

Neubauwohnungen in Wandlitz
Metropolregion Berlin



Vorwort

Die Metropolregion rund um Berlin ist in den letzten Jahren zunehmend beliebter und gefragter geworden. Insbesondere Gemeinden wie Wandlitz bieten mit ihrer Nähe zur Hauptstadt und einer gut ausgebauten Infrastruktur die ideale Mischung aus naturnahem Leben und den Vorzügen einer Großstadt in greifbarer Nähe. Basdorf ist ein Ortsteil dieser lebenswerten Gemeinde Wandlitz, die unmittelbar an Berlin angrenzt.

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ verbindet in dieser gefragten Lage ansprechende, abwechslungsreiche Architektur von dem renommierten Architekturbüro Tchoban Voss mit praktischen Aspekten des modernen Lebens. Die sorgfältig geplanten Grundrisse sowie die Tiefgarage im autofreien Areal halten für die Bewohner einen erhöhten Wohnkomfort bereit. Funktionale Etagenwohnungen in Apartmenthäusern, Familienwohnungen in Reihenhäusern, attraktive Maisonette-Einheiten sowie gut geschnittene Wohnungen in den Stadtvillen bieten für jedes Lebensmodell ein neues Zuhause.



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Das Angebot im Überblick	4
Standortbeschreibung	6
Immobilienmarkt und Marktfaktoren	24
Objektbeschreibung	28
Baubeteiligte	42
Baubeginn und aktueller Bautenstand	46
Gutachter / Abnahme	50
DGNB und KfW-Standard	54
Daten & Fakten zum Objekt	62
Einheitenübersicht	64
Baufeldplan und Häusertypen	70
Grundrisse	74
Erstvermietung und Mietgarantie für 12 Monate	118
Wohnungsausstattung	120
Rechtliche Grundlagen	128
Grundbuch- und Umweltangaben	136
Risikohinweise	138
Vertragspartner	154
Haftungsausschluss	156
Glossar	157
Anlagen	158

Das Angebot im Überblick

Dieses Dokument enthält Informationen über das Neubauprojekt namens „Wohnen am Wiesenpark“. Die hier angebotenen Wohneinheiten sind Teil des Neubauprojektes namens „Wohnen am Wiesenpark“ in Wandlitz, Ortsteil Basdorf („OT Basdorf“). Das Areal gliedert sich in zwei Baufelder, ein westliches Baufeld („Baufeld 1“) und ein östliches Baufeld („Baufeld 2“). Auf den Grundstücken mit insgesamt 18.565 m² Grundstücksfläche (Baufeld 1: 8.872 m², Baufeld 2: 9.693 m²) werden 20 unterkellerte Gebäude in fünf Gebäudetypen errichtet. Es werden insgesamt 150 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 13.625,47 m² geschaffen sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 167 Tiefgaragenstellplätzen.

Das vorliegende Angebot umfasst ausschließlich die Wohneinheiten des Baufeldes 1, welches eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft bildet. Zehn dreigeschossige Wohngebäude in vier unterschiedlichen Häusertypen mit insgesamt 72 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 75 PKW-Stellplätzen werden zum Verkauf angeboten. Dieses Dokument bezieht sich auch nur auf die angebotenen Wohneinheiten.

Hinweise zum Dokument

Dieses Dokument enthält nicht sämtliche Informationen und Unterlagen, die im Zusammenhang mit einem potentiellen 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.

