WALDHAUS QUARTIER



Aktualisiertes Prospekt – Stand August 2025

1. Bauabschnitt

Haus 2, 3, 4

108 Eigentumswohnungen

38–114

Quadratmeter

Q4 / 2027

voraussichtliche Fertigstellung

LEBEN IN BERLIN-BUCH
WOHNEN IN DER NATUR



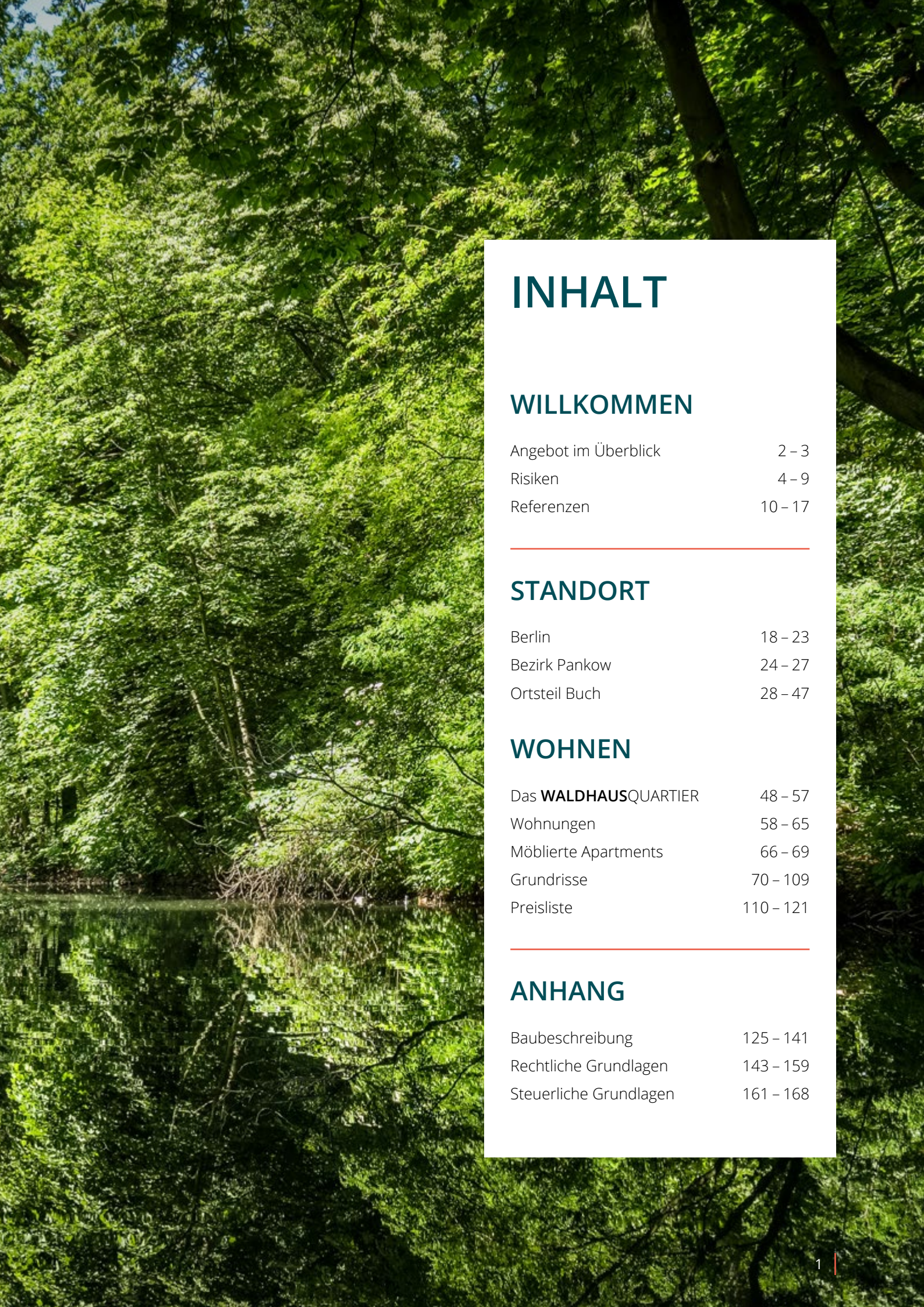




ENTDECKEN SIE BUCH, **BERLINS GRÜNE LUNGE IM NORDEN**

1607
Anlegung des Schlossparks Buch

26
Hektar NATURA 2000-Naturschutzgebiet



INHALT

WILLKOMMEN

Angebot im Überblick	2 – 3
Risiken	4 – 9
Referenzen	10 – 17

STANDORT

Berlin	18 – 23
Bezirk Pankow	24 – 27
Ortsteil Buch	28 – 47

WOHNEN

Das **WALDHAUS**QUARTIER	48 – 57
Wohnungen	58 – 65
Möblierte Apartments	66 – 69
Grundrisse	70 – 109
Preisliste	110 – 121

ANHANG

Baubeschreibung	125 – 141
Rechtliche Grundlagen	143 – 159
Steuerliche Grundlagen	161 – 168

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Gegenstand des Angebotes

Gegenstand des Prospektes ist ein Angebot der Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH (im Folgenden auch „Prospektherausgeber", „Bauträger" sowie „Verkäufer" genannt). Es ist geplant, das Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten zu realisieren. Im ersten Bauabschnitt werden 108 noch zu schaffende Eigentumswohnungen in der Zepernicker Straße 82, 85, 89, 90 und 91 in 13125 Berlin zum Kauf angeboten. Nur dieser erste Bauabschnitt ist Gegenstand dieses Angebots.

Hinweise für Investoren

Das Bauvorhaben soll in mehreren Bauabschnitten errichtet und in Wohn- und Teileigentumseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden. Investoren, die diese Eigentumseinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung beziehungsweise zur Selbstnutzung erwerben wollen, sind die geeigneten Adressaten dieses Angebotes. Es ist jedoch nicht geeignet für Interessenten, die eine feste Verzinsung für ihr eingesetztes Kapital suchen, bei einem möglichst kurzen Anlagehorizont. Anleger, die eine Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals zu einem fest bestimmten Zeitpunkt gewährleistet haben möchten, sollten von dem vorliegenden Angebot Abstand nehmen. Gleiches gilt für Investoren, die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen. Jeder Erwerber muss wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und bei deren Realisierung über die erforderlichen Eigenmittel verfügen, um die sich daraus ergebenden Folgen gegebenenfalls finanzieren zu können. Anderenfalls droht unter Umständen neben finanziellen Einbußen im sonstigen Vermögen des Investors auch der Verlust der erworbenen Eigentumseinheit (wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Kapitel „Risiken" verwiesen).

Die Angaben und Erläuterungen in diesem Prospekt wurden vom Prospektherausgeber nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und vollständig zusammengestellt. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass bei einem Interessenten noch ein zusätzlicher Informationsbedarf besteht. In solchen Fällen steht der Prospektherausgeber jederzeit für die Beantwortung individueller Fragen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Prospektherausgeber nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Angaben oder Zusicherungen haftet, die von Dritten (zum Beispiel Vertriebspartnern) gemacht werden. Dies gilt insbesondere auch für Steuer- und Liquiditätsberechnungen, die von dritter Seite erstellt werden. Diese Berechnungen werden vom Prospektherausgeber nicht geprüft, für deren Richtigkeit sind ausschließlich die jeweiligen Ersteller verantwortlich.

Das Objekt im Detail

Erworben werden können Miteigentumsanteile im Sinne des § 8 WEG (Wohnungseigentum und Teileigentum an den Stellplätzen), wobei jeder Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung beziehungsweise Stellplatz sowie dem Miteigentum am Grundstück verbunden ist.

Die Gebäude, in denen die neuen Wohneinheiten entstehen werden, liegen zum Teil in einem denkmalgeschützten Park.

Direkt nebenan entstehen Gewerbeflächen in einem ehemaligen Sanatorium. Dieses neobarocke Bauwerk aus der Kaiserzeit ist das Waldhaus Buch.

Finanzierung

Nicht Bestandteil dieses Angebotes ist die Finanzierung für den Erwerber. Die Beschaffung der Finanzierung liegt dementsprechend ausschließlich in der Verantwortung jedes einzelnen Käufers. Grundsätzlich setzt eine positive Finanzierungszusage eine vom Finanzierungsinstitut vorzunehmende individuelle Bonitätsprüfung mit positivem Ergebnis voraus.

Mietgarantie und Mietpool

Zur Renditesicherung garantiert der Verkäufer den in den beiden Vermietergemeinschaften (Vermietergemeinschaft Wohnen und Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen) zusammengeschlossenen Erwerbern von Wohnungen – welche tatsächlich vermieten – zeitlich, sachlich und der Höhe nach befristet Mietzuschüsse.

Hierzu schließen die Vermietergemeinschaften jeweils einen Mietgarantievertrag ab. Bei den Vermietergemeinschaften handelt es sich jeweils um einen sogenannten „Mietpool", bei dem die Chancen und Risiken der einzelnen Wohnungen oder der möblierten Apartments gebündelt werden. Wegen der weiteren Einzelheiten zu den Vermietergemeinschaften („Mietpool") und zu den Mietgarantieverträgen wird auf die Ausführungen zu den „Rechtlichen Grundlagen" in diesem Prospekt verwiesen.



Produktpartner	Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH
Produkt	Zepernicker Straße 82, 85, 89, 90, 91 in 13125 Berlin
Anzahl der Wohnungen	108 Wohnungen
Wohnungsgrößen	circa 38 qm bis circa 114 qm
Kaufpreis der Wohnungen	ab Euro 246.144,00 – 740.220,00
Anschaffungsnebenkosten	circa 8 Prozent vom Kaufpreis zuzüglich Bauzeitzinsen
Mobiliar (Küche)	ab Euro 7.750,00 – Euro 8.750,00
Abschreibungen (AfA)	AfA gemäß § 7 EStG circa 91 Prozent vom Kaufpreis. Küchen können mit 10 Prozent per annum abgeschrieben werden.
Garantierte Miete im Mietpool	Vermietergemeinschaft Wohnen: Euro 19,50 nettokalt je qm und Monat
Nebenkosten der Verwaltung	WEG-Verwaltung: Euro 29,50 pro Monat zuzüglich Mehrwertsteuer SE-Verwaltung: Euro 29,50 pro Monat zuzüglich Mehrwertsteuer
Instandhaltungsrücklage	Euro 0,25 pro qm und Monat
Bauzeiten	_ Baubeginn: 3. Quartal 2025 _ geplante Fertigstellung des Sondereigentums: garantiert bis 31. Dezember 2027 _ Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums: garantiert bis 31. Dezember 2027

RISIKEN

Der Kauf einer Eigentumswohnung, verbunden mit der Verpflichtung des Verkäufers zur Gebäudeerrichtung, birgt eine Reihe von Risiken, die nachfolgend dargestellt werden.*

* Sofern im Folgenden von einer „Eigentumswohnung“ die Rede ist, so ist damit ohne explizite Erwähnung stets auch ein „Apartment“ gemeint.

Angesichts des aktuell wieder sinkenden Zinsniveaus und des Rückgangs der Inflation ist es derzeit sicherlich wieder ein guter Zeitpunkt für die Investition in Immobilien. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen bieten Immobilien in gefragter Lage und in marktgängigen Größen die Chance auf Wertbeständigkeit auch in Zeiten wirtschaftlicher Krisen.

Die nachfolgende Darstellung konzentriert sich auf die aus Sicht des Verkäufers wesentlichen Risiken. Da es sich bei dem rechtlichen und steuerlichen Konzept, das diesem Angebot zu Grunde liegt, um eine komplexe Gestaltung handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände nicht genannt werden, die für die Risikoabwägungen des Erwerbers von Bedeutung sind. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall eine individuelle Prüfung des Kaufangebotes, am besten verbunden mit der Beratung durch eine entsprechend fachkundige Person, wie zum Beispiel einen Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Die Darstellung der nachfolgenden Risiken beruht auf einer Momentaufnahme zum Prospekterstellungszeitpunkt (Dezember 2024). Zukünftige Ereignisse oder Veränderungen der rechtlichen und/oder der steuerlichen Rahmenbedingungen können diese Risiken vergrößern oder zu zusätzlichen Risiken führen.

Darüber hinaus muss der Erwerber berücksichtigen, dass die dargestellten Risiken auch kumuliert, das heißt gleichzeitig entstehen können. Dies kann unter Umständen erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögenssituation des Erwerbers haben, insbesondere dann, wenn der Kauf der Eigentumswohnung in hohem Maße fremdfinanziert wird.

1. Steuerliche Risiken

1.1 Risiko einer Beschränkung des steuerlichen Verlustausgleichs (§ 15b EStG)

Für den Fall, dass der Erwerber in der Anfangsphase der Investition negative Einkünfte erzielt, die höher als 10 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals sind, besteht das Risiko der Beschränkung des steuerlichen Verlustausgleichs nach § 15b EStG. Stuft das Finanzamt das vorliegende Angebot als „Steuerstundungsmodell“ ein, könnten diese Verluste nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden. Diese würden in diesem Fall aber die zukünftigen Einnahmen-Überschüsse aus der Vermietung der erworbenen Wohnung mindern.

Der Verkäufer geht davon aus, dass keine modellhafte Gestaltung gegeben ist, da neben dem Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung keine weiteren Nebenleistungen angeboten werden, die zu zusätzlichen steuerlichen Verlusten führen. Sofern der Erwerber weitere Leistungen, wie zum Beispiel eine Finanzierungsvermittlung, in Anspruch nehmen möchte, wird dringend empfohlen, den Rat eines steuerlich versierten Beraters einzuholen. Wegen näherer Einzelheiten wird im Übrigen auf die ausführliche Darstellung im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ unter der Ziffer 1.9 hingewiesen.

1.2 Risiko der steuerlichen Aufteilung des Kaufpreises (AfA-Bemessungsgrundlage)

Die Aufteilung des Kaufpreises auf den Grund und Boden und die Gebäude sowie die Außenanlagen wurde auf der Grundlage der vorliegenden Plandaten vorsichtig und gewissenhaft sowie insbesondere auch nach Maßgabe der Vorgaben der Finanzverwaltung ermittelt (vergleiche die Darstellung im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ unter der Ziffer 1.3). Die endgültige Aufteilung unterliegt aber der Prüfung durch die Finanzverwaltung und kann deshalb nicht zugesichert werden.

Es besteht das Risiko, dass es zu einer vom Prospekt abweichenden steuerlichen Aufteilung des Kaufpreises für die Eigentumswohnung kommen könnte. Das Risiko einer ungünstigeren steuerlichen Aufteilung der Kaufpreise erhöht sich für Käufer, die erst im Jahr 2025 oder später erwerben, da zu jedem 01.01. eines Kalenderjahres die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin aktualisiert beziehungsweise neu festgestellt werden. Sofern der Bodenrichtwert marktbedingt steigen sollte, ist bei der steuerlichen Aufteilung der Kaufpreise dem Grund und Boden ein



höherer Anteil zuzurechnen, dem Gebäude demgegenüber ein geringerer Anteil. Da der Ermittlung des Bodenrichtwerts nicht nur die Verkäufe aus dem vorliegenden Angebot zu Grunde gelegt werden, sondern auch mögliche andere Verkäufe in der näheren Umgebung des Grundstückes, kann keine Prognose abgegeben werden, wie die zukünftige steuerliche Aufteilung des Kaufpreises ermittelt wird (vergleiche die Darstellung im Kapitel „Steuerliche Grundlagen" unter der Ziffer 1.3).

1.3 Risiko einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung des Bauvorhabens und des Beginns der Absetzungen für Abnutzung

Es können Bauzeitverzögerungen eintreten. Es besteht daher das Risiko, dass der geplante zeitliche Beginn der Absetzungen für Abnutzung (degressive AfA) nicht eingehalten werden kann.

1.4 Risiko der steuerlichen Liebhaberei

Insbesondere bei einem hohen Finanzierungsanteil der Eigentumswohnung mit Fremdkapital besteht das Risiko, dass während eines 30-jährigen Betrachtungs- und Prognosezeitraums ein steuerlicher Totalüberschuss (Gewinn) nicht dargestellt beziehungsweise (mutmaßlich) nicht erzielt werden kann. In einem solchen Fall kann das Finanzamt das Vorliegen einer sogenannte „Liebhaberei" annehmen, mit der Folge, dass die Investition als einkommensteuerlich unbeachtlich angesehen wird und eine Berücksichtigung von Verlusten versagt wird (vergleiche hierzu auch die Darstellung im Kapitel „Steuerliche Grundlagen" unter der Ziffer 1.2).

2. Risiken bei (anteiliger) Fremdfinanzierung des Kaufpreises

2.1 Risiko der Bedienung des Darlehens

Die individuelle Finanzierungsgestaltung obliegt bei diesem Angebot dem Erwerber der Eigentumswohnung. Grundsätzlich setzt eine positive Finanzierungszusage eine vom Finanzierungsinstitut vorzunehmende individuelle Bonitätsprüfung mit positivem Ergebnis voraus. Soweit der für die Fremdfinanzierung zu leistende Kapitaldienst die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Erwerber die sich daraus ergebende Unterdeckung aus eigenen Mitteln aufbringen. Bei Leerstand der Eigentumswohnung beziehungsweise bei Mietausfall muss er in der Lage sein, den gesamten Kapitaldienst aufzubringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und der Eigentumswohnung.

Gleiches gilt für den Zeitraum bis zur Übergabe und Vermietung der erworbenen Eigentumswohnung. Mangels Mieteinnahmen muss der Erwerber sämtliche Finanzierungskosten in dieser Zeit aus Eigenkapital bestreiten. Bis zur Vollauszahlung der Fremdfinanzierung entsprechend dem Baufortschritt entstehen regelmäßig zusätzlich sogenannte Bereitstellungszinsen und eventuell einmalige Gebühren der Bank. Auch diese müssen vom Erwerber gesondert getragen werden.

2.2 Risiko der Zinserhöhung

Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank (oder Versicherung) anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen des Darlehens neu festlegen. Der vom Erwerber infolgedessen zukünftig zu zahlende Zinssatz kann unter Umständen höher sein als der heute festgeschriebene. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des derzeit bestehenden relativ niedrigen Zinsniveaus. Der Erwerber muss daher in der Lage sein, eine bei Auslaufen der Zinsfestschreibung entstehende liquiditätsmäßige Verschlechterung zu tragen. Darüber hinaus wird generell empfohlen, eine höhere Tilgungsrate zu vereinbaren, um den Verschuldungsgrad bei Auslaufen der Zinsbindung zu reduzieren.

2.3 Risiko bei Vereinbarung eines Disagios

Bei der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Brutto- und Nettofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio – soweit marktüblich – steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und es außerdem den Nominalzins senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht

RISIKEN

jedoch der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Erwerbers bezahlt, sondern mitfinanziert wird. Der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) errechnet sich auf Basis des Bruttodarlehens.

2.4 Risiko der fehlenden verbindlichen Kreditzusage bei Beurkundung

Sofern der Erwerber seinen Immobilienerwerb ganz oder teilweise fremdfinanzieren möchte, benötigt er die verbindliche Kreditzusage einer Bank oder Versicherung. Liegt diese zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages noch nicht vor, trägt er das Risiko der Finanzierung des Kaufpreises. Der Verkäufer kann von dem gesamten Kaufvertrag zurücktreten; insoweit haftet dann der Erwerber persönlich für die Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag. Der Verkäufer kann auf der Grundlage der Kaufvertragsurkunde in das Vermögen des Erwerbers vollstrecken und unter Umständen sogar dessen Privatinsolvenz herbeiführen.

Im Ergebnis wird daher jedem Erwerber empfohlen, sich vor der Aufnahme eines Kredites umfassend zu informieren und sich kompetent von einem fachkundigen Dritten, beispielweise von seinem Steuerberater oder Vertriebspartner, beraten zu lassen.

3. Werthaltigkeit und Vermarktbarkeit des Investments

Immobilien bedürfen der Pflege und Erhaltung. Ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Bauerrichtung sowie der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung abhängig. Der bei einem eventuellen Verkauf der Eigentumswohnung erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Ein Verkauf kann zu einem Vermögenszuwachs oder – vor allem bei einer kurz- bis mittelfristigen Veräußerung – zu einer Vermögenseinbuße führen.

Grundsätzlich kann jede Eigentumswohnung jederzeit veräußert werden. Allerdings ist der Erwerb einer Immobilie in der Regel eine langfristige Kapitalanlage, die sich erst nach einem längeren Zeitraum trägt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Kaufpreis unter anderem Kosten für Vertrieb, Finanzierung des Verkäufers und Marketing enthalten sind, die wiederum bei einem Verkauf unter Umständen nicht realisiert werden können beziehungsweise erneut anfallen. Hinzu kommt, dass eine kurzfristige Veräußerung negative steuerliche Konsequenzen haben kann (vergleiche insoweit die Darstellung im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ unter der Ziffer 1.2).

4. Mietausfallrisiko, Mietpool und Mietgarantie

Der Erfolg der Investition hängt – sofern der Erwerber die Wohnung nicht selbst nutzt – von der Vermietbarkeit und der Höhe des Mietertrages ab. Der Erwerber trägt das Vermietungsrisiko. Es besteht zum einen die Möglichkeit, dass die erworbene Einheit ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es auf Grund mangelnder Zahlungsfähigkeit des jeweiligen Mieters zu Mietausfällen und darüberhinausgehend zu finanziellen Belastungen kommen.

4.1 Vermietergemeinschaften

Mit Ausnahme der Eigennutzer sind die Erwerber in zwei Vermietergemeinschaften zusammengeschlossen. Bei der Vermietergemeinschaft handelt es sich um einen sogenannten „Mietpool“, bei dem die Chancen und Risiken der einzelnen Wohnungen gebündelt werden. Ein Risiko liegt darin, dass der Eigentümer auf Grund der Pool-Regelung aus der Vermietung der eigenen Wohnung eine geringere als die tatsächlich erzielte Miete erhält (umgekehrt erhält er allerdings bei Leerstand der eigenen Wohnung eine Pool-Miete, die er ohne diese nicht erhalten hätte). Die tatsächlich erzielte Miete kann also im Einzelfall niedriger oder höher als die Garantiemiete sein. Ein weiteres Risiko kann darin gesehen werden, dass eine Kündigung ausgeschlossen beziehungsweise nur aus wichtigem Grund möglich ist.



4.2 Mietgarantie

Den in der Vermietergemeinschaft Apartementwohnen zusammengeschlossenen Erwerbern garantiert der Verkäufer zur Renditesicherung Mietzuschüsse. Das wirtschaftliche Risiko für den Erwerber liegt darin, dass der Mietzuschuss zeitlich auf 5 Jahre befristet und der Höhe nach auf einen Gesamtgarantiebetrag in Höhe von Euro 200.000,00 beschränkt ist. Der Verkäufer leistet Sicherheit für die Garantiezahlungen durch Hinterlegung des Garantiebetrags in Höhe von Euro 200.000,00. Er kann stattdessen auch eine Sicherheit in dieser Höhe durch eine Höchstbetragsbürgschaft eines Kreditinstituts leisten. Risiken bezüglich dieser Sicherheit bestehen darin, dass diese nach Erreichung der Vollvermietung um Euro 100.000,00 reduziert wird und sich im Fünfjahreszeitraum sukzessive weiter reduziert. Bereits geleistete Garantiezahlungen werden auf die Sicherheit angerechnet. Es besteht somit das Risiko, dass die Mietgarantiesumme im Laufe der Garantiezeit aufgezehrt wird, so dass die garantierte Miete eventuell nicht über den gesamten geplanten Garantiezeitraum gezahlt werden kann.

Den in der Vermietergemeinschaft Wohnen zusammengeschlossenen Erwerbern garantiert der Verkäufer zur Renditesicherung Mietzuschüsse. Das wirtschaftliche Risiko für den Erwerber liegt darin, dass der Mietzuschuss zeitlich auf 5 Jahre befristet und der Höhe nach auf einen Gesamtgarantiebetrag in Höhe von Euro 300.000,00 beschränkt ist. Der Verkäufer leistet Sicherheit für die Garantiezahlungen durch Hinterlegung des Garantiebetrags in Höhe von Euro 300.000,00. Er kann stattdessen auch eine Sicherheit in dieser Höhe durch eine Höchstbetragsbürgschaft eines Kreditinstituts leisten. Risiken bezüglich dieser Sicherheit bestehen darin, dass diese nach Erreichung der Vollvermietung um Euro 150.000,00 reduziert wird und sich im Fünfjahreszeitraum sukzessive weiter reduziert. Bereits geleistete Garantiezahlungen werden auf die Sicherheit angerechnet. Es besteht somit das Risiko, dass die Mietgarantiesumme im Laufe der Garantiezeit aufgezehrt wird, so dass die garantierte Miete eventuell nicht über den gesamten geplanten Garantiezeitraum gezahlt werden kann.

Wenn die Mitgliedschaft eines Erwerbers in der Vermietergemeinschaft während der Dauer einer Eigennutzung ruht, verliert er seinen Anspruch aus der Mietgarantie selbst dann, wenn er später die Wohnung wieder vermietet und er damit wieder aktives Mitglied der Vermietergemeinschaft wird.

Weitere mögliche Risiken sind, dass der Garant die versprochene Sicherheit nicht stellt oder er in die Insolvenz gerät. Generell gilt bei einem Mietpool, dass der Einzelne nicht nur sein eigenes Kosten- und Vermietungsrisiko trägt, sondern anteilig auch das der übrigen Wohnungen.

Für nähere Einzelheiten zur Vermietergemeinschaft („Mietpool“) und zum Mietgarantievertrag wird auf die Ausführungen im Kapitel „Rechtlichen Grundlagen“ in diesem Prospekt verwiesen.

5. Risiken aus der Vermietung der Immobilie

5.1 Risiko laufende Bewirtschaftungskosten (Wohngeld)

Das Bewirtschaftungsrisiko besteht darin, dass die Bewirtschaftungskosten höher liegen können als aus heutiger Sicht kalkuliert. Ein wesentlicher Anteil der Bewirtschaftungskosten kann grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden. Zu diesen umlagefähigen Nebenkosten gehören beispielsweise Versicherungen, Kosten der Be- und Entwässerung, Straßenreinigung, Grundsteuern etc. Der Eigentümer trägt aber auch insoweit das Ausfallrisiko eines Mieters, da er gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft Kostenschuldner ist. Auch bei Leerstand beziehungsweise Nichtzahlung des Mieters muss er seinerseits Wohngeld bezahlen. Nicht umlagefähig und damit in jedem Fall vom Eigentümer zu tragen sind die Kosten der WEG-Verwaltung und der Sondereigentumsverwaltung sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

5.2 Risiko Instandhaltungskosten

Ein wesentliches Risiko der Bewirtschaftung liegt in der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung der Im-

RISIKEN

mobilie. Die Wohnungseigentümergemeinschaft bildet zu diesem Zweck eine Instandhaltungsrücklage, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen wird, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage und so weiter) zu beauftragen und entsprechend zu bezahlen. Nach wohnungswirtschaftlichen Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass eine laufende Anpassung dieser Instandhaltungspauschale an einen höheren altersbedingten Instandhaltungsbedarf der Immobilie auf zukünftigen Eigentümerversammlungen erfolgen muss. Für den Fall, dass zukünftig größere Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die dafür notwendigen Kosten unter Umständen durch eine von der Eigentümerversammlung zu beschließende Sonderumlage aufzubringen. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung der Gebäude erforderlich sein kann. Unter Umständen sind aber auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt wegen veränderter Anforderungen an Wohngebäude oder überdurchschnittlichem Verschleiß zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandsetzung erforderlich. Konkrete Prognosen sind insoweit aus heutiger Sicht nicht möglich.

6. Risiken im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag

6.1 Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Neben dem eigentlichen Kaufpreis können je nach den unterschiedlichen individuellen Gegebenheiten noch folgende Kosten für einen Erwerber entstehen:

1. Erwerbsnebenkosten für Notar und Grundbuch sowie ein eventuelles Maklerhonorar;
2. Grunderwerbsteuer, derzeit 6 %, bezogen auf den Kaufpreis;
3. Zinsen und sonstige Kosten im Zusammenhang mit einer Finanzierung; sonstige Kosten sind zum Beispiel Aufwendungen für Gutachter, Grundschuldbestellungen oder auch sonstige Sicherheiten, wie zum Beispiel der Abschluss von zusätzlichen Versicherungen;
4. Vergütungen für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, die vom Erwerber im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung beauftragt werden;
5. Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums;
6. Kosten für die Vermietung der Wohnung;
7. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (zum Beispiel Strom, Heizung, Wasser, Versicherung) die nach Nutzen- und Lastenwechsel entstehen. Bei der Vermietung können diese Kosten im Rahmen der entsprechenden gesetzlichen Regelungen auf den Mieter umgelegt werden.

6.2 Im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für das Grundstück und die noch zu errichtenden Gebäude, sondern auch die Kosten der für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungen sowie die sonstigen Kosten wie zum Beispiel für Konzeption, Vertrieb und Marketing und die Kosten der Baufinanzierung des Bauträgers. Die Kosten des Vertriebs sind unterschiedlich, je nach beauftragtem Vertriebspartner. Auskunft zur konkreten Höhe im Einzelfall erteilt der Prospektherausgeber auf Anfrage.

Der Kaufpreis ist, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung, ein Festpreis. Das Risiko einer Baukostensteigerung und andere Baurisiken trägt der Verkäufer.

6.3 Insolvenz beziehungsweise Leistungsunfähigkeit des Verkäufers

Die Insolvenz beziehungsweise Leistungsunfähigkeit des Verkäufers während der Durchführung der Baumaßnahmen führt zu negativen wirtschaftlichen Konsequenzen für den Erwerber. Nach Bildung des Wohnungseigentums sowie der Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch ist für den Erwerber zwar die Übertragung der Wohnung gesichert, ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf vertragsgerechte Fertigstellung der Baumaßnahmen kann allerdings nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Dies kann dazu führen, dass er in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit den anderen Erwerbern die Baufertigstellung zum Abschluss bringen muss, was regelmäßig zu höheren Kosten füh-

ren wird. Die Mehrkosten können zwar grundsätzlich gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden, jedoch muss beachtet werden, dass selbst bei einer rechtskräftig festgestellten Zahlungsschuld des Verkäufers auf Grund dessen Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Erwerbers in aller Regel nicht zu erreichen ist. Die Insolvenz beziehungsweise Leistungsunfähigkeit des Bauträgers kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet fertig gestellt werden. Kommt es zu Abstimmungsschwierigkeiten mit den weiteren Erwerbern, kann dies möglicherweise dazu führen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens in Gänze scheitert. Der Erwerber muss dann sein eventuell bereits aufgenommenes Bankdarlehen bedienen, ohne dass er Mieteinnahmen erzielt beziehungsweise er seine erworbene Wohnung im Falle der geplanten Selbstnutzung beziehen kann.

Eine gewisse Sicherheit hat der Erwerber zwar durch die verbindlichen Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Danach hat der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten, wie durch den Verkäufer auch Bauleistungen erbracht wurden. Die erste Zahlung nach MaBV ist darüber hinaus auch erst fällig, wenn für das Bauvorhaben die Baugenehmigung erteilt wurde. Darüber hinaus ist der Erwerber unabhängig vom etwaigen Baufortschritt erst dann zur Zahlung verpflichtet, wenn sein Anspruch auf Eigentumsübertragung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert ist. Zahlungen die vor diesem Zeitpunkt erfolgen, sind durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts abzusichern. Dieser Schutz vor Überzahlung bezieht sich allerdings nur auf den Kaufpreis. Entstehen gegenüber dem Verkäufer weitergehende Ansprüche (zum Beispiel Verzögerungsschäden), trägt der Erwerber das alleinige Risiko des Forderungsausfalls, da eine vollständige Erfüllung der Zahlungsschuld durch den Verkäufer bei Insolvenz in aller Regel ausscheidet. Nicht gesichert sind darüber hinaus die Nebenkosten des Erwerbers, wie zum Beispiel Zinsen, Makler- und Notarkosten.

6.4 Gewährleistung für Mängelfreiheit

Der Verkäufer haftet für Mängel an den von ihm erbrachten Bauleistungen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Werkvertrag (§§ 634 folgende BGB). Die Mängelansprüche verjähren für Arbeiten am Bauwerk einschließlich Planungs- und Überwachungsarbeiten grundsätzlich nach fünf Jahren.

Im Fall der Insolvenz des Verkäufers innerhalb der Gewährleistungsfrist können Leistungsansprüche nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Sicherheiten, insbesondere die Stellung einer Bürgschaft für Gewährleistungsmaßnahmen seitens des Verkäufers, sind nicht vorgesehen.

6.5 Baugenehmigung

Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung. Die Baugenehmigung Nr. 2022/ 6874 gemäß § 63 BauO Bln. wurde am 28. September 2023 durch das Bezirksamt von Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, erteilt.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertiggestellt worden ist. Die Frist bezüglich des Ausführungsbeginns kann auf Antrag dreimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung betreffend das benachbarte Baudenkmal wurde erteilt.

6.6 Fertigstellung und Bezugsfertigkeit

Gemäß Kaufvertrag ist die Verkäuferin verpflichtet, die Wohneinheiten bis spätestens zum 31. Dezember 2027 bezugsfertig herzustellen und sämtliche Baumaßnahmen abzuschließen. Der genannte Termin kann sich nach hinten verschieben, sofern die Baumaßnahmen infolge höherer Gewalt unterbrochen werden. Höhere Gewalt sind insbesondere Schlechtwettertage, Streik, Aussperrung, Transportsperre, Pandemien oder behördliche Maßnahmen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind. Die Fertigstellungstermine verschieben sich auch, wenn die Verzögerung auf vom Erwerber zu vertretenden Umständen, zum Beispiel Sonderwünschen oder Zahlungsverzug, beruht.

Es wird schließlich darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten errichtet wird und dass den Verkäufer gegenüber dem einzelnen Erwerber keine Verpflichtung zur Herstellung der weiteren Bauabschnitte trifft. Es besteht daher das Risiko, dass das gesamte Bauvorhaben nicht vollendet wird und/ oder dass bestimmte Bauabschnitte und Anlagen nicht errichten werden.

7. Totalverlust

Treffen mehrere der vorstehend dargestellten Risiken gleichzeitig ein, kann es dazu kommen, dass der Erwerber nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaldienst bei einer Fremdfinanzierung zu bedienen. Durch die finanzierende Bank kann in diesem Fall die Zwangsversteigerung der Immobilie eingeleitet werden. Darüber hinaus würde der Erwerber mit seinem sonstigen Vermögen in die persönliche Haftung genommen.





EINGESPIELTE PARTNER MIT ERFAHRUNG

Vertrauen und Sicherheit sind die Basis von Investitionen. Das gilt nicht nur für Volkswirtschaften, sondern auch für Familien, Paare und Singles, die ihre Ersparnisse in eine Immobilie anlegen. Das gewählte Objekt sollte zur Vermögens- und Lebensplanung passen. Außerdem bedarf es eines Partners, der den Erwerb transparent, seriös und kompetent begleitet.

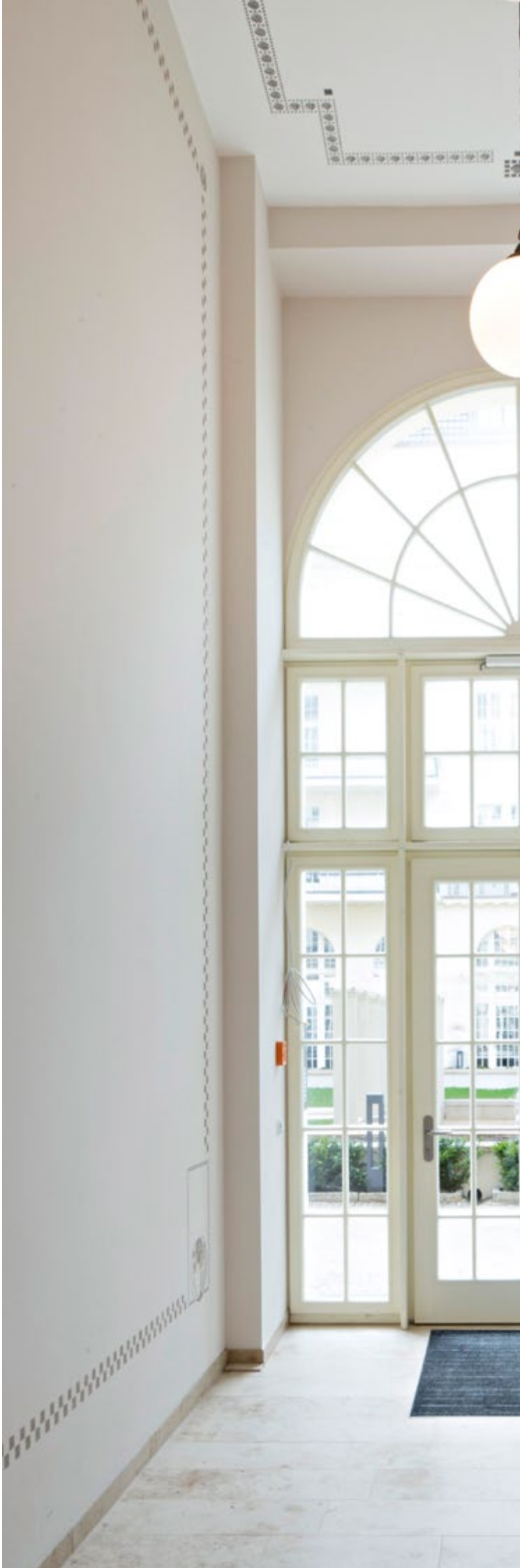
Mit Dirk Germandi (Profi Partner AG) und Steffen Goldmann (Goldmann Group) entscheiden Sie sich für ein eingespieltes, erfahrenes Team, das über viele Jahre hinweg vertrauensvolle geschäftliche Beziehungen zu Unternehmen der Baubranche, zu Institutionen und zu Behörden aufgebaut hat. Gemeinsam haben wir vielerorts in Deutschland Projekte umgesetzt, vom Neubau ganzer Wohnsiedlungen über die Entwicklung von Gewerbeflächen bis zur behutsamen Sanierung und zur Wiederinbetriebnahme von Baudenkmälern.

Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin-Pankow (Buch)

Unsere Erfahrung und unser guter Ruf beruhen beispielsweise auf unserem Engagement in Magdeburg und Erfurt. In den beiden Landeshauptstädten haben wir insgesamt weit mehr als 600 Wohnungen in denkmalgeschützten Immobilien errichtet. Dazu war es erforderlich, die Bedürfnisse der künftigen Mieter zu identifizieren und sie mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen.

Mit der gleichen Kombination aus Sachkenntnis und Fingerspitzengefühl widmen wir uns einem Projekt in Berlin-Buch: dem WaldhausQuartier. Dieses Ensemble aus einem einzigartigen Baudenkmal und Neubauten liegt inmitten eines geschützten Waldgebiets. Gleich nebenan erstreckt sich eine historische Parklage und gegenüber ein innovativer Wissenschafts- und Forschungscampus. An diesem spektakulären Standort heben wir jahrzehntelang brach liegende Potenziale: Ein prachtvolles, dem Verfall preisgegebenes Bauwerk aus der Kaiserzeit erwacht zu neuem Leben. Und anstelle einer Plattenbau-Ruine entsteht Wohnraum, der sich behutsam in die Natur einfügt. Wir würden uns freuen, wenn Sie hier Ihre persönliche Traumimmobilie finden. Kommen Sie gerne auf uns zu.

Dirk Germandi **Steffen Goldmann**





EINGESPIELTE PARTNER MIT ERFAHRUNG

150
Bauvorhaben

7.000
Wohn- und Gewerbeeinheiten

50.000
Quadratmeter Gewerbefläche

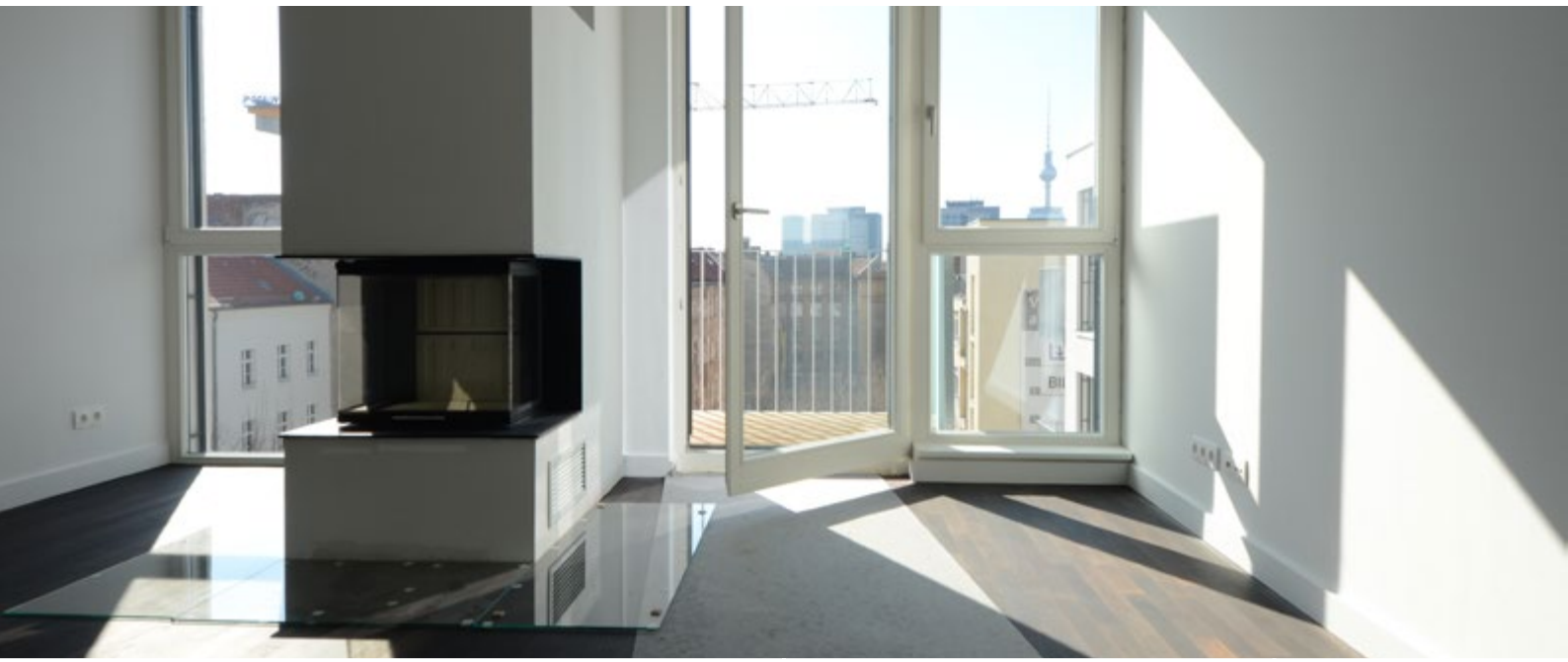
1,5
Milliarden Euro Investitionsvolumen

PROFI PARTNER PROJEKTENTWICKLUNG

Goldmann Group

Haus Cumberland, Berlin-Charlottenburg (Kurfürstendamm)

REFERENZEN









ImmanuelKirchQuartier

Lage: Berlin-Pankow (Prenzlauer Berg)
Fertigstellung: 2012
Bauzeit: 14 Monate
Wohneinheiten: 19
Volumen: 10 Millionen Euro







Derff22Quartier

Lage: Berlin-Mitte (Tiergarten)
Fertigstellung: 2019
Bauzeit: 24 Monate
Wohneinheiten: 47
Gewerbe: 6.200 Quadratmeter
Volumen: 60 Millionen Euro

REFERENZEN









Ludwig Hoffmann Quartier

Lage: Berlin-Pankow (Buch)
Fertigstellung: 2014 – 2016 in 5 Bauabschnitten
Bauzeit: 48 Monate
Wohneinheiten: 338
Volumen: 78 Millionen Euro



3
UNESCO-Welterbestätten

5
Mal mehr Platz pro Einwohner als Paris

7 %
der Gesamtfläche von Wasser bedeckt

12
Millionen Gäste im Jahr

30 %
Grün- und Waldflächen

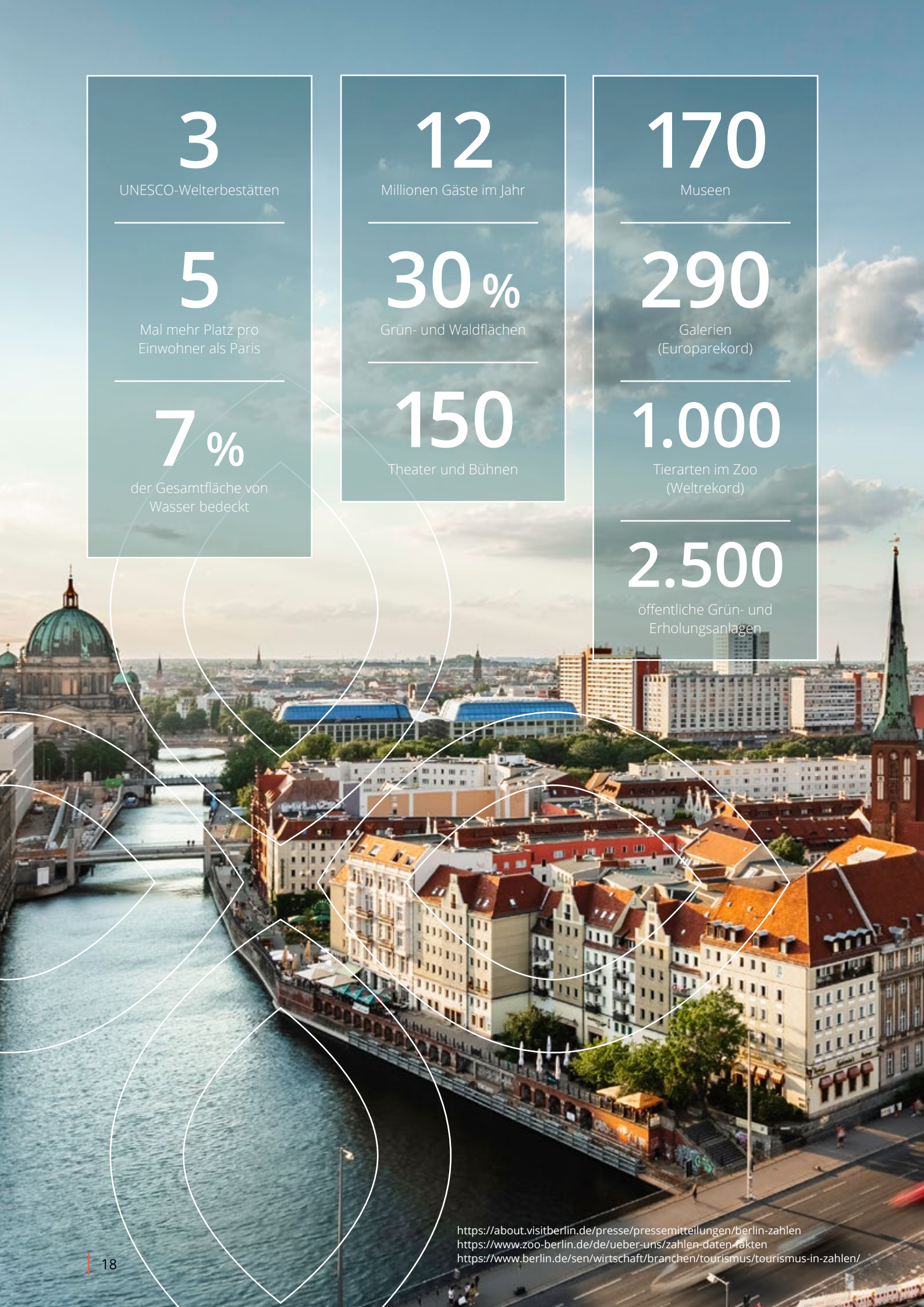
150
Theater und Bühnen

170
Museen

290
Galerien (Europarekord)

1.000
Tierarten im Zoo (Weltrekord)

2.500
öffentliche Grün- und Erholungsanlagen



https://about.visitberlin.de/presse/pressemitteilungen/berlin-zahlen
https://www.zoo-berlin.de/de/ueber-uns/zahlen-daten-fakten
https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/branchen/tourismus/tourismus-in-zahlen/



BERLIN – DIE MISCHUNG MACHT‘S

Manch einer mag Prag schöner finden als Berlin, London moderner, Wien freundlicher oder Madrid sauberer. Aber welche dieser Metropolen kann eine solche Bandbreite von Kultur und Kunst bieten, die sich die meisten Bewohner auch leisten können? Wo sonst gehen Lässigkeit und Geschäftigkeit eine solche Melange ein? Wie viele andere Millionenstädte haben so viele Straßenbäume, Parks, Grünanlagen und Seen? Wo sonst könnte eine durchschnittliche Familie jeden Sonntag eine andere Weltgegend kulinarisch erkunden? Und in welchem Stadtzentrum der Welt treffen sich Menschen auf einem ehemaligen Flughafengelände zum Yoga und zum Drachensteigen?

> Berlin, die größte kulturelle Extravaganz, die man sich vorstellen kann.
>
> David Bowie

WACHSENDE WIRTSCHAFT – EINE STADT MAUSERT SICH

In puncto Wirtschaft erweist sich Berlin als dynamisch und zukunftsorientiert. Im Jahr 2022 betrug das Wachstum 4,9 Prozent. Damit hebt sich die Hauptstadt im Bundesvergleich positiv ab. Und das bereits seit einem Jahrzehnt. Hervorzuheben sind die Technologie- und die Kommunikationsbranche. Die Kreativwirtschaft und die Digitalbranche spielen ebenfalls eine entscheidende Rolle, während etablierte Sektoren wie Tourismus und Biotechnologie weiter expandieren – Letztere vor allem im Pankower Ortsteil Buch.

Start-ups schießen aus dem Boden, unterstützt durch ein florierendes Ökosystem und Investitionen in Forschung und Entwicklung. Und mit seiner Weltoffenheit und kulturellen Vielfalt gilt Berlin in Deutschland als einer der wenigen Magnete für internationale Fachkräfte.

BERLIN LIEGT VORN

Platz 1

Ranking „Smart City Index 2024 – Bereich Mobilität (100 Punkte)“ (Platz 2 Dresden, Platz 3 Hamburg)[1]

Platz 2

Ranking „50 Best Student Cities in the World 2023“ (Platz 1 Melbourne, Platz 3 Newcastle)[2]



Platz 3

Ranking „The 50 best cities in the world in 2024“ (Platz 1 New York, Platz 2 Kapstadt)[3]

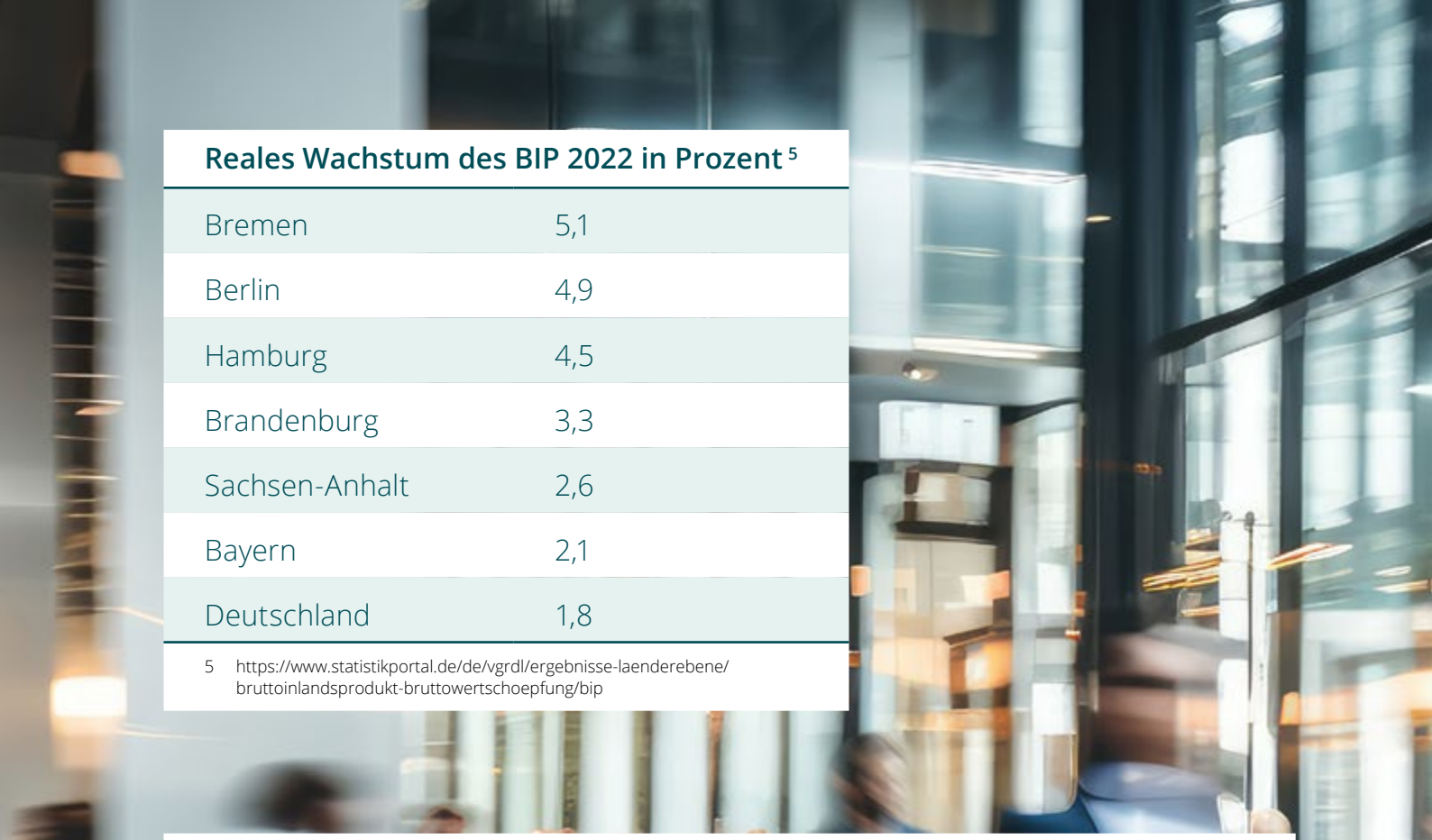
10.000

neue Arbeitsplätze wurden in Berlin 2023 geschaffen[4]

200.000.000

Euro wurden 2023 in Berlin in Forschung und Entwicklung investiert[4]

1 https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Smart-City-Index-2024
2 The Campus Advisor https://www.thecampusadvisor.com/best-of/50-Best-Student-Cities-in-the-World-2023/Ranking/105
3 Time Out Magazine https://www.timeout.com/things-to-do/best-cities-in-the-world
4 https://entwicklungsstadt.de/entgegen-dem-bundestrend-berliner-wirtschaftswachstum-in-2023/



Reales Wachstum des BIP 2022 in Prozent [5]

Bremen	5,1
Berlin	4,9
Hamburg	4,5
Brandenburg	3,3
Sachsen-Anhalt	2,6
Bayern	2,1
Deutschland	1,8

5 https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip

Größte Arbeitgeber in Berlin (Auswahl, gerundet)[6]

	Beschäftigte	Veränderung zum Vorjahr in %
Gesundheitswirtschaft		
Charité	21.500	+ 3,0
Vivantes	18.000	+ 0,4
Johannesstift Diakonie	8.500	+ 2,7
Helios Kliniken	6.250	+ 0,5
Digitalwirtschaft		
Zalando	8.000	0,0
Amazon	3.600	k. A.
Delivery Hero	3.400	k. A.
Automobilindustrie		
TESLA	12.500	k. A.
Mercedes-Benz	10.000	+ 0,9
Volkswagen	4.500	+ 19,6
BMW	2.200	0,0

6 Berliner Morgenpost: Top 200 DIE GRÖSSTEN ARBEITGEBER BERLINS (JULI 2023)



BERLIN MIT BESTNOTEN
IM STÄDTERANKING 2024

Das Städteranking von IW Consult (Institut der deutschen Wirtschaft Köln), ImmoScout24 und Wirtschafts-Woche misst Standortqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftsperspektiven aller **71 kreisfreien deutschen Städte** mit mehr als 100.000 Einwohnern.[7]



Niveauranking

Platz 1
Vermarktungszeit Mietwohnungen

Platz 1
Firmengründungen

Dynamikranking

Platz 1
Mietpreis-entwicklung

Platz 2
Beschäftigungs-entwicklung

Nachhaltigkeitsindex

Platz 1
High-Tech-Gründungen

Wirtschafts Woche | IMMO SCOUT 24 | IW CONSULT

7 Berlin im Städteranking 2024 – Zentrale Ergebnisse, Verfasser: WirtschaftsWoche, ImmoScout24, IW Consult / Institut der deutschen Wirtschaft

WOHNEIGENTUM IN BERLIN

Im bundesweiten Vergleich der Preisniveaus für Eigentumswohnungen befindet sich Berlin auf dem vierten Platz nach Hamburg, Frankfurt am Main und München.[8]

Engel & Völkers

Postbank Wohnatlas 2024 Auch in der aktuellen Prognose der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen für den Zeitraum 2023 bis 2035 liegt Berlin mit einem realen durchschnittlichen Preiswachstum von 1,31 % pro Jahr unter den Top 4.[9]

1. München 1,84 % (8.909,30 Euro)
2. Frankfurt am Main 1,67 % (6.178,54 Euro)
3. Köln 1,43 % (4.862,11 Euro)
4. **Berlin 1,31 % (5.806,91 Euro)**
5. Düsseldorf 0,80 % (5.008,06 Euro)
6. Stuttgart 0,73 % (4.867,63 Euro)
7. Hamburg 0,43 % (6.230,33)

(Preis pro m² 2023, Wohnung im Bestand)

0,3 %
Leerstandsquote 2022[10]
Platz 2 in Deutschland
hinter München

16
Verfügbare Mietwohnungen
im Stadtteil Berlin-Buch[11]



Angebotsmieten 2025[8, 11]

	ø-Angebotspreis für Eigentumswohnungen (Neubau) in Euro pro m² (zu 2018)	**ø-Kaltmiete** (Neubau) in Euro pro m² (zu 2018)
Berlin	**8.630,00 (+43 %)**	**20,11 (+40 %)**
WALDHAUSQUARTIER	**6.500,00**	**19,50**

8 Engel & Völkers: Marktreport Berlin 2024
9 Postbank Wohnatlas 2024 – Prognose zur Immobilienpreisentwicklung bis 2035
10 CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023
11 www.immoscout.de, Stand 5. Februar 2025



Komm, Karlineken,
Komm, Karlineken, komm.

Wir woll'n nach Pankow geh'n,
da ist es wunderschön.

Berliner Polka, frühes 20. Jahrhundert



16 %
Bevölkerungswachstum bis 2030[12]

13
Ortsteile

103
Quadratkilometer Fläche

WILLKOMMEN IN PANKOW

Mehr Berlin geht kaum.

Was haben die Schönhauser Allee, das Strandbad Weißensee, die Kleingartenanlage Märchenland, das Zeiss-Großplanetarium und der größte jüdische Friedhof Europas gemeinsam? Sie alle liegen in Pankow, dem bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins. Mit seinen gut 420.000 Einwohnern ist dieser Stadtbezirk ungefähr so groß wie die Landeshauptstädte Mainz und Erfurt zusammengerechnet. Der Bezirk besteht aus 13 Ortsteilen und breitet sich auf insgesamt 100 Quadratkilometern aus.

Dieser Größe entspricht eine Vielfalt, die ihresgleichen sucht. Im dicht besiedelten Ortsteil Prenzlauer Berg hat sich das prachtvollste Gründerzeitviertel Deutschlands erhalten. Dort geben sich jeden Samstagmorgen die letzten Barbesucher und die ersten Händler des Kollwitzmarkts die Klinke in die Hand. Im Botanischen Volkspark Blankenfelde mit seinen 6.000 Pflanzenarten, im Schlosspark Schönhausen oder im Bürgerpark Pankow gehen junge Eltern mit Kinderwagen joggen und Rentner treffen sich zum Apfelstrudel. In Wilhelmsruh liegt Deutschlands modernste Montagehalle für Schienenfahrzeuge. Im Ortsteil Buch forscht die Elite der Biotechnologie-Branche an der Medizin von morgen. Und während die Touristen im Mauerpark das Open-Air-Karaoke ausklingen lassen, bricht so mancher Einheimische zum Sonnenuntergang am Baggersee Arkenberge auf.

12 www.berlin.de/ba-pankow/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/



Kreuzung Eberswalder Straße / Danziger Straße und Schönhauser Allee / Pappelallee

PANKOW-FAKTEN
BERLINS LEBENSWERTESTER BEZIRK

Ob Familienleben, Arbeit, Ausbildung oder Sicherheit vor Kriminellen – in einem Ranking aus dem Jahr 2023 holt Pankow die volle Punktzahl. Auch bei den Themen Gesundheit und Natur belegt der Bezirk einen der vorderen Plätze. Und in der Gesamtwertung heißt es mit weitem Abstand: Pankow ist der lebenswerteste Bezirk der Hauptstadt.[13–16]

1. Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung Pankows liegt laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg deutlich über dem Berliner Durchschnitt.

2. Seit den 1990er-Jahren sind fast 90.000 Menschen zugezogen. Laut Berliner Senat bleibt Pankow bis mindestens 2030 der wachstumsstärkste Bezirk.

3. In den vergangenen Jahren kam fast jeder zweite Neuankömmling aus dem europäischen Ausland. Italien, Polen und Frankreich liegen vorn.

4. Pankow gehört zu den Spitzenreitern beim Wohnungsbau. Eines der größten neuen Quartiere Berlins heißt „Blankenburger Süden“. Hier sollen Hunderte Wohnungen nebst Schulen, Kitas, Kultureinrichtungen und Geschäften entstehen.

5. Pankow ist einer der beiden geburtenfreudigsten Stadtbezirke. Deshalb sind zusätzliche Grundschulen geplant sowie an mehreren Grundschulen Unterrichtsräume in Modulbauweise.

6. Der älteste Biergarten Berlins befindet sich an der Kastanienallee im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die ersten Biergläser schäumten hier bereits 1837.

7. 20 Jahre später, 1857, öffnete in Pankow auch Berlins erster Wochenmarkt. Er findet auf dem Pankower Dorfanger statt.

8. In der Landsberger Allee liegt eines der größten Schwimmbäder Europas.

9. Die weißensee kunsthochschule berlin wurde als einzige deutsche Design-Ausbildungsstätte im globalen „Red Dot Design Ranking“ gelistet.

13 www.rentola.de/best_neighbourhoods_in_berlin
14 https://www.pankow-wirtschaft.de/wirtschaftsstandort/
15 www.berlin.de/ba-pankow/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/
16 www.visitberlin.de/de/kunsthochschule-berlin-weissensee



Pankows positive Entwicklungsdynamik liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Stadtteile Pankows und ihre Branchen



Prenzlauer Berg
IT- und Medienwirtschaft



Weißensee
Maschinenbau

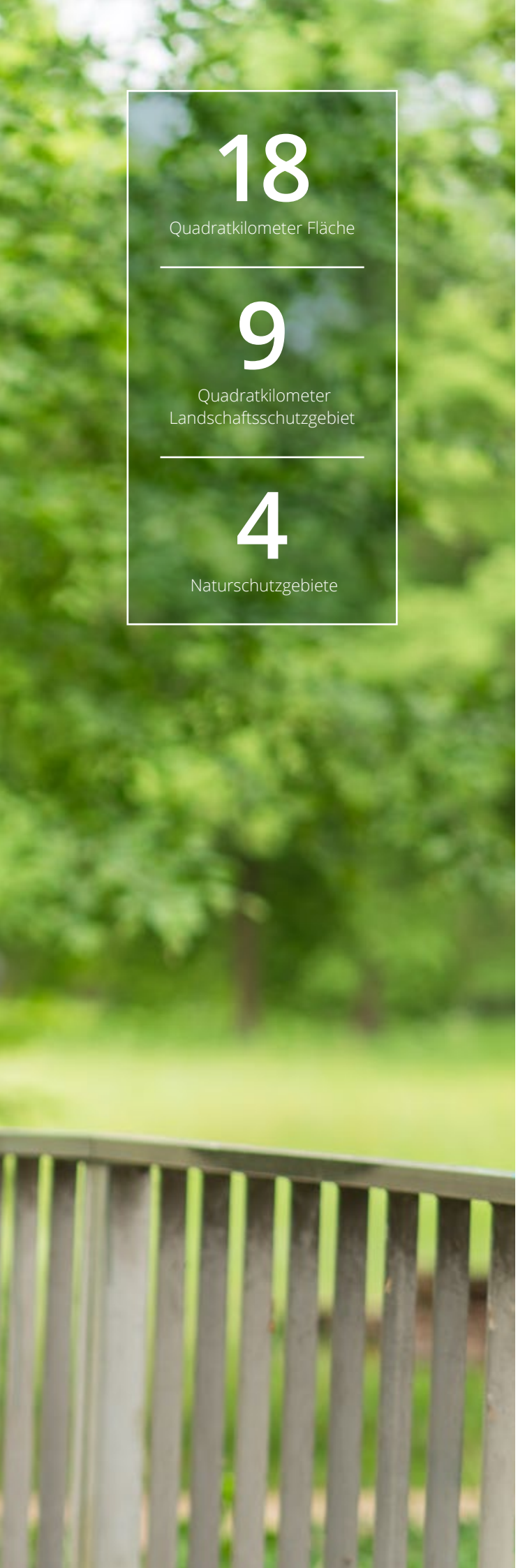


Wilhelmsruh
Schienenfahrzeuge



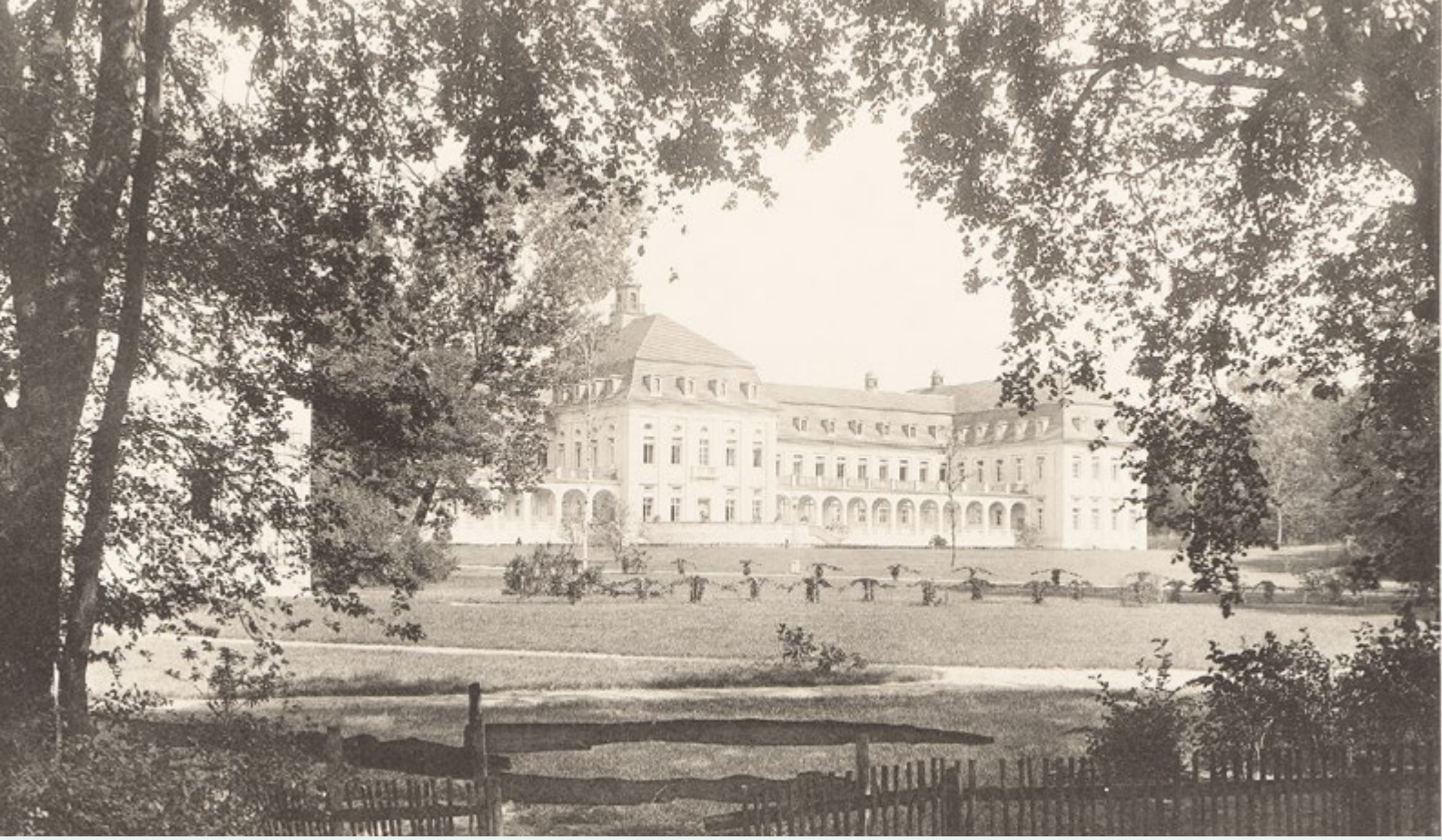
Buch
Gesundheitswirtschaft, Biomedizin/-technologie





BERLIN-BUCH
IM WANDEL LIEGT ZUKUNFT

Je spannender das Buch, desto mehr Seiten wünscht man sich. Und Buch, der nördlichste Ortsteil Berlins, lässt seine Bewohner und Besucher wieder und wieder neue Seiten entdecken. Zwischen gesetzlich geschützten Wäldern, Fluren und Wiesen gedeihen neue Wohnviertel – oftmals in historischen Gebäuden, die andernfalls verfallen würden. Gewerbe lässt sich nieder; etablierte wissenschaftliche Institutionen ziehen weitere Ansiedlungen nach sich. Buch wandelt sich. Und genau darin lag schon immer seine Zukunft.












DER WELT SPIEGEL

HIER HAT AUFBRUCH **TRADITION**

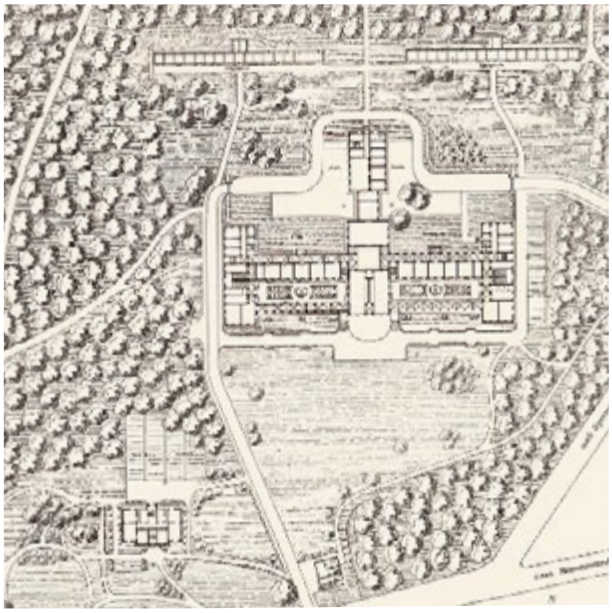
Den größten Um- und Aufbruch seiner Geschichte erlebt Buch an der Wende zum 20. Jahrhundert. 1898 kauft die Stadt Berlin ausgedehnte Flächen rund um das 400-Seelen-Dorf, das damals „Jottwede“ liegt und in dem nur ab und zu die Stettin-Bahn hält. Noch im selben Jahr kommt es zu einem Beschluss, der die Geschicke des Orts fortan bestimmt: Die aus allen Nähten platzende Hauptstadt baut in Buch dringend benötigte neue Kliniken. Die Verantwortung für dieses Projekt übernimmt Stadtbaurat Hoffmann.

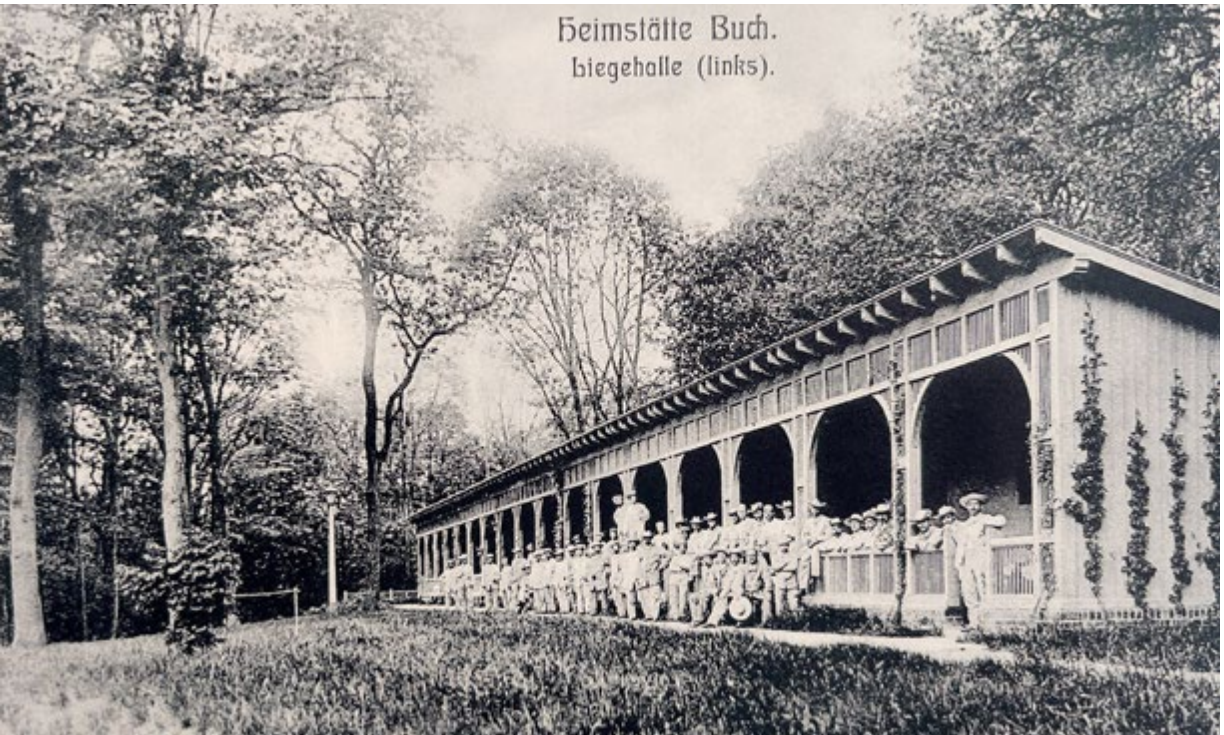
Ludwig Ernst Emil Hoffmann, der Berlin als Architekt geprägt hat wie vor ihm wohl nur Schinkel, entwirft fünf Komplexe für die künftige Heilanstalt – ungefähr zeitgleich mit dem Virchow-Klinikum im Wedding und dem Baerwaldbad in Kreuzberg.

1.650 %

Bevölkerungswachstum von 1895 – 1920

Die Bauarbeiten an den Heilstätten dauern drei Jahrzehnte. Parallel dazu wächst Buch, das 1920 auf eigenen Wunsch nach Berlin-Pankow eingemeindet wird, um sagenhafte 1.650 Prozent: 1925 leben hier mehr als 7.000 Menschen, viele von ihnen in einer jüngst fertiggestellten Reihenhaussiedlung. Der Entwurf dafür stammt selbstverständlich vom emsigen Hoffmann!







1,5
Milliarden Euro öffentliche und private Investitionen

13
Millionen Euro Steuereinnahmen im Jahr

75
Life-Science-Unternehmen im BiotechPark Buch

VON DER KRANKENHAUSSTADT ZUM **HIGHTECH-CAMPUS**

In ihrer Blütezeit entwickeln sich die Heilstätten Buch zu einer wahren Krankenhausstadt, der größten in Europa. Rund 5.000 Betten fasst das Klinik-Ensemble. Im Zentrum steht das prachtvolle Sanatorium für Lungenpatienten, das in der Weimarer Republik den Namen Waldhaus Buch erhält. Der Schöpfer dieses architektonischen Juwels, Ludwig Hoffmann, stirbt 1932. Das dunkelste Kapitel der Bucher Geschichte bleibt ihm somit erspart: die ungeheuerlichen Grausamkeiten einer vom Nationalsozialismus indoktrinierten Ärzteschaft.

Erst in den 1960er-Jahren leben der seriöse wissenschaftliche und auch der klinische Betrieb wieder auf. Der Ostberliner Magistrat lässt neue Labore, OP-Säle und Bettenhäuser bauen. Außerdem entstehen 6.000 Wohnungen. Buch wird zum bedeutendsten biomedizinischen Forschungskomplex der DDR.

Die historische Bausubstanz hingegen überfordert das sozialistische System. Der Verfall trägt dazu bei, dass die Heilanstalten Ludwig Hoffmanns nach der Wiedervereinigung in einen Dornröschenschlaf versinken.

Gegenüber allerdings, gleich hinter dem ursprünglichen Dorfkern, siedeln sich zeitgleich biomedizinische Forschungseinrichtungen an. Der Grundstock für etwas Großes ist gelegt: den Campus Berlin-Buch. Mit seinen mehr als 6.500 Beschäftigten in Forschung, Wissenschaft und Pflege gehört der Campus heute zu den bedeutendsten Akteuren der Gesundheitsstadt Berlin und des Clusters Gesundheitswirtschaft.



Mehr als

100

Jahre
Gesundheits- und
Wissenschaftsstandort

2.300

Azubis pro Jahr an der
Akademie für Gesundheit
Berlin-Brandenburg e.V.

6.500

Beschäftigte auf dem
Campus Berlin-Buch


WALDHAUS
QUARTIER

URBANES LEBEN
MITTEN IM GRÜNEN

Buch, ein Ortsteil des Bezirks Pankow, ist geprägt von einer ganzen Reihe ehemaliger Kliniken aus dem frühen 20. Jahrhundert – und von einzigartiger Natur. Beinahe die Hälfte der Gesamtfläche gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet. Besonders markant sind der Schlosspark, der mit seinen Brücken, Rinnsalen und majestätischen Bäumen an den Spreewald erinnert, und der angrenzende Park, in dem das Waldhaus Buch steht.

Einige der früheren Krankenhäuser sind bereits zu Wohnraum umgebaut worden, namentlich der LudwigPark und das Ludwig Hoffmann Quartier. Das WaldhausQuartier krönt diese Entwicklung. Darüber hinaus stehen in Buch noch zahlreiche Bauflächen zur Verfügung – anders als in den meisten anderen Teilen Berlins. Deshalb wächst der Ortsteil wie kaum ein zweiter in der Hauptstadt.

Dem Bevölkerungswachstum entsprechen die Angebote. Das Stadtgut Berlin-Buch beispielsweise bietet auf einem denkmalgeschützten Areal Kunst und Kultur, Biolebensmittel, Coworking-Spaces und die Gemütlichkeit eines Cafés. Einkäufe lassen sich unter anderem in der Schlosspark-Passage am S-Bahnhof Buch erledigen. Darüber hinaus gibt es in Buch zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen. Eine Schwimmhalle, Tennisplätze und etliche Kulturvereine bereichern die Freizeit.

17.500
Einwohner 2023

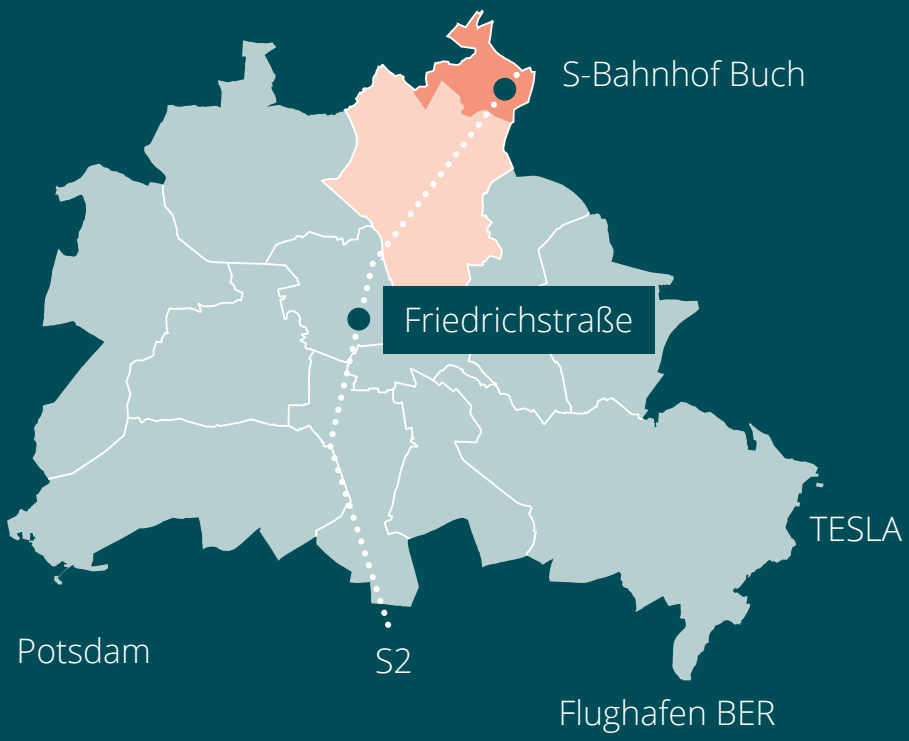
24.000
Einwohner 2030 (Schätzung)[17]



17 www.bucher-buergerverein.de/bevoelkerung-in-buch-soll-stark-steigen/

ANBINDUNG,
WIE SIE IM BUCH STEHT

Das **WALDHAUS**QUARTIER liegt etwa zehn Minuten Fußweg vom S-Bahnhof Buch entfernt. Von dort bringt Sie die S-Bahn in nicht einmal einer halben Stunde ins Zentrum Berlins – ohne Umsteigen. Über Berlin-Gesundbrunnen erreichen Sie den Flughafen mit der Bahn in etwa einer Stunde. Sie fahren lieber Auto? Der Berliner Ring liegt wenige Fahrminuten entfernt.



FAHRTZEITEN	
Berlin-Friedrichstraße (oberes Bild: Berliner Stadtschloss und Dom)	25 min (S-Bahn) 35 min (Auto)
Berlin-Hauptbahnhof / Charité	30 min (S-Bahn) 35 min (Auto)
Flughafen Berlin-Brandenburg	60 min (S-Bahn) 50 min (Auto)
Potsdam (unteres Bild: Potsdamer Stadtschloss und Nikolaikirche)	60 min (S-Bahn) 60 min (Auto)





MITTEN IM GRÜNEN
NAH AN DER STADT

WALDHAUS QUARTIER

NATUR & ERHOLUNG

1. Schlosspark
2. Schlosskirche
3. Stadtgut
4. Karower Teiche
5. Bucher Forst
6. Archäologiespielplatz Moorwiese

SPORT & FREIZEIT

7. Stadtteilbibliothek
8. Schwimmhalle
9. SV Berlin-Buch, Tennisplätze
10. Holland-Park
11. Golf Resort Berlin Pankow
12. Reitanlage

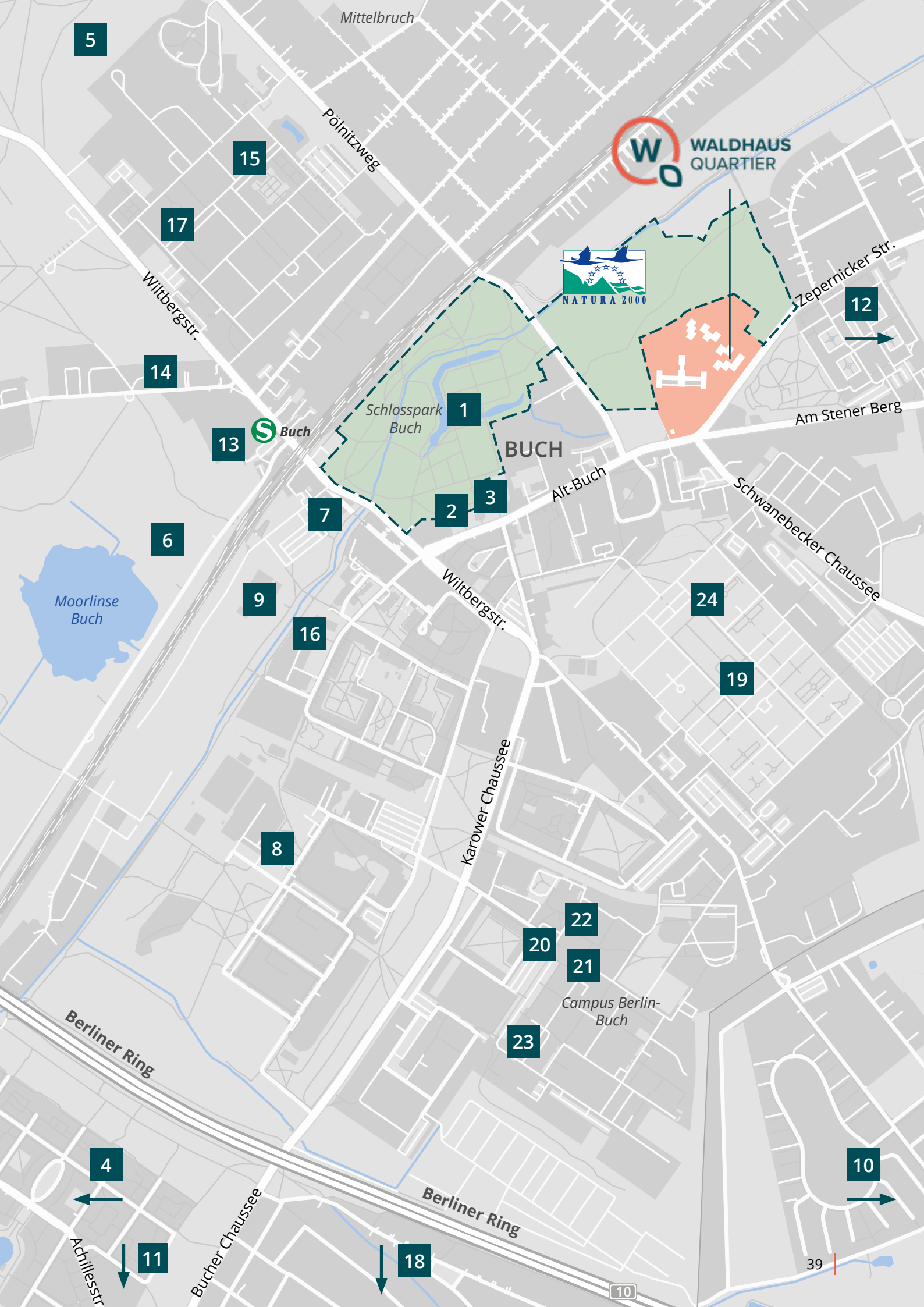


SCHULE & BILDUNG

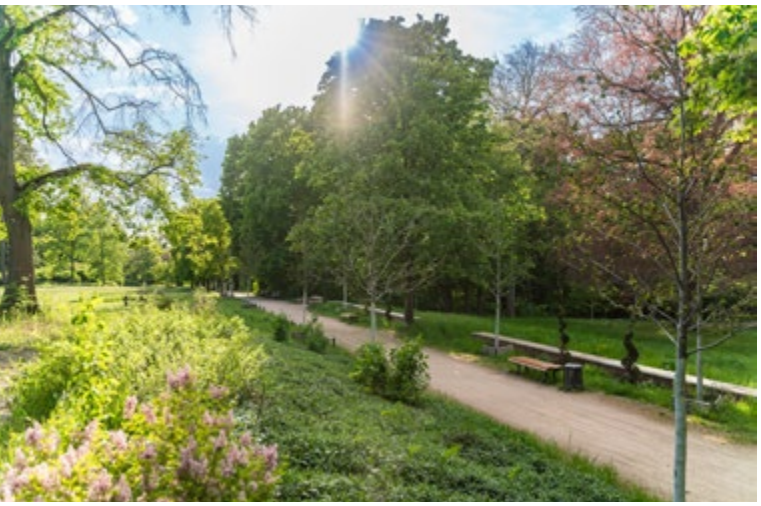
13. Waldkindergarten Waldkind
14. Grundschule Am Sandhaus
15. Evangelische Schule
16. Hufelandschule (Sekundarschule)
17. Montessori-Gemeinschaftsschule
18. Robert-Havemann-Gymnasium

CAMPUS BERLIN-BUCH

19. Helios Klinikum
20. Max Delbrück Center
21. Leibniz-Forschungsinstitut
22. Gläsernes Labor
23. BiotechPark Berlin-Buch
24. Akademie der Gesundheit


Mittelbruch
Pölnitzweg
WALDHAUS QUARTIER
NATURA 2000
Zepernicker Str.
Wiltbergstr.
Schlosspark Buch
BUCH
Buch
Am Stener Berg
Alt-Buch
Schwanebecker Chaussee
Moorlinse Buch
Wiltbergstr.
Karower Chaussee
Campus Berlin-Buch
Berliner Ring
Berliner Ring
Bucher Chaussee
Achillesstr.
10
5
15
17
14
13
1
2
3
7
6
9
16
24
19
8
22
20
21
23
4
11
18
12
10

NATUR & ERHOLUNG



SCHLOSSPARK

Berlins kleinste Brücke und einige der ältesten Eichen der gesamten Region – ein Spaziergang im Schlosspark lohnt sich immer. Das Gelände diente schon vor mehr als 300 Jahren als Park und wurde mehrfach umgestaltet, unter anderem im Stil holländischer Gärten. So entstand ein Denkmal zwischen Naturidyll und Gartenparadies.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 500 m



SCHLOSSKIRCHE

Ein Schloss sucht man am Schlosspark vergebens. Die DDR-Führung ließ es sprengen, so wie zuvor bereits die historische Orangerie. Verschont blieb die Schlosskirche. Dieser pittoreske Barockbau mit seiner traumschönen Fassade wird nach und nach saniert. Sogar ihren Turm wird die Kirche im Laufe dieses Jahres wiedererhalten.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 500 m



STADTGUT

Zu den überregional beliebten Ausflugszielen gehört das Stadtgut. Auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Areal stehen historische Gebäude, die einst den Bucher Gutsherren gehörten. Sie wurden aufwändig restauriert und empfangen als Eventlocation, Hotel, Künstlerhof oder Gastrobetrieb Erholungsuchende und Neugierige.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 500 m

KAROWER TEICHE

„Ist das noch Berlin oder schon Brandenburg?“ Diese Frage stellen viele Besucher, die rund um die Karower Teiche joggen gehen, Rad fahren oder den Hund ausführen. Saftige Wiesen, Schilf, Apfelbäume und eine Aussichtsplattform zur Beobachtung von Wasservögeln – das alles gehört genauso zu Berlin wie der Fernsehturm.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 4.000 m



BUCHER FORST

In Buch wird Hochwald bewirtschaftet. Das heißt, die Bäume dürfen alt und groß werden. Besonders eindrucksvoll ist das Ergebnis im Bucher Forst, in dem sich halboffener Wald unter anderem mit Wiesen, Staudenfluren und Rieselfeldern abwechselt. Beweidet wird das Gebiet durch Wildpferde und zottelige Hochlandrinder.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 2.000 m



ARCHÄOLOGIESPIELPLATZ MOORWIESE

Wissen vermitteln und Spaß haben – so lautet die Devise auf der Moorwiese. Die Mitarbeiter laden Kinder ab sechs Jahren ein, eine Hütte zu bauen, Wildtiere zu pflegen und alte Handwerke auszuprobieren. Außerdem setzen sich die jungen Gäste spielerisch mit der Geschichte zwischen Steinzeit und Frühmittelalter auseinander.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.100 m



SPORT & FREIZEIT



HOLLAND-PARK

Obacht! Wer diesen Freizeitpark besucht, kommt so schnell nicht wieder weg. Eine Indoorspielhalle von rund 4.000 Quadratmetern, eine Kletterhalle, Escape-Rooms, ein Dschungel, ein Streichelzoo, eine originalgetreu erbaute Mühle und ein 21 Meter hoher Rutschenturm lassen die Zeit im Nu vergehen.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 3.500 m



SCHWIMMHALLE BUCH, BERLINER BÄDERBETRIEBE

In Buch haben Schwimmbegeisterte Glück: Statt kilometerweit zu fahren, um ihre Bahnen zu ziehen, legen sie einen gemütlichen Fußmarsch zurück. Denn ein 25-Meter-Becken der Berliner Bäderbetriebe liegt mitten im Ort. Außerdem gibt es ein Nichtschwimmerbecken mit Kinderrutsche sowie eine Sauna und einen Außenbereich.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.400 m



STADTTEILBIBLIOTHEK

Ein gutes Buch gehört in Buch zum guten Ton. In der Stadtteilbibliothek können Freunde der Literatur nicht nur gängige Schmöker leihen, sondern beispielsweise aus einer umfangreichen fremdsprachigen Sektion wählen. Außerdem gibt es jede Menge Hör- und Kinderbücher. Einmal im Monat findet ein Spieleabend statt.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 900 m

SV BERLIN-BUCH E.V.

Fit bleiben und soziale Kontakte knüpfen? Das lässt sich im Sportverein viel besser verbinden als im Fitnessstudio. Beim SV Berlin-Buch e.V. reicht die Palette von den Klassikern Gymnastik, Kraftsport und Leichtathletik über Showtanzen bis zu den Ballsportarten Badminton, Volleyball und Tennis. Letzteres mit eigenen Plätzen.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.000 m



GOLF-RESORT PANKOW

Ob allein, um innere Ruhe zu finden, oder in Gemeinschaft: Golf ist großartig. Wie wenig dieser Sport mit gängigen Klischees zu tun haben muss, zeigt sich im Golf-Resort Pankow. Die unprätentiöse, gepflegte Anlage steht auch Nichtmitgliedern offen. Anfänger sind ebenso willkommen wie Fortgeschrittene.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 8.000 m



REITSPORTANLAGE KLOPSTEG

Wälder, Wiesen, ausgedehnte Weiden – Buch ist ein Paradies für Pferd und Reiter. Gut versorgt wird das geliebte Tier in der Reitsportanlage von Ute Klopsteg. Die Reitlehrerin betreibt eine Pferdepension mit Waschplatz und Winterkoppel. Außerdem finden Freizeitreiter, Turnierreiter und Reitschüler Platz zum Trainieren.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.500 m



SCHULE & BILDUNG



KINDERTAGESSTÄTTEN

Das Wachstum Buchs zeigt sich auch an der Kita-Dichte. Ein gutes Dutzend kann der Ortsteil aufweisen. Sie tragen fantasievolle Namen wie CampusSterne, Bucher Spatzen oder GlückGlück. Besonders passend finden wir „Waldkindergarten Waldkind“. Denn wofür stehen die Bucher Kitas? Für Spielen und Lernen in der Natur.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.100 m



GRUNDSCHULE AM SANDHAUS

Knapp 400 Kinder bis zur 6. Klasse besuchen diese Grundschule, die sich in einem der ältesten Gebäude Buchs befindet. Der rote Backsteinbau steht einen Steinwurf vom S-Bahnhof entfernt, gleich hinter dem Archäologiespielplatz Moorwiese. Die Schule bietet am frühen Morgen und am Nachmittag einen Hort an.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.100 m



EVANGELISCHE GRUNDSCHULE

Träger dieser Schule für Kinder bis zur 6. Klasse ist die Evangelische Schulstiftung. Pro Jahrgang gibt es zwei Klassen. Als Halbtagsgrundschule bietet die Evangelische Schule ergänzende Betreuung. Vom WaldhausQuartier aus können Kinder diesen Ort sicher und selbständig mit dem Fahrrad erreichen.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.400 m

HUFELANDSCHULE

Diese integrierte Sekundarschule liegt direkt an der Panke. Sie fühlt sich ihrem Namensgeber verpflichtet, dem ersten Direktor der Charité Christoph Wilhelm Friedrich Hufeland. Konkret bedeutet das: Die Hufelandschule legt den Schwerpunkt auf Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft, Technik und Gesundheit.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 950 m



MONTESSORI-GEMEINSCHAFTSSCHULE

Die Anerkennung von Verschiedenheit sowie individualisiertes Lernen in einer Gemeinschaft – das sind Leitbilder der Montessori-Gemeinschaftsschule. Diese staatlich anerkannte Ersatzschule in Buch bereitet Schüler der 1. bis 10. Klassen auf alle staatlichen Schulabschlüsse vor, die man in der Sekundarstufe I erwerben kann.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.500 m



GYMNASIEN

In der Umgebung Buchs, gut per Rad oder Bus erreichbar, liegen zwei Gymnasien. Das Gymnasium Panketal ist eine Ganztagsschule für 250 Jungen und Mädchen. Das Robert-Havemann-Gymnasium in Karow ist ebenfalls eine Ganztagsschule. Dank der Nähe zum Campus Berlin-Buch haben sich wertvolle Kooperationen entwickelt.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: je circa 3.500 m



CAMPUS BERLIN-BUCH



HELIOS KLINIKUM

Heilen hat Tradition in Buch. Das zeigt sich insbesondere auf dem Gelände des Helios-Klinikums mit seinen Bauten aus der Zeit der „Heilstätten Buch“. Sie stehen unter Denkmalschutz. Ergänzt wurden sie durch ein modernes Zentralgebäude. Das Klinikum hat 60 Fachabteilungen und ist mit seinen mehr als 1.000 Betten eines der modernsten Krankenhäuser Deutschlands.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 900 m



MAX DELBRÜCK CENTER

Die Einrichtung verbindet molekularbiologische Grundlagenforschung mit klinischer Forschung. Schwerpunkte liegen auf der Systemmedizin und Herz-Kreislauf-Erkrankungen. Die Forscher wollen zum Beispiel die Faktoren finden, die das natürliche Gleichgewicht in einzelnen Zellen stören.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.800 m



LEIBNIZ-FORSCHUNGSINSTITUT FÜR MOLEKULARE PHARMAKOLOGIE

Wie findet ein Medikament den richtigen Ort im Körper? Wie kann man Viren daran hindern, sich in Zellen einzunisten? Fragen wie diese beantwortet das Leibniz-Forschungsinstitut für Molekulare Pharmakologie. Die Wissenschaftler forschen nach Wirkstoffen und entwickeln Diagnostika und Therapeutika für die Medizin von morgen.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.900 m

GLÄSERNES LABOR

Mit rund 12.000 jugendlichen Besuchern pro Jahr zählt das Gläserne Labor zu den erfolgreichsten Schülerlaboren Deutschlands. Unter wissenschaftlicher Anleitung wird in kleinen Gruppen experimentiert. Ziel ist es, einen authentischen Einblick in die Lebenswissenschaften zu ermöglichen und Berufsperspektiven aufzuzeigen.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.600 m



AKADEMIE DER GESUNDHEIT

Eine der größten Bildungseinrichtungen für Gesundheitsfachberufe in Deutschland hat ihren Gründungssitz in Buch – wo sonst! Die Akademie der Gesundheit widmet sich der beruflichen Ausbildung, der Fort- und Weiterbildung sowie der Qualifizierung internationaler Fachkräfte, die Deutschland so dringend braucht.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 600 m



BIOTECHPARK

Auf rund 45.000 Quadratmetern haben 75 Unternehmen der Biotech-Branche und der Life-Science-Branche Labor- und Büroflächen mit modernster Ausstattung bezogen. Neugründungen erhalten Starthilfe im Innovations- und Gründerzentrum. Die Mitarbeiterzahl hat sich innerhalb von 25 Jahren mehr als verdoppelt.

Entfernung zum **WALDHAUS**QUARTIER: 1.900 m



Im **WALDHAUS**QUARTIER entstehen Wohnungen und möblierte Apartments, die den Komfort und die Qualitäten eines echten Zuhauses mit Nachhaltigkeit und Naturschutz verbinden.

Wir richten uns an den Bedürfnissen der Menschen aus, für die wir bauen, und zollen zugleich der Umgebung und der Natur Respekt.





NACHHALTIG
BAUEN UND WOHNEN

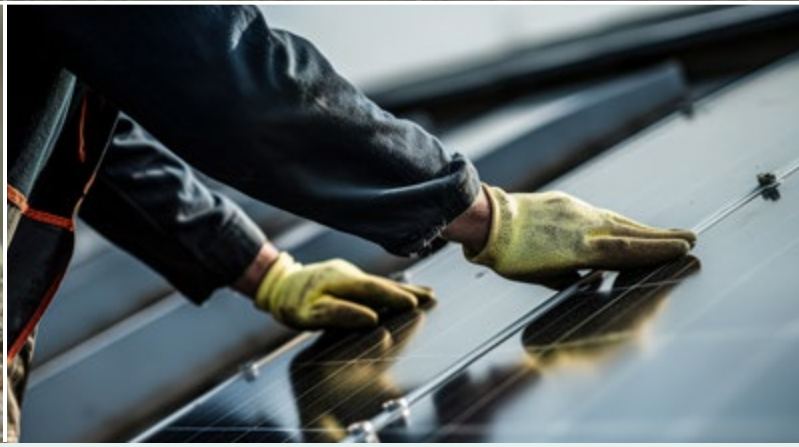


Die Verwendung von Porotonziegeln, die mit Perlit gefüllt sind, bewahrt mehr als

36.000

Bäume im Regenwald vor der Rodung.[18]





Das **WALDHAUS**QUARTIER mitsamt Garten ist von einem Wald umgeben, der gemeinsam mit dem angrenzenden Schlosspark eines der 15 Fauna-Flora-Habitate Berlins ergibt. Das bedeutet, die hiesige Natur gilt als überdurchschnittlich artenreich und genießt besonderen Schutz. Dieser Lage entsprechend setzen die Projektverantwortlichen beim Bau auf Nachhaltigkeit und streben das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude" (QNG) an.

Die Neubauten entstehen im Effizienzhaus-40-Standard. Sie werden also so optimiert, dass sie lediglich 40 Prozent der Primärenergie des Referenzgebäudes verbrauchen. Die Außenwände bestehen aus Ziegeln, die unter anderem wegen ihrer Füllung mit einem natürlichen Vulkangestein (Perlit) ausgezeichnet isolieren. Die innengedämmten Porotonziegel, so der Fachbegriff, stammen zudem aus klimaneutraler Produktion mit TÜV-Zertifikat. Gegenüber herkömmlichen Ziegeln werden laut Hersteller 800 Tonnen CO_2 eingespart.

18 www.wienerberger.de/informationen/wand/klimaneutrale_ziegel.html







Dächer, die sich für Photovoltaik eignen, werden mit entsprechenden Anlagen belegt. Ein Teil des so gewonnenen Stroms dient der Beleuchtung von Treppenhaus, Kellerräumen und Tiefgarage. Überschüsse werden ins Netz eingespeist. Beheizt werden die Gebäude mittels Luftwärmepumpen, die ebenfalls mit Strom aus den Photovoltaikanlagen betrieben werden.

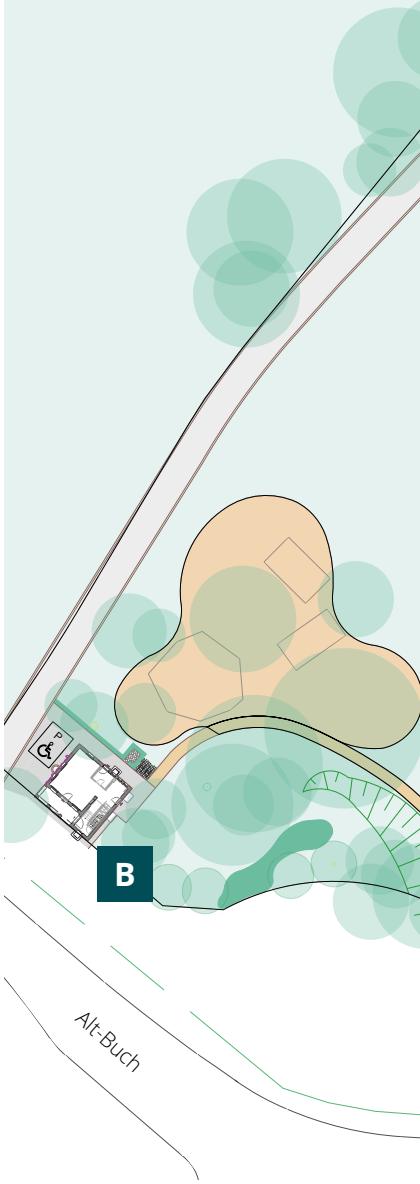
NACHHALTIGES GEBÄUDE

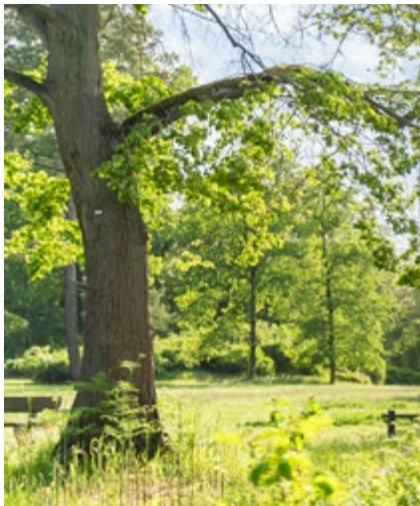
40 EffizienzHaus

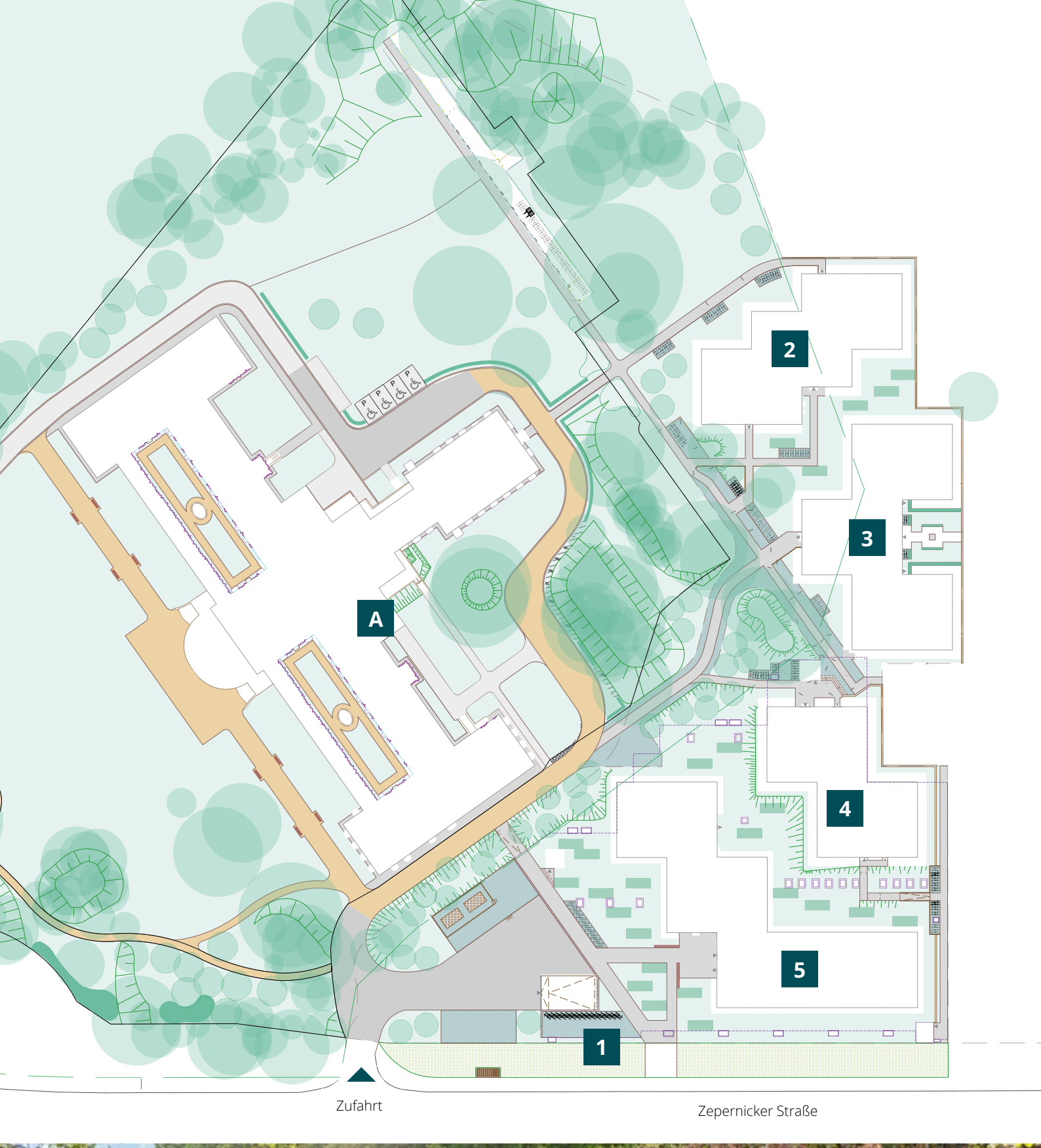
LEBEN IN EINEM **GARTENDENKMAL**

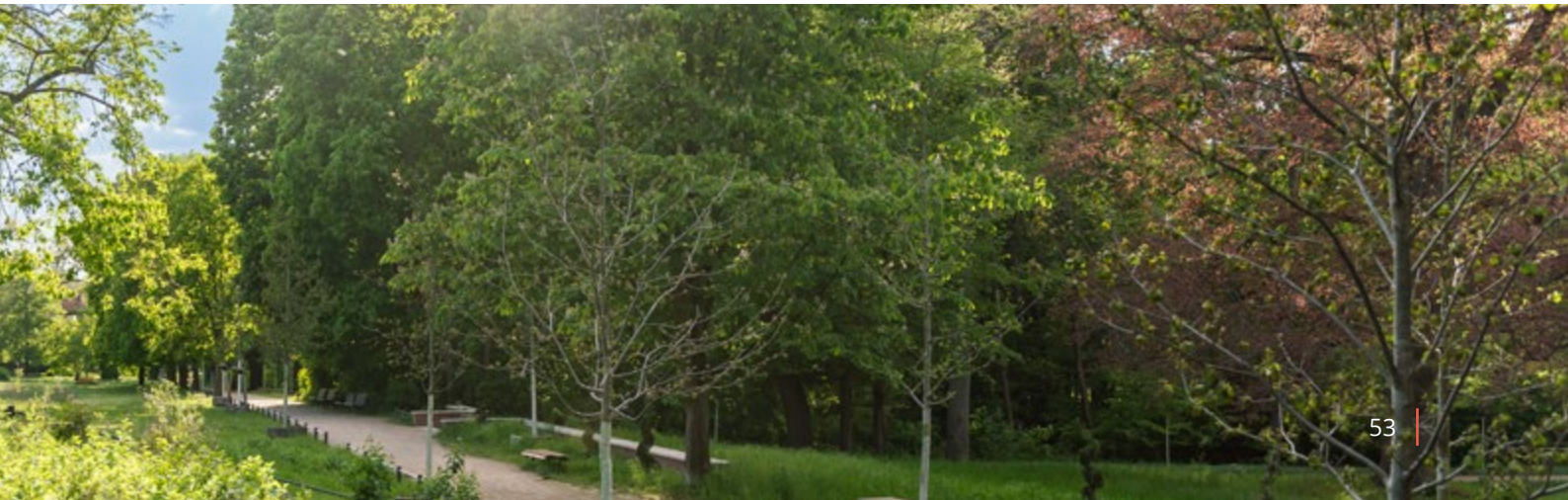
Stellen Sie sich einen Morgen im Frühling vor. Sie verlassen das Haus, es duftet nach Waldboden, ein Specht klopft und durch die Wipfel der Bäume glitzert die Sonne. Genau das erwartet Sie im **WALDHAUS**QUARTIER. Hier, östlich des Schlossparks Buch, hat sich eine einzigartige Vegetation erhalten. Rund um die Gebäude gedeihen Eschen, Ulmen und Bergahorne. Hangaufwärts stehen Eichen und Hainbuchen. Und in der Niederung entlang der Panke hat sich ein malerischer Erlenbruchwald entwickelt. Sie leben, wo andere Ausflüge unternehmen – in beinahe unberührter Natur.

A	**WALDHAUS**LAB Gewerbeflächen im Baudenkmal
B	**WALDHAUS**LAB Historisches Pförtnerhaus
1	Tiefgarage
2–4	**WALDHAUS**QUARTIER Haus 2: 33 Wohnungen Haus 3: 47 Wohnungen Haus 4: 28 Wohnungen
5	**WALDHAUS**QUARTIER Haus 5: 87 Mikroapartments






2
3
A
4
5
1
Zufahrt
Zepernicker Straße



LEBEN IN EINEM **GARTENDENKMAL**





LEBEN IN EINEM **GARTENDENKMAL**











So könnte sie aussehen, Ihre Traumwohnung. Oder auch vollkommen anders. Die abgebildete Einrichtung gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Illustrationen der hier exemplarisch dargestellten Wohnung dienen der Inspiration.

DIE WOHNUNGEN

Bühne frei für Ihre Fantasie

So wie ein Ölgemälde nach Leinwand und erstklassigen Farben verlangt, kommt es beim Einrichten einer Traumwohnung auf Böden, Fliesen und Fensterrahmen an. Denn hochwertige Materialien bilden den Hintergrund, damit sich persönliche Wünsche erfüllen können.

Im WaldhausQuartier ist für diesen Hintergrund gesorgt. Dank Mehrschichtparkett in Eiche matt, hochwertigen Fliesen aus Feinstein, großzügigen Fenstern aus Holz und einer ausgesucht edlen Einbauküche heißt es: Bühne frei für Ihre Fantasie.

Insgesamt entstehen 108 Wohneinheiten zwischen 38 und 114 Quadratmetern. Von jeder Etage gelangen die Bewohner mit einem Aufzug bis in den Keller. Auch für geschütztes, bequemes Parken ist gesorgt: In einer Tiefgarage stehen 114 Stellplätze bereit, die für umweltfreundliche E-Mobilität vorgerüstet sind. Nicht zuletzt verfügen fast alle Wohnungen über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse. Denn wo, wenn nicht im WaldhausQuartier, genießen Sie Ihr Sommerdinner mitten im Wald?





So könnte sie aussehen, Ihre Traumwohnung. Oder auch vollkommen anders. Die abgebildete Einrichtung gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Illustrationen der hier exemplarisch dargestellten Wohnung dienen der Inspiration.

KOMFORT ZUM **WOHLFÜHLEN**



1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Im **WALDHAUS**QUARTIER entstehen insgesamt 108 Wohnungen. Zur Ausstattung jeder Einheit gehören die folgenden Merkmale:

- Fußböden: Hochwertiges Mehrschichtparkett (Eiche matt) und Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung, Griffe aus Edelstahl, elektrische Rollläden
- Hochwertige Fliesen aus Feinstein
- Einbauküche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Elektroherd mit Backofen, Induktionskochfeld und Umluft-Haube
- Badezimmer: Hochwertige Sanitärausstattung und Armaturen, Handtuchheizkörper
- Personenaufzüge: bis in den Keller
- Innenliegende Küchen und Bäder erhalten eine Ventilation, die bei erhöhter Luftfeuchte automatisch reagiert.
- Hochwertige technische Ausstattung wie Videoüberwachung, digitales Schließsystem, Glasfaser- und Breitbandanschluß (Internet, TV und Telefon).
- Moderne Kalkschutzanlage gewährt kalkarmes Trinkwasser.



So könnte sie aussehen, Ihre Traumwohnung. Oder auch vollkommen anders. Die abgebildete Einrichtung gehört nicht zum Leistungsumfang.
Die Illustrationen der hier exemplarisch dargestellten Wohnung dienen der Inspiration.

LEBEN IN EINEM **GARTENDENKMAL**











So könnte ein bewohntes Apartment aussehen. Die Möblierung laut Baubeschreibung gehört zum Leistungsumfang, ist jedoch nicht verbindlich. Die Illustrationen des hier exemplarisch dargestellten Apartments dienen der Inspiration.

DIE APARTMENTS

Möbliertes Wohnen auf Zeit

In einem separaten Gebäude des WaldhausQuartiers entstehen 87 Apartments mit Wohnflächen zwischen 26 und 65 Quadratmetern, die bezugsfertig möbliert werden. Der Bedarf für solche Wohnoptionen steigt von Jahr zu Jahr: Berlin zieht zahlreiche Menschen an, die beispielsweise einige Monate lang vor Ort arbeiten.

In ganz besonderem Maße gilt das für Buch. Denn auf dem hiesigen Campus hat sich eine Fülle von Unternehmen und Forschungseinrichtungen angesiedelt. Die Menschen, die hier eine Karrierestation einlegen, gehören zu den gefragtesten Fachkräften überhaupt. Sie schätzen und verdienen Wohnqualität – und die bietet das WaldhausQuartier gleich nebenan.

Alle Apartments sind Raumwunder, die Komfort und Ästhetik optimal verbinden. Die Ausstattung umfasst neben der kompletten Möblierung hochwertige Vinylfußböden (Eiche hell) und eine Einbauküche. Einen Waldspaziergang vom Arbeitsort entfernt verbringen die Bewohner in diesem Ambiente eine unvergessliche Zeit.

KOMFORT ZUM **WOHLFÜHLEN**



Möblierte Apartments

Im **WALDHAUS**QUARTIER entstehen zusätzlich zu den Wohnungen 87 möblierte Apartments in einem separaten Gebäude mit einem beziehungsweise zwei Zimmern zum Wohnen auf Zeit. Zur Ausstattung jeder Einheit gehören die folgenden Merkmale:

- Fußböden: hochwertige Vinylfußböden (Eiche hell) und Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung, Griffe aus Edelstahl, elektrische Rollläden
- Moderne Fliesen aus Feinstein
- Einbauküche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Mikrowelle mit Backfunktion, Induktionskochfeld und Umluft-Haube
- Die 2-Zimmer-Apartments erhalten statt Mikrowelle einen Backofen und zusätzlich eine Geschirrspülmaschine.
- Badezimmer: Moderne Armaturen und Sanitärausstattung in Standardvariante, Handtuchheizkörper
- Personenaufzüge: bis in den Keller
- Innenliegende Küchen und Bäder erhalten eine Ventilation, die bei erhöhter Luftfeuchte automatisch reagiert.
- Zentraler Waschmaschinenraum
- Hochwertige technische Ausstattung wie Videoüberwachung, digitales Schließsystem, Glasfaseranschluss.
- WLAN-Ausleuchtung im Gebäude mittels öffentlichem WLAN-Hotspot.



So könnte ein bewohntes Apartment aussehen. Die Möblierung laut Baubeschreibung gehört zum Leistungsumfang, ist jedoch nicht verbindlich. Die Illustrationen des hier exemplarisch dargestellten Apartments dienen der Inspiration.

Möblierung der 1-Zimmer Apartments

- Bett mit Nachtschrank und Nachtlicht
- Kleiderschrank
- offenes Regal
- Sessel mit Beistelltisch und Stehleuchte
- Sideboard
- Schreibtisch mit Schreibtischstuhl
- Tresen mit Barhockern oder Tisch mit Stühlen
- Spiegel mit Garderobenhaken

Möblierung der 2-Zimmer Apartments

- Doppelbett mit zwei Nachtschränken und Nachtlicht
- Kleiderschrank
- offenes Regal
- Sideboard
- Tisch mit 3 Stühlen
- Sessel mit Stehleuchte
- Couch mit Couchtisch
- Spiegel mit Garderobenhaken

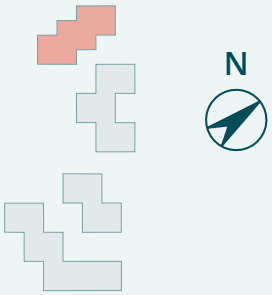
HAUS 2



Ansicht Nordostseite



Ansicht Südostseite



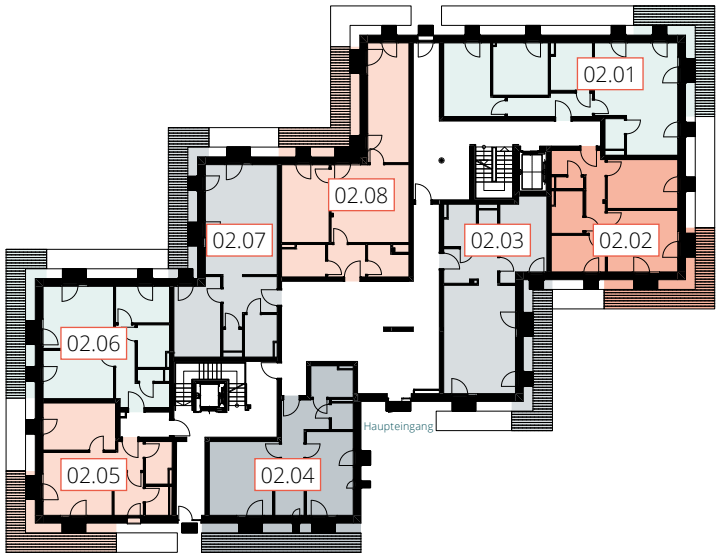


Ansicht Nordwestseite

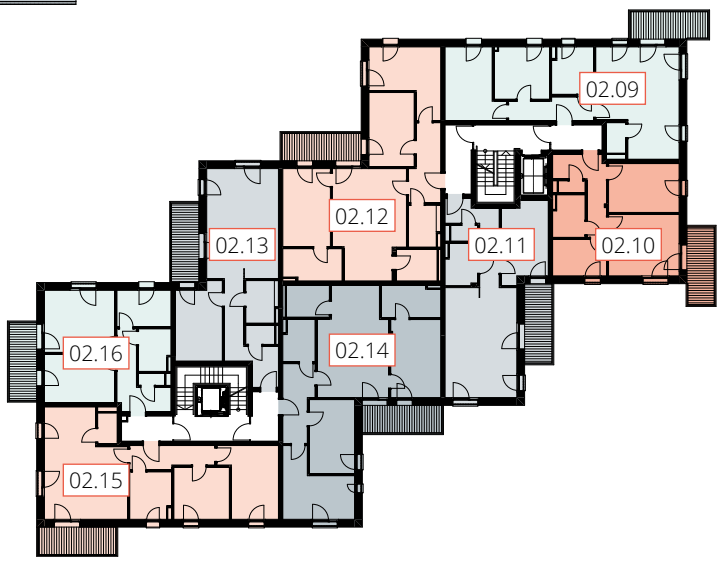


Ansicht Südwestseite

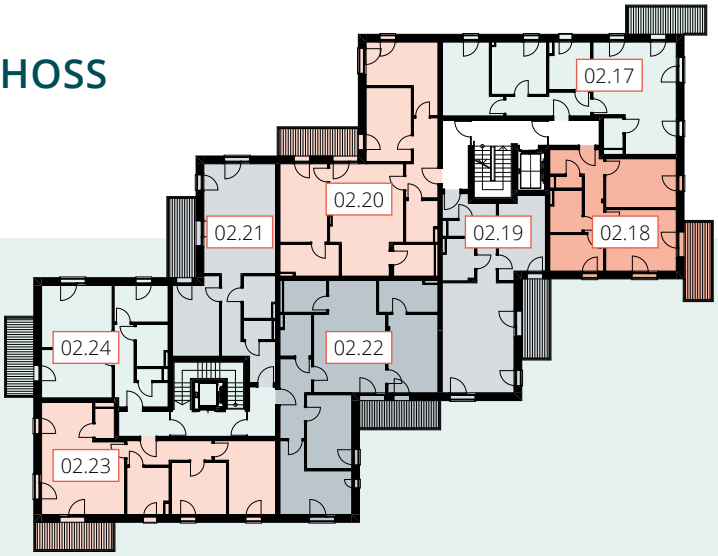
HAUS 2



ERDGESCHOSS

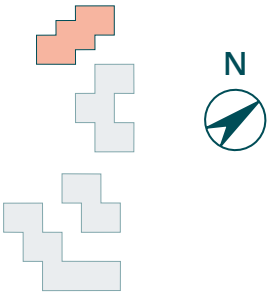


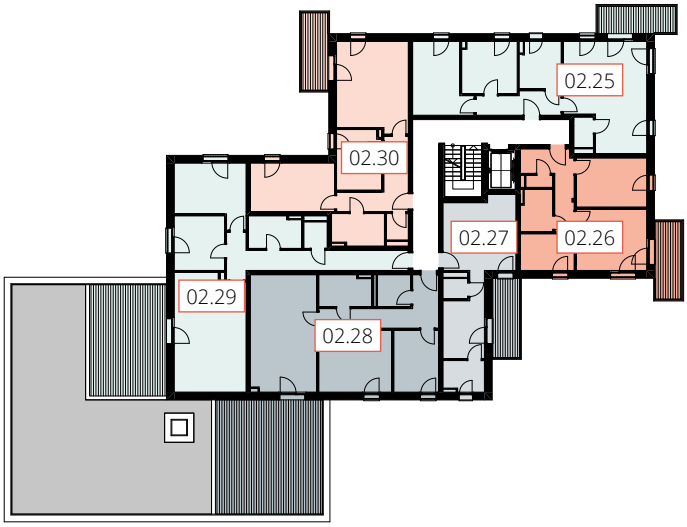
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.





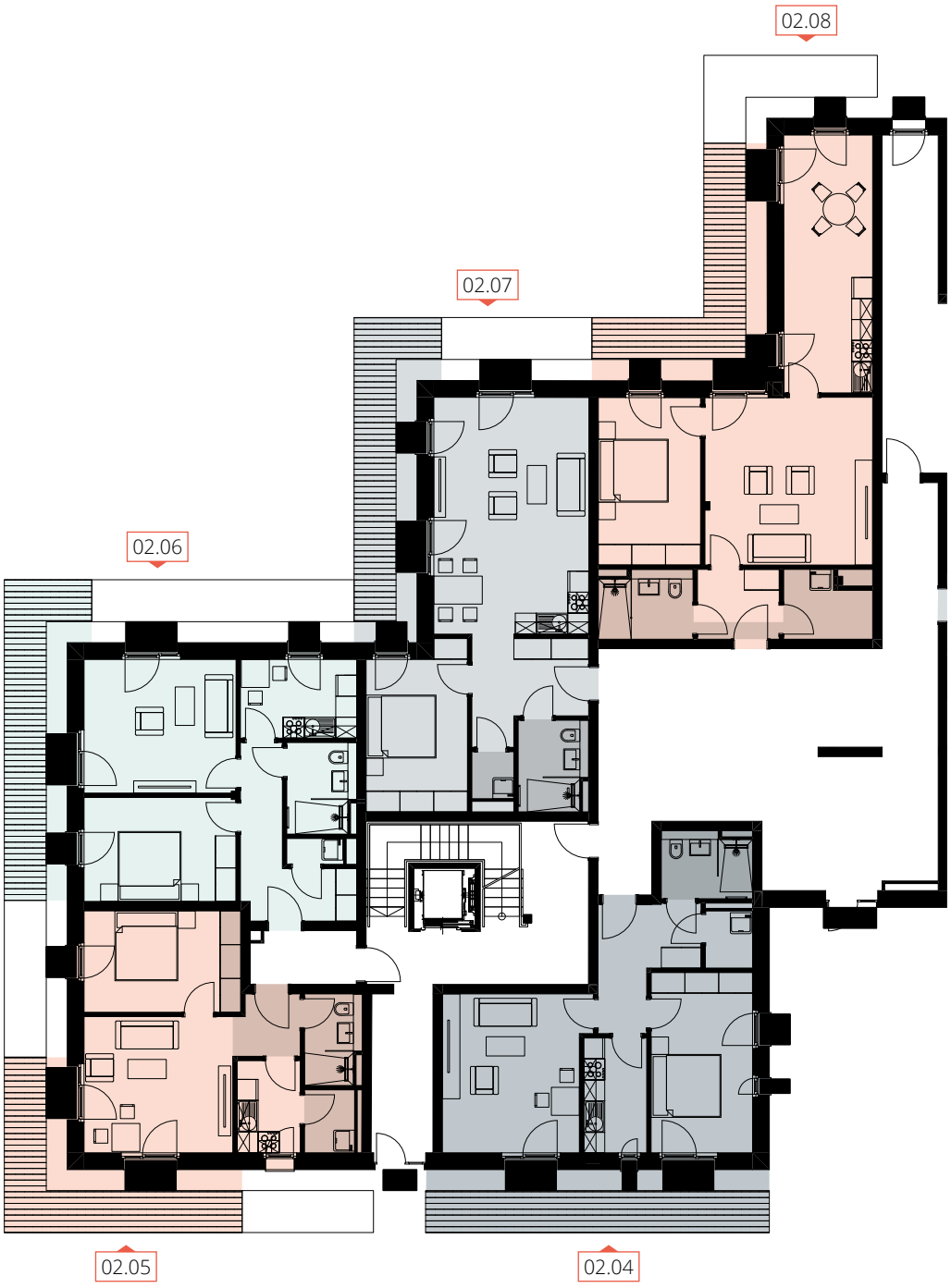
3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS

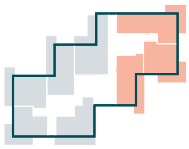
Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

HAUS 2 | EG

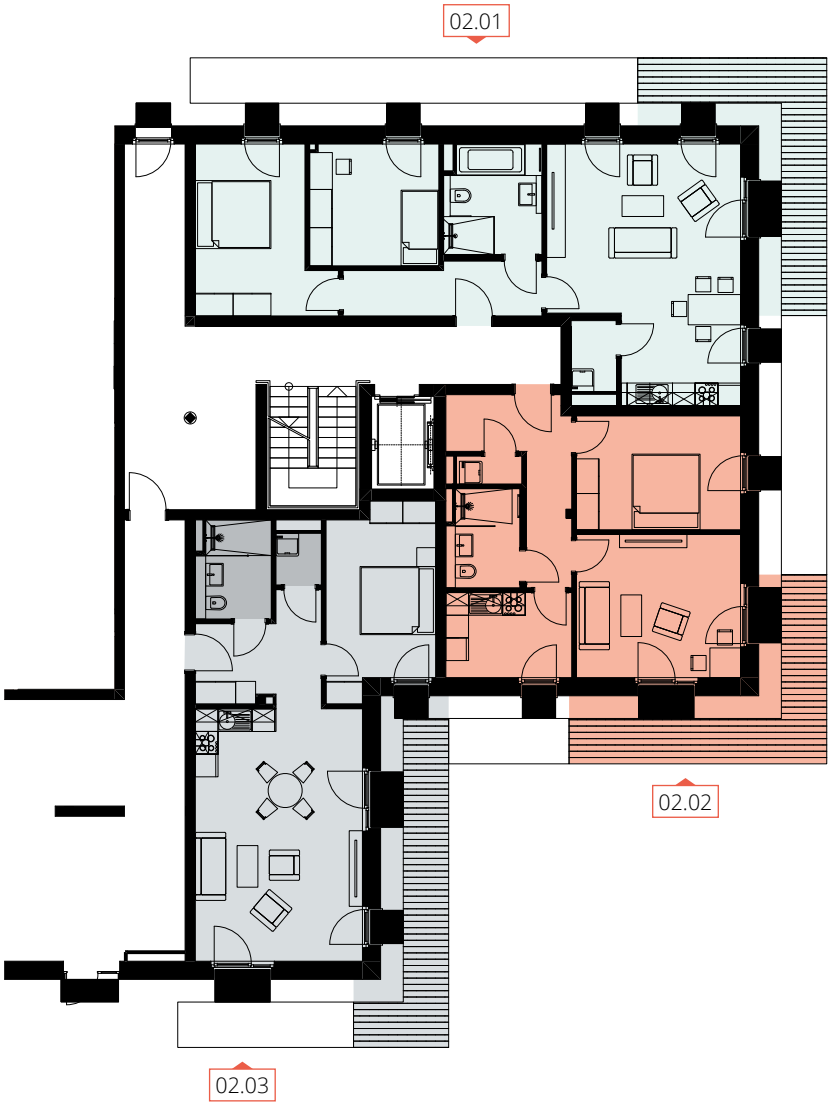


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.04	18,26	5,91	14,96	–	–	4,42	5,07	–	2,20	8,03	**58,85**
02.05	16,96	4,74	12,99	–	–	4,51	4,14	–	2,58	2,80	**48,72**
02.06	16,61	7,48	12,92	–	–	4,45	4,89	–	1,20	9,15	**56,70**
02.07	29,95	–	13,20	–	–	4,50	4,90	–	1,61	8,61	**62,77**
02.08	23,02	18,76	14,07	–	–	4,49	4,96	–	4,41	4,68	**74,39**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



N



WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.01	30,67	–	14,21	11,00	–	4,51	7,27	–	2,25	7,02	**76,93**
02.02	16,45	7,48	13,08	–	–	4,51	4,99	–	1,21	9,14	**56,86**
02.03	29,50	–	13,63	–	–	4,51	5,05	–	1,64	8,17	**62,50**

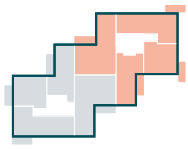
Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

HAUS 2 | 1. OG



WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.13	29,95	–	13,20	–	–	4,33	4,91	–	2,12	10,63	**65,14**
02.14	21,32	6,21	14,76	12,71	14,68	4,33	4,86	6,84	5,18	8,43	**99,32**
02.15	30,67	–	14,21	11,00	–	4,29	7,28	–	2,25	7,08	**76,78**
02.16	16,61	7,42	12,92	–	–	4,29	4,89	–	1,20	9,15	**56,48**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



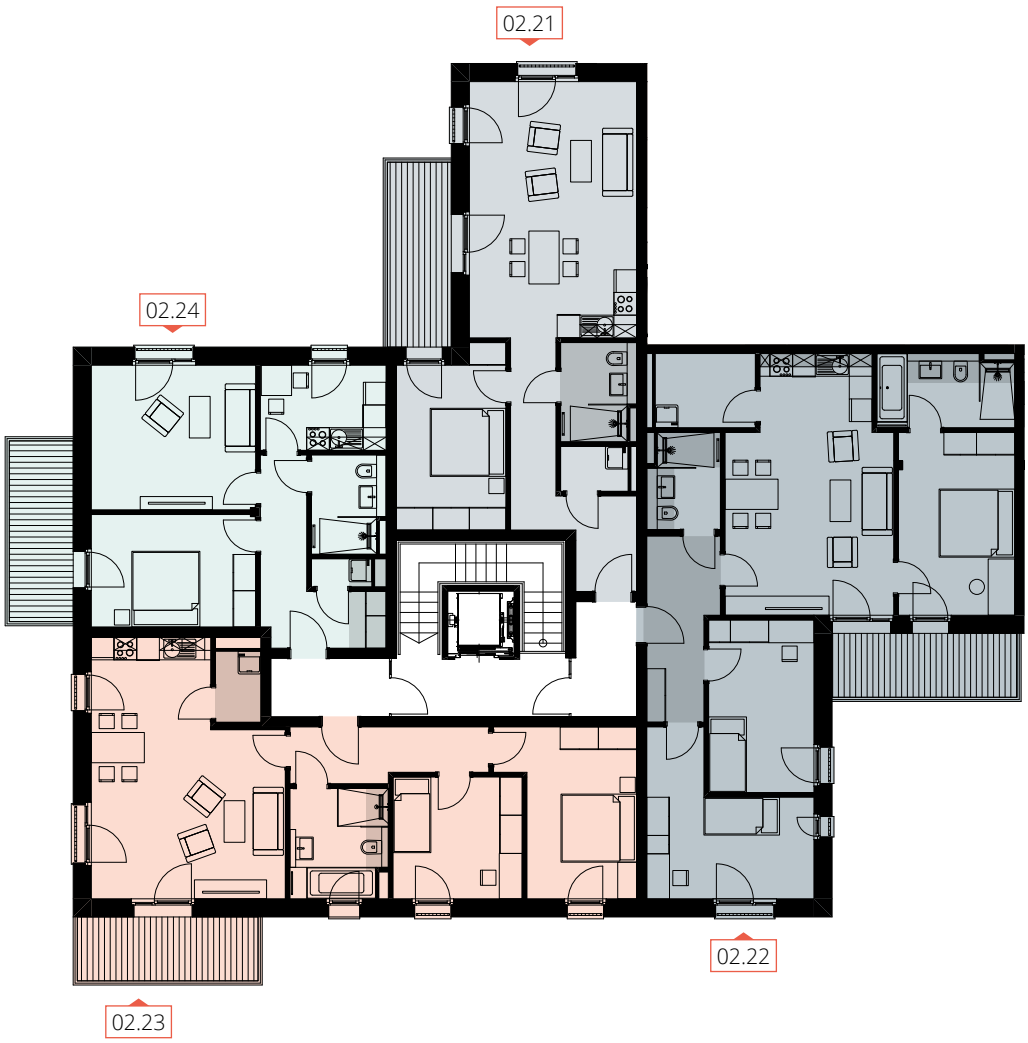




WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.09	30,67	–	14,21	11,00	–	4,29	7,28	–	2,25	7,02	**76,72**
02.10	16,45	7,48	13,08	–	–	4,29	4,98	–	1,21	9,12	**56,61**
02.11	29,95	–	13,54	–	–	4,33	4,94	–	1,61	8,81	**63,18**
02.12	22,04	6,17	14,11	12,71	14,68	4,33	4,86	6,85	4,86	8,43	**99,04**

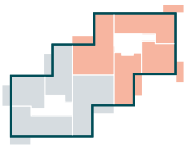
Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

HAUS 2 | 2. OG



WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.21	29,95	–	13,20	–	–	4,33	4,91	–	2,12	10,63	**65,14**
02.22	21,56	6,17	14,84	12,71	14,68	4,33	4,76	6,75	5,18	8,44	**99,42**
02.23	30,67	–	14,21	11,00	–	4,29	7,10	–	2,25	7,08	**76,60**
02.24	16,60	7,48	12,91	–	–	4,28	4,86	–	1,19	9,20	**56,52**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.







WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.17	30,67	–	14,21	11,00	–	4,29	7,27	–	2,25	7,08	**76,77**
02.18	16,45	7,48	13,08	–	–	4,29	4,98	–	1,21	9,12	**56,61**
02.19	29,95	–	13,54	–	–	4,33	4,94	–	1,61	8,81	**63,18**
02.20	21,89	6,17	14,18	12,71	14,68	4,33	4,86	6,75	5,30	8,43	**99,30**

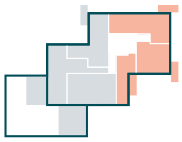
Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

HAUS 2 | 3. OG

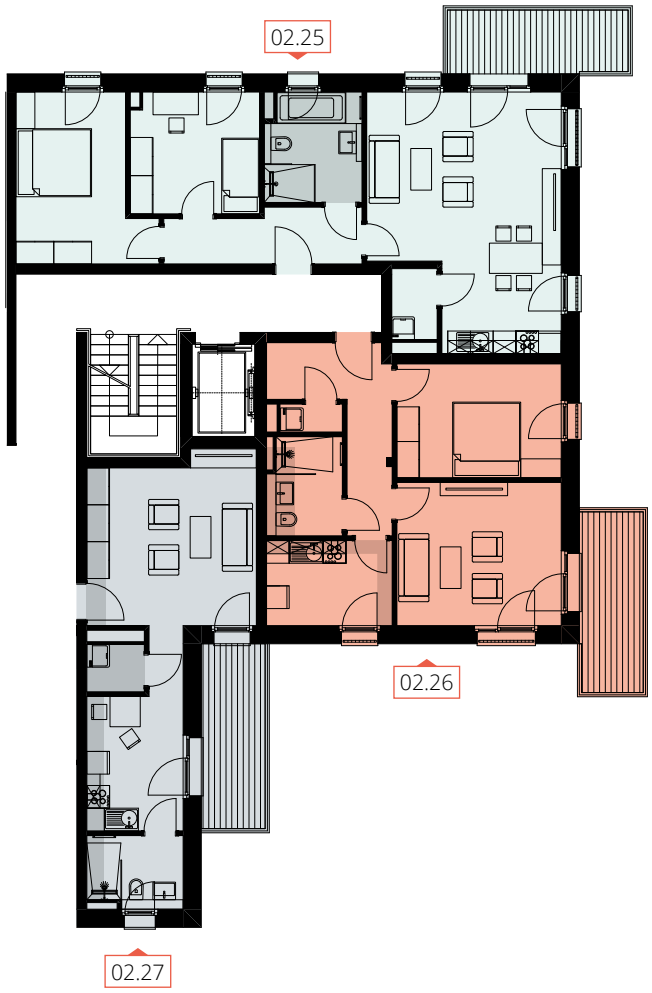


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.28	29,43	–	17,19	10,54	–	11,23	6,39	–	4,03	12,21	**91,02**
02.29	31,57	–	15,01	10,40	–	8,00	6,64	–	2,32	15,91	**89,85**
02.30	24,04	–	15,45	10,22	–	4,29	6,23	–	2,19	10,48	**72,90**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



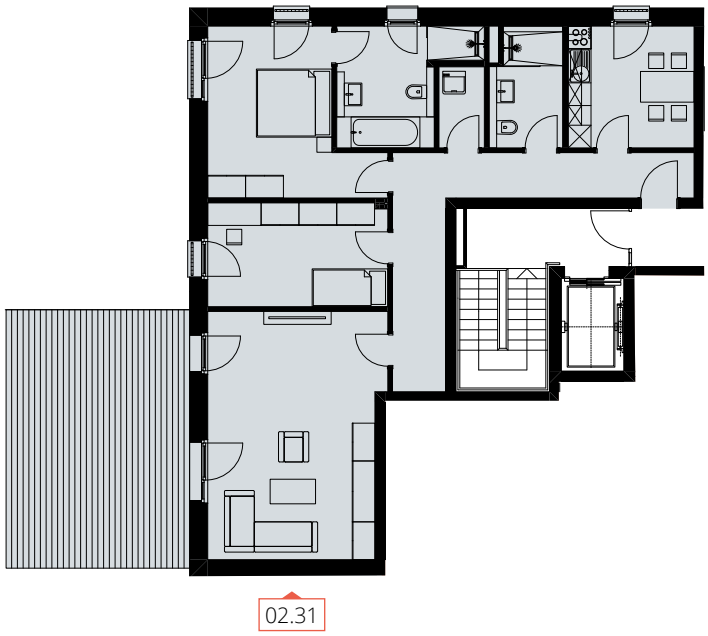




WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.25	30,72	–	14,21	10,84	–	4,29	7,25	–	2,25	7,06	**76,62**
02.26	16,45	7,48	13,08	–	–	4,29	4,98	–	1,19	9,12	**56,59**
02.27	19,57	10,73	–	–	–	4,33	4,51	–	1,89	–	**41,03**

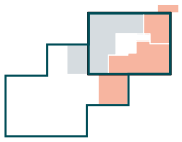
Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

HAUS 2 | 4. OG

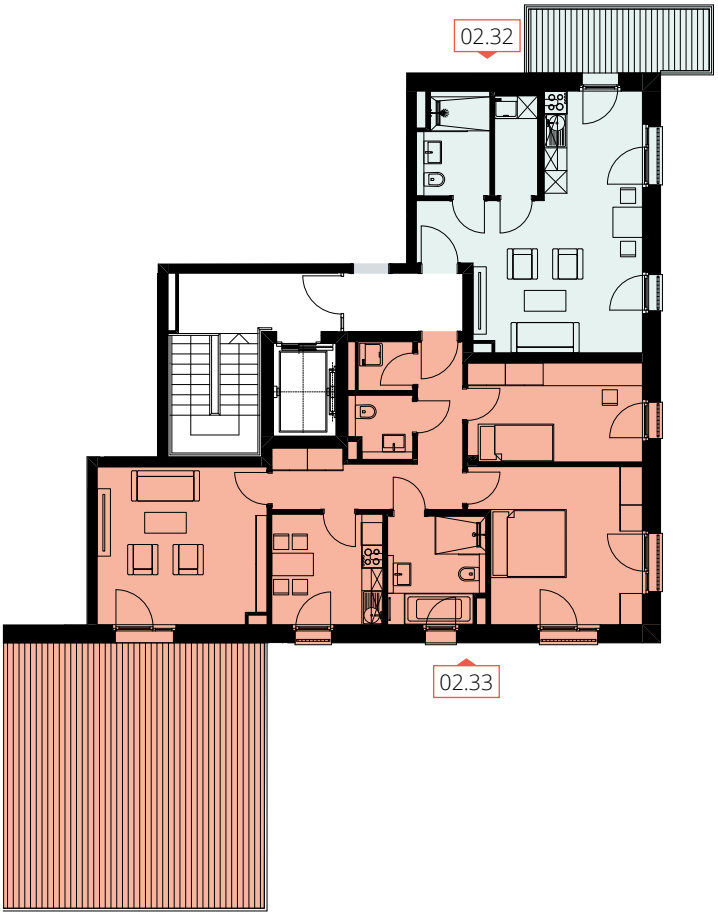


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.31	29,42	10,79	16,70	13,03	–	8,19	9,46	5,70	2,57	16,79	**112,65**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.







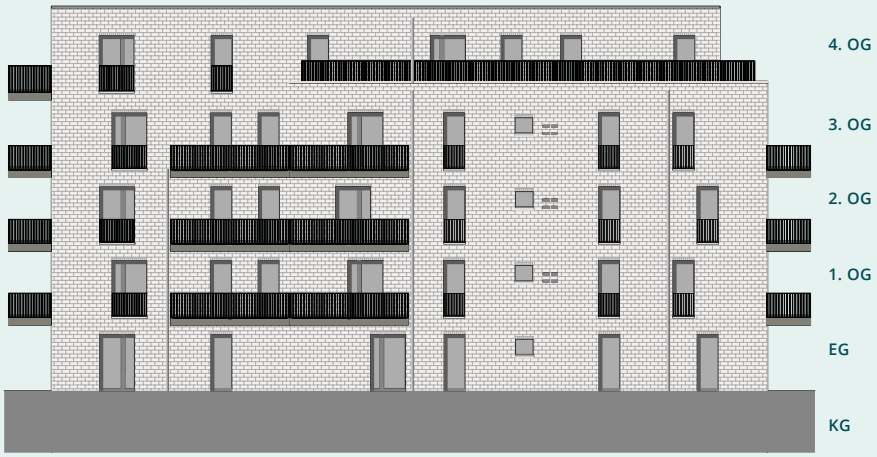
WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad	WC	HW-Raum	Flur	Gesamt
02.32	20,32	7,52	–	–	–	4,29	4,79	–	3,00	–	**39,92**
03.33	18,55	8,71	17,47	12,05	–	11,79	6,98	2,69	1,86	10,75	**90,85**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

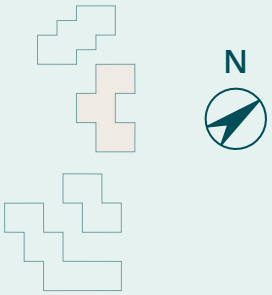
HAUS 3



Ansicht Nordostseite



Ansicht Südostseite





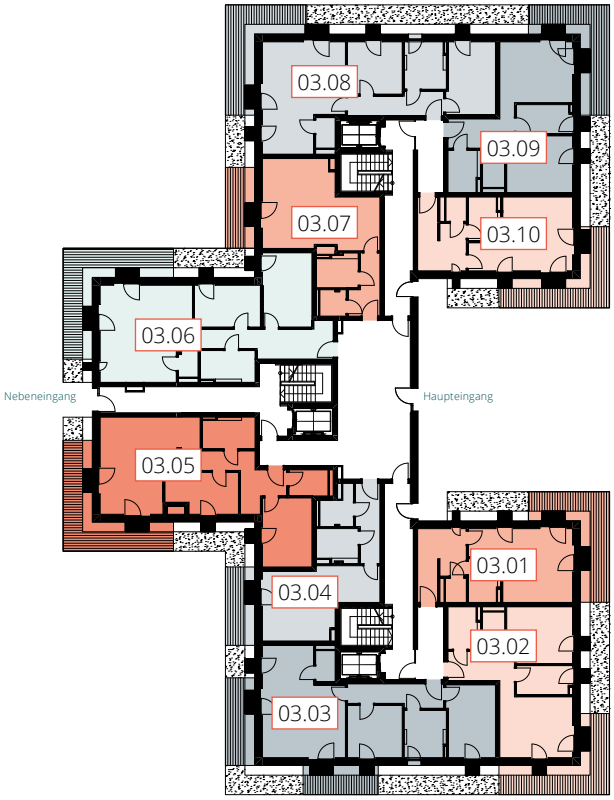
Ansicht Nordwestseite



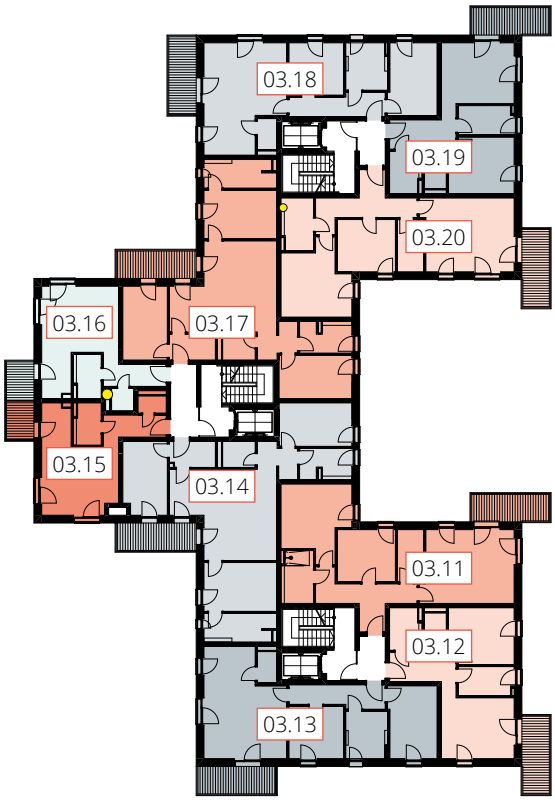
Ansicht Südwestseite

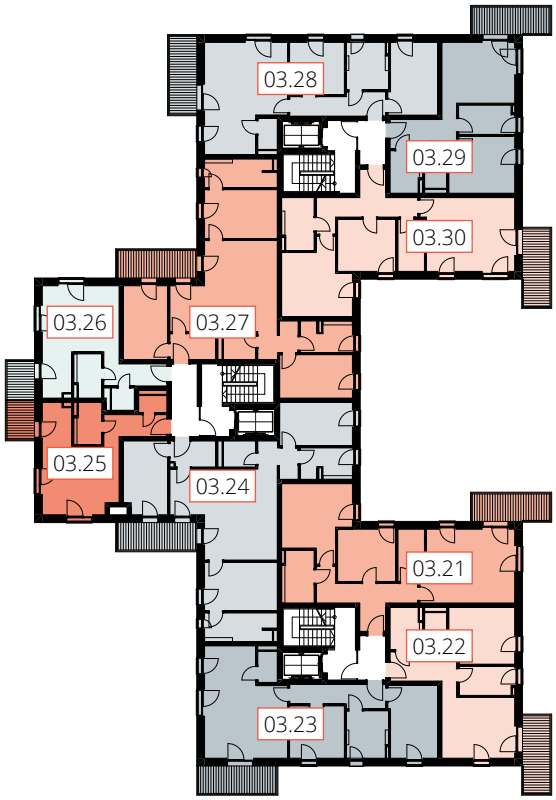
HAUS 3

ERDGESCHOSS

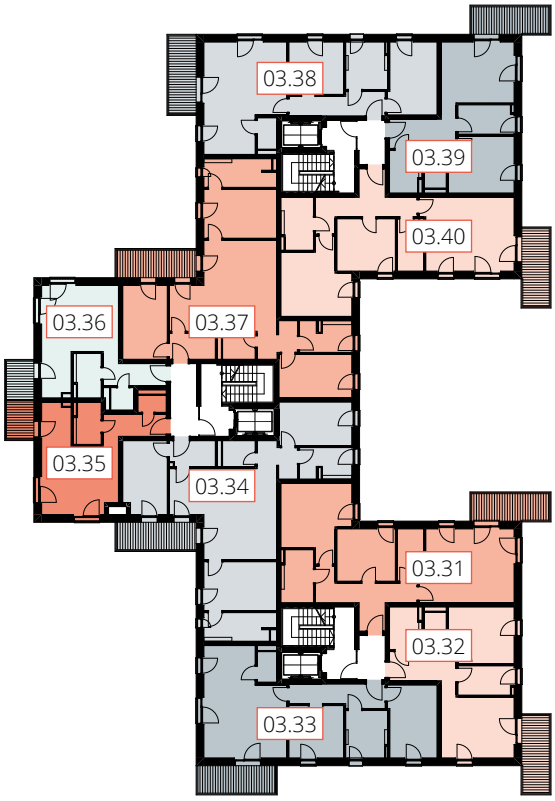


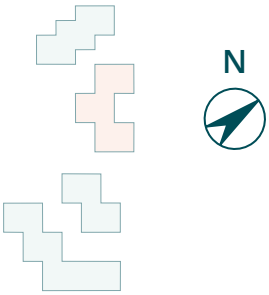
1. OBERGESCHOSS



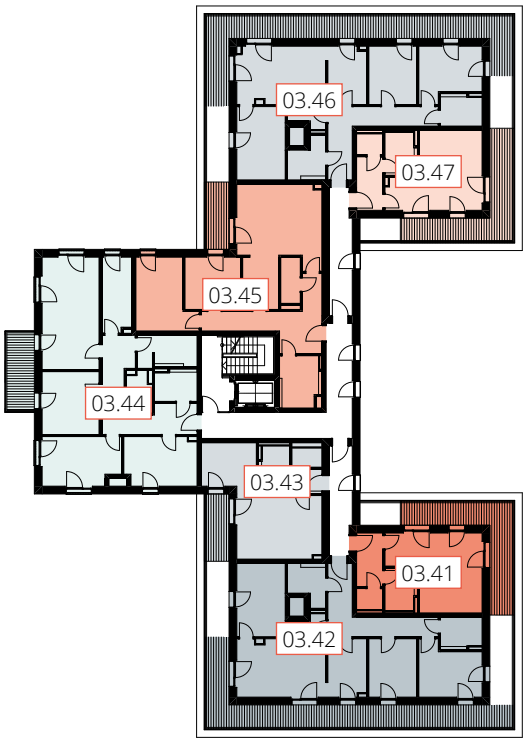


2. OBERGESCHOSS



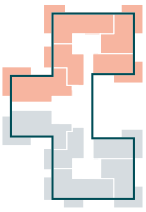


3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS

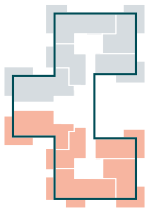
HAUS 3 | EG





WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
03.06	22,41	9,78	13,93	10,45	–	5,33	6,65	–	1,87	13,68	**84,10**
03.07	24,23	9,07	–	–	–	2,24	5,30	–	2,58	5,90	**49,32**
03.08	30,59	–	13,24	10,87	–	4,51	7,31	–	2,25	7,85	**76,62**
03.09	16,77	6,05	13,44	–	–	4,50	4,99	–	2,55	9,01	**57,31**
03.10	23,11	–	–	–	–	4,51	4,99	–	1,87	10,66	**45,14**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



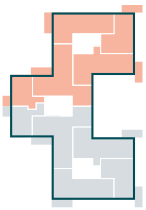


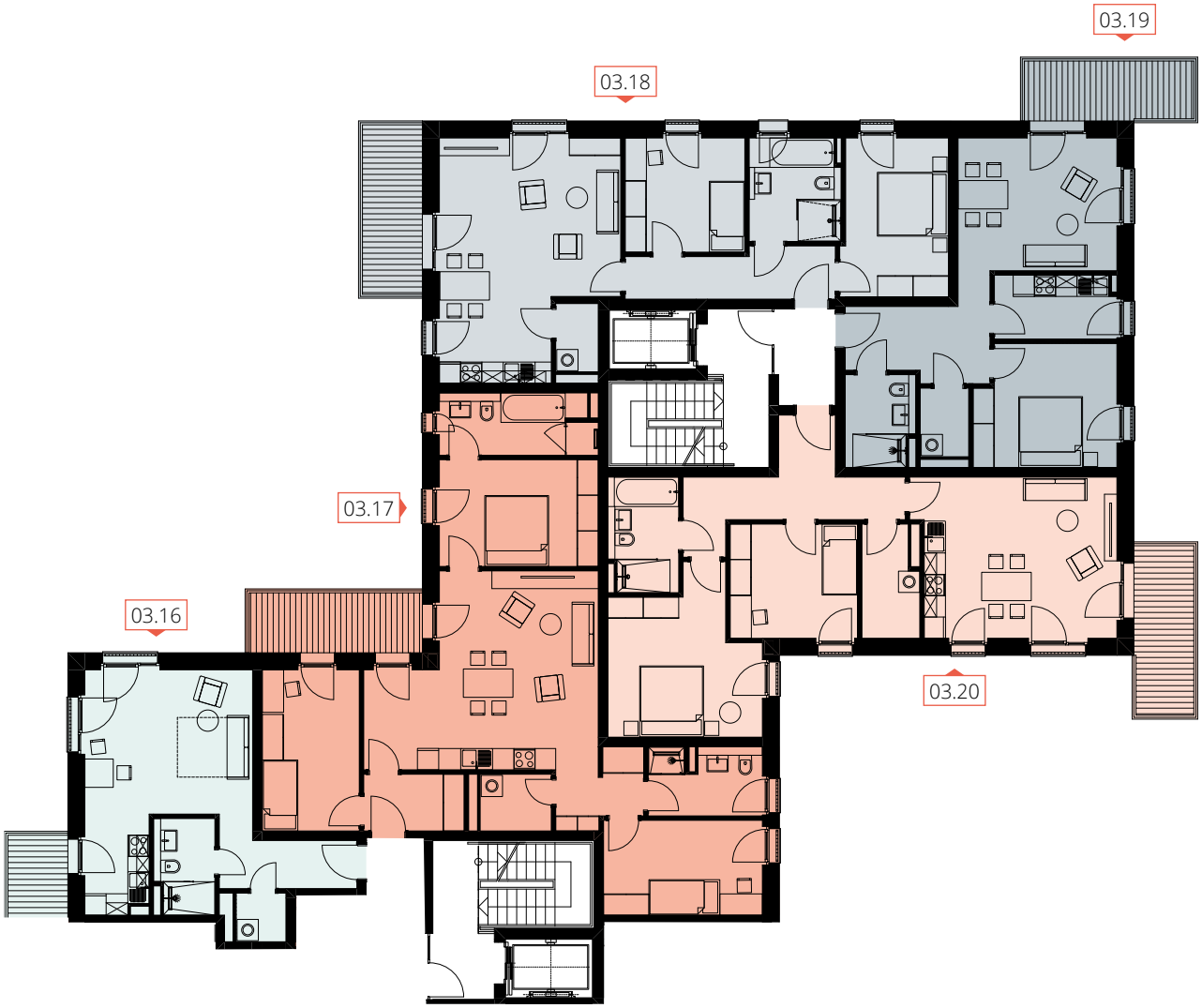


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
03.01	23,11	–	–	–	–	4,51	4,99	–	1,88	10,64	**45,13**
03.02	16,78	6,05	13,44	–	–	4,51	4,99	–	2,55	9,01	**57,33**
03.03	30,59	–	13,24	10,87	–	2,43/2,08	7,31	–	2,26	7,84	**76,62**
03.04	25,58	–	–	–	–	2,17	5,26	–	3,98	6,75	**43,74**
03.05	19,99	10,67	12,96	10,55	–	5,33	6,39	–	3,77	10,02	**79,68**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

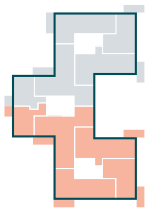
HAUS 3 | 1. OG





WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
03.16	22,07	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,87	5,39	–	**38,64**
03.17	33,25	–	13,48	12,45	11,98	4,33	7,45	5,97	3,13	4,55	2,38	**98,97**
03.18	30,59	–	13,24	10,87	–	4,29	7,32	–	2,25	7,83	–	**76,39**
03.19	16,77	6,05	13,44	–	–	4,29	4,99	–	2,58	9,00	–	**57,12**
03.20	25,20	–	17,09	11,58	–	4,29	6,27	–	4,75	11,59	–	**80,77**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



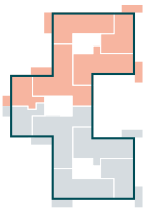


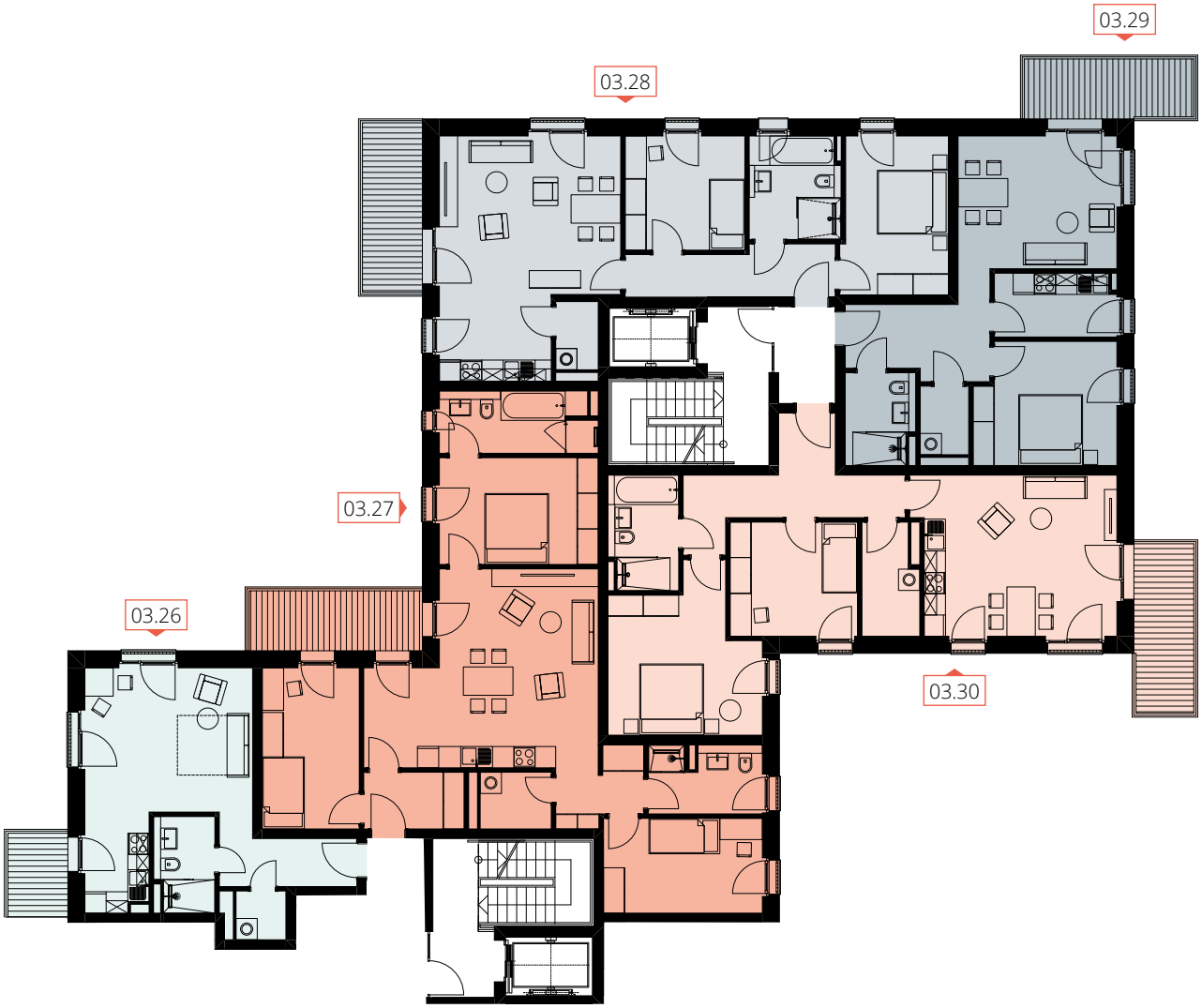


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
03.11	25,20	–	17,09	11,58	–	4,29	6,27	–	4,75	11,59	–	**80,77**
03.12	16,78	6,05	13,44	–	–	4,29	4,99	–	2,55	9,00	–	**57,10**
03.13	30,59	–	13,24	10,87	–	4,29	7,31	–	2,25	7,84	–	**76,39**
03.14	33,25	–	13,48	11,98	12,10	4,33	5,97	7,45	3,13	4,45	2,38	**98,52**
03.15	21,43	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,73	5,40	–	**37,87**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

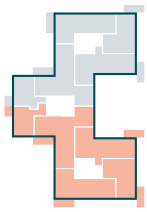
HAUS 3 | 2. OG





WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
03.26	22,07	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,87	5,39	–	**38,64**
03.27	33,25	–	13,48	12,45	11,98	4,33	7,47	5,97	3,13	4,54	2,38	**98,98**
03.28	30,59	–	13,24	10,87	–	4,29	7,32	–	2,25	7,83	–	**76,39**
03.29	16,77	6,05	13,44	–	–	4,29	4,99	–	2,55	9,01	–	**57,10**
03.30	25,20	–	17,09	11,58	–	4,29	6,27	–	4,75	11,59	–	**80,77**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



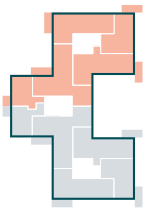


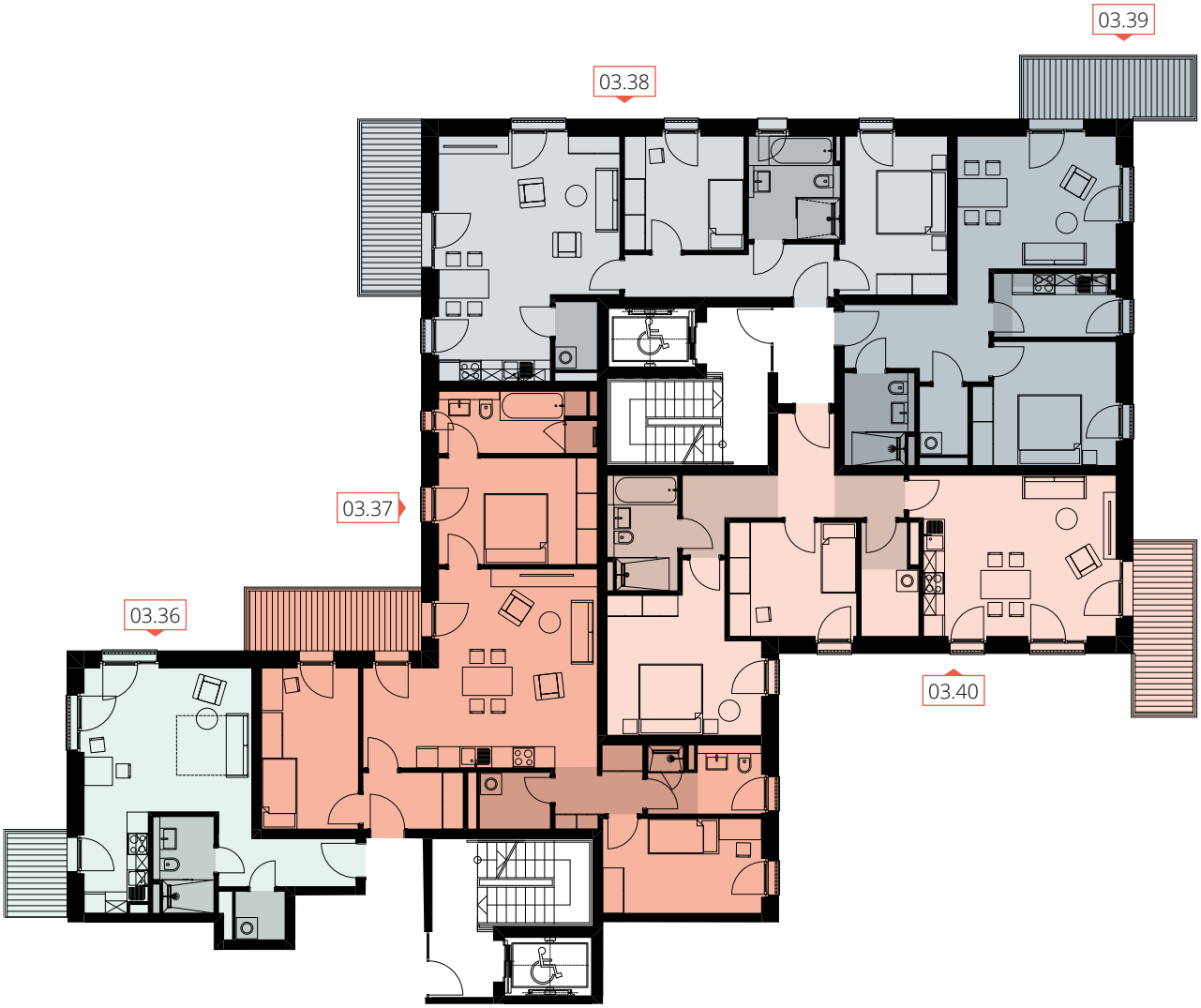


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
03.21	25,20	–	17,09	11,58	–	4,29	6,27	–	4,75	11,59	–	**80,77**
03.22	16,77	6,05	13,44	–	–	4,29	4,99	–	2,55	9,03	–	**57,12**
03.23	30,59	–	13,24	10,87	–	4,29	7,32	–	2,25	7,83	–	**76,39**
03.24	33,25	–	13,48	11,98	12,10	4,33	5,97	7,45	3,13	4,54	2,38	**98,61**
03.25	21,44	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,73	5,40	–	**37,88**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

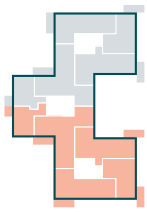
HAUS 3 | 3. OG





WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
03.36	22,07	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,87	5,39	–	**38,64**
03.37	33,11	–	13,48	12,45	11,98	4,33	7,45	5,97	3,18	4,62	2,38	**98,95**
03.38	30,59	–	13,24	10,87	–	4,29	7,32	–	2,25	7,84	–	**76,40**
03.39	16,77	6,05	13,44	–	–	4,29	4,99	–	2,55	9,01	–	**57,10**
03.40	25,20	–	17,09	11,58	–	4,29	6,27	–	4,75	11,59	–	**80,77**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



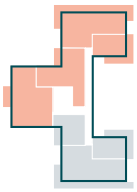




WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
03.31	25,20	–	17,09	11,58	–	4,29	6,20	–	4,75	11,60	–	**80,71**
03.32	16,77	6,05	13,44	–	–	4,29	4,99	–	2,55	9,01	–	**57,10**
03.33	30,59	–	13,24	10,87	–	4,29	7,31	–	2,25	7,83	–	**76,38**
03.34	33,11	–	13,48	12,10	11,98	4,33	7,45	5,97	3,18	4,62	2,38	**98,60**
03.35	21,43	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,73	5,40	–	**37,87**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

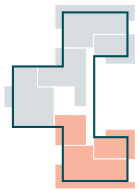
HAUS 3 | 4. OG





WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
03.44	24,29	8,17	13,58	13,26	14,23	4,29	7,13	4,90	3,77	16,89	**110,51**
03.45	23,88	7,38	14,38	11,05	–	3,00	7,79	–	3,36	15,38	**86,22**
03.46	19,47	8,63	13,45	10,62	11,85	18,40	5,24	5,00	2,60	13,14	**108,40**
03.47	23,01	–	–	–	–	9,02	5,04	–	2,09	5,35	**44,51**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.







WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
03.41	23,21	–	–	–	–	9,02	5,04	–	2,09	5,36	**44,72**
03.42	19,47	8,66	13,45	11,85	10,62	16,73	4,96	5,24	2,60	13,14	**106,72**
03.43	21,00	9,04	–	–	–	3,00	5,69	–	2,07	2,75	**43,55**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

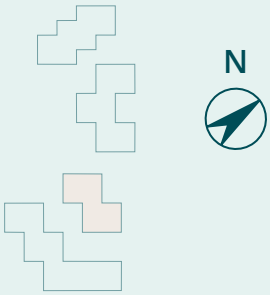
HAUS 4

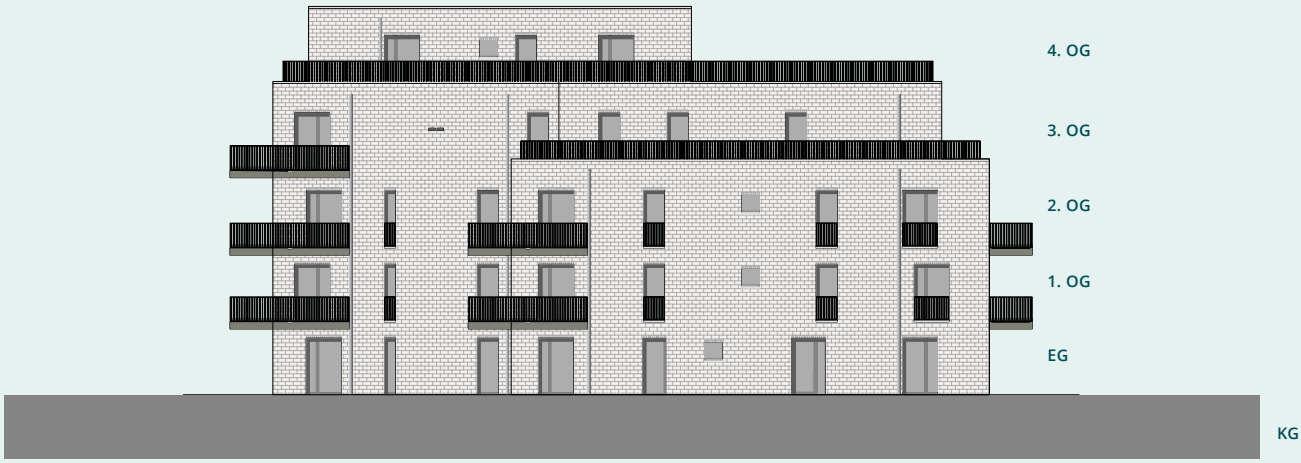


Ansicht Nordostseite



Ansicht Südostseite



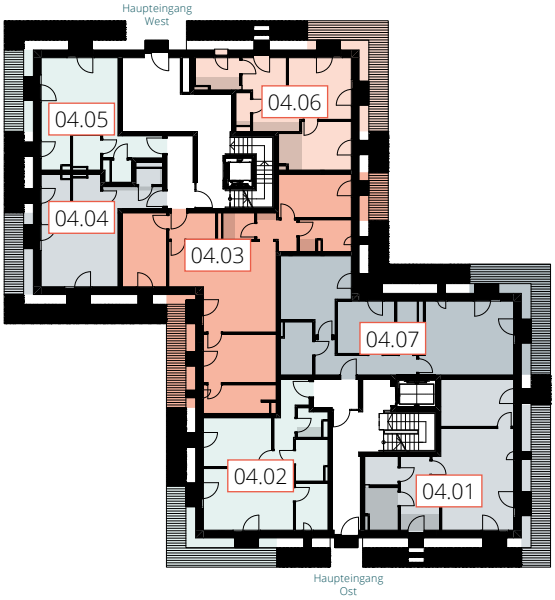


Ansicht Nordwestseite

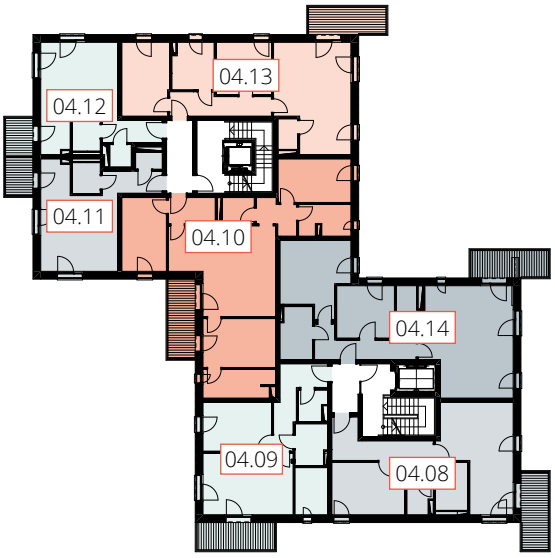


Ansicht Südwestseite

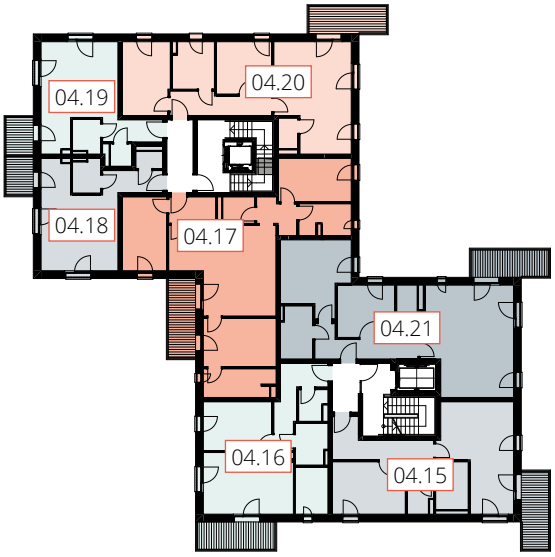
HAUS 4



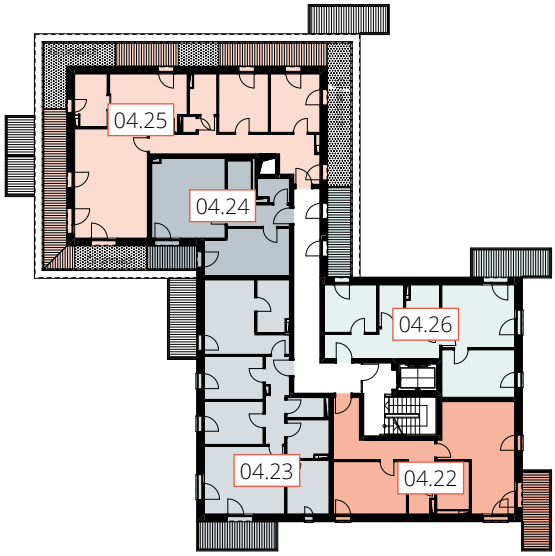
ERDGESCHOSS

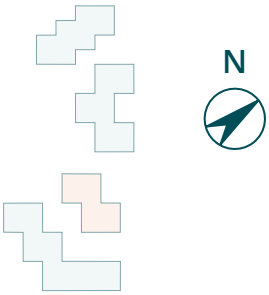


1. OBERGESCHOSS

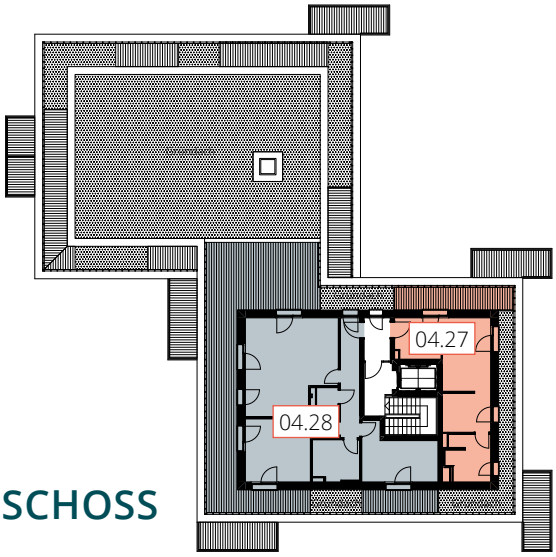


2. OBERGESCHOSS



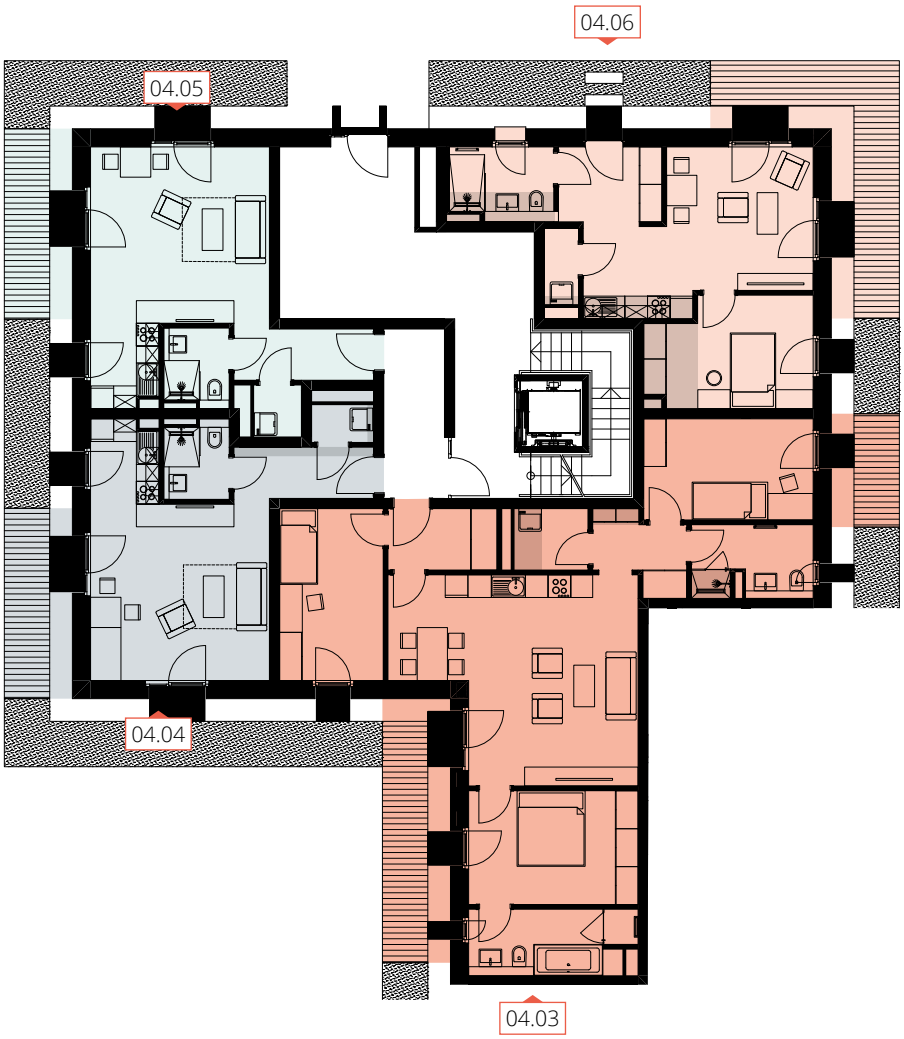


3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS

HAUS 4 | EG

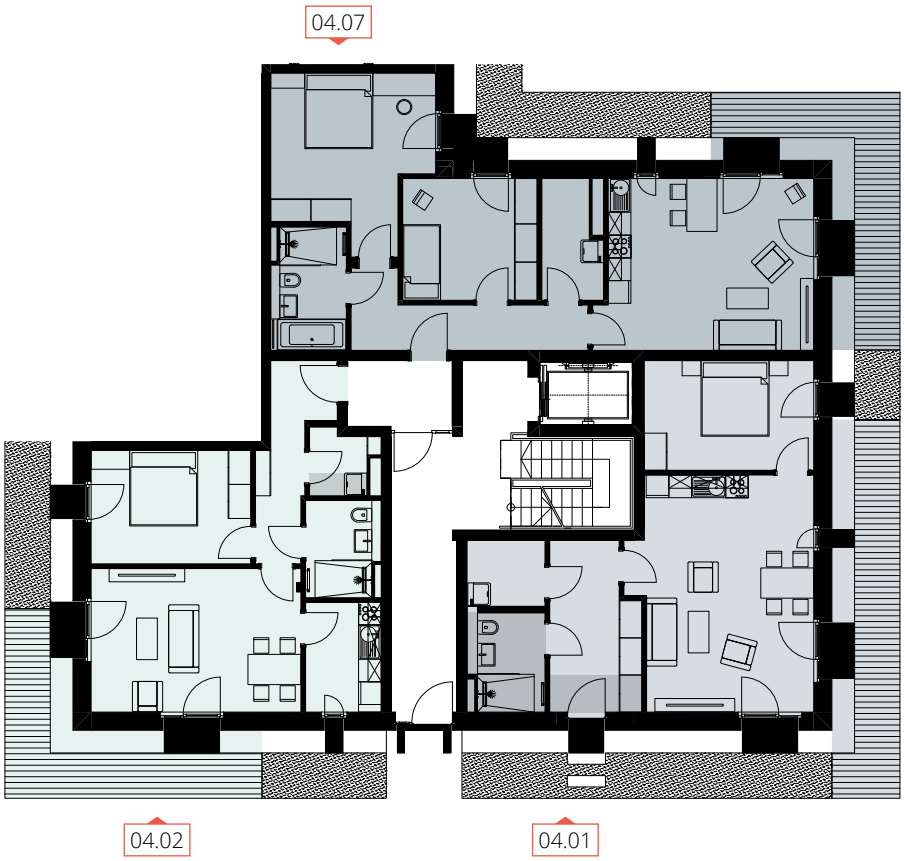


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
04.03	30,99	–	13,48	11,98	12,45	3,14/1,35	5,97	7,45	3,18	4,61	4,37	**98,97**
04.04	22,21	3,89	–	–	–	2,27	3,30	–	1,64	4,99	–	**38,30**
04.05	22,21	3,89	–	–	–	2,27	3,29	–	1,74	4,99	–	**38,39**
04.06	20,79	–	12,14	–	–	4,51	5,40	–	1,86	5,42	–	**50,12**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



N



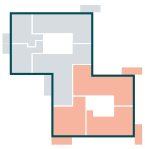
WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
04.01	29,55	–	12,99	–	–	4,51	5,13	–	3,71	9,26	**65,15**
04.02	21,02	5,80	12,67	–	–	4,52	4,89	–	2,79	7,22	**58,91**
04.07	25,19	–	17,03	11,45	–	4,51	6,27	–	4,64	8,72	**77,81**

HAUS 4 | 1. OG

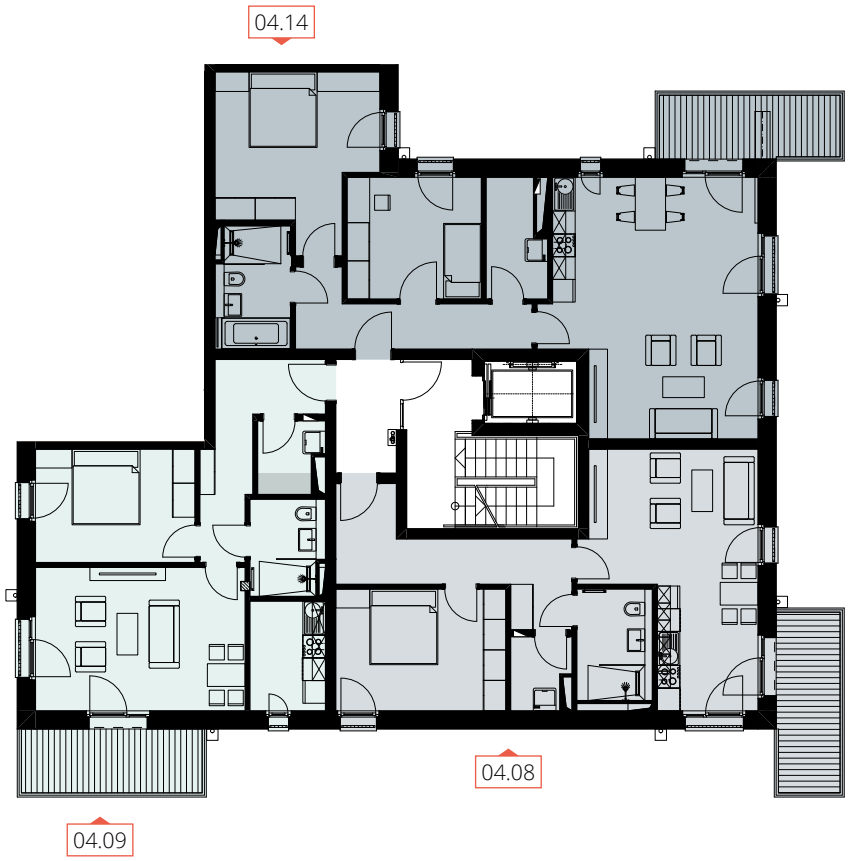


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
04.10	31,15	–	13,48	11,98	12,45	4,33	5,97	7,45	3,18	4,61	4,37	**98,97**
04.11	22,35	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,64	5,00	–	**38,30**
04.12	22,35	3,89	–	–	–	2,12	3,29	–	1,74	5,00	–	**38,39**
04.13	29,02	–	13,22	11,00	–	4,29	7,31	–	2,25	8,36	–	**75,45**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.







WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
04.08	25,31	–	14,49	–	–	4,29	5,79	–	2,82	11,91	**64,61**
04.09	21,02	5,80	12,67	–	–	4,29	4,89	–	3,11	9,10	**60,88**
04.14	35,83	–	17,03	11,45	–	4,29	6,27	–	4,64	8,74	**88,25**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

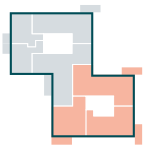
HAUS 4 | 2. OG



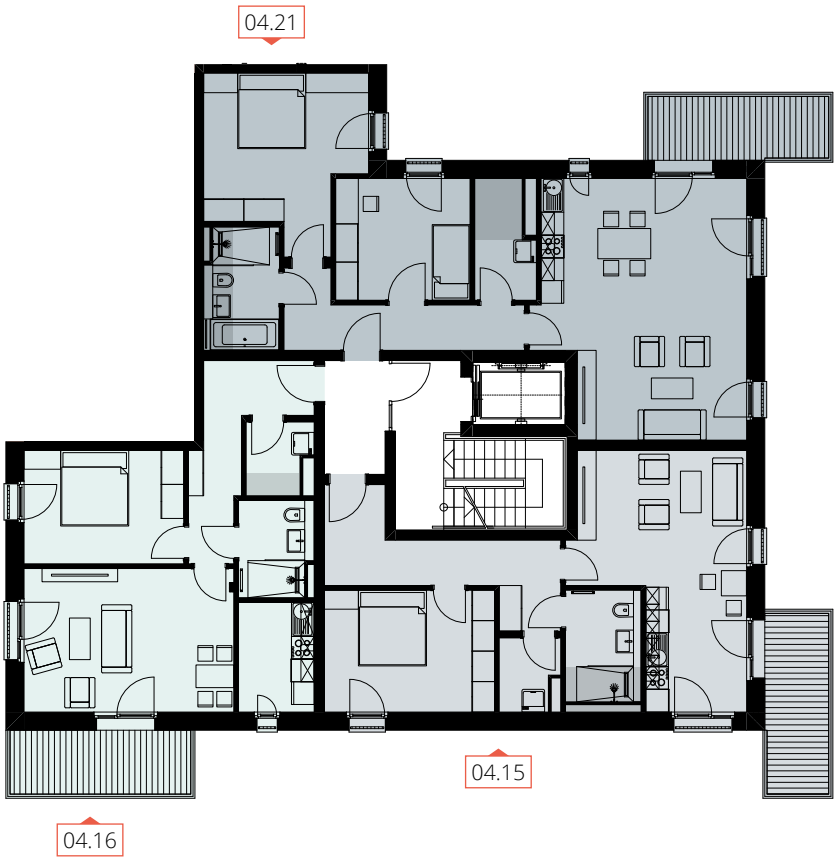


WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Diele	Gesamt
04.17	30,99	–	13,48	11,98	12,45	4,33	5,97	7,45	3,18	4,61	4,37	**98,81**
04.18	22,21	3,89	–	–	–	2,12	3,30	–	1,64	5,00	–	**38,16**
04.19	22,21	3,89	–	–	–	2,12	3,29	–	1,74	5,00	–	**38,25**
04.20	29,02	–	13,34	11,00	–	4,29	7,31	–	2,25	8,35	–	**75,56**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.







WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
04.15	25,31	–	14,49	–	–	4,29	6,19	–	2,82	11,91	**65,01**
04.16	21,02	5,80	12,67	–	–	4,29	4,89	–	3,10	9,10	**60,87**
04.21	35,72	–	17,03	11,45	–	4,29	6,27	–	4,64	8,83	**88,23**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

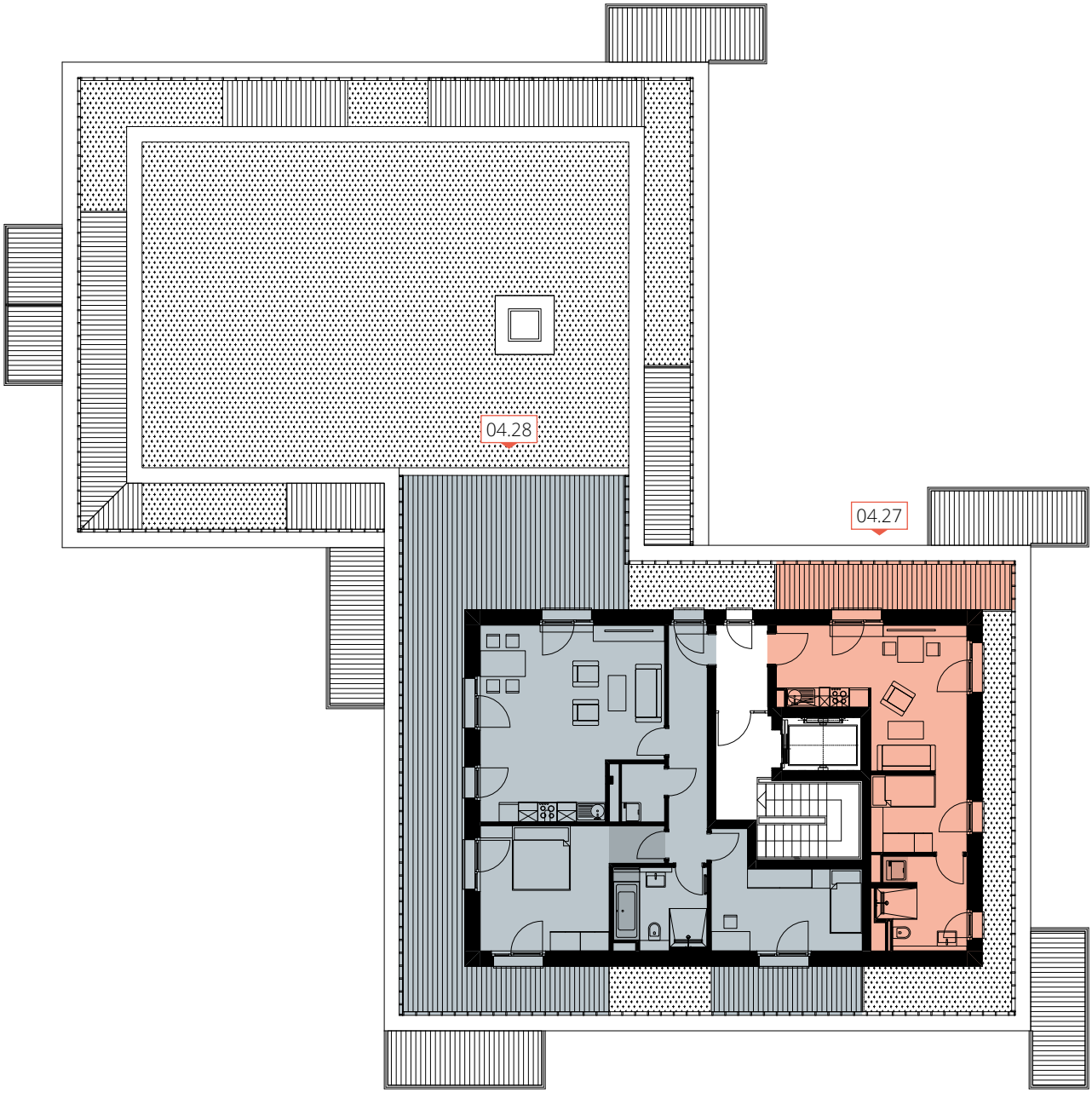
HAUS 4 | 3. OG



WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Zimmer 2	Balkon/ Terrasse	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
04.22	25,24	–	14,49	–	–	4,29	–	6,19	–	2,82	13,76	**66,79**
04.23	20,63	8,50	16,81	9,57	9,57	4,29	–	5,79	6,27	2,77	7,07	**91,27**
04.24	22,04	–	14,18	–	–	2,17	–	3,73	–	2,72	5,10	**49,94**
04.25	30,13	–	15,69	10,96	10,97	7,40	4,80/2,77	6,27	3,91	0,80	17,56	**111,26**
04.26	17,36	9,49	13,08	–	–	4,29	3,99	4,89	–	4,18	12,00	**69,28**

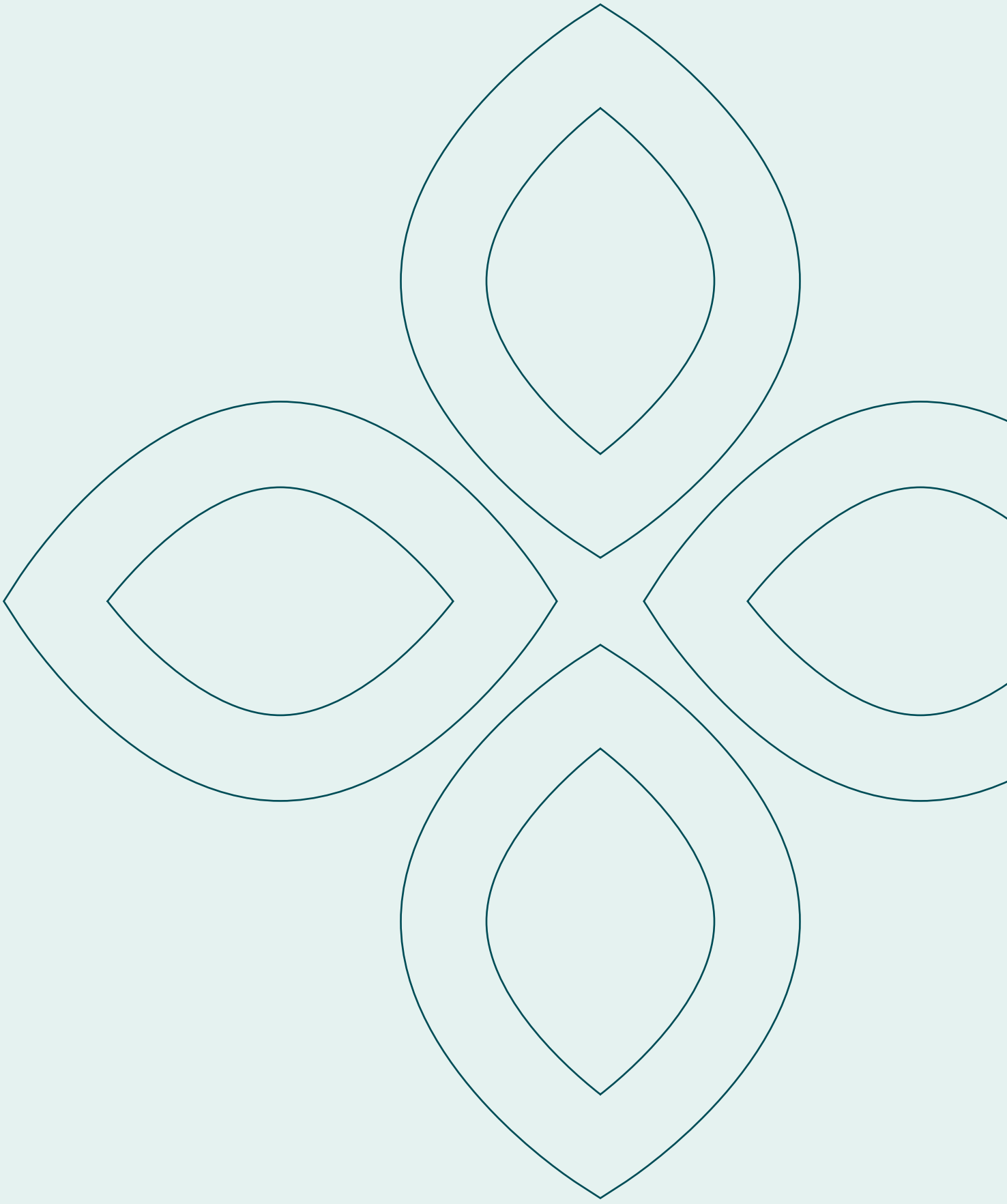
Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.

HAUS 4 | 4. OG



WE-Nr.	Wohnen/ Wohnküche	Kochen	Schlafen	Zimmer 1	Balkon/ Terrasse	Balkon/ Terrasse	Bad 1	Bad 2	HW-Raum	Flur	Gesamt
04.27	28,07	–	–	–	5,22	–	7,42	–	–	–	**40,71**
04.28	31,40	–	17,52	13,33	3,34	29,71	7,31	–	2,40	8,87	**113,88**

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Gestaltungsbeispiel zu verstehen. Wenn in der Baubeschreibung nicht anders angegeben, sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Grau unterlegte Bereiche in den Wohnungen stellen eine abgehängte Decke dar. Diese Bereiche können bei der Ausführung größer ausfallen, sofern technisch notwendig.



PREISLISTE

PREISLISTE

Wohnungsnummer	Lage Haus | Geschoss	Wohnfläche in m²	steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1: Grund und Boden circa in Euro	steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1: Gebäude circa in Euro
02.01	Haus 2 | EG	76,93	46.506 €	453.562 €
02.02	Haus 2 | EG	56,86	34.375 €	335.247 €
02.03	Haus 2 | EG	62,50	37.781 €	368.469 €
02.04	Haus 2 | EG	58,85	35.574 €	346.941 €
02.05	Haus 2 | EG	48,72	29.451 €	287.229 €
02.06	Haus 2 | EG	56,70	34.275 €	334.275 €
02.07	Haus 2 | EG	62,77	37.945 €	370.067 €
02.08	Haus 2 | EG	74,39	44.969 €	438.571 €
02.09	Haus 2 | 1. OG	76,72	46.375 €	452.277 €
02.10	Haus 2 | 1. OG	56,61	34.221 €	333.744 €
02.11	Haus 2 | 1. OG	63,18	38.192 €	372.478 €
02.12	Haus 2 | 1. OG	99,04	59.869 €	583.885 €
02.13	Haus 2 | 1. OG	65,14	39.377 €	384.032 €
02.14	Haus 2 | 1. OG	99,32	60.039 €	585.541 €
02.15	Haus 2 | 1. OG	76,78	46.411 €	452.628 €
02.16	Haus 2 | 1. OG	56,48	34.141 €	332.963 €
02.17	Haus 2 | 2. OG	76,77	46.410 €	452.626 €
02.18	Haus 2 | 2. OG	56,61	34.221 €	333.744 €
02.19	Haus 2 | 2. OG	63,18	38.192 €	372.478 €
02.20	Haus 2 | 2. OG	99,30	60.027 €	585.423 €
02.21	Haus 2 | 2. OG	65,14	39.377 €	384.032 €
02.22	Haus 2 | 2. OG	99,42	60.099 €	586.131 €
02.23	Haus 2 | 2. OG	76,60	46.305 €	451.595 €



Bauträgerverkaufspreis *2 in Euro	Einbauküche *3 in Euro	Mietansatz in Euro *4 pro Monat
500.069	7.750,00	1.500,21
369.622	7.750,00	1.108,87
406.250	7.750,00	1.218,75
382.515	7.750,00	1.147,55
316.680	7.750,00	950,04
368.550	7.750,00	1.105,65
408.013	7.750,00	1.224,04
483.540	7.750,00	1.450,62
498.651	7.750,00	1.495,95
367.965	7.750,00	1.103,90
410.670	7.750,00	1.232,01
643.754	8.750,00	1.931,26
423.409	7.750,00	1.270,23
645.580	8.750,00	1.936,74
499.039	7.750,00	1.497,12
367.104	7.750,00	1.101,31
499.036	7.750,00	1.497,11
367.965	7.750,00	1.103,90
410.670	7.750,00	1.232,01
645.450	8.750,00	1.936,35
423.409	7.750,00	1.270,23
646.230	8.750,00	1.938,69
497.900	7.750,00	1.493,70

* 1 Die endgültige steuerliche Aufteilung erfolgt durch das für den Verkäufer zuständige Betriebsfinanzamt. Die Aufteilung orientiert sich dabei an den Verkehrswerten, wobei diese anhand der Selbstkosten des Verkäufers ermittelt werden. Bei der Aufteilung durch das Finanzamt kann es zu Abweichungen gegenüber den dargestellten Werten kommen, sodass die im Prospekt vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises unverbindlich ist (vergleiche Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ Punkt 1.3 „Steuerliche Aufteilung des Baupreises“).

* 2 Die Preise verstehen sich als Festpreise, jedoch ohne Erwerbsneben- und Abwicklungskosten.

* 3 Die Kosten für die Küche sind zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen (keine Wahlleistung).

* 4 Die Mietgarantiezahlungen für Wohnungen betragen vom 1. bis 5. Jahr Euro 19,50 (Wohnungen) beziehungsweise Euro 26,50 (Apartments) pro Quadratmeter Wohnfläche netto kalt. Für Einzelheiten siehe notarielle Stammurkunde.

Die Gebühr für die Abnahme des Sondereigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, sofern durch den Käufer beauftragt, beträgt 595,00 Euro (siehe notarielle Stammurkunde).

Irrtum, Änderungen, Ergänzungen vorbehalten.
Stand: April 2025

Wohnungsnummer	Lage Haus | Geschoss	Wohnfläche in m²	steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1 Grund und Boden circa in Euro	Gebäude circa in Euro
02.24	Haus 2 | 2. OG	56,52	34.166 €	333.214 €
02.25	Haus 2 | 3. OG	76,62	46.318 €	451.722 €
02.26	Haus 2 | 3. OG	56,59	34.209 €	333.626 €
02.27	Haus 2 | 3. OG	41,03	24.803 €	241.892 €
02.28	Haus 2 | 3. OG	91,02	55.023 €	536.624 €
02.29	Haus 2 | 3. OG	89,85	54.312 €	529.684 €
02.30	Haus 2 | 3. OG	72,90	44.068 €	429.782 €
02.31	Haus 2 | 4. OG	112,65	68.097 €	664.128 €
02.32	Haus 2 | 4. OG	39,92	24.132 €	235.348 €
02.33	Haus 2 | 4. OG	90,85	54.919 €	535.606 €

Diese Preisliste gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Prospekt „WaldhausQuartier, 1. Bauabschnitt, Haus 3 & 4“, Stand 03/2025.

Bauträgerverkaufspreis in Euro *2	Einbauküche in Euro *3	Mietansatz in Euro pro Monat *4
367.380	7.750,00	1.102,14
498.039	7.750,00	1.494,12
367.835	7.750,00	1.103,51
266.695	7.750,00	800,09
591.647	7.750,00	1.774,94
583.996	8.750,00	1.751,99
473.850	7.750,00	1.421,55
732.225	7.750,00	2.196,68
259.480	7.750,00	778,44
590.525	7.750,00	1.771,58



* 1 Die endgültige steuerliche Aufteilung erfolgt durch das für den Verkäufer zuständige Betriebsfinanzamt. Die Aufteilung orientiert sich dabei an den Verkehrswerten, wobei diese anhand der Selbstkosten des Verkäufers ermittelt werden. Bei der Aufteilung durch das Finanzamt kann es zu Abweichungen gegenüber den dargestellten Werten kommen, sodass die im Prospekt vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises unverbindlich ist (vergleiche Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ Punkt 1.3 „Steuerliche Aufteilung des Baupreises“).

* 2 Die Preise verstehen sich als Festpreise, jedoch ohne Erwerbsneben- und Abwicklungskosten.

* 3 Die Kosten für die Küche sind zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen (keine Wahlleistung).

* 4 Die Mietgarantiezahlungen für Wohnungen betragen vom 1. bis 5. Jahr Euro 19,50 (Wohnungen) beziehungsweise Euro 26,50 (Apartments) pro Quadratmeter Wohnfläche netto kalt. Für Einzelheiten siehe notarielle Stammurkunde.

Die Gebühr für die Abnahme des Sondereigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, sofern durch den Käufer beauftragt, beträgt 595,00 Euro (siehe notarielle Stammurkunde).

Irrtum, Änderungen, Ergänzungen vorbehalten.
Stand: April 2025

PREISLISTE

Wohnungsnummer	Lage Haus | Geschoss	Wohnfläche in m²	steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1 Grund und Boden circa in Euro	steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1 Gebäude circa in Euro
03.01	Haus 3 | EG	45,13	27.284 €	266.092 €
03.02	Haus 3 | EG	57,33	34.653 €	337.965 €
03.03	Haus 3 | EG	76,62	46.317 €	451.713 €
03.04	Haus 3 | EG	43,74	26.441 €	257.869 €
03.05	Haus 3 | EG	79,68	48.167 €	469.753 €
03.06	Haus 3 | EG	84,10	50.838 €	495.812 €
03.07	Haus 3 | EG	49,32	29.814 €	290.766 €
03.08	Haus 3 | EG	76,62	46.315 €	451.696 €
03.09	Haus 3 | EG	57,31	34.646 €	337.896 €
03.10	Haus 3 | EG	45,14	27.284 €	266.095 €
03.11	Haus 3 | 1. OG	80,77	48.827 €	476.194 €
03.12	Haus 3 | 1. OG	57,10	34.519 €	336.657 €
03.13	Haus 3 | 1. OG	76,39	46.177 €	450.347 €
03.14	Haus 3 | 1. OG	98,52	59.554 €	580.807 €
03.15	Haus 3 | 1. OG	37,87	22.892 €	223.255 €
03.16	Haus 3 | 1. OG	38,64	23.357 €	227.795 €
03.17	Haus 3 | 1. OG	98,97	59.826 €	583.468 €
03.18	Haus 3 | 1. OG	76,39	46.178 €	450.355 €
03.19	Haus 3 | 1. OG	57,12	34.529 €	336.747 €



Bauträgerverkaufspreis *2 in Euro	Einbauküche *3 in Euro	Mietansatz in Euro *4 pro Monat
293.376 €	7.750,00 €	880,13
372.618 €	7.750,00 €	1.117,85
498.030 €	7.750,00 €	1.494,09
284.310 €	7.750,00 €	852,93
517.920 €	7.750,00 €	1.553,76
546.650 €	7.750,00 €	1.639,95
320.580 €	7.750,00 €	961,74
498.011 €	7.750,00 €	1.494,03
372.542 €	7.750,00 €	1.117,63
293.379 €	7.750,00 €	880,14
525.021 €	7.750,00 €	1.575,06
371.176 €	7.750,00 €	1.113,53
496.524 €	7.750,00 €	1.489,57
640.360 €	8.750,00 €	1.921,08
246.146 €	7.750,00 €	738,44
251.153 €	7.750,00 €	753,46
643.294 €	8.750,00 €	1.929,88
496.533 €	7.750,00 €	1.489,60
371.276 €	7.750,00 €	1.113,83

* 1 Die endgültige steuerliche Aufteilung erfolgt durch das für den Verkäufer zuständige Betriebsfinanzamt. Die Aufteilung orientiert sich dabei an den Verkehrswerten, wobei diese anhand der Selbstkosten des Verkäufers ermittelt werden. Bei der Aufteilung durch das Finanzamt kann es zu Abweichungen gegenüber den dargestellten Werten kommen, sodass die im Prospekt vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises unverbindlich ist (vergleiche Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ Punkt 1.3 „Steuerliche Aufteilung des Baupreises“).

* 2 Die Preise verstehen sich als Festpreise, jedoch ohne Erwerbsneben- und Abwicklungskosten.

* 3 Die Kosten für die Küche und für das Mobiliar bei den Apartments sind zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen (keine Wahlleistung).

* 4 Die Mietgarantiezahlungen für Wohnungen betragen vom 1. bis 5. Jahr Euro 19,50 (Wohnungen) beziehungsweise Euro 26,50 (Apartments) pro Quadratmeter Wohnfläche netto kalt. Für Einzelheiten siehe notarielle Stammurkunde.

Die Gebühr für die Abnahme des Sondereigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, sofern durch den Käufer beauftragt, beträgt 595,00 Euro (siehe notarielle Stammurkunde).

Irrtum, Änderungen, Ergänzungen vorbehalten.
Stand: März 2025

Wohnungsnummer	Lage Haus | Geschoss	Wohnfläche in m²	Grund und Boden circa in Euro	Gebäude circa in Euro
			steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1	
03.20	Haus 3 | 1. OG	80,77	48.826 €	476.186 €
03.21	Haus 3 | 2. OG	80,77	48.826 €	476.187 €
03.22	Haus 3 | 2. OG	57,12	34.531 €	336.771 €
03.23	Haus 3 | 2. OG	76,39	46.179 €	450.365 €
03.24	Haus 3 | 2. OG	98,61	59.612 €	581.374 €
03.25	Haus 3 | 2. OG	37,88	22.900 €	223.335 €
03.26	Haus 3 | 2. OG	38,64	23.358 €	227.799 €
03.27	Haus 3 | 2. OG	98,98	59.833 €	583.536 €
03.28	Haus 3 | 2. OG	76,39	46.176 €	450.338 €
03.29	Haus 3 | 2. OG	57,10	34.517 €	336.636 €
03.30	Haus 3 | 2. OG	80,77	48.825 €	476.171 €
03.31	Haus 3 | 3. OG	80,71	48.787 €	475.804 €
03.32	Haus 3 | 3. OG	57,10	34.518 €	336.644 €
03.33	Haus 3 | 3. OG	76,38	46.174 €	450.321 €
03.34	Haus 3 | 3. OG	98,60	59.605 €	581.306 €
03.35	Haus 3 | 3. OG	37,87	22.891 €	223.252 €
03.36	Haus 3 | 3. OG	38,64	23.357 €	227.798 €
03.37	Haus 3 | 3. OG	98,95	59.813 €	583.339 €
03.38	Haus 3 | 3. OG	76,40	46.182 €	450.397 €
03.39	Haus 3 | 3. OG	57,10	34.518 €	336.639 €
03.40	Haus 3 | 3. OG	80,77	48.824 €	476.162 €
03.41	Haus 3 | 4. OG	44,72	27.033 €	263.641 €
03.42	Haus 3 | 4. OG	106,72	64.512 €	629.168 €
03.43	Haus 3 | 4. OG	43,55	26.326 €	256.749 €
03.44	Haus 3 | 4. OG	110,51	66.803 €	651.512 €
03.45	Haus 3 | 4. OG	86,22	52.120 €	508.310 €
03.46	Haus 3 | 4. OG	108,40	65.528 €	639.072 €
03.47	Haus 3 | 4. OG	44,51	26.909 €	262.431 €

Bauträgerverkaufspreis in Euro *2	Einbauküche in Euro *3	Mietansatz in Euro pro Monat *4
525.012 €	7.750,00 €	1.575,04
525.012 €	7.750,00 €	1.575,04
371.302 €	7.750,00 €	1.113,91
496.543 €	7.750,00 €	1.489,63
640.986 €	8.750,00 €	1.922,96
246.234 €	7.750,00 €	738,70
251.157 €	7.750,00 €	753,47
643.369 €	8.750,00 €	1.930,11
496.514 €	7.750,00 €	1.489,54
371.153 €	7.750,00 €	1.113,46
524.996 €	7.750,00 €	1.574,99
524.590 €	7.750,00 €	1.573,77
371.162 €	7.750,00 €	1.113,49
496.495 €	7.750,00 €	1.489,49
640.911 €	8.750,00 €	1.922,73
246.144 €	7.750,00 €	738,43
251.156 €	7.750,00 €	753,47
643.152 €	8.750,00 €	1.929,46
496.579 €	7.750,00 €	1.489,74
371.156 €	7.750,00 €	1.113,47
524.985 €	7.750,00 €	1.574,96
290.674 €	7.750,00 €	872,02
693.680 €	8.750,00 €	2.081,04
283.075 €	7.750,00 €	849,23
718.315 €	8.750,00 €	2.154,95
560.430 €	7.750,00 €	1.681,29
704.600 €	8.750,00 €	2.113,80
289.340 €	7.750,00 €	868,02



* 1 Die endgültige steuerliche Aufteilung erfolgt durch das für den Verkäufer zuständige Betriebsfinanzamt. Die Aufteilung orientiert sich dabei an den Verkehrswerten, wobei diese anhand der Selbstkosten des Verkäufers ermittelt werden. Bei der Aufteilung durch das Finanzamt kann es zu Abweichungen gegenüber den dargestellten Werten kommen, sodass die im Prospekt vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises unverbindlich ist (vergleiche Kapitel „Steuerliche Grundlagen" Punkt 1.3 „Steuerliche Aufteilung des Baupreises").

* 2 Die Preise verstehen sich als Festpreise, jedoch ohne Erwerbsneben- und Abwicklungskosten.

* 3 Die Kosten für die Küche und für das Mobiliar bei den Apartments sind zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen (keine Wahlleistung).

* 4 Die Mietgarantiezahlungen für Wohnungen betragen vom 1. bis 5. Jahr Euro 19,50 (Wohnungen) beziehungsweise Euro 26,50 (Apartments) pro Quadratmeter Wohnfläche netto kalt. Für Einzelheiten siehe notarielle Stammurkunde.

Die Gebühr für die Abnahme des Sondereigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, sofern durch den Käufer beauftragt, beträgt 595,00 Euro (siehe notarielle Stammurkunde).

Irrtum, Änderungen, Ergänzungen vorbehalten.
Stand: März 2025

Wohnungsnummer	Lage Haus | Geschoss	Wohnfläche in m²	steuerliche Aufteilung der Kaufpreise*1 Grund und Boden circa in Euro	Gebäude circa in Euro
04.01	Haus 4 | EG	65,15	39.383 €	384.092 €
04.02	Haus 4 | EG	58,91	35.608 €	347.277 €
04.03	Haus 4 | EG	98,97	59.827 €	583.478 €
04.04	Haus 4 | EG	38,30	23.153 €	225.801 €
04.05	Haus 4 | EG	38,39	23.209 €	226.350 €
04.06	Haus 4 | EG	50,12	30.295 €	295.457 €
04.07	Haus 4 | EG	77,81	47.037 €	458.741 €
04.08	Haus 4 | 1. OG	64,61	39.057 €	380.908 €
04.09	Haus 4 | 1. OG	60,88	36.802 €	358.918 €
04.10	Haus 4 | 1. OG	98,97	59.827 €	583.478 €
04.11	Haus 4 | 1. OG	38,30	23.152 €	225.798 €
04.12	Haus 4 | 1. OG	38,39	23.207 €	226.328 €
04.13	Haus 4 | 1. OG	75,45	45.607 €	444.791 €
04.14	Haus 4 | 1. OG	88,25	53.345 €	520.259 €
04.15	Haus 4 | 2. OG	65,01	39.299 €	383.266 €
04.16	Haus 4 | 2. OG	60,87	36.797 €	358.873 €
04.17	Haus 4 | 2. OG	98,81	59.731 €	582.534 €
04.18	Haus 4 | 2. OG	38,16	23.065 €	224.950 €
04.19	Haus 4 | 2. OG	38,25	23.125 €	225.528 €
04.20	Haus 4 | 2. OG	75,56	45.677 €	445.478 €
04.21	Haus 4 | 2. OG	88,23	53.337 €	520.183 €
04.22	Haus 4 | 3. OG	66,79	40.372 €	393.731 €
04.23	Haus 4 | 3. OG	91,27	55.173 €	538.082 €
04.24	Haus 4 | 3. OG	49,94	30.189 €	294.426 €
04.25	Haus 4 | 3. OG	111,26	67.257 €	655.933 €
04.26	Haus 4 | 3. OG	69,28	41.878 €	408.427 €
04.27	Haus 4 | 4. OG	40,71	24.609 €	240.006 €
04.28	Haus 4 | 4. OG	113,88	68.840 €	671.380 €

Bauträgerverkaufspreis in Euro *2	Einbauküche in Euro *3	Mietansatz in Euro pro Monat *4
423.475 €	7.750,00 €	1.270,43
382.885 €	7.750,00 €	1.148,65
643.305 €	8.750,00 €	1.929,92
248.954 €	7.750,00 €	746,86
249.559 €	7.750,00 €	748,68
325.751 €	7.750,00 €	977,25
505.778 €	7.750,00 €	1.517,33
419.965 €	7.750,00 €	1.259,90
395.720 €	7.750,00 €	1.187,16
643.305 €	8.750,00 €	1.929,92
248.950 €	7.750,00 €	746,85
249.535 €	7.750,00 €	748,61
490.398 €	7.750,00 €	1.471,19
573.604 €	7.750,00 €	1.720,81
422.565 €	7.750,00 €	1.267,70
395.670 €	7.750,00 €	1.187,01
642.265 €	8.750,00 €	1.926,80
248.016 €	7.750,00 €	744,05
248.653 €	7.750,00 €	745,96
491.156 €	7.750,00 €	1.473,47
573.520 €	7.750,00 €	1.720,56
434.103 €	7.750,00 €	1.302,31
593.255 €	7.750,00 €	1.779,77
324.615 €	7.750,00 €	973,84
723.190 €	8.750,00 €	2.169,57
450.305 €	7.750,00 €	1.350,92
264.615 €	7.750,00 €	793,85
740.220 €	7.750,00 €	2.220,66



* 1 Die endgültige steuerliche Aufteilung erfolgt durch das für den Verkäufer zuständige Betriebsfinanzamt. Die Aufteilung orientiert sich dabei an den Verkehrswerten, wobei diese anhand der Selbstkosten des Verkäufers ermittelt werden. Bei der Aufteilung durch das Finanzamt kann es zu Abweichungen gegenüber den dargestellten Werten kommen, sodass die im Prospekt vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises unverbindlich ist (vergleiche Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ Punkt 1.3 „Steuerliche Aufteilung des Baupreises“).

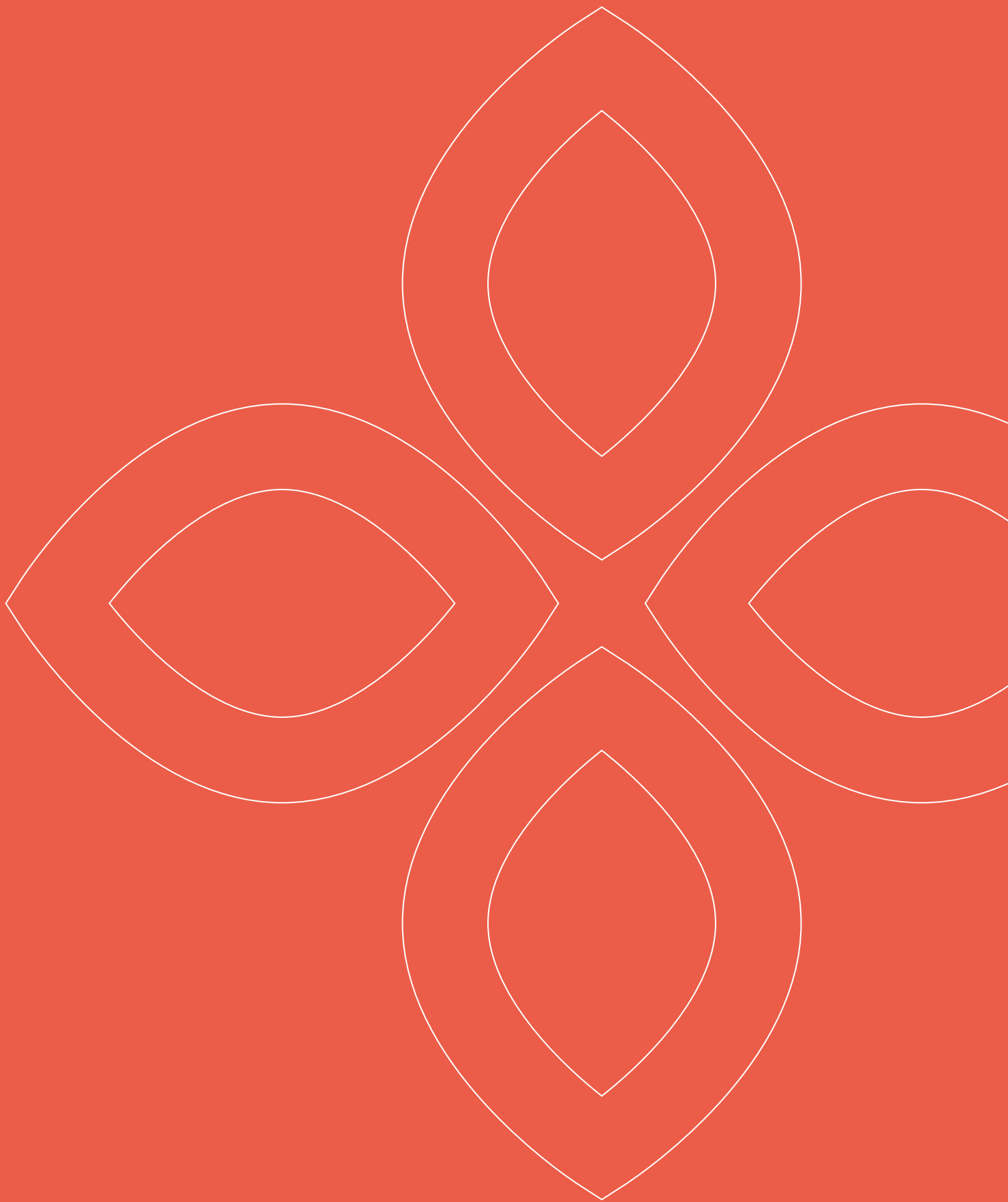
* 2 Die Preise verstehen sich als Festpreise, jedoch ohne Erwerbsneben- und Abwicklungskosten.

* 3 Die Kosten für die Küche und für das Mobiliar bei den Apartments sind zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen (keine Wahlleistung).

* 4 Die Mietgarantiezahlungen für Wohnungen betragen vom 1. bis 5. Jahr Euro 19,50 (Wohnungen) beziehungsweise Euro 26,50 (Apartments) pro Quadratmeter Wohnfläche netto kalt. Für Einzelheiten siehe notarielle Stammurkunde.

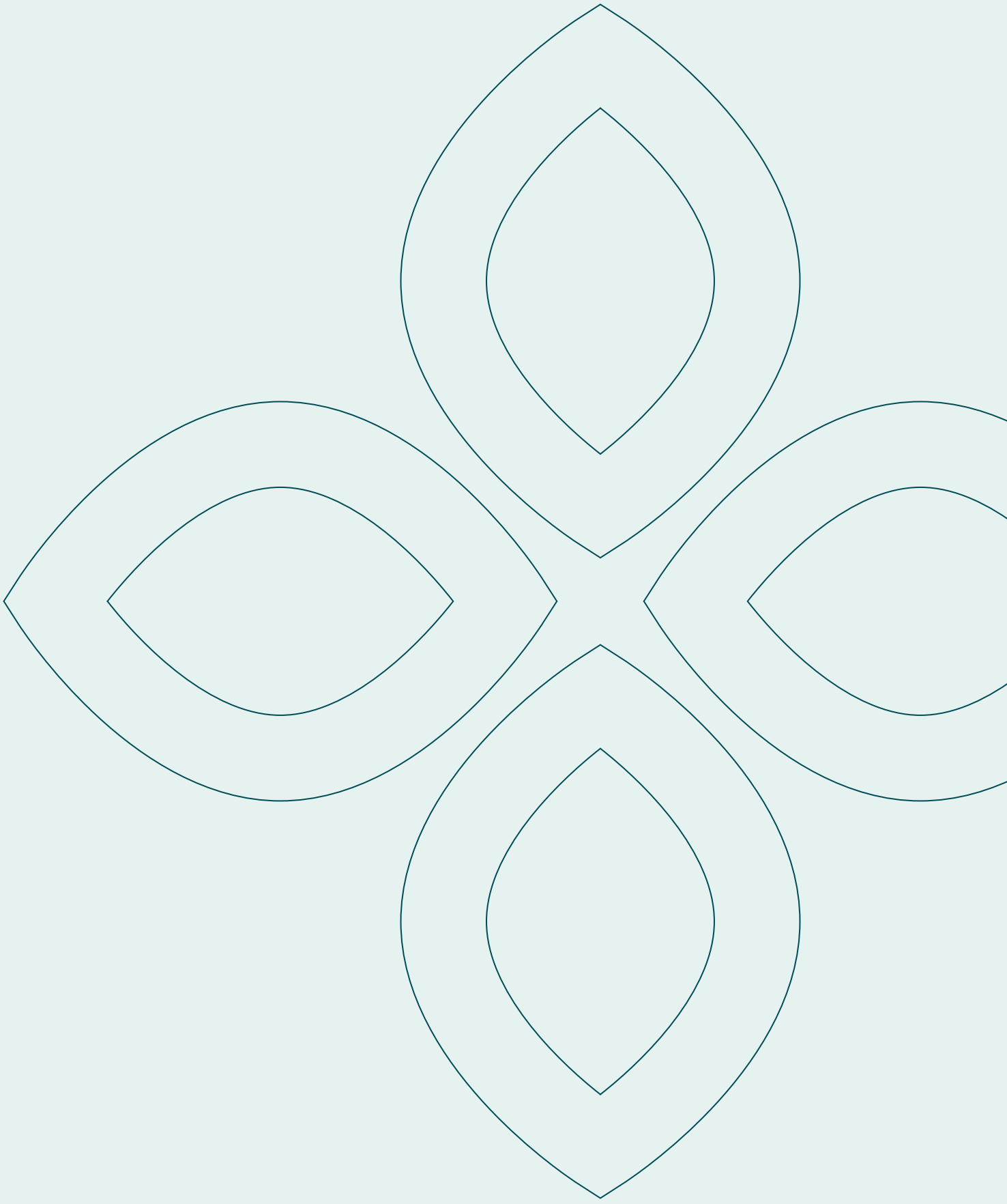
Die Gebühr für die Abnahme des Sondereigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, sofern durch den Käufer beauftragt, beträgt 595,00 Euro (siehe notarielle Stammurkunde).

Irrtum, Änderungen, Ergänzungen vorbehalten.
Stand: März 2025



ANHANG

Baubeschreibung	125
Rechtliche Grundlagen	143
Steuerliche Grundlagen	161



BAUBESCHREIBUNG

INHALT

A | Allgemeine Angaben Seite 130

1 Angaben zum Baugrundstück	Seite 130
2 Angaben zum Gebäudetyp und seiner Konstruktion	Seite 131
3 Flächenberechnungen	Seite 131
4 Wärme- und Schallschutznachweis	Seite 131
5 Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH	Seite 131

B | Technische Angaben Seite 131

1 Hausanschlüsse	Seite 131
1.1 Wärmeversorgung	Seite 131
1.2 Wasserversorgung	Seite 131
1.3 Regenwasser	Seite 132
1.4 Abwasser	Seite 132
1.5 Strom	Seite 132
2 Heizung	Seite 132
3 Sanitär	Seite 132
3.1 Trinkwasserleitungen	Seite 132
3.2 Regenwasser	Seite 132
3.3 Abwasserleitungen	Seite 132
3.4 Sanitärobjekte & Armaturen	Seite 132
3.5 Anschluss Spülmaschine & Waschmaschine	Seite 133
4 Lüftung	Seite 133
4.1 Lüftung der innenliegenden Bäder und WC-Räume	Seite 133
5 Elektro	Seite 133
5.1 Elektroausstattung der einzelnen Wohneinheiten	Seite 133
5.2 Anforderung an die Ausstattung von Kellerbereichen, Tiefgarage, Treppenhäusern und gemeinschaftlichen Technikräumen	Seite 133
5.3 Schwachstrom & Klingelanlage	Seite 134
5.4 Infrastruktur für Telekommunikation	Seite 134

INHALT

C | Bauwerk — Seite 134

1 Dach – Rinnen und Fallrohre	Seite 134
2 Fassade	Seite 134
3 Fenster	Seite 134
4 Treppenhauseingangstüren	Seite 135
5 Balkone	Seite 135
6 Treppenhaus	Seite 135
7 Wohnungseingangstüren	Seite 135
8 Rolltor und Schranke der Tiefgarageneinfahrt	Seite 135
9 Keller	Seite 135
10 Tiefgarage	Seite 135
11 Wohnungen	Seite 136
11.1 Wände & Decken (Konstruktion)	Seite 136
11.2 Wandbekleidung, Deckenbekleidung, Beschichtungen der Wohnräume, Küchen und Flure	Seite 136
11.3 Wandbekleidung und Bodenbeläge der Bäder, WC-Räume und Hauswirtschaftsraum	Seite 136
11.4 Bodenbeläge der Wohnräume, offenen Küchen und Flure	Seite 136
11.5 Wohnungsinnentüren	Seite 136

D | Sonstige Ausstattung — Seite 137

1 Küchen	Seite 137
2 Briefkastenanlagen	Seite 137
3 Aufzüge	Seite 137
4 E-Mobilität	Seite 137
5 Photovoltaikanlagen	Seite 137
6 Videoüberwachung	Seite 137
7 Spielplatz	Seite 137
8 Außenanlagen	Seite 138

E | Sonderausstattung Seite 138

F | Bauzeit Seite 139

G | Wartungs- und Versorgungsverträge Seite 139

Anhang 1 Seite 140

zu B | Technische Angaben Seite 140
zu 2 Heizung Seite 140
zu 3 Sanitär Seite 140
zu 3.1 Sanitärobjekte & Armaturen Seite 140
zu 3.5 Anschluss Spülmaschine & Waschmaschine Seite 140
zu 4.1 Lüftung der innenliegenden Bäder und WC-Räume Seite 140
zu 5 Elektro Seite 140
zu 5.1 Elektroausstattung der einzelnen Wohneinheiten Seite 140
zu 5.3 Schwachstrom & Klingelanlage Seite 140
zu 5.4 Infrastruktur für Telekommunikation Seite 140
zu C | Bauwerk Seite 141
zu 11 Wohnungen Seite 141
zu 11.3 Wandbekleidung und Bodenbeläge der Bäder, WC-Räume und Hauswirtschaftsraum Seite 141
zu 11.4 Bodenbeläge der Wohnräume, offenen Küchen und Flure Seite 141
zu D | Sonstige Ausstattung Seite 141
zu 1 Küchen Seite 141
zu 2 Möblierung Seite 141

BAUBESCHREIBUNG

Vorwort

Mit dem WaldhausQuartier (hier bezogen auf den Neubau Wohnen) und den möblierten Apartments wird ein Bauvorhaben realisiert, das dem Effizienzhausstandard KfW40 entspricht und zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) anstrebt. Bei der Errichtung und zukünftigen Bewirtschaftung soll auch Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein gelegt werden.

Bei der Auswahl der Baustoffe sollen die vorgenannten Prämissen gleichzeitig mit Beständigkeit und Langlebigkeit vereinbar sein. Die Fassaden bestehen aus klimaneutralen innengedämmten Porotonziegeln und einer Klinkeroptik aus mineralischen Materialien, die nicht nur ökologischen und bauphysikalischen, sondern auch ästhetischen Ansprüchen gerecht werden. Große raumhohe Fenster aus Holz ergänzen die natürliche Optik der Fassade.

Die Gebäudetechnik nutzt auch frei verfügbare und grüne Umweltenergie. Photovoltaikanlagen werden auf allen Dächern platziert und generieren Strom für Allgemeinverbraucher, wie die Hausbeleuchtung und die Luft-Wärme-Pumpen, welche die Hauptwärme der Fußbodenheizung erzeugen. Eine moderne Kalkschutzanlage gewährleistet kalkarmes Trinkwasser.

Die Außenanlage des WaldhausQuartiers dient als Bindeglied zwischen Wald und Gartendenkmal und wird als natürliche Parkanlage gestaltet. Große offene Wiesenflächen bieten Bienen und Blumen einen natürlichen Lebensraum und Bewohnern ausreichend Platz zum Entspannen und zum Erleben der Natur. Wassergebundene Wegedecken verbinden den neuen naturbelassenen Spielplatz im angrenzenden Gartendenkmal mit den Wohngebäuden und prägen so die parkähnliche und natürliche Außengestaltung.

Leben und arbeiten am Wald – mitten in der Stadt. Das WaldhausQuartier vereint das Beste aus beiden Welten und bietet seinen Bewohnern eine einzigartige Verbindung von Natur und urbanem Leben.

A | ALLGEMEINE ANGABEN

Zur Anwendung kommen die bei der Erteilung der Baugenehmigung (September 2023) geltenden Vorschriften der Berliner Bauordnung (BauO Bln).

Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen der Baugenehmigung. Die in den Werbematerialien wie Prospekten, Internetauftritten, Imagevideos, sozialen Medien und Ähnlichem sowie in den abgebildeten Plänen dargestellten Ausführungsdetails, Bauteile, Ausstattungen, Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag beziehungsweise in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Gleiches gilt für die Küchen und die Waschmaschinen. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Alle angegebenen Flächen sind unverbindliche Richtmaße. Der Austausch von Materialien bleibt ausdrücklich vorbehalten. Eine Änderung der Aufteilung des Kellers bleibt ebenfalls vorbehalten.

Abweichungen von der Baubeschreibung sind in Bezug auf das Sondereigentum zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen der Bauaufsichts-, der Denkmalschutzbehörde und anderer Ämter sowie der bau- und planungsrechtlichen Prüfingenieure und der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) erforderlich sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen oder aus sonstigen triftigen Gründen, zum Beispiel erheblich eingeschränkter oder unmöglicher Bezug von Baumaterialien und Ausstattungsgegenständen, und sie dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Abweichungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern.

Es können auch umweltverträglich und technisch besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung eine Höherwertigkeit darstellt.

1 Angaben zum Baugrundstück

Das direkt am Wald und Naturschutzgebiet (FFH = Fauna-Flora-Habitat) gelegene Bauvorhaben WaldhausQuartier besteht aus 4 Neubauten mit insgesamt 195 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 114 Pkw-Stellplätzen.

Die Erschließung der neuen Gebäude und der Tiefgarage mit 114 Pkw-Stellplätzen erfolgt über die südöstlich des Grundstückes befindliche Zepernicker Straße. Die Wohnhäuser werden die Hausnummern 88, 82/89, 85/90 und 91 erhalten.

Das Baugrundstück befindet sich in direkter Verbindung und Nachbarschaft zum denkmalgeschützten historischen Waldhaus Buch, das sich im angrenzenden Gar-

tendenkmal befindet. Durch dieses wird das Baugrundstück auf der westlichen Seite begrenzt. Nördlich und nordöstlich grenzt ein weiteres Grundstück an, auf dem Neubauten durch die HOWOGE realisiert werden.

Diese Baubeschreibung gilt für die Zepernicker Straße 82/89, 85/90 und 91.

Für die Zepernicker Straße 88 (möblierte Apartments) gilt die Baubeschreibung gleichermaßen, sofern sich nicht aus dem Anhang 1 Abweichungen ergeben.

2 Angaben zum Gebäudetyp und seiner Konstruktion

Das Haus Zepernicker Straße 91 umfasst ein Kellergeschoss, oberirdisch ein Erdgeschoss und 4 Obergeschosse, davon 2 als Staffelgeschosse. Die Häuser Zepernicker Straße 85/89 und 82/89 umfassen jeweils ein Kellergeschoss und oberirdisch ein Erdgeschoss und 4 Obergeschosse. Das letzte Obergeschoss wird jeweils als Staffelgeschoss ausgeführt. Das Haus Zepernicker Straße 88 besteht aus einem Kellergeschoss und oberirdisch einem Erdgeschoss sowie drei Obergeschossen, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Die Untergeschosse werden für Lager- und Technikräume sowie Keller genutzt. In den oberirdischen Etagen werden Wohnungen hergestellt.

3 Flächenberechnungen

Es gilt die Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01. Januar 2004. Gemäß dieser Verordnung werden die Flächen aller EG-Terrassen und Dachterrassen der Zepernicker Straße 91 mit 25 Prozent und alle Balkone und Dachterrassen der Zepernicker Straße 85/90, 82/89 und 88 mit 50 Prozent der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnung miteinbezogen.

4 Wärme- und Schallschutznachweis

Der Wärme- und Schallschutznachweis wird nach Fertigstellung übergeben.

5 Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wird das Bauvorhaben stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit den genannten Plänen beziehungsweise Unterlagen und mit den aufgeführten technischen Vorschriften (Beurteilungsgrundlagen) überprüfen.

Dazu finden während der Bauausführung Baustellenbegehungen durch Prüfsachverständige in Abstimmung mit dem Auftraggeber gemäß dem Begehungsplan statt. Nach jeder Begehung wird von TÜV SÜD ein schriftlicher Bericht erstellt. Er enthält die gutachterlichen Feststellungen. Wichtige Details werden erforderlichenfalls fotografisch dokumentiert. Die Baustellenbegehungen werden in der Regel von Fachingenieuren der Bautechnik durchgeführt; für die Begutachtung haustechnischer Gewerke werden auch Fachingenieure der Elektrotechnik oder der Versorgungstechnik hinzugezogen.

B | TECHNISCHE ANGABEN

1 Hausanschlüsse

1.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Wohnhäuser (Zepernicker Straße 91, 85/90, 82/89 und 88) zur Beheizung und Trinkwassererwärmung erfolgt über ein Nahwärmeversorgungssystem im bivalenten Betrieb. Die Grundlastversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik. Die Zentrale wird in einem Technikraum im Untergeschoss errichtet. Die zwei Luft-Wärme-Pumpen werden im Außenbereich in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt aufgestellt. Dort ist mit dem Auftreten von wärmepumpentypischen Geräuschen zu rechnen. Die Spitzenlastversorgung erfolgt über Fernwärme. Hierzu wird das Grundstück von der Zepernicker Straße aus an das Fernwärmenetz der Berliner Energie und Wärme AG angeschlossen. Die Wärmeenergiezählung zur Betriebskostenumlage erfolgt über Wärmemengenzähler am Heizkreisverteiler in den Wohnungen. Diese werden durch einen Abrechnungsdienstleister beigestellt, die Ablesung soll per Funkauslesung realisiert werden.

1.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen zu errichtenden Trinkwasserhausanschluss im Trinkwasserhausanschlussraum im Untergeschoss. Die Leitungsführung von der Zepernicker Straße aus erfolgt bis in den Hausanschlussraum und als erdverlegte Leitung bis zum Trinkwasser-Technikraum.

Die Trinkwasserleitungen werden vom Hausanschlussraum im Kellergeschoss unter der Decke beziehungsweise in den Unterflurleitungstrassen zu den Steigpunkten geführt. Die Verbindungsleitung zwischen den Häusern wird in der Erde verlegt. Die Rohrleitungen für

BAUBESCHREIBUNG

Kalt- und Warmwasser bestehen aus vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches zugelassenen Materialien. Jeder Strang erhält im Kellergeschoss beziehungsweise im Erdgeschoss eine Strangabsperreinrichtung mit Entleerung.

Für die Wasseraufbereitung ist im Technikraum der Tiefgarage eine wartungsarme Enthärtungs- und Entkalkungsanlage nach dem Vorbild der Biomineralisierung vorgesehen. Es werden keine Regeneriersalz- oder Dosierchemikalien eingesetzt.

Jede Wohnung erhält Unterputzwasserzähler und Unterputzabsperrventile beziehungsweise Aufputzarmaturen hinter einer Revisionsklappe für Kalt- und Warmwasser.

Durch die Aufteilung der Wohnungen sind gegebenenfalls mehrere Zähleinrichtungen je Wohnung möglich.

1.3 Regenwasser

Die Regenwasserableitung der Dächer und Dachterrassen erfolgt grundsätzlich außenliegend. Die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Die Versickerung soll als Kombination von Freiflächenversickerung und Muldenversickerung in Rigolen auf dem Grundstück erfolgen.

1.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung der Häuser wird über den Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Zepernicker Straße ermöglicht.

1.5 Strom

Der Hausanschlussraum (HA-Raum) befindet sich im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt in der Regel im Keller- beziehungsweise Tiefgaragenbereich auf Putz, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz (in eventuellen Bereichen von Sichtmauerwerk werden die Elektroleitungen in Leerrohren geführt). Die Photovoltaikanlagen auf den Dächern werden unter Punkt D 5 beschrieben.

2 Heizung

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizungen. Die Steuerung erfolgt raumweise per Raumthermostat und Stellantrieb für den jeweiligen Heizkreis. Zusätzlich wird in den Bädern in den Häusern 91, 85/90 und 82/ 89 ein zusätzlicher Heizkörper installiert, welcher an das Warmwassernetz angeschlossen ist.

Zusätzliche Heizkörper sind ebenfalls in einigen Räumen (zum Beispiel Küchen) vorgesehen, bei denen die verfügbare Fußbodenfläche zur Deckung der Heizlast nicht ausreicht. Jedes Haus erhält im Eingangsbereich einen elektrisch betriebenen Heizkörper.

3 Sanitär

3.1 Trinkwasserleitungen

Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) werden in Edelstahl oder Kunststoff (in vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches zugelassenen Materialien) verlegt und gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN 1988.

3.2 Regenwasser

Die außen liegenden Regenwasserrohre für die Balkon- und Terrassenentwässerung werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Dachentwässerung wird an die Grund- und Sammelleitungen angeschlossen.

3.3 Abwasserleitungen

Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Metall- oder Kunststoffrohren in den Fallsträngen ausgeführt. Die Anbindung der Objekte in der Wohneinheit bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohr.

Objekt- oder auch Fußbodeneinläufe, die unter der Rückstauebene liegen (zum Beispiel im Keller), werden über eine Hebeanlage gehoben und mit freiem Gefälle entwässert.

3.4 Sanitärobjekte & Armaturen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden als Standardvariante mit nachfolgenden Fabrikaten ausgeführt:

_ Waschbecken aus weißem Sanitärporzellan, Kaldewei PURO Wandwaschtisch mit auf dem Waschbecken aufgesetzter Einhebelmischbatterie, Nobili Seven Waschtisch Einhebelmischer ohne Exzenter, chromfarben;

_ wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus weißem Sanitärporzellan, Fabrikat Villeroy & Boch Empora-WC, Avento Paket, spülrandlos, mit WC-Sitz mit Absenkautomatik, Farbe Weiß;

_ Badewanne (nicht in allen Wohnungen) aus emailliertem Stahlblech, Fabrikat Kaldewei, Wannenfüll- und Brausearmatur, Unterputz, komplett inklusive Wandhalter, Brauseschlauch und Brausekopf, Fabrikat Nobili SE124100/ ECR WE81100;

_ Waschmaschinenanschluss, Armatur verchromt (sofern möglich in der Abstellkammer);

_ Duscharmatur, Fabrikat Grohe Grotherm Thermostat-Brausebatterie mit 2-Wege-Umstellung eckig für Rapido Smart Box, Rainshower F-Series 10" Kopfbrause, Power & Soul Cosmopolitan 115 Handbrause, Brauseschlauch Silverflex 1.250 mm

_ Duschabtrennung je nach Grundriss, ESG-Sicherheitsglas, mit Profilen oder Scharnieren, mit Falttechnik, Klapptechnik oder Schiebetechnik.

3.5 Anschluss Spülmaschine & Waschmaschine

Der Waschmaschinenanschluss ist – sofern möglich – in der Abstellkammer vorgesehen, andernfalls in der Küche oder im Bad. Die Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine werden in der Küche vorgesehen. Abweichungen hiervon kann es in den barrierefreien Wohnungen geben.

4 Lüftung

4.1 Lüftung der innenliegenden Bäder und WC-Räume

Die Lüftung der Sanitär- und Hauswirtschafträume erfolgt über zweistufige mechanische Abluftventilatoren. Die erste Stufe stellt eine Grundlast dar. Die zweite Stufe wird über die Innenluftfeuchte gesteuert und erhöht dann die Ventilation. Die erforderliche Nachströmung der Luft erfolgt über Lüftungsgitter und Unterschnitte in den Türen der Räume sowie über Nachströmelemente innerhalb der Fenster.

5 Elektro

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus – wenn möglich – unter Putz, im Kellerbereich auf Putz beziehungsweise im Leerrohr. Die Installation erfolgt gemäß geltenden Bestimmungen, der Ausstattungsstandard richtet sich jedoch entgegen der DIN 18015 nach der Ausstattungsliste und nach den örtlichen Gegebenheiten. Der Hausanschluss und die zentralen Zählerplätze für jedes Haus werden in separaten Technikräumen untergebracht. Die Kabelverbindungen verlaufen offen verlegt im Keller und der Tiefgarage und – wenn nötig – im Erdreich zur Hauptstromversorgung.

In der Anlage (Elektroausstattung der einzelnen Wohnungen) wird eine bestimmte Anzahl Steckdosen genannt. Hier sind Mehrfachsteckdosen mit der darin enthaltenen Anzahl von Einzelsteckdosen gezählt. Für die Schalter und Steckdosen kommt das Programm GIRA E 2 in Anthrazit zur Ausführung.

Jede Wohnung erhält Rauchmelder in der gesetzlich erforderlichen Anzahl, die durch die Wohnungseigentümergemeinschaft gemietet werden.

5.1 Elektroausstattung der einzelnen Wohneinheiten

Mindestanforderungen für Wohnen			
	Steckdose	Decken-auslass	Mediadose
Küche	10	1	
Abstellraum	3	1*	1 (Netzanschluss im Unterverteiler)
Bad	3	2*	
Flur	2	1-2*	
Wohnzimmer	10	2	1
Zimmer	6	1	
Balkon	2		

* sofern keine Downlights eingebaut werden

5.2 Anforderung an die Ausstattung von Kellerbereichen, Tiefgarage, Treppenhäusern und gemeinschaftlichen Technikräumen

Die Kellerbereiche und die gemeinschaftlichen Technikräume erhalten eine Beleuchtung, die durch Bewegungsmelder gesteuert wird. Sofern einzelne Kellerabteile (nach oben offen im Kellerbereich) für die Nutzung durch den Eigentümer einer Wohnung errichtet werden, erhalten diese eine Lichtquelle und eine Steckdose, die mit dem Stromzähler der jeweiligen Wohnung verbunden sind. Gleiches gilt für Abstellräume auf den Etagen, die einer einzelnen Wohnung zugeordnet sind.

In der Tiefgarage werden mindestens 114 Stellplätze für Pkw errichtet. Die Tiefgarage erhält eine Beleuchtung mit Bewegungsmelder sowie einen öffentlichen WLAN-Hot-

spot, der durch einen externen Serviceanbieter betrieben wird. Die Entlüftung und Entrauchung wird gemäß Planungskonzept umgesetzt.

Die Treppenhäuser in den einzelnen Gebäudeteilen werden mit Beleuchtungskörpern auf jeder Etage und – falls erforderlich – jedem Zwischenpodest ausgestattet. Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geregelt. Die Flure in den einzelnen Etagen erhalten jeweils Leuchten, darüber hinaus der Kellerzugang und der Eingangsbereich. An zugänglicher Stelle in den Treppenhäusern und Fluren werden abschließbare Steckdosen für Reinigungszwecke vorgesehen.

Die Gebäude erhalten jeweils eine Blitzschutzanlage.

5.3 Schwachstrom & Klingelanlage

An den Hauseingängen wird ein menügeführtes Klingeltableau mit Gegensprechanlage, Touchscreen und Videokamera installiert.

In den Wohnungen wird jeweils eine Video-Gegensprech-Türstation mit Freisprecheinrichtung, Monitor, Ruftonunterscheidung (Hauseingang und Wohnungseingang) und Türöffnerfunktion installiert.

5.4 Infrastruktur für Telekommunikation

Es wird im Multimediaverteiler eine Übergabedosen für einen Glasfaseranschluss verbaut, welcher alle drei Nutzungen (Internet, TV und Telefon) möglich macht. Darüber hinaus erhält jeweils das Wohnzimmer eine Antennenanschlussdose. Die Signallieferung erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber. Derzeit wird die Medienversorgung mit der Telekom (Glasfaser) geplant. Es werden in Abweichung von den VDE-Richtlinien keine Leerrohre innerhalb und außerhalb der Wohnungen eingebaut.

C | BAUWERK

1 Dach – Rinnen und Fallrohre

Die Flachdachbereiche erhalten eine Abdichtung nach Norm beziehungsweise Flachdachrichtlinie und werden gedämmt. Es sind Flächen mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen, um versiegelte Flächen zu kompensieren.

Die Regenentwässerung kann teilweise innen erfolgen. Sofern die Entwässerung außen geführt wird, werden Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech gefertigt und montiert.

2 Fassade

Die Fassade ist als massives und hochwärmedämmendes Wandsystem aus Hintermauerziegeln mit integrierter Dämmung in Klinkeroptik und Verkleidung über Nivelliermörtel und Klebemörtel mit Riemchen plus Fugenmörtel geplant. Es werden möglichst klimaneutrale, mineralische und regionale Materialien verwendet.

Die Farbgebung erfolgt durch das Farbkonzept des Architekten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Außenfensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Alublech ausgeführt.

In die Fassaden werden Quartiere für heimische Vögel und Fledermäuse integriert.

3 Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren in Wohnungen werden als Dreh-Kipp-Elemente mit farbbeschichteten Holzrahmen ausgeführt. Zweiteilige Elemente bestehen aus einem festverglasten Seitenteil sowie einer Fenstertür als Dreh-Kipp-Element. Die Fenster in den Gemeinflächen erhalten, wenn notwendig, ein Dreh-Element.

Die Verglasung wird als Isolierverglasung nach dem Wärmeschutznachweis und der Schalldämmmaße gemäß dem Schallschutznachweis ausgeführt. Die Farbgebung erfolgt einfarbig. Alle Fensteroliven werden mit dem Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig (im Erdgeschoss abschließbar und Einbruchschutz RC2) ausgeführt. Fußbodentiefe Fenster der Obergeschosse erhalten außen ein Stabstahlgeländer als Absturzsicherung. Die Stabstahlgeländer der bodentiefen Fenster werden an der Außenwand befestigt. Zugänge von den Wohnungen auf die Balkone und Terrassen werden als Drehkipptüren ausgeführt. Im Bereich von Terrassen- oder Balkontüren wird die äußere Fensterbank trittsicher ausgebildet.

In den barrierefreien Wohnungen wird eine Zugangstür zum Balkon barrierefrei ausgeführt. Die Balkontür wird als Drehtür ausgebildet und erhält eine Schwelle von nicht mehr als 2 cm.

Alle Fenster erhalten schienengeführte elektrische Rollläden. Die Bedienung erfolgt über einen Kippschalter.

Zwischen den Terrassen benachbarter Wohnungen werden Sichtschutzelemente ausgeführt.

4 Treppenhauseingangstüren

Die Hauseingänge erhalten einbruchshemmende Metall-Glas-Türen. Die Türen erhalten ein Sicherheitsschloss (Vierfachschließung mit Sicherheitsbeschlägen und -garnituren). Hauseingangstüren, für die der barrierefreie Zugang nicht hergestellt werden kann, erhalten einen Automatikantrieb.

5 Balkone

Die Balkone werden aus oberflächenfertigen Stahlbetonfertigteilen mit Abdichtung hergestellt. Die Oberseiten der Balkonplatten erhalten ein Gefälle sowie einen aufgeständerten Belag (Fabrikat Megawood). Die Standrohre der Regenfallleitungen werden mit Kontroll- und Reinigungsöffnungen versehen. Die Balkone erhalten eine Stabstahlbrüstung mit einer Rahmung aus verzinkten und pulverbeschichteten Stahlprofilen. Farbe und Tönungsgrad nach noch zu erstellendem Architektenvorschlag und in Abstimmung mit der Denkmalpflege. Die Untersichten und Stirnseiten werden in Sichtbetonoptik ausgebildet. Unebenheiten, Lunker und Poren sind möglicherweise sichtbar.

6 Treppenhaus

In jedes Treppenhaus wird – sofern vom Brandschutzprüfer gefordert – eine RWA-Anlage (Entrauchung) mit elektrisch gesteuertem Flachdachfenster beziehungsweise Lichtkuppel, entsprechend der BauO Bln, eingebaut. Auslösestellen befinden sich sichtbar im Erdgeschoss und im obersten Geschoss.

Die neuen Treppenläufe werden als Fertigteil mit schallentkoppeltem Auflager errichtet. Die Hauptpodeste werden als durchgängige Geschossdecken geplant. Die Treppen und Podeste erhalten einen Feinsteinzeugfliesen-Belag.

Die Fuge zwischen Treppenlauf und Treppenhauswand wird dauerelastisch geschlossen. Die Treppenhäuser erhalten beidseitig Handläufe mit Konsolenbefestigung, Flachstahl, grundiert und farbbeschichtet.

7 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren erfüllen die gesetzlichen Anforderungen an Wohnungseingangstüren, Schalldämmwert nach DIN 4109 von RW = 37 dB im eingebauten Zustand sowie Dreifach-Verriegelung. Die Zargen werden als Stahlumfassungszargen mit Anstrich im Farbton RAL 7016 (aufgeraute Optik in Glimmer), Weitwinkelspion und Drückergarnitur einschließlich Schließanlage mit digitalem Schließzylinder ausgeführt.

8 Rolltor und Schranke der Tiefgarageneinfahrt

Das Tiefgaragentor wird als elektrisch betriebenes Rolltor ausgebildet. Die Schrankenanlage wird als Halbschranke auf einer Verkehrsinsel angebracht. Die Öffnung der Schranke und des Rolltors erfolgt bei Ein- und Ausfahrt über eine Kennzeichenerkennung, Funkhandsender sowie über einen Schlüsselschalter. Das Fußgängertor wird als Schlupftür mit einer lichten Durchgangsbreite von circa 1,00 m neben den Zufahrtstoren ausgebildet.

Das Rolltor erhält eine Programmierung nach Tages- und Nachtrhythmus: nachts geschlossen, tagsüber ab dem ersten Fahrzeug geöffnet. Die Schrankenanlage ist dauerhaft geschlossen. Sowohl Rolltor als auch Schranke lassen sich zu jeder Tages- und Nachtzeit über die Kennzeichenerkennung, Funkhandsender oder Schlüsselschalter öffnen.

9 Keller

Jeder Wohnung wird ein separater Abstellraum im Keller zugewiesen. Darüber hinaus befinden sich im Kellerbereich Abstellräume, Technik- und Versorgungsräume, Räume für Fahrräder sowie teilweise die Tiefgarage. Die Wände sind unverputzt und hell gestrichen. Poren, Ausbrüche, Lunker, Unebenheiten und dergleichen sind sichtbar. Die Kellerabteile werden mittels Stahlmaschengitterelementen nach oben offen voneinander abgetrennt und erhalten ein Vorhängeschloss.

10 Tiefgarage

Die Tiefgarage wird teilweise unter den Häusern Zeperniker Straße 88 und 82/89 angeordnet. Die Zufahrt wird als Rampe mit getrennten Fahrspuren mit Schrankenanlage und Rolltor erstellt.

Die Außenwände der Tiefgarage werden als WU-Konstruktion ausgeführt. Die Streifenfundamente der Außenwände und Punktfundamente der Stützen erhalten eine entsprechende Abdichtung. Die Sohle der Garage wird mit Betonpflastersteinen auf Schottertragschicht befestigt. Die Tiefgaragensohle erfährt eine Neigung zu mittig in den Flächen liegenden befahrbaren Entwässerungsrinnen. In diesen Rinnen verdunstet das von den Fahrzeugen anfallende Tropf- oder Schmelzwasser. Die Rinnen münden in Pumpensümpfe, aus denen das Wasser bei starkem, durch Verdunstung nicht mehr zu beseitigendem Wasseranfall mittels Pumpen an die Oberfläche

beziehungsweise in das Regenentwässerungssystem zur Versickerung abgeführt werden kann.

Die Rampe enthält eine eigene, befahrbare Entwässerungsrinne, über die das auf der Rampe anfallende Regenwasser mittels Hebeanlage in das Regenentwässerungssystem zur Versickerung eingeleitet wird. Die technische Ausführung erfolgt gemäß Baugrundgutachten. Alle geschlossenen Räume erhalten eine Bodenplatte aus einer WU-Konstruktion.

Versorgungsleitungen der Gebäude werden im Bereich der Garage auf Putz verlegt. Wände, Decken und Stützen bestehen aus Beton oder Mauerwerk und sind unverputzt, unbeschichtet und hell gestrichen. Die Beleuchtung und Beschilderung erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften. Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt durch Trennstrichmarkierung der jeweiligen Fläche. Die Nummerierung der Stellplätze erfolgt durch auf Wände oder Böden aufgemalte Ziffern. Die Garage erhält eine natürliche Be- und Entlüftung durch bauliche Öffnungen.

11 Wohnungen

11.1 Wände & Decken (Konstruktion)

Die Geschossdecken der aufgehenden Geschosse ab dem Erdgeschoss werden als Flachdecken auf Stützen und tragenden Wänden ausgeführt. Die Massivdecken haben eine Dicke gemäß der Tragwerksplanung.

Die tragenden Innenwände der Obergeschosse werden nach Tragwerksplanung in Kalksandstein ausgeführt, teilweise mit integrierten Stahlbetonstützen.

Die nicht tragenden Innenwände der Erd- und Obergeschosse werden als Gipskartonständerwände ausgeführt und beidseitig doppelt beplankt. In Bädern und Duschbereichen werden für die entsprechende Beanspruchungsgruppe geeignete Feuchtraumplatten verwendet. In den Küchen wird im Bereich von hängenden Einbauten wie Küchenoberschränken bei Trockenbauwänden eine durchgängige Verstärkung eingebaut.

11.2 Wandbekleidung, Deckenbekleidung, Beschichtungen der Wohnräume, Küchen und Flure

Die Wände erhalten – sofern sie aus Mauerwerk sind – einen einlagigen Gipsputz. Wände, die im Trockenbau erstellt werden, werden gespachtelt und gestrichen. Alle Wände werden weiß gestrichen.

In allen Räumen mit abgehängten Decken, Stahlbeton- beziehungsweise Massivdecken werden diese geglättet und weiß gestrichen.

11.3 Wandbekleidung und Bodenbeläge der Bäder, WC-Räume und Hauswirtschaftsraum

Alle Hauswirtschaftsräume und Bäder erhalten geflieste Böden (Feinsteinzeugfliesen 30 x 60 cm, Materialpreis Fliesen: Euro 30,00 pro qm, Bruttolistenpreis des Großhandels). An Fußbodenübergängen in gefliesten Böden werden Belagtrennschienen aus Edelstahl eingebaut. Bäder erhalten auf den Böden eine Abdichtung aus Streichisolierung. Der Anschluss Wand/Boden wird mit dazugehörigen Fugenbändern hergestellt. Die Wandfliesen werden im Spritzwasserbereich ebenfalls nach dem noch zu erstellenden Planungsvorschlag des Architekten in gleichem Material (mit Sichtkanten) hergestellt. Die Silikonfugen werden passend zum Fugenfarbton ausgeführt. Abgehängte Decken sind im Grundrissplan farblich leicht abgedunkelt dargestellt.

11.4 Bodenbeläge der Wohnräume, offenen Küchen und Flure

Es wird ein Mehrschicht-Parkett (Landhausdielenoptik, Qualität: Eiche rustikal, Oberfläche: geölt), verlegt, um eine optimale Wärmeabgabe der Fußbodenheizung zu gewährleisten. Das 3-Schicht-Parkett besteht aus einer Edelholz-Nutzschicht (mindestens 3 mm), einer MDF- oder HDF-Mittellage sowie einem Gegenzug, der dem Verziehen des arbeitenden Holzes entgegenwirkt, und wird mit dem Fußboden fest verklebt. Der Fußbodenübergang zu anderen Belägen wird mittels Korkstreifen oder Trennschienen aus Edelstahl ausgeführt. Dielen- und Fliesenböden erhalten eine umlaufende Rechteckockelleiste aus Holzwerkstoff 10 x 100 mm, farbig beschichtet.

11.5 Wohnungsinnentüren

Es werden glatte Systembekleidungszargen-Türen (lichte Höhe circa 210 cm) eingebaut. Die Innentüren sind weiß endbeschichtet und erhalten Beschläge mit Kurzschild oder Einzelrosetten und Buntbartlochung. Die Badezimmertüren werden mit WC-Beschlägen ausgestattet. Bei innenliegenden Bädern, WC-Räumen und Hauswirtschaftsräumen erhalten die Türen ausreichende Lüftungsgitter. Die Türen zum Flur vom Wohnzimmer aus erhalten mit Klarglas versehene Glasausschnitte.

D | SONSTIGE AUSSTATTUNG

1 Küchen

Die Wohnungen erhalten eine an den jeweiligen Wohnungsgrundriss angepasste Einbauküche. Diese umfasst mindestens einen Doppeloberschrank, Unterschränke (hierbei kann es offene Nischen geben), eine Kühl-Gefrier-Kombination sowie einen Elektroherd mit Backofen, Induktionskochfeld und Umluft-Haube. Das Induktionskochfeld ist in die Arbeitsplatte aus Holzverbundstoff eingelassen. Die Nischenrückwand wird mit Acrylfarbe beschichtet. Das Spülbecken mit passender Einhebel-Schwenkarmatur besteht aus Kunststein. Die Größe der Küche orientiert sich an der Gesamtgröße der Wohnung und der Einbausituation. Der Kaufpreis für die Einbauküche ist zusätzlich zum Kaufpreis für die Wohnung zu entrichten; die Einbauküche stellt keine Wahlleistung dar (sofern die Wohnung nicht zum Eigenutz erworben wird).

2 Briefkastenanlagen

In jedem Haus wird eine zentrale Briefkastenanlage im jeweiligen Haupteingangsbereich der Treppenhäuser eingebaut. Die Kästen haben das notwendige Format nach DIN. Die Briefkastenanlage ist mit dem Wohnungsschlüssel schließbar.

3 Aufzüge

Jedes Haus erhält mindestens eine Personenaufzugsanlage. Die Aufzüge halten in allen Geschossen vom Keller beziehungsweise der Tiefgarage bis in die oberste Etage.

4 E-Mobilität

Die Ladeinfrastruktur für e-Mobilität wird nach den Vorgaben des Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG) innerhalb der Tiefgarage als Stromschiene vorbereitet. Dabei ist die Stromschiene für alle Fahrgassen ausgebaut und damit zur Nachrüstung freigehalten. Die Errichtung der jeweiligen Ladestation erfolgt durch den Erwerber mit dem Infrastrukturbetreiber auf eigene Verantwortung. Die Kosten trägt der Erwerber des Stellplatzes.

Die Ladestationen müssen durch den Infrastrukturbetreiber mit einem Lastmanagement zur Deckelung und Verteilung der verfügbaren Leistung ausgestattet werden. Die Bezahlung erfolgt über ein Direct-Payment-Verfahren an Bezahlterminals in der Tiefgarage. Eine Installation der Ladestation erfolgt jeweils an der Wand.

5 Photovoltaikanlagen

Alle oberen Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Anlagen werden aus gestalterischen und behördlichen Gründen in einer 15°-Neigung mit Ausrichtung nach Ost, Süd und West aufgestellt. Die Elektroenergie wird vorrangig zum Betrieb der Wärmepumpen, gegebenenfalls auch zum Betrieb von Allgemeinstromverbrauchern oder zur Überschusseinspeisung in das öffentliche Netz eingesetzt. Durch die Speicherung als Wärmeenergie wird dem realen Lastverlauf mit wohnungstypischem Nutzerverhalten (Bedarf in den Morgen- und Abendstunden) Rechnung getragen werden.

6 Videoüberwachung

Zur Sicherung der Wohnhäuser sowie der Tiefgarage werden Videokameras eingesetzt. Die Anlage ist drahtgebunden und die Aufzeichnung findet auf doppelt verschlüsselten Computerfestplatten statt. Die Überwachung dient der Sicherheit aller Eigentümer, Mieter und sonstigen Nutzer oder Besucher der Anlage.

Die Kameras werden jeweils im Hauseingangsflur, der Tiefgarage (je Gang und -zufahrt), in den Hofdurchgangsbereichen und in den Kellerabgängen zur Tiefgarage installiert.

Die Kameras werden so installiert, dass die Persönlichkeitsrechte der Eigentümer und Mieter und deren Angehörigen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Überwachung erfolgt 24 Stunden am Tag.

Die Videoaufnahmen werden zum Zwecke der Beweissicherung 72 Stunden aufbewahrt. Danach werden sie automatisch gelöscht. Die Videobilder und -aufnahmen werden nicht an Dritte weitergegeben und nicht veröffentlicht. Hiervon ausgenommen ist im Falle von Straftaten die Verwendung von Videoaufnahmen, die zur Identifizierung der Täter sowie zur Verfolgung und zum Nachweis der Straftat dienen.

7 Spielplatz

Der Spielplatz wird im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück des WaldhausQuartiers naturnah hergestellt und erhält Balancierelemente wie Baumstämme oder Ähnliches. Die Herstellung des Spielplatzes sowie dessen Zuwegung erfolgt gemäß der noch zu erstellenden Planung des Landschaftsarchitekten und in Abstimmung mit den Behörden.

BAUBESCHREIBUNG

8 Außenanlagen

Da die Außenanlagen der Neubauten und des angrenzenden Gartendenkmals des Nachbargrundstücks eine homogene Parkanlage bilden sollen, orientiert sich die Gestaltung an denen des Gartendenkmals.

Das Erscheinungsbild wird hauptsächlich durch weiträumige Rasenflächen und die natürliche Bewaldung geprägt. Es werden neue Zuwegungen in Verbindung mit den Neubauten des Nachbargrundstücks sowie Feuerwehraufstellflächen hergestellt. Die Zuwegungen sowie Feuerwehrumfahrungen bestehen aus wassergebundenen Wegedecken. In gebäudenahen Bereichen sind die Wege gepflastert. Wo Borde notwendig sind, werden die Granitborde aus dem Bestand wiederverwendet oder Stahlbänder verwendet. Sämtliche Gartenflächen werden mit Mutterboden abgedeckt.

Die Außenanlagen werden nach der noch zu erstellenden Planung des Landschaftsarchitekten in Abstimmung mit den Behörden ausgeführt. Es wird ein zentraler verschließbarer Müllstandort errichtet. Es wird eine normgerechte Außenbeleuchtung hergestellt, welche sowohl die Belange des Natur- und Tierschutzes als auch die Sicherheit der Bewohner berücksichtigt. Teile der Außenanlage werden gemäß den noch zu erstellenden Plänen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

E | SONDERAUSSTATTUNG

Falls Änderungen in der Ausstattung und weitere Sonderwünsche anfallen, gelten – um für beide Vertragsseiten Klarheit zu schaffen – die nachfolgend beschriebenen Regelungen.

Generell gilt, dass Umplanungen, Änderungen und Sonderwünsche gegen Übernahme der Kosten bis einen Monat vor Baubeginn möglich sind. Sollten sich durch die Umplanungen, Änderungen oder Sonderwünsche zeitliche Verschiebungen bei der Fertigstellung der Wohnung ergeben, geht diese zeitliche Verschiebung zu Lasten des Erwerbers.

Im Übrigen darf eine Umplanung, eine Änderung oder ein Sonderwunsch nicht das Gemeinschaftseigentum verändern oder in das Gemeinschaftseigentum eingreifen.

Auch kann der Initiator einen Sonderwunsch oder eine Umplanung ablehnen, wenn die Ausführung baurechtlich oder bautechnisch nicht machbar ist oder der Initiator die Gewährleistung für den Sonderwunsch oder die Umplanung nicht übernehmen kann oder will.

Grundsätzlich ist die Basis für die Kalkulation des jeweiligen Sonderwunsches der jeweilige Bruttolistenpreis des Herstellers zuzüglich eines Aufschlages für Wagnis, Gewährleistung und die Selbstkosten des Initiators von 30 %.

Alle weiteren Nebenkosten wie Architektenhonorare, Honorare für Ingenieure et cetera werden nach Stunden zu folgenden Nettostundensätzen abgerechnet:

_ Architekten und Diplomingenieure | Euro 125,00
_ Mitarbeiter, die technische und wirtschaftliche Aufgaben erfüllen (Bautechniker) | Euro 95,00
_ technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter | Euro 75,00

Die voraussichtlichen Planungskosten werden vorab geschätzt und dem Erwerber als Abschlag in Rechnung gestellt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine stundengenaue Abrechnung.

Die Kosten der Sonderwünsche, Umplanungen oder Änderungen sind vor der Ausführung der Leistung mit einer Abschlagsrechnung in Höhe von 70 % gegen separate Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Der Restbetrag ist Zug um Zug bei Übergabe der Wohnung zahlbar.

Kosten für Dritte (Ämter et cetera) werden ohne Aufschlag direkt an den Erwerber weiterbelastet.

Ohne Bezahlung der Abschlagsrechnung erfolgt keine Ausführung der Sonderwünsche und Umplanung oder Änderungen werden nicht ausgeführt. Nach Verstreichen einer angemessenen Frist (14 Tage nach Rechnungszugang) wird nach Standard gemäß Planung des Initiators ausgeführt.

Sofern der Erwerber sich für andere Ausstattungsvarianten als die im Standard erfasste Ausstattung entscheidet, werden folgende Gutschriften erfolgen:

_ WC-Set | Euro 236,00
_ Waschtisch Set | Euro 208,00
_ Dusch-Set | Euro 328,00
_ Wannen-Set | Euro 425,00

_ Schalter & Steckdosen (pro Stück) | Euro 11,00
_ Tür- & Fensterdrücker (pro Stück) | Euro 9,00
_ Bodenfliesen[1] (pro qm Materialpreis) | Euro 30,00
_ Wandfliesen[1] (pro qm Materialpreis) | Euro 20,00
_ Parkett[1] (pro qm Materialpreis) | Euro 40,00
_ Wohnungsinnentüren (pro Tür) | Euro 135,00

Sollte sich die Mehrwertsteuer ändern, ändert sich entsprechend auch der jeweilige Preis der Sonderwünsche oder der sonstigen Kosten. Dies gilt nicht für zum Zeitpunkt der Änderung der Mehrwertsteuer bereits geleistete Zahlungen und erteilte Aufträge des Erwerbers.

F | BAUZEIT

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 24 Monate.

G | WARTUNGS- UND VERSORGUNGSVERTRÄGE

Der Bauträger wird in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beziehungsweise der Erwerber Wartungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsverträge abschließen.

Näheres zur Übernahme dieser Verträge regeln der Wohnungskaufvertrag und die notarielle Grundlagenurkunde.

[1] Sofern durch das Verlegen der als Sonderwunsch ausgesuchten Fliesen oder des Parketts Mehrkosten entstehen, sind diese vom Erwerber gesondert zu vergüten.

BAUBESCHREIBUNG

ANHANG 1
ZEPERNICKER STRASSE 88 – APARTMENTHAUS

ZU B | TECHNISCHE ANGABEN

zu 2 Heizung

Die Bäder erhalten einen zusätzlichen Handtuchheizkörper. Die Temperierung erfolgt vollständig über die Fußbodenheizung.

zu 3 Sanitär

zu 3.1 Sanitärobjekte & Armaturen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden als Standardvariante mit nachfolgenden Fabrikaten ausgeführt:

_ Waschbecken aus weißem Sanitärporzellan, Geberit Renova Plan, mit auf dem Waschbecken aufgesetzter Einhebelmischbatterie, F. Grohe Lineare NEW Einhand-Waschtischarmatur in Chrom

_ wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus weißem Sanitärporzellan; Fabrikat Geberit Renova Plan, spülrandlos, ohne Spülkante, mit Absenkautomatik, Farbe Weiß

_ F. Grohe Essentials Cube Accessoires, bestehend aus Papierhalter offen und Bademantelhaken, Farbe Chrom

_ Klebespiegel mit Glasrückenschutz, Länge x Breite je nach Grundriss Waschtisch-Einheit über die gesamte Nische

_ Duscharmatur, Fabrikat Grohe Grotherm Thermostat-Brausebatterie mit 2-Wege-Umstellung, eckig, für Rapido SmartBox, Grohe Handbrause Euphoria Cube Stick, Grohe Rainshower Mono 310 Cube, Wandanschlussbogen 1/2“ Grohe Euphoria Cube, in Chrom

_ DANSANI Duschtür mit Seitenwand

_ Handtuchheizkörper

zu 3.5 Anschluss Spülmaschine & Waschmaschine

Für die Zepernicker Straße 88 ist ein zentraler Waschmaschinenraum vorgesehen. In diesem werden die Anschlüsse für die Waschmaschinen und Trockner hergestellt. Die Waschmaschinen und Trockner werden über einen externen Dienstleister bereitgestellt und betrieben und sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung.

zu 4.1 Lüftung der innenliegenden Bäder und WC-Räume

Die Lüftung der Sanitär- und Hauswirtschafträume erfolgt über zweistufige mechanische Abluftventilatoren. Die erste Stufe stellt eine Grundlast dar. Die zweite Stufe wird über die Innenluftfeuchte gesteuert und erhöht dann die Ventilation. Die erforderliche Nachströmung der Luft erfolgt über Lüftungsgitter und Unterschnitte in den Türen der Räume sowie über Außenluftdurchlässe in den Rolladenkästen.

zu 5 Elektro

zu 5.1 Elektroausstattung der einzelnen Wohneinheiten

Mindestanforderungen für Wohnen			
	Steckdose	Deckenauslass	Mediadose
Küche	6	1	
Bad	3	2*	
Flur	2	1	
Zimmer	10	2	1 (Netzanschlussdose)
Balkon	1		

* sofern keine Downlights eingebaut werden

zu 5.3 Schwachstrom & Klingelanlage

Die Zepernicker Straße 88 erhält ein menügeführtes Klingeltableau mit Gegensprechanlage, Touchscreen und Türöffnungsfunktion (über Motorschloss) jedoch ohne Videofunktion.

zu 5.4 Infrastruktur für Telekommunikation

Die Apartments erhalten eine Übergabedose für einen Glasfaseranschluss. Die Verkabelung für die Mediadose erfolgt in den Wohnungen unter Putz und gegebenenfalls außerhalb der Wohnungen in Leerrohren. Die Signallieferung erfolgt über den externen Serviceanbieter Telekom (Glasfaser). Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber. Es werden in Abweichung von den VDE-Richtlinien keine Leerrohre eingebaut..

Zusätzlich erhält das Gebäude eine WLAN-Ausleuchtung mittels eines öffentlichen WLAN-Hotspots, der durch einen externen Serviceanbieter betrieben wird.

ZU C | BAUWERK

zu 11 Wohnungen

zu 11.3 Wandbekleidung und Bodenbeläge der Bäder, WC-Räume und Hauswirtschaftsraum

Die Sanitärräume erhalten geflieste Böden (Bodenfliese Feinsteinzeug 30 x 60 cm und Wandlfliese Feinsteinzeug 6 x 24 cm, Materialpreis Fliesen: Euro 20,00 pro qm, Bruttolistenpreis des Großhandels). An Fußbodenübergängen in gefliesten Böden werden Belagtrennschienen aus Edelstahl eingebaut. Bäder erhalten auf den Böden eine Abdichtung aus Streichisolierung. Der Anschluss Wand/Boden wird mit zum System zugehörigen Fugenbändern hergestellt.

Die Oberwände und Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen. Die Silikonfugen werden in Weiß ausgeführt.

zu 11.4 Bodenbeläge der Wohnräume, offenen Küchen und Flure

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten den beständigen Gerflor Vinyl-Bodenbelag Creation 55 0504 Twist als Planke. Der Fußbodenübergang zu anderen Belägen wird mittels Trenn- und Abschlussprofilen ausgeführt. Die Sockelausführung erfolgt mit Systemsockelleisten (profiliert, mit Kunststoffoberfläche und Dichtung) beziehungsweise mit lackierten Rechtecksockelleisten aus Holz, Abmessung circa 10 x 80 mm.

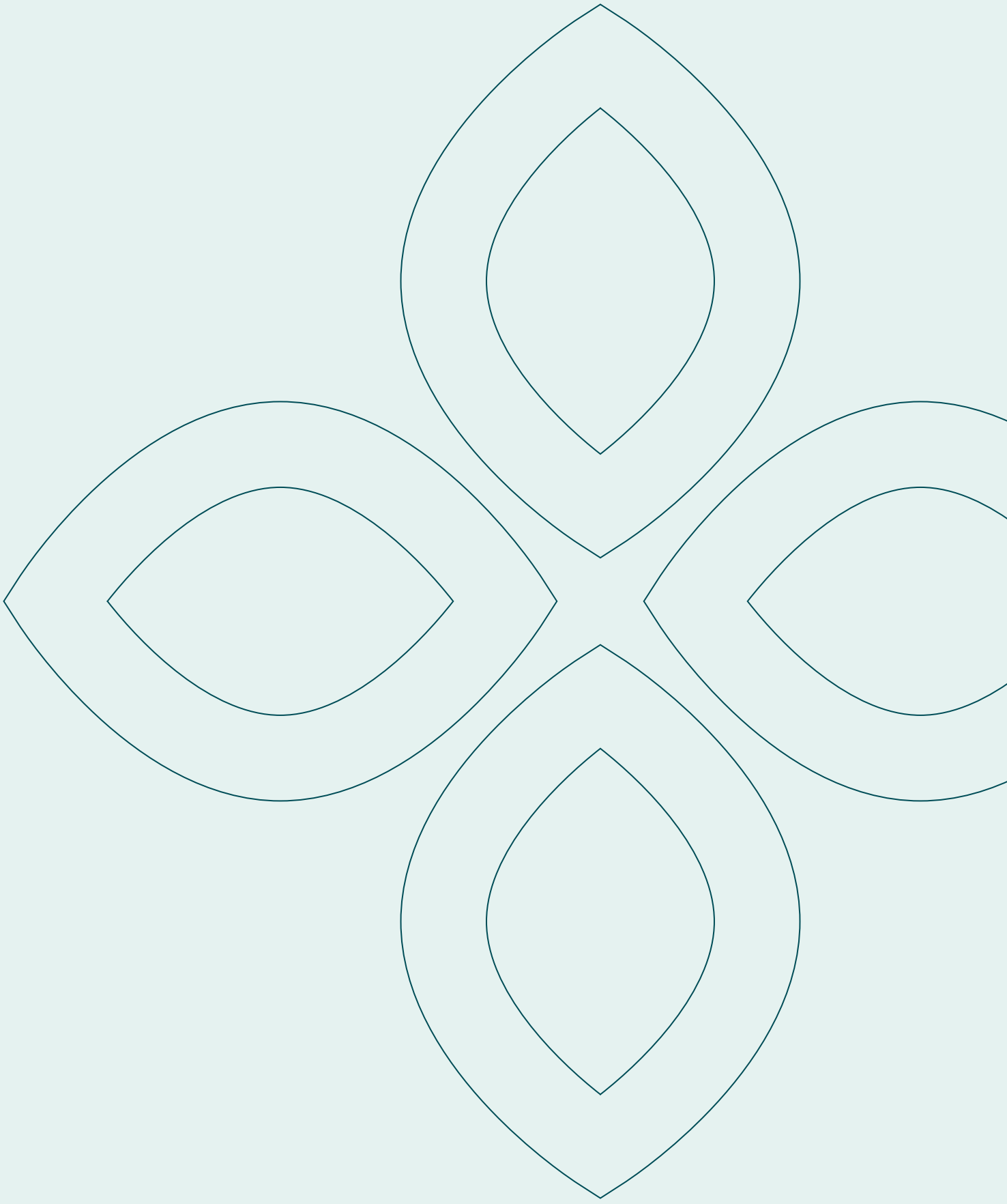
ZU D | SONSTIGE AUSSTATTUNG

zu 1 Küchen

Die Apartments erhalten eine an den jeweiligen Grundriss angepasste Einbauküche. Diese umfasst Oberschränke und Unterschränke (hierbei kann es offene Nischen geben), eine Kühl-Gefrier-Kombination, eine Mikrowelle mit Grillfunktion, ein Induktionskochfeld und eine Umluft-Haube. Die 2-Zimmer-Apartments erhalten statt einer Mikrowelle einen Backofen und zusätzlich eine Geschirrspülmaschine. Das Induktionskochfeld ist in die Arbeitsplatte aus Holzverbundstoff eingelassen. Die Nischenrückwand wird mit Acrylfarbe beschichtet. Das Spülbecken mit passender Einhebel-Schwenkarmatur besteht aus Kunststein. Die Größe der Küche orientiert sich an der Gesamtgröße der Wohnung und der Einbausituation. Der Kaufpreis für die Einbauküche ist zusätzlich zum Kaufpreis für die Wohnung zu entrichten; die Einbauküche stellt keine Wahlleistung dar (bei Vermietung).

zu 2 Möblierung

Die Möblierung ergibt sich aus der noch zu erstellenden Möblierungsplanung und dem noch zu erstellenden Qualitätenkatalog. Die Mindestausstattung besteht aus einem Bett, einem Schrank, einem Schreibtisch, einem Esstisch oder Tresen mit Stühlen oder Barhockern, einem Sessel und Garderobenhaken mit Spiegel. Bei 2-Zimmer-Apartments kommen zusätzlich noch eine Couch mit Couchtisch und weitere Regale hinzu. Des Weiteren ist ein Doppelbett statt des Einzelbetts geplant.



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Überblick Seite 146

2. Wohnungseigentumskaufvertrag und Bauträgervertrag über WEG-Eigentum Seite 146

2.1 Grundstück, Vertragsgegenstand	Seite 146
2.2 Kauf, Kaufpreis	Seite 148
2.3 Baupflicht, Baubeschreibung	Seite 149
2.4 Erklärungen zu Bestimmungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	Seite 150
2.5 Finanzierungsnachweis	Seite 151
2.6 Fälligkeit des Kaufpreises	Seite 151
2.7 Übergabe und Abnahme	Seite 151
2.8 Rechte bei Mängeln	Seite 153
2.9 Eigentumsvormerkung, Auflassung und Verjährung	Seite 153
2.10 Kosten und Steuern	Seite 154
2.11 Finanzierungsvollmacht	Seite 154

INHALT

3. Vertrag des WEG-Verwalters Seite 154

4. Vertrag über Vermietergemeinschaften und Vertrag über die Mietsonderverwaltung Seite 155

4.1 Gegenstand, Zweck	Seite 155
4.2 Vertragslaufzeit und vorzeitige Beendigung	Seite 155
4.3 Einnahmen, Kosten	Seite 156
4.4 Vertrag über Mietsonderverwaltung (SE-Verwaltervertrag)	Seite 156
4.5 Abrechnung der Mietüberschüsse	Seite 156
4.6 Rechte und Pflichten	Seite 156
4.7 Sanktionen	Seite 157
4.8 Rechtsnachfolge	Seite 157
4.9 Mehrere Erwerber	Seite 157

5. Mietgarantievertrag Seite 157

5.1 Mietgarantie	Seite 157
5.2 Mietvermittlung	Seite 159
5.3 Mitwirkungspflicht des Garantienehmers	Seite 159
5.4 Dauer des Vertrages, Kündigung	Seite 159

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Kauf einer Eigentumswohnung auf der Basis dieses Angebotes erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Wohnungseigentumskaufvertrages. Darüber hinaus schließt der Erwerber eine Reihe von zusätzlichen Verträgen ab, auf die im notariellen Angebot in einer sogenannten „Grundlagenurkunde" Bezug genommen wird. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden im Folgenden kurz erläutert. Die Verträge selbst sind in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

1. Überblick

Die Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH (nachfolgend „Verkäufer" genannt) als Eigentümer des Grundstücks hat Wohnungs- und Teileigentum gemäß der Teilungserklärung vom 11. Oktober 2024 des Notars Eckart Wegner (Urkunden-Nummer: W 813/ 2024) gebildet und schließt sodann mit dem Erwerber den „Wohnungseigentumskaufvertrag in einem vom Verkäufer zu errichtenden Gebäude" beziehungsweise den „Bauträgervertrag über WEG-Eigentum" (kurz: Kaufvertrag) über eine Wohnungseinheit mit Bauverpflichtung und Festpreis auf der Grundlage einer detaillierten Baubeschreibung ab (siehe Anlage 3 der Grundlagenurkunde). Sodann treten alle Erwerber als Mitglieder der zu bildenden Wohnungseigentümergemeinschaft in einen Vertrag für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (WEG-Verwaltervertrag) mit der Immobilienverwaltung GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH ein (siehe Anlage 7 der Grundlagenurkunde). Weiterhin treten alle Erwerber – mit Ausnahme der Eigennutzer – mit Kaufvertragsabschluss zeitlich befristet einer der beiden Vermietergemeinschaften bei (siehe Anlagen 8a und 8b der Grundlagenurkunde Vermietergemeinschaft Wohnen beziehungsweise Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen), welche zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages mit der Immobilienverwaltung GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin, einen Vertrag über die Mietsonderverwaltung (SE-Verwaltervertrag) abschließen (siehe Anlage 10 in der Grundlagenurkunde). Schließlich garantiert der Verkäufer den in der Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen und in der Vermietergemeinschaft Wohnen jeweils zusammengeschlossenen Erwerbern zur Renditesicherung – sachlich, zeitlich und der Höhe nach beschränkt – einen Mietzuschuss, wozu die Vermietergemeinschaften jeweils einen Mietgarantievertrag abschließen (siehe Anlagen 9a und 9b der Grundlagenurkunde).

2. Wohnungseigentumskaufvertrag und Bauträgervertrag über WEG-Eigentum

Gegenstand des Angebotes ist der Abschluss eines notariellen „Wohnungseigentumskaufvertrags" über eine vom Verkäufer neu zu errichtende Eigentumswohnung (Bauträgervertrag). Es sollen insgesamt 4 Häuser sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Das Bauvorhaben soll sukzessive in vier Bauabschnitten errichtet werden. Der erste Bauabschnitt wird das Haus 2 umfassen, der zweite das Haus 3, der dritte das Haus 4 und der vierte das Haus 5 nebst Tiefgarage. Der Verkäufer ist immer nur zur Herstellung des Hauses verpflichtet, in dem sich die jeweilige verkaufte Wohnung befindet. Die Herstellungspflicht des Verkäufers wird auf Gebäude und Anlagen dieses Bauabschnitts beschränkt. Wann die weiteren geplanten Gebäude und Anlagen erstellt werden, entscheidet allein der Verkäufer.

2.1 Grundstück, Vertragsgegenstand

Auf den nachfolgend beschriebenen Grundstücksflächen, nachfolgend auch als „das Grundstück" bezeichnet, soll das Bauvorhaben errichtet werden:

Grundbuch von Pankow des Amtsgerichts Mitte, Blatt 1164N, lfd. Nummer 15 des Bestandsverzeichnisses

– Flurstück 257 der Flur 41 (Gebäude- und Freifläche Alt-Buch 69, 71) mit einer Größe von 10.766 m²,

– Flurstück 284 der Flur 54 (Gebäude- und Freifläche Alt-Buch 69, 71) mit einer Größe von 351 m²,

– Flurstück 285 der Flur 54 (Gebäude- und Freifläche Alt-Buch 69, 71) mit einer Größe von 2.315 m².

Die geplanten Eigentumswohnungen sollen in jeweils getrennten Gebäuden mit den laufenden Nummern 2, 3, 4 und 5 sowie den Straßennamen Zepernicker Straße 82, 85, 88, 89, 90 und 91 entstehen.

Dem Grundbuch sind aktuell bei Prospektlegung folgende Eintragungen zu entnehmen:

Abteilung I:

Eingetragene Eigentümerin Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH

Abteilung II:

Laufende Nummer 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) bezüglich des Flurstücks 153 für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 23242N;

Laufende Nummer 2 gelöscht;

Laufende Nummer 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungsanlagenrecht) für die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin;

Laufende Nummer 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn;

Laufende Nummer 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, Berlin;

Laufende Nummer 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektroenergieleitungsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin;

Laufende Nummer 7 gelöscht;

Laufende Nummer 8 Nur lastend auf Flurstücken 284 und 285: Rückauflassungsvormerkung für Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin gemäß § 6b) der Urkunde vom 09. 03. 2021; Gleichrang mit Abt. II Nr. 9;

Laufende Nummer 9 Nur lastend auf Flurstücken 284 und 285: Rückauflassungsvormerkung für Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin gemäß § 6d) der Urkunde vom 09. 03. 2021; Gleichrang mit Abt. II Nr. 8;

Laufende Nummer 10 Nur lastend auf Flurstück 257: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektroenergieleitungsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin;

Laufende Nummer 11 Nur lastend auf Flurstück 257: Rückauflassungsvormerkung für Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin gemäß § 6b) der Urkunde vom 09. 03. 2021; Gleichrang mit Abt. II Nr. 12;

Laufende Nummer 12 Nur lastend auf Flurstück 257: Rückauflassungsvormerkung für Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin gemäß § 6d) der Urkunde vom 09. 03. 2021; Gleichrang mit Abt. II Nr. 11;

Laufende Nummer 13 Grunddienstbarkeit (Duldung der Waldfläche) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pankow Blatt 41672N;

Laufende Nummer 14 Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Feuerwehrzufahrtnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 1164N;

Laufende Nummer 15 Grunddienstbarkeit (Kinderspielplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 1164N;

Laufende Nummer 16 Grunddienstbarkeit (Parkflächenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 1164N;

Laufende Nummer 17 Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungs- und Feuerwehrzufahrtnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 1164N;

Laufende Nummer 18 Grunddienstbarkeit (Müllstandplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 1164N;

Laufende Nummer 19 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pankow Blatt 45941N

Abteilung III:

Laufende Nummer 1 EUR 4.425.000,00 Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München; 16 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO;

Laufende Nummer 2 EUR 9.575.000,00 Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München; 16 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO, Rang vor Abt. II Nrn. 8, 9, 11, 12;

Laufende Nummer 3 EUR 86.000.000,00 Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München; 16 % Zinsen; Rang vor Abt. II Nrn. 8, 9, 11, 12.

Es werden gegebenenfalls in Abteilung II noch weitere Grunddienstbarkeiten zugunsten des Nachbarn und beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsträgern (Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation und andere, zum Beispiel: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) bestellt, die auch vom Käufer zu übernehmen sind. Die in Abteilung II laufende Nummern 8, 9, 11 und 12 eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen für die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG sollen gelöscht und nicht vom Käufer übernommen werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Über die vorstehend dargestellten Belastungen in Abteilung III hinaus, wird der Verkäufer weitere Grundschulden bis zu einer Höhe von Euro 25.000.000,00 nebst Zinsen und Nebenleistung zur Finanzierung der Bauträgermaßnahme zugunsten der UniCredit Bank AG bestellen. Diese sollen dann im Rahmen des geplanten Verkaufs wieder gelöscht werden.

Das Grundstück ist aktuell unbebaut. Ein Teilbereich der Außenanlagen des Grundstücks gehört zum Gartendenkmal des Krankenhausgartens. Ferner befindet sich auf dem Grundstück ein Bodendenkmal.

Die tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen der Teilung, der beabsichtigten Bebauung des Grundstücks und des Verkaufs hat der Verkäufer in der Grundlagenurkunde vom 11. Oktober 2024 zur UVZ-Nr. 814/ 2024 des Notars Eckart Wegner in Berlin (nachstehend die „Grundlagenurkunde“ genannt) zusammengefasst. Gemäß Teilungserklärung vom 11. Oktober 2024 zur UVZ-Nr. W 813/ 2024 des Notars Eckart Wegner in Berlin (Anlage 3 der Grundlagenurkunde) wird der Verkäufer das Grundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungs-/ Teileigentum aufteilen. Die Lage, Gestaltung und Beschaffenheit der zum Sondereigentum gehörenden Wohnungs-/ Teileigentumseinheiten sowie des gemeinschaftlichen Eigentums sowie Inhalt, Umfang und Beschränkungen des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte, die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben sich aus der Grundlagenurkunde und deren Anlagen, insbesondere der Baubeschreibung, der Teilungserklärung sowie den Aufteilungsplänen.

Die Baugenehmigung für die vorgesehene Baumaßnahme liegt bereits vor. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Maßgabe der Baugenehmigung verschiedene Sicherungen in der Ausgestaltung von Dienstbarkeiten und Baulasten eingetragen werden müssen (zum Beispiel Abstandsflächen, Brandschutz, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), damit infolge der vorgesehenen Bebauung keine baurechtswidrigen Umstände entstehen. Soweit zur Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischem Strom, Telefon, Antennen oder Kabelfernsehen, zur Entwässerung, zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze, zur Sicherstellung von Zugangs- und Zufahrts- und sonstigen Nutzungsrechten sowie zur Benutzungsregelung von Gemeinschaftsflächen oder zur Festlegung baulicher Nutzungsregelungen die Eintragung von weiteren Dienstbarkeiten im Grundbuch oder die Bestellung von Baulasten zulasten des Kaufgegenstandes erforderlich ist, wird der Käufer der Belastung des Kaufgegenstandes mit den entsprechenden Dienstbarkeiten und/ oder Baulasten zustimmen und sich dazu verpflichten, alle dazu nötigen Willenserklärungen einschließlich von Rangänderungen abzugeben.

Die Eigentumswohnung kann zur Vermietung oder zur Eigennutzung erworben werden.

2.2 Kauf, Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, der neben der Übertragung des Kaufgegenstandes alle Leistungen umfasst, die nach der Baubeschreibung und den Plänen vom Verkäufer zu erbringen sind. Soweit der Käufer zusätzlich eine Einbauküche, Mobiliar oder einen Stellplatz erwirbt, werden deren Kaufpreise im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen. Für steuerliche Zwecke erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises für die Eigentumswohnung in einen Anteil Grund und Boden sowie einen Anteil für das Gebäude. Hintergrund ist, dass eine steuerliche Abschreibung nur auf den Kaufpreisanteil für das Gebäude vorgenommen werden kann. Die steuerliche Aufteilung des Kaufpreises erfolgt im Wege der Schätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Der Verkäufer steht nicht dafür ein, dass diese Aufteilung von der Finanzverwaltung anerkannt wird.

Nicht Bestandteil des Kaufpreises sind sämtliche Gebühren, Steuern und Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages (Notarkosten), die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer sowie etwaige vom Käufer vereinbarte oder veranlasste Kosten für Vermittler oder Berater.

Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer erhöhen sich alle Kaufpreisraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, mit Ausnahme der ersten, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Bautenstand innerhalb von vier Monaten ab Vertragsabschluss erreicht wird. Bei einer Reduzierung der gesetzlichen Umsatzsteuer reduzieren sich die Kaufpreisraten entsprechend der vorstehend beschriebenen Regelung.

Der Käufer übernimmt alle in Abteilung II eingetragenen und noch einzutragenden Belastungen – mit Ausnahme der Rechte in Abteilung II laufende Nummern 8, 9, 11 und 12 – als nicht wertmindernd. In Abteilung III übernimmt er nur Belastungen, an deren Bestellung er mitgewirkt hat. Alle Belastungen in Abteilung III des Grundbuches, die der Käufer nicht ausdrücklich übernommen hat, hat der Verkäufer auf seine Kosten zur Löschung zu bringen.

2.3 Baupflicht, Baubeschreibung

Der Verkäufer wird den Kaufgegenstand nach Maßgabe der Regelungen des Kaufvertrages einschließlich der Grundlagenurkunde und ihrer Anlagen, insbesondere der Baubeschreibung (Anlage 2 der Grundlagenurkunde), unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sowie unter ausschließlicher Verwendung normgerechter Baustoffe zu errichten. Dabei sind jedoch die folgenden Maßgaben zu beachten:

– Maßgebend sind die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich des jeweiligen Gewerkes im Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten. Das gilt auch dann, wenn diese Regeln sich anschließend ändern sollten.

– Vorrangig gelten die Festlegungen in den Plänen der Teilungserklärung. Sie gehen der Baubeschreibung vor, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

– Es gilt die vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung in Ziffer 2.4 der Grundlagenurkunde:

„Bei dem Vorhaben auf dem Grundstück handelt es sich um die Errichtung eines Wohnungsneubaus mit vier Häusern und einer Tiefgarage.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin:

Für Gebrauchsteile, technische Anlagen und sonstige Bauteile, die wegen bestimmungsgemäßen Verschleißes über eine nur begrenzte Nutzungsdauer verfügen und/ oder ständig gewartet werden müssen, wie zum Beispiel

– Anstriche

– Wand- und Bodenbeläge

– Beschläge und Bänder von Fenstern und Türen

– Armaturen der Sanitär- und Heizungsinstallation

– Dichtungen, dauerelastische Fugendichtungen

– Leuchtmittel

– Aufzüge

– Holz- oder Stahltüren

– Oberflächenbeschichtungen

– Dachabdichtungen und -anschlüsse

– Rauchabzüge

– Motoren

– Regenentwässerung und Brandschutzschotte

– Spielgeräte

– Brandschutztüren

– Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und wassertechnische Anlagen

– Dacheinläufe

– Holzfenster

– Lichtkuppel

leistet der Verkäufer nur Gewähr, wenn und soweit die gerügten Mängel nicht auf normalem Verschleiß, mangelnder und unterlassener Wartung und/ oder unsachgemäßem Gebrauch beruhen. Der Abschluss von Wartungsverträgen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft wird empfohlen."

Besondere Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Beschaffenheit und Haltbarkeit, werden vom Verkäufer nicht garantiert. Die in Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen dargestellten Ausstattungen, Einrichtungsgegenstände, Möblierung, Bauteile, Bepflanzungen et cetera, die nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, dienen nur der Veranschaulichung. Es handelt sich insoweit um unverbindliche Planungsvorgänge, die nicht zum geschuldeten Leistungsumfang gehören. Soweit in diesem Prospekt Sonderausstattungen dargestellt sind, gehören diese auch nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

Der Verkäufer ist berechtigt, von der vereinbarten Bauausführung abzuweichen, wenn dies durch nachträgliche behördliche Anordnungen oder Auflagen gefordert wird oder wenn sich eine Notwendigkeit aus technischen Gründen ergibt. Das kann beispielsweise zutreffen, wenn beschriebene Baustoffe oder Produkte nicht mehr erhältlich sind, die beschriebene Bauweise den anerkannten Regeln der Technik widerspricht, Anforderungen der Statik oder der Sicherheit zu erfüllen sind und so weiter. Die dadurch bedingten Änderungen dürfen dem Käufer nicht unzumutbar sein, insbesondere

den Wert und den Gebrauch der Wohnung nicht herabsetzen. Ebenso ist der Verkäufer berechtigt, die Bauausführung des Gemeinschaftseigentums und der anderen Wohnungen zu ändern, sofern sich dadurch nicht die für die konkrete Wohnung des Käufers vereinbarte Bauausführung ändert und die Gebrauchsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar verringert oder beeinträchtigt wird.

Soweit die Vertragsunterlagen keine oder unbestimmte Angaben hinsichtlich unvorhergesehener notwendiger Leistungen enthalten, ist der Verkäufer gemäß § 315 BGB zur Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt. Die von dem Verkäufer bestimmte Leistung muss mindestens von mittlerer Art und Güte sein und der Qualität der sonstigen Leistung entsprechen. Sie darf sich jedoch nicht objektiv wertmindernd auf das Bauwerk auswirken. Der vereinbarte Kaufpreis ändert sich dadurch nicht. Stets müssen die Leistungen für den Käufer zumutbar sein. Der Käufer ist über wesentliche Änderungen zu informieren. Der Festpreis ändert sich hierdurch nicht.

Als Beschaffenheit der Wohnung wird eine Mindestgröße vereinbart, welche die im Vertrag genannte Fläche um bis zu 3 % (Toleranz) unterschreiten kann. Wird diese Mindestgröße unterschritten und ist diese Abweichung nicht durch Abweichung von den Plänen zur Teilungserklärung auf Wunsch des Käufers veranlasst, ist der Verkäufer verpflichtet, die toleranzunterschreitende Abweichung in Geld auszugleichen. Flächenmehrungen zugunsten des Käufers sind nicht ausgleichspflichtig. Eine Garantie für die Flächengröße wird vom Verkäufer aber nicht übernommen. Ansprüche des Käufers beschränken sich daher bei einer Minderfläche unterhalb der Toleranzgröße auf den beschriebenen Kaufpreisausgleich; weitergehende Ansprüche des Käufers sind ausgeschlossen. Hinsichtlich der Berechnung der Wohnfläche gilt grundsätzlich die Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei jedoch Sondereigentum an Balkonflächen in allen Häusern und Dachterrassenflächen in den Häusern 3, 4 und 5 unter Anrechnung der Hälfte der Grundfläche bei der Flächenermittlung berücksichtigt werden. Ebenerdige Terrassenflächen in allen Häusern sowie Dachterrassenflächen im Haus 2, die dem Sondereigentum zugeordnet wurden, werden unter Anrechnung eines Viertels der Grundfläche bei der Flächenermittlung berücksichtigt.

Der Verkäufer führt das Bauvorhaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihm nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus übernimmt der Verkäufer keine Haftung für die steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele des Käufers.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand und insoweit die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Arbeiten bis zum 30. April 2028 vollständig fertig zu stellen. Streiktage und witterungsbedingte Arbeitsausfallzeiten, Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt sowie durch Pandemien werden diesen Fristen hinzugerechnet.

Dem Käufer steht hinsichtlich des Bauvorhabens kein Auftrags- oder Weisungsrecht zu. Das Betreten der Baustelle durch den Käufer kann nur in Abstimmung mit dem Verkäufer und auf eigene Gefahr erfolgen. Bauliche Sonderwünsche können beim Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden, dies jedoch nur, sofern sie dem Verkäufer spätestens einen Monat vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Verkäufers und sind rechtzeitig mitzuteilen. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden; der Käufer haftet hierfür ungeachtet der Genehmigung eines Sonderwunsches durch den Verkäufer. Die Erstellung von Planungen und Tekturen, die für Sonderwünsche erforderlich sind, ist gesondert vom Käufer zu vergüten. Ein genereller Rechtsanspruch des Käufers auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen besteht allerdings nicht. Die Vereinbarung eines baulichen Sonderwunsches bedarf eventuell der notariellen Beurkundung.

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, überwacht die gesamte Bauausführung durch baubegleitende Prüfungen.

2.4 Erklärungen zu Bestimmungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Für den Fall, dass der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises einen KfW-Förderkredit beantragt, wird als Beschaffenheit vereinbart, dass das Bauwerk die Effizienzhaus-Stufe eines Effizienzhauses (Stufe KfW 40) nach den Vorgaben des Förderprogramms 297/ 298 in der zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der KfW geltenden Fassung erreicht. Zum Nachweis der vereinbarten Effizienzhaus-Stufe hat der Verkäufer spätestens mit der Fertigstellung die für eine eventuelle Prüfung des Förderantrags durch die KfW erforderlichen Unterlagen zu erstellen und dem Käufer zu übergeben. Dieser Anspruch verjährt nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach der Kreditzusage durch die KfW.

2.5 Finanzierungsnachweis

Der Käufer muss dem Verkäufer innerhalb von 6 Wochen nach Vertragsabschluss eine Finanzierungsbestätigung seines Kreditinstitutes übergeben. Aus dem Finanzierungsnachweis muss ersichtlich sein, dass die erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Diese Verpflichtung stellt eine Hauptleistungspflicht des Käufers im Sinne des § 323 BGB dar, das heißt, dass der Verkäufer von dem gesamten Kaufvertrag zurücktreten kann, wenn der Käufer dieser Verpflichtung nicht fristgemäß nachkommt. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Vorlage des Nachweises, spätestens aber mit Zahlung nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen.

2.6 Fälligkeit des Kaufpreises

Der Kaufvertrag sieht vor, dass der Käufer den Kaufpreis unter Berücksichtigung von § 632a BGB und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) an den Verkäufer zahlt. Es gelten zunächst die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen:

– Der Kaufvertrag ist rechtswirksam und alle zu seiner Durchführung notwendigen Genehmigungen liegen vor. Etwaige vertragliche Rücktrittsrechte des Verkäufers sind erloschen.

– Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung ist eine Vormerkung zugunsten des Käufers in dem für den Kaufgegenstand angelegten Wohnungseigentumsgrundbuch eingetragen.

– Die Löschung von den vom Käufer nicht übernommenen, im Range vor der Eigentumsvormerkung eingetragenen Belastungen ist durch ein Freistellungsversprechen der Grundpfandrechtsgläubiger (§ 3 Absatz 1 Nummer 3 MaBV) sichergestellt.

– Die Baugenehmigung ist erteilt worden.

Der Kaufvertrag sieht weiter vor, dass keine Teilbeträge gem. § 3 Absatz 2 MaBV vom Verkäufer angefordert werden. Der Verkäufer wird vielmehr die Kaufpreisraten nach seinem freien Ermessen (§ 315 BGB) und entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf festlegen, wobei maximal 7 Teilbeträge abgefordert werden dürfen.

Der Verkäufer hat gegenüber dem Käufer gemäß §§ 650u Absatz 1 Satz 2, 650m Absatz 2 Satz 1 BGB bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate eine Fertigstellungssicherheit durch einen Einbehalt in Höhe von 5 % des vereinbarten Gesamtkaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel zu gewähren. Die Sicherheitsleistung ist durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Käufer von der fälligen ersten Kaufpreisrate 5 % des vereinbarten Gesamtkaufpreises als Sicherheit zurückhält. Diesen Sicherheitseinbehalt hat der Käufer an den Verkäufer auszuzahlen, wenn der Kaufgegenstand innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist ohne wesentliche Mängel fertig gestellt wurde.

Der Verkäufer wird den Käufer über den Bautenstand entsprechend den tatsächlich gebildeten und von ihm festgelegten Kaufpreisraten unterrichten (Bautenstandsmitteilung). Dabei ist ausschließlich der Bautenstand des jeweiligen Hauses (Bauabschnitt) maßgeblich, in dem sich die verkaufte Wohnung befindet. Sobald die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vom beurkundenden Notar bescheinigt sind, ist der Käufer zur Zahlung der jeweiligen Kaufpreisrate innerhalb von 14 Tagen verpflichtet, nachdem er die Bautenstandsmitteilung erhalten hat. Kommt der Käufer mit der Zahlung einer Rate in Verzug, hat er auf den offenen Teil der Kaufpreisrate Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu zahlen. Dem Verkäufer bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens vorbehalten. Werden mehrere Eigentumswohnungen in einer Kaufurkunde erworben, gelten die Regelungen zur Fälligkeit des Kaufpreises und der Ratenplan für jede Wohnung separat. Das bedeutet, dass sich die Höhe und die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreisraten für jede Wohnung nach ihrem Bautenstand richtet, unabhängig von dem Bautenstand der weiteren verkauften Wohnungen. Dies gilt auch für die vollständige Fertigstellung der Wohnungen, die unabhängig voneinander eintreten kann.

Der Verkäufer wird seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises außerhalb dieser Urkunde an sein Finanzierungsinstitut, die HypoVereinsbank AG, abtreten.

2.7 Übergabe und Abnahme

Der Mitbesitz an dem gemeinschaftlichen Eigentum, der unmittelbare Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen und die Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen sowie die Nutzungen und Lasten, Gefahren und Abgaben gehen mit der Abnahme auf den Käufer über, nicht jedoch vor vollständiger Zahlung der vereinbarten fälligen Kaufpreisraten in Höhe von 96,5 % des Kaufpreises.

Nach bezugsfertiger Herstellung muss der Käufer das Sondereigentum abnehmen. Die Bezugsfertigkeit liegt

vor, wenn die Fertigstellung der Wohnung nach der Verkehrsauffassung so weit fortgeschritten ist, dass deren Benutzung nicht ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt ist. Die Bezugsfertigkeit wird nicht dadurch beeinträchtigt, dass noch unwesentliche Mängel zu beheben oder geringfügige Restarbeiten vorzunehmen sind. Später durchgeführte Arbeiten sind ggf. erst nach Fertigstellung abzunehmen. Für die Bezugsfertigkeit ist ferner die Fertigstellung der übrigen Sondereigentumseinheiten und des für den Bezug nicht notwendigen Gemeinschaftseigentums einschließlich der Außenanlagen sowie der Stellplätze nicht erforderlich. Das Gemeinschaftseigentum ist ebenfalls nach seiner Fertigstellung abzunehmen. Hierfür ist die Herstellung der Außenanlage nicht erforderlich, diese wird nach ihrer Herstellung gesondert abgenommen. Die Abnahme für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt durch den Käufer im Rahmen einer Begehung. Andere Formen der Abnahme sind dadurch nicht ausgeschlossen. Eine getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist zulässig. Sowohl selbstständige Gewerke als auch Teile des Gemeinschaftseigentums können getrennt abgenommen werden; dies gilt etwa für die Tiefgaragenflächen und die Außenanlage.

Maßgeblich für die Abnahmen im Übrigen sind die Regelungen in Ziffer 3.2 der Grundlagenurkunde:

„3.2.1

Bezugsfertigkeit vorausgesetzt, erfolgt vor Übergabe die Abnahme. Den Abnahmetermin setzt der Verkäufer mit einer Frist von mindestens 2 Wochen fest und teilt diesen den Erwerbern mit. Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet (Abnahmeprotokoll), die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welche alle eventuellen Mängel, fehlende Leistungen und etwaige Einwendungen des Verkäufers aufzunehmen sind. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift von ihm anerkannten Mängel und die fehlenden Leistungen innerhalb angemessener Frist, die jedoch mindestens 4 Wochen beträgt, zu beseitigen beziehungsweise zu erbringen.

3.2.2

Die Abnahme für das Sondereigentum erfolgt durch den Erwerber im Rahmen einer Begehung. Andere Formen der Abnahme sind dadurch nicht ausgeschlossen. Unbeschadet des Rechts auf persönliche Abnahme kann der Erwerber auch einen Sachverständigen, zum Beispiel die TÜV SÜD Industrie Service GmbH oder sonstige Dritte beauftragen und bevollmächtigen, die kaufgegenständliche Einheit für ihn abzunehmen. Mit der Abnahme des Sondereigentums durch den Sachverständigen gilt das Objekt als übergeben, auch wenn der Erwerber bei der Abnahme nicht zugegen war.

Erscheint trotz fristgerechter Einladung weder der Erwerber noch sein bevollmächtigter Vertreter zum Abnahmetermin, so ist vom Eigentümer unter Wahrung einer Frist von 14 Tagen ein zweiter Termin anzusetzen. Wird nicht spätestens zum zweiten Termin die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber oder dessen bevollmächtigten Vertreter unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert, gilt das Sondereigentum als abgenommen. Der Verkäufer ist verpflichtet, auf diese Rechtsfolgen im Einladungsschreiben besonders hinzuweisen.

3.2.3

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Erwerber in einer gemeinsam mit dem Verwalter durchzuführenden Begehung. Andere Formen der Abnahme sind dadurch nicht ausgeschlossen. Unbeschadet des Rechts auf persönliche Abnahme kann der Erwerber auch einen Sachverständigen, zum Beispiel die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, oder sonstige Dritte beauftragen und bevollmächtigen, für ihn das Gemeinschaftseigentum abzunehmen.

Im Übrigen gelten die vorstehenden Ziffern 3.2 Absatz 1 und 3.2 Absatz 2 entsprechend.

3.2.4

Eine getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist zulässig. Sowohl selbstständige Gewerke als auch Teile des Gemeinschaftseigentums können getrennt abgenommen werden; dies gilt etwa für die Tiefgaragenflächen.

3.2.5

Hat der Erwerber den Kaufgegenstand oder Teile davon ohne Abnahme in Besitz genommen und rügt der Erwerber Mängel oder fehlende Leistungen nicht detailliert innerhalb von 6 Werktagen, hat der Erwerber insoweit die Beweislast für das Vorhandensein von Mängeln bei Inbesitznahme.

3.2.6

Die Kosten des Sachverständigen TÜV SÜD für die Abnahme des Sondereigentums trägt der Erwerber in Höhe von Euro 595,00 brutto und für die Abnahme

des Gemeinschaftseigentums in Höhe von Euro 270,00 brutto, sofern der Erwerber nicht selbst auf seine Kosten abnimmt.

3.2.7

Vorbehalte wegen bekannter Mängel hat der Erwerber spätestens bei der Abnahme geltend zu machen."

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH ist vom Verkäufer mit der Überwachung der gesamten Bauausführung durch baubegleitende Prüfungen beauftragt und somit vorbefasst.

Nach Abnahme sind der Wohnungseigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters jeweils einfache Ausfertigungen der Nachweise für Wärme-, Schall- und Brandschutz zu übergeben.

Der Käufer ist nicht berechtigt, die Abnahme und Übergabe von der Vorlage eines Energieausweises abhängig zu machen.

2.8 Rechte bei Mängeln

Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand frei von Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches. Die derzeitig eingetragenen Belastungen werden im Rahmen der Abwicklung der geplanten Verkäufe gelöscht. Etwa bei Abnahme bestehende Rückstände an fälligen, auch gestundeten Erschließungskosten, Straßenanliegerbeiträgen, sonstigen Lasten und Steuern, für die der Kaufgegenstand haftet, trägt der Verkäufer.

Mängelansprüche für die Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks sind ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet für die von ihm zu erbringenden Bauleistungen nach den Bestimmungen des BGB zum Werkvertrag mit folgender Maßgabe:

– Die in den Ausführungs- und Prospektplänen genannten Maße stellen keine Beschaffenheitsangabe dar. Es gelten allein die vertraglichen Vereinbarungen.

– Die Mängelansprüche für die vom Verkäufer zu erbringenden vertraglich geschuldeten Leistungen verjähren gemäß § 634 a Absatz 1 Nummer 2 BGB nach 5 Jahren.

– Für Gebrauchsteile, technische Anlagen und sonstige Bauteile, die wegen bestimmungsgemäßen Verschleißes über eine nur begrenzte Nutzungsdauer verfügen und/oder ständiger Wartung bedürfen (zum Beispiel Fenster, Türen, Aufzüge, Fugen et cetera) leistet der Verkäufer nur Gewähr, wenn und soweit die gerügten Mängel nicht auf normalem Verschleiß, mangelnder oder unterlassener Wartung und/oder unsachgemäßem Gebrauch beruhen. Insbesondere Türen und Fenster müssen regelmäßig gewartet beziehungsweise eingestellt werden (Wartungsklausel).

Sämtliche Fristen beginnen jeweils mit der Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums. Dem Verkäufer stehen zwei Nachbesserungsversuche zu. Auch nach Bezug des Kaufgegenstandes können die gegebenenfalls noch erforderlichen Fertigstellungs- und Nachbesserungsarbeiten durchgeführt werden. Der Käufer hat ferner die Ausführung der Mängelbeseitigungsarbeiten auch dann zu dulden, wenn die Mängel nicht sein Sondereigentum betreffen. Die gleiche Duldungspflicht trifft den Käufer hinsichtlich Mängelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum.

Zu Eigenleistungen ist der Käufer erst nach Übergabe des Kaufgegenstandes berechtigt.

Von einem Ausschluss oder einer Begrenzung der Haftung ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung von Kardinalpflichten sowie des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Kardinalpflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung für die Durchführung des Vertrages wesentlich sind und auf deren Einhaltung der Käufer vertrauen darf.

Der Verkäufer ist weder verpflichtet noch bereit, an einem Schlichtungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen.

2.9 Eigentumsvormerkung, Auflassung und Verjährung

Eigentumsvormerkung und Auflassung

Für den Käufer wird eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand im Grundbuch eingetragen. Die Auflassungsvormerkung wird wieder gelöscht, sofern keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind. Nicht als Zwischeneintragungen in diesem Sinne gelten Belastungen, an deren Eintragung der Käufer mitgewirkt hat oder die von ihm zu übernehmen sind.

Der Verkäufer will sicherstellen, dass die Eigentumsvormerkung des Käufers bei nicht vertragsgemäßer Zahlung der fälligen Kaufpreisraten und einem darauf begründeten Rücktritt des Verkäufers unverzüglich zur Löschung gebracht wird. Aus diesem Grund ist die Eigentumsvormerkung als dingliches Recht auflösend bedingt gestaltet. Der Notar wird einseitig nicht widerruflich angewiesen, auf schriftlichen Antrag des Verkäufers den Antrag auf Löschung der Eigentumsvormerkung zu stellen und dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, sofern und sobald die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

– Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist.

– Der Käufer hat dem Notar auf per Einwurfeinschreiben an die zuletzt mitgeteilte Anschrift übersandte Anforderung hin nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt sei oder aber, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers anhängig ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Die Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs durch den Käufer ist nur mit Zustimmung des Verkäufers und nur zu Protokoll des Notars möglich, der den Kaufvertrag beurkundet.

Verjährung

Hinsichtlich des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers wie für den Kaufpreisanspruch des Verkäufers wird eine dreißigjährige Verjährungsfrist ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn vereinbart.

2.10 Kosten und Steuern

Die mit der Beurkundung und dem Vollzug dieses Kaufvertrages verbundenen Notar- und Gerichtsgebühren, einschließlich der Kosten, die mit den zur Kaufpreisfinanzierung zu bestellenden Grundpfandrechten und der Identitätserklärung zusammenhängen, und die Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen. Der Käufer ist verpflichtet, die Grunderwerbsteuer unverzüglich, spätestens zwei Wochen nach Zustellung des Steuerbescheids zu begleichen. Das Recht des Käufers zur Einlegung von Rechtsmitteln und Rückforderung etwaiger überzahlter Beträge bleibt hiervon unberührt.

Die Kosten für Pfandhaftentlassungserklärungen sowie Löschung nicht übernommener Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs trägt der Verkäufer. Der Verkäufer trägt auch die Kosten im Zusammenhang mit einer Änderung der Teilung sowie etwaiger zusätzlich einzutragenden Dienstbarkeiten.

Die Kosten für etwaige Treuhandaufträge, die dem Vollzugsnotar wegen alter oder neu einzutragender Grundpfandrechte im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag von Dritten erteilt werden, trägt im Verhältnis zwischen den Parteien und zum Notar

– der Verkäufer, soweit es sich um Gläubiger von Rechten handelt, die der Käufer nicht

übernommen hat,

– in den anderen Fällen der Käufer.

2.11 Finanzierungsvollmacht

Der Verkäufer wird die zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen erforderlichen dinglichen Rechte (insbes. Grundschulden) bestellen. Die Beschaffung der Fremdmittel ist ausschließlich Sache des Käufers, auch wenn der Verkäufer bei der Schaffung der Voraussetzungen zur Auszahlung mitwirkt. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, den Kaufgegenstand in notarieller Urkunde mit – auch nach § 800 Zivilprozessordnung (ZPO) vollstreckbaren – Grundpfandrechten jeder Art in Höhe von insgesamt bis zu 120 % des Kaufpreises nebst bis zu 20 % Zinsen per anno und 10 % einmaligen Nebenleistungen zugunsten von Banken, Sparkassen und Versicherungen mit Sitz im Inland (Kreditgeber) schon vor der Eigentumsumschreibung auf den Käufer zu belasten, Eintragungsbewilligungen und -anträge sowie entsprechende Sicherungszweckerklärungen abzugeben. Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer von allen Verpflichtungen aus den von ihm zu bestellenden Grundpfandrechten zu befreien und sämtliche Kosten der Grundpfandrechtsbestellungen zu tragen.

3. Vertrag des WEG-Verwalters

Mit der WEG-Verwaltung wird die

GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH
Oranienburger Straße 66 in 10117 Berlin

beauftragt. Der Verwaltervertrag wird fest für die Dauer von zunächst drei Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils bei Wiederbestellung.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Bestimmungen des WEG. Die Verwaltung umfasst die allgemeine kaufmännische Geschäftsführung, die rechtliche Verwaltung, die Finanz- und Vermögensverwaltung sowie die technische Verwaltung. Der Verwalter vertritt die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich.

In dem Vertrag wird bezüglich der Honorierung unterschieden zwischen den Grundleistungen, die der Verwalter im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen zu erbringen hat, und den besonderen Leistungen, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer darüber hinaus erbringt und die über die Grundleistungen hinaus gesondert zu vergüten sind. Die monatliche Vergütung für die Grundleistungen wird Euro 29,50 je Wohneinheit und Euro 15,00 je Kfz-Stellplatz zuzüglich der jeweils gesetzlich gültigen Umsatzsteuer betragen. Die besonderen Leistungen werden nach Stundensätzen zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer berechnet.

Jeder Erwerber tritt in diesen Verwaltervertrag rechtlich ohne weitere Erklärungen ein, sobald er Wohnungseigentümer wird, wirtschaftlich gemäß Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, ohne dass es weiterer Vereinbarungen oder Erklärungen bedarf.

4. Vertrag über Vermietergemeinschaften und Vertrag über die Mietsonderverwaltung

Die Erwerber schließen sich mit Ausnahme der Eigennutzer und der Teileigentümer zu zwei separaten Vermietergemeinschaften zusammen, nämlich

– die Wohneinheiten in den Gebäuden 2, 3 und 4 mit den Aufgängen Zepernicker Straße 82, 85, 89, 90 und 91 gemäß Vertrag über die Vermietergemeinschaft Wohnen (Wohnungen in den Gebäuden Zepernicker Straße 82, 85, 89, 90 und 91) – Anlage 8a der Grundlagenurkunde

und

– die Wohneinheiten im Gebäude 5 mit dem Aufgang Zepernicker Straße 88 gemäß Vertrag über die Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen (Wohnungen im Gebäude Zepernicker Straße 88) – Anlage 8b der Grundlagenurkunde.

Der Beitritt und der Zusammenschluss der Erwerber zu der jeweiligen Vermietergemeinschaft im Sinne eines Mietenpools ist verpflichtend, sofern die betreffende Wohnung vermietet werden soll. Selbstnutzern und den Erwerbern von Teileigentum obliegt diese Verpflichtung nicht. Die Verpflichtung „ruht" während der Eigennutzung, lebt aber wieder auf, sofern die Wohnung während des Garantiezeitraumes wieder vermietet wird.

4.1 Gegenstand, Zweck

Zweck dieses Mietenpools ist es, dass die Nettokaltmieten aller teilnehmenden Wohnungseinheiten im Bindungszeitraum dieser Vereinbarung einheitlich ermittelt und unter den Wohnungseigentümern im Verhältnis der jeweiligen Wohnflächen je Quadratmeter monatlich verteilt werden. Maßgeblich für die Berechnung der Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei jedoch Sondereigentum an Balkonflächen in allen Häusern und Dachterrassenflächen in den Häusern 3 und 4 unter Anrechnung der Hälfte der Grundfläche bei der Flächenermittlung berücksichtigt werden. Ebenerdige Terrassenflächen in allen Häusern sowie Dachterrassenflächen im Haus 2, die dem Sondereigentum zugeordnet wurden, werden unter Anrechnung eines Viertels der Grundfläche bei der Flächenermittlung berücksichtigt.

4.2 Vertragslaufzeit und vorzeitige Beendigung

Das Vertragsverhältnis

– mit der Vermietergemeinschaft Wohnen (Wohnungen in den Gebäuden Zepernicker Straße 82, 85, 89, 90 und 91) beginnt mit dem Monatsersten des vierten auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums folgenden Monats, wobei die Abnahme des Gemeinschaftseigentums von 95 % der Erwerber erklärt sein muss. Die Gesamtlaufzeit beträgt fünf Jahre ab Beginn.

– mit der Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen (Wohnungen im Gebäude Zepernicker Straße 88) beginnt mit dem Monatsersten des vierten auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums folgenden Monats, wobei die Abnahme des Gemeinschaftseigentums von 95 % der Erwerber erklärt sein muss. Die Gesamtlaufzeit beträgt fünf Jahre ab Beginn.

Die Vermietergemeinschaft kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Der spätere Eigenbezug einer Wohnungseinheit durch den Wohnungseigentümer ist kein wichtiger Grund im vorstehenden Sinne. In einem solchen Fall ruht die Mitgliedschaft während der Dauer der Eigennutzung. Die Absicht des Eigenbezuges ist dem Immobilienverwalter der Vermietergemeinschaft unverzüglich anzuzeigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

4.3 Einnahmen, Kosten

Während des Vertragsverhältnisses fließen sämtliche Einnahmen der Vermietergemeinschaft zur Verteilung an die teilnehmenden Eigentümer nach Maßgabe dieses Vertrages zu. Einnahmen im Sinne dieses Vertrages sind Zahlungen auf die vereinbarten Nettokaltmieten durch die jeweiligen Mieter. Nicht hierzu zählen Anzahlungen auf zukünftige Forderungen und Überzahlungen. Zahlungen eines Mieters auf Forderungen, die nicht Nettokaltmiete sind, stehen dem jeweiligen Eigentümer komplett zu. Teilzahlungen auf die Gesamtmiete sind nach den Bestimmungen des § 366 BGB zu verteilen. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnung oder deren Mieter stehen, sind durch den jeweiligen Eigentümer zu tragen. Dies gilt auch für Mietausfälle wegen berechtigter Mietminderungen sowie für Maklercourtagen bei Neuvermietungen. Diese sind durch den jeweiligen Eigentümer/ Vermieter gegenüber dem Mietenpool auszugleichen.

Als Immobilienverwalter der Vermietergemeinschaft wird die

GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH
Oranienburger Straße 66 in 10117 Berlin

eingesetzt. Die Eigentümer verpflichten sich, diese Gesellschaft auch als Mietsonderverwalter einzusetzen. Die Abrechnung und Überweisung der Überschüsse erfolgt jeweils monatsweise zum Monatsende, erstmals am Monatsende des vierten auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums folgenden Monats, durch den Mietsonderverwalter. Die Verwaltergebühr für die Verwaltung der Vermietergemeinschaft ist mit dem Honorar aus dem Vertrag über die Mietsonderverwaltung (SE-Verwaltervertrag) abgegolten. Nicht mit abgegolten und gesondert auf der Grundlage der Stundensätze aus dem SE-Verwaltervertrag abzugelten sind Kosten aus Rechtsstreitigkeiten in der Vermietergemeinschaft.

4.4 Vertrag über Mietsonderverwaltung (SE-Verwaltervertrag)

Als Mietsonderverwalter der Vermietergemeinschaft wird die

GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH
Oranienburger Straße 66 in 10117 Berlin

eingesetzt. Die Eigentümer verpflichten sich, diese Gesellschaft als Mietsonderverwalter einzusetzen und als Grundlage hierfür den Vertrag über die Mietsonderverwaltung (SE-Verwaltervertrag) abzuschließen (siehe Anlage 7 der Grundlagenurkunde). Der SE-Verwaltervertrag beginnt mit der Übergabe der Wohnung an den einzelnen Erwerber und ist zeitlich begrenzt auf fünf Jahre.

Gegenstand dieses Vertrages ist allein die Mietsonderverwaltung hinsichtlich des Sondereigentums am jeweiligen Wohnungs- und Teileigentum. Der Sondereigentumsverwalter wird mit der Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse, mit der rechtlichen Betreuung, der Finanz- und Vermögensverwaltung und der technischen Betreuung im umfassenden Sinne beauftragt.

Der Sondereigentumsverwalter erhält für die zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Verwaltervergütung je Wohneinheit in Höhe von EUR 29,50 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer und je Kfz-Stellplatz von EUR 15,00 zuzüglich Mehrwertsteuer. Das Honorar erhöht sich jährlich um 2,50 Prozent. Besondere Leistungen werden gesondert nach Stundensätzen berechnet. Vergütungen und Auslagen sind nicht auf den Mieter umlegbar und sind unabhängig von der WEG-Verwaltervergütung vom Erwerber zu leisten, wobei der Sondereigentumsverwalter berechtigt ist, die Vergütung der jeweiligen Mietausschüttung zu entnehmen.

4.5 Abrechnung der Mietüberschüsse

Die Abrechnung und Überweisung der Überschüsse durch den Mietsonderverwalter erfolgt jeweils monatsweise zum Monatsende, erstmals am Monatsende des vierten auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums folgenden Monats. Inhalt der Abrechnung ist eine Aufstellung der Mietforderungen und -zahlungen sowie die Verteilung der Nettokaltmieten auf die Eigentümer. In einem weiteren Schritt werden von den Einnahmen aus dem Mietenpool die Hausgelder, die Mietverwaltergebühr und sonstige mit dem Sondereigentum in Verbindung stehende Kosten abgezogen.

4.6 Rechte und Pflichten

Die teilnehmenden Erwerber sind verpflichtet, ihre gegenwärtigen und zukünftigen Nettokaltmieten aus der Vermietung im Bindungszeitraum an die Vermietergemeinschaft abzutreten. Die teilnehmenden Erwerber sind ferner verpflichtet, auf Anforderung die Abtretung den Mietern formgerecht bekannt zu geben. Die Eigentümer verpflichten sich, durch den Mietsonderverwalter die Anpassung der Nettokaltmieten entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten vornehmen zu lassen und gegebenenfalls gerichtlich gegenüber dem Mieter durch-

zusetzen. Ausstehende Mieten sind anzumahnen und gegebenenfalls mittels Zahlungsklage auf Kosten des jeweiligen Eigentümers einzufordern. Dies gilt auch bei unberechtigten Mietminderungen.

Jede Wohnung ist durch den jeweiligen Eigentümer in einem vermietbaren Zustand zu halten, der mindestens die Erzielung der ortsüblichen Miete ermöglicht. Notwendige Reparaturen, die diesem Zweck dienen, sind durch den jeweiligen Eigentümer unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.

Die vorstehend formulierten Pflichten sind gleichzeitig einzufordernde Rechte der übrigen teilnehmenden Eigentümer. Der Immobilienverwalter muss diese nach Aufforderung durch einzelne Eigentümer notfalls mittels Klage im Namen der Vermietergemeinschaft durchsetzen. Die Kosten hierfür tragen zunächst alle Mitglieder der Vermietergemeinschaft gemeinschaftlich. Die Möglichkeit der Klage der Eigentümer untereinander bleibt hiervon unberührt.

4.7 Sanktionen

Kommt ein Eigentümer seinen Pflichten nicht nach und kann er seine diesbezüglichen Bemühungen – nach erfolgter Fristsetzung durch den Immobilienverwalter – nicht nachweisen, wird er für die Dauer des Mietausfalls für seine Wohnung ganz oder teilweise von der Ausschüttung aus dem Mietenpool ausgeschlossen. Die Höhe der Kürzung berechnet sich nach dem Schaden, welcher der Vermietergemeinschaft durch die Pflichtverletzung entsteht.

4.8 Rechtsnachfolge

Sollte der Wohnungseigentümer die erworbene Wohnungseinheit veräußern, verpflichtet er sich, seinen Rechtsnachfolger in sämtliche Rechte und Pflichten des Vertrages über die Vermietergemeinschaft in der Weise einzubinden, dass auch sein Rechtnachfolger in derselben Weise verpflichtet ist. Bei Tod des Wohnungseigentümers wird der Vertrag mit dessen Erben fortgesetzt.

4.9 Mehrere Erwerber

Sind mehrere Personen Erwerber derselben Wohnung, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Vermietergemeinschaft untereinander als Gesamtschuldner, mit der Maßgabe, dass Tatsachen und Ereignisse, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen und eintreten, gegenüber allen von ihnen wirken. Gleiches gilt für eventuelle Zustellungen an die Erwerber.

5. Mietgarantievertrag

Es werden ein Mietgarantievertrag für die Erwerber in der Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen (Wohnungen im Gebäude Zepernicker Straße 88) und für die Erwerber in der Vermietergemeinschaft Wohnen (Zepernicker Straße 82, 85, 89, 90 und 91) – beide jeweils Garantienehmer – abgeschlossen.

Garantiegeber ist die

Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH
Oranienburger Straße 66, 10117 Berlin
(Garantiegeber)

5.1 Mietgarantie

Der Garantiegeber garantiert ab dem Monatsersten des vierten auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums folgenden Monats, wobei die Abnahme des Gemeinschaftseigentums von 95 % der Käufer erklärt sein muss, eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von Euro 19,50 je m^2 Wohnfläche (Vermietergemeinschaft Wohnen) beziehungsweise Euro 26,50 je m^2 Wohnfläche (Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen). Er steht damit für die Dauer der Mietgarantie für die Zahlung eines etwaigen Fehlbetrages zwischen der Garantiemiete und den an den jeweiligen Garantienehmer aus der Vermietergemeinschaft erfolgenden Ausschüttungen ein. Die Haftung des Garantiegebers gegenüber allen Garantienehmern ist für die Vermietergemeinschaft Wohnen auf einen Höchstbetrag von insgesamt Euro 300.000,00 (in Worten: Euro dreihunderttausend) beziehungsweise für die Vermietergemeinschaft Apartmentwohnen auf einen Höchstbetrag von insgesamt Euro 200.000,00 (in Worten: Euro zweihunderttausend) begrenzt (Haftungsmasse).

Die Auszahlung der Mietgarantieleistungen erfolgt an den Mietverwalter der Vermietergemeinschaft ab Beginn des Garantiezeitraumes, jeweils monatsweise zum Monatsende. Nebenkosten, ob umlagefähig oder nicht, insbesondere die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (§ 2 BetrKV) sowie sonstige, gegebenenfalls auf vertraglicher Grundlage auf die Mieter umgelegte oder umlegbare Betriebskosten, sind nicht Gegenstand der Mietgarantie. Diese Kosten hat der Garantienehmer selbst und gesondert zu tragen.

Werden während der Laufzeit dieses Mietgarantievertrages höhere als die garantierten Mieteinnahmen erzielt, so werden Überschussbeträge zunächst mit etwaigen Garantiezahlungen des Garantiegebers verrechnet. Die Verrech-

nung von die Garantiemiete übersteigenden Überschüssen erfolgt über die Gesamtlaufzeit des Vertrages. Soweit zum Ende der Laufzeit dieses Vertrages nach vorstehender Verrechnung noch Überschussbeträge verbleiben, so stehen diese Beträge den Garantienehmern zu.

Der Garantiegeber leistet Sicherheit für die Garantiezahlungen durch Hinterlegung eines Betrages in Höhe von Euro 300.000,00 (in Worten: Euro dreihunderttausend) für die Vermietergemeinschaft Wohnen sowie eines Betrages in Höhe von Euro 200.000,00 (in Worten: Euro zweihunderttausend) für die Vermietergemeischaft Apartementwohnen auf ein an die jeweiligen Garantienehmer abgetretenes Konto bei einer deutschen Großbank spätestens zum Beginn des Leistungszeitraums. Alternativ kann nach Wahl des Garantiegebers die Sicherheitsleistung auch durch Ausreichung einer Höchstbetragsbürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes an den insoweit bevollmächtigten Mietsonderverwalter erbracht werden. Die Sicherheit reduziert sich anteilig entsprechend den jeweils geleisteten Garantiezahlungen.

Die Haftungsmasse für die Vermietergemeinschaft Wohnen von insgesamt Euro 300.000,00 reduziert sich unabhängig von ihrer tatsächlichen Inanspruchnahme zusätzlich nach Eintritt der nachfolgenden Ereignisse jeweils wie folgt:

– nach Erreichen der Vollvermietung um Euro 150.000,00,

– nach Ablauf des 2. Garantiejahres um Euro 60.000,00,

– nach Ablauf des 3., 4. und 5. Garantiejahres um jeweils weitere Euro 30.000,00

und die Haftungsmasse für die Vermietergemeinschaft Apartment von insgesamt Euro 200.000,00 reduziert sich unabhängig von ihrer tatsächlichen Inanspruchnahme zusätzlich nach Eintritt der nachfolgenden Ereignisse jeweils wie folgt:

– nach Erreichen der Vollvermietung um Euro 100.000,00,

– nach Ablauf des 2. Garantiejahres um Euro 40.000,00,

– nach Ablauf des 3., 4. und 5. Garantiejahres um jeweils weitere Euro 20.000,00,

soweit zum jeweils genannten Zeitpunkt nicht schon aufgrund von Garantiezahlungen eine weitergehende Reduktion erfolgt ist. Überschüssige, nicht verbrauchte Sicherheitsleistungen sind entsprechend der Haftungsreduzierung an den Garantiegeber zurückzuzahlen, bei Sicherheitsleistung durch Bürgschaft ist die Bürgschaft entsprechend zu reduzieren. Mit Verbrauch der Haftungsmasse endet die Garantieverpflichtung auch dann, wenn die fünfjährige Garantiezeit noch nicht abgelaufen ist.

Die Einstands- und Leistungsverpflichtung des Garantiegebers greift nicht ein beziehungsweise entfällt insbesondere,

– wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erstfassung des Vertrages über die Vermietergemeinschaft betreffend die Vermietungspflicht aufhebt oder inhaltlich dergestalt verändern sollte, dass dies zu wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Garantieversprechen führt; oder

– wenn die Vermietergemeinschaft den Vertrag über die vorgesehenen Mietsonderverwaltungen nicht abschließt oder diesen nach Abschluss vorzeitig – ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes – beendet; gleiches gilt für Erwerber, die keinen Vertrag über die Mietsonderverwaltung abgeschlossen haben beziehungsweise mit denen ein diesbezügliches Vertragsverhältnis nicht oder nicht mehr besteht; oder

– wenn der Erwerber einer Vermietung seiner Wohneinheit durch den Verwalter der Vermietergemeinschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für ihn beziehungsweise der Vermietergemeinschaft möglichst günstigen Bedingungen zuwiderhandelt, gegenüber diesem Eigentümer; gleiches gilt, wenn die Nichtzahlung, die unvollständige Mietzahlung oder das Nichtzustandekommen eines Mietvertrages vom Eigentümer zu vertreten ist; oder

– wenn der Eigentümer seine Wohneinheit während der Garantiezeit nicht in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhält oder wesentliche Veränderungen in Bezug auf Gestaltung und Ausstattung der Wohnung zu vertreten hat, gegenüber diesem Eigentümer; oder

– bei Vorliegen höherer Gewalt; oder

– wenn die gegenwärtigen, bei Kaufvertragsabschluss gültigen gesetzlichen, insbesondere mietrechtlichen Regelungen, Verordnungen oder Satzungen für das vorliegende Garantieversprechen wesentliche Verschlechterungen zulasten der Vermieterseite erfahren; oder

– bei Ruhen der Mitgliedschaft in der Vermietergemeinschaft, im Falle des Selbstbezuges der Wohnungseinheit

durch den Erwerber oder bei Veräußerung der Wohnungseinheit; Erwerber, deren Mitgliedschaft in der Vermietergemeinschaft zunächst wegen Selbstbezug ruhte, werden nicht anspruchsberechtigt, wenn Sie die Wohnung später vermieten und damit aktives Mitglied der Vermietergemeinschaft werden; oder

– bei Beendigung des WEG-Verwaltervertrages zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und der GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH aufgrund Kündigung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft oder infolge der Abberufung des WEG-Verwalters.

5.2 Mietvermittlung

Der Garantiegeber verpflichtet sich gegenüber dem Garantienehmer, während der Laufzeit des Mietgarantievertrages fortlaufend für die Vermietung der Wohnung Sorge zu tragen und dem Garantienehmer insoweit für den Fall des Leerstandes jeweils einen neuen Mieter zu vermitteln. Der Garantiegeber ist insoweit berechtigt, sich hierfür eines Maklers zu bedienen. Diesbezügliche Maklerprovisionen sind – mit Ausnahme der kostenfreien Erstvermietung – vom Garantienehmer zu tragen.

Der Garantiegeber ist auch berechtigt, im Namen des Garantienehmers Mietverträge zu schließen, deren monatliche Nettokaltmiete je m² unter dem garantierten Betrag liegt. Die Differenz zur garantierten Miete ist dann vom Garantiegeber an den Garantienehmer monatlich zu zahlen. Darüber hinausgehende Ansprüche des Garantienehmers gegen den Garantiegeber, insbesondere wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft oder verminderter Ertragsfähigkeit, sind ausgeschlossen.

Der Garantiegeber erhält für die vorstehend geregelte Mietvermittlung keine Provision. Soweit sich der Garantiegeber im Rahmen der Mietvermittlung Dritter, insbesondere eines Maklers bedient, muss der Garantienehmer die an den Makler zu zahlende Provision übernehmen. Der Garantiegeber ist von diesbezüglichen Kosten freizustellen und berechtigt, die monatliche Mietgarantie mit seinem Freistellungsanspruch zu verrechnen.

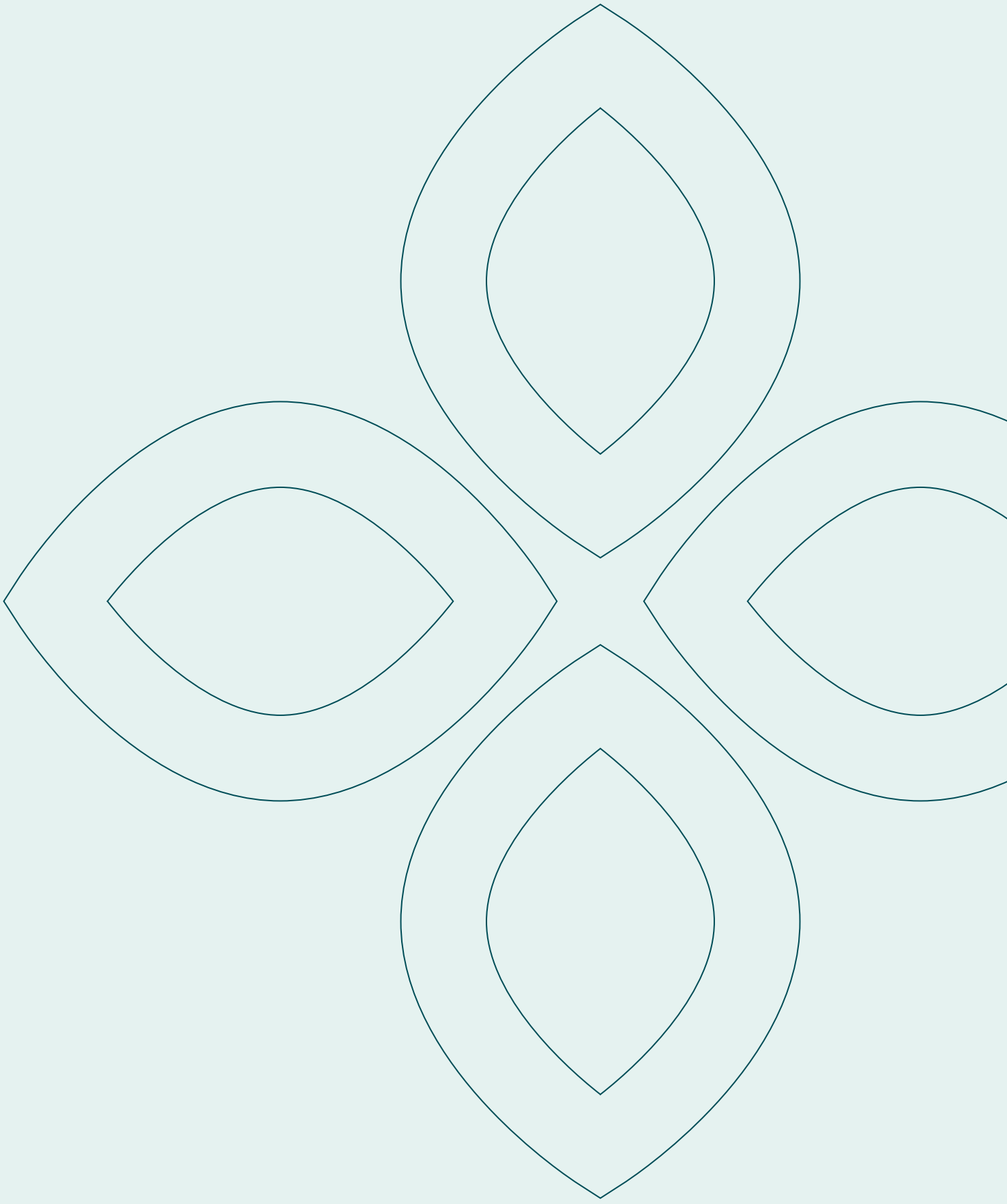
5.3 Mitwirkungspflicht des Garantienehmers

Der Garantienehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wohneinheit während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages in einem zur Vermietung geeigneten mangelfreien Zustand befindlich ist. Für den Zeitraum, für den diese Voraussetzungen nicht vorliegen, erlischt die Mietgarantiepflicht, ohne dass sich die Laufzeit verlängert.

Der Garantienehmer hat auf Verlangen des Garantiegebers sämtliche Erklärungen, die zur Abwicklung und Durchführung eines jeweiligen Mietvertrages erforderlich sind, unverzüglich nach Aufforderung abzugeben.

5.4 Dauer des Vertrages, Kündigung

Der Mietgarantievertrag endet – ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf – automatisch mit Ablauf der Garantiefrist. Der Vertrag kann zuvor nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden.



STEUERLICHE GRUNDLAGEN

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Nachfolgende Ausführungen basieren auf dem aktuellen Stand der Steuergesetzgebung (Juli 2024), den dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentaren. Änderungen der Rechtsstandpunkte der Steuerverwaltung sowie der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, so dass die nachfolgend dargestellten steuerlichen Folgen für den Erwerber unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Die Darstellungen beschränken sich auf grundsätzliche Ausführungen. Die individuelle steuerliche Situation des einzelnen Erwerbers bedarf einer auf ihn zugeschnittenen Beratung. Der Verkäufer empfiehlt daher jedem Erwerber, sich von einem sachverständigen Dritten (zum Beispiel einem Steuerberater) beraten zu lassen. Für das Erreichen der mit dem Kauf einer Eigentumswohnung verbundenen steuerlichen Zielsetzung des Erwerbers wird von Seiten des Verkäufers keine Haftung übernommen.

1. Erwerb der Eigentumswohnung zur Vermietung

1.1 Einkünfte aus Vermietung

Ein Erwerber einer Eigentumswohnung, der seine Immobilie langfristig vermietet und diese im Privatvermögen hält, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 6 in Verbindung mit § 21 Einkommensteuergesetz (EStG). Die Ermittlung der Einkünfte erfolgt durch die Gegenüberstellung der Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Sind die Werbungskosten in einem Veranlagungsjahr höher als die Einnahmen, ergeben sich steuerliche Verluste. Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters. Werbungskosten (§ 9 EStG) sind neben den Absetzungen für Abnutzung (AfA) zum Beispiel Zinsen und sonstige Finanzierungskosten sowie die Bewirtschaftungskosten für das Objekt (Wohngeld ohne die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage) und die Vergütung für den Sondereigentumsverwalter. Die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage führen nicht unmittelbar zu Werbungskosten. Steuerlich wirksame Werbungskosten entstehen erst durch ihren „Verbrauch“ im Zeitpunkt der Durchführung und Bezahlung von Instandhaltungsmaßnahmen, also bei der Entnahme von Beträgen aus der Instandhaltungsrücklage.

1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Verlusten aus der Vermietung ist, dass die Eigentumswohnung zum Zweck der langfristigen Vermietung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf Dauer gesehen nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (sogenannter „Totalüberschuss“). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, sind die Vermietungseinkünfte steuerlich nicht relevant. Man spricht in diesem Zusammenhang von „Liebhaberei“. Etwaige Veräußerungsgewinne (der Wohnung) bleiben in der Regel bei der Ermittlung des Totalüberschusses außen vor.

Hohe Schuldzinsen in Verbindung mit den Absetzungen für Abnutzung können in den ersten Jahren zu erheblichen steuerlichen Verlusten führen. Eine von vornherein bestehende (kurz- bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Erwerbers ist daher steuerschädlich, sofern ein Totalüberschuss in einem solchen Fall nicht darstellbar sein sollte. Die Finanzverwaltung geht bei einem Verkauf innerhalb der ersten fünf Jahre davon aus, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Wohnung nicht auf Dauer zu vermieten, und vermutet folglich „Liebhaberei“. Umgekehrt besteht die Vermutung zu Gunsten des Steuerpflichtigen, dass – sofern eine kurzfristige Veräußerung nicht erfolgt – die Vermietung auf Dauer angelegt ist.

Sofern die Finanzverwaltung Zweifel an der Überschusserzielungsabsicht hat, trägt der Erwerber die objektive Beweislast. Er muss dann anhand einer Prognoserechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren nachweisen beziehungsweise glaubhaft machen, dass aus der Vermietung der erworbenen Eigentumswohnung ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Einzelheiten hinsichtlich der Einnahmen- und Ausgabenpositionen im Rahmen einer solchen Prognoserechnung sind in dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 08. Oktober 2004, IV C 3 - S 2253 - 91/04 (BStBl. 2004 I S. 933) geregelt.

Eine Vermietungstätigkeit ist regelmäßig auf Dauer angelegt, wenn sie nach den bei Beginn der Vermietung ersichtlichen Umständen keiner Befristung unterliegt und die Miete marktüblichen Konditionen entspricht. Wird die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet (zum Beispiel an Angehörige), so gilt die Vermutung der Einkunftserzielungsabsicht ebenfalls, sofern die Vermietung auf Dauer angelegt ist und die vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt.

Die Wohnungsvermietung gilt dann als entgeltlich und Werbungskosten sind uneingeschränkt zum Abzug zugelassen (§ 21 Absatz 2 Satz 2 EStG). Unterschreitet die vereinbarte Miete die Grenze von 50 %, erfolgt generell eine Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil. Werbungskosten können nur insoweit geltend gemacht werden, als sie auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallen (§ 21 Absatz 2 Satz 1 EStG). Beträgt die Miethöhe mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der Marktmiete, ist zwar der Werbungskostenabzug nicht zu kürzen, jedoch ist die Einkunftserzielungsabsicht zu prüfen (siehe oben). Bei positiver Überschussprognose sind sämtliche Werbungskosten abziehbar. Bei negativer Prognose ist eine Aufteilung vorzunehmen. Die auf den unentgeltlichen Teil der Nutzungsüberlassung entfallenden Werbungskosten sind nicht abziehbar; für den entgeltlichen Teil ist hingegen die Einkunftserzielungsabsicht zu unterstellen und Werbungskosten sind insoweit zum Abzug zugelassen. Bei der Prüfung der vorgenannten Grenzen ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten) für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Der entsprechende Wert wird üblicherweise für Wohnungen dem Mietspiegel entnommen, wobei es zulässig ist, den niedrigsten Wert innerhalb der Mietpreisspanne als Vergleichswert heranzuziehen.

1.3 Steuerliche Aufteilung des Kaufpreises

Die Anschaffungskosten für die Eigentumswohnung / den Stellplatz, also der Kaufpreis und die Anschaffungsnebenkosten (zum Beispiel die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten), können nicht vollumfänglich abgeschrieben werden. Zur Abschreibung berechtigen allein die auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten. Soweit diese Kosten anteilig auf den Grund und Boden entfallen, können keine Abschreibungen vorgenommen werden.

Die somit erforderliche Kaufpreisaufteilung in einen Boden- und einen Gebäudeanteil wird in diesem Prospekt (und in den noch zu beurkundenden Kaufverträgen) nach Maßgabe der vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwendbarkeit der vorgenannten „Arbeitshilfe“ umstritten ist und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abgelehnt wird (vergleiche Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 20. September 2022, IX R 12/21, Rz. 47, mit Verweis auf das BFH-Urteil vom 21. Juli 2020, IX R 26/19, BStBl. II 2021 Seite 372). Gleichwohl wird den Berechnungen vorliegend die „Arbeitshilfe“ zugrunde gelegt, denn nach der Rechtsprechung des BFH muss die Aufteilungsproblematik letztlich einzelfallbezogen betrachtet und beurteilt werden, so dass eine allgemeingültige Aufteilungsmethodik nicht existiert.

Die steuerliche Aufteilung der Kaufpreise erfolgt nach der vorgenannten BMF-Arbeitshilfe. Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 13.432 Quadratmeter. Den dabei anzusetzenden Bodenrichtwert hat der Prospektherausgeber mit einem Wert in Höhe von Euro 250,00 je Quadratmeter Grundstücksfläche geschätzt. Der Bodenrichtwert musste geschätzt werden, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin das Grundstück in der Richtwertsammlung zum 1. Januar 2024 noch als Gewerbefläche bewertet hat. Der Prospektherausgeber hat sich bei seiner Schätzung an dem Ankaufspreis für das Gesamtgrundstück, auf einer von dessen Teilflächen die angebotenen Eigentumswohnungen errichtet werden, orientiert. Da es sich um eine Schätzung handelt, kann es naturgemäß zu Abweichungen kommen. Diese können nach oben oder nach unten erfolgen. Abweichungen nach oben hätten zur Folge, dass bei der steuerlichen Aufteilung des Kaufpreises ein höherer Anteil auf den Grund und Boden entfällt.

Wird der Aufteilungsrechnung der vorstehend genannte Bodenrichtwert in Höhe von Euro 250,00 je Quadratmeter Grundstücksfläche zugrunde gelegt, so ergibt sich eine steuerliche Aufteilung der Kaufpreise in Höhe von circa 91,00 % auf das Gebäude und in Höhe von circa 9,00 % auf den Grund und Boden. Das gleiche Aufteilungsverhältnis wird den Stellplätzen zugrunde gelegt. Diese Aufteilung ist Basis der Darstellung in der Preisliste der Wohnungen (Seite 104 ff. des Prospekts).

In den Kaufverträgen werden jeweils die Kaufpreisanteile für den Grund und Boden und für das Gebäude sowie gegebenenfalls auch für den Stellplatz ausgewiesen. Der Verkäufer übernimmt allerdings ausdrücklich keine Zusicherung dafür, dass das Finanzamt diese steuerliche Aufteilung des Kaufpreises auch anerkennt. Nach einer grundlegenden Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH vom 16. September 2015, IX R 12/2014, BStBl. 2016 II S. 397) ist aber im Regelfall die Aufteilung, die zwischen den Parteien im Kaufvertrag vereinbart wurde, für das Finanzamt verbindlich. Ausnahmen ergeben sich lediglich bei Gestaltungsmissbrauch. Die Finanzverwaltung wendet diese Rechtsprechung auch an (R 7.3 EStR 2022, H 7.3 Stichwort: Kaufpreisaufteilung).

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Letztendlich erfolgt eine verbindliche steuerliche Aufteilung der Kaufpreise erst durch das zuständige Finanzamt. Dabei kann es zu Abweichungen zwischen dem geschätzten Aufteilungsmaßstab bei Prospektierung und den verbindlichen, nach Abschluss der Baumaßnahmen festgestellten Werten kommen.

1.4 Lineare und degressive Absetzung für Abnutzung für das Gebäude

Die Anschaffungskosten der Eigentumswohnung, die auf das anteilig erworbene Gebäude entfallen, werden grundsätzlich linear mit 3,00 % jährlich abgeschrieben (§ 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 lit. a) EStG). Die lineare AfA kann ein Erwerber ab Fertigstellung beziehungsweise ab dem Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenwechsels (Besitzübergabe) geltend machen. Die angebotenen Eigentumswohnungen sollen spätestens bis zum 31. Oktober 2027 fertiggestellt werden, so dass die linearen Abschreibungen bei planmäßigem Bauablauf erstmals ab Dezember 2027 (Monat der Fertigstellung) in Anspruch genommen werden können.

Statt linear können die Anschaffungskosten der Eigentumswohnung, soweit sie auf das anteilig erworbene Gebäude entfallen, in fallenden Jahresbeträgen nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von 5 % vom jeweiligen Buchwert (Restwert) vorgenommen werden (degressive AfA gem. § 7 Absatz 5b in Verbindung mit Absatz 5a EStG). Voraussetzung hierfür ist zum einen, dass die Eigentumswohnung Wohnzwecken dient und vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden ist, und zum anderen, dass mit der Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt. Als Beginn der Herstellung gilt das Datum der nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften einzureichenden Baubeginnsanzeige oder gegebenenfalls der gegenüber der zuständigen Baubehörde freiwillig eingereichten Anzeige des Baubeginns.

Bei Gebäuden, bei denen die Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen bemessen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht zulässig. Der Übergang von der Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen zur Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen ist zulässig. Die weitere Absetzung für Abnutzung bemisst sich nach dem Übergang zur Absetzung für Abnutzung im Sinne des § 7 Absatz 4 EStG (lineare AfA) vom Restwert und dem nach § 7 Absatz 4 EStG unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer dann maßgebenden Prozentsatz.

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung der Eigentumswohnung kann der Absetzungsbetrag für dieses Jahr mit jeweils einem Zwölftel ab November 2027 (Monat der Fertigstellung) in Anspruch genommen werden.

1.5 Absetzung für Abnutzung für die Außenanlagen

Sofern ein Anteil des Kaufpreises auf die Außenanlagen, das heißt auf Gartenanlagen, Hofbefestigungen oder Kinderspielplätze, entfällt, kann dieser Betrag gleichmäßig über Zeiträume von 10 bis 20 Jahren verteilt werden, beziehungsweise mit 10,00 % beziehungsweise mit 5,00 % jährlich abgeschrieben werden (vergleiche BMF vom 15.12.2000, BStBl. I 2000, 1532, AfA-Tabelle für die allgemein verwendbaren Anlagegüter (AfA-Tabelle „AV“), Ziffer 2/2.1).

1.6 Absetzung für Abnutzung für Einbauküchen und Mobiliar

Der Erwerber, der die Einbauküche und gegebenenfalls zusätzlich das Mobiliar zur Ausstattung eines Apartments erwirbt und dieses mitvermietet, kann die darauf entfallenden Kaufpreisanteile nach § 7 Absatz 1 EStG linear abschreiben. Die jeweiligen AfA-Bemessungsgrundlagen werden im Kaufvertrag für die ausgewählte Wohnung beziehungsweise das Apartment jeweils gesondert ausgewiesen. Die Abschreibung der Einbauküche ist mit 10,00 % über 10 Jahre abzuschreiben (BFH-Urteil vom 03. August 2016, IX R 14/15); dies gilt auch für die Abschreibung des Mobiliars (vergleiche BMF vom 01. Juli 1995, AfA-Tabelle für den Wirtschaftszweig „Gastgewerbe“, Ziffer 30/30.2).

1.7 Zinsen und Disagio (Damnum)

Finanzierungskosten, welche mit der Vermietungstätigkeit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, sind grundsätzlich als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für laufende Zinsen als auch für ein Disagio (Damnum), sofern dieses marktüblich ist (§ 11 Absatz 2 Satz 4 EStG). Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind Disagiovereinbarungen mit Geschäftsbanken regelmäßig als marktüblich anzusehen (vergleiche § 11 Absatz 2 Satz 4 EStG, (R 11 EStR 2022, H 11, Stichwort „Damnum“).

Disagio ist die Differenz zwischen dem Nennbetrag und dem Auszahlungsbetrag eines Darlehens. Das Disagio ist

bei wirtschaftlicher Betrachtung eine einmalige Zinsvorauszahlung des Darlehensnehmers.

1.8 Behandlung eines eventuellen KFW-Förderzuschusses

Die Käufer von Wohnungseigentum können möglicherweise in Zukunft wieder nach Maßgabe eines neu aufgelegten Förderprogramms der KFW eine Förderung für den Erwerb klimafreundlicher Eigentumswohnungen beantragen. Nach den Bedingungen des letzten (aktuell ausgelaufenen) Förderprogramms konnten Selbstnutzer und Vermieter die Förderung beantragen. Der Höchstbetrag der Förderung betrug bei den letzten Förderprogrammen Euro 37.000,00. Die Förderung konnte nach Wahl als Zuschuss oder als Tilgungszuschuss im Rahmen einer Kreditfinanzierung gewährt werden. Ein Kreditzuschuss verkürzt die Laufzeit des Darlehens (frühere Fälligkeit der letzten Annuität).

Steuerlich ist zu beachten, dass es sich bei den bezuschussten Aufwendungen um Anschaffungskosten handelt. Der Zuschuss gehört in einem solchen Fall nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, jedoch sind die Abschreibungen nach § 7 EStG nach den um den Zuschuss verminderten Anschaffungskosten zu bemessen (Richtlinie 21.5 Absatz 5 Satz 2 Einkommensteuerrichtlinie). Im Ergebnis reduziert der Zuschuss also die Abschreibungen und damit die Werbungskosten. Die vorstehenden Ausführungen gelten nach einer Verlautbarung der Senatsverwaltung Berlin gleichermaßen für Zuschüsse und für Tilgungszuschüsse (Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 31. Juli 2015).

Die Zuschusszahlung ist vom Käufer im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuererklärung anzugeben.

1.9 Verlustausgleichsverbot gemäß § 15b EStG

Nach der Vorschrift des § 15b EStG können Verluste aus der Vermietung einer Wohnung dann nicht mehr mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes „Steuerstundungsmodell" handelt. Nach der gesetzlichen Fiktion liegt ein solches Modell vor, wenn die prognostizierten steuerlichen Verluste mehr als 10 % des gezeichneten und aufzubringenden oder eingesetzten Kapitals betragen (§ 15b Absatz 3 EstG). Entscheidend ist dabei, ob durch den Erwerb eine „modellhafte Gestaltung" realisiert wird. Nach § 15b Absatz 2 Satz 2 EStG liegt eine solche dann vor, wenn dem Steuerpflichtigen mittels eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit den übrigen Einkünften auszugleichen. Die Regelung zielt in erster Linie auf Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Beim Erwerb von Realeigentum ist nach dem sogenannten Zweifelsfragenerlass des Bundesministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2007 (BStBl. I, Seite 542) eine Modellhaftigkeit nur dann gegeben, wenn Zusatz- oder Nebenleistungen (wie zum Beispiel Mietgarantien oder Bürgschaften) gegen gesondertes Entgelt in Anspruch genommen werden und diese wiederum zu einem Steuerstundungseffekt führen. Schädlich ist in diesem Zusammenhang auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen vom Verkäufer selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistung von einer nahestehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistung von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt. Unschädlich sind Vereinbarungen über Gegenleistungen, welche die Bewirtschaftung und Verwaltung des Objektes betreffen (zum Beispiel Aufwendungen für Hausverwaltung, Mietpoolvereinbarungen oder die Tätigkeit als WEG-Verwalter), soweit es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt.

Eine modellhafte Gestaltung wird insbesondere auch nicht dadurch begründet, dass der Verkäufer mit dem Erwerber zugleich die Errichtung des Objektes vereinbart.

Auch die Vermarktung mittels eines Prospektes führt nicht zwingend zur Modellhaftigkeit einer Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospektes an. Die Anwendung des § 15b EStG kann also grundsätzlich vermieden werden, indem der Erwerber auf zusätzliche Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich sind derartige Nebenleistungen allerdings dann, wenn er zwar solche in Anspruch nimmt, dafür aber kein gesondertes Entgelt bezahlt, weil die Leistungen bereits mit dem Kaufpreis abgegolten sind. In diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine zusätzlichen sofort abziehbaren Werbungskosten, so dass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird.

Im Ergebnis wird die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit gegeben ist, im Einzelfall durch das zuständige Betriebsfinanzamt des Bauträgers getroffen. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 06. Februar 2014, IV-R-59/10 (BStBl. II S. 465) entschieden, dass § 15b EStG verfassungsgemäß und damit grundsätzlich anwendbar sei. Der Bundesfinanzhof erläutert in dieser Entscheidung ausdrücklich, was unter einem Steuerstundungsmodell

zu verstehen ist. Klägerin war eine Fondsgesellschaft, ein Umstand, der nach Auffassung des Bundesfinanzhofs als Indiz für das Vorliegen eines Steuerstundungsmodells gesehen werden kann. In dem entschiedenen Fall obsiegten jedoch die Steuerpflichtigen, weil nach den Feststellungen des Finanzgerichtes das Konzept keine steuerlichen Verluste vorsah.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass grundsätzlich ein geringes steuerliches Risiko in Bezug auf eine mögliche Anwendung des § 15b EStG auf das vorliegende Angebot besteht. Im Falle der Anwendung des § 15b EStG wären die steuerlichen Verluste der Anfangsphase jedoch nicht endgültig verloren; vielmehr vermindern diese die (positiven) steuerpflichtigen Einkünfte, die der Erwerber in den Folgejahren aus der Vermietung der jeweiligen Einheit erzielt.

1.10 Veräußerung der Wohnung

Wird die Eigentumswohnung im Privatvermögen gehalten, bleibt der bei einem Verkauf entstehende Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltefrist" erfolgt. Die Frist beginnt und endet jeweils mit dem Abschluss des Kaufvertrags. Bei Veräußerungen innerhalb des Zehnjahreszeitraums wird ein Verkauf als privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG besteuert. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind von den ursprünglich getätigten Anschaffungskosten (Kaufpreis zuzüglich Anschaffungsnebenkosten) die in Anspruch genommenen Absetzungen für Abnutzung in Abzug zu bringen. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem so reduzierten Anschaffungswert ist der steuerpflichtige Gewinn. Im Ergebnis werden damit sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen im Zeitpunkt des Verkaufs rückgängig gemacht.

Wird die Wohnung in dem Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt (selbstgenutztes Wohnungseigentum), führt auch die Veräußerung innerhalb der Frist von zehn Jahren nicht zu einem steuerpflichtigen Gewinn. § 23 EStG findet in diesem Fall keine Anwendung.

1.11 Grundstückshandel

Steuerpflichtige, die nachhaltig Grundstücke verkaufen, werden als Grundstückshändler behandelt und erzielen deshalb Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes geht die Finanzverwaltung (BMF, IV A 6 - S-2240 - 46/04 Schreiben - koordinierter Ländererlass - vom 26. März 2004 - Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel) davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel dann vorliegt, wenn innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren mehr als drei Grundstücke verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze, vergleiche Textziffer 5 des BMF-Schreibens vom 26. März 2004). Grundstücke, die länger als zehn Jahre im Vermögen gehalten werden, sind für die Frage der Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze nicht zu berücksichtigen (vergleiche Textziffer 2 des BMF-Schreibens vom 26. März 2004). Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Erwerben die Eheleute jedoch die Wohnung gemeinschaftlich, wird bei einem Verkauf jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objektes im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet. Stuft die Finanzverwaltung die Tätigkeit des Steuerpflichtigen als gewerblichen Grundstückshandel ein, hat dies erhebliche negative steuerliche Konsequenzen. Da die Grundstücke dann als Umlaufvermögen eingestuft werden, führt dies zu einer Rückgängigmachung der Abschreibungen. Darüber hinaus unterliegt ein eventueller Veräußerungsgewinn auch der Gewerbesteuer.

Grundsätzlich gehören zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnungen zum notwendigen Privatvermögen des Steuerpflichtigen und stellen folglich kein Objekt im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels dar. Erfolgt die Selbstnutzung allerdings für einen Zeitraum von weniger als fünf Jahren, hat der Erwerber darzulegen, dass die Veräußerung offensichtlich auf Sachzwängen beruht. Anderenfalls gilt auch die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung als Objektverbrauch (vergleiche Textziffer 10 des BMF-Schreibens vom 26. März 2004).

2. Erwerb der Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken

Erwerber, die die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen, erzielen keine Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes.

3. Gesondertes und einheitliches Feststellungsverfahren

Bei Erwerb von Eigentumswohnungen nach einheitlichem Muster sieht die Abgabenordnung die Möglichkeit der Durchführung eines gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens vor. In diesem besonderen Veranlagungsverfahren wird beim Finanzamt des Ver-

käufers eine Feststellungserklärung eingereicht, in der die Besteuerungsgrundlagen, insbesondere die Bemessungsgrundlagen der Abschreibungen, für alle Erwerber einheitlich festgestellt werden. Dabei prüft das Finanzamt die prozentuale Aufteilung des Kaufpreises auf den Grund und Boden, das Gebäude, die Stellplätze und die Außenanlagen und legt gegebenenfalls die endgültigen Wertansätze fest.

Nach dem Erlass des Feststellungsbescheides werden die anteiligen Werte (Besteuerungsgrundlagen) den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern der Erwerber mitgeteilt. Ob es tatsächlich ein solches Feststellungsverfahren geben wird, liegt im Ermessen des Finanzamtes. Kommt es nicht dazu, prüfen die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter die Höhe der Abschreibung.

4. Einkommensteuervorauszahlungen/ Lohnsteuerfreibetrag

Steuerliche Verluste können nach § 37 EStG grundsätzlich bereits im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren geltend gemacht oder als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte eingetragen werden (§ 39a EStG). Verluste aus Vermietungseinkünften eines Gebäudes vor dessen Fertigstellung werden jedoch bei der Festsetzung der Vorauszahlungen unter anderem nur dann berücksichtigt, wenn für das Gebäude Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden. In anderen Fällen werden Verluste erst für solche Kalenderjahre berücksichtigt, die nach Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes beginnen. Für die Jahre vor Anschaffung/Fertigstellung können die Verluste erst im Rahmen der steuerlichen Veranlagung berücksichtigt werden.

5. Veranlagung beim Wohnsitzfinanzamt

Für den Fall, dass ein Feststellungsverfahren gemäß Tz. 3 durchgeführt wird, ist das Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Erwerbers an die Feststellung des zentralen Finanzamtes gebunden und muss die mitgeteilten Werte der Einkommensteuerveranlagung des Erwerbers zugrunde legen. Es besteht kein eigenes Prüfungsrecht der Wohnsitzfinanzämter.

Bei der Geltendmachung von Verlusten im Rahmen des Veranlagungsverfahrens können diese bereits vor der Verlustfeststellung durch das zentrale Finanzamt auf Basis einer Schätzung berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass vom Erwerber der Nachweis dafür erbracht wird, dass dem Grunde nach ein steuerlich relevanter Grundstückserwerb vorliegt und dass Aufwendungen hierfür tatsächlich getätigt wurden. Hierzu teilt der Erwerber dem Wohnsitzfinanzamt die Steuernummer des Betriebsfinanzamtes sowie die geschätzten Einnahmen und Werbungskosten mit.

6. Grunderwerbsteuer

Bei Erwerb und Veräußerung der Wohnung entsteht Grunderwerbsteuer. Diese beläuft sich im Land Berlin auf derzeit 6 % vom Kaufpreis.

7. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Werden Immobilien verschenkt oder vererbt, so unterliegt dieser Vorgang der Besteuerung nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 1 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 2 ErbStG). Der Wert einer vererbten oder geschenkten Eigentumswohnung ist dabei grundsätzlich im sogenannten „Vergleichswertverfahren“ zu ermitteln (§ 182 Absatz 1, Absatz 2 Nummer 1 BewG). Grundlage hierfür sind nach § 183 BewG die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfaktoren. Kann ein Vergleichswert nicht festgestellt werden, erfolgt die Bewertung unter Heranziehung des Bodenrichtwertes und der Regelherstellungskosten im sogenannten „Sachwertverfahren“ (§ 182 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BewG). Gemäß § 13d Absatz 1, Absatz 3 Nummer 1 ErbStG sind Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet werden, mit 90 % ihres Wertes anzusetzen. Auf dem Grundstück lastende Fremdverbindlichkeiten sind als Nachlassschulden vom Wert der Wohnung abzuziehen (§ 10 Absatz 5 ErbStG). Da das Grundstück nur mit 90 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gemäß § 10 Absatz 6 ErbStG nur zu 90 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungsteuer zunächst abhängig von der verwandtschaftlichen „Nähe“ zum Erblasser beziehungsweise zum Schenker. Diese bestimmt die Steuerklasse. Weiterhin ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungsteuer abhängig von der Höhe des Gesamtnachlasses beziehungsweise von der Höhe der gesamten Schenkung. Hiernach bemisst sich – in Abhängigkeit von der Steuerklasse – der Steuersatz. Gemäß § 14 ErbStG sind mehrere von derselben Person innerhalb von zehn Jahren angefallene Vermögenserwerbe zusammenzurechnen.

8. Grundsteuer

Der Erwerber einer Eigentumswohnung ist grundsteuerpflichtig. Nach dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 2. Dezember 2019 bemisst sich die

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Grundsteuer zukünftig nach dem sogenannten Grundsteuerwert. Maßgebend für dessen Wertermittlung sind im Wesentlichen der Bodenwert des Grundstücks sowie regional und örtlich festgelegte Mietwerte. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts ist es das erklärte Ziel des Gesetzes, eine größere „Bewertungsgerechtigkeit" herzustellen. Grundsätzlich aber soll die Steuer nach dem Willen des Gesetzgebers „aufkommensneutral" ausgestaltet werden. Dies würde bedeuten, dass die Grundsteuer für einen Teil der Grundstücke einer Gemeinde höher ausfallen wird als bisher und für den anderen Teil niedriger.

Genaue Aussagen zur Höhe der Grundsteuer, insbesondere ob diese in der Zukunft höher oder niedriger ausfallen wird als bisher, lassen sich derzeit noch nicht treffen. Schlussendlich hängt die Grundsteuer davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden. Die neuen Regelungen gelten ab dem 01. Januar 2025.

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich diverser Einzelregelungen des GrStRefG eine mögliche Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerwerte im Raum steht.

Da die Grundsteuer regelmäßig zu den umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gehört, belastet sie den Eigentümer wirtschaftlich nur bei Selbstnutzung oder bei Leerstand beziehungsweise Zahlungsunfähigkeit des Mieters.

VERTRAGSPARTNER

Grundstückseigentümer, Projektentwickler
Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Steffen Goldmann und Herrn Dirk Germandi
Oranienburger Straße 66 | 10117 Berlin
Telefon: 030.20607950
www.waldhausquartier.de | info@waldhausquartier.de
Amtsgericht Charlottenburg HRA 38769 B

Vertriebskoordination
Profi Partner AG
Wallstraße 35 | 10179 Berlin
Telefon: 030.327766-120
www.profi-partner.de | verkauf@profi-partner.de

Planung
(LP 1 – 4 HOAI)
Büro für Architektur und Landschaftsarchitektur
Dr. Horst Hellbach
Hessenallee 3 | 14052 Berlin

(LP 5 HOAI)
Planungsgesellschaft ABA
Dipl.-Ing. Architekt Mark Aretz
August-Bebel-Straße 58 | 04257 Leipzig

WEG-Verwalter, Mietpool-, Sondereigentumverwalter
GOGEMA Verwaltungsgesellschaft mbH
Oranienburger Straße 66 | 10117 Berlin
Telefon: 030.20607930
www.gogema.de | info@gogema.de

Technische Qualitätskontrolle
TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Bautechnik Berlin
Wittestraße 30, Haus M
13509 Berlin

IMPRESSUM

Verkaufsprospekt WaldhausQuartier, Ausgabe 08/2025,
© Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH

Herausgeber:
Grundstücksgesellschaft WaldhausQuartier mbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Steffen Goldmann und Herrn Dirk Germandi
Chefredaktion: Steffen Goldmann (V. i. S. d. P.)

Gestaltung:
incorporate berlin communication gmbh
Oranienburger Straße 66 | 10117 Berlin
www.incorporateberlin.de
Redaktion: Tobias Wilke

Bildmaterial:
Adobe Stock, Aurelio Schrey, Freepik

WALDHAUS QUARTIER

Grundstücksgesellschaft
WaldhausQuartier mbH

Oranienburger Straße 66
10117 Berlin

Fon: +49 30 20 60 79 50
Fax: +49 30 20 45 84 88

E-Mail: info@waldhausquartier.de
Web: www.waldhausquartier.de

Ein Projekt von
Profi Partner und Goldmann Group

PROFI PARTNER PROJEKTENTWICKLUNG

Goldmann Group

Im Vertrieb von
Profi Partner AG

PROFI PARTNER AKTIENGESELLSCHAFT