle derzeit gültigen Baunormen erreicht werden. Der Käufer akzeptiert, dass durch die Erhaltung und Aufarbeitung ergänzender Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an Wärme-, Feuchte-, Schall- und Brandschutz sowie Einhaltung der DIN-Vorschriften, erreicht werden.

Von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ist die Haftung für Vorsatz oder Arglist ausgenommen. Ebenso unberührt bleibt in Bezug auf Schadenersatzansprüche die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte

Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Das Verschulden und die Pflichtverletzung der Verkäuferin stehen dem Verschulden und der Pflichtverletzung des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft erhält einen Anspruch auf Abtretung der Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Personen, wenn von der Verkäuferin diesbezüglich kein Ersatz zu erlangen ist.

Die Verkäuferin schuldet in keinem Fall die Eignung des Kaufgegenstandes zur Erreichung etwaiger wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele.

#### i) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Einerseits erhält der Käufer Belastungsvollmachten zur Finanzierung des Kaufobjektes, andererseits erhalten der Notar und die Notarmitarbeiter Änderungs- und Vollzugsvollmachten sowie Belastungsvollmachten, vorrangig zur Vertragsdurchführung, wobei die Vollmachten zum Teil auch über den Tod hinaus gelten. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. anerkannt werden, müssen die Erwerber einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen. Andererseits erhält die Verkäuferin Vollmachten, insbesondere zur Änderung der jeweiligen Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung, zu Änderungen der Quartiersvereinbarung, zur Zusammenlegung, Teilung oder Änderung des Zuschnitts oder der Ausstattung von Gemeinschaftsflächen oder -anlagen, zur Vornahme baulicher Veränderungen, zur Bestellung, Beauftragung und Bevollmächtigung eines Verwalters für das Gemeinschaftseigentum sowie zur Übernahme und Bestellung von Baulasten und Dienstbarkeiten. Aufgrund der Vollmachten können bspw. auch Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen in Größe, Anzahl und Nutzung verändert bzw. umgewandelt werden, ohne dass dem Investor hieraus Ansprüche erwachsen, sofern nicht seine eigenen Rechte hierdurch negativ berührt werden, bzw. die Änderungen ihm zumutbar sind.

#### j) Rücktritt

Ein Rücktritt vom Vertrag ist, nachdem die Verkäuferin das unterbreitete Angebot des Investors angenommen hat, nur aus den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich. Grundsätzlich ist der hierfür gegebene Raum äußerst beschränkt und nur bei gravierenden Gründen gegeben. Generell gilt die Rechtsregel, dass einmal geschlossene Verträge von beiden Parteien eingehalten werden müssen.

#### k) Voraussetzungen und Folgen der Eigentumsübertragung

Die Verkäuferin erklärt im Bauträgervertrag bereits die Auflassung, wobei die noch erforderliche Eintragungsbewilligung von der Verkäuferin erst abzugeben ist, wenn der geschuldete Kaufpreis und die vom Käufer zu zahlende Provision vollständig und vertragsgemäß bezahlt wurden und dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt. Die Verkäuferin muss die Zustimmung zum Vollzug der Auflassung auch dann erklären, wenn ihr Unvermögen zur Fertigstellung des Kaufobjektes feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils durch den Käufer. Zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit Eintragung als Eigentümer gelöscht wird. Die weiteren Einzelheiten bezüglich des Prozederes, falls ein vertragliches oder gesetzliches Rücktrittsrecht einer Partei ausgeübt wird, ergeben sich aus dem Bauträgervertrag.

## II. VERWALTERVERTRAG FÜR DAS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Die Verkäuferin hat für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in der jeweiligen Teilungserklärung die City-Hausverwaltung GmbH, Leipzig bestellt und wird diese noch beauftragen und bevollmächtigen. Die Verwalterbestellung erfolgt für die Dauer von drei Jahren ab grundbuchlicher Anlage der Wohnungs- bzw. Teilungseigentumsgrundbücher. Der Verwaltervertrag kann üblicherweise nur aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. In diesen Vertrag tritt der Erwerber mit Abnahme und Übergabe der Wohnung spätestens mit Eintragung als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch nach den Regelungen des WEG ein. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus dem noch abzuschließenden Verwaltervertrag. Die Grundvergütung des Verwalters wird voraussichtlich monatlich je Wohnung 28,56 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer und je Stellplatz im Bauteil D (Turm) 3,57 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer und je Stellplatz im Bauteil E (Parkhaus) 14,88 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer monatlich betragen. Zusatzleistungen sind entsprechend dem Verwaltervertrag gesondert zu vergüten. Die aufgrund des Vertrages zu erteilende Verwaltervollmacht erlaubt es dem Verwalter, die Wohnungseigentümergemeinschaft umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Auch darf der Verwalter die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer geltend machen. Der WEG-Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist gleichzeitig Verwalter der jeweiligen Untergemeinschaften.