Standortbeschreibung

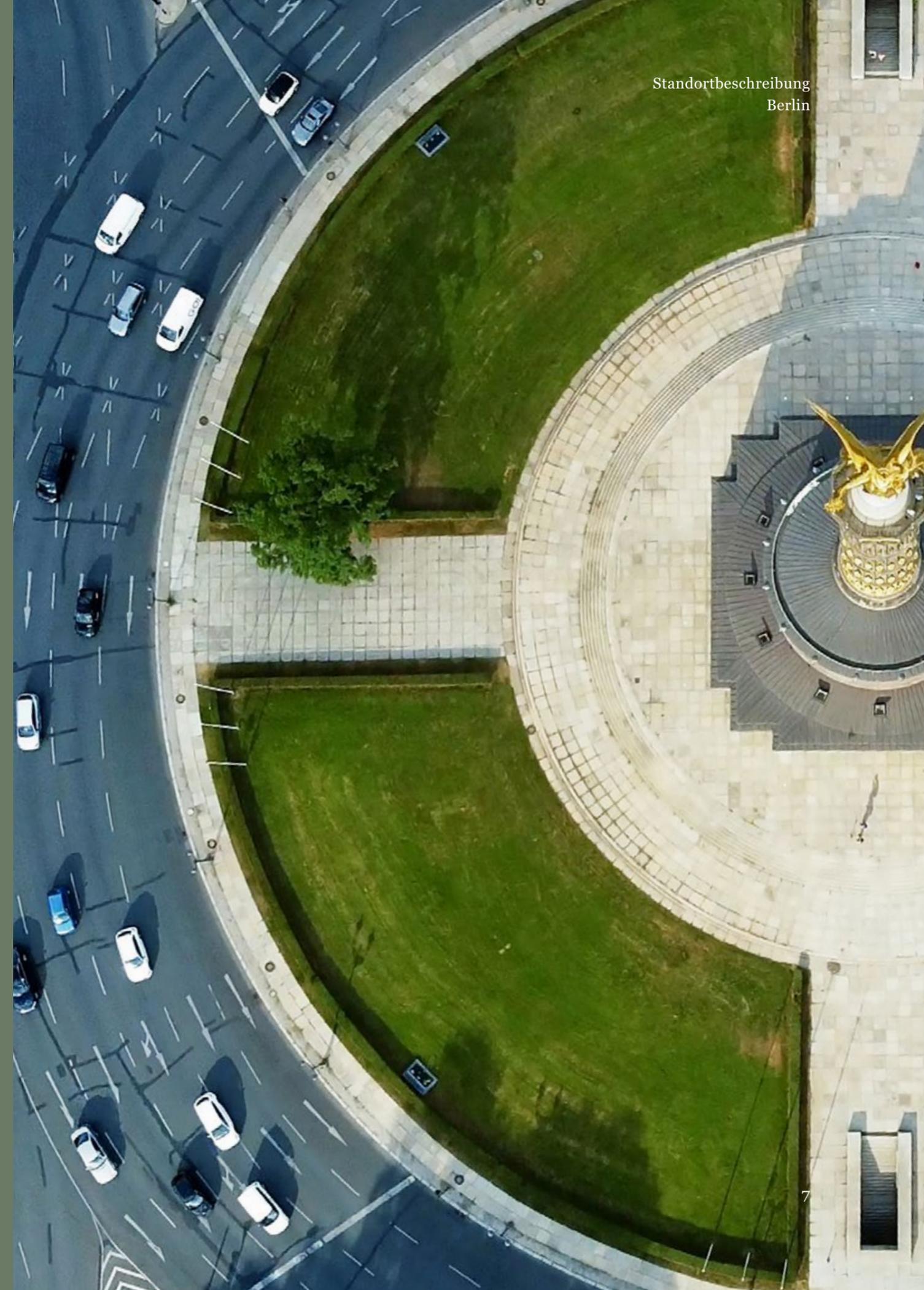
Berlin

Die hier angebotenen Wohneinheiten befinden sich in Basdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Wandlitz, etwa 25 km nördlich von der Berliner Innenstadt. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Barnim im Land Brandenburg.

Berlin - eine Stadt, die für ihre faszinierende Geschichte, ihre kulturelle Vielfalt und ihre innovative Wirtschaft bekannt ist. Als Hauptstadt Deutschlands und eine der dynamischsten Städte Europas zieht Berlin Menschen aus aller Welt an und bietet ein lebendiges, kosmopolitisches Umfeld, das sich ständig im Wandel befindet.

Berlin ist eine Stadt der Kontraste, in der Geschichte und Moderne harmonisch nebeneinander existieren. Hier finden Sie beeindruckende historische Wahrzeichen wie das Brandenburger Tor und den Berliner Dom, die Zeugnisse vergangener Epochen sind.

