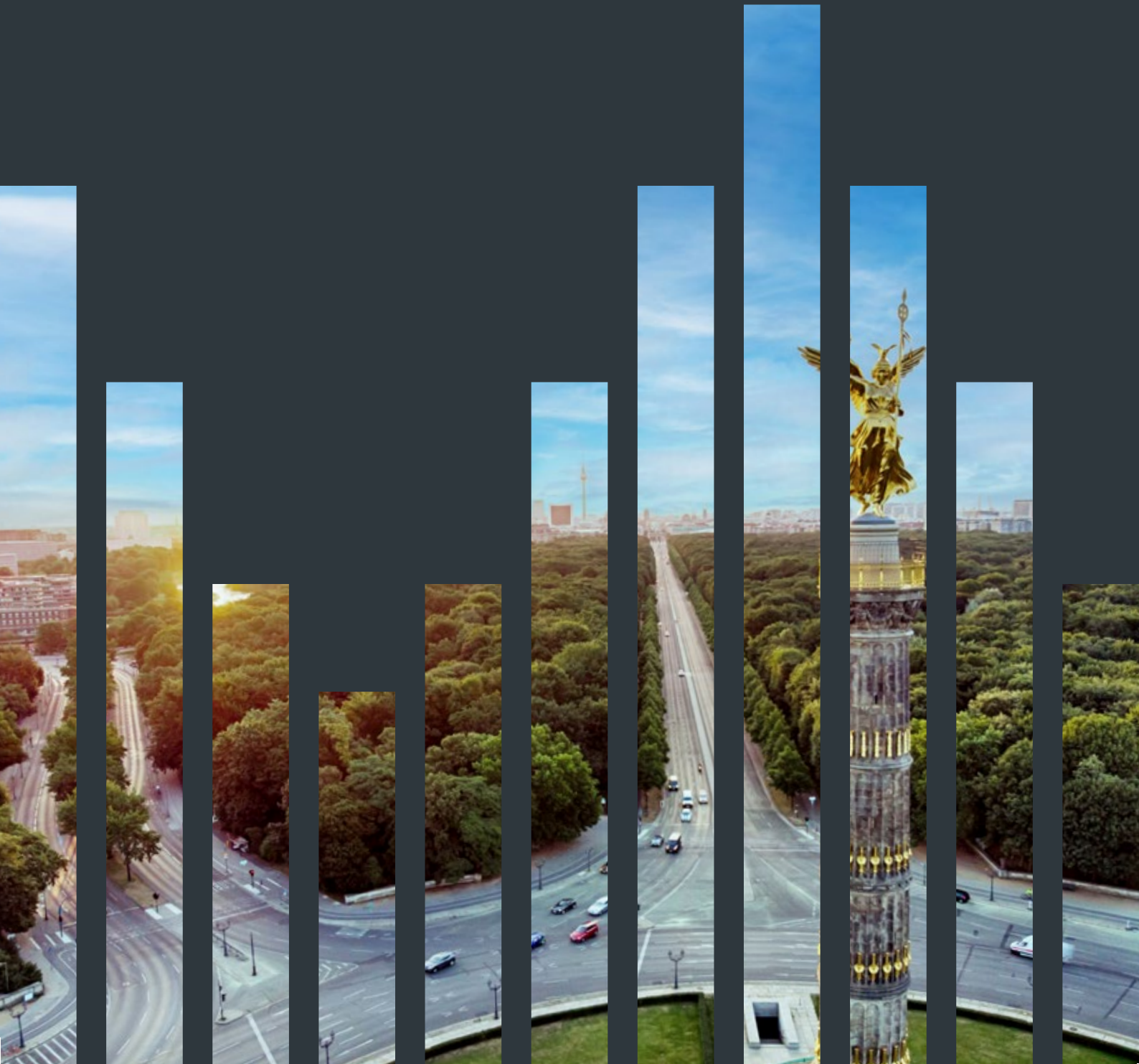


BeatsBerlin

Am Puls der Stadt



Hinweis zum Dokument

Dieses Dokument enthält Informationen über Eigentumswohnungen in der Liegenschaft Alt-Moabit 83A und 83B, in 10555 Berlin-Mitte. Es umfasst nicht sämtliche Informationen und Unterlagen, die im Zusammenhang mit einem potenziellen Erwerb dieser Objekte für einen einzelnen Investor relevant sein können. Dieses Dokument enthält zum Beispiel keine Ausführungen zu einer steuerlichen Konzeption und einer möglichen steuerlichen Auswirkung.

Jeder Erwerber ist gehalten, sich weitere Informationen selbstständig aus den ihm öffentlich und anderweitig zur Verfügung stehenden Quellen zu beschaffen und sich fachkundig beraten zu lassen. Eine Investitionsentscheidung sollte nicht ausschließlich auf dieses Dokument gestützt werden.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

Vorwort	04-05
Angebot im Überblick	06-07

Standort

Standort Berlin	08-11
Immobilienmarkt	12-13
Bezirk Berlin-Mitte	14-17
Stadtteil Moabit	18-25

Objekt

Objektbeschreibung	26-35
Gutachterliche Bestandsanalyse	36-41
Instandhaltungsrücklage	42-43
Grundrisse	44-59
Übersicht Einheiten	60-63
Grundstücksentwicklung	64-67

Rechtliches

Rechtliche Grundlagen	68-74
Grundbuch und Umweltangaben	75-76
Risikohinweise	77-92
Haftungsausschluss	93
Glossar	94
Vertragspartner	96-97



Herzlich Willkommen

Herzlich willkommen in Moabit, einem Stadtteil des Bezirks Berlin-Mitte, der durch seine zentrale Lage, die Nähe zur Spree und den historischen Gebäuden in direkter Umgebung besticht. Hier erlebt man die pulsierende Hauptstadtmetropole in ihrer ganzen Vielfalt und kann auf kürzestem Weg alle wichtigen Sehenswürdigkeiten, das Regierungsviertel, Restaurants und Geschäfte erreichen. Zugleich bildet der Stadtteil die Verbindung zwischen der Berliner City West und der City Ost.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins werden hier Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage im Bezirk Mitte angeboten. Dieser ist für seine lebhaftige Kultur- und Kreativszene, zahlreichen Parks wie z.B. den weitläufigen Tiergarten sowie seine hervorragende Infrastruktur bekannt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die Nähe zum Hauptbahnhof und zu den Berliner Universitäten machen diesen Stadtteil zu einem idealen Ort für alle, die direkt im Zentrum wohnen wollen.





Angebot im Überblick

Alt-Moabit 83A/83B, 10555 Berlin-Mitte

Mit diesem Dokument werden insgesamt 39 Eigentumswohnungen („Einheiten“, „Wohneinheiten“) auf sieben Etagen in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1977 zum Kauf angeboten. Die Einheiten befinden sich auf dem Grundstück Alt-Moabit 83A und 83B, in 10555 Berlin-Mitte.

Die hier angebotenen 39 Einheiten verfügen alle über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 57 - 96 m² ¹ mit zwei bis drei Zimmern. Die Wohnungen sind praktisch geschnitten und schaffen ein komfortables Wohnambiente, bieten ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten, Schlafen und verschiedene Lebenskonzepte.

Zwei der hier angebotenen Wohneinheiten sind leerstehend, die anderen 37 Wohnungen sind vermietet (vgl. Angaben Übersicht Einheiten Seite 60-63; Stand: Juni 2023).



Wohnhaus aus dem Jahr 1977, bestehend aus zwei Aufgängen mit jeweils 7 Etagen und Keller.



Die Wohnungen bieten auf zwei bis drei Zimmern Größen von ca. 57 m² bis 96 m². ¹



Insgesamt 39 Wohneinheiten, 19 Einheiten im Aufgang A, 20 Einheiten im Aufgang B.



Öffentlich geförderte Liegenschaft. Nachbinderfrist der öffentlichen Förderung läuft am 31.12.2028 aus.



Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse.



Die Instandhaltungsrücklage für kurz- und mittelfristige Maßnahmen ist in den Wohnungskaufpreisen enthalten.

¹Angaben gemäß Aufmaß

Standort

Standort Berlin





Einkaufsstraße: Berlin Friedrichstraße

Standort Berlin

- ▶ Berlin ist bekannt für seine blühende Start-up-Szene. Im Jahr 2022 gab es in Berlin mehr als 500 Neugründungen.²
- ▶ Berlin ist eine der kulturell vielfältigsten Städte Europas. Hier leben Menschen aus über 170 Nationen.³
- ▶ Berlin hatte 2022 einen Bevölkerungszuwachs von 77.800 Menschen. Der Anstieg zum Vorjahr beträgt damit 2,1 %.³

Als Hauptstadt Deutschlands und wichtiger europäischer Wirtschaftsstandort zieht die Stadt viele internationale Unternehmen an und bietet somit gute Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Anlage.

Auch die hohe Lebensqualität der Stadt spricht für eine Investition in Berlin. Die Hauptstadt bietet ein pulsierendes Kultur- und Freizeitangebot sowie eine moderne Infrastruktur mit einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr. Hinzu kommen eine vielfältige Restaurant- und Gastronomieszene sowie eine internationale Atmosphäre.

² <https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1283287.php>

³ <https://www.businesslocationcenter.de/wirtschaftsstandort/berlin-im-ueberblick/demografische-daten>

Immobilienmarkt und Marktfaktoren

Marktbeeinflussende Faktoren

Der Immobilienmarkt ist von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demografischen Entwicklungen oder dem Zinsniveau abhängig. Zudem sind einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.

Im Bereich der Wohnimmobilien stellen Lebensmuster bzw. Lebensformen des Zusammenlebens einflussreiche Faktoren dar. So hat die Bedeutung der Familien in den letzten Jahrzehnten tendenziell abgenommen, während die Zahl der Einpersonenhaushalte insbesondere in den Ballungsräumen zugenommen hat. Hierdurch steigt der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche. Darüber hinaus führt ein steigender Wohlstand zu einer erhöhten durchschnittlichen Wohnfläche je Bewohner.

Entscheidende Faktoren für eine Privatisierung von Immobilien sind der Zustand der Immobilie, die Mieterstruktur sowie deren Lage.

Immobilienmarkt in Deutschland und aktuelle Entwicklungen in Berlin

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern sogar als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Hierbei schätzen 96 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Für die befragten Investoren ist Deutschland sozial, ökologisch und ökonomisch einer der besten Standorte weltweit.⁴

Jüngste Entwicklung des Wohnungsmarkts

Deutschland steuert auf eine Rezession zu oder befindet sich bereits in diesem Stadium (Stand: Juni 2023). Diese wird zwar vermutlich weniger schwerwiegend sein als erwartet, aber nichtsdestotrotz rechnet etwa das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) aktuell mit einem Rückgang des BIP um rund 0,8 % im Jahr 2023 (Bardt et al., 2022). Hierdurch wird auch die Stimmungslage der Immobilienwirtschaft beeinträchtigt.

Das Immobilienklima hat sich gegenüber dem Vorquartal eingetrübt, der Wert sinkt um 9,4 Punkte auf einen neuen Tiefstand von -9,1 Punkten. Gegenüber dem Vorquartal wird insbesondere die Lage der Unternehmen deutlich schlechter eingeschätzt, der Wert beträgt nur noch 6,3 Punkte. Noch vor einem Jahr lag dieser Wert mit 65,6 Punkten auf sehr hohem Niveau.⁵

Im Wohnsegment wird speziell die Lage schlechter eingeschätzt, der Wert ist um 26,2 Punkte auf nun genau Null gesunken. Die Erwartungen haben sich dagegen leicht um 2,4 Punkte auf -25,0 Punkte verbessert. Insgesamt liegt das Immobilienklima damit bei einem Wert von -12,9 Punkte (-10,5 gegenüber dem Vorquartal).

Neben den gestiegenen Zinsen, die die Preisentwicklung drücken, belasten die Wohnungsunternehmen vorrangig die hohen Energiepreise, die sie für ihre Mieter in der Regel vorfinanzieren müssen und die sie erst später über die Nebenkostenabrechnung von den Mietern erstattet bekommen, sofern die Mieter zahlungsfähig sind.

Noch gehen rund 55 % der Unternehmen von konstanten Preisen bei ihren Immobilienbeständen aus.⁵

71 % der Wohnungsunternehmen gehen dennoch von einer Steigerung der Mieten aus. Dies sind allerdings weniger als im letzten Quartal (85 %). Zudem muss berücksichtigt werden, dass auch bei einer Steigerung angesichts der hohen Inflationsrate die Realmieten letztlich sinken.⁵

⁴ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“.

⁵ https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2022/ZIA-IW-Gutachten-2022-Q4-Winterdepression.pdf

Berlin- Mitte

Die hier angebotenen Einheiten befinden sich in Mitte, einem Stadtteil von Berlin. Der Bezirk Mitte ist das Herzstück der deutschen Hauptstadt und zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Metropole. Die Nähe zum Regierungsviertel und zum Hauptbahnhof macht Mitte zu einem wichtigen Drehkreuz für Politik, Wirtschaft und Kultur. Auch der Tiergarten, eine der größten innerstädtischen Grünflächen Europas, befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung ein.

Neben diesen Attraktionen hat Mitte einiges zu bieten. Das Gebiet ist bekannt für seine vielen kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, wie zum Beispiel dem Brandenburger Tor, dem Berliner Dom, der Museumsinsel und vielen mehr. Auch das Nachtleben in Mitte ist bunt und vielfältig und hält zahlreiche Bars, Clubs und Restaurants bereit, die bis spät in die Nacht geöffnet sind.

Mitte ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Berlin. Hier finden sich zahlreiche Unternehmen, Start-ups und Co-Working-Spaces, die die Dynamik und Innovationskraft des Bezirks unterstreichen.



Bevölkerungswachstum
2010 bis 2020 um 17 % ⁶



746 ha Sport-, Freizeit- und
Erholungsflächen ⁷



75 Allgemeinbildende
Schulen ⁷



⁶ <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentli-chen-gesundheitsdienstes/gesundheits-und-sozialberichterstattung/demografische-und-soziooekonomische-daten-1288995.php>

⁷ wohnmarktreport-2022 (berlinhyp.de)



Durch die hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln ist Mitte sehr gut an den Rest der Stadt angebunden. Die U-Bahn-Stationen, S-Bahn-Höfe, Bus- und Tramlinien sorgen dafür, dass man schnell und bequem zu jedem Ziel in Berlin gelangen kann.

Der Immobilienmarkt in Berlin-Mitte ist besonders attraktiv, denn die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist hoch und das Wertsteigerungspotenzial groß. Zwischen 2010 und 2020 ist die Bevölkerung um mehr als 17 % gestiegen. Berlin-Mitte befindet sich damit auf Rang zwei der bevölkerungsreichsten Bezirke Berlins. Dabei hat Mitte berlinweit gesehen einen sehr hohen Anteil

an Einpersonenhaushalten.⁸ Zugleich zählt Mitte mit einem Altersdurchschnitt von 39,2 Jahren zu den jüngeren Berliner Bezirken und liegt direkt hinter Friedrichshain-Kreuzberg auf Platz zwei. Der Berliner Durchschnitt liegt bei 42,6 Jahren.⁹

Die zentrale Lage und die vielen Vorzüge machen Mitte zu einem der gefragtesten Wohnbezirke in Berlin. Wer hier wohnt, hat die gesamte Stadt in greifbarer Nähe und kann die vielfältigen Facetten der pulsierenden Metropole in vollen Zügen genießen.