## III. VERWALTERVERTRAG FÜR DAS SONDEREIGENTUM (OPTIONAL)

Grundsätzlich kann der Käufer frei entscheiden, ob er seine Sondereigentums-einheit selbst nutzt oder vermietet und dazu selbst verwaltet oder hiermit eine Hausverwaltung beauftragt. Für den Fall, dass der Investor wünscht, die mit der Gemeinschaftseigentumsverwaltung betraute City-Hausverwaltung GmbH zu beauftragen, ist ein entsprechender Verwaltungsvertrag zu schließen. Der Vertrag hat die in ihm festgelegte Laufzeit und Kündigungsmodalitäten. Durch die separat zu erteilende Verwaltungsvollmacht wird die Hausverwaltung umfassend bevollmächtigt, u. a. zum Einzug der Mietzinsen, der Mietkaution, zum Abschluss von Mietverträgen und zu deren Kündigung, zur Durchführung von Mieterhöhungen sowie notfalls zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückständen. Die einzelnen Leistungen sind dem abzuschließenden Verwaltervertrag für Wohnungssondereigentum zu entnehmen. Die Kosten der Verwaltung des Sondereigentums betragen voraussichtlich monatlich 30,94 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer je Wohnung sowie 17,85 Euro inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer je Stellplatz. Gesondert zu vergütende Leistungen sind im Muster separat aufgeführt. Da der Vertragsabschluss freiwillig erfolgt, ist der Verwalter nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet und sind die Bedingungen im Übrigen frei verhandelbar.



# STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Die Sanierung, Renovierung bzw. Modernisierung der im Zeitraum von 1969 bis 1980 errichteten kaufgegenständlichen Bestandsgebäude soll voraussichtlich bis Ende des Jahres 2022 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 Einkünfteerzielungsabsicht 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 Steuervereinfachungsgesetz 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 beitrifft 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 min-

dern 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 Einkommenssteuerkommentar 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 letztere nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im

Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung/Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

## 2. ABGRENZUNG ZWISCHEN VERMÖGENSVERWALTUNG UND GWERBEBETRIEB

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 Grundstückshandels 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 Behaltensdauer.

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

## 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 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 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf 2 Mio.

## 5. WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

### 5.1 Allgemeines

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

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

### 5.2 Disagio und Damnum

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

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

Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Darlehen.

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

## 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.

## 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 Propektherausgeberin empfiehlt daher jedem Investor sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.



# REFERENZEN

## CARRÉ CHARLOTTE

Nahe dem Schloss Charlottenburg und dem Campus der Technischen Universität Berlin (TUB) entstand in den Jahren 2014 bis 2016 diese mittlere Quartiersentwicklung aus historischen Alt- und modernen Neubauten: hochwertiger Wohnraum für Klein- und Großfamilien sowie Singles und Paare, „Smart Home Ready“ für intelligente Steuerungsfunktionen. Ergänzt wird das Quartier durch vielfältige Artefakte des internationalen Künstlers Stefan Szczesny. Seine weltweit gereiste überlebensgroße Schattenskulptur „Joie de Vivre“ („Lebensfreude“) ist hier an ihrem letzten Bestimmungsort angekommen. Das Carré Charlotte wurde 2016 komplett fertiggestellt.



### Berlin-Charlottenburg

Fraunhofer Str. 20-23  
Otto-Suhr-Allee 22, 26  
10587 Berlin

### Fertigstellung

2016

### Verkaufsvolumen

62.464.100 Euro

### Einheiten

261 Wohnen  
2 Gewerbe

### Mietfläche

21.297 m<sup>2</sup> Wohnen  
256 m<sup>2</sup> Gewerbe  
95 PKW-Stellplätze

### Architekten

Neubau:  
homuth+partner, Leipzig  
Altbau:  
JMJ Architekten, Berlin

## KLEINES JOACHIMSTHAL

Das um 1600 errichtete barocke Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Stadtzentrum von Leipzig, unweit des Marktplatzes und in direkter Nachbarschaft zu Deutschlands ältestem Kaffeehaus, dem „Coffe Baum“. Seit 2012 erstrahlt der einstige Handelshof denkmalgerecht in neuem Glanz mit originalgetreu sanierten Decken- und Reliefskulpturen, nachgebildeten historischen Fliesen in den Kreuzgewölbegängen und einer imposanten Hoffassade. Ein weiterer Hingucker ist die mit einem Glasdach versehene Passage, die zu den ältesten Leipzigs zählt. Der Keller mit Kreuzgewölbe sowie das Erdgeschoss sind vor allem Freizeit- und Gastronomiebetrieben vorbehalten. Neben Büroräumen schließt sich hier auf mehreren Ebenen des historischen Gebäudes ein Edel-Hostel an.



### Leipzig, Zentrum

Kleine Fleischergasse 8  
04109 Leipzig

### Fertigstellung

2012

### Verkaufsvolumen

8.600.000 Euro

### Einheiten

5 Wohnen  
10 Gewerbe  
(davon 7 Büro)

### Mietfläche

671 m<sup>2</sup> Wohnen  
3.690 m<sup>2</sup> Gewerbe

### Architekten

homuth+partner, Leipzig

## INTERDRUCK PALAIS

In unmittelbarer Nähe zur Leipziger Innenstadt - im Graphischen Viertel - ist eine beeindruckende Wohnanlage entstanden, die eine stilvolle Mischung aus altem Fabrikcharme und modernem Wohnen bietet: das Interdruck Palais. Das um 1916 erbaute Gebäude wurde 2013/2014 umfangreich saniert. Die gehobene Ausstattung der Wohnungen umfasst Parkett, Fußbodenheizung, Feinputz und moderne Einbauküchen.



### Leipzig, Zentrum-Ost, Graphisches Viertel

Salomonstr. 2/4 und  
Dresdner Str. 1/3/5  
04103 Leipzig

**Fertigstellung**  
2013/2014

**Verkaufsvolumen**  
23.386.372 Euro

**Einheiten**  
176 Wohnen  
102 Stellplätze

**Mietfläche**  
9.848 m<sup>2</sup> Wohnen  
687 m<sup>2</sup> Gewerbe

**Architekten**  
homuth+partner, Leipzig

## LKG CARRÉ

Das sanierte Denkmal der ehemaligen Leipziger Kommissions- und Großbuchhandelsgesellschaft (LKG) umfasst etwa ein Drittel des Ensembles im begehrten Graphischen Viertel von Leipzig. Zentral, charmant, geborgen: Ein parkähnlicher Innenhof und die ausdrucksstarken Kunstelemente des renommierten Leipziger Künstlers Michael Fischer-Art sorgen für hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Oase inmitten der Stadt. Die hervorragende Mikrolage des Carrés in unmittelbarer Nähe zu Leipziger Oper, Grassi-Museum und Universität unterstreicht die Attraktivität.



**Leipzig, Zentrum-Südost**  
Prager Str. 12-18  
Goldschmidtstr. 37-51  
04275 Leipzig

**Fertigstellung**  
2016

**Verkaufsvolumen**  
56.528.099 Euro

**Einheiten**  
335 Wohnen

**Mietfläche**  
22.221 m<sup>2</sup> Wohnen  
1.891 m<sup>2</sup> Gewerbe

**Architekten**  
homuth+partner, Leipzig



Unverbindliche Darstellung

# HAFTUNGS- & ANGABENVORBEHALTE

Zum vorliegenden Immobilienangebot wurde ein Prospektteil A zur Darstellung der Anlegereignung, der Aufklärung über Risiken, der Erläuterung des Gesamtprojektes sowie der angebotenen Wohnungstypen, dem rechtlichen Konzept, den steuerlichen Auswirkungen sowie der Vorstellung der Projektpartner und ein Prospektteil B mit weitergehenden Informationen zum Objekt, der Architektur, der Lage etc. vorbereitet. Einem Kaufinteressenten werden darüber hinaus konkrete Wohnungsgrundrisse unter Erläuterung der Ausstattungslinien sowie der individuellen Preiskalkulation ausgehändigt. Weiterhin werden einem potenziellen Käufer spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung entweder über den Anbieter und / oder über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen zugeschiedt. Das Prospektangebot ist nur im Zusammenhang mit sämtlichen Teilen A und B sowie den zuletzt zur Verfügung gestellten Vertragsmustern vollständig. Ungeachtet dessen können sich sämtliche im Vorfeld überlassene Informationen, Projektangaben, Pläne, Darstellungen und Verträge bis zum Vertragsabschluss in sachlicher und rechtlicher Hinsicht verändern, weshalb nur die letztendlich beurkundeten oder wechselseitig abgeschlossenen Verträge mit den hierin enthaltenen Daten, Fakten, Beschreibungen, Preisen und Plänen Gültigkeit haben. Die in den unterschiedlichen Prospektteilen und Informationsblättern enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Mit dem ausgehändigten Prospektteilen werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens der Initiatoren, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Diese haben hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem 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 der einzelnen Prospektteile sind nur die bis zum jeweiligen Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell in den einzelnen Prospektteilen 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.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Sämtliche Texte und Bilder in den jeweiligen Prospektteilen sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich mit Ausnahme des aus mehreren Prospektteilen bestehenden Aufbaus am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006, unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Erwerber bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus den jeweiligen Prospektteilen - soweit überhaupt gegeben - binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem jeweils angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, die Prospektherausgeberin hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Die Prospektherausgeberin versichert dazu, dass sie 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.

Dieser **Prospektteil A** wurde im August 2018 erstellt und herausgegeben.

## RECHTE:

Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen, können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der RVG Real Estate Vertriebs GmbH erfolgen.

## **ÜBERLIN**

Schloßstraße 80  
12165 Berlin-Steglitz  
[www.ueberlin-tower.de](http://www.ueberlin-tower.de)

## **BERATUNG UND VERKAUF DURCH**

RVG Real Estate Vertriebs GmbH  
und Vertriebspartner  
Tel.: +49 (0)800 333 70 70  
[info@rvg-realestate.de](mailto:info@rvg-realestate.de)  
[www.rvg-realestate.de](http://www.rvg-realestate.de)

## **PROJEKTENTWICKLER**

CG Gruppe AG  
Niederlassung Berlin  
Wilmsdorfer Straße 39  
10627 Berlin  
[www.cg-gruppe.de](http://www.cg-gruppe.de)