Doch die Hauptstadt ist nicht nur für seine kulturelle Vielfalt bekannt, sondern auch für ihre wirtschaftliche Stärke. Die Stadt hat sich zu einem wichtigen Wirtschaftszentrum in Europa entwickelt und ist ein Magnet für Unternehmen und Start-ups aus aller Welt. Die florierende Kreativ- und Technologiebranche, die herausragenden Bildungseinrichtungen und die erstklassige Infrastruktur machen Berlin zu einem idealen Standort für Arbeitnehmende, Selbstständige und Investierende.





3.850.809
Einwohner in Berlin
Stand 31.12.2022 ¹



plus 75.329
Personen Einwohner-
wachstum in 2022 ¹



plus 187.000
Bevölkerungsprog-
nose 2021-2040 ²



892 km²
Gesamtgröße
Berlins ³



> 5.400 km
öffentliches
Straßennetz ⁴



ca. 3.000 km
Gesamte ÖPNV
Netzlänge ⁴



> 500
Neugegründete
Unternehmen in 2022 ⁵



1,1 Mrd. €
investiert durch
„Berlin Partner“ 2022 ⁶



239 Projekte
durch „Berlin Partner“
2022 unterstützt ⁶

¹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/029-2023>

² <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>

³ https://www.berlinstadtservice.de/xinh/Berlin_Geographie.html

⁴ <https://www.businesslocationcenter.de/infrastruktur/verkehr>

⁵ <https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1283287.php>

⁶ <https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1300096.php>



Berliner Umland / zugehörige Brandenburger Landkreise
(Landkreise sind nicht in Gänze dargestellt)

 Basdorf/Gemeinde Wandlitz im Landkreis Barnim

Berliner Umland

Neben der faszinierenden Metropole Berlin lockt auch das Berliner Umland mit seinen zahlreichen Vorzügen und bietet eine ideale Mischung aus Großstadtnähe und naturnaher Umgebung.

Diese Region besticht durch kleinere, beschauliche Städte, die von wasserreichen Landschaften, ausgedehnten Wäldern und grünen Parks umgeben sind. Hier haben Bewohner und Besucher die Möglichkeit, die Landschaft in vollen Zügen zu genießen und in einer entspannten Umgebung zu leben.

Durch die Nähe zur Natur sowie vielfältigen Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport wird dieses Gebiet zu einem beliebten Rückzugsort für Erholungssuchende. Gleichzeitig profitieren die Regionen rund um Berlin von der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptstadt.

Öffentliche Bahnanbindung in das nördliche Berliner Umland

Am Bahnhof Basdorf verkehrt die Regionalbahn RB 27. Es gibt die Möglichkeit, den Bahnhof Gesundbrunnen als Hauptverkehrsknotenpunkt direkt zu erreichen oder alternativ in Karow in die S-Bahn umzusteigen.



S-Bahnlinien
S1, S2, S8



Regionalbahn
RB 27

Ausbau der Nordbahn/ Heidekrautbahn

Mit der Reaktivierung der ehemaligen Stammstrecke soll eine neue, zusätzliche Verbindung von Basdorf nach Berlin mit bis zu acht Haltpunkten geschaffen werden. Auf der Strecke sollen künftig klimafreundliche Wasserstoffzüge im 30-Minuten-Takt bis Berlin-Gesundbrunnen unterwegs sein.⁷



Die Verkehrsanbindungen, welche stetig ausgebaut werden, ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Hauptstadtzentrums. Zügig gelangt man mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in das pulsierende Herz Berlins. Das macht das Umland zu einem idealen Wohnort für Pendler, die das Stadtleben genießen möchten, aber dennoch die Ruhe und die Vorzüge des ländlicheren Umfelds schätzen.

Das Berliner Umland verzeichnet eine positive Entwicklung in den wirtschaftlichen Bereichen sowie beim Bevölkerungszuwachs.⁸ Immer mehr Unternehmen siedeln sich in der Metropolregion Berlin Brandenburg an, was zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum, dem weiteren Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes führt. So gibt es verschiedene Regionalbahnen sowie S-Bahnlinien, die eine günstige Verkehrsanbindung nach Berlin und in das Umland ermöglichen.



plus 8,9 %
Einwohnerzuwachs Berliner
Umland seit 2011⁹



seit 8 Jahren Zuwachs
Einwohnerzuwachs ist das
achte Jahr in Folge gestiegen⁹

⁷ <https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsplanung/eisenbahnverkehr/projekt-i2030/>

⁸ <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2023/03/brandenburg-wirtschaft-wirtschaftswachstum-investition-arbeitsplaetze-tesla.html>

⁹ [cbre-berlin-hyp-wohnmarkreport-2023](https://www.cbre-berlin-hyp-wohnmarkreport-2023)

Basdorf in Wandlitz

Die Gemeinde Wandlitz war bereits in den vergangenen Jahrhunderten wie auch heute noch als Naherholungsgebiet mit vielfältiger Natur bekannt. Eingebettet in eine schöne Naturlandschaft des Naturparks Barnim liegt die Gemeinde Wandlitz, die 2003 aus neun eigenständigen Dörfern entstanden ist.

Neben dem Naturpark Barnim, einem weitläufigen Areal mit ausgedehnten Wäldern, Forsten, Mooren und Teichen, ist der Wandlitzer See mit Strandbad und Wassersportmöglichkeiten ein beliebtes Ziel für Anwohner und Besucher. Die Idylle und die grüne Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Die Nähe zu Berlin lässt Wandlitz zu einem bevorzugten Wohnstandort für junge aber auch ältere Familien werden. Ein breites Kulturangebot, eine attraktive Bildungslandschaft und eine gute Verkehrsanbindung schaffen gute Voraussetzungen für eine attraktive Wohnlage.

Gemeinde Wandlitz:

- 23.657 Einwohner (2021) ¹⁰
- + 5,8 % Bevölkerungsentwicklung (2016-2021) ¹¹

¹⁰ <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/wandlitz>

¹¹ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+wandlitz+2014-2021+tabelle>



Der Ortsteil Basdorf in der Gemeinde Wandlitz fand seine erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1302 unter dem Namen „Bartoldisdorp“ oder „Basdorp“. ¹² Es entwickelte sich in den folgenden Jahrhunderten zu einer kleinen Siedlung, die vor allem landwirtschaftlich geprägt war. Die Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Stettin im Jahr 1842 brachte Basdorf und Umgebung einen wirtschaftlichen Aufschwung und trug zur weiteren Entwicklung der Kommune bei.

Geprägt ist der ursprüngliche Ortskern noch heute durch eine schöne Saalkirche aus dem 15. Jahrhundert. Einen Aufschwung erlebte Basdorf nach der Wiedervereinigung. In den neunziger Jahren entstand ein neues Wohn- und Geschäftszentrum, ein florierendes Gewerbegebiet entwickelte sich, viele der vorhandenen Häuser und Wohnungen wurden grundlegend saniert. Der Ort erlebte und erlebt bis heute einen Zuzugsboom.

Die idyllische Gemeinde präsentiert sich mit einem überwiegenden Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern. Die naturnahe Umgebung und die ruhige Atmosphäre tragen zur Attraktivität bei. Basdorf hat sich als beliebter Wohnort etabliert, bevorzugt bei Familien und Paaren, die die Vorzüge der ländlichen Idylle schätzen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Basdorf präsentiert sich somit als ein vielfältiges und sicheres Ziel für zukünftige Immobilieninvestitionen. ¹³

¹² <https://www.wandlitz.de/seite/328024/ot-basdorf.html>

¹³ Quant Report, Report prea, Stand Januar 2021



Strandbad und -restaurant Wandlitz



Standortbeschreibung
Basdorf in Wandlitz

Bahnhof Basdorf



Spielplatz Basdorer Wiesenpark



Einkaufsmöglichkeiten in Basdorf



Das Areal, auf dem sich heute das Neubauprojekt „Wohnen am Wiesenpark“ befindet, war zuvor Teil einer Kasernenanlage der ehemaligen Polizeischule. 2012 erhielt die Basdorfer Entwicklungsgesellschaft den Auftrag, dieses Quartier nachhaltig zu entwickeln sowie neuen Wohnraum und Begegnungsstätten zu schaffen.

Das kommunale Wohnprojekt „Basdorfer Gärten“, das sich direkt neben den Baufeldern des Projekts „Wohnen am Wiesenpark“ befindet, wurde bereits umgesetzt. Des Weiteren ist die Realisierung der großen zusammenhängenden Grün- und Freifläche „Basdorfer Wiesenpark“ geplant.

Der Ortsteil Basdorf profitiert von seiner ansprechenden Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadt ist ein entscheidender Faktor, der die Attraktivität der Region erhöht. Innerhalb kürzester Zeit gelangt man mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln vom Bahnhof Basdorf ins Zentrum Berlins.

Standortbeschreibung Basdorf in Wandlitz



6,8 km / 10 Autominuten
Wohnen am Wiesenpark
bis Stadtgrenze Berlin

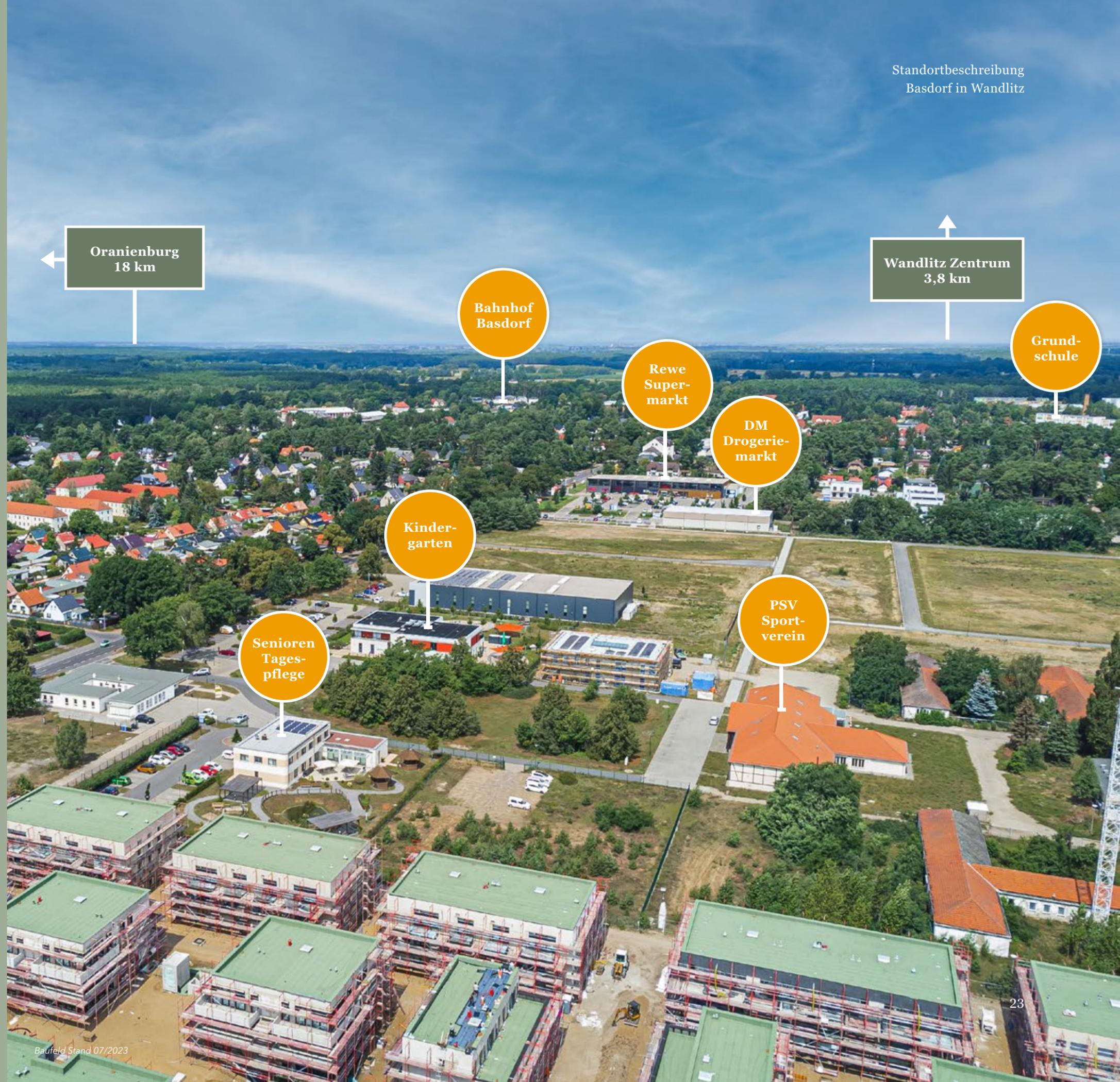


23 km / 35 Minuten
Wohnen am Wiesenpark
bis Alexanderplatz



35 Minuten
Basdorf Bahnhof
bis Alexanderplatz





Wichtige infrastrukturelle Einrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, medizinische Einrichtungen, Kindergärten sowie kleine Restaurants und eine Tankstelle befinden sich direkt im Ortsteil Basdorf. Weiterführende Schulen sowie eine größere Auswahl an Geschäften, Läden und Restaurants liegen nur wenige Fahrminuten mit dem Auto oder Bus entfernt im Zentrum der Gemeinde Wandlitz.

- 50 m Bushaltestelle
- 100 m Tagespflege (Senioren)
- 150 m Kindergarten
- 250 m Sportverein
- 650 m Drogeriemarkt
- 650 m Supermarkt
- 1,3 km Grundschule
- 1,5 km Bahnhof



Immobilienmarkt und Marktfaktoren

Marktbeeinflussende Faktoren

Der Immobilienmarkt ist von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demographischen 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 Anzahl an größeren Haushalten 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

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.¹⁴

Jüngste Entwicklung des Wohnungsmarkts

Deutschland steuert auf eine Rezession zu oder befindet sich bereits in diesem Stadium. 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.¹⁵

Im Wohnsegment wird speziell die Lage schlechter eingeschätzt, der Wert ist markant 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.¹⁵

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.¹⁵

¹⁴ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“

¹⁵ https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2022/ZIA-IW-Gutachten-2022-Q4-Winterdepression.pdf



Wiesenpark
mit
Spielplatz

Wohnprojekt
der
Gemeinde

Objektbeschreibung

Die hier angebotenen Wohneinheiten sind Teil eines Neubauprojektes namens „Wohnen am Wiesenpark“ in Basdorf. Das Areal gliedert sich in zwei Baufelder, ein westliches Baufeld („Baufeld 1“) und ein östliches Baufeld („Baufeld 2“).

Auf den Grundstücken mit insgesamt 18.565 m² Grundstücksfläche (Baufeld 1: 8.872 m², Baufeld 2: 9.693 m²) werden 20 unterkellerte Gebäude in fünf Gebäudetypen errichtet. Es werden insgesamt 150 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 13.625,47 m² geschaffen sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 167 Tiefgaragenstellplätzen.

Das vorliegende Angebot umfasst ausschließlich die Wohneinheiten des Baufeldes 1, welches eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft bildet. Zehn dreigeschossige Wohngebäude in vier unterschiedlichen Häusertypen mit insgesamt 72 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 75 PKW-Stellplätzen werden zum Verkauf angeboten.

Zu jeder Wohneinheit wird ein Tiefgaragenstellplatz mit erworben (siehe Anlage Kaufvertrag und Ausführungen auf S. 129 ff.).

Mit diesem Dokument werden insgesamt 72 noch fertigzustellende Eigentumswohnungen (nachfolgend „Einheiten“, „Wohneinheiten“), zum Kauf angeboten. Darüber hinaus werden auf dem Grundstück 75 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet, die ebenfalls zum Kauf angeboten werden.

Die Einheiten befinden sich auf den Grundstücken Anemonenweg 44-51, Kornblumenweg 18, 18a-c, 19, 19a-c, 20, 20a, 21, 21a-c, 22, 22a-c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf.

Die Gebäudetypen untergliedern sich wie folgt:

Typ 1: Apartmenthaus

Bei Typ 1 handelt es sich um drei Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 12 Wohnungen (gesamt 36 Wohnungen). Die Apartmenthäuser befinden sich im Anemonenweg 44, 45 sowie 47, 48 und 50, 51. Hier stehen mit 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen durchdachte Wohneinheiten als Geschosswohnungen zur Verfügung. Jede Einheit hat einen Balkon oder eine Terrasse, die südlich zur Innenseite der Anlage ausgerichtet sind. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei.

Typ 2: Apartmenthaus (auf diesem Baufeld nicht vorhanden)

Typ 3: Stadtvilla

Bei Typ 3 handelt es sich um zwei Mehrfamilienwohnhäuser, die jeweils als Stadtvilla konzipiert wurden. Pro Gebäude sind 6 Wohnungen vorgesehen (gesamt 12 Wohnungen). Die Stadtvillen sind als Zweispänner konzipiert und bieten mit 3 Zimmern ein stilvolles Zuhause. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Stadtvillen befinden sich im Anemonenweg 46 und 49.

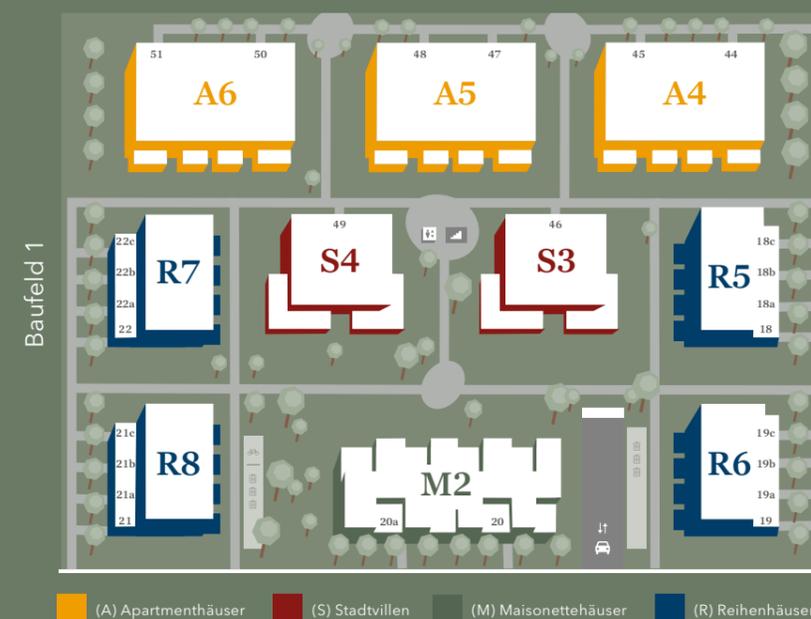
Typ 4: Maisonettehaus

Bei Typ 4 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, bei dem im Erdgeschoss einzelne Wohnungen und in den beiden darüber liegenden Geschossen Maisonettewohnungen entstanden sind (insgesamt 8 Wohnungen). Im Mehrfamilienhaus wurden im Erdgeschoss ebenerdige Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und in den beiden darüber liegenden Geschossen Maisonettewohnungen mit 3 bis 5 Zimmern geschaffen. Die Maisonettewohnungen verfügen über eine innenliegende Treppe zur Verbindung der beiden Ebenen. Im obersten Geschoss ist auf der Süd- und Nordseite je Wohnung die Fassade halbseitig zurückgesetzt, sodass pro Maisonettewohnung ein bis zwei

Terrassen entstehen. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss des Maisonettehauses die Heizzentrale für sämtliche Wohnhäuser der Wohnungseigentümergeinschaft. Das Maisonettehaus befindet sich im Kornblumenweg 20 und 20a.

Typ 5: Reihenhäuser

Bei Typ 5 handelt es sich um vier Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen. Die Reihenhäuser bieten 4-Zimmer-Wohnungen über drei Etagen mit jeweils einem separaten Eingang. Die Erschließung erfolgt über innenliegende, offen ausgeführte Treppen. Das oberste Geschoss ist zurückgesetzt, sodass je Wohnung eine Dachterrasse und im Erdgeschoss eine Gartenterrasse entsteht. Zusätzlich besteht eine direkt zugängliche Nutzfläche im Untergeschoss. Diese vier Gebäude befinden sich im Kornblumenweg 18, 18 a, 18 b, 18 c, 19, 19 a, 19 b, 19 c, 21, 21 a, 21 b, 21 c, und im Kornblumenweg 22, 22 a, 22 b, 22 c.



Hinweis: Die hier dargestellten Haustypbezeichnungen hat der Ersteller zur Unterscheidung des jeweils angestrebten Charakters der verschiedenen Gebäude gewählt. Es werden Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft erworben.

Ansprechende Grundrisse schaffen ein Ambiente, das zum gemeinsamen Leben einlädt. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums, wobei offene Küchen harmonisch in die Wohnbereiche integriert sind.

Große Fenster schaffen eine helle Umgebung. Geräumige Badezimmer mit bodengleichen Duschen und/oder Badewannen versprechen ein entspanntes Wellness-Erlebnis.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, die einen nahtlosen Übergang vom Innen- zum Außenbereich ermöglichen. Dies erweitert den Wohnraum und bietet die perfekte Kulisse, um frische Luft zu genießen.

In den Wohnhäusern werden 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen von ca. 53 m² bis 153 m² angeboten, die Raum für unterschiedliche Lebensmodelle und verschiedenste Bedürfnisse bieten (vgl. Angaben in Daten & Fakten zum Objekt ab S. 63).

**Die hier abgebildete Möblierung wird im Rahmen der Musterwohnung (WE 32) ausgestellt. Die Möblierung - ausgenommen der Einbauküche - ist nicht Teil des Verkaufsgegenstands.*





Auf dem Grundstück werden 75 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet. Vier der Stellplätze werden als Behindertenparkplätze und acht der Stellplätze mit einer Anschlussmöglichkeit für die Installation einer Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen hergestellt.

67 der hier angebotenen Wohneinheiten werden jeweils ein gewöhnlicher PKW-Stellplatz zugewiesen und zusammen mit der Wohneinheit verkauft; fünf der Wohneinheiten bekommen einen Stellplatz mit der Anschlussmöglichkeit für die Installation einer Wallbox. Drei der Stellplätze mit der Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox können darüber hinaus extra erworben werden, d.h. dass drei Stellplätze keiner Wohnung zugeordnet werden und separat erworben werden können. Die Verkäufergesellschaft behält sich vor, diese drei Stellplätze der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Nutzung zum Laden von Elektrofahrzeugen entgeltlich zur Verfügung zu stellen oder diese sogar zu einem späteren Zeitpunkt ins Gemeinschaftseigentum zu überführen.

Der Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt bei den Gebäudetypen 1 (Apartmenthaus) sowie 3 (Stadtvilla) direkt über die Hausaufgänge. Für sämtliche Bewohner ist die Tiefgarage über einen Aufzug und eine Treppe in der Mitte des Grundstücks zugänglich.

Sämtliche Gebäude werden über eine zentrale Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage (sogenannte „Pelletheizung“) versorgt. Die Wärmeerzeugung erfolgt in einer Heizzentrale im Kellergeschoss des Haustyp 4 (Maisonettehaus). Von dort erfolgt die Verteilung des Heizwassers in die jeweiligen Unterstationen der Häuser 1, 3 und 4 sowie in die jeweiligen Unterstationen der Wohneinheiten des Haustyps 5 (Reihenhäuser). Von den vorgenannten Unterstationen erfolgt dann wiederum die Beheizung der Wohnungen.



Die Wohnanlage ist zwischen den einzelnen Gebäuden im Hofbereich autofrei. Die Zugänglichkeit des Grundstücks mit dem Auto beschränkt sich auf die Tiefgaragen bzw. deren Einfahrt. Die Gärten und Balkone sind nach innen ausgerichtet. Zwischen den Häusern werden Plätze zum Verweilen sowie Spielbereiche geschaffen.

Um eine minimale Versiegelung von Flächen zu erreichen, sind nur ausgewählte Wege wassergebunden. Zudem wurden Gartenwege und eine Begrünung der Dächer geplant, um die Versickerung zu ermöglichen und Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Die Wohnanlage ist mit einem einheitlichen Farbkonzept versehen.

Die Architektur zeichnet sich durch ihr durchdachtes Konzept des Architekturbüros Tchoban Voss aus. Eine monotone Erscheinung wurde vermieden, indem angemessene Bebