

GOSEN-NEU ZITTAU

Metropolregion Berlin|Brandenburg

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION



»DAS QUARTETT«

Ein Gemeinschaftsprojekt von:

Juliause
REAL ESTATE GROUP

 RESI

Inhaltsverzeichnis

3	Vorwort
	Neubauprojekt in Gosen-Neu Zittau
4	Leben in Gosen-Neu Zittau
	Zuhause mit Perspektive
8	Wohnen und Leben in Neu Zittau
	Natur & Kultur Zukunft & Chancen
	Ökologie & Infrastruktur Orts- & Gemeindeleben
	Freizeitmöglichkeiten
12	Mikrolage
	Gosen-Neu Zittau
14	Die Region im Überblick
	Berlin & Brandenburg
16	Mobilität
	Schnell nach Berlin – schnell im Grünen
18	Investition
	Investieren in der Metropolregion Berlin Brandenburg
19	Daten & Fakten
20	Energieeffiziente Bauweise
	Der KfW-40-QNG-Standard
22	Das energetische Konzept
	Energieeffizienz und Haustechnik
23	Das Quartett – übersichtlich
	Kurzbeschreibung
24	Grundstücklageplan
26	Ansichten Das Quartett
	Querschnitte
28	Wohnungsgrundrisse
	Haus 1 Haus 2
	Haus 3 Haus 4
38	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
42	Einheitenübersicht
44	Risiken der Kapitalanlage
56	Steuerliche Auswirkungen
61	Haftungs- und Angabenvorbehalte
63	Impressum & Kontakt



NEUBAUPROJEKT IN GOSEN-NEU ZITTAU

BERLIN. BRANDENBURG. NATUR. ZUHAUSE.

Urban nah, naturnah ruhig.

Wohnen in Gosen-Neu Zittau – zwischen Wald, Wasser und Hauptstadt.

Eingebettet zwischen Spree, Müggelspree und Wernsdorfer See liegt Neu Zittau – ein Ortsteil der Gemeinde Gosen-Neu Zittau und eine der grünsten Lagen der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Hier trifft gewachsene Infrastruktur auf naturnahe Ruhe. Und genau hier entsteht ein architektonisch klar gefasstes Ensemble aus vier modernen Stadtvillen: »Das Quartett«.

In leichter Hanglage zwischen zwei Straßen gelegen, umfasst »Das Quartett« insgesamt 20 hochwertig ausgestattete Zwei-Zimmer-Wohnungen. Kompakt geschnitten, energieeffizient im KfW-40-QNG-Standard gebaut, ausgestattet mit Einbauküchen, Terrassen oder Balkonen – und mit überwiegend barrierearmen Zugängen, die langfristige Wohnqualität sichern.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage:

»Das Quartett« verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe – und Lebensqualität mit Perspektive.

Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten:

Spaziergänge im Wald oder entlang der Spree, Radtouren zu unzähligen Seen – und zugleich die schnelle Verbindung nach Berlin oder zum Tesla-Werk in Grünheide.

Familien schätzen die kurzen Wege zu Schulen und Nahversorgung, Berufspendelnde, die gute Anbindung an S-Bahn, Autobahn, Flughafen und Regionalbahn.

Wir laden Sie ein:

Entdecken Sie unser Neubauprojekt »Das Quartett« in Gosen-Neu Zittau – und vielleicht auch Ihre nächste Kapitalanlage zwischen Natur, Hauptstadt und Zukunft.

Willkommen im Quartett.



LEBEN IN GOSEN-NEU ZITTAU

ZUHAUSE MIT PERSPEKTIVE





Lebensqualität mit Perspektive

Leben zwischen Wiesen, Wasser und Hauptstadt

Gosen-Neu Zittau ist ein Ort zum Ankommen.

Ein Ort, der sich harmonisch in die Landschaft schmiegt – für Menschen, die ein Zuhause suchen, das klar, ruhig und gut erreichbar ist. Für alle, die morgens in Berlin arbeiten und abends die Fenster ins Grüne öffnen möchten.

»Das Quartett«

In vier kompakten Stadtvillen entstehen 20 Zwei-Zimmer-Wohnungen – modern gebaut, energieeffizient im KfW-40-QNG-Standard, teilweise barrierearm und hochwertig ausgestattet. Die Architektur ist reduziert auf das Wesentliche: klare Grundrisse, durchdachte Räume, stimmige Details. Jede Wohnung ist funktional und komfortabel zugleich – und damit bereit für unterschiedliche Lebensmodelle.

Ob für Berufstätige, die die Nähe zur Stadt und zugleich Abstand vom Tempo suchen, oder als Kapitalanlage mit solidem Vermietungspotenzial – nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum Tesla-Werk in Grünheide:

Gosen-Neu Zittau ist ein Ort zum Wohnen.

Ein Ort zum Bleiben.

Und für manche: **der richtige Ort zur richtigen Zeit.**

*Zuhause ist nicht
einfach nur ein Ort.
Zuhause ist ein ganz
besonderes Gefühl.*

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION





» DAS QUARTETT «

BERLIN. BRANDENBURG. NATUR. ZUHAUSE.

NATUR & KULTUR

LANDSCHAFT TRIFFT LEBENSQUALITÄT

Gosen-Neu Zittau liegt dort, wo Natur nicht gesucht, sondern gefunden wird:

Zwischen Müggelspree, Wernsdorfer See, Wäldern und Wiesen – ein Landschaftsbild, das den Alltag entschleunigt.

Ob zu Fuß, mit dem Rad oder auf dem Wasser: Die Umgebung lädt ein, sich draußen aufzuhalten – und innen zur Ruhe zu kommen.

Kultur beginnt hier nicht im Theatersaal, sondern im Alltag: auf regionalen Märkten, in kleinen Ateliers, Musik in Nachbarsgärten oder den vielen leisen Orten, die inspirieren.

Und wer doch Lust auf einen Opernbesuch, eine Museumsbesichtigung oder ein Event in der Großstadt hat, ist schnell in Berlin.

Wohnen in Gosen-Neu Zittau heißt:

die Natur vor der Tür – und die Kultur
nur einen Zug entfernt.



ZUKUNFT & CHANCEN

WORK-LIFE-BALANCE ZWISCHEN WALD & HAUPTSTADT



Wer in Gosen-Neu Zittau lebt, muss sich nicht entscheiden – sondern kann verbinden:

Die Nähe zur Hauptstadt und an Deutschlands modernsten Technologiepark in Adlershof ermöglicht berufliche Chancen, Mobilität und Vernetzung. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld – ideal für alle, die ihr Leben bewusst gestalten möchten.

Mit dem Auto oder der Bahn ist Berlin schnell erreicht – ebenso wie die TESLA-Gigafactory in Grünheide oder der Flughafen BER.

Für Berufspendler und Unternehmen liegt Gosen-Neu Zittau strategisch günstig – und für Familien, Paare oder Singles beginnt die Erholung oft schon beim Heimweg.

»Das Quartett« ist dafür gemacht:

kompakte Zwei-Zimmer-Wohnungen in klarer Architektur, nachhaltig gebaut im KfW-40-QNG-Standard – für ein Leben, das heute funktioniert und auch morgen noch Bestand hat.

Ob als langfristiger Wohnsitz oder
solide Kapitalanlage:

**Gosen-Neu Zittau bietet Raum für Balance –
und für Wachstum.**



ÖKOLOGIE & INFRASTRUKTUR

NACHHALTIG GEBAUT. ALLTAGSNAH GEDACHT.

»Das Quartett« entsteht im KfW-40-QNG-Standard – energieeffizient, zukunftsorientiert und auf langfristige Wohnqualität ausgelegt. Die Architektur folgt einem klaren Prinzip: kompakte Grundrisse, hochwertige Ausstattung, nachhaltige Materialien – für ein Wohnen, das mitdenkt, statt übertreibt.

Die Versorgung im Alltag ist gesichert: Supermärkte, Apotheken, Hausärzte und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung – ebenso wie Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten.

Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an Berlin, Grünheide und den Flughafen BER macht das Projekt auch für Pendler attraktiv – während die naturnahe Lage einen bewusst entschleunigten Gegenpol zum städtischen Tempo schafft.

Wohnen im **Quartett** heißt:
**Nachhaltigkeit ohne Verzicht und Infrastruktur,
die funktioniert.**



ORTS- UND GEMEINDELEBEN

WENIGER LÄRM. MEHR NACHBARSCHAFT.



Ein Ort, der verbindet – ganz selbstverständlich.

In Gosen-Neu Zittau geht man nicht unter. Man gehört dazu. Nicht, weil es groß beworben wird – sondern, weil es gelebt wird: beim Kinderturnen, im Freiwilligendienst, beim Brötchenholen oder wenn jemand Hilfe beim Umzug braucht. Wer will, findet Anschluss. Und wer Ruhe sucht, wird in Ruhe gelassen.

»Das Quartett« bleibt bewusst überschaubar: vier Häuser, 20 Wohnungen, dazwischen Raum zum Durchatmen – und für Begegnungen, die entstehen dürfen, aber nicht müssen. Kein städtisches Gedränge, keine anonyme Großsiedlung sondern Nachbarschaft auf Augenhöhe.

Das Umfeld trägt dazu bei: Kita, Schule, Vereine, kurze Wege. Man grüßt sich. Man kennt sich. Man hilft sich aus.

Gosen-Neu Zittau ist kein Ort der Inszenierung, sondern einer, in dem Zusammenleben einfach passiert.

FREIZEITMÖGLICHKEITEN

ZWISCHEN METROPOLE UND SEENLANDSCHAFT

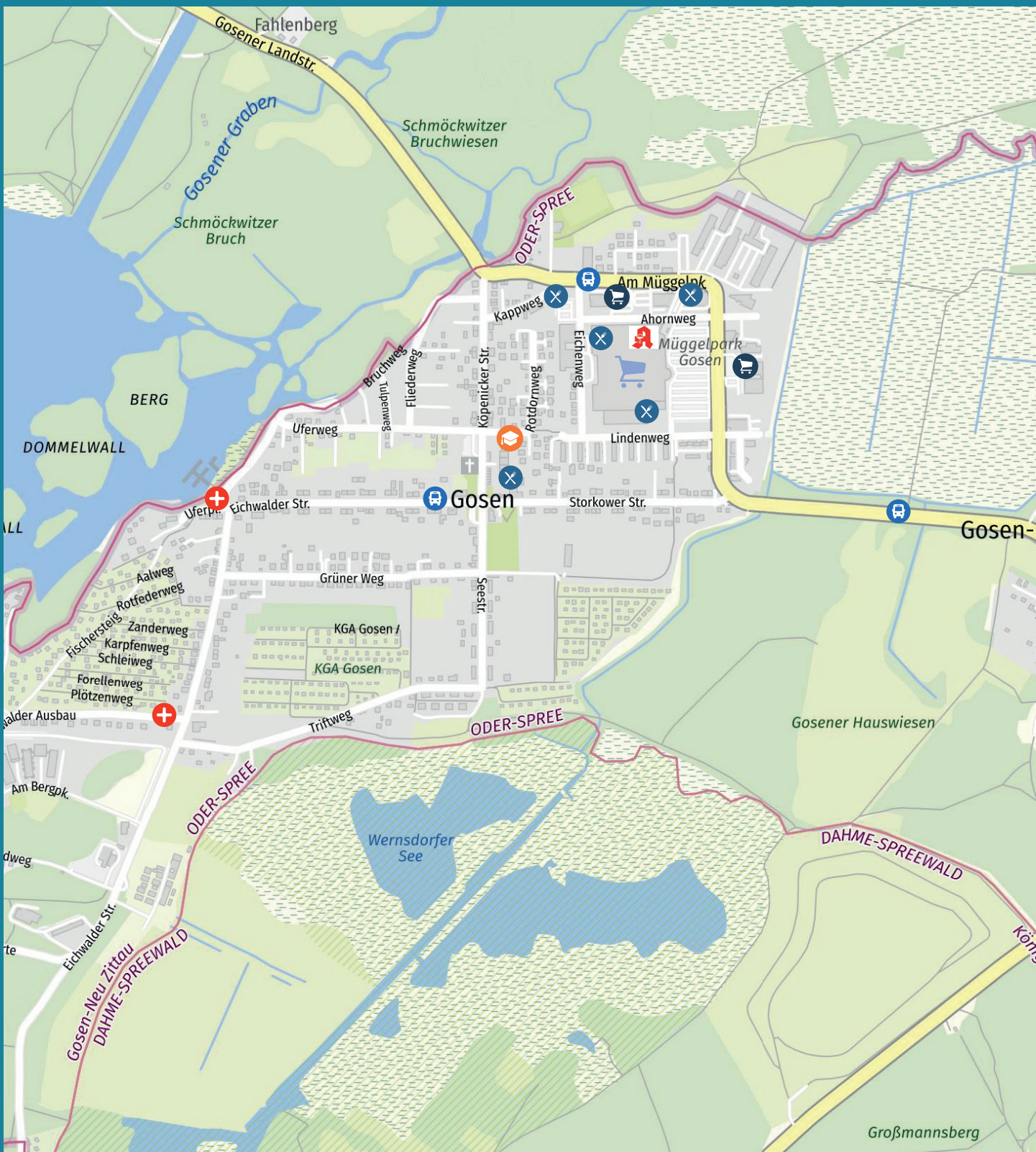
Wer in Gosen-Neu Zittau wohnt, hat das Grün vor der Tür – und Berlin in Reichweite.

Die Region lädt zur Erholung ein: mit Radwegen entlang der Spree, Badestellen am Wernsdorfer See, Spaziergängen durch den Gosenwald oder kleinen Bootstouren auf den Wasserarmen der Müggelspree und dem Erkunden der unzähligen Seen.

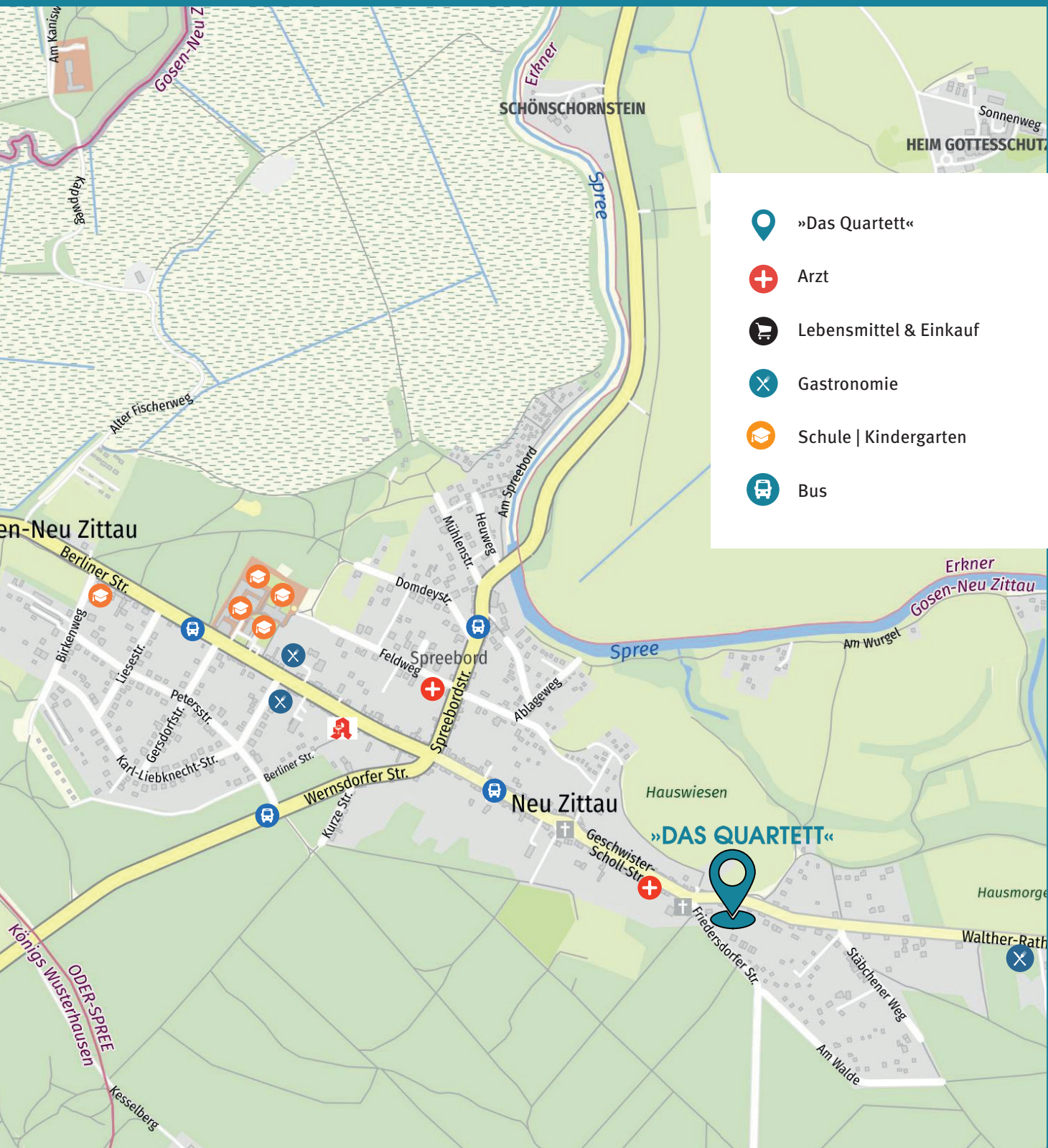
Kultur, Shopping oder vielfältige Gastronomie sind mit der Bahn oder dem Auto schnell in der näheren Umgebung oder in Berlin gefunden.

Das Wochenende beginnt hier nicht mit Stau – sondern mit dem Schritt vor die Tür.
Gosen-Neu Zittau macht Freizeit einfach.

Quelle: mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL | Recherche über google maps | Unverbindliche Darstellung, Änderungen vorbehalten.



»DAS QUARTETT«



BERLIN. BRANDENBURG. NATUR. ZUHAUSE.

BERLIN & BRANDENBURG

METROPOLE. NATUR. KULTUR



Berlin – Kultur, Innovation, Internationalität

Berlin zählt zu den ökonomischen Zentren in Europa. Die Wirtschaft ist geprägt von Unternehmen der Kreativ- und Kulturwirtschaft, Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnik und vielen weiteren Zukunftsbranchen. Die Stadt bietet Gründerinnen und Gründern ein ideales Umfeld.

Berlin ist zugleich eine Weltstadt der Kultur, der Medien, der Wissenschaften. Universitäten, Forschungsinstitute und Museen mit internationalem Ruf, Konzerthäuser, Theater, Architektur und Spitzengastronomie – all das ist Teil der urbanen Lebensqualität dieser Stadt.

Brandenburg – Weite, Nachhaltigkeit, Möglichkeiten

Das Land Brandenburg fördert eine nachhaltige Entwicklung seiner Städte und Gemeinden – mit Fokus auf Bildung, Energiewende, Infrastruktur und Innovation. Große Schutzgebiete, Wälder, Flüsse und Seen prägen das Landschaftsbild. Gleichzeitig entstehen moderne Wirtschaftsstandorte, vernetzte Mobilität und Angebote für neue Wohn- und Arbeitsformen im ländlichen Raum. Brandenburg denkt die Region neu – naturnah und zukunftsorientiert.



Zwischen der Hauptstadt Berlin und der märkischen Landschaft ist Gosen-Neu Zittau ein Wohnort, der nicht groß sein muss, um Raum zu bieten.

Berlin – nah und gut angebunden

Auf einen Sprung in die Hauptstadt – kein Problem. Die Berliner Innenstadt ist von Gosen-Neu Zittau aus in rund 30 Minuten erreichbar, über den Bahnhof Erkner oder die nahegelegene Autobahn A10.

Ob Theater- oder Kinobesuch, ob Studium, Arbeitsweg oder Geschäftstermin: Alle Möglichkeiten stehen offen – bequem erreichbar und trotzdem mit Abstand zum städtischen Alltag.

Berlin ist bunt, dynamisch, innovativ und kosmopolitisch – eine Stadt, die sich in ständigem positiven Wandel befindet. Die Hauptstadtregion wächst, vernetzt sich – und bleibt doch zugänglich.



Gosen-Neu Zittau – Natur, Ruhe und Struktur

Die Gemeinde Gosen-Neu Zittau liegt eingebettet zwischen Spree, Seddinsee und Gosener Bergen. Wälder, Wasserwege und ausgedehnte Rad- und Wanderstrecken prägen das Umland. Gleichzeitig bietet der Ort eine solide Infrastruktur: Nahversorgung, ärztliche Betreuung, Grundschule, Kita, weiterführende Schulen und ein aktives Vereinsleben – alles ist vorhanden.

Die Region lädt ein zum Durchatmen – und bietet zugleich Anschluss an alles, was heute wichtig ist: Mobilität, Kultur, Arbeitsplätze – und ein gutes Zuhause.

MOBILITÄT

SCHNELL NACH BERLIN – SCHNELL IM GRÜNEN

Zwischen Metropole und Müggelspree – perfekt gelegen.

Gosen-Neu Zittau liegt südöstlich direkt an der Berliner Stadtgrenze – eingebettet zwischen Müggelspree, Wernsdorfer See und den Wäldern von Gosen.

Was auf der Karte ruhig wirkt, zeigt sich in der Praxis als bestens angebunden:

Wer hier lebt, bleibt mobil – beruflich wie privat.

Mit dem Auto

ist Berlin schnell erreicht – über die nahegelegene B1, die A10 (Berliner Ring) oder die A113.

Das Tesla-Werk in Grünheide liegt nur wenige Minuten entfernt,
der Flughafen BER ist in etwa 25 Minuten erreichbar.

Mit der Bahn

geht es über den Bahnhof Erkner, der sowohl an die S-Bahnlinie S3
als auch an den Regionalexpress RE1 angebunden ist.

Von dort aus erreichen Pendler Berlin-Ostkreuz, Berlin Hbf und Potsdam
im 10 bis 30 Minuten Taktverkehr – und sind flexibel unterwegs, auch ohne eigenes Auto.

Öffentlicher Nahverkehr und Radwege

sorgen zusätzlich für Mobilität im Alltag.

Die Region ist fahrradfreundlich, gut erreichbar – und bietet genau das,
was viele suchen: Mobilität ohne Großstadtverkehr.

Digital angebunden.

Auch die unsichtbare Infrastruktur stimmt: In einigen Bereichen sind Glasfaseranschlüsse möglich,
Mobilfunk und WLAN-Angebote werden stetig ausgebaut.

Kurz gesagt:

Gosen-Neu Zittau verbindet Natur und Nähe – und zeigt,
dass man nicht in der Stadt wohnen muss, um gut verbunden zu sein.

INVESTIEREN IN DIE METROPOLREGION BERLIN|BRANDENBURG

GUTE LAGE, LANGFRISTIGE WERTENTWICKLUNG.

Gosen-Neu Zittau liegt inmitten der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die wächst – nicht sprunghaft, sondern strukturiert.

Die Nähe zu Berlin, das starke Umfeld mit mittelständischen Arbeitgebern und Tesla, der gute Anschluss an den Flughafen BER und das zunehmende Interesse am Wohnen im Grünen machen den Ortsteil Neu Zittau zu einem Standort mit langfristigem Potenzial.

»Das Quartett« folgt dieser Entwicklung mit einem klaren Konzept:

20 kompakte Zwei-Zimmer-Wohnungen – energieeffizient, gut geschnitten, teilweise barrierearm und nachhaltig gebaut im KfW-40-QNG-Standard.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Umland steigt.

»Das Quartett« bietet genau das, was gebraucht wird: Wohnungen für Singles, Berufspendler, Paare oder kleine Haushalte.

Gleichzeitig bleibt Gosen-Neu Zittau preislich deutlich unter dem Niveau der Hauptstadt Berlin – mit guter Perspektive auf langfristige Wertentwicklung.

Wer hier investiert, setzt auf Lage, Lebensqualität und eine ruhige, belastbare Perspektive.



STARKE VERBINDUNGEN

über 6 Millionen Einwohner in der Metropolregion

30 Min. zum Flughafen BER

30 Min*. zu Deutschlands modernsten Technologie- und Medienzentrum Adlershof

30 Min*. in die Berliner Innenstadt für Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten

*(S-Bahn | Regionalexpress aus Erkner oder mit dem Auto)

FAKTEN & DATEN



Allgemeine Fakten

ca. 3.427	Einwohnerzahl	Stand: Ende 2024 geschätzt
ca. 16km²	Fläche	Wohnlage im Grünen
4	Ortsteile	Gosen, Neu-Zittau, Burig, Steinfurt
158	Unternehmen	in Gosen-Neu Zittau
ca. 25 Min. nach Berlin	Lage	ab Erkner mit RE1



Bevölkerung & Struktur

ca. 13,8 %	0–14 Jahre
ca. 6,8 %	18–29 Jahre
ca. 45,2 %	30–59 Jahre
ca. 30,9 %	ab 60 Jahre



Einkauf & Gastronomie in Gosen-Neu Zittau

1 Einkaufszentrum	Müggelpark Gosen
ca. 15	Einzelhandelsgeschäfte Lebensmittel
ca. 6	Restaurants & Cafés
	Regional, international, modern



Bildung & Hochschulen

1	Grundschule	
3	weiterführende Schulen	Oberschule, Gymnasium, Fachoberschule
2	Kindergärten	
sowie mehrere weitere Gymnasien, Hochschule und Forschungsinstitut in 10 km Umkreis		
In Berlin: Hochschulen und Universitäten, umfangreiches Schulangebot		



Gesundheit & Versorgung in Gosen-Neu Zittau

3 Arztpraxen	Allgemein- und Fachpraxen	
2 Apotheken	in Gosen-Neu Zittau	
sowie viele weitere Facharztpraxen, Krankenhäuser		
in näherer Umgebung in Erkner, Rüdersdorf und Berlin		



Mobilität & Infrastruktur

RE1 und S-Bahn	Bahnhof Erkner	Direktverbindung Berlin im 30-Min-Takt
Bus	ÖPNV	
Radwege	überregionale Radwege	Alltags- & Freizeitradlerfreundlich

Quellen:
Amt Spreehagen, Statistik Berlin-Brandenburg, CityPopulation.de, Wikipedia (Gosen-Neu Zittau), InnoHub 13 Gemeindesteckbrief, Die Deutsche Wirtschaft, Gemeinde Gosen-Neu Zittau (Stand 06/2024); eigene Recherche und Standortauswertung über Google Maps (Sept. 2025)

DER KFW-40-QNG-STANDARD

ZUKUNFTSFÄHIG BAUEN. NACHHALTIG LEBEN

KfW-40-QNG-Standard bedeutet: Häuser und Wohnungen sollen für die Bewohner gut nutzbar sein. Kriterien dafür sind Wohnkomfort, Innenraumlufthygiene und die Nutzerfreundlichkeit von technischen Anlagen. Das Ziel des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) ist, den Bau von Gebäuden zu fördern, die möglichst vielseitig und lange genutzt werden können. Das soll den Verbrauch von Energie und Ressourcen verringern – und damit helfen die CO₂-Einsparziele des Bau- und Gebäudesektors zu erreichen.

WICHTIGE ELEMENTE DES KFW-40-QNG-STANDARD:



Soziokulturelle und funktionale Qualität stellt die Anforderungen des Nutzers in den Vordergrund. Es geht unter anderem um Komfort, Bedienfreundlichkeit von technischen Anlagen, um Barrierefreiheit und Sicherheit.

Ökonomische Qualität beurteilt und betrachtet die Kosten im Lebenszyklus und weitere Merkmale wie Wertstabilität und Anpassbarkeit.

Technische Qualität beurteilt unter anderem die Qualität der Gebäudehülle und die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion.

Ökologische Qualität bewertet über den gesamten Lebenszyklus mögliche Umwelteinwirkungen, wie etwa das Treibhausgaspotenzial, die Inanspruchnahme von Ressourcen sowie Schad- und Risikostoffe in Baumaterialien.

Standort Qualität Sind am Standort überdurchschnittliche Gefährdungen bekannt oder zukünftig zu erwarten, muss darauf mit baulichen oder technischen Merkmalen des Gebäudes oder der gebäude-nahen Außenanlagen reagiert werden.

Prozessqualität zeigt die wichtigsten Anforderungen an Planung, Bau und Vorbereitung der Betriebsphase auf und kann als Handlungsleitfaden für eine gelungene Umsetzung dienen.

Quelle: <https://www.qng.info/qng/qng-anforderungen/>

AKTIV FÜR RESSOURCEN- UND KLIMASCHUTZ



ENERGIEEFFIZIENZ UND HAUSTECHNIK

Wohnen – ökologisch und umweltfreundlich

»Das Quartett« setzt auf energieeffiziente Bauweise: Der Einsatz nachhaltiger Technik reduziert Emissionen und spart langfristig Betriebskosten – ohne Komforteinbußen.

Auch bei der Planung der Außenanlagen wurde auf ein ökologisches Gesamtkonzept geachtet: Begrünte Bereiche, versickerungsfähige Wegeflächen, Fahrradstellplätze und ein ressourcenschonender Umgang mit Baumaterialien fügen sich in ein stimmiges Nachhaltigkeitsprofil ein.

Das Ergebnis: Ein Gebäudeensemble, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem klaren ökologischen Anspruch verbindet – und dabei nicht als Sonderlösung daherkommt, sondern als neue Normalität.

KfW-Förderung: Es besteht die Möglichkeit der Förderung über die KfW-Bank – Förderprogramme 297 und 298, z. B. bis zu 150.000 € Förderkredit ab 1,3 % effektiver Jahreszins, bis zu 10 Jahre Zinsbindung.

Wärmedämmung der Fassade: Um ein gesundes und angenehmes Wohnklima zu gewährleisten, wird die Fassade des Gebäudes mit einem diffusionsoffenen Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Dieses System basiert auf den Vorgaben des Wärmeschutzgutachten und umfasst eine robuste mineralische Dämmung, die mit einem mineralischen Putz versehen wird. Diese Kombination ermöglicht eine effiziente Wärmedämmung des Gebäudes und gewährleistet gleichzeitig eine gute Luftdurchlässigkeit.

Durch die Verwendung dieser sorgfältig ausgewählten Materialien und deren fachgerechte Umsetzung wird nicht nur eine hohe Energieeffizienz des Gebäudes erreicht, sondern auch ein gesundes Wohnklima geschaffen, das den Bewohnern ein behagliches und angenehmes Zuhause bietet.

Fenster – gesund, behaglich, umweltfreundlich

Besonders in Bezug auf Gebäude spielen energieeffiziente Fenster und Türen eine entscheidende Rolle. Die Fenster sind mit einer Dreifach-Isolier-Verglasung ausgestattet, die DIN-gerechte Belüftung der Wohnräume erfolgt über Fensterfalzlüfter zur Gewährleistung der erforderlichen Lüftungsquerschnitte für den Mindestluftwechsel werden in den Fensterfalzen Lüftungselemente entsprechend der Lüftungsberechnung angeordnet. Energiesparfenster mit 3-Scheiben-Verglasung stellen den derzeitigen Stand der Technik dar und sind ein wichtiger Baustein für effektiven Klimaschutz.

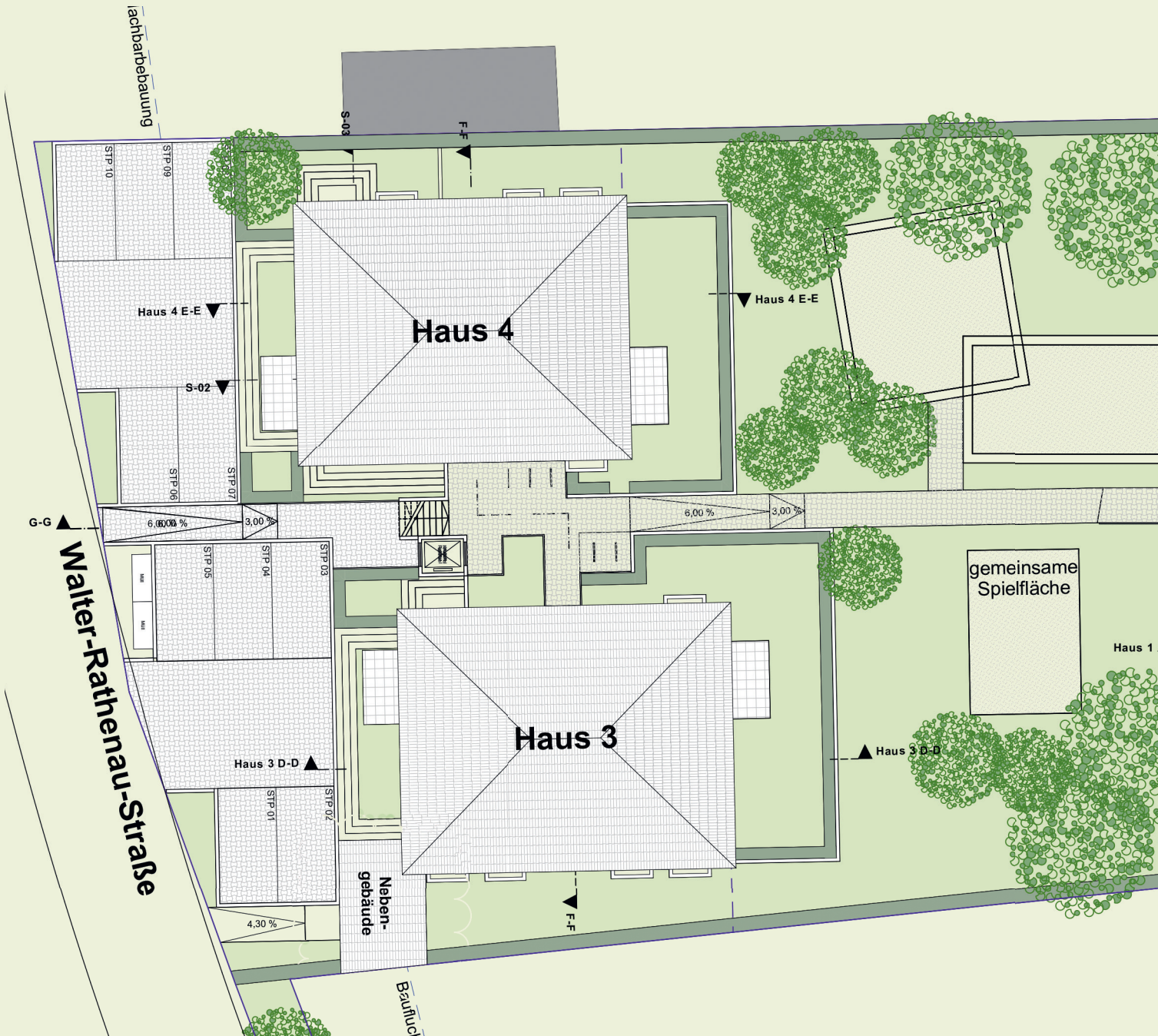
KURZBESCHREIBUNG

WOHNEN & INVESTIEREN IN DER METROPOLREGION
BERLIN | BRANDENBURG

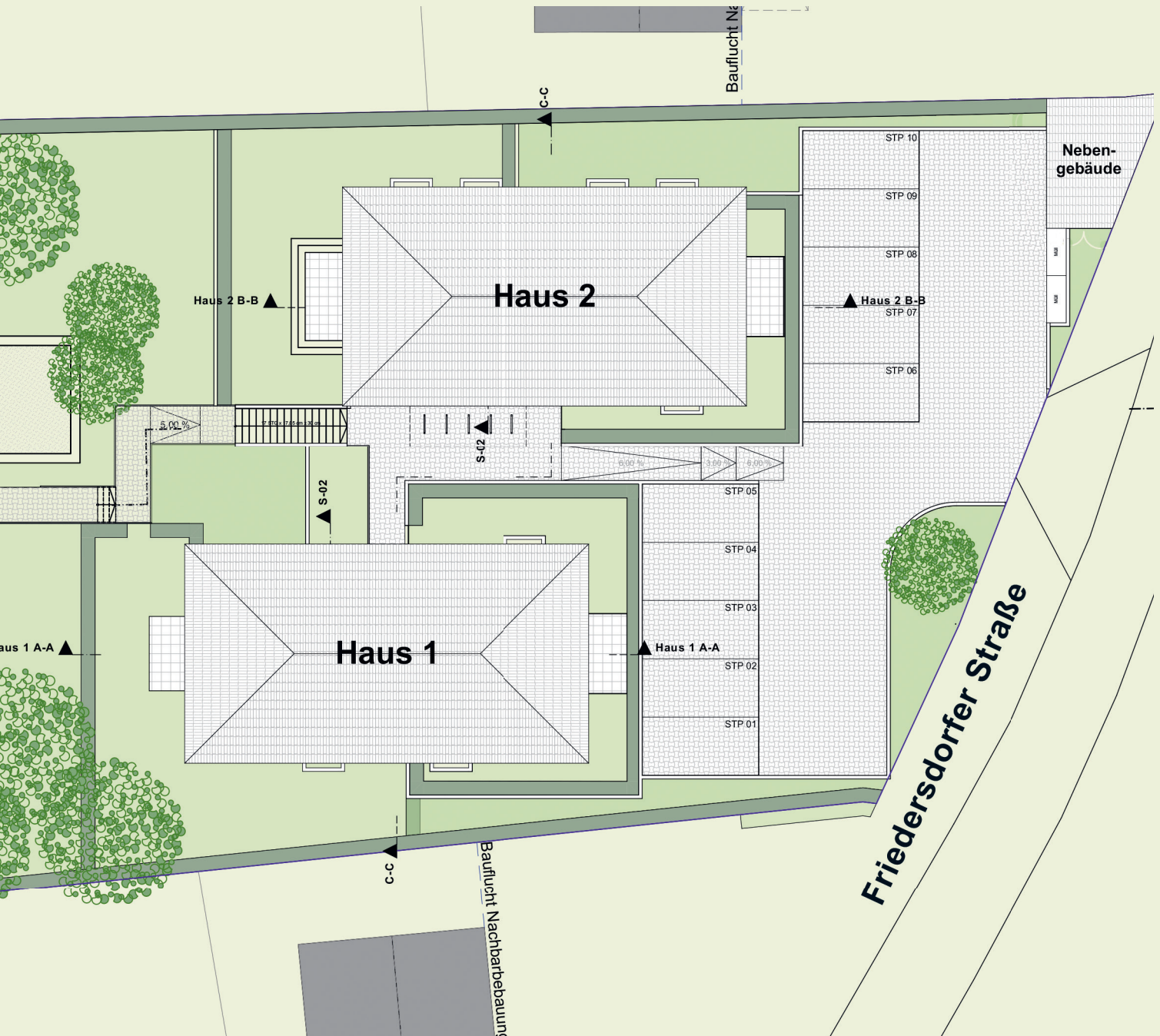


- 4 STADTVILLEN MIT JE 5 WOHNUNGEN IN HANGLAGE
- 20 MODERNE NEUBAUWOHNUNGEN IN GRÜNER LAGE
- NEUBAU IM KFW-40-QNG-STANDARD
- AUSSCHLIESSLICH 2-ZIMMERWOHNUNGEN
- CA. 55 M² BIS 64 M² WOHNFLÄCHE
- BALKONE, TERRASSEN, EINBAUKÜCHEN & 20 AUSSENSTELLPLÄTZE
- KOMPAKTE & ZWECKMÄSSIGE GRUNDRISSSE, TEILWEISE BARRIEREFREI
- ERSTVERMIETUNGSGARANTIE
- GEPLANTE UND GARANTIERTE BEZUGSFERTIGKEIT: 31.12.2027/ 31.03.2028

Unverbindliche Darstellung • Änderungen vorbehalten.

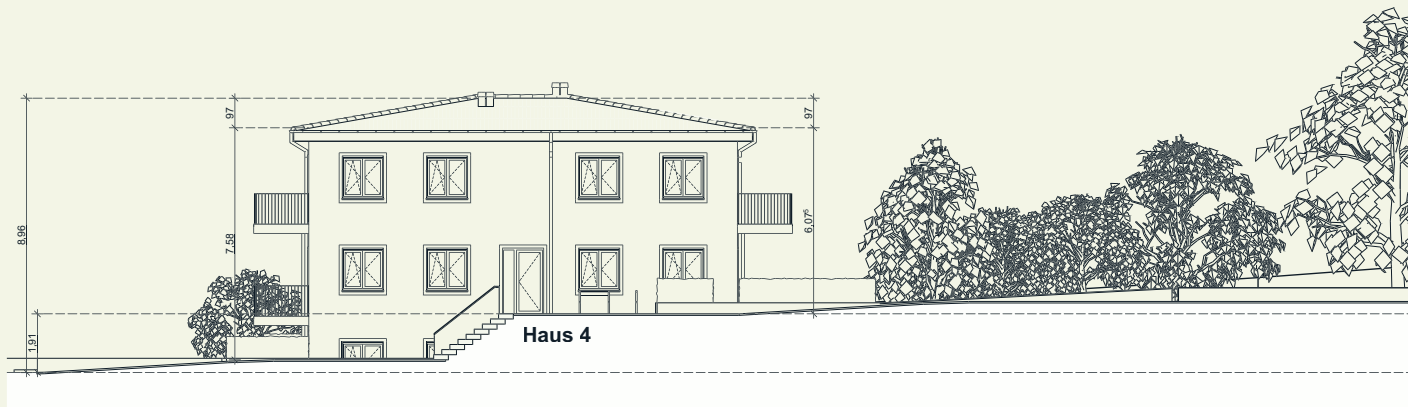


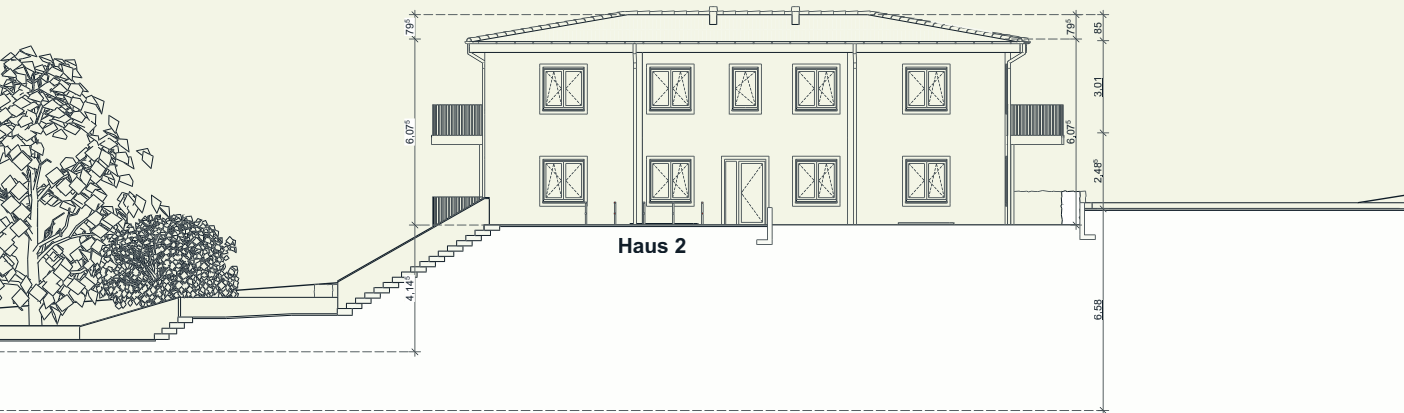
»DAS QUARTETT«



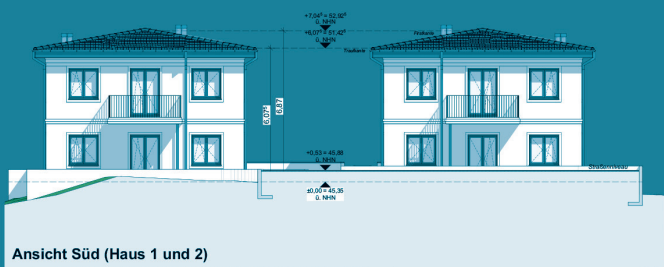
BERLIN. BRANDENBURG. NATUR. ZUHAUSE.

ANSICHTEN QUERSCHNITTE

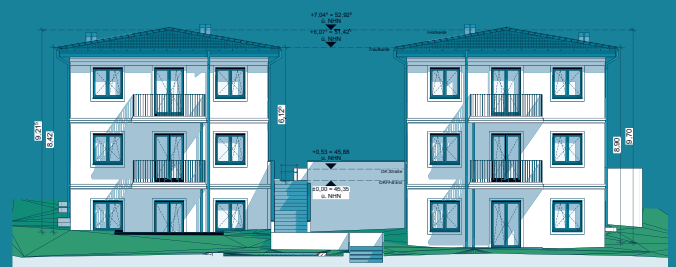




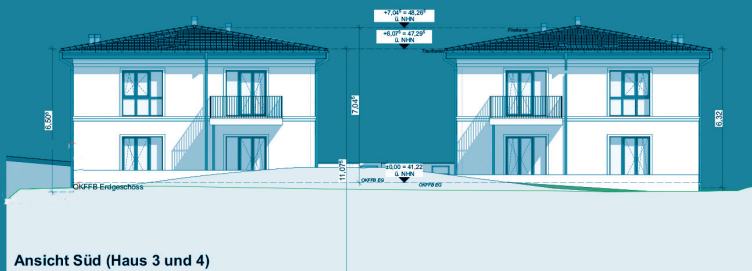
Unverbindliche Darstellungen • Änderungen vorbehalten.



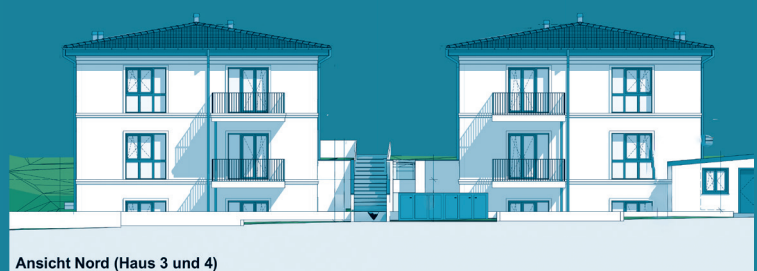
Ansicht Süd (Haus 1 und 2)



Ansicht Nord (Haus 1 und 2)



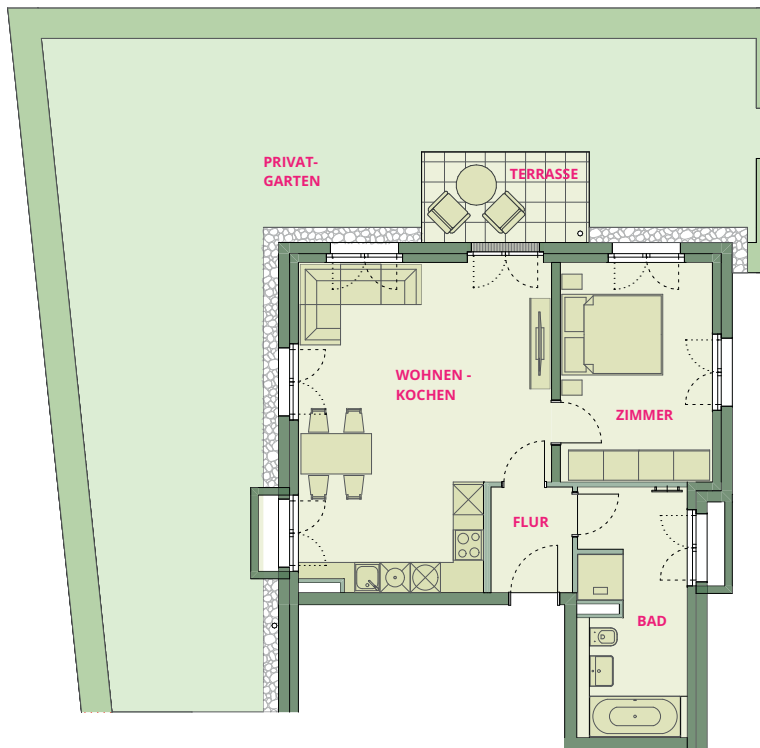
Ansicht Süd (Haus 3 und 4)



Ansicht Nord (Haus 3 und 4)

HAUS 1

SOUTERRAIN | ERDGESCHOSS



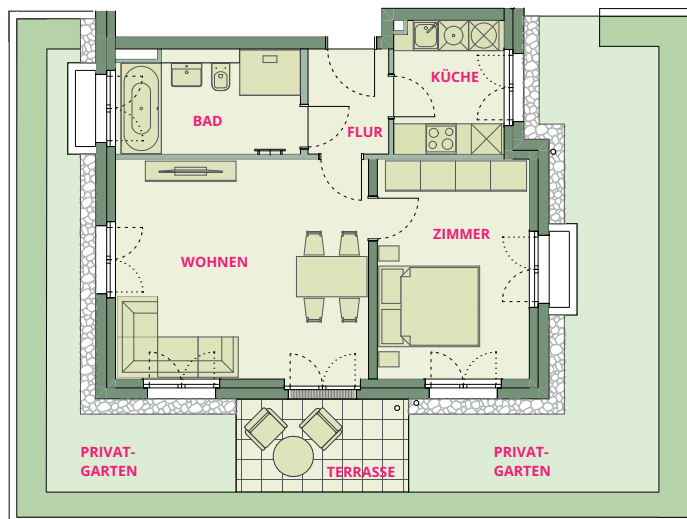
SOUTERRAIN | WOHNUNG 1.1

2 Zimmer Wohnung 59,90 m²

Privatgarten ca. 81 m²

Wohnen - Kochen	29,87 m ²
Zimmer	13,12 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	10,44 m ²
Terrasse (50%)	3,13 m ²

Gesamt 59,90 m²



ERDGESCHOSS | WOHNUNG 1.2

2 Zimmer Wohnung 54,93 m²

Privatgarten ca. 32 m²

BARRIEREFREI

Wohnen	22,11 m ²
Kochen	5,76 m ²
Zimmer	13,15 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Terrasse (50%)	3,17 m ²

Gesamt 54,93 m²



MASSTAB 1:150

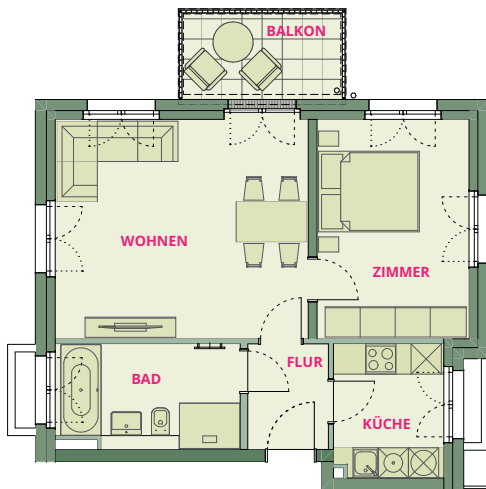
* Alle Maße bzw. die Grundrisskubatur können gegenüber dem späteren Endzustand Toleranzen aufweisen. Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Gesetzgebers sowie sonstiger Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Küchen, Sanitärobjekte, Bodenbeläge oder Fliesen dienen ausschließlich der Visualisierung. Diese Planung ist keine Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen.

Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen oder Fabrikate ziehen.

Haustechnische Installationen - abgesehen von der Unterverteilung der Heizung und Elektro - sind in der Darstellung nicht enthalten. Die Anordnung der haustechnischen Installationen und der Sanitärobjekte kann sich aus technischen und/oder optischen Gründen noch ändern.

HAUS 1

ERDGESCHOSS | OBERGESCHOSS



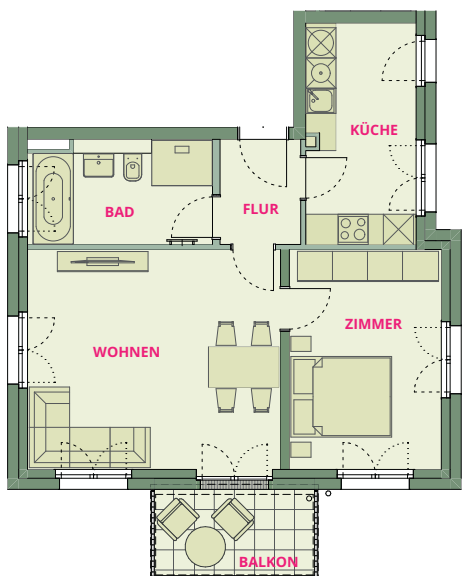
ERDGESCHOSS | WOHNUNG 1.3

2 Zimmer Wohnung 54,56 m²

BARRIEREFREI

Wohnen	22,06 m ²
Kochen	5,76 m ²
Zimmer	13,12 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²

Gesamt 54,56 m²

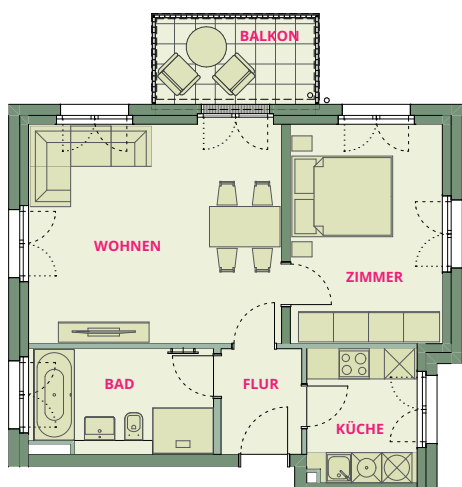


OBERGESCHOSS | WOHNUNG 1.4

2 Zimmer Wohnung 58,40 m²

Wohnen	22,11 m ²
Kochen	9,52 m ²
Zimmer	13,15 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²

Gesamt 58,40 m²



OBERGESCHOSS | WOHNUNG 1.5

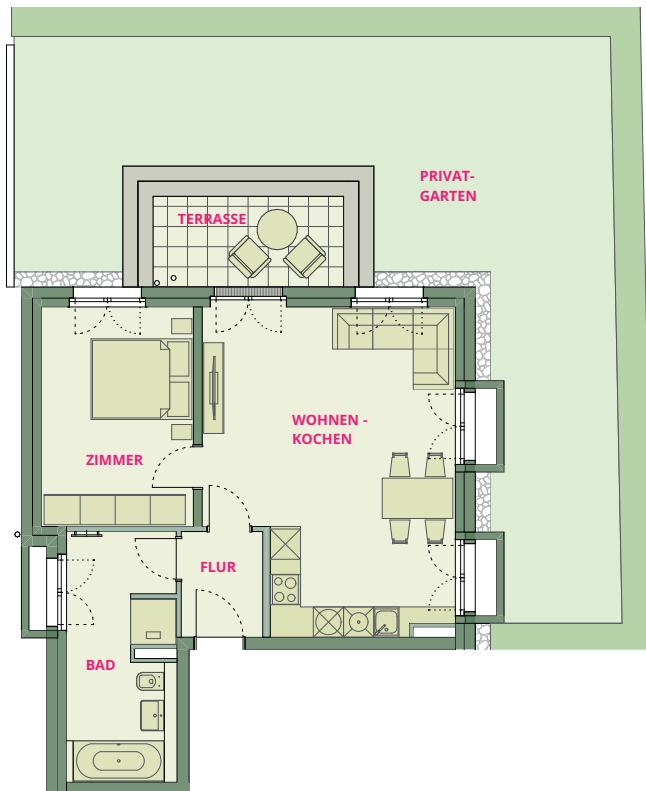
2 Zimmer Wohnung 54,56 m²

Wohnen	22,06 m ²
Kochen	5,76 m ²
Zimmer	13,12 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²

Gesamt 54,56 m²



HAUS 2 SOUTERRAIN | ERDGESCHOSS



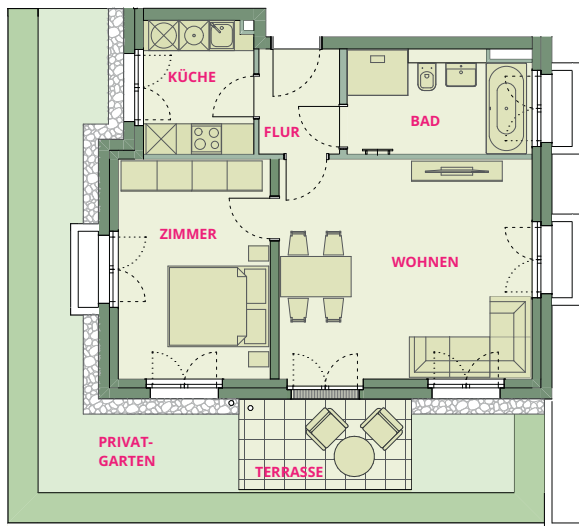
SOUTERRAIN | WOHNUNG 2.1

2 Zimmer Wohnung 60,31 m²

Privatgarten ca. 61 m²

Wohnen - Kochen	29,87 m ²
Zimmer	13,12 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	10,44 m ²
Terrasse (50%)	3,54 m ²

Gesamt 60,31 m²



ERDGESCHOSS | WOHNUNG 2.2

2 Zimmer Wohnung 54,75 m²

Privatgarten ca. 17 m²

BARRIEREFREI

Wohnen	22,11 m ²
Kochen	5,76 m ²
Zimmer	13,15 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Terrasse (50%)	2,99 m ²

Gesamt 54,75 m²



MASSTAB 1:150

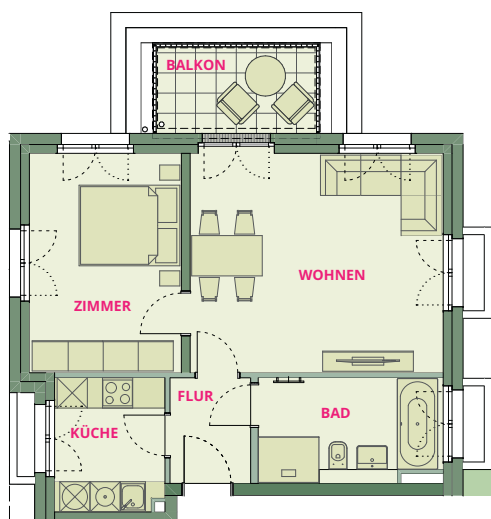
* Alle Maße bzw. die Grundrisskubatur können gegenüber dem späteren Endzustand Toleranzen aufweisen. Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Gesetzgebers sowie sonstiger Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Küchen, Sanitärobjekte, Bodenbeläge oder Fliesen dienen ausschließlich der Visualisierung. Diese Planung ist keine Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen.

Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen oder Fabrikate ziehen.

Haustechnische Installationen - abgesehen von der Unterverteilung der Heizung und Elektro - sind in der Darstellung nicht enthalten. Die Anordnung der haustechnischen Installationen und der Sanitärobjekte kann sich aus technischen und/oder optischen Gründen noch ändern.

HAUS 2

ERDGESCHOSS | OBERGESCHOSS



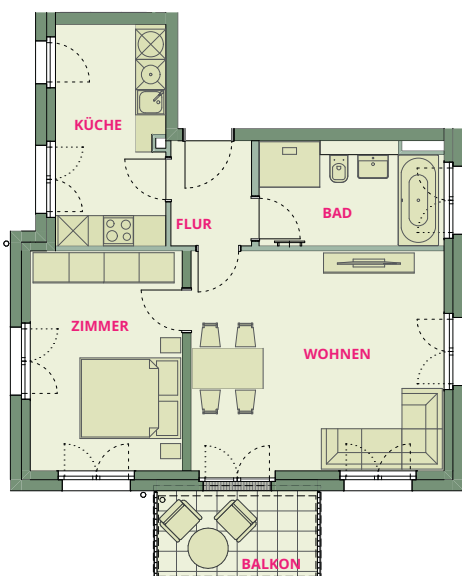
ERDGESCHOSS | WOHNUNG 2.3

2 Zimmer Wohnung 54,55 m²

BARRIEREFREI

Wohnen	22,06 m ²
Kochen	5,75 m ²
Zimmer	13,12 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²

Gesamt 54,55 m²

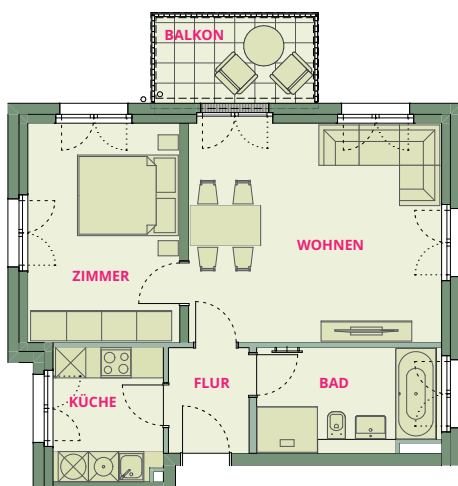


OBERGESCHOSS | WOHNUNG 2.4

2 Zimmer Wohnung 58,40 m²

Wohnen	22,11 m ²
Kochen	9,52 m ²
Zimmer	13,15 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²

Gesamt 58,40 m²



OBERGESCHOSS | WOHNUNG 2.5

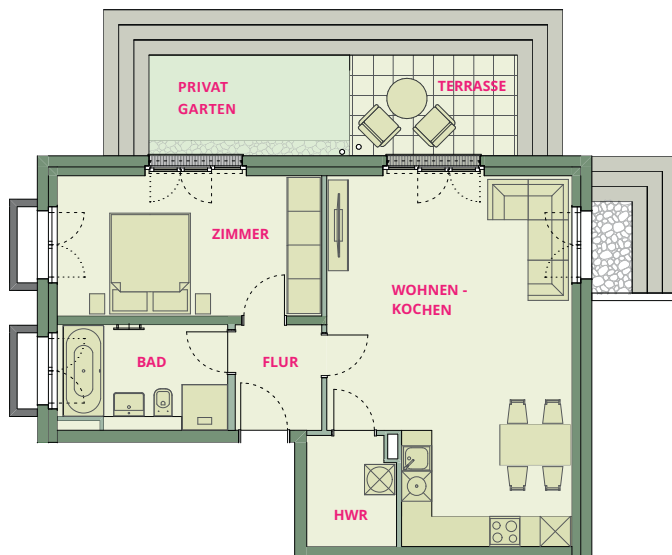
2 Zimmer Wohnung 54,56 m²

Wohnen	22,06 m ²
Kochen	5,76 m ²
Zimmer	13,12 m ²
Flur	3,34 m ²
Bad	7,40 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²

Gesamt 54,56 m²



HAUS 3 SOUTERRAIN | ERDGESCHOSS



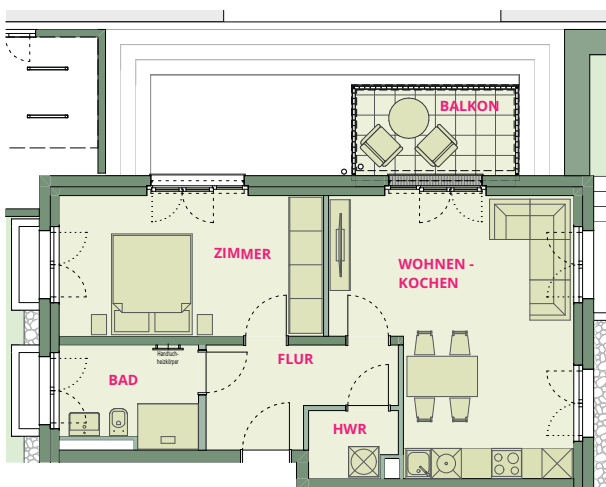
SOUTERRAIN | WOHNUNG 3.1

2 Zimmer Wohnung 64,92 m²

Privatgarten ca. 6 m²

Wohnen - Kochen	32,64 m ²
Zimmer	14,60 m ²
Flur	3,59 m ²
Bad	6,79 m ²
HWR	3,79 m ²
Terrasse (50%)	3,51 m ²

Gesamt 64,92 m²



ERDGESCHOSS | WOHNUNG 3.2

2 Zimmer Wohnung 55,12 m²

BARRIEREFREI

Wohnen - Kochen	23,40 m ²
Zimmer	14,92 m ²
Flur	6,29 m ²
Bad	5,34 m ²
HWR	2,24 m ²
Balkon (50%)	2,93 m ²

Gesamt 55,12 m²



MASSTAB 1:150

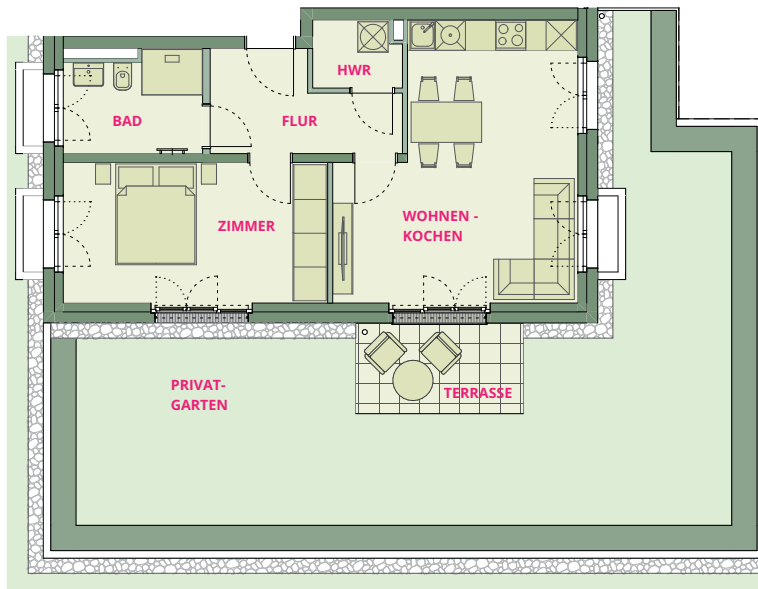
* Alle Maße bzw. die Grundrisskubatur können gegenüber dem späteren Endzustand Toleranzen aufweisen. Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Gesetzgebers sowie sonstiger Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Küchen, Sanitäröbekte, Bodenbeläge oder Fliesen dienen ausschließlich der Visualisierung. Diese Planung ist keine Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen.

Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen oder Fabrikate ziehen.

Haustechnische Installationen - abgesehen von der Unterverteilung der Heizung und Elektro - sind in der Darstellung nicht enthalten. Die Anordnung der haustechnischen Installationen und der Sanitäröbekte kann sich aus technischen und/oder optischen Gründen noch ändern.

HAUS 3

ERDGESCHOSS | OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS | WOHNUNG 3.3

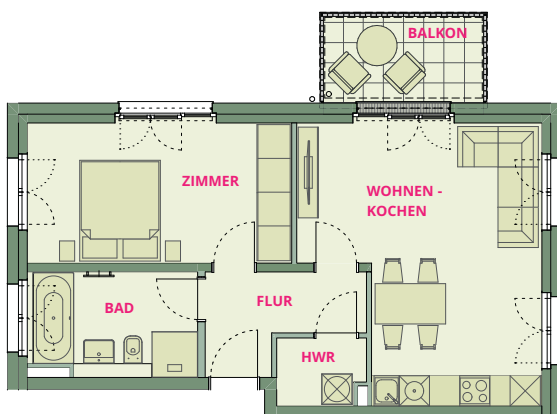
2 Zimmer Wohnung 55,42 m²

Privatgarten ca. 53 m²

BARRIEREFREI

Wohnen - Kochen	23,40 m ²
Zimmer	14,92 m ²
Flur	6,29 m ²
Bad	5,34 m ²
HWR	2,29 m ²
Terrasse (50%)	3,18 m ²

Gesamt 55,42 m²

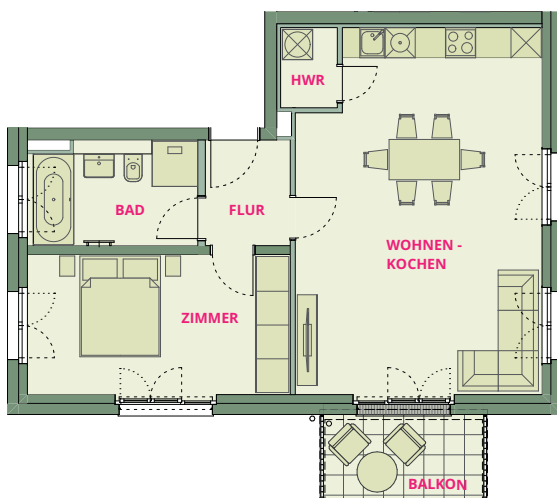


OBERGESCHOSS | WOHNUNG 3.4

2 Zimmer Wohnung 55,30 m²

Wohnen - Kochen	23,38 m ²
Zimmer	14,87 m ²
Flur	5,04 m ²
Bad	6,79 m ²
HWR	2,29 m ²
Balkon (50%)	2,93 m ²

Gesamt 55,30 m²



OBERGESCHOSS | WOHNUNG 3.5

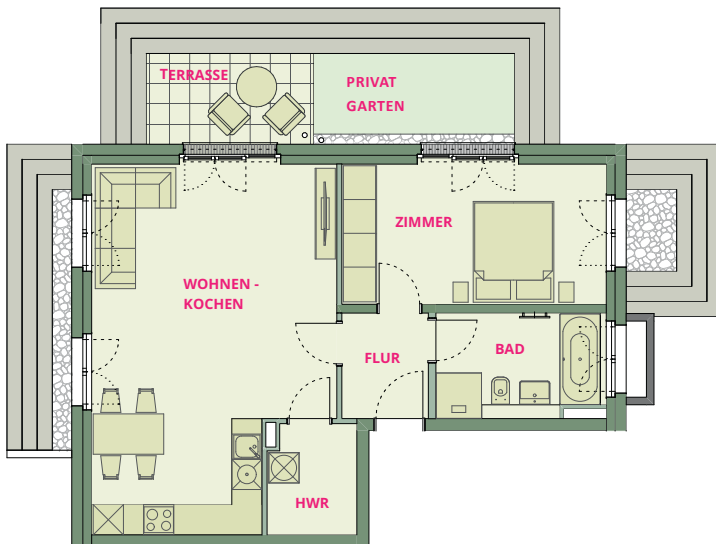
2 Zimmer Wohnung 64,20 m²

Wohnen - Kochen	34,34 m ²
Zimmer	14,78 m ²
Flur	3,53 m ²
Bad	6,83 m ²
HWR	1,79 m ²
Balkon (50%)	2,93 m ²

Gesamt 64,20 m²



HAUS 4 SOUTERRAIN | ERDGESCHOSS



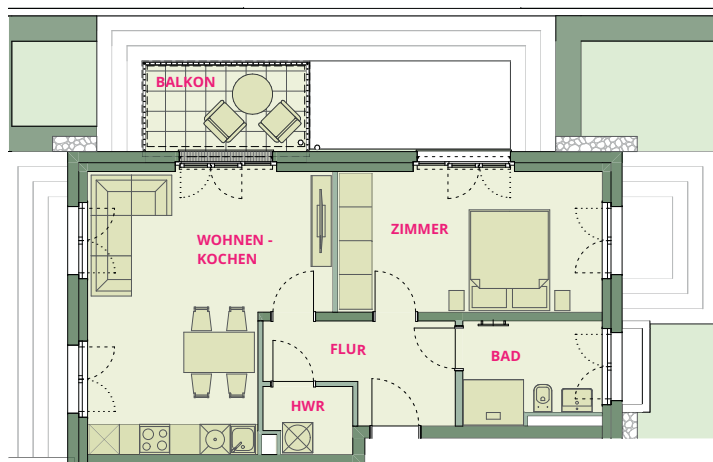
SOUTERRAIN | WOHNUNG 4.1

2 Zimmer Wohnung 64,59 m²

Privatgarten ca. 6 m²

Wohnen - Kochen	32,64 m ²
Zimmer	14,60 m ²
Flur	3,59 m ²
Bad	6,79 m ²
HWR	3,79 m ²
Terrasse (50%)	3,18 m ²

Gesamt 64,59 m²



ERDGESCHOSS | WOHNUNG 4.2

2 Zimmer Wohnung 55,12 m²

BARRIEREFREI

Wohnen - Kochen	23,40 m ²
Zimmer	14,92 m ²
Flur	6,29 m ²
Bad	5,34 m ²
HWR	2,24 m ²
Balkon (50%)	2,93 m ²

Gesamt 55,12 m²

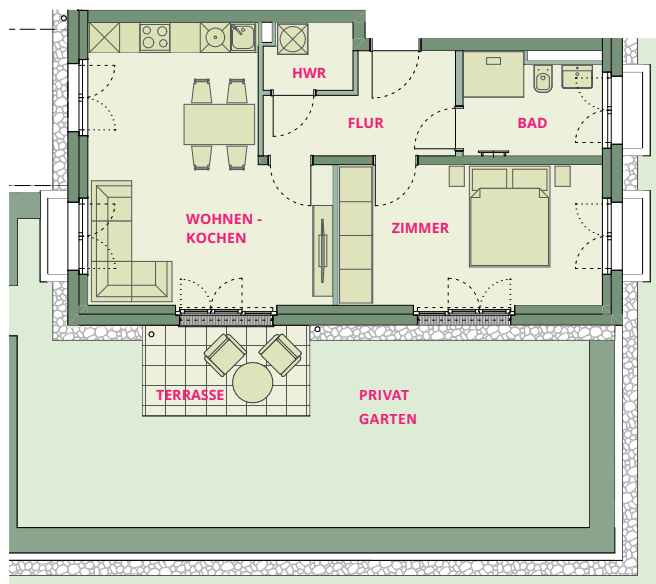


MASSSTAB 1:150

* Alle Maße bzw. die Grundrisskubatur können gegenüber dem späteren Endzustand Toleranzen aufweisen. Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Gesetzgebers sowie sonstiger Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Küchen, Sanitärobjekte, Bodenbeläge oder Fliesen dienen ausschließlich der Visualisierung. Diese Planung ist keine Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen.

Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen oder Fabrikate ziehen. Haustechnische Installationen - abgesehen von der Unterverteilung der Heizung und Elektro - sind in der Darstellung nicht enthalten. Die Anordnung der haustechnischen Installationen und der Sanitärobjekte kann sich aus technischen und/oder optischen Gründen noch ändern.

HAUS 4 ERDGESCHOSS | OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS | WOHNUNG 4.3

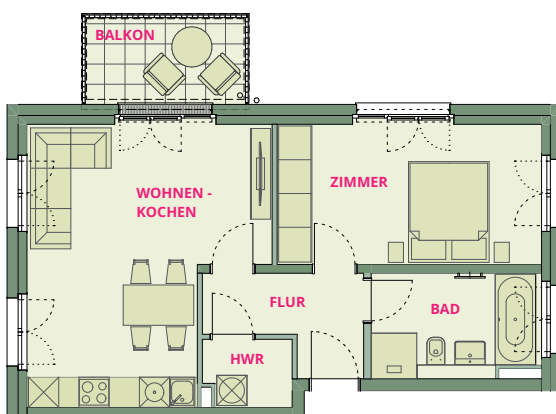
2 Zimmer Wohnung 55,42 m²

Privatgarten ca. 53 m²

BARRIEREFREI

Wohnen - Kochen	23,40 m ²
Zimmer	14,92 m ²
Flur	6,29 m ²
Bad	5,34 m ²
HWR	2,29 m ²
Terrasse (50%)	3,18 m ²

Gesamt 55,42 m²

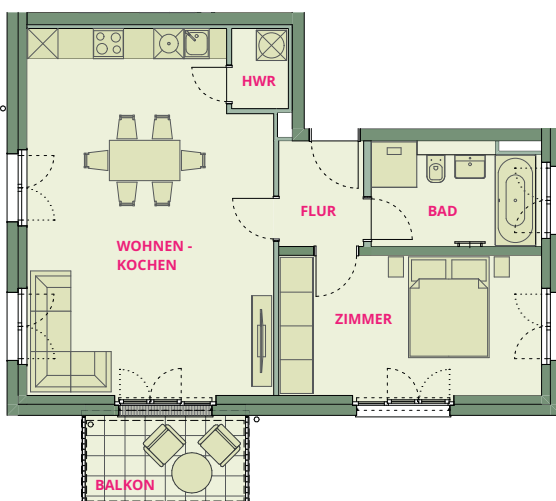


OBERGESCHOSS | WOHNUNG 4.4

2 Zimmer Wohnung 55,30 m²

Wohnen - Kochen	23,38 m ²
Zimmer	14,87 m ²
Flur	5,04 m ²
Bad	6,79 m ²
HWR	2,29 m ²
Balkon (50%)	2,93 m ²

Gesamt 55,30 m²



OBERGESCHOSS | WOHNUNG 4.5

2 Zimmer Wohnung 64,20 m²

Wohnen - Kochen	34,34 m ²
Zimmer	14,78 m ²
Flur	3,53 m ²
Bad	6,83 m ²
HWR	1,79 m ²
Balkon (50%)	2,93 m ²

Gesamt 64,20 m²



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE – HOHER WOHNKOMFORT



»DAS QUARTETT«

BERLIN. BRANDENBURG. NATUR. ZUHAUSE.

1. Wohnidee, Haustyp und Objektangaben:

Projekt:

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern (je zwei Haustypen A und B) mit insgesamt 20 Wohneinheiten in der Friedersdorfer Straße 4 / Ecke Walter-Rathenau-Straße 2a in 15537 Gosen-Neu Zittau.

Standard:

Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifikat errichtet.

Standort:

Das Grundstück liegt in Gosen-Neu Zittau, mit Nähe zum Müggelsee, zum Flughafen BER, zum Tesla-Werk Grünheide und zum Technologiepark Adlershof.

Gebäude:

Jedes Haus hat 5 Wohneinheiten. Die Häuser bestehen aus einem Souterrain und 2 Vollgeschossen.

Wohnfläche:

Die Gesamtwohnfläche pro Haus beträgt ca. 283–295 m². Zusammen entstehen rund ca. 1.155 m² Wohnfläche. Die Wohnungen haben 2 Zimmer und sind ca. 54–65 m² groß.

Ausstattung:

- Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet.
- Jede Wohnung erhält einen Kellerraum.

Balkone und Terrassen:

Jede Wohnung erhält einen eigenen Balkon oder eine Terrasse. Die Ausführung erfolgt mit möglichst geringer Schwelle für einen barrierearmen Zugang. Dabei werden die Balkone und Terrassen entgegen der Flachdach DIN erstellt, um eine möglichst geringe Schwelle auszubilden.

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

Im Souterrain stehen 6 Fahrradstellplätze sowie je eine Fläche für Kinderwagen und Rollstuhl zur Verfügung.

Hinweise

- In den Grundrissen dargestellte Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil, sofern sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind.
- Abweichungen von DIN-Normen sind zulässig, wenn sie technisch sinnvoll und praktisch erforderlich sind. Dies stellt keinen Mangel dar.
- Der Verkäufer kann das Bausoll anpassen, wenn gesetzliche, behördliche oder technische Vorgaben dies erfordern.
- Der Verkäufer kann Ausstattungen durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller ersetzen.

2. Energetisches Konzept:

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung errichtet. Damit werden die vorgegebenen energetischen Anforderungen erfüllt.

3. Bauliche Erschließung:

Die bauliche Erschließung der beiden Häuser erfolgt jeweils über die Walther-Rathenau-Straße oder die Friedersdorfer Straße. Die Hauseingänge der Treppenhäuser sind seitlich nach Osten oder Westen ausgerichtet.

4. Haustechnische Erschließung:

Das Gebäude wird an das vorhandene öffentliche Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen nach den Anforderungen des KfW-40-QNG-Standards.

5. Gebäudekonstruktion:

5.1 Gründung

Die Bodenplatte des Gebäudes wird nach Vorgaben der Baugrunderkundung und des Tragwerksplaners flach gegründet. Alle tragenden Bauteile werden nach Vorgaben der Statik aus Stahlbeton, Blähton oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt.

5.2 Decken:

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Hohlkammerdecken (DX-Decken) oder Filigrandecken ausgeführt. Die Unterseiten erhalten eine malerfertige Oberfläche.

Die Fußbodenaufbauten in den Wohnungen bestehen aus schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung mit integrierter Fußbodenheizung.

In Bereichen wie Duschen, Badewannen, Küchenmöbeln, Fluren und Abstellräumen wird keine Fußbodenheizung eingebaut.

5.3 Wände und Oberflächen:

- Tragende und wohnungsabschließende Wände werden gemäß den Anforderungen aus Statik, Brand- und Schallschutz aus Blähton, Kalksandstein oder Beton hergestellt.
- Raumtrennwände in den Wohnungen werden als doppelt beplankte Gipskartonwände ausgeführt.
- Alle Wände in den Wohngeschossen erhalten je nach technischem Erfordernis einen Putz- oder Spachtelauftrag (Q3).
- Im Kellergeschoss bleiben die Wände ohne Anstrich, die Kellerdecken werden weiß gestrichen.

5.4 Dächer:

Das Gebäude erhält überwiegend eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen.

Flache Dachbereiche (z. B. Gauben) werden mit Metall- oder Bitumendeckung ausgeführt.

Alle Klempnerarbeiten werden in Zinkblech hergestellt.

5.5 Balkone/Terrassen:

- Die Balkonplatten bestehen aus Stahlbeton, sind thermisch entkoppelt und erhalten eine Entwässerung.
- Die Oberflächen werden als Sichtbeton ausgeführt.
- Die Geländer der Balkone und Dachterrassen werden als Stahlgeländer mit vertikalen Streben und Flachstahlholmen hergestellt. Alle Teile werden feuerverzinkt und pulverbeschichtet.
- Terrassenflächen werden mit Betonsteinen belegt.
- Für einen barrierearmen Zugang können flexible Türschwellenrampen aus Gummi eingesetzt werden.

5.6 Fassade:

Die Fassade wird mit einem diffusionsoffenen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgeführt. Das WDVS besteht aus mineralischer Dämmung mit mineralischem Putz. Die Faschen werden optisch abgesetzt. Im Sockelbereich wird ein Buntsteinputz ausgeführt.

5.7 Fenster:

Es werden einseitig folierte Kunststofffenster (innen weiß / außen anthrazit) mit Dreifach-Isolier-Verglasung verbaut. Die Fenster werden lt. Schallschutzgutachten geliefert und montiert. Die Fenster erhalten je nach Kombination Dreh- bzw. Dreh-/ Kippflügelbeschläge, Fensteroliven der Firma „Hoppe, Amsterdam oder Luxembourg“ in Edelstahl oder Aluminium. Die Öffnungsanteile werden auf Grundlage der Planung festgelegt, eine Festverglasung ist bei Bedarf zulässig.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Lüftungsquerschnitte für den Mindestluftwechsel werden gemäß Lüftungskonzept in den Fensterfalzen Lüftungselemente, Fabrikat Regel-Air oder gleichwertig angeordnet.

Alle Fenster erhalten einen aufgesetzten elektrisch betriebenen Sonnenschutz in Form von farblich beschichteten Aluminium-Rollläden (anthrazit).

Die Außenfensterbänke werden aus farbig beschichtetem Aluminium hergestellt (anthrazit). Innenfensterbänke werden in Farbe Weiß ausgeführt. Fenorm Helodur oder gleichwertig.

6. Ausstattung Allgemeinbereiche:

6.1 Hauseingang/Treppenhaus:

Die Aluminium-Hauseingangstür, Farbe Anthrazit, erhält einen Obertürschließer, einen Schutzbeschlag sowie eine Drückergarnitur. Hauseingangsflur, Treppenläufe und Podeste erhalten einen Granitbelag (rosa beta) oder Feinsteinzeugplatten, rutschhemmend R10B 30x60 oder 60x60 cm. Wände und Treppenunterseiten werden gestrichen (Q2). Im Eingangsbereich (innen oder außen) des Treppenhauses befindet sich die Briefkastenanlage. Die Fachgröße der Kästen ist für Briefgrößen im DIN A 4-Format ausgelegt. Handläufe werden in Edelstahl montiert.

Das Gebäude werden mit einer zentralen Schließanlage ausgerüstet. Diese beinhaltet für jede Wohnung 3 Schlüssel, mit denen die Hauseingangstür und die Wohnungstüren und ggf. Abstellräume zu schließen sind.

6.2 Technikraum:

Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Die Wände bleiben roh und unbehandelt. Die Decke wird ebenfalls roh belassen. Der Boden erhält einen staubbindenden Anstrich. Die Ausstattung erfolgt gemäß TGA-Planung

6.3 Fahrradstellplätze:

Die Stellplätze für Fahrräder befinden sich im Souterrain. Die Trennwände der Abstellräume im Souterrain werden aus feuerverzinkten Stahlgittern oder Aluminiumprofilen oder gleichwertig hergestellt.

6.4 Kellerwandsysteme

Die Mieterkeller werden durch ein halboffenes Raumtrenngitterelementensystem abgeteilt (Käuferle, UTS Typ S oder gleichwertig). Der Zugang erfolgt über eine Tür, die durch ein Vorhängeschloss gesichert werden kann.

7. Ausstattung Wohnungen:

7.1 Decken:

Die Fugen zwischen den Decken-Elementen werden gespachtelt und bei Bedarf leicht überarbeitet, sodass eine tapezierfähige Oberfläche (Qualitätsstufe Q2) entsteht. Auf eine vollflächige Spachtelung oder das Aufbringen von Malervlies wird verzichtet. Ein zweifacher weißer Dispersionsanstrich wird aufgebracht.

Auf Grund haustechnischer Installationen kann es notwendig werden, dass die Stahlbetondecken, ggf. in Teilbereichen, eine Unterdecke bzw. Abkofferung aus Gips-kartonplatten erhalten.

7.2 Wände:

Massive Wohnungstrennwände bestehen je nach statischer Anforderung aus Blähton, Kalksandstein oder Beton. Nichttragende Zimmertrennwände werden als Gipskartonständerwände ausgeführt, standardmäßig mit einseitiger oder doppelseitiger Einfachbeplankung, gemäß Schallschutz- und Statik Anforderung. Alle Trockenbauwände werden gespachtelt in Qualitätsstufe Q2 (tapezierfähig) und erhalten einen zweifachen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe. Eine Ausführung in Q3 oder mit Malervlies erfolgt nur bei gesonderter Beauftragung.

7.3 Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren wird ein Vinylboden (Planke oder Rollenware) in Holzoptik, geeignet für Fußbodenheizung, verlegt. Der Belag hat eine strapazierfähige Nutzschicht und wird vollflächig verklebt.

Die Sockelleisten sind aus MDF in der Farbe Weiß.

Die Böden der Bäder und WCs sowie die gefliesten Wände im Bereich der Duschen und der Badewanne erhalten eine vollflächige Verbundabdichtung. Die Verfliesung der Wandflächen erfolgt in Teilbereichen, d. h. im Duschbereich ca. 2,00 m hoch, in Spritzwaserbereichen ca. 1,20 m hoch, je nach Erfordernis. Oberhalb der gefliesten Bereiche werden die Wände gespachtelt und deckend weiß gestrichen. Wandfliesen, Format 30 x 60 cm, Bodenfliesen, Format 60 x 60 cm

Fliesen des Hersteller Kermos oder gleichwertig

Fabrikat Semento oder Projekt 30 x 60 cm Feinsteinzeugfliese R 9

7.4 Türen:

Die Wohnungseingangstür wird in weißer Ausführung mit Holzarge geliefert und montiert. Sie verfügt über eine dreifache Verriegelung, einen Türspion sowie eine umlaufende Dichtung. Die Tür ist schallgedämmt und für den Einsatz als Wohnungsabschlusstür geeignet. Die Garnitur besteht außen aus einem Knauf, innen aus einem Drücker, jeweils in Edelstahloptik. Die Tür wird mit einer absenkbaaren Bodendichtung ausgestattet.

Die Wohnungsinnentüren bestehen aus Holztürblättern mit Holz- zarge und CPL-beschichteter Oberfläche im Farbton weiß. Die Türen erhalten Aluminium-Drückergarnituren in Edelstahloptik mit Rosette. Die Schlösser werden als Buntbartschloss ausgeführt, im Badezimmer als WC-Garnitur mit Notöffnungsfunktion. Türblätter werden, sofern raumluftechnisch erforderlich, mit einem Lüftungs- unterschchnitt ausgeführt. Die Wandöffnungshöhe beträgt 2,13 m. Die Tü rzargen werden passend zur Wandöffnung gefertigt und montiert

7.5 Terrassen- und Balkonbeläge:

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Betonsteinbelag im Farbton anthrazit. Der Belag wird auf einem geeigneten Unterbau verlegt und mit einer Entwässerungsrinne ergänzt. Die Balkone der Obergeschosse werden als oberflächenfertige Betonfertigteile geliefert. Ein zusätzlicher Belag ist nicht vorgesehen.

7.6. Küchen:

Die Küchen werden mit einer Einbauküche versehen. Die Elektro- ausstattung der Küchen beinhalten ein Cerankochfeld, Kühlschrank mit Gefriereinheit, Backofen, Spülmaschine sowie eine Umluft- Dunstabzugshaube

8. Haustechnische Ausstattung:

8.1 Sanitär- und Heizungsinstallation:

8.1.1 Abwasserleitungen:

Das Abwasser der einzelnen Wohnungen wird über die entspre- chenden Fallrohre zu den Grundleitungen geführt. Von dort fließt das Abwasser über den Hausanschluss in die Leitungen der öffent- lichen Stadtentwässerung. Hauptstränge werden in Geberit Silent- Rohr (Schallreduzierend) installiert hergestellt, die Objektentwäs- serungen in den Wohnungen erfolgt durch ein hitzebeständiges, Kunststoffrohrsystem oder gleichwertig.

8.1.2 Trinkwasser- und Heizungsleitungen:

Die Hauseinführung für Trinkwasser erfolgt über einen Übergabe- schacht mit Absperrarmatur und Wasserzähler an der Grundstücksgrenze durch die zuständigen Wasserbetriebe oder ggf. direkt im Hausanschlussraum. Die horizontalen Verteilleitungen im Erdge- schoss verlaufen innerhalb der Deckenzone oder abgehängter Be- reiche. In sichtbaren Abschnitten wird die Dämmung bei Bedarf mit einer schlagfesten Ummantelung versehen. Warmwasser- und Zirkula- tionsleitungen werden gemäß den geltenden Anforderungen der GEG gedämmt, insbesondere in unbeheizten Bereichen. Die Erschlie- ßung der Wohnungen erfolgt über Steigestränge für Kalt- und Warm- wasser verlegt in vertikalen Installationsschächten. Die Schächte werden brandschutztechnisch geschottet gemäß den Vorgaben des Brandschutzes. Die Trinkwasserleitungen werden in den erforder- lichen Dimensionen überwiegend als Mehrschichtverbundrohr aus- geführt. Im Bereich der Hausanschlussräume kann Edelstahlrohr zur Anwendung kommen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Steigleitungen in Installationsschächten. Die Verteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt in Trockenbauwänden oder Schächten, in Teilbereichen (z. B. hinter Küchenzeilen) sichtbar auf Putz. Einzelne Leitungsabschnitte können auf dem Rohfußboden verlegt werden.

8.1.3 Heizsystem und Steuerung:

Die Versorgung der Wohnungen mit Heiz- und Warmwasser wird über eine Luftwärmepumpenanlage und falls gemäß Wärmebe- darfsberechnung erforderlich optional in Kombination mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet. Das gesamte Heizsystem wird durch eine Außentemperaturgeführte Regelung gesteuert. Die Re- gelung in den einzelnen Wohnungen wird über Raumthermostate gesteuert.

8.1.4 Heizflächen:

Alle Wohnungen erhalten eine Flächenheizung als Fußbodenhei- zung. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper instal- liert, der an das Heizsystem angeschlossen ist und mit einer Vor- lauftemperatur von ca. 37 °C betrieben wird. Der Heizkörper dient vorrangig der Handtuchtrocknung ggf. wird dieser nach Wahl des Verkäufers zusätzlich elektrisch ausgeführt werden. Unter Küchen- möbeln sowie in bodengleichen Duschen wird keine Fußbodenhei- zung verlegt. Jede Wohnung erhält mindestens einen Heizkreisver- teiler, der vorzugsweise wandintegriert angeordnet wird (z. B. in Abstellräumen, Garderoben oder Nischen). Die Abdeckung erfolgt über eine weiße Revisionsklappe in Standardausführung. Die Heiz- kreisverteiler enthalten Anschlüsse für die Wärmemengenzähler. Die Heizleitungen zu den einzelnen Räumen verlaufen innerhalb des Fußbodenaufbaus. Die Steigleitungen erhalten Strangregulier- ventile und Absperrrichtungen im Erdgeschoss.

8.1.5 Rohrleitungen für das Heizsystem:

Die Steigleitungen werden in den Etagen gedämmt oder nicht gedämmt, wenn die Installationsschächte komplett ausgeflockt werden. Die in Installationsschächten geführten Steigleitungen ver- sorgen die jeweiligen Fußbodenheizungen, die aus einem system- konformen und zugelassenen Kunststoffrohrsystem bestehen.

8.1.6 Wasser- und Wärmeverbrauchsmessung:

Die Messung des Wasserverbrauches erfolgt in jeder Wohnung gesondert nach Warm- und Kaltwasser.

Alle Wohnungen werden für die Installation von Zählern entspre- chend den technischen Vorgaben vorgerichtet. Die Wasserzähler werden soweit technisch möglich im Badezimmer installiert. Der Wärmemengenzähler ist im Fußbodenheizungskasten integriert. Die Montage der Zähler erfolgt durch ein externes Dienstleistungs- unternehmen (z.B. ISTA, MINOL oder Brunata), das durch den Ver- walter beauftragt wird und auch die turnusmäßige Auslesung der verbrauchten Wasser- und Wärmemengen durchführt. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers.

8.1.7 Ausstattung der Bäder:

Waschtisch:

Hersteller: VIGOUR Modell One oder gleichwertig
Größe je nach Einbausituation im Bad.

WC:

WC als Wand-Tiefspüler,
Hersteller: VIGOUR Modell One oder gleichwertig, inkl. WC Sitz mit Absenkautomatik

Dusche:

Duschtasse

Duschtrennwand bzw. Duschtür:

Ausführung in Glas

Armaturenserie:

Waschtisch - VIGOUR Clivia oder gleichwertig

Dusche - VIGOUR Clivia oder gleichwertig

8.1.8 Außenzapfstellen:

Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten je eine frostsichere, selbstentleerende Außenzapfstelle in der Außenwand.

8.2 Elektroinstallation:

8.2.1 Allgemeine Installation:

Die Elektroanschlüsse erfolgen nach den Erfordernissen der Versorgungsunternehmen (EVU). Es ist eine Niederspannungshauptverteilung sowie die Zähleranlage im Hausanschlussraum vorgesehen. Die Leitungen werden in Schächten bis in die Wohnungen geführt und dort auf die Unterverteilung im Abstellraum aufgelegt. Innerhalb der Wohnungen werden die Leitungen unter Putz- bzw. in Ständerwänden verlegt. Im Souterrain werden die Leitungen sichtbar verlegt.

8.2.2 Treppenhausbeleuchtung:

Die Treppenhausbereiche werden hell und ausreichend gemäß DIN ausgeleuchtet. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über eine automatische Treppenlichtzeitschaltung.

Beleuchtung soll über Taster oder Sensorleuchten (integrierter Bewegungsmelder) eingeschaltet werden gem. Hersteller RZB – Flat Polymero Kreis, D 515 o. glw. Anforderung gem. Brandschutzkonzept.

8.2.3 Installation für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche:

Für das Treppenhaus, die allgemeinen Haustechnikräume und den Außenbereich wird eine allgemeine Stromversorgungsanlage einschließlich der notwendigen Leuchten und einer gesonderten Zählung eingerichtet.

Die Luftwärmepumpe wird über einen eigenen Zähler angeschlossen. Im Bereich der Hauseingänge wird ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage positioniert.

8.2.4 Beleuchtung der allgemeinen Bereiche:

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche, der Treppenhäuser und der Außenbereiche erfolgt gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekten.

8.2.5 Wohnungsbezogene Installation:

Jede Wohnung erhält ab der allgemeinen Zähleranlage eine interne Unterverteilung mit Potentialausgleich, FI-Schutzschaltern und Sicherungen je Stromkreis. Eine Audio-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner wird an der Wohnungseingangstür installiert. Die Wohnräume werden gemäß Elektro-Werkplanung mit Steckdosen, Schaltern und Deckenauslässen ausgestattet. Das Schalterprogramm wird in Kunststoffausführung, reinweiß, z. B. Gira Standard 55 oder gleichwertig ausgeführt.

Die Elektroausstattung der Wohnungen orientiert sich an einem wirtschaftlichen Standard im Mehrfamilienhausbau. Je nach Wohnungstyp kann es hier zu Mehr-/oder Mindermengen kommen und von der DIN 18015-2 (Mindestausstattung) bzgl. Anzahl abweichen.

8.2.6 Schwachstromanlage:

In jeder Wohnung wird ein Telekommunikationsanschluss für Internet und IP-TV vorbereitet. Ein separater Anschluss für Kabelfernsehen ist nicht vorgesehen. Die Nutzung von Fernsehangeboten erfolgt über internetbasierte Dienste (IP-TV, Streaming). Die Ausstattung der Wohnräume mit entsprechenden Netzwerkdosen oder WLAN-Infrastruktur erfolgt gemäß Elektroplanung. Die Anbindung an das öffentliche Netz (DSL, Glasfaser) erfolgt gemäß Verfügbarkeit des jeweiligen Netzbetreibers und ist nicht Bestandteil der Bauleistung.

8.3 Be- und Entlüftung:

Die Belüftung der Wohnungen erfolgt über mechanische Einzelventilatoren in innenliegenden WC-Räumen und Bädern. Die Auslegung der Luftvolumenströme erfolgt gemäß Lüftungskonzept. Die Luftnachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter (z. B. Regel-Air oder gleichwertig) in den Fensterrahmen der Aufenthaltsräume sowie über Türunterschnitte von ca. 1,5 cm innerhalb der Wohnungen. Die Fensterfalzlüfter gewährleisten den erforderlichen Außenluftnachstrom zur Einhaltung der Mindestlüftung gemäß DIN 1946-6. Eine nutzergesteuerte Fensterlüftung wird ergänzend empfohlen. Wartungsfreie Brandschutzschotts werden in die Abluftleitungen nur dort eingesetzt, wo dies gemäß Brandschutzkonzept erforderlich ist.

9. Schallschutz

Der innerbauliche Schallschutz entspricht den Vorschlägen für eine erhöhte Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zwischen fremden Wohn- bzw. Aufenthaltsbereichen gemäß VDI 4100 „Schallschutz in Wohnungen“ (Ausg. 08/2007), Schallschutzstufe 2.

10. Außenanlagen

Die Anordnung und Gestaltung der begrünten Flächen werden nach dem Freiflächenplan des Architekten und gemäß den Anforderungen der Behörde vorgenommen.

Einheitenübersicht

DAS QUARTETT, GOSEN-NEU ZITTAU

Aufgang	Etage	Wohneinheit	Terrasse / Balkon	Privatgarten
HAUS 1 Friedersdorfer Straße 4	Souterrain	1.1	Terrasse	ja
	EG	1.2	Terrasse	ja
	EG	1.3	Balkon	nein
	OG	1.4	Balkon	nein
	OG	1.5	Balkon	nein
HAUS 2 Friedersdorfer Straße 4	Souterrain	2.1	Terrasse	ja
	EG	2.2	Terrasse	ja
	EG	2.3	Balkon	nein
	OG	2.4	Balkon	nein
	OG	2.5	Balkon	nein
HAUS 3 Walter-Rathenau-Straße 2A	Souterrain	3.1	Terrasse	ja
	EG	3.2	Balkon	nein
	EG	3.3	Terrasse	ja
	OG	3.4	Balkon	nein
	OG	3.5	Balkon	nein
HAUS 4 Walter-Rathenau-Straße 2A	Souterrain	4.1	Terrasse	ja
	EG	4.2	Balkon	nein
	EG	4.3	Terrasse	ja
	OG	4.4	Balkon	nein
	OG	4.5	Balkon	nein

Einheitenübersicht

DAS QUARTETT, GOSEN-NEU ZITTAU

Zimmer	Wohnfläche in m²	Nettomiete m²/Wfl .	Stellplatz	Barrierefrei	Kellerraum Nr.
2	59,90	15,50 €	1.1	nein	1.1
2	54,93	15,50 €	1.2	ja	1.2
2	54,56	15,50 €	1.3	ja	1.3
2	58,40	15,50 €	1.4	nein	1.4
2	54,56	15,50 €	1.5	nein	1.5
2	60,31	15,50 €	2.1	nein	2.1
2	54,75	15,50 €	2.2	ja	2.2
2	54,55	15,50 €	2.3	ja	2.3
2	58,40	15,50 €	2.4	nein	2.4
2	54,56	15,50 €	2.5	nein	2.5
2	64,92	15,50 €	3.1	nein	3.1
2	55,12	15,50 €	3.2	ja	3.2
2	55,42	15,50 €	3.3	ja	3.3
2	55,30	15,50 €	3.4	nein	3.4
2	64,20	15,50 €	3.5	nein	3.5
2	64,59	15,50 €	4.1	nein	4.1
2	55,12	15,50 €	4.2	ja	4.2
2	55,42	15,50 €	4.3	ja	4.3
2	55,30	15,50 €	4.4	nein	4.4
2	64,20	15,50 €	4.5	nein	4.5

Risiken der Kapitalanlage

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 der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinlich, jedoch potenziell denkbare Risiken bei der Investition in eine Immobilie aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essenziell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein dauerhaft nachgefragter Standort, moderne Haustechnik und hohe Bauqualität, ein durchdacht nachhaltiges Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege- und Erhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen lediglich Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten 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 Käufer nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

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

Die eigens für das Projekt gegründete und mit Finanzmitteln ausgestattete Firma Neu Zittau Wohnen 1 GmbH & Co. KG (Amtsgericht Frankfurt/Oder HRA 4057 FF) vertreten durch den Komplementär, die Trylon Deutschland 28 GmbH mit Sitz in Köln (Amtsgericht Köln HRB 124124), diese vertreten durch Herrn Hans Wittmann (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Käufern, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit unter anderem durch die in der Vergangenheit durch die Initiatoren/Gesellschafter oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, wozu auf Nachfrage Auskunft gegeben werden kann.

Die für die Verwaltung des Objektes (Wohnungseigentümergeinschaft und später auf Wunsch auch für die Sondereigentumsverwal-

tung) vorgesehene und entsprechend für die WEG noch zu bestellende Hausverwaltung Firma Liane Pracht Grundstücksverwaltung GmbH ist mit dem Verkäufer weder persönlich noch wirtschaftlich verflochten.

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

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

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Zum Erwerb einer Eigentumswohnung in einem der vier neu auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Str. 2a bzw. Friedersdorfer Str. 4, Gosen-Neu Zittau bei Berlin zu erbauenden Häuser

nebst einem von 20 Pkw-Stellplätzen schließt ein Käufer mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag über Wohneigentum vor dem Notar Patrick Heidemann mit dem Amtssitz in Berlin ab. Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind, weshalb eine Beurkundung unter gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertragspartner angestrebt wird.

Der Kaufvertrag nimmt Bezug auf eine Teilungserklärung des Notars Heidemann, welche zum Prospekterstellungszeitpunkt nur im Entwurf vorlag und daher noch beurkundet werden muss. Die Baugenehmigung wurde vom zuständigen Bauordnungsamt Landkreis Oder-Spree für die Häuser 1 + 2 (Friedersdorfer Straße 4) am 16.07.2025 und für die Häuser 3 + 4 (Walther-Rathenau-Straße 2a) am 22.07.2025 erteilt. Mit der vorgenannten Teilungserklärung wird der Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde mit genehmigten Aufteilungsplänen lag zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht vor. Dazu und zum Stand des Grundbuchvollzuges muss also der Verkäufer befragt werden und wird der Notar in der Beurkundung Auskunft geben. In der Teilungserklärung werden voraussichtlich in einer Anlage 1 die Pläne mit den jeweiligen Sondernutzungsrechten (für Privatgärten und Terrassen) und in einer Anlage 2 der Gemeinschafts- und Verwaltervertrag (die Gemeinschaftsordnung) beigefügt. Die Baubeschreibung wird ggf. zusammen mit der Teilungserklärung in einer Grundlagenurkunde zusammengefügt, worauf im Kaufvertrag verwiesen wird. Im Zweifel geht die Baubeschreibung den Plänen vor. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, die Firma Liane Pracht Grundstücksverwaltungs GmbH als Verwalterin der 20 Eigentumswohnungen und 20 Stellplätzen zu bestellen. Mit dieser Gesellschaft wird sodann ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum abgeschlossen, in welchen ein Erwerber eintritt. Für den Fall, dass ein Erwerber beabsichtigt, seine Wohneinheit zu vermieten, kann er mit dem WEG-Verwalter, der Firma Liane Pracht Grundstücksverwaltung GmbH auch einen Verwaltervertrag für sein Sondereigentum abschließen.

Sämtliche zu beurkundende Verträge werden dem Kaufinteressenten mindestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt, was die Käufer im Kaufvertrag auch zu bestätigen haben. Kaufinteressenten wird empfohlen, diese Urkunden sorgfältig zu studieren, weil in der Beurkundung hierauf z.T. nur noch hingewiesen wird (z.B. zu der Teilungserklärung, den Plänen und der Baubeschreibung), wonach diese von einem Käufer genehmigt werden. Kaufinteressenten sollten Fragen zum Kaufvertrag, der Teilungserklärung und den sonstigen Verträgen im Vorfeld der Beurkundung an den Verkäufer oder den Notar richten. In der Beurkundung wird der Notar darüber hinaus auch zu aktuellen Vollzugsständen, bspw. zum Grundbuch, den Erfahrungen mit Bearbeitungszeiten (z.B. dem Grundbuchamt zur Eintragung der Auflassungsvormerkung und der daraus resultierenden Kaufpreisfälligkeit) sowie dem weiteren Fortgang, mithin zur Erläuterung des Vertragsvollzuges zur Verfügung stehen.

Im noch zu überlassenden Kaufvertragsentwurf ist der jüngste Grundbuchstand beschrieben. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war der Verkäufer Eigentümer des im Grundbuch von Neu Zittau des Amtsgerichts Fürstenwalde/Spree Blatt 1646 Flur 1 Flurstück 588

und 589 unter der Bezeichnung Verkehrsfläche L39, Friedersdorfer Straße und Gebäude- und Freifläche Walther-Rathenau-Straße 2a eingetragenen Grundbesitzes mit einer Gesamtfläche von 279 und 2807 m². In Abteilung II und III waren zum Prospekterstellungszeitpunkt keine Belastungen eingetragen. Auf Aktualität ist zu achten.

Der Erwerber erwirbt demnach Sondereigentum an der im Kaufvertrag exakt bezeichneten Wohnung nebst einem bezeichneten Kellerraum und einem Stellplatz (Teileigentum), wozu in der Teilungserklärung einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte an Gartenanteilen/Terrassen zugeordnet werden. Belastungen des Grundstücks werden im Kaufvertrag ausgewiesen und müssen vom Verkäufer nur übernommen werden, soweit dies vereinbart ist oder sich der Verkäufer die zukünftige Einräumung (z.B. für Dienstbarkeiten für Feuerwehraufstellflächen, Leitungsrechten etc.) vorbehalten. Da die Baugenehmigungen für das Vorhaben zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits vorlagen, geht der Verkäufer davon aus, dass das Bauvorhaben, abgesehen von kleineren Auflagen und Änderungen, wie im Prospekt beschrieben gebaut werden kann.

Der Verkäufer führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihm nicht in Anspruch genommen. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Ziele.

Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertrag, das Sondereigentum sowie das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage entsprechend der in der Teilungserklärung bzw. der Grundlagenurkunde niedergelegten Baubeschreibung und den Bauplänen, die dem Aufteilungsplan entsprechen, herzustellen und auszustatten. Die Anordnung der Gegenstände und Anschlüsse in Küche und Badezimmer können sich im Vergleich zu den Plänen noch ändern. Der Verkäufer hat die Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, unter Beachtung einschlägiger DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen, soweit sich aus der Baubeschreibung und Regelungen im Kaufvertrag nichts anderes ergibt. Abweichungen sind nach den Regeln des Kaufvertrags denkbar. Sonderwünsche bei der Bauausführung sind nach Abschluss des Kaufvertrages nicht oder nur unter gewissen Voraussetzungen möglich und bedürften ggf. auch einer gesonderten notariellen Vereinbarung, wobei der Verkäufer nachträglich geäußerte Sonderwünsche auch ablehnen kann, wenn diese bspw. zu einer Bauzeitverzögerung führen.

Der hier angebotene Erwerb einer neu zu bauenden Eigentumswohnung mit Stellplatz erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Der Kaufpreis ist ggf. aufgeteilt auf Grund und Boden, Herstellungskosten der Gebäude und die Stellplätze. Der Verkäufer übernimmt für eine Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch die Finanzverwaltung/Bescheinigungsbehörde keine Haftung. Die Kaufpreisaufteilung kann von der Finanzverwaltung insbesondere dann angezweifelt werden, wenn der auf den Grund und Boden entfallende Wert unter dem aktuellen Bodenrichtwert liegt.

Im Kaufvertrag nicht eingeschlossen und gesondert vom Käufer zu tragen sind die Kosten, Gebühren und Steuern, die durch den Abschluss und Vollzug des Bauträgerkaufvertrages entstehen (also

auch die Grunderwerbsteuer), die Kosten für Sonder- bzw. Änderungsünsche, die Gebühren für einen Kabelanschluss (TV- und Rundfunkempfang), die Gebühren für den Telefonanschluss sowie sämtliche im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises verbundenen Kosten, z.B. auch der Grundschuldbestellung. Nach dem Bauträgervertrag erhält der Erwerber eine schlüsselfertig neu hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken grundsätzlich der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Schriftlich bestätigt werden diese Bauleistungen durch eine Bautenstandsbestätigung des Verkäufers, ggf. auch eines Architekten oder des verantwortlichen Bauleiters des Verkäufers (siehe hierzu auch „4. Qualität der Baumaßnahmen“). Käufern ist zu empfehlen, die Zahlungsfälligkeit auslösenden Bautenstände zu prüfen oder sich diese verifizieren zu lassen. Der Verkäufer strebt nach der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt für die potenzielle Bezugsfertigkeit des Sondereigentums Q4/2027 bzw. den im Notarvertrag bezeichneten Termin an. Die vollständige Fertigstellung ist nach der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt bis spätestens Q1/2028 herbeizuführen, wobei lediglich die in den Urkunden ausgewiesenen Zeitpunkte verbindlich sind.

Zur Bezugsfertigkeit ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht gleichbedeutend ist mit dem Mietbeginn. Der Mietbeginn ist i.d.R. später, um eventuelle Restarbeiten/Mängel in den Wohnungen nach Fertigstellung abarbeiten zu können. Dies hat ein Erwerber einzukalkulieren. Hinzu kommt, dass sich die Fertigstellungsfrist um den Zeitraum verlängern kann, in dem sich der Käufer mit der Zahlung in Verzug befunden hat, und zwar um den Zeitraum der zwischen der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreistraten beim Verkäufer gelegen hat. Die Außenanlagen hat der Verkäufer unter Berücksichtigung der Witterungsbedingungen fertigzustellen. Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Bau Durchführung verzögern, bedingt durch Sonderwünsche, Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Verkäufers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, von der zuständigen Behörde bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen etc.

Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehalts von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder einer entsprechenden Sicherheit. Diese Fertigstellungssicherheit gem. §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer leistete. Der Anspruch des Erwerbers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautenstandsabhängigen Zahlungsmodell - wie hier - nur in Höhe von 5 % (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur der Gegenleistung angemessene und in der Folge nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von wert-

erhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da der Verkäufer in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde. Risikomindernd würde auch die Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund hinsichtlich des baurechtlichen Teils zugunsten des Erwerbers wirken. Zu berücksichtigen ist, dass auch dadurch das Risiko, dass Herstellungsansprüche gegenüber einem leistungsunfähigen Verkäufer nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden können, nicht beseitigt wird.

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

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

Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Verkäufer während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Der Käufer hat für den Fall der Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den Baubeteiligten die potenzielle Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn der Verkäufer insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Verkäufers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Erwerber geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht. Der Käufer hat einen Anspruch auf Übergabe seiner Wohnung mit

Abnahme seines Sondereigentums Zug-um-Zug mit Bezahlung der entsprechenden Raten nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Mit diesem Zeitpunkt gehen Gefahren, Nutzen und Lasten des Wohnungseigentums sowie die Verkehrssicherungs- und die Schneeabseicherungspflicht auf den Käufer über. Dazu gehört auch die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes und des Heizkostenvorschusses. Der Käufer hat zu beachten, dass er sich wegen und in Höhe dieser laufenden Verpflichtungen im Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, wonach bei Nichtzahlung Zwangsvollstreckungsmaßnahmen drohen können.

Weiterhin ist im notariellen Kaufvertrag eine sachlich und zeitlich bedingte Erstvermietungsgarantie versprochen, welche ein Kaufinteressent spätestens mit Zahlung der zweiten Kaufpreiskarte oder der gleichzeitigen Übergabe entsprechender Vollmachten und ggf. weiterer vom Verkäufer geforderten Unterlagen geltend machen muss. Demnach erhält ein Käufer beginnend mit dem ersten Tag des dritten Monats nach Besitzübergabe und endend mit Ablauf des 14. Monats ab Besitzübergabe eine im Kaufvertrag definierte Nettomieteinnahme pro Quadratmeter Wohnfläche und für den Außenstellplatz. Gelingt dem Verkäufer ein Mietvertragsabschluss vor dem 01. des dritten Monats nach Besitzübergabe des Wohnungseigentums, stehen die sich für diesen Zeitraum ergebenden Mietzahlungen dem Verkäufer zu. Weiterhin ist zu beachten, dass die Einstandspflicht des Verkäufers nur greift, soweit die tatsächlich erzielte Miete die prognostizierte bzw. versprochene Miete um mehr als -10 % unterschreitet, wobei eine Erstattung auch nur bis zu einer +10 %igen Überschreitung erfolgt. Die Zahlungspflicht erstreckt sich also nur auf die Beträge, die die -10 %-Grenze unterschreiten (Einstandspflicht) bzw. erfolgte Erstattung vereinnahmter Mieten bei einem Mehrerlös nur bis zu +10 % der Prognosemiete (Ausschüttungsbegrenzung). Weiterhin gilt die Einstandspflicht nicht bei Zahlungsausfällen vermieteter Einheiten, d.h. der Verkäufer haftet nicht, wenn und soweit ein Mieter eine vertraglich vereinbarte oder gerichtlich festgesetzte Miete ganz oder teilweise nicht zahlt. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich mit den sachlichen und zeitlichen Bedingungen und Einschränkungen der Erstvermietungsgarantie entsprechend der Formulierung im Kaufvertrag auseinanderzusetzen und erforderlichenfalls Rücksprache mit dem Verkäufer zu halten. Eine Absicherung der Erstvermietungsgarantie, z.B. im Insolvenzfall des Verkäufers, war zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht vorgesehen.

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

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst werden die Notarangeordneten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Auch der Notar erhält weitreichende Ermächtigungen, um seinen Vollzugsauftrag zu erfüllen. Der Erwerber erhält eine Belastungsvollmacht für das Vertragsobjekt zur Darlehensbeschaffung. Der Verkäufer wiederum ist bevollmächtigt, u.a. zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks erforderliche Dienstbarkeiten und Baulasten eintragen zu lassen und die Teilungserklärung aufgrund formell geänderter Verhältnisse, insbesondere aufgrund von Genehmigungsbedingungen, statischen Erfordernissen, Planungs- und Nutzungsänderungen zu ändern und zu ergänzen. Kaufinteressenten wird empfohlen, die im Kaufvertrag formulierten Vollmachten zu studieren und im Zweifel Rücksprache mit dem Notar zu halten. Sofern die im Kaufvertrag abgegebenen Vollmachten nicht für sämtliche Rechtsgeschäfte ausreichend sind, z.B. Notarmitarbeitervollmachten zur Grundschuldbestellung etc., muss der Käufer hierzu ggf. einen weiteren Notartermin persönlich wahrnehmen.

Eigentümer wird der Käufer erst mit seiner Eintragung im Grundbuch nach vollständiger Zahlung der Grunderwerbsteuer und des geschuldeten Kaufpreises. Vor vollständiger Fertigstellung kann der Käufer die Auflassung nur verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahmen feststeht, Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises in der Höhe, wie dieser dem erreichten Bautenstand entspricht. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit Eintragung als Eigentümer gelöscht wird. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand kann jedoch erst erfolgen, nachdem die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und somit die Grundbücher für das Wohnungseigentum angelegt sind.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die spätestens zwei Wochen vor Beurkundung vom Notar zur Verfügung zu stellenden Vertragsentwürfe und Urkunden verwiesen. Weitergehende Fragen zum rechtlichen Konzept sowie daraus resultierenden Risiken können vom Verkäufer und müssen auch vom beurkundenden Notar beantwortet werden.

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 mehr Leute aus der Gegend weg). Weiter ist zu unterscheiden zwischen dem so genannten Makrostandort (Stadt, in welcher sich die Immobilie befindet) und dem so genannten Mikrostandort (Stadtteil, in welchem sich die Immobilie befindet).

Die Immobilie liegt südöstlich von Berlin und befindet sich unweit des neuen Tesla-Standortes und des Flughafens BER. Das Umfeld der Häuser, in dem sich die angebotenen Wohnungen befinden sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokulturellen Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemein konjunkturellen Schwankungen zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnhäuser an

den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben.

Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

4. Qualität der Baumaßnahmen

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

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand entsprechend der Baubeschreibung und den Bau- und Aufteilungsplänen herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich die Wohneinheiten für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann.

Zu den Besonderheiten der baulichen Umsetzung ist einem Erwerbsinteressenten zu empfehlen, die der Teilungserklärung bzw. der Grundlagenurkunde beigelegte Baubeschreibung, insbesondere zum energetischen Konzept (KfW-40-QNG-Standard) zu studieren. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung dieser Baubeschreibung sowie der Ausstattung wird während der Bauausführung durch ein internes, beim Verkäufer zu erfragendes Qualitätsmanagement überwacht. Zum Qualitätsmanagement gehören neben der ggf. erforderlichen Beauftragung qualifizierter Energieberater z.B. auch regelmäßige sachverständige Baustellenbegehungen, ein Reportingsystem der Bauleitung und eine Baustandsdokumentation, optimalerweise mit Bildern. Selbst bei einem ordentlichen und gewissenhaften Qualitätsmanagement ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb insbesondere das Risiko, dass auch nach Abnahme des Vertragsgegenstandes und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer oder ggf. die Eigentümergemeinschaft nötig machen.

Zu beachten ist, dass der Verkäufer eine Qualität nach den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung schuldet und diese Vorschriften und Regeln der Technik im Laufe der Zeit, insbesondere bis zum dann wesentlichen Zeitpunkt der Abnahme Veränderungen und einem entsprechenden Fortschritt unterliegen können. Dies ist nach der vertraglichen Regelung zu akzeptieren.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt förderte die KfW Bank klimafreundliche Wohngebäude. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, den Bau gemäß den Richtlinien der KfW-40 QNG im energieeffizienten Standard auszuführen, um eine nachhaltige und umweltfreundliche Bauweise zu gewährleisten. Durch die Umsetzung dieses Standards können langfristig Energiekosten eingespart und ein nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Niemand kann aber garantieren, dass eine darauf basierende Förderbereitschaft unbegrenzt, insbesondere über den gesamten An-

gebotszeitraum zu unveränderten Bedingungen fortbesteht. Sofern die Förderfähigkeit zum Vertragsabschlusszeitpunkt noch besteht und der Käufer eine derartige Finanzierung beabsichtigt, besteht auf Wunsch die Möglichkeit, dass der Verkäufer im Kaufvertrag dazu erforderliche Erklärungen abgibt. Da jedoch zum Fortbestehen und letztendlichem Erhalt der konkret bezeichneten Förderung selbst keine Aussagen getätigt werden können, wird vom Verkäufer hierfür keine Haftung übernommen. Außerdem ist zu beachten, dass aufgrund der langen Zeitspanne der Rückforderbarkeit (ggf. bis zu zehn Jahre nach Fertigstellung) durch die KfW ein etwaiger Regressanspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer möglicherweise nicht mehr realisiert werden kann.

Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche von bis zu 3 % und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Kaufpreisminderungen sind demnach erst angezeigt, wenn diese Toleranzschwelle von 3 % überschritten ist. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Der Verkäufer weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber durch eine Regelung im Rahmen der Wohnflächenverordnung eine andere Flächenberechnung (Ansatz der Balkone mit i.d.R. 1/4 ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Berechnung von Balkon- sowie Terrassenflächen ist nach den Plänen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50 % anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFlV ohne Einschränkung möglicherweise bindend sein kann. Einem nicht eigennutzenden Erwerber wird empfohlen, eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufzunehmen. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFlV ergeben können.

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

5. Nutzungskonzept

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

Vermietete Eigentumseinheiten haben gegenüber selbstgenutztem Wohneigentum im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese - wenn sie nicht wieder entmietet sind - für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel uninteressant sind. Deshalb kommen vermietete Eigentumseinheiten 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 Eigentumseinheit

ist deshalb 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 Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber i.d.R. geförderte Darlehen, Sonderabschreibungen sowie Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger sein wird, als der hier angebotene Erwerbspreis.

Die Wohnungen und die dazu gehörigen Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken bzw. nicht die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigenden oder belästigenden freiberuflichen Zwecken benutzt werden. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in einer Wohnung, wird auf die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung (Gemeinschafts- und Verwaltervertrag), welche als Anlage 2 in der Teilungserklärung des Notars enthalten ist, verwiesen.

5.1 Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. das Wohnungseigentum selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass der Käufer nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung seiner Eigentumswohnung hat. Diese müssen vom Verkäufer, sofern sie nicht bereits im Kaufvertrag vereinbart sind, grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Ggf. wird ein Sonderwunsch des Käufers vom Verkäufer berücksichtigt, wenn dieser nach dem jeweiligen Bautenstand durchführbar sowie baurechtlich zulässig und technisch umsetzbar ist. Etwaige Sonderwünsche dürfen zudem nicht den Fortgang der Arbeiten behindern und nicht zu einer Verlängerung der Bauzeit führen. Die Vergabe und Ausführung der Sonderwünsche erfolgen i.d.R. ausschließlich durch den Verkäufer. Diese müssen so früh als möglich beim Verkäufer angemeldet werden und bedürfen einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung. Anderenfalls ist eine Berücksichtigung wegen des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich. Sonderwünsche können gegebenenfalls zu Kostenenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen, für die der Käufer haftet. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Weitere Einzelheiten zu Sonderwünschen können dem Kaufvertragsentwurf entnommen werden sowie beim Verkäufer erfragt werden. Vorstehende Bestimmungen zu den Sonderwünschen gelten entsprechend für Eigenleistungen des Käufers.

5.2 Vermietung

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag des Wohnungseigentums an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen, -zuschnitte und -ausstattung sowie der Architektur der Eigentumswohnungen geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit aus. Gleichwohl besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung des Wohnungseigentums verbunden sind.

Der Käufer als Vermieter trägt allgemein das Risiko, dass seine Ei-

gentumseinheit 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. Der Käufer trägt das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete und der Betriebskosten durch den Mieter. Die Bonität der anzuwerbenden Mieter kann anhand marktüblicher Kriterien überprüft werden (zum Beispiel durch eine Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (beispielsweise durch Verlust des Arbeitsplatzes oder Gewinnrückgang bei Selbstständigen etc.) nachteilig verändern können. Generell ist dem Käufer anzuraten, ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Käufer diejenigen Kosten tragen, die zur Verfolgung seiner Rechte gegenüber den Mietern erforderlich sind. Zum Beispiel trägt er die Kosten und Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer etwaigen Vollstreckung gegenüber dem Mieter. Bis zum Auszug oder der Räumung kann ein nicht zu kompensierender Mietrückstand entstehen.

Außerdem trägt der Käufer das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt zudem das sogenannte Bestellerprinzip, das durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz in Kraft getreten ist und festlegt, dass derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Wohnungsmietern beträgt in der Regel zwei Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Dazu ist zu beachten, dass bis zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung der Eigentumseinheiten, auch für den Fall, dass der Verkäufer bzw. der Verwalter damit beauftragt wird, ab Bezugsfertigkeit ein bis drei Monate und eine je nach Marktlage auch noch längere Zeit vergehen kann, der Käufer aber schon ab dem Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung und des Besitzübergangs die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Hausgelder für die Wohnungseigentümergeinschaft, zu zahlen hat. Während dieser Zeit hat der Käufer keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies gilt nach den Regelungen im Notarvertrag auch für den Fall der Inanspruchnahme einer Erstvermietungsgarantie. Der Käufer wird also explizit darauf hingewiesen, dass Mietbeginn voraussichtlich nicht mit Bezugsfertigkeit möglich ist. Dazu ist vielmehr mindestens mit einer dreimonatigen Differenz zwischen dem Bezugsfertigkeitstermin und der Vermietung (Mietbeginn) des Kaufgegenstandes zu kalkulieren, um nach erfolgter Abnahme ab dem im Kaufvertrag vereinbarten Termin über einen Zeitraum von ca. drei Monaten etwa erforderliche Restarbeiten zu erledigen und/oder Mängel abzustellen. Dies hat der Käufer – auch bei einer Erstvermietungsgarantie – in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Auch ist ungewiss, ob und inwieweit bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Wohnraummieter umlegbar sind. Zum

Beispiel ist dazu am 01.01.2023 das Kohlendioxidaufteilungs-gesetz in Kraft getreten, dass die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

Des Weiteren ist zu beachten, dass der Vermieter nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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. Verstöße hiergegen sind u.a. bußgeldbewehrt.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die erstmalige Vermietung umfassend modernisierter bzw. – wie hier – neu hergestellter Wohnungen angewendet. Der Verkäufer geht davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die erstmalige Vermietung der vorliegenden Wohnungen nicht anwendbar sind. Gegebenenfalls hat der Käufer aber bei zukünftigen Folgevermietungen die Mietpreisbremse inklusiv der vom Bundesrat beschlossenen Verschärfungen der Mietpreisbremse zu beachten. Bisher galt in Gosen-Neu Zittau die Mietpreisbremse, womit die Miete bei Neuvermietungen i.d.R. auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt wurde. Am 26.06.2025 hat der Bundestag die Möglichkeit zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 beschlossen. Es ist davon auszugehen, dass in Gosen-Neu Zittau von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern.

Um den Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten zu dämpfen, trat am 01.01.2020 das „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ in Kraft. Dadurch wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für den Mietspiegel von bisher vier Jahren auf sechs Jahre erweitert, womit die hohen Mieterhöhungen der jüngsten Zeit nivelliert und Erhöhungsmöglichkeiten in der Zukunft weiter eingeschränkt werden.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen also damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen oftmals nicht dem tatsächlichen Markt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Danach beträgt die gesetzlich vorgesehene Grenze bei Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren 20 %, und kann auf 15 % abgesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch die Landesregierung bestimmt sind.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg wurde am 15.03.2021 eine Kappungsgrenzenverordnung verkündet. Diese Kappungsgrenzenverordnung erfasste 19 Gemeinden in Brandenburg, unter anderem auch Gosen-Neu Zittau. Käufer und zukünftige Eigentümer haben damit zu rechnen, dass auch bei zukünftigen Mieterhöhungsbegehren in Gosen-Neu Zittau mit einer herabgesetzten Kappungsgrenze zu kalkulieren ist.

Ein Vermieter hat in jedem Fall weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann zum Beispiel eine Renovierung der Wohnung erforderlich sein, deren Kosten der Eigentümer, sofern er keinen Ersatz erlangt, tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Eigentümer 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 Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Erhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Erhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuelle Gebühren eines Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters).

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen oder auch im Kaufvertrag im Rahmen der Erstvermietungs-garantie von Mieterwartungen/Mieteinnahmen/Mietgarantie 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 aktuell erzielbaren Miete abgegeben wurden. Diese Angaben können Veränderungen unterliegen. Speziell ist denkbar, dass selbst bei Vorliegen aller Voraussetzungen zur Erstvermietungs-garantie nach Ablauf der Erstvermietungs-garantiezeit niedrigere als die im Kaufvertrag angegebenen Referenzmieten erzielt werden. Die Erstvermietungs-garantie schützt insofern nur in der Anfangszeit (ab dem dritten Monat nach der Übergabe bis zum 14. Monat), enthält jedoch keine Gewähr für die darüber hinausreichenden Zeiträume. Selbst nach einer Erstvermietung kann niemand garantieren, ob die Mieter ihrer Mietzinszahlungspflicht nachkommen und niemand garantiert dem Erwerber, ob und in welcher Höhe nach Ablauf des 14. Monats nach Besitzübergabe Mieteinnahmen erzielt werden. Dieses Risiko verbleibt beim Käufer und zukünftigen Eigentümer.

Der Vermieter trägt also grundsätzlich das Risiko, dass seine Wohnung leer steht oder dass es aufgrund Nichtzahlung des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen kann. Zur näheren Erläuterung der Vermietungsprognosen, der Erstvermietungs-garantie und bspw. Abhängigkeit der zu erwartenden Mieteinnahmen von Wohnungsgrößen oder dem Vorhandensein einer Einbauküche, steht der Verkäufer interessierten Erwerbern zur Verfügung. Zur Betreuung bei der Mieterakquise und der Mieterverwaltung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Verwaltung verwiesen.

6. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet mit 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 nach dem WEG (Wohnungseigentumsverwalter) für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters - im Fall der Beauftragung eines Mietverwalters - wird empfohlen, sich vom Verkäufer Muster des Verwaltungsvertrages und des mitangebotenen Sondereigentumsverwaltungsvertrages aushändigen zu lassen.

Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand des Wohnhauses wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z.B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichtenden 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 beispielsweise nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Eigentumseinheit 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 Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Der Erwerber von Wohnungseigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von 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 Wohnungseigentümergeinschaft ist weiter 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 bzw. seine Besucher beharrlich

die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse, etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern oder Dritten Nachteile zufügt oder diese 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 Einheiten zu tragen sind, für die keine Zahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Eigentumseinheit herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft oder hier zwischen den jeweiligen Häusern 1, 2, 3 oder 4 differieren.

Beachtenswert ist, dass nach dem der Teilungserklärung beigefügten Entwurf der Gemeinschafts- und Verwaltungsvertrag für die Häuser 1, 2, 3 und 4 optional jeweilige Untergemeinschaften gegründet werden können. Zum Prospekterstellungszeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob das erfolgen wird. Im Falle der Bildung von Untergemeinschaften, üblicherweise nach den jeweiligen Häusern, hätte dies zur Folge, dass gesonderte Erhaltungsrücklagen für die WEG insgesamt (z.B. für Instandhaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen) aber auch jeweils für die einzelnen Häuser gesondert gebildet werden. Reicht eine Rücklage zur Deckung entstandener oder beschlossener Reparaturen nicht aus, sind die betroffenen Wohnungseigentümer verpflichtet, die überschüssenden Kosten anteilig zu erbringen. Über die Notwendigkeit, Durchführung und Finanzierung von Instandsetzungsarbeiten an einem Haus beschließt im Falle der Bildung von Untergemeinschaften jeweils eine Unterversammlung der Wohnungseigentümer des betreffenden Hauses, andernfalls die WEG insgesamt. In ersterer Variante kann dies dazu führen, dass die Instandhaltungsrücklage des einen Hauses geringer ist als diejenige des anderen Hauses, womit in der Zukunft unterschiedliche Entwicklungen der Häuser denkbar sind. In letzterer Variante besteht nur eine Instandhaltungsrücklage für die WEG insgesamt und die vier Häuser teilen insofern das gleiche finanzielle Schicksal.

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

Die Liane Pracht Grundstücksverwaltung GmbH bietet den Abschluss des Verwaltervertrags für das Sondereigentum für

28,00 € pro Monat und Einheit zuzüglich Mehrwertsteuer, mithin 33,32 € brutto an. Zum Prospekterstellungszeitpunkt stand noch nicht fest, inwieweit der Abschluss dieses Sondereigentumsverwaltungsvertrages Voraussetzung für die Gewährung der im Kaufvertrag definierten Erstvermietungsgarantie ist. Es muss also damit gerechnet werden, dass ein Erwerber nur dann in den Genuss der Erstvermietungsgarantie kommt, wenn er gleichzeitig diesen Sondereigentumsvertrag abschließt. Falls der Käufer sich nicht für den Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages entscheidet, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z.B. die gegebenenfalls kostenpflichtige Mietersuche, der Abschluss der Mietverträge, die Überwachung der Mieteingänge, die Einforderung rückständiger Mieten, die Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und die Durchführung der Anschlussvermietungen. Dies sollte der Käufer bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen.

Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung benötigen alle Käufer als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Der Verkäufer wird den WEG-Verwalter bestellen und diesen auch noch beauftragen und bevollmächtigen. Die monatlich für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums entstehenden Kosten für den Käufer betragen voraussichtlich 30,00 € zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer, mithin derzeit insgesamt 35,70 € je Wohneigentum. Für den Stellplatz betragen diese Gebühren 8,00 € netto zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer, mithin 9,52 €. Hinzukommen regelmäßige (z.B. für die jährlichen WEG-Versammlungen) und außergewöhnliche (z.B. für die Beauftragung von Fachleuten) Sonderleistungen, welche dem Verwaltervertrag zu entnehmen sind. Dies hat der Käufer in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Dazu kommen von Anfang an Kosten und Aufwand für den Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern im Wohnhaus, sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung sowie ggf. Kosten des eigenen Steuerberaters. Für den Fall, dass der Käufer fachlich, zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zu honorierender immobilienwirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten.

Die Kosten der Verwaltung können bei Wohneinheiten üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen des Verwalters und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Das rechtliche Konzept sowie die Preise für allgemeine und besondere Leistungen sowie zukünftige Erhöhungen sind den gesondert zu überlassenden Verträgen zu entnehmen.

7. Pflege-, und Erhaltungsplanung

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

Die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer (und ggf. für den Fall der Bildung von Untergemeinschaften die jeweiligen Hausgemeinschaften der vier Häuser) sind deshalb gehalten, die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage vorzusehen. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümer- bzw. Hausgemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Erhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Aufzug, Außenanlagen, Bepflanzung etc.) von der Eigentümer- bzw. Hausgemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Erhaltungsrücklage an. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage für die Erhaltungsrücklage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber mit pauschal 0,25 € je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer und der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Erhaltungsrücklage ggf. langfristig zu gering bemessen. Sofern die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Erhaltungskosten der Immobilien 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 der Wohngebäude 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 zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Auch für die technischen Anlagen sind sinnvollerweise Erhaltungsrücklagen (z.B. für Reparaturen) zu bilden. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich. Darüber hinaus ist es Eigentümergemeinschaften seit dem Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 möglich, auch zu anderen Zwecken (z.B. Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, Liquiditätsreserve) Rücklagen zu bilden. Inwieweit die Gemeinschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wird, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

Auch bei einem durchdachten Neubau können in naher Zukunft weitere Anpassungen an die 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 Erhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Käufer 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.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, das kalkulierte Wohngeld inklusive Heizkostenvorschuss im Kaufvertrag zu beziffern, wonach sich ein Käufer in Höhe eines 12-fachen Monatsbetrages des Wohngeldes einschließlich Heizkostenvorschuss der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Sofern ein Käufer bzw. zukünftiger Eigentümer mit der Zahlung des Hausgeldes an den Verwalter in Verzug gerät, bestünde demnach die Möglichkeit, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in sein Vermögen einzuleiten. Die Maßnahmen können gravierende Auswirkungen auf die Bonität und Kreditwürdigkeit haben, weshalb zukünftigen Eigentümern zu empfehlen ist, der Verwaltung zum Einzug der Hausgelder Einzugsermächtigung zu erteilen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie gegebenenfalls entstehende Finanzierungskosten (für ggf. erforderliche Grundschulden und/oder Bereitstellungszinsen bis zur Vollauszahlung des Darlehens sowie ggf. entstehenden Zwischenfinanzierungsaufwand bis zur ersten Mieteinnahme) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für sämtliche Projektierungs- und Marketingkosten. Weiter enthalten sind die Kosten für die Betreuung des Käufers sowie Vertriebskosten, welche über der üblichen Maklercourtage liegen. Da die Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse beim Verkäufer erfragt werden.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Bestimmung des Verkaufspreises von Wohnimmobilien - insbesondere im Kapitalanlagemarkt - wird u. a. unterschieden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Regelungen 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. 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. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die 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.

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 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 so genannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung - oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z.B. Steuerersparnisse - abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu bezahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. 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 historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 2 %) empfohlen.

Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür grundsätzlich keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn im Kaufvertrag ausdrücklich, z. B. bei

der Beschaffensvereinbarung die Einhaltung gewisser Standards zur Förderfähigkeit oder die Zur-Verfügung-Stellung von Unterlagen zum Nachweis der Förderfähigkeit versprochen werden. Die Finanzierung ist im Übrigen 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 Eigentumseinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung der Zinsen und der Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Eigentumseinheit. 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 dem Verkäufer 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 oder liegen die Auszahlungsvoraussetzungen des Kredites, sei es aus persönlichen oder (kauf-) vertraglichen Gründen, nicht rechtzeitig vor, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Immobilienkaufvertrag zu Stande kommt, ohne dass der Erwerber - mangels Kreditzusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen - über die Mittel verfügt, den Immobilienkaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

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

9. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Wohnung 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 Bezugsfähigkeit erfolgen. Dies 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 längere Zeit dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher

davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuereffekte 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.

Der Verkäufer erbringt keine steuerliche Beratung, er schuldet auch keinen steuerlichen Erfolg. Selbst wenn in den Vertriebsunterlagen auf die Möglichkeit einer Abschreibung/Sonderabschreibung hingewiesen worden ist, handelt es sich nicht um eine zugesicherte Eigenschaft, sondern nur um einen Hinweis auf eine in Betracht kommende Möglichkeit. Speziell kann nicht garantiert werden, dass entsprechend der im Kaufvertrag vorgenommenen Kaufpreisaufteilung auch eine entsprechende Abschreibung auf die Herstellungskosten von den Behörden und Ämtern akzeptiert wird. Die Beträge können geringer ausfallen und eventuell im Nachhinein, noch mehrere Jahre nach der Errichtung, geändert werden. Hierfür wird i.d.R. in der notariellen Kaufvertragsurkunde jegliche Haftung des Verkäufers ausgeschlossen.

Sofern auf dem Wohngebäude eine Photovoltaikanlage installiert wird, hat die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den WEG-Verwalter, je nach Eigenbetrieb oder Betrieb im Contractingmodell besondere steuerliche Sachverhalte zu berücksichtigen. Eine Photovoltaikanlage im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft kann sich steuerlich auch auf die einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft auswirken. Je nach Sachverhalt und steuerlicher Beurteilung können die Aufwendungen für die Anschaffung, den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage wegen der Steuerfreiheit der Erträge ggf. nicht steuermindernd berücksichtigt werden. Im Zweifel ist hierzu ein Steuerberater zu befragen, da weder der Verkäufer noch die WEG-Verwaltung eine Vertretungsbefugnis in steuerlichen Angelegenheiten hat und hierzu auch keine Beratung abgeben darf. Gerne unterstützt jedoch der Verkäufer den Steuerberater des Erwerbers zu steuerrelevanten Sachverhalten seiner Investition.

Zu steuerrelevanten Sachverhalten, insbesondere zur Ermittlung von Sonderabschreibungen, ist zu berücksichtigen, dass diese von unterschiedlichen Beteiligten bzw. Fachleuten einzuholen sind und sich die tatsächlichen Daten und Fakten oftmals erst in der Zukunft zeigen und z.T. auch nicht dem Einflussbereich des Verkäufers unterliegen. Beispielhaft ist zur Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau gemäß § 7b EStG darauf hinzuweisen, dass zwar der Bauantragszeitpunkt noch eindeutig ermittelbar ist, schon die Anschaffungskosten aber von, vom Verkäufer nicht beeinflussbaren Kaufnebenkosten abhängen und eine anteilige Bruttogeschossfläche von Architekten und QNG-Siegel von Prüfinstituten ermittelt bzw. bestätigt werden müssen sowie eine entsprechende Anerkennung der Qualifizierung von der Leistung des beauftragten Energieberaters und die Einhaltung der EU-De-minimis-Regelung wiederum vom Käufer selbst abhängt. Eine Haftung für den Erhalt von Steuervergünstigungen, insbesondere einer Sonder-AfA gemäß § 7b EStG kann daher nicht übernommen werden.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren abstrakte Interpretation der Rechtslage vorrangig für Wohneigentum wieder. Aktuellste oder abweichende bzw. jüngere oder individuellere Interpretationen durch die Verwaltungs- und Finanzbehörden sowie Gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber, dem Verkäufer noch einem etwaigen Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

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 Erhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungs- bzw. Teileigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer 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 dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

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

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berück-

sichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien dargestellt. Der Bau der vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 zum Kauf angebotenen Wohnungen in Gosen-Neu Zittau/Brandenburg erfolgt entsprechend der Baubeschreibung nach den Richtlinien des KfW-40-QNG-Standard. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, das Bauvorhaben bis Ende 2028 fertigzustellen.

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 der Rechtsprechung die Einkunftserzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung vermutet (vgl. Kulosa in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 21 EStG (Einkommensteuergesetz) Rz. 25). Eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht wird nur noch dann vorgenommen, wenn es sich um eine atypische Fallkonstellation handelt. Atypische Fallkonstellationen liegen z.B. bei teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen, verbilligten Überlassungen oder Vermietungen besonders aufwändiger Wohnungen vor. Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde die steuerrechtliche Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung (§ 21 Absatz 2 Satz 1 EStG) erweitert. Auch bei Vereinbarung einer Miete von mindestens 50 % und bis zu 65 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten seit dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt. Eine Vermietung zu mindestens 66 % der ortsüblichen Miete gilt ohne Ermittlung einer Totalüberschussprognose daher als insgesamt entgeltlich. Beträgt die vereinbarte Miete bei Dauervermietungen weniger als 50 % 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 bzw. des Hauses entfallenden Werbungskosten von den vollen Mieteinnahmen abgezogen werden. Liegt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung die vereinbarte Miete zwischen 50% und 66%, im Vergleich zur ortsüblichen Miete, gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung bzw. eines Hauses mit positiver Totalüberschussprognose oder über 66% ohne Total-

überschussprognose als vollentgeltlich. Die Einkunftserzielungsabsicht wird unterstellt und ein ungekürzter Werbungskostenabzug ist zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen bzw. Häuser vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohneinheit ausgegangen werden. Bei einer Möblierung (insb. Einbauküchen) ist ein Zuschlag vorzunehmen. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem Verhältnis des örtlichen Mietmarkts, nicht nach der Höhe der Abschreibung des Vermieters (BFH IX R 14/17 BStBl II 18, 522).

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

Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden 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 Nebenleis-

tungen 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.

In der ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht bereits im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekannt gewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase 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 keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung/Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerlich relevant, 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 Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels 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 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 70 % 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 (s. dazu auch BFH Urteil vom 08.03.2016 – XI R 38/14). Diese Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt für Gebäude, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, 2,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude danach fertig gestellt, beträgt die lineare jährliche Abschreibung 2 %. Für ab 01.01.2023 fertiggestellte Gebäude beträgt die lineare jährliche Gebäudeabschreibung grundsätzlich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche und ggf. auch die Möbel können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (in der Regel 10 Jahre) abgeschrieben werden.

5.4 Degressive Afa für Wohngebäude

Der Bundesrat hat am 22.03.2024 dem aus dem Vermittlungsausschuss kommenden Wachstumschancengesetz zugestimmt, wonach die Regelungen in einem neuen § 7 Abs. 5a EStG wie folgt zusammenzufassen sind. Die degressive Afa wird ausschließlich für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht. Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 01.10.2023 und 30.09.2029 liegen. Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden. Die Abschreibung in Höhe von 5 % wird für Gebäude ermöglicht, die Wohnzwecken dienen und die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind. Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Es gibt ein Wahlrecht zur linearen Afa nach § 7 Abs. 4 EStG zu wechseln. Solange die degressive Afa vorgenommen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig. Soweit sie eintreten, kann zur linearen Afa gewechselt werden.

5.5 Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen können gemäß § 7b EStG im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der vorbeschriebenen Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 oder 5a EStG in Anspruch genommen werden. Im Fall der Anschaffung ist eine Wohnung neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. In diesem Fall können die Sonderabschreibungen nur vom Ersterwerber in Anspruch genommen werden. Weitere Voraussetzung ist, dass die Baumaßnahmen aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige zur Herstellung neuer, bisher nicht vorhandener Wohnungen geführt haben, wobei hierzu auch die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume mitumfasst sind. Die Wohnungen müssen in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt, wobei dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen werden muss. Weiterhin müssen die Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Wohnungen dienen nicht zu Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten dürfen gemäß § 7b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 EStG 5.200,00 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden mangels eigenständiger Definition in § 7b EStG gemäß § 255 Abs. 1 und 2 HGB i.V.m. den für die Einkommensbesteuerung maßgeblichen Grundsätzen ermittelt. Insbesondere sind die Grundsätze der Anschaffungs- und Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören auch die Kosten für die sogenannten Nebenräume. Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das

Grundstück und die sogenannten Außenanlagen sind dabei nicht berücksichtigt. Zu den Anschaffungsnebenkosten zählen regelmäßig Notarkosten, Kosten für die Eintragung des Eigentums ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer und ggf. Maklercourtage. Diese Anschaffungsnebenkosten sind in die Anschaffungskosten mit einzubeziehen. Laut Auffassung der Finanzverwaltung gemäß „BMF-Schreiben vom 21.05.2025“ wird die Nutzfläche in sinngemäßer Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche ermittelt. Bei der Ermittlung der Nutzfläche sind – in Abweichung zur Wohnflächenverordnung – auch Nebenräume, wie Bodenräume, Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Speicherräume, Bade- und Brauseräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume usw., soweit sie zur Benutzung durch den Einzelnen oder zur gemeinsamen Nutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind und die zur begünstigten Wohnung gehörenden Garagen einzubeziehen. Für Zwecke einer sachgerechten Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter (Wohn) Fläche kann alternativ die Bruttogrundfläche (BGF) des aufgrund der Baumaßnahme entstandenen Gebäudes herangezogen werden. Die BGF ermittelt sich als Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach der DIN 277 ermittelt werden.

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die tatsächlichen abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, jedoch maximal 4.000,00 € je Quadratmeter Wohnfläche. Liegen die abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, ist der niedrigere Wert für die Bemessungsgrundlage maßgeblich.

Die in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen sind rückgängig zu machen, wenn die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung oder den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient oder veräußert wird und der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommens- oder Körperschaftssteuer unterliegt oder die Baukostenobergrenze innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird.

Eine Überschreitung der abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 5.200,00 € je Quadratmeter führt ohne Ermessensspielraum zum vollständigen Ausschluss der Steuerbegünstigung. Zu den abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist auf das Gebäude einschließlich der darauf entfallenden oben dargestellten Nebenkosten (ohne Grund und Boden und deren Nebenkosten) abzustellen.

Schließlich ist zu beachten, dass die Sonderabschreibung nach § 7b Abs. 1 EStG nur dann gewährt wird, soweit die Voraussetzungen der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18.12.2013 über die Anwendung der Art. 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen in der jeweils geltenden Fassung eingehalten sind. Demnach ist über den eigenen Steuerberater, spätestens im Antragsverfahren anzugeben, ob und in welcher Höhe in den gegenständlichen Veranlagungszeiträumen schon einmal De-minimis-Beihilfen gewährt wurden.

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte - § 39a Abs. 1 Nr. 5 b 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 kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer früher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Anerkennung der steuerlichen Auswirkungen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhalten. Aufgrund Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

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 Gosen-Neu Zittau/Brandenburg gelegenen Immobilie die zum Prospekt-erstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Weiterveräußerung 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. Das Bundesverfassungsgericht hat das seinerzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat im Oktober 2019 deshalb eine gesetzliche Neuregelung beschlossen. Damit konnte die Grundsteuer in ihrer ursprünglichen Form Übergangsweise nur noch bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer entwickeln können.

Nach dem neuen Modell soll die Grundsteuer weiter von allen getragen werden, von Eigentümern und Mietern. An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Nebenkosten wurde festgehalten. Die Grundsteuer berechnet sich in drei Schritten: Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz. Zur konkreten Umsetzung und Berechnung wird auf die Internetseiten des Bundesfinanzministeriums, des Brandenburgischen Finanzministeriums sowie der Gemeinde Gosen-Neu Zittau verwiesen. Zur aktuellen Praxis ist den Medien zu entnehmen, dass hinsichtlich der Messbescheide zahlreiche Einspruchsverfahren laufen und Gerichtsverfahren erwartet werden. Gleichwohl sind die auf der Grundlage der Messbescheide erlassenen Grundsteuerbescheide grundsätzlich erst einmal zu bezahlen. Die konkrete Handhabung für das vorliegende Objekt sollte zwingend mit dem eigenen Steuerberater abgesprochen 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. Der Prospektherausgeber empfiehlt daher jedem Erwerber sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Haftungs- und Angabenvorbehalte

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

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospektstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Prospekt besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Ver-

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

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

Der Aufklärungstext „Risiken der Kapitalanlage“ wurde im September 2025 erstellt.

This image shows a full page of blank graph paper. The grid consists of thin, light blue horizontal and vertical lines that intersect to form small squares across the entire surface. There are no margins, text, or other markings on the paper.

IMPRESSUM

NEUBAUPROJEKT

»Das Quartett«

Walter-Rathenau-Str 2a
Friedersdorfer Straße 4
15537 Gosen-Neu Zittau

HERAUSGEBER UND VERKÄUFER

Neu Zittau Wohnen 1
GmbH & Co. KG
Platanenstraße 13
15566 Schöneiche b.Berlin

VERTRAGSENTWÜRFE / UNTERLAGEN

Vertragsentwürfe werden jedem Kaufinteressenten spätestens 14 Tage vor der Beurkundung entweder von der Verkäuferin oder direkt vom Notar zugesandt.

STAND Dezember 2025

BILD- UND QUELLNACHWEISE

stock.adobe.com
freepik.com, flaticon.com
depositphoto.com
shutterstock.com
amt-spreenhagen.de
Dorfkirche-Neu-Zittau; Heimatmuseum-Neu-Zittau,
Matthias Renner (<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Dorfkirche-Neu-Zittau.jpg>); (<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Heimatmuseum-Neu-Zittau.jpg>), <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

GRUNDRISSE, ZEICHNUNGEN

Kristina Eggert, *M.A. Architektin*

GESTALTUNG

markenstil.com, S. Eilebrecht-Bertram

URHEBERRECHT

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.



DGNB, das steht für Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Bei der DGNB handelt es sich um einen unabhängigen Non-Profit-Verein, der im Jahr 2007 gegründet wurde und sich zu Europas größtem Netzwerk für nachhaltiges Bauen entwickelt hat. Doch DGNB, das sind mehr als nur vier Buchstaben. Es ist das Versprechen, den Status Quo in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu verändern – und das auf vielfältige Weise. Wir übernehmen Verantwortung und leisten unseren Beitrag, um Nachhaltigkeit und Klimaschutz zum neuen Normal zu machen. Der Nachhaltigkeitsansatz, den die DGNB mit ihren Aktivitäten verfolgt, basiert auf einem Dreisäulenmodell bestehend aus: Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Das Bauen hat einen enormen Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung. So kann das nachhaltige Bauen einen Beitrag zu 14 der 17 UN Sustainable Development Goals (SDGs) leisten.
www.dgnb.de/de
unric.org/de/17ziele/

VERTRIEBSBEAUFTRAGTER:

Vertrieb Deutschland.Immobilien GmbH
Georgstr. 44
30159 Hannover