51 S- und U-Bahn-Höfe im gesamten Bezirk⁹



Anteil Einwohner zw. 29 und 64 Jahren: 52,2 %⁹



Durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,8 Personen⁹



3.216 €/Monat durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt (2022)⁹



⁸ <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/gesundheits-und-sozialberichterstattung/demografische-und-soziooekonomische-daten-1288995.php>
⁹ [wohnmarktreport-2022/ wohnmarktreport-2023 \(berlinhyp.de\)](https://www.berlin.de/wohnmarktreport-2022/wohnmarktreport-2023)

Standort

Stadtteil Moabit



Stadtteil Moabit

Moabit ist ein Stadtteil von Mitte, im Herzen Berlins und besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zur Spree. Der Stadtteil ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden und zieht mehr und mehr Familien, Kreative und Berufspendler an. Dies spiegelt sich in der heterogenen Zusammensetzung seiner Einwohner wider und zeigt sich an dem großen Anteil an jungen Menschen und Familien.

Das Highlight von Moabit ist zweifellos die Nähe zur Spree. Hier kann bei einem Spaziergang oder einer Fahrradtour die herrliche Natur genossen und bei einem Picknick in den zahlreichen Parks wie dem Tiergarten entspannt werden.

Insgesamt bietet Moabit eine hohe Lebensqualität und ist ein idealer Ort für alle, die sich zentral in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins niederlassen wollen. Hier kann das Beste aus beiden Welten vereint werden.

Der Immobilienmarkt in Berlin-Moabit ist sehr dynamisch und es gibt eine hohe und anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Nachdem sich Moabit längere Zeit durch vergleichsweise moderate Immobilienpreise auszeichnete, ist auch hier eine zunehmende Wertsteigerung ersichtlich.¹⁰



Durchschnittlicher Preis Bestandsimmobilien: 5.210 €/m² (06/2023)¹¹



3.176 €/Monat durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt (2023)¹²

Der Bezirk Mitte mit seinen Stadtteilen und angrenzenden Bezirken.

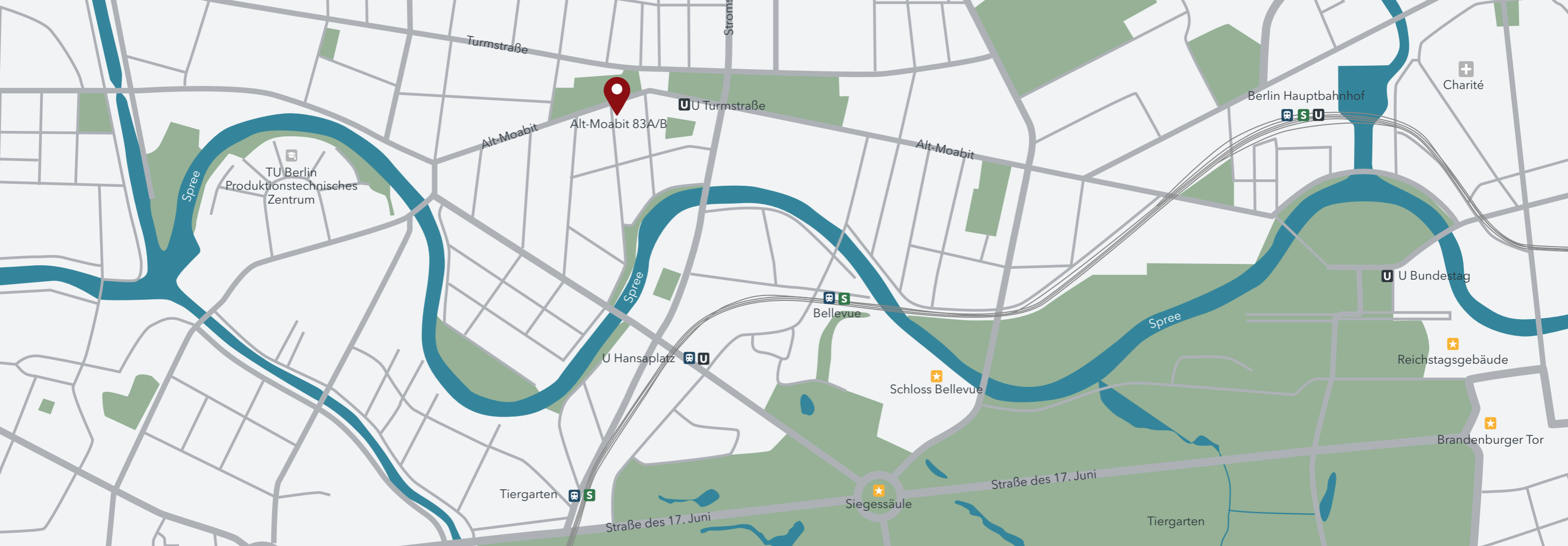


¹⁰ Wohnmarktreport-2022 (berlinhyp.de)

¹¹ Guthmann, Immowelt, Wohnpreis.de, CBRE Berlin Hype Wohnmarktreport 2023

¹² Wohnmarktreport-2023 (berlinhyp.de)





In direkter Umgebung

Das begehrte Wohnviertel bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorteilhaft: Die U-Bahn-Stationen Turmstraße und Hansaplatz sowie der S-Bahnhof Bellevue sind in wenigen Minuten zu erreichen.

20 m
Bus Alt-Moabit

200 m
U-Bahnhof Turmstraße

1,2 km
U-Bahnhof Hansaplatz

1,2 km
S-Bahnhof Bellevue

2,3 km
Hauptbahnhof

1,5 km
B2 (Bundesstraße)

2,0 km
A100 (Bundesautobahn)

300 m
Arminiusmarkthalle

2,0 km
Siegessäule

3,0 km
Regierungsviertel

3,5 km
Brandenburger Tor

2,3 km
Technische Universität

3,0 km
Charité

4,2 km
Humboldt-Universität

100 m
Ottopark

400 m
Spree

1,5 km
Tiergarten

Objekt

Das Haus Alt-Moabit 83A/B





Objekt- beschreibung

Das Wohngebäude verfügt über insgesamt 39 Wohneinheiten auf 7 Etagen inklusive Hochparterre. 19 Wohnungen beherbergt der rechte Gebäudeflügel mit der Hausnummer 83A, die anderen 20 Wohnungen liegen im anderen Gebäudeflügel mit der Hausnummer 83B. Erschlossen werden die Wohnungen über zwei Treppenhäuser mit jeweils einem Personenaufzug. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Das Gebäude ist voll unterkellert.

Die Basisdaten der angebotenen Einheiten können der tabellarischen Darstellung auf Seite 60-63 dieses Dokuments entnommen werden.

Die Gesamtanlage besteht aus einem Vorderhaus (beinhaltend die Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 39, die hier zum Verkauf angeboten werden) - nachstehend „Vorderhaus“ - sowie den zwei noch zu errichtenden Neubauten im Bereich hinter dem Vorderhaus.

Ein Neubau („Neubau 1“) beinhaltet die Sondereigentumseinheiten Nr. 40 bis 49, der weitere Neubau („Neubau 2“) beinhaltet die Sondereigentumseinheiten Nr. 50 bis 59.

Das Vorderhaus und alle darin jeweils befindlichen Sondereigentumseinheiten werden auch nur „Wirtschaftseinheit1“, der Neubau 1 und alle darin jeweils befindlichen Sondereigentumseinheiten werden auch nur „Wirtschaftseinheit2“ und der Neubau 2 sowie alle darin jeweils befindlichen Sondereigentumseinheiten werden auch nur „Wirtschaftseinheit3“ genannt (siehe ab Seite 69). Die Wohneinheiten in Neubau 1 und Neubau 2 werden hier nicht zum Verkauf angeboten. Die neuen Wohnungen werden sich architektonisch in das bestehende Ensemble einfügen.

Auf dem Grundstück bestehen im aktuellen Zustand 20 Stellplätze, die zugunsten der Neubaufläche entfallen werden und somit nicht Teil des Angebots sind.

Mit dem Sondereigentum („SE“) an der jeweiligen Einheit erwirbt der Käufer einen entsprechenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Tiergarten (Blatt 26259 bis Blatt 26297), Flur 46, Flurstücke 141, 142 Gebäude- und Freifläche Alt-Moabit 83A, 83B, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.147 m² („Liegenschaft“).



Das Objekt, in dem sich die Wohnungen befinden, ist in den siebziger (1977) Jahren mit öffentlichen Mitteln gefördert bzw. errichtet worden.

Die Verkaufsgesellschaft hat das Objekt im Jahr 2020 aufgeteilt und demgemäß an den einzelnen Wohnungen Wohneigentum begründet. Die Fördermittel sind im Jahr 2016 vollständig zurückgezahlt worden. Das Gesetz sieht für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel des Staates eine sogenannte Nachbindung vor. Diese Nachbindung bedeutet, dass der Eigentümer für die Dauer von zwölf Jahren nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel sowohl bei der Mietpreisgestaltung, aber auch bei der Belegung

des Sondereigentums bestimmten Bindungen unterliegt.

Die Nachbindungsfrist endet am 31. Dezember 2028 (vgl. weitere Angaben hierzu auf Seite 73 „Angaben und Rechtsgrundlagen zur sozialen Nachbindungsfrist“).

Die hier angebotenen Wohneinheiten befinden sich in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Berlin Mitte-Turmstraße. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden (weitere Informationen hierzu auf Seite 76 „Angaben und Rechtsgrundlagen zum Sanierungsgebiet“).



Die Wohnungen sind 2-, oder 3-Zimmerwohnungen mit Größen ab ca. 57 m² bis 96 m² ¹³



Geschosse: Kellergeschoss, Hochparterre bis 6. Obergeschoss



Öffentlich geförderte Liegenschaft. Nachbinderfrist der öffentlichen Förderung läuft am 31.12.2028 aus.



Energieversorgung: Fernwärme
Warmwasseraufbereitung: Zentral

¹³ Angaben gemäß Aufmaß



- ▶ **Verkäufergesellschaft** AM83 Liegenschaften 1 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 218536 B
- ▶ **Standort/ Lage** Alt-Moabit 83A/B, 10555 Berlin-Moabit Bezirk Mitte
- ▶ **Angebotsgegenstand** 39 Eigentumswohnungen (Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung) in einem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1977
- ▶ **Grundbuchangaben** Grundbuch von Moabit des Amtsgerichts Mitte, eingetragenes Grundstück der Gemarkung Tiergarten (Blatt 26259 bis Blatt 26297), Flur 46, Flurstücke 141, 142 Gebäude- und Freifläche Alt-Moabit 83A, 83B, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.147 m².
- ▶ **Untergemeinschaften** Die Verwaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der 3 Gebäude (Bestand und zwei Neubauten) erfolgt in Form sogenannter Untergemeinschaften getrennt voneinander.
- ▶ **Kosten WEG-Verwaltung** Pro Wohneinheit: EUR 30,00 zzgl. Mehrwertsteuer monatlich; weitere Vergütungen gemäß Verwaltervertrag
- ▶ **Erwerbsnebenkosten** Grunderwerbssteuer 6 %
Notar- und Grundbuchkosten ca. 2 %



Wohnung 24 (Aufgang B)



Gutachterliche Bestandsanalyse

Die AM83 Liegenschaften 1 GmbH beauftragte den öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter Dipl.-Ing. Jürgen Günther mit der gutachterlichen Bestandserfassung zur Beurteilung des Gemeinschaftseigentums der Wohnimmobilie Alt-Moabit 83A/B in 10555 Berlin.

Anlässlich des Ortstermins am 30.03.2023 fand eine raum- und bauteilweise Inaugenscheinnahme der Wohnanlage statt. Ziel dieser gutachterlichen Bestandsaufnahme war es, wesentliche Bestandsmängel zu erkennen sowie den allgemeinen gegenwärtigen technischen Objektzustand zu beschreiben, soweit dies aus den Erkenntnissen durch die Ortsbegehung möglich war.

Im Nachgang zur Begehung wurde durch den Gutachter Dipl.-Ing. Jürgen Günther eine gutachterliche Stellungnahme (Bauzustandsfeststellung) mit einer Fotodokumentation sowie eine Grobkostenschätzung für empfohlene Instandsetzungsmaßnahmen erstellt. Die Grobkostenschätzung erfolgt auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um grob überschlägige Ansätze handelt und nicht um eine Kostenschätzung gemäß § 33 und Anlage 11 zur HOAI. Es sind zusätzliche Untersuchun-

gen und eine jeweils darauffolgende Planung zur Präzisierung durchzuführen.

Vorsorglich wird weiter darauf hingewiesen, dass die abgeschätzten Kosten erheblich abweichen können, wenn sich im Zuge von erweiterten Untersuchungen und/oder im Zuge der Planung weitere notwendige Leistungen ergeben, die anlässlich der Inaugenscheinnahme nicht erkannt werden konnten.

Kostenansätze enthalten die zurzeit gültige Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %. Bei möglichen Änderungen der Mehrwertsteuer in der Zukunft ist eine entsprechende Anpassung durchzuführen.

Grundlage der Grobkostenschätzung sind die Instandsetzungsmaßnahmen, die in der gutachterlichen Stellungnahme beschrieben wurden. In der Grobkostenschätzung erfolgt eine Untergliederung der Instandsetzungsmaßnahmen in kurzfristige Maßnahmen, mittelfristige Maßnahmen und langfristige Maßnahmen. Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum 1 bis 3 Jahren erfolgen. Die mittelfristigen Maßnahmen sollten in 4 bis 8 Jahren erfolgen und für die langfristigen Maßnahmen sollte ein Zeitraum von 9 bis 12 Jahren in Betracht gezogen werden.

Im nachfolgenden sind die Instandsetzungsmaßnahmen bauteilweise in der vorbeschriebenen Strukturierung aufgeführt. Die Grobkostenschätzung ergibt sich im Einzelnen wie folgt:

Dach	
▶ Kurzfristige Maßnahmen (1 bis 3 Jahre)	<p>Dachabläufe überprüfen und reinigen: 4.000,00 €</p> <p>Die Abläufe sind auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Zusätzlich wird empfohlen diesbezüglich einen Wartungsvertrag abzuschließen.</p> <p>Extensive Begrünung entfernen: 1.500,00 €</p> <p>Die Bekiesung ist von anfänglichem pflanzlichen Bewuchs zu reinigen. Dies kann, schonend für die Dachabdichtung, händisch erfolgen.</p>
▶ Mittelfristige Maßnahmen (4 bis 8 Jahre)	Keine geplanten mittelfristigen Maßnahmen
▶ Langfristige Maßnahmen (9 bis 12 Jahre)	<p>Herstellung einer Sanierungsbahn: 60.000,00 €</p> <p>Auf Grund des guten Zustandes der Dachfläche kann die Herstellung der Sanierungsbahn in ca. 9 bis 12 Jahren erfolgen. Es sollten im jährlichen Rhythmus von einem qualifizierten Dachdecker Kontrollgänge zur Überprüfung des Zustandes durchgeführt werden. Zur Ertüchtigung des Daches in ca. 9 bis 12 Jahren ist es möglich, eine weitere sogenannte Sanierungsschweißbahnlage auf das bestehende Flachdach aufzubringen. Davon ist die gesamte Flachdachfläche betroffen. Der Abdichtungsanschluss an die Attika ist in dem Zusammenhang ebenfalls zu erneuern.</p>

▶ Langfristige Maßnahmen (9 bis 12 Jahre)	<p>Anschlagpunkte auf der Dachfläche: 30.000,00 €</p> <p>Es sind Sicherungseinrichtungen zum Betreten des Daches herzustellen z. B. sogenannte Anschlagpunkte. Ein Sicherheitsingenieur sollte dazu ein Konzept erstellen. Diese Maßnahme könnte mit der davor genannten Sanierungsmaßnahme effektiv kombiniert werden.</p>
Fassaden	
▶ Kurzfristige Maßnahmen (1 bis 3 Jahre)	<p>Reparatur defekter Verblechungen: 2.000,00 €</p> <p>Straßenseitig sollten einige Verblechungen repariert werden. Dabei ist auf eine robuste Konstruktion zu achten.</p>
▶ Mittelfristige Maßnahmen (4 bis 8 Jahre)	<p>Aufbringung Wärmedämmverbundsystem: 220.000,00 €</p> <p>Das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems hätte positive Auswirkungen auf die Heizkosten und auf das Wohlbefinden in den Wohnungen. Aufgrund der einfachen Gestaltung der Fassade sollten keine großen Hindernisse bei der Planung und bei der Ausführung zu erwarten sein. Diese Maßnahme sollte unbedingt in Verbindung mit dem Austausch der Fenster und dem Anpassen der Dachrandabdeckung erfolgen. Zeitlich getrennte Ausführungen sind nicht sinnvoll. In dem Preis ist die Stellung eines Fassadengerüsts berücksichtigt.</p>

Balkone und Dachterrassen	
▶ Kurzfristige Maßnahmen (1 bis 3 Jahre)	<p>Entwässerungsanlagen überprüfen und reinigen: 4.000,00 €</p> <p>Die Entwässerungsanlagen der Balkone sind auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Zusätzlich wird empfohlen diesbezüglich einen Wartungsvertrag abzuschließen.</p>
▶ Mittelfristige Maßnahmen (4 bis 8 Jahre)	<p>Putzfläche Balkone überarbeiten: 2.000,00 €</p> <p>Die Putzflächen der Balkone sollten malermäßig überarbeitet werden. Dies kann im Zuge der energetischen Modernisierung der Fassaden erfolgen.</p>
▶ Langfristige Maßnahmen (9 bis 12 Jahre)	<p>Grundinstandsetzung Balkone: 178.000,00 €</p> <p>Um die Nutzungsdauer der Balkone zu verlängern, wird empfohlen eine Beschichtung zum Feuchteschutz des Fußbodens aufzutragen. In diesem Zusammenhang sollten die Entwässerungsanlagen auf den Balkonen erneuert werden. Dies umfasst den Austausch der Ablauftöpfe und die Erneuerung der Fallleitungen.</p>
Fenster	
▶ Kurzfristige Maßnahmen (1 bis 3 Jahre)	<p>Wetterschenkel überarbeiten: 11.700,00 €</p> <p>Der Farbauftrag an den Wetterschenkeln ist zu überarbeiten. Daraufhin sollte in einem regelmäßigen Abstand von 18 bis 24 Monaten eine Überprüfung und ggf. eine Reparatur erfolgen.</p>

▶ Mittelfristige Maßnahmen (4 bis 8 Jahre)	<p>Modernisierung der Fenster: 322.000,00 €</p> <p>Wie bereits unter dem Abschnitt Fassade ausgeführt, wird durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems der Wärmeenergiebedarf des Wohngebäudes gesenkt werden können. In diesem Zusammenhang sollten zwingend die Bestandsfenster ausgetauscht und durch modernere Fenster mit geringen Wärmedurchlass ersetzt werden.</p>
Keller und Hausanschlüsse	
▶ Langfristige Maßnahmen (9 bis 12 Jahre)	<p>Strangsanierung und Elektrozähler: 100.000,00 €</p> <p>Im Zuge einer Strangsanierung sollten die Elektrozähler im Keller zentralisiert werden. Voraussichtlich ist dies in den nächsten 10 Jahren jedoch nicht erforderlich.</p>
Treppenhäuser und Aufzüge	
▶ Kurzfristige Maßnahmen (1 bis 3 Jahre)	<p>Fensterundichtigkeiten Aufzugsmaschinenräume: 3.000,00 €</p> <p>Die Fenster der Aufzugsmaschinenräume weisen Undichtigkeiten auf. Die Fensterkonstruktionen sind zu prüfen und zu überarbeiten.</p>
Außenanlagen	
▶ Allgemeine Maßnahmen	<p>Gemäß Gutachten sind keine Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des anstehenden Neubaus im Hofbereich werden die Außenanlagen neu angelegt.</p>



Instandhaltungsrücklage

Die kurz- und mittelfristig notwendigen Maßnahmen beziffern sich ausweislich gutachtlicher Grobkostenschätzung auf einen Gesamtbetrag von 570.200,00 €.

Dieser Betrag soll der Wohneigentümergeinschaft kurzfristig zur Verfügung stehen, um sämtliche vorgenannten kurz- sowie mittelfristigen Maßnahmen (1-8 Jahre) durchführen zu können. In den Kaufpreisen der Wohnungen sind jeweils anteilige (den Miteigentumsanteilen entsprechend) Beträge enthalten, die zur Auffüllung der

Instandhaltungsrücklage in Höhe des Gesamtbetrages von 570.200 € verwendet werden. Daher wird ein Teilbetrag des Kaufpreises für die Wohnung der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zugeführt.

Die auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Einzahlungshöhen ergeben sich dabei aus der Verteilungsliste gemäß dem 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.06.2023 (UR/Nr.: H463/2023), nachstehend „Verteilungsschlüssel“ genannt. Sie können ebenfalls der Kaufpreislite entnommen werden.

Abschnitt	Kurzfristige Maßnahmen	Mittelfristige Maßnahmen	Langfristige Maßnahmen
Dach	5.500,00 €	-	90.000,00 €
Fassaden	2.000,00 €	220.000,00 €	-
Balkone	4.000,00 €	2.000,00 €	178.000,00 €
Fenster	11.700,00 €	322.000,00 €	-
Keller/Hausanschlussräume	-	-	100.000,00 €
Treppenhäuser/ Aufzüge	3.000,00 €	-	-
Außenanlagen	-	-	-
Gesamtkosten	26.200,00 €	544.00,00 €	368.00,00 €

Objekt

Grundrisse



Grundriss Hochparterre



	Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1 *	Zimmer 2 *	Zimmer 3 *	Küche *	Bad *	Flur *	Balkon **	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
Aufgang B	WE 01	2	24,16 m ²	9,74 m ²		7,38 m ²	4,40 m ²	8,31 m ²	2,70 m ²	56,69 m ²	ca. 56,69 m ²
	WE 02	2	14,86 m ²	25,34 m ²		7,52 m ²	4,39 m ²	6,50 m ²	3,12 m ²	61,73 m ²	ca. 61,73 m ²
	WE 03	3	25,93 m ²	14,60 m ²	19,63 m ²	5,86 m ²	5,40 m ²	12,20 m ²	3,53 m ²	86,03 m ²	ca. 87,15 m ²
Aufgang A	WE 04	3	25,93 m ²	14,60 m ²	19,63 m ²	5,86 m ²	5,40 m ²	12,20 m ²	3,54 m ²	86,03 m ²	ca. 87,16 m ²
	WE 05	2	14,88 m ²	25,33 m ²		7,23 m ²	4,39 m ²	6,45 m ²	3,21 m ²	59,81 m ²	ca. 61,49 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkaufsgesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkaufsgesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.

** Balkonflächen werden mit 50 % berechnet.

Grundriss 1. Obergeschoss



	Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1*	Zimmer 2*	Zimmer 3*	Küche*	Bad*	Flur*	Balkon**	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
Aufgang B	WE 06	2	24,13 m ²	14,87 m ²		7,33 m ²	4,40 m ²	8,42 m ²	4,22 m ²	64,76 m ²	ca. 63,37 m ²
	WE 07	2	14,76 m ²	25,55 m ²		7,17 m ²	4,39 m ²	6,44 m ²	3,04 m ²	59,81 m ²	ca. 61,35 m ²
	WE 08	3	25,93 m ²	14,66 m ²	19,70 m ²	5,90 m ²	5,47 m ²	12,20 m ²	3,52 m ²	86,03 m ²	ca. 87,38 m ²
Aufgang A	WE 09	3	25,98 m ²	14,62 m ²	19,73 m ²	5,87 m ²	5,48 m ²	12,21 m ²	3,54 m ²	86,03 m ²	ca. 87,43 m ²
	WE 10	2	14,80 m ²	25,53 m ²		7,11 m ²	4,38 m ²	6,46 m ²	3,14 m ²	59,81 m ²	ca. 61,42 m ²
	WE 11	2	24,00 m ²	14,80 m ²		7,32 m ²	4,41 m ²	8,37 m ²	4,20 m ²	63,10 m ²	ca. 63,10 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
 ** Balkonflächen werden mit 50 % berechnet.

Grundriss 2. Obergeschoss



	Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1*	Zimmer 2*	Zimmer 3*	Küche*	Bad*	Flur*	Balkon**	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
Aufgang B	WE 12	2	24,15 m ²	14,71 m ²		7,33 m ²	4,39 m ²	8,47 m ²	4,20 m ²	64,76 m ²	ca. 63,25 m ²
	WE 13	2	14,81 m ²	25,57 m ²		7,16 m ²	4,34 m ²	6,46 m ²	3,06 m ²	59,81 m ²	ca. 61,40 m ²
	WE 14	3	25,94 m ²	14,53 m ²	19,69 m ²	5,82 m ²	5,49 m ²	12,17 m ²	3,52 m ²	86,03 m ²	ca. 87,16 m ²
Aufgang A	WE 15	3	26,05 m ²	14,64 m ²	19,68 m ²	5,83 m ²	5,47 m ²	12,19 m ²	3,56 m ²	86,03 m ²	ca. 87,42 m ²
	WE 16	2	14,77 m ²	25,56 m ²		7,18 m ²	4,34 m ²	6,46 m ²	3,08 m ²	59,81 m ²	ca. 61,39 m ²
	WE 17	2	23,86 m ²	14,82 m ²		7,36 m ²	4,41 m ²	8,34 m ²	4,19 m ²	64,76 m ²	ca. 62,98 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
 ** Balkonflächen werden mit 50 % berechnet.

Grundriss 3. Obergeschoss



	Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1*	Zimmer 2*	Zimmer 3*	Küche*	Bad*	Flur*	Balkon**	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
Aufgang B	WE 18	2	23,98 m ²	14,79 m ²		7,34 m ²	4,38 m ²	8,41 m ²	4,21 m ²	64,76 m ²	ca. 63,11 m ²
	WE 19	2	14,69 m ²	25,49 m ²		7,20 m ²	4,34 m ²	6,47 m ²	3,04 m ²	59,81 m ²	ca. 61,23 m ²
	WE 20	3	26,06 m ²	14,54 m ²	19,61 m ²	5,76 m ²	5,49 m ²	12,16 m ²	3,56 m ²	86,03 m ²	ca. 87,18 m ²
Aufgang A	WE 21	3	26,01 m ²	14,53 m ²	19,71 m ²	5,82 m ²	5,49 m ²	12,18 m ²	3,55 m ²	86,03 m ²	ca. 87,29 m ²
	WE 22	2	14,80 m ²	25,55 m ²		7,11 m ²	4,34 m ²	6,46 m ²	3,10 m ²	61,63 m ²	ca. 61,36 m ²
	WE 23	2	23,78 m ²	14,81 m ²		7,37 m ²	4,28 m ²	8,41 m ²	4,17 m ²	64,76 m ²	ca. 62,82 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
 ** Balkonflächen werden mit 50 % berechnet.

Grundriss 4. Obergeschoss



	Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1*	Zimmer 2*	Zimmer 3*	Küche*	Bad*	Flur*	Balkon**	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
Aufgang B	WE 24	2	24,04 m ²	14,86 m ²		7,38 m ²	4,35 m ²	8,50 m ²	4,20 m ²	63,33 m ²	ca. 63,33 m ²
	WE 25	2	14,69 m ²	25,49 m ²		7,20 m ²	4,33 m ²	6,47 m ²	3,04 m ²	59,81 m ²	ca. 61,22 m ²
	WE 26	3	26,03 m ²	14,50 m ²	19,61 m ²	5,90 m ²	5,51 m ²	12,18 m ²	3,52 m ²	86,03 m ²	ca. 87,25 m ²
Aufgang A	WE 27	3	25,97 m ²	14,59 m ²	19,63 m ²	5,86 m ²	5,47 m ²	12,17 m ²	3,53 m ²	86,03 m ²	ca. 87,22 m ²
	WE 28	2	14,69 m ²	25,49 m ²		7,20 m ²	4,33 m ²	6,47 m ²	3,04 m ²	59,81 m ²	ca. 61,22 m ²
	WE 29	2	23,80 m ²	14,70 m ²		7,31 m ²	4,34 m ²	8,30 m ²	4,16 m ²	64,76 m ²	ca. 62,61 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
 ** Balkonflächen werden mit 50 % berechnet.

Grundriss 5. Obergeschoss



	Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1*	Zimmer 2*	Zimmer 3*	Küche*	Bad*	Flur*	Balkon**	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
Aufgang B	WE 30	2	24,10 m ²	14,96 m ²		7,27 m ²	4,31 m ²	8,42 m ²	4,24 m ²	64,76 m ²	ca. 63,30 m ²
	WE 31	2	14,85 m ²	25,45 m ²		7,11 m ²	4,40 m ²	6,46 m ²	3,14 m ²	59,81 m ²	ca. 61,41 m ²
	WE 32	3	25,94 m ²	14,63 m ²	19,78 m ²	5,80 m ²	5,46 m ²	12,14 m ²	3,54 m ²	86,03 m ²	ca. 87,29 m ²
Aufgang A	WE 33	3	25,94 m ²	14,63 m ²	19,78 m ²	5,80 m ²	5,46 m ²	12,10 m ²	3,59 m ²	87,30 m ²	ca. 87,30 m ²
	WE 34	2	14,91 m ²	25,79 m ²		7,16 m ²	4,37 m ²	6,52 m ²	3,05 m ²	59,81 m ²	ca. 61,80 m ²
	WE 35	2	23,82 m ²	14,79 m ²		7,34 m ²	4,36 m ²	8,24 m ²	4,09 m ²	64,76 m ²	ca. 62,64 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
 ** Balkonflächen werden mit 50 % berechnet.

Grundriss 6. Obergeschoss



Aufgang B

Aufgang A

Einheit	Zimmerzahl	Zimmer 1*	Zimmer 2*	Zimmer 3*	Küche*	Bad*	Flur*	Terrasse**	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
WE 36	3	14,33 m ²	16,36 m ²	27,48 m ²	7,35 m ²	4,40 m ²	7,75 m ²	8,24 m ²	84,39 m ²	ca. 85,91 m ²
WE 37	3	13,72 m ²	31,07 m ²	14,60 m ²	12,81 m ²	5,36 m ²	9,98 m ²	7,67 m ²	90,05 m ²	ca. 95,21 m ²
WE 38	3	14,22 m ²	31,09 m ²	14,54 m ²	13,13 m ²	5,31 m ²	10,27 m ²	7,75 m ²	90,05 m ²	ca. 96,31 m ²
WE 39	3	14,19 m ²	15,93 m ²	27,48 m ²	7,40 m ²	4,37 m ²	7,55 m ²	8,34 m ²	84,39 m ²	ca. 85,26 m ²

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
 ** Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

ETW Nr. ¹⁴	Aufgang	Lage	Zimmer	Balkon/ Terrasse	Fläche in m ² lt. MV	Wfl in m ² lt. Aufmaß ¹⁵	Nettomiete €/Monat	MV Beginn	MV Ende
1	B	HP links	2	Balkon	56,69	56,69	477,90	01.12.2022	30.11.2023
2	B	HP mitte	2	Balkon	61,73	61,73	520,38	16.01.2023	15.01.2024
3	B	HP rechts	3	Balkon	86,03	87,15	725,23	01.11.1999	-
4	A	HP links	3	Balkon	86,03	87,16	725,23	01.03.2012	-
5	A	HP rechts	2	Balkon	59,81	61,49	504,20	16.10.2007	-
6	B	1. OG links	2	Balkon	64,76	63,37	545,93	01.02.2018	-
7	B	1. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,35	504,20	01.10.2002	-
8	B	1. OG rechts	3	Balkon	86,03	87,38	725,23	16.04.2010	-
9	A	1. OG links	3	Balkon	86,03	87,43	725,23	01.12.2015	-
10	A	1. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,42	504,20	01.05.2015	-
11	A	1. OG rechts	2	Balkon	63,10	63,10	531,93	01.03.2023	-
12	B	2. OG links	2	Balkon	64,76	63,25	545,93	01.08.1983	-
13	B	2. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,40	504,20	01.07.2009	-
14	B	2. OG rechts	3	Balkon	86,03	87,16	725,23	16.05.1998	-
15	A	2. OG links	3	Balkon	86,03	87,42	725,23	16.04.2004	-
16	A	2. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,39	504,20	01.09.2014	-
17	A	2. OG rechts	2	Balkon	64,76	62,98	545,93	01.10.2014	-
18	B	3. OG links	2	Balkon	64,76	63,11	545,93	01.12.2003	-
19	B	3. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,23	504,20	01.01.2017	-
20	B	3. OG rechts	3	Balkon	86,03	87,18	725,23	01.02.2001	-

Stand: Juni 2023

¹⁴ Wohneinheit laut Teilungserklärung vom 6. Oktober 2020 (UR1045/2020)¹⁵ Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.

ETW Nr. ¹⁴	Aufgang	Lage	Zimmer	Balkon/ Terrasse	Fläche in m ² lt. MV	Wfl in m ² lt. Aufmaß ¹⁵	Nettomiete €/Monat	MV Beginn	MV Ende
21	A	3. OG links	3	Balkon	86,03	87,29	725,22	01.08.1992	-
22	A	3. OG mitte	2	Balkon	61,36	61,36	-	Leerstand	-
23	A	3. OG rechts	2	Balkon	64,76	62,82	545,93	01.01.2008	-
24	B	4. OG links	2	Balkon	63,33	63,33	-	Leerstand	-
25	B	4. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,22	504,20	16.06.2012	-
26	B	4. OG rechts	3	Balkon	86,03	87,25	725,23	15.01.1977	-
27	A	4. OG links	3	Balkon	86,03	87,22	725,23	01.01.2011	-
28	A	4. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,22	504,20	06.01.2017	-
29	A	4. OG rechts	2	Balkon	64,76	62,61	545,93	01.08.2000	-
30	B	5. OG links	2	Balkon	64,76	63,30	545,93	01.07.2000	-
31	B	5. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,41	504,20	01.12.2014	-
32	B	5. OG rechts	3	Balkon	86,03	87,29	725,23	01.10.2018	-
33	A	5. OG links	3	Balkon	87,30	87,30	735,94	01.03.2023	-
34	A	5. OG mitte	2	Balkon	59,81	61,80	504,20	01.10.1999	-
35	A	5. OG rechts	2	Balkon	64,76	62,64	545,93	01.01.2013	-
36	B	6. OG links	3	Terrasse	84,39	85,91	711,41	15.11.2010	-
37	B	6. OG rechts	3	Terrasse	90,05	95,21	759,12	16.11.1982	-
38	A	6. OG links	3	Terrasse	90,05	96,31	759,12	15.04.2018	-
39	A	6. OG rechts	3	Terrasse	84,39	85,26	711,41	01.10.2015	-

Stand: Juni 2023

¹⁴Wohneinheit laut Teilungserklärung vom 6. Oktober 2020 (UR1045/2020)¹⁵Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.



Unverbindliche Architekturvisualisierung

Grundstücks- entwicklung

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks ist die Errichtung von zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern und einem Staffelgeschoss mit jeweils zehn Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 725 m² geplant; die Gesamtwohnfläche des Neubaus wird ca. 1.450 m² betragen.

Die Verwaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude (Bestand und beide Neubauten) erfolgt in Form sogenannter Untergemeinschaften getrennt voneinander.

Die erforderliche Baugenehmigung liegt vor. Voraussichtlicher Baubeginn des Neubaus wird im Jahr 2024 sein mit einer geplanten Fertigstellung im Jahr 2025.

Die neuen Wohnungen sollen mit einem zeitgemäßen und ansprechenden Design überzeugen und sich in das bestehende Ensemble einfügen. Die Architekten planen die Errichtung der Gebäude an den benachbarten Giebelwänden, um ein einheitliches Objektbild zu schaffen.

- ▶ Zwei Wohnhäuser, insgesamt 20 Wohneinheiten geplant
- ▶ Je fünf Geschosse und Staffelgeschoss
- ▶ Die Wohneinheiten in Neubau 1 und Neubau 2 werden hier nicht zum Verkauf angeboten.



Neubau
1

Neubau
2



Rechtliche Grundlagen

Das Wohnungseigentum an einer Eigentumswohnung ist eine besondere Form des Eigentums und im Wohnungseigentumsgesetz („WEG“) geregelt. Hierbei besteht Sondereigentum an der jeweiligen Eigentumswohnung. Jede Eigentumswohnung kann einzeln verkauft oder belastet werden. Die Zuordnung der jeweiligen Räumlichkeiten eines Gebäudes zu der jeweiligen Eigentumswohnung erfolgt durch die sog. Teilungserklärung nebst etwaiger Nachtragserklärungen.

Neben dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung hat jeder Eigentümer auch noch gemeinschaftliches Miteigentum an dem Grundstück sowie an den Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Im Rahmen von Sondernutzungsrechten können bestimmte Gebäudeflächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, der ausschließlichen Nutzung eines Wohnungseigentümers zugeordnet werden.

Die Wohnungseigentümer bilden die sog. Wohnungseigentümergeinschaft. Deren oberstes Selbstverwaltungsorgan ist die Wohnungseigentümerversammlung, die über einen Mehrheitsbeschluss einen Verwalter bestellen muss. Der

Verwalter erstellt beispielsweise Wirtschaftspläne zur Kalkulation der nötigen Wohngeldvorauszahlungen und die Jahresabrechnungen und leitet die Eigentümerversammlungen. Zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft wird ein sogenannter Verwaltervertrag abgeschlossen.

Somit werden (neben eventuellen Beschlüssen der Eigentümergeinschaft) maßgebliche Rechtsbeziehungen für einen Käufer durch den Kaufvertrag (nachfolgend „Kaufvertrag“ oder „Musterkaufvertrag“), die Teilungserklärung und den Verwaltervertrag bestimmt. Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine stark gekürzte Beschreibung dieser Verträge. Die vollständigen Regelungen dieser Verträge sind dem Kaufvertragsentwurf, einer Kopie der Teilungserklärung und des Verwaltervertrags zu entnehmen, die jeder Kaufinteressent vor Vertragsunterzeichnung sorgfältig prüfen sollte und die bei der Verkäufergesellschaft eingesehen werden können.

Aufteilung

Hinsichtlich der Eigentumswohnungen hat das Bezirksamt Mitte von Berlin am 5. August 2020 bescheinigt, dass die nach § 3 Abs. 2 WEG erfor-

derliche Abgeschlossenheit für die insgesamt 39 Eigentumswohnungen vorliegt.

Nunmehr ist eine ergänzende Abgeschlossenheitsbescheinigung, nämlich die Ergänzungsbescheinigung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 24. Mai 2023 zum Geschäftszeichen 240-2023-1620-Stadt (11) 2 205 (nachstehend „ergänzende Abgeschlossenheitsbescheinigung“ genannt), nebst dazugehöriger behördlich bestätigter Ergänzungspläne/ Austauschpläne (nachstehend „Änderungspläne“ genannt) erteilt worden. Die bisherige Aufteilung soll so geändert werden, dass im Ergebnis Grundlage der Teilung nunmehr zwar weiterhin die alten Aufteilungspläne sind, jedoch ergänzen die Änderungspläne die alten Aufteilungspläne.

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 6. Oktober 2020 (UR/Nr.: 1045/2020) („Teilungserklärung“) nebst Nachtragsurkunde vom 22.06.2023 (UR/Nr.: H463/2023) geteilt. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 26.01.2021.

Die Wirtschaftspläne der angebotenen Einheiten können bei der Verkäufergesellschaft angefordert werden. Die für den Neubau der beiden Wohngebäude erforderliche sanierungsrechtliche Baugenehmigung gemäß § 144, 145 BauGB vom 16. Mai 2022 liegt vor. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

Kaufvertrag

Es gibt den Entwurf eines Kaufvertrages, dessen Inhalte nachfolgend stark komprimiert zusammen-

gefasst sind. Der Entwurf des Musterkaufvertrages ist als Anlage (siehe hierzu Seite 95) beigelegt. Jeder Interessent sollte vor einer Kaufentscheidung den Kaufvertrag vollständig gelesen und bei Bedarf mit einem Rechtsanwalt abgestimmt haben.

Die Verkäufergesellschaft AM83 Liegenschaften 1 GmbH verkauft an den Käufer Miteigentumsanteile (bei mehreren Käufern zu gleichen Bruchteilen) an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sonder Eigentum an einer Wohnung laut Aufteilungsplan ggf. nebst Sondernutzungsrechten, die jeweils den Wohnungen zugeordnet sind.

Die Gesamtanlage besteht aus einem Vorderhaus (beinhaltend die Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 39, die hier zum Verkauf angeboten werden) - nachstehend „Vorderhaus“ - sowie den zwei noch zu errichtenden Neubauten („Neubau 1“ und „Neubau 2“) im Bereich hinter dem Vorderhaus. Hier werden aber nur die 39 Einheiten des Vorderhauses zum Kauf angeboten, die größtenteils vermietet sind (vgl. hierzu Seite 60-63). Der Käufer tritt mit Wirkung und bezogen auf die Zeiträume ab dem Übergabetag in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein und die Verkäufergesellschaft sämtliche Ansprüche daraus an den Käufer ab, soweit diese Ansprüche ab dem Übergabetag entstehen. Die Verkäufergesellschaft bevollmächtigt den Käufer, ab dann alle das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Ist das Mietverhältnis vor der Aufteilung in Wohnungseigentum begründet worden und handelt es sich seitdem um den ersten Verkaufsfall, so

kann das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters gem. § 577 BGB und eine Verlängerung der Kündigungsfristen für Eigenbedarfskündigungen nach § 577a BGB (zehn Jahre ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer) bestehen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Mitteilung über die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages ausgeübt werden. Besteht ein Vorkaufsrecht für den derzeitigen Mieter und ist dieser gewillt, die Wohneinheit zu kaufen, so wird das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis mit Wirkung ab dem Übergabetag einvernehmlich aufgehoben.

Für die Herausgabe der Kautions und die sonstigen Rechte und Pflichten aus dem beendeten Mietverhältnis bleiben die mietvertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen maßgebend.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung eines Gesamtaufwandes, bestehend aus dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand und einer nachfolgend beschriebenen Instandhaltungsrücklagen-Sonderzahlung. Gemäß der Bauzustandsfeststellung der GÜNTHER Sachverständige und Bauingenieure GmbH wurde eine Beurteilung und Instandsetzungsempfehlung abgegeben, ebenso wurde eine Kostenschätzung erstellt. Es ist die Absicht der Verkäufergesellschaft, bis zum 30. September 2024 durch alle Käufer von Einheiten der WEG im Vorderhaus insgesamt einen Betrag in Höhe von ca. EUR 570.200,00 (nachfolgend „Gesamt-Sonderinstandhaltungsrücklagenbetrag“) zwecks großzügiger Liquiditätsausstattung der Untergemeinschaft des Vorderhauses der WEG einzahlen zu lassen. Der Betrag soll für die Durchführung kurz- und mittelfristig empfohlener Maßnahmen

gemäß der Grobkostenschätzung im Rahmen der Bauzustandsfeststellung genutzt werden. Die auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Einzahlungshöhen sollen sich dabei aus der Verteilungsliste gemäß dem 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.06.2023 (UR/Nr.: H463/2023) ergeben, nachstehend „Verteilungsschlüssel“ genannt.

Besitz, Nutzungen, Gefahren, Lasten und Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über am ersten des Folgemonats nach der vollständigen Zahlung. Für die Zeiträume ab dem Übergabetag hat der Käufer insbesondere das monatliche Wohngeld zu tragen.

Die Verkäufergesellschaft schuldet lastenfremden Eigentumsübergang, soweit nicht der Käufer an der Bestellung der Last mitgewirkt hat oder in dem Kaufvertrag anderes vereinbart ist, nicht aber die Freiheit des Kaufgegenstandes von etwaigen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten. Der Käufer übernimmt die im Grundbuch in Abteilung II Lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Lasten (Dienstbarkeit für Vattenfall und Sanierungsvermerk, vgl. hierzu Seite 75). Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung aller vom Käufer nicht übernommener grundbuchlicher Belastungen.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gegenüber der Verkäufergesellschaft sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Wohngeldes bis zur Höhe des 18-fachen des derzeitigen monatlichen Wohngeldes gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dem Kaufvertrag. Die

Verkäufergesellschaft unterwirft sich wegen seiner etwaigen Pflicht zur Zahlung des Gesamt-Sonderinstandhaltungsrücklagenbetrages in Höhe von 570.200 € an die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Käufer sowie gegenüber der WEG der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dem Kaufvertrag. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfungen erfolgen jeweils nebst Verzugszinsen zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers gemäß § 288 Abs. 1 BGB ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung.

Der Käufer trägt die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Beurkundung und ihres Vollzuges, jedoch trägt die Verkäufergesellschaft die Mehrkosten, die durch eine etwa erforderliche Lastenfreistellung und durch den Vollzug der Änderungsurkunde entstehen.

Laut Kaufvertrag bestehen umfangreiche Baubefugnisse für den Neubau 1 und 2 gemäß § 10 der Gemeinschaftsordnung, die umfassende bauliche Rechte v.a. zur Neuerrichtung von den zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich hinter dem Vorderhaus vorsehen.

Die Verkäufergesellschaft und der Käufer bestätigen und gestatten alle gemäß § 10 der Gemeinschaftsordnung gestatteten Baurechte bzw. Baumaßnahmen nach Maßgabe der dortigen Regelungen und verpflichten sich, an diese Baumaßnahmen gestattenden Beschlüssen durch positive Stimmabgabe in Eigentümersammlungen mitzuwirken. Daraus kann sich für den jeweiligen Berechtigten die Notwendigkeit der Anpassung/Änderung der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ergeben.

Teilungserklärung vom 6. Oktober 2020 in der Fassung der Nachtragsurkunde vom 22.06.2023

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 6. Oktober 2020 (UR/Nr.: 1045/2020) nebst Nachtragsurkunde vom 22.06.2023 (UR/Nr.: H463/2023), des Notars Dr. Patrick Hollmann in Berlin, gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung gebildet.

Weiterhin enthält die Teilungserklärung Vorgaben über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung in Form der sog. Gemeinschaftsordnung. Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht in der Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt ist.

Verwaltervertrag

Es besteht ein Verwaltervertrag für die Wohnungseigentumsanlage mit der TRIOS Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Wiesendamm 21/23, 13597 Berlin („Verwalterin“). Der Käufer einer angebotenen Einheit tritt in die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwaltervertrag ein.

Entsprechend dem Vertragsentwurf erhält die Verwalterin u.a. für ihre reguläre Verwaltungstätigkeit Vergütungssätze i.H.v. EUR 30,00 pro Wohneinheit zzgl. Mehrwertsteuer. Die Gesamtnettovergütung erhöht sich um jeweils EUR 3,00 ab dem 1. Januar 2025 und dem 1. Januar 2026 zzgl. der dann gültigen Mehrwertsteuer.

Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus dem Leistungskatalog des Verwal-

tervertrags, sowie dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie u. U. auch aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen. Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentümer, also dem Käufer, selbst. Will er dieses ebenfalls verwalten lassen, ist hierfür ein gesonderter Vertragsschluss durch den Käufer notwendig.

Angaben und Rechtsgrundlagen zur sozialen Nachbindungsfrist

Das Objekt, in dem sich die hier angebotenen Wohnungen befinden, wurde 1977 mit öffentlichen Mitteln gefördert bzw. errichtet. Die Eigentümerin bzw. Verkäufergesellschaft hat das Objekt in 2020 aufgeteilt und demgemäß an den einzelnen Wohnungen Wohneigentum begründet.

Die Fördermittel sind im Jahre 2016 vollständig zurückgezahlt worden. Das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) sieht für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel des Staates eine sogenannte Nachbindung vor. Diese Nachbindung bedeutet, dass der Eigentümer für die Dauer von zwölf Jahren nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel sowohl bei der Mietpreisgestaltung, aber auch bei der Belegung des Sondereigentums bestimmten Bindungen unterliegt. So dürfen die Wohnungen nur an Menschen vermietet werden, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines sind. Ferner darf die Miete bestimmte Mietgrenzen (Kostenmiete) nicht übersteigen, die hier derzeit EUR 8,43/m²/mtl., bezogen auf die Fläche nach Mietvertrag, beträgt.

Die Ermittlung der Miete erfolgt auf Grundlage sog. Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 1. April 2023, die entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung wird den Käufern zur Verfügung gestellt. Anders als im preisfreien Wohnraum, kann der Vermieter im sozialen Wohnraum die Kostenmiete im Bereich der Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten immer wertgesichert halten, da es nur im System der Kostenmiete (§§ 8,8a Wohnungsbindungsgesetz) bei den vorgenannten Aufwendungen (Verwaltungskosten u. Instandhaltungskosten) einen gesetzlichen Inflationsausgleich gibt, vgl. § 26 Abs. 4, 28 Abs. 5 a II.BV. Im konkreten Förderfall der hier gegenständlichen Wohnungseigentums-einheiten kommt hinzu, dass aufgrund der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen sogenannten Ansatzverzichte der jeweilige Vermieter nach geprüfter Rechtsauffassung der Verkäufergesellschaft auch bei vorzeitiger Ablösung der Aufwendungsdarlehen diese entsprechend den Vereinbarungen über die sogenannte Anschlussförderung jährlich zum jeweils 1. April eines Jahres mieterhöhend durch Abbau der Ansatzverzichte (auf der Ertragsseite der Wirtschaftlichkeitsberechnung beziffert) erhöhen kann. Denn durch Abbau der Ansatzverzichte verringern sich die Erträge und damit erhöht sich um den gleichen Betrag der Aufwand, der sich wiederum direkt mieterhöhend auswirkt. Nach der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung beträgt die Miete derzeit 8,43 EUR/m²/mtl., die unter Berücksichtigung der Anpassung Verwaltungs- u. Instandhaltungskosten ab dem 1. Januar 2026 und der jährlichen Erhöhung um 0,1278 EUR/m² um voraussichtlich weitere 0,64 EUR/m² (ohne die Anpassung der inflationsbedingten Steigerung der Verwaltungs-

u. Instandhaltungskosten) erhöht werden kann. Auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau sind bedeutend einfacher als im preisfreien Marktsegment. Denn im sozialen Wohnungsbau kann der Vermieter die Miete einseitig erhöhen, im System der preisfreien Miete braucht der Vermieter immer die Zustimmung des Mieters, die er im Zweifel bei Nichterteilung zwingend innerhalb bestimmter Fristen einklagen muss, anderenfalls verliert er seinen Anspruch auf Zustimmung. Im sozialen Wohnungsbau kann der Vermieter die Miete einseitig (§ 10 WoBindG) erhöhen. Der Vermieter ist auch nicht an die langen Zustimmungsfristen (zwei Monate) gebunden, sondern kann die Mieterhöhung ab dem nächsten Monat fällig stellen (vgl. § 10 Abs. 2 WoBindG). Auch ist der Vermieter im sozialen Wohnungsbau nicht an die Kappungsgrenzen des § 558 a BGB (höchstens 15 % alle drei Jahre) gebunden, vielmehr kann der Vermieter unabhängig von gesetzlich festgelegten Erhöhungszeitpunkten immer die jeweils geltende Kostenmiete verlangen. Da die öffentlichen Mittel im Jahre 2016 zurückgezahlt wurden, enden demnach die Bindungen (Preis- und Belegungsbindung) am 31. Dezember 2028; erst danach ist die Wohnung vollkommen frei von sozialen Preis- und Belegungsbindungen.

Die nachwirkenden Preis- und Belegungsbindungen bis zum 31. Dezember 2028 gelten unabhängig davon, dass das Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde, fort. Das bedeutet, dass der erwerbende Wohnungseigentümer gleichermaßen den fortdauernden Preis- und Belegungsbin-

dungen bis zum 31. Dezember 2028 unterliegt. Das gilt aber nicht nur für die Fälle, in denen der erwerbende Eigentümer die Wohnung an Personen weitervermietet, die einen Anspruch auf Erteilung eines sogenannten Wohnberechtigungsscheines haben, sondern auch für den Fall der Selbstnutzung. Deshalb steht die Selbstnutzung durch den Erwerber einer ehemals mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung unter einem Genehmigungsvorbehalt der Förderstelle. Eine solche Wohnung darf grundsätzlich nur dann vom Erwerber selbst genutzt werden, wenn dieser seinerseits die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erfüllt. (vgl. Seite 80 "Risiko aus Nachbindefrist").

Grundbuch und Umweltangaben

Allgemeine Grundbuchangaben

Für die 39 Eigentumswohnungen sind beim Grundbuch von Moabit des Amtsgerichts Mitte für jeden Miteigentumsanteil Wohnungsgrundbuchblätter (Blatt 26259 bis Blatt 26297) angelegt („Wohnungsgrundbuchblätter“).

In der II. Abteilung wurde unter der laufenden Nummer 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH eingetragen, die diese zur Errichtung und zur Betreibung einer Netzstation berechtigt und damit insbesondere befugt ist, zu diesem Zweck erforderliche technische Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instand zu halten, auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen.

In der II. Abteilung ist unter der laufenden Nummer 2 vom 21. Dezember 2011 eingetragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird, das Grundstück also in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt (vgl. hierzu Seite 76).

In der III. Abteilung ist unter der laufenden Nummer 1 eine Grundschuld ohne Brief zu EUR 6.750.000,00 für die Vereinigte Sparkasse im

Märkischen Kreis, eingetragen, die mit 15 % verzinst wird.

Bau- und Altlasten

Mit Schreiben vom 23. März 2022 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin bescheinigt, dass die Grundstücke Flur 46, Flurstücke 141 und 142 im Bodenbelastungskataster unter den Katasterflächen 9627, 17614 und 9626 eingetragen sind und es sich somit um altlastenverdächtige Flächen handelt. In der Vergangenheit wurde das Grundstück der Katasterfläche 17614 u.a. als Fuhrgeschäft, für Güterverkehr und als Kfz-Reparatur und-Handel genutzt.

Auf der Katasterfläche 9626 wurde in den 60er und 70er Jahren eine Kfz-Werkstatt unterhalten. Die Grundstücksnutzung der Katasterfläche 9627 beherbergte in den 50er und 60er Jahren ein Unternehmen für pharmazeutische Erzeugnisse.

Mit Schreiben vom 31. März 2022 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bescheinigt, dass für die Liegenschaften Alt-Moabit 83A und 83B keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

Angaben und Rechtsgrundlagen zum Sanierungsgebiet

Am 15. März 2011 hat der Senat von Berlin nach einer vorbereitenden Untersuchung gemäß §§ 141 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) die förmliche Festsetzung von sieben Sanierungsgebieten in Berlin beschlossen. Die hier angebotenen Wohneinheiten befinden sich in einem dieser förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, nämlich in dem Sanierungsgebiet Turmstraße. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Die vorbereitenden Untersuchungen nach dem Besonderen Städtebaurecht bilden - in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte - eine Beurteilungsgrundlage, auf deren Basis über Einsatz, Art und Umfang eines integrierten Stadterneuerungsverfahrens entschieden werden kann, um die festgestellten Ziele zu erreichen. Die Maßnahmen in dem Sanierungsgebiet sollen mit Hilfe eines Förderprogramms innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren durchgeführt werden.

Der Sanierungsvermerk ist im Grundbuch eingetragen (siehe Seite 75). Damit unterliegt das Grundstück den Sanierungsgrundsätzen und den sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernissen gemäß §§ 141 ff. BauGB. Dieser Sanierungsvermerk hat eine Hinweis- und Sperrfunktion. Er weist auf die Durchführung der gesamtgebietlichen Sanierungsmaßnahme und auf die Betroffenheit des Grundstücks hin und wird nach Erreichen des Sanierungszweckes auf Veranlassung der Sanierungsbehörde gelöscht. Es ist zu erwarten, dass die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet zu einer sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts

führen. Diese Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz des Bodenwerts, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung ergibt (Endwert).

Dieser Wertunterschied ist von den Eigentümern als Ausgleichsbetrag zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag wurde im April 2020 ermittelt und betrug zu diesem Zeitpunkt EUR 268.467,00 für das Objekt Alt-Moabit 83A und 83B. Die Verkäufergesellschaft hat dem Bezirk Berlin-Mitte angeboten, ihren Ablösebetrag zu begleichen, was aber abgelehnt wurde. Demnach ist der Ablösebetrag, zu gegebener Zeit, von den Käufern anteilig zu begleichen. In der Regel wird der Ausgleichsbetrag dann fällig, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Durch die Zahlung des Ausgleichsbetrags wird keine automatische Entlassung der Liegenschaft aus dem Sanierungsgebiet erreicht. Die Eintragung im Grundbuch bleibt weiterhin bestehen. Der Antrag auf eine solche Entlassung und die damit verbundene Austragung aus dem Grundbuch muss nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen und der Entlassung der Liegenschaft aus dem Sanierungsgebiet von den Käufern selber gestellt werden. Dem Entlassungsantrag wird stattgegeben, wenn die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht sind. Der Verkäufergesellschaft liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben vor, wann eine Entlassung aus dem Sanierungsgebiet möglich ist.

Stand: Juni 2023

Risikohinweise

Mit dem Erwerb einer Immobilie sind Chancen und Risiken verbunden. Der Erwerb einer Immobilie bietet die Möglichkeit, an ihrer Wertsteigerung beim Erwerb der Immobilie als Kapitalanlage zu partizipieren. Durch die Vermietung der Immobilie kann der Käufer hieraus Mieteinnahmen generieren. Die Höhe dieser Einnahmen hängt von den vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag, etwaigen Minderungsrechten des Mieters sowie etwaigen, den Einnahmen gegenüberstehenden Kosten ab. Abhängig von der persönlichen Lebensplanung ist der Erwerb einer Immobilie grundsätzlich auch als Altersvorsorge geeignet. Dies gilt jedoch nur, wenn der Erwerber in der Lage ist, die mit dem Erwerb verbundenen Risiken zu tragen.

Allgemeine Angaben zu den nachfolgenden Risiken

Die anschließende Darstellung soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie aufzeigen. Es handelt sich hierbei um eine subjektive Auswahl bestimmter Risiken. Es wird darauf hingewiesen, dass dies keine vollständige Darstellung der Risiken ist. Es werden nachfolgend bestimmte ausgewählte typische Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer

Immobilie dargestellt. Es kann jedoch, insbesondere angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unsicherheiten, sowohl in Bezug auf die Liegenschaft und die Immobilie als auch in Bezug auf die persönliche Situation des Käufers, nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Risiken entstehen oder sich realisieren.

Insbesondere persönliche Umstände des Käufers, die seine finanzielle Situation und steuerliche Behandlung betreffen, werden nachfolgend nicht berücksichtigt. Der Käufer muss selber prüfen, ob der Erwerb der angebotenen Einheiten insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen Lebensumstände, seine Vermögensverhältnisse und seine steuerliche Behandlung für ihn geeignet ist.

Die nachfolgende Gliederung der Risiken soll keine Aussage über eine Wahrscheinlichkeit der Risikorealisation treffen. Über die tatsächliche Wertentwicklung der angebotenen Einheiten können keine Aussagen getroffen werden. Es wird dem Käufer empfohlen, nicht nur die nachfolgenden Risiken bei seiner Investitionsentscheidung zu berücksichtigen, sondern eigene sachkundige Steuer-, Bank- und/oder Rechtsberater mit zu Rate zu ziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle

Risiken allein oder kumuliert (d.h. summiert/ angesammelt) oder aber auch jeweils in einer besonders starken Ausprägung eintreten können.

Risiken aufgrund der negativen Entwicklungen der Weltwirtschaft

Aktuell sind erhebliche neue Risiken für die Entwicklung der Weltwirtschaft aufgetreten, die in ihrem Verlauf und ihren Auswirkungen noch nicht greif- und planbar sind. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs wird die Weltwirtschaft schwer belastet. Folgen sind eine anhaltende Rezession, die Energiekrise und damit verbundene und derzeit noch nicht abzuschätzende, finanzielle Folgen.

Hierdurch sind die internationalen Lieferketten und Handelsmärkte derzeit extremen Schwankungen mit teilweise starken Entwicklungen in die eine oder andere Richtung ausgesetzt. Diese Folgendemengelage sowie die nicht abzuschätzende Dauer des Ukraine-Krieges, können dazu führen, dass Investoren von Investitionen in Immobilienprojekte absehen wie dies aktuell schon zu beobachten ist.

Durch die Auswirkungen des Coronavirus und der Lieferschwierigkeiten aufgrund des Krieges können insbesondere die für die Baubranche relevanten Lieferketten in Mitleidenschaft gezogen werden, was - wie in den letzten Jahren bereits passiert - zu (stark) steigenden Preisen für Materialien oder zu fehlenden Materialien oder sonstigen relevanten Einschränkungen und damit zu Störungen, Unterbrechungen oder Ausfällen bei Neubauprojekten führen kann. Ebenso kann das für die Erbringung der Bauleistungen erforderliche

Personal krankheitsbedingt ausfallen. Dies könnte insbesondere das geplante Neubauvorhaben auf dem hinteren Teil des Grundstücks als auch eventuelle, zukünftige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen der hier angebotenen Wohneinheiten negativ beeinflussen und Verzögerungen herbeiführen oder gar unmöglich machen.

Vertragspartner / Insolvenzzisiko

Verkäufergesellschaft ist die AM83 Liegenschaften 1 GmbH mit Sitz in Berlin. Ihr Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Geschäftsbeteiligungen, Grundstücksinvestitionen aller Art sowie der Erwerb und der Verkauf von Immobilien. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich für die Verkäufergesellschaft die durch die generelle Tätigkeit am Markt bestehenden Risiken realisieren und sie nach Abschluss eines Kaufvertrags über eine Eigentumswohnung mit einem Käufer insolvent wird.

In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Verkäufergesellschaft ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Wurde beim Erwerb einer Eigentumswohnung zu Gunsten des Käufers bereits eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übereignung der erworbenen Eigentumswohnung und kann unverzüglich nach Zahlung des Kaufpreises Lastenfreistellung durch die Gläubiger der Verkäufergesellschaft verlangen.

Wird die Verkäufergesellschaft insolvent, bevor die Nutzen und Lasten des Objekts auf den Käufer

übergegangen sind (Besitzübergang), besteht zudem das Risiko, dass der Käufer in Bezug auf das Sonder- und Gemeinschaftseigentum wegen rückständiger Wohngeldforderungen sowie nicht bezahlter öffentlicher Lasten und Abgaben (z.B. Grundsteuern) persönlich haftet.

Es können auch andere für die Eigentumswohnungen relevanten Vertragspartner - wie z.B. der Hausverwalter - insolvent werden. Auch insoweit besteht das Risiko, dass es aufgrund der Insolvenz zu wirtschaftlichen Schäden der Eigentümer kommt.

Kaufvertrag

Nach Abschluss des Kaufvertrags über eine Einheit ist der Käufer grundsätzlich an diesen gebunden. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn unter besonderen Umständen ein gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht besteht. Unter besonderen Umständen (bspw. arglistige Täuschung seitens der Verkäufergesellschaft) kommt auch eine Anfechtung des Kaufvertrags in Betracht.

Für seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag haftet der Käufer mit seinem gesamten Vermögen. Ist der Käufer nicht in der Lage, den geschuldeten Kaufpreis zu bezahlen oder verletzt der Käufer eine andere Vertragspflicht, so ist es zudem nicht ausgeschlossen, dass die Verkäufergesellschaft Schadensersatzansprüche geltend macht.

Der Käufer verpflichtet sich - neben der Zahlung des Kaufpreises für den Kaufgegenstand - zur Zahlung einer Instandhaltungsrücklagen-Son-

derzahlung (vgl. Seite 70-72 „Kaufvertrag“). Die Verkäufergesellschaft beabsichtigt bis zum 30. September 2024 durch alle Käufer von Einheiten der WEG im Vorderhaus insgesamt einen Betrag in Höhe von ca. EUR [570.200] zwecks Liquiditätsausstattung der Untergemeinschaft des Vorderhauses der WEG einzahlen zu lassen. Der Betrag soll für die Durchführung kurz- und mittelfristig empfohlener Maßnahmen gemäß der Grobkostenschätzung im Rahmen der Bauzustandsfeststellung genutzt werden. Die auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Einzahlungshöhen ergeben sich dabei aus dem Verteilungsschlüssel gemäß dem 1. Nachtrag zur Teilungserklärung.

Die Verkäufergesellschaft verpflichtet sich zusätzlich selbst - bezogen auf alle am 30. September 2024 noch in seinem Eigentum stehenden Einheiten im Vorderhaus, die er dann noch nicht an Erwerber mit der Pflicht zur Leistung entsprechender Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage verkauft haben sollte, die auf sie entfallenden Instandhaltungsrücklagen-Sonderzahlungen an die WEG unverzüglich zu leisten. Dabei unterwirft sich die Verkäufergesellschaft gemäß Kaufvertrag wegen seiner etwaigen Zahlungspflicht in die Rücklage der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Es besteht aber das Risiko, dass die Verkäufergesellschaft derzeit nicht übersehen kann, wie viele Wohneinheiten zum 30. September 2024 sich noch in seinem Eigentum befinden werden, er also nicht die Höhe der Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage abschätzen kann. Insbesondere besteht das Risiko, dass die Verkäufergesellschaft die Einzahlungen in die Son-

der Instandhaltungsrücklage nicht leistet, bspw. in Folge einer Insolvenz, und dadurch die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können. Diese wären dann nur in dem geplanten Maße durchführbar, wenn Käufer die eigentlich von der Verkäufergesellschaft zu leistenden Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage übernehmen würden.

Risiko aus Nachbindfrist

Das Objekt wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert bzw. errichtet. Diese Fördermittel sind im Jahre 2016 vollständig zurückgezahlt worden. Das Gesetz sieht für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel des Staates eine sogenannte Nachbindung vor. Diese Nachbindung bedeutet, dass der Eigentümer für die Dauer von zwölf Jahren nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel sowohl bei der Mietpreisgestaltung, aber auch bei der Belegung des Sonder Eigentums bestimmten Bindungen unterliegt. Diese Bindungen (Preis- und Belegungsbindung) enden am 31. Dezember 2028; erst danach ist die Wohnung vollkommen frei von sozialen Preis- und Belegungsbindungen. So dürfen die Wohnungen nur an Menschen vermietet werden, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines sind. Ferner darf die Miete bestimmte Mietgrenzen nicht übersteigen.

Die nachwirkenden Preis- und Belegungsbindungen bis zum 31. Dezember 2028 gelten unabhängig davon, dass das Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde, fort. Das bedeutet, dass der erwerbende Wohnungseigentümer gleichermaßen den fortdauernden Preis- und Belegungsbindungen bis zum 31. Dezember 2028 unterliegt.

Das gilt aber nicht nur für die Fälle, in denen der erwerbende Eigentümer die Wohnung an Personen weitervermietet, die einen Anspruch auf Erteilung eines sogenannten Wohnberechtigungsscheines haben, sondern auch für den Fall der Selbstnutzung. Deshalb steht die Selbstnutzung durch den Erwerber einer ehemals mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung unter einem Genehmigungsvorbehalt der Förderstelle. Eine solche Wohnung darf grundsätzlich nur dann vom Erwerber selbst genutzt werden, wenn dieser seinerseits die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erfüllt. Es darf davon ausgegangen werden, dass ein Erwerber einer damals mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung die Einkommensgrenzen für die Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines zu erhalten, möglicherweise sogar um ein Vielfaches überschreitet.

Wenn ein Erwerber selbst in die Wohnung einziehen will, steht er bis zum 31. Dezember 2028 jedenfalls im Fokus der ehemaligen Fördergeberin, der Investitionsbank Berlin (IBB). Wenn ein Erwerber also die Genehmigung zur Selbstnutzung trotz Antrages nicht erhält, weil er eben die Voraussetzungen der Einhaltung der Einkommensgrenzen nicht erfüllt, darf er grundsätzlich nicht selbst in die Wohnung einziehen. Der Erwerber, der die Wohnung ungeachtet der Nichterfüllung der Voraussetzungen zur Selbstnutzung nutzt, verhält sich deshalb, jedenfalls bis zum 31. Dezember 2028, nicht gesetzeskonform. Für diese Fälle sehen die §§ 25, 26 WoBindG Sanktionsmöglichkeiten sowohl in verwaltungsrechtlicher, aber auch in ordnungswidrigkeitenrechtlicher Hinsicht vor.

Der Gesetzesverstoß, also die Selbstnutzung ohne Genehmigung, kann gemäß § 25 WoBindG mit bis zu EUR 5,00 je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich sanktioniert werden. Das bedeutet, dass der Wohnungseigentümer mit einer - quasi - monatlichen Miete oder „Nutzungsentschädigung“ bis zum Auslaufen der Preis- und Belegungsbindungen von EUR 5,00 pro Quadratmeter herangezogen werden kann. Das heißt im konkreten Fall, dass der Erwerber für eine 60 m² Wohnung für die Dauer von fünf Jahren, beginnend ab dem 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2027, insgesamt EUR 18.000,00 an die Förderstelle zahlen müsste.

Im Übrigen stellt die Selbstnutzung trotz mangelnder Zustimmung der Förderstelle eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 26 Abs. 1 Ziff. 3 WoBindG dar. Für die Fälle der ungenehmigten Selbstnutzung kann eine Geldbuße bis zu EUR 10.000,00 gegen den Erwerber verhängt werden.

Es besteht also das Risiko, dass der Käufer die erworbene Wohneinheit nicht selber nutzen kann und geplante Mieterträge aufgrund der Nachbindfrist bis zum 31. Dezember 2028 möglicherweise nicht so hoch ausfallen werden, wie gewünscht. Dieser Umstand ist vom Käufer unbedingt in seiner Finanzplanung zu berücksichtigen. Die dargestellte Nachbindfrist kann auch dazu führen, dass eine Weiterveräußerung der Immobilie erschwert ist.

Wohnungseigentümergeinschaft

Aus der Mitgliedschaft des Käufers in der Wohnungseigentümergeinschaft können sich Risiken ergeben. Mit dem Eintritt in die Woh-

nungseigentümergeinschaft sind Kosten verbunden, die beim Erwerb einer Immobilie, die nicht in einer Eigentümergemeinschaft steht, nicht in dieser Form anfallen würden. Als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Käufer zur Leistung von Vorauszahlung verpflichtet, mit der die laufenden Kosten des Objekts abgedeckt werden. Nach § 28 Abs. 2 WEG ist auch die Zahlung von Nachschüssen möglich.

Die Wohnungs- und Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung. Instandhaltungsrücklagen, die von den Eigentümern gebildet werden, stehen im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Beiträge, die etwa während der Dauer des Eigentums an einer Eigentumswohnung in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt wurden, verbleiben im Falle eines Verkaufs der Eigentumswohnung bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 9a Abs. 4 WEG einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern

Nachteile zufügt. Probleme können auftreten, wenn ein anderer Miteigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und keine Zahlungen mehr leisten können, besteht die Haftung der anderen Miteigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis fort. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nachteilige bzw. interessen- oder zweckwidrig bindende Beschlüsse mit Mehrheit gegen die Interessen eines Miteigentümers gefasst werden, oder dass Reparaturen am Gemeinschaftseigentum notwendig werden und die von den Wohnungseigentümern gebildete Instandhaltungsrücklage hierfür nicht ausreicht. Es ist möglich, dass in der Wohnungseigentümergeinschaft Uneinigkeit herrscht über die Frage, ob bestimmte Kosten einem Sondereigentum oder aber dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, mit der Folge, dass jeder Miteigentümer an den Kosten anteilig beteiligt wird. Dem interessierten Käufer wird empfohlen, die Teilungserklärung nebst Nachträgen, die Gemeinschaftsordnung sowie alle gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sorgfältig zu lesen und selbstständig auf etwaige Belastungen und Risiken hin zu prüfen.

Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Eine Immobilie erfordert regelmäßige Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft

erfolgen muss. Dem Käufer ist bewusst, dass bei Altbauten ein erhöhter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf bestehen kann und das Vorhandensein alterstypischer Mängel nicht auszuschließen ist. Um hier eine zustandsgemäße Einschätzung der hier angebotenen Liegenschaft zu ermöglichen, wurde eine Bauzustandsfeststellung vom 24. April 2023 durch einen Gutachter erstellt, die weitere Empfehlungen zur Mängelbeseitigung vorschlägt und die jeder Käufer vor seiner Kaufentscheidung gelesen haben sollte.

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet die Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandhaltung. Jeder Sondereigentümer ist demnach allein und auf eigene Kosten verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung (einschließlich eines ggf. erforderlichen Austausches) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür), sowie für die Fenster (bei Doppelkastenfenstern sowohl innere als auch äußere Fenster) und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums zu sorgen. Weiterhin haben die Sondereigentümer rechtmäßig durchgeführte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bzw. die Erweiterung/ Instandsetzung von Medien zwecks Versorgung von Sondereigentumseinheiten zu dulden und erforderlichenfalls auch den dazu erforderlichen Zugang und Inanspruchnahme ihres Sondereigentums und ihrer Sondernutzungsflächen zu dulden und zu ermöglichen; dies gilt v.a. auch für ggf. erforderliche Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen in oder unterhalb der Kellerdecke.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung/ Erneuerung des Gebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bereits zeitnah nach dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen und die dafür vorgesehen Mittel aus der im Kaufvertrag vorgesehenen Sonderinstandhaltungsrücklage nicht ausreichen könnten. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

Das gilt insbesondere, wenn die Eigentumswohnung vermietet wird, da dies erfahrungsgemäß eine erhöhte Abnutzung nach sich zieht. Die mit den Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Kosten sowie Reparaturkosten können grundsätzlich nicht aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden, sondern sind vom Käufer selbst zu tragen und müssen im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigt werden. Insofern ist dem Käufer zu empfehlen, auch bezüglich seines Sondereigentums ausreichende Rücklagen zu bilden. Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass im Fall eines Verkaufs der Eigentumswohnungen ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird; im Fall der Vermietung kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann. Dem Käufer, der eine vermietete Wohnung erwerben möchte, ist zu empfehlen, sorgfältig zu prüfen, wie lange das Mietverhältnis

besteht und ob vor oder während der Vermietung Instandhaltungsmaßnahmen am Sondereigentum vorgenommen wurden.

Insofern ist dem Käufer zu empfehlen, auch bezüglich seines Sondereigentums ausreichende Rücklagen zu bilden. Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass im Fall eines Verkaufs der Eigentumswohnungen ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird; im Fall der Vermietung kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann.

Insgesamt besteht das Risiko, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten etwaige Beeinträchtigungen zur Folge haben - wie z.B. Renovierungslärm - die von den anderen Wohnungseigentümern hingenommen werden müssen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich verzögern, es zu Mängeln bzw. Mehrkosten kommt.

Immobilienverwaltung

Für die angebotenen Einheiten wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen, dem der Käufer beiträgt. Der Verwaltervertrag umfasst die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilie notwendig sind. Der Käufer hat dann hierfür die monatlich entstehenden Kosten zu tragen. Für die Verwaltung des Sondereigentums kann der Käufer einen Vertrag mit dem Verwalter abschließen.

Die Wirtschaftlichkeit der Eigentumswohnung hängt auch von der Leistungsfähigkeit des Ver-

walters ab, d.h. ein Ausfall, ein Fehler oder eine Untätigkeit des Verwalters kann einen erhöhten eigenen Aufwand des Käufers erforderlich machen und u. a. dazu führen, dass Mieter Minderungen geltend machen. Bei nachlässiger Verwaltung besteht zudem die Gefahr einer Wertminderung der Eigentumswohnung, einer eingeschränkten Vermietbarkeit und vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

Kosten und Finanzierung

Der Erwerb einer angebotenen Einheit ist mit Kosten verbunden (bspw. Beurkundungs- und Grundbuchkosten, Erwerbsnebenkosten wie etwaige Steuern, Vermittlungsprovisionen etc.). Mit dem Erwerb des Objekts treffen den Käufer auch laufende Kosten, bspw. aus dem Verwaltervertrag.

Wird der Erwerb vom Käufer ganz oder teilweise fremdfinanziert, beispielsweise durch ein Bankdarlehen, können sich für den Käufer typische Finanzierungsrisiken realisieren. Die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) eines Bankdarlehens sind üblicherweise für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben und daher zeitlich befristet (Sollzinsbindung). Nach Ablauf der Sollzinsbindung muss sich der Käufer um eine Anschlussfinanzierung bemühen bzw. mit der darlehensgewährenden Bank neue Konditionen verhandeln. Für den Zeitraum, in dem für das Darlehen keine Sollzinsbindung besteht, besteht das Risiko, dass ein gestiegenes Zinsniveau zu einer Erhöhung der Kosten für eine Anschlussfinanzierung führt. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn der Darlehensvertrag vorzeitig gekündigt wird. In diesem Fall ist nicht auszuschließen, dass der Käufer ein Anschlussdarlehen nur zu ungünstigeren

Zinskonditionen erhält. Daneben können neue/ weitere Bankbearbeitungsgebühren anfallen.

Risiken durch bauliche Maßnahmen und Planung

Die hier angebotenen Wohneinheiten liegen in einem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1977 in Berlin-Mitte. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks ist die Errichtung von zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, einem Staffelgeschoss und einem Untergeschoss, mit jeweils zehn Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 725 m² geplant; die Gesamtfläche des Neubaus wird ca. 1.450 m² betragen. Die erforderliche Baugenehmigung liegt vor. Voraussichtlicher Baubeginn des Neubauvorhabens wird im Jahr 2024 sein mit einer geplanten Fertigstellung im Jahr 2025.

Die Gesamtanlage besteht anschließend aus einem Vorderhaus (beinhaltend die Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 39, die hier zum Verkauf angeboten werden), sowie den zwei noch zu errichtenden Neubauten im Bereich hinter dem Vorderhaus. Ein Neubau beinhaltet die Sondereigentumseinheiten Nrn. 40 bis 49, der weitere Neubau beinhaltet die Sondereigentumseinheiten Nrn. 50 bis 59.

Es besteht das Risiko, dass der Bau der Neubauten etwaige Beeinträchtigungen zur Folge haben könnte - wie z.B. Baulärm und Verschmutzungen, die von den anderen Wohnungseigentümern hingenommen werden müssen bzw. bei vermieteten Einheiten zu Mietminderungen führen könnten. Weiterhin müssen die für den Neubau notwendigen Materialien über das Grundstück des Vorderhauses transportiert werden. Laut Kaufvertrag werden für die Bauphase gemeinschaft-

liche Sondernutzungsrechte an Kellerräumen im Vorderhaus für die Sondereigentümer des Neubaus eingeräumt. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte an den vorgenannten Kellerräumen darf den jeweiligen Kellerraum nur als Haustechnikraum für die Neubauten nutzen. Er ist auch berechtigt ohne Zustimmung des Verwalters oder anderer Miteigentümer darin - jeweils auf eigene Kosten - fachgerechte bauliche Maßnahmen zur Einfügung von Haustechnikanlagen vorzunehmen sowie Leitungen bzw. sonstige Medienanschlüsse (über- sowie unterirdisch) zu verlegen und zu halten und Leitungen/ Medien, soweit zur Erschließung/ Versorgung von den Neubauten zweckdienlich, auch nach außen (auch durch die Außenwand) zu führen. Zur Zeit der Baumaßnahmen könnten diese Vereinbarungen aber die Mieter und zukünftigen Eigentümer stören. Alle übrigen Sondereigentümer haben einen Anspruch gegen die Sondernutzungsberechtigten auf Aufhebung und Löschung der Sondernutzungsrechte, sobald und insoweit, als die Haustechnik für den Neubau anderweit untergebracht worden ist und die vorgenannten Kellerräume daher hierfür nicht benötigt werden.

Weiterhin könnten die baulichen Maßnahmen und deren Planung mit Fehlern behaftet sein. Es besteht das Risiko, dass getätigte Bauarbeiten mangelhaft durchgeführt werden.

Wiederveräußerbarkeit

Im Falle einer Weiterveräußerung der Immobilie kann der Käufer (Eigentümer) bei einer seit dem Erwerb eingetretenen Wertsteigerung einen Gewinn erzielen oder bei einem seit dem Erwerb eingetretenen Wertverlust einen Verlust erleiden.

Eine Immobilie kann nicht so einfach veräußert werden wie liquide Kapitalanlagen (bspw. Aktien). Die Veräußerung einer Immobilie ist mit Kosten und Zeit verbunden. Je nach Einzelfall können Kosten anfallen, bspw. Vermittlungsprovisionen, Notar- und Grundbuchkosten etc. So bedarf ein Kaufvertrag über eine Immobilie grundsätzlich der notariellen Beurkundung. Die Vornahme der zur Veräußerung erforderlichen Eintragungen im Grundbuch (Auflassungsvormerkung), von denen üblicherweise auch die Kaufpreiszahlung an die Verkäufergesellschaft abhängt, ist zeitaufwändig. Es besteht zudem das Risiko, dass im Falle einer Weiterveräußerung der Immobilie diese nicht mehr denselben Wert aufweist wie beim Kauf. Der Wertverlust kann darauf beruhen, dass sich das soziale Umfeld der Liegenschaft geändert hat oder die Nachfrage nach Immobilien allgemein gesunken ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Ausstattungsstandard für Wohnraum (Innenausstattung und/oder Eigenschaften hinsichtlich Bausubstanz/ Bauqualität) in der Zukunft ändert und ein Standard nachgefragt wird, den die angebotenen Eigentumswohnungen derzeit nicht aufweisen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Weiterveräußerung nur mit Verlust möglich ist.

Lage der Immobilie

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen.

Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen können, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Die Liegenschaft befindet sich in Berlin-Mitte. Das Umfeld der Liegenschaft und die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise an dem Standort sind Schwankungen unterworfen. Dies kann sich auf die Wertentwicklung der Immobilie sowohl positiv als auch negativ auswirken. Der Käufer sollte beachten, dass sich der Wert einer Immobilie selten linear entwickelt.

Risiken aus dem Sanierungsgebiet

Am 31. März 2011 hat der Senat von Berlin nach einer vorbereitenden Untersuchung gemäß §§ 141 ff des Baugesetzbuches (BauGB) die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Turmstraße“ gemäß § 142 BauGB mit sechs weiteren Sanierungsgebieten in Berlin beschlossen. Die hier angebotenen Wohneinheiten befinden sich in diesem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Damit unterliegt das Grundstück den Sanierungsgrundsätzen und den sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernissen.

Das Sanierungsgebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

§ 144 BauGB enthält einen Katalog von sanierungsrechtlich und genehmigungspflichtigen Vorhaben, für deren Umsetzung ein sanierungsrechtlicher Antrag beim Stadtplanungsamt gestellt werden muss. Es besteht das Risiko, dass genehmigungspflichtige Sanierungs- und Bauvorhaben den Eigentümern versagt werden. Es ist zu erwarten, dass die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet zu einer sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts führen. Diese Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz des Bodenwerts, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung ergibt (Endwert). Dieser Wertunterschied ist von den Eigentümern als Ausgleichsbetrag zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag wurde bereits i.H.v. EUR 268.467,00 für das Objekt Alt-Moabit 83A und 83B festgesetzt. Die Verkäufergesellschaft hat dem Bezirk Berlin-Mitte angeboten, ihren Ablösebetrag zu begleichen, was aber abgelehnt wurde. Demnach ist der Ablösebetrag anteilig, zu gegebener Zeit, von den Käufern zu begleichen. In der Regel wird der Ausgleichsbetrag dann fällig, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Durch die Zahlung des Ausgleichsbetrags wird allerdings keine automatische Entlassung der Liegenschaft aus dem Sanierungsgebiet erreicht. Die Eintragung im Grundbuch bleibt weiterhin bestehen. Der Antrag auf eine solche Entlassung und die damit verbundene Austragung aus dem Grundbuch muss nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen und der

Entlassung der Liegenschaft aus dem Sanierungsgebiet von den Käufern selber gestellt werden. Dem Entlassungsantrag wird stattgegeben, wenn die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht sind. Der Verkäufergesellschaft liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben vor, wann eine Entlassung aus dem Sanierungsgebiet möglich ist und wann der Ablösebetrag fällig wird. Der Käufer sollte in seinen finanziellen Planungen berücksichtigen, dass er anteilig den Ablösebetrag zu gegebener Zeit zu begleichen hat.

Nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens wird die Sanierungssatzung nach § 162 BauGB förmlich aufgehoben. In der Regel geschieht dies nach ungefähr 15 Jahren nach der Sanierungsdurchführung.

Im Anschluss wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht. Eigentümer können jedoch gemäß § 163 BauGB eine vorzeitige Entlassung ihres Grundstücks aus der Sanierung beantragen. Dazu müssen die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht worden sein, damit dem Entlassungsantrag stattgegeben wird. Es besteht also das Risiko, dass die Eigentümer eine vorzeitige Entlassung aus dem Grundbuch nicht erreichen können.

Altlasten und Baulasten

Mit Schreiben vom 23. März 2022 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin bescheinigt, dass die Grundstücke Flur 46, Flurstücke 141 und 142 im Bodenbelastungskataster unter den Katasterflächen 9627, 17614 und 9626 eingetragen sind und es sich somit um altlastenverdächtige

Flächen handelt.

In der Vergangenheit wurde das Grundstück der Katasterfläche 17614 als Fuhrgeschäft, für Güterverkehr und als Kfz-Reparatur und Handel genutzt. Auf der Katasterfläche 9626 wurde in den 50er und 60er Jahren eine Kfz-Werkstatt unterhalten. Die Grundstücksnutzung der Katasterfläche 9627 beherbergte in den 50er und 60er Jahren ein Unternehmen für pharmazeutische Erzeugnisse. Es bestehen Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass sich eventuell Altlasten, oder aber auch Blindgänger aus Kriegszeiten, auf dem Gelände der Liegenschaft befinden. Dies kann zur Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der angebotenen Einheiten aufgrund von Räumungsarbeiten bis hin zur Bestandsgefährdung und Wertverlusten führen.

Risiko aus dem Zustand der Immobilie

Der Wert einer Immobilie ist auch immer von deren Zustand abhängig. Die hier angebotenen Einheiten befinden sich in einem Bestandshaus aus dem Jahr 1977. Es besteht die Gefahr, dass der Zustand der Immobilie - z.B. aufgrund von unentdeckten Umständen oder Baumängeln - nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht. Die Verkäufergesellschaft hat eine gutachterliche Stellungnahme (Bauzustandsfeststellung) der GÜNTHER Sachverständige und Bauingenieure GmbH vom 24. April 2023 angefertigt und diese dem Käufer zur Verfügung gestellt. Jeder Käufer sollte die Bauzustandsfeststellung vor einer etwaigen Kaufentscheidung vollumfänglich gelesen haben. Die Bauzustandsfeststellung basiert auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig

herausstellen können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in Bauzustandsfeststellung vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Bauzustandsfeststellung verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, welche den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen.

Jede Immobilie unterliegt außerdem der gewöhnlichen Abnutzung. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Immobilie zukünftig überdurchschnittlich schnell verschlechtert. Eine solche Entwicklung könnte z.B. aufgrund von Wetterextremen auftreten. Nachteilige Änderungen in dem Immobilienzustand gefährden den Wert der Eigentumswohnungen.

Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen

Das Eigentum und die Vermietung von Immobilien unterliegen rechtlichen Rahmenbedingungen. In Zukunft kann es zu Änderungen der recht-

lichen Rahmenbedingung und Verschärfungen von diesen kommen, indem z.B. der Mieterschutz verstärkt wird (bspw. durch Verkürzung von Kündigungsfristen, Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten). Es besteht auch das Risiko, dass die Debatte über die Regulierung des Mietmarktes anhält und sich neue Forderungen entwickeln können, den Mietmarkt auf Bundesebene zu regulieren, sodass sich auch daraus Verschärfungen für den Immobilienmarkt ergeben können.

Ebenso können sich weitere gesetzliche Änderungen, etwa des Brandschutzes, Umweltschutzes, Schadstoffrechts, und die sich daraus ergebenden Sanierungspflichten ändern und sich daraus weitere Investitionen für die Käufer ergeben. Diese veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen könnten einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen, der zu erheblichen Zusatzkosten führen kann, die entweder aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen nicht auf den Mieter abgewälzt werden können.

Eigen- oder Fremdnutzung

Der Käufer kann die Eigentumswohnung selber bewohnen (sog. Eigennutzung), soweit kein gültiger Mietvertrag vorliegt, oder diese an einen Dritten vermieten (sog. Fremdnutzung). Bei den angebotenen Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht vermietet sind, kommen grundsätzlich beide Nutzungsarten in Betracht, es sind allerdings die Besonderheiten nachwirkenden Preis- und Belegungsbindungen bis zum 31. Dezember 2028 zu beachten (vgl. hierzu Seite 80 „Risiko aus Nachbindefrist“). Derzeit sind die angebotenen Eigentumswohnungen größtenteils vermietet, vgl. Seite 60-63.

Wird eine vermietete Wohnung erworben, so tritt

der Käufer in die sich aus dem bisherigen Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten mit dem Mieter ein. Der Käufer ist folglich an den bestehenden Mietvertrag gebunden. Eine Eigennutzung einer beim Erwerb vermieteten Wohnung kommt daher erst nach Ablauf bzw. Kündigung des bestehenden Mietvertrags in Betracht.

Eigennutzung

Der Käufer ist grundsätzlich an den bestehenden Grundriss und die bestehende Ausstattung gebunden. Änderungen am Grundriss sind nur im Rahmen der rechtlichen Vorschriften zulässig. Wünscht der Käufer Änderungen an Grundriss oder Ausstattung, so muss er diese selbst beauftragen und trägt hierfür im vollen Umfang die Kosten.

Fremdnutzung

Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt, die Situation am Wohnungsmarkt und die Ausstattung maßgebend.

Eine Vermietung der Eigentumswohnung hat den Nachteil, dass die Wohnung im Fall der Wiederveräußerung für an der Eigennutzung interessierte Käufer aufgrund der grundsätzlich eingeschränkten Kündigungsmöglichkeit im Wohnraummietrecht uninteressant ist. Der wirtschaftliche Vorteil einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage verwirklicht sich in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer, da die mit dem Erwerb und der späteren Veräußerung der Eigentumswohnung verbundenen Kosten (Kauf-

preis, Nebenkosten wie Notarkosten und Grundsteuer, eventuell Vertriebs- und Marketingkosten, Finanzierungskosten und Gewinnbesteuerung) durch den erzielten Wiederverkaufspreis gedeckt sein müssen. Im Fall einer kurzfristigen Weiterveräußerung besteht daher die Möglichkeit, dass die genannten Kosten durch die Differenz zwischen Kaufpreis und Wiederverkaufspreis nicht gedeckt sind, sofern nicht zwischenzeitlich eine kurzfristige Wertsteigerung eingetreten ist. Des Weiteren ist zu beachten, dass eine rasche Weiterveräußerung (Notverkauf) in der Regel nur mit Abschlägen vom marktüblichen Kaufpreis möglich ist.

Mieterbonität

Bei einer Vermietung trägt der Käufer grundsätzlich das Bonitätsrisiko des Mieters. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren Mietzahlungspflichten ganz oder teilweise - auch über einen längeren Zeitraum hinweg - nicht ordnungsgemäß nachkommen. Dies würde zum einen zu Mietausfällen beim Käufer führen, zum anderen wäre der Käufer ggf. gezwungen, ausstehende Mietbeträge im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens zu erstreiten, was ebenfalls mit weiteren Kosten verbunden wäre. Im Falle eines Obsiegens hätte jedoch grundsätzlich der Prozessgegner die Kosten zu tragen. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es sich bei den bestehenden Mietern ebenso wie bei Erstmietern um solche Mieter handelt, die die Mietsache nicht pfleglich behandeln, nicht sauber halten, (mutwillig) beschädigen etc., so dass entsprechende Kosten zu Lasten des Vermieters bzw. des Wohnungseigentümers entstehen würden. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass eine Räumungsklage für längere Zeit erfolglos bleibt.

Die Bonität des Mieters sollte daher anhand marktgängiger Vorgaben überprüft werden (sog. Selbstauskunftsformular mit Gehaltsnachweisen etc.). Doch auch bei ausweislich guter Bonität ist zu berücksichtigen, dass sich die geprüften Faktoren im Laufe der Zeit (z.B. durch Arbeitsplatzverlust oder Ehescheidung) negativ verändern können.

Ein weiteres Mietausfallrisiko (ganz oder teilweise) besteht auch dann, wenn der Mieter die Miete aufgrund eines (angeblichen) Mangels mindert. Erfolgt die Minderung zu Unrecht, so trägt der Vermieter das Risiko, dass der Mieter den zu Unrecht einbehaltenen Betrag nicht bezahlt. Bei einer gerichtlichen Geltendmachung seines Anspruchs trägt der Käufer zunächst die damit verbundenen Kosten und in Bezug auf den Anspruch das Prozessrisiko.

Vor dem Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung sollte der Käufer daher Auskünfte über die Bonität des Mieters, über sein bisheriges Zahlungsverhalten und über etwaige Mängelanzeigen und durchgeführte Mietminderungen einholen.

Anschlussvermietung

Wird ein Mietvertrag gekündigt oder läuft dieser durch Fristablauf ab, so besteht das Risiko, dass eine Neu- und Anschlussvermietung nicht unmittelbar nach dem Auszugstermin erfolgen kann (bspw. aufgrund geringerer Nachfrage, erforderlichen Sanierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen etc.) und es daher zu (längerfristigen) Mietausfällen beim Käufer kommen kann. Bereits für die Suche nach einem (neuen) Mieter muss

ausreichend Zeit einkalkuliert werden. Der Käufer sollte daher sicherstellen, dass er über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, um diesen Zeitraum, in dem keine Mieteingänge vorhanden sind, zu überbrücken. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Erwerb der Eigentumswohnung durch ein Darlehen finanziert wurde. Daneben hat ein etwaiger Leerstand auch zur Folge, dass die Nebenkosten (bspw. Strom, Gas etc.), die sonst vertraglich auf den Mieter umgelegt werden könnten, vom Käufer als Eigentümer der Wohnung getragen werden müssen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer erneuten Vermietung nicht die gleichen Konditionen hinsichtlich des Mietzins erzielt werden können wie zuvor, weil eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingetreten ist, beispielsweise durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Lage der Immobilie und/oder die Mietstruktur bspw. aufgrund von politischen Entscheidungen, Veränderungen der Infrastruktur etc. verschlechtert und aufgrund dessen das Mietniveau sinkt.

Wird mit der Suche nach einem Mieter ein Makler beauftragt, so sind die Maklerkosten regelmäßig - zumindest teilweise - vom Käufer (Vermieter) zu tragen.

Mietvertrag

Es ist nicht ausgeschlossen, dass der mit dem Mieter abgeschlossene Mietvertrag unwirksame Regelungen enthält - bspw. bezüglich der Schönheitsreparaturklausel und/oder der Instandsetzungs- und Instandhaltungsklauseln. Hier besteht

das Risiko, dass, wenn diese Klauseln unwirksam sind, die entsprechenden Kosten für etwaige Schönheitsreparaturen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht wirksam auf den Mieter umgelegt werden können und der Käufer - als Eigentümer der Wohnung - für diese Kosten bei entsprechendem Renovierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf aufzukommen hat.

Ferner können auch weitere für den Eigentümer der Eigentumswohnung ungünstige Regelungen im Mietvertrag enthalten sein, wie z.B. nachteilige Kündigungsfristen, Mietpreisklauseln etc.

Dem interessierten Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung wird empfohlen, den bestehenden Mietvertrag sorgfältig zu lesen und entweder selbstständig auf etwaige Risiken zu prüfen oder sich Rat bei einem Rechtsanwalt zu suchen.

Mietrechtliche Vorschriften

Das deutsche Mietrecht weist zahlreiche Vorschriften insbesondere zum Schutz privater Wohnungseigentümer auf und beschränkt Rechte der Vermieter. Auch die Rechtsprechung setzt den Rechten der Vermieter und der Durchsetzung dieser Rechte häufig hohe Schranken. Dabei werden diese für Vermieter nachteiligen Umstände zunehmend weiter verschärft.

Jedem Kaufinteressenten wird daher empfohlen, sich über die geltenden mietrechtlichen Vorschriften und dessen praktischen Folgen in Bezug auf die konkret zu erwerbende Eigentumswohnung zu informieren.

Ein Kaufinteressent sollte schließlich beachten,

dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in der Zukunft zu Änderungen in der Rechtsprechung/ Gesetzgebung kommt, die sich auch rückwirkend entfalten können, und die die Rechte des Mieters stärken und für den Vermieter nachteilig sein können.

Steuerpflichtigkeit von Mieterträgen

Die aus der Vermietung erzielten Erträge unterliegen grds. der Einkommenssteuer. Die Einkünfte aus der Vermietung wirken sich steuerlich unterschiedlich aus und sind von der persönlichen Einkommenssituation des Anlegers abhängig.

Prozess- und Insolvenzzrisiken

Sofern der Käufer einer angebotenen Einheit gegenüber der Verkäufergesellschaft und/oder Dritten im Zusammenhang mit dem Erwerb etwaige Schadensersatz- und/oder Gewährleistungsansprüche hat, trägt der Käufer bei einer gerichtlichen Geltendmachung seiner Ansprüche das Risiko, dass er die Prozesskosten tragen muss. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Käufer seine Ansprüche ganz oder teilweise gerichtlich nicht durchsetzen kann und/oder die Verkäufergesellschaft bzw. ein Dritter insolvent ist oder wird und der Käufer deshalb mit seinen Ansprüchen ausfällt.

Allgemeine rechtliche Risiken

Dieses Dokument beruht auf den rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen zum Zeitpunkt seiner Erstellung. Sollten sich nach diesem Zeitpunkt Änderungen in den tatsächlichen Umständen und/oder der Rechtsprechung, den Gesetzen und/oder der Verwaltungspraxis der zuständigen Ordnungsbehörden (bspw. Bauaufsichtsbehörde)

ergeben, welche auch eine Rückwirkung entfalten können, könnten sich daraus Nachteile für den Käufer ergeben. Dies ist abhängig von der jeweiligen Änderung, etwaige Auswirkungen können daher nicht prognostiziert oder beurteilt werden.

Insbesondere ist nicht ausgeschlossen, dass sich die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien zum Nachteil von Vermietern verschlechtern, bspw. durch Änderungen des Mietrechts (Mietpreisbremse, Kündigungsfristen etc.), des Umweltrechts (Energieanforderungen etc.) oder in anderen Bereichen.

(Stand: Juni 2023)

Prognosen

Soweit in diesem Dokument Prognosen enthalten sind, besteht grundsätzlich das Risiko, dass diese aufgrund künftiger geänderter Umstände nicht oder nicht in vollem Umfang eintreten. Entwicklungen in der Vergangenheit, auf die in den Prognosen Bezug genommen wird, sind kein verlässlicher Indikator für künftige Entwicklungen. Ein Kaufinteressent sollte seine Kaufentscheidung daher nicht oder nicht ausschließlich auf die in diesem Dokument enthaltenen Prognosen stützen.

Steuerliche Risiken

Durch den Erwerb einer Einheit können sich verschiedene steuerliche Risiken ergeben, die insbesondere an die individuellen und persönlichen Verhältnisse des Käufers (Steuerpflichtigen) geknüpft sind. Dem Käufer wird daher dringend empfohlen, etwaige Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Einheit mit seinem Steuerberater zu besprechen. Es wird dem Käufer

empfohlen, sich insbesondere über folgende Risiken zu informieren: Grunderwerbsteuerrisiken, bei Erwerb als Kapitalanlage die Qualifikation der Einkünfte (Möglichkeit eines gewerblichen Grundstückshandels), erbschafts- und schenkungssteuerrechtliche Risiken sowie sonstige relevante steuerliche Risiken.

Haftungsausschluss

Mit diesem Dokument werden Eigentumswohnungen dargestellt und beschrieben. Bei diesem Dokument handelt es sich nicht um einen Verkaufsprospekt; insbesondere nicht im Sinne des Vermögensanlagengesetzes oder des Kapitalanlagegesetzbuchs. Mit diesem Dokument wird keine Anlageberatung, Finanzierungsberatung oder Steuerberatung erteilt. Diesbezüglich sollte ein Kaufinteressent den Rat fachkundiger Dritter Personen - bspw. eines Steuerberaters - einholen. Die im Dokument enthaltenen Abbildungen, Illustrationen oder weiteren grafischen Darstellungen sind lediglich als Visualisierungshilfe gedacht. Bezüglich möglicher Abweichungen im Einzelfall wird keine Haftung übernommen. Für Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Die im Dokument angegebenen natürlichen und juristischen Personen werden nur zu Informationszwecken genannt. Insbesondere übernehmen die genannten natürlichen oder juristischen Personen keine Verantwortung für die Richtigkeit dieses Dokumentes oder einzelner Dokumentangaben.

Dieses Dokument hat den Stand vom 15. Juni 2023. Insoweit kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass solche Dokumentanga-

ben, die einer Veränderung unterliegen, zum Zeitpunkt der konkreten Kaufentscheidung eines Interessenten nach wie vor aktuell sind. Es wird grundsätzlich kein laufender Dokumentnachtrag erstellt. Ein Kaufinteressent sollte sich daher über zwischenzeitlich eingetretene Änderungen bei der Verkäufergesellschaft erkundigen.

Die gemachten Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Verträge und Dokumente sind verkürzt zusammengefasst wiedergegeben. Jeder Käufer sollte vor Vertragsabschluss zumindest den Kaufvertrag, einen etwaigen Mietvertrag, die Teilungserklärung nebst etwaiger Nachträge und den Verwaltervertrag jeweils mit den relevanten Bezugsurkunden gelesen und ggf. mit seinem Rechts- und Steuerberater besprochen haben. Hinsichtlich des Kaufvertrages gilt das individuell vertraglich Vereinbarte.

Glossar

Auflassung: Es handelt sich dabei um die bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem Notar zu erklärende dingliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers über die Übertragung von Grundstücken nach § 925 BGB.

Liegenschaft: Gebäude- und Freifläche, Alt-Moabit 83A und 83B, in Berlin-Mitte, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.147 m².

Sondereigentum: Sondereigentum ist nach dem WEG ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung.

Sondernutzungsrechte: Durch Sondernutzungsrechte werden bestimmte Gebäudeflächen, die wie z.B. Gemeinschaftsräume in Gemeinschaftseigentum stehen, der ausschließlichen Nutzung eines Wohnungseigentümers zugeordnet.

Teilungserklärung: Die Teilungserklärung ist ein Rechtsbegriff des WEG und in § 8 WEG geregelt. Danach handelt es sich um eine Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird, die mit Sondereigentum an einzelnen Wohnungen verbunden sind.

Verkäufergesellschaft: AM83 Liegenschaften 1 GmbH

Vormerkung: Eine Vormerkung ist im Grundbuchrecht die Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Eintragung oder Löschung eines Rechtes an einem Grundstück.

Wirtschaftsplan: Der Wirtschaftsplan ist nach dem WEG eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der beschlossene Wirtschaftsplan begründet die wirtschaftliche Verpflichtung der Wohnungseigentümer zu den Wohngeldzahlungen.

Wohnungseigentümergeinschaft: Die Wohnungseigentümergeinschaft wird durch die Wohnungseigentümer gebildet. Deren oberstes Selbstverwaltungsorgan ist die Wohnungseigentümersammlung. Die Wohnungseigentümergeinschaft übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.



Vertragspartner

Herausgeber der Broschüre

Stonehedge Beteiligungsgesellschaft mbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin
Tel.: +49 30 233 203 90
E-Mail: info@stonehedge.de

Die Verkaufsgesellschaft AM83 Liegenschaften 1 GmbH ist eine Gesellschaft der Stonehedge Beteiligungsgesellschaft mbH.

Verkaufsgesellschaft

AM83 Liegenschaften 1 GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin

Handelsregister: Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 218536 B

Funktion: Verkaufsgesellschaft der Eigentumswohnungen

Unternehmensgegenstand: Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Geschäftsbeteiligungen, Grundstücksinvestitionen aller Art sowie der Erwerb und der Verkauf von Immobilien.

Verwalter

TRIOS Hausverwaltungsgesellschaft mbH
Wiesendamm 21/23 | 13597 Berlin

Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg, HRB 53761 B

Funktion: Hausverwaltung und Verwaltung von Mietwohnungen.

Unternehmensgegenstand: Die Verwaltung und Instandhaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Wohnungen und Gewerberäumen.

Vertrieb

Vandenberg Immoconsult GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin

Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel
Seite 64-65 Tchoban Voss Architekten
Seite 4, 8-17 Umschlag: Adobe Stock
Seite 23, Umschlag: iStock by Getty Images



VANDENBERG
IMMOBILIEN

Vandenberg Immoconsult GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin
Tel.: +49 30 233 203 980
E-Mail: info@vandenberg-berlin.com

vandenberg-berlin.com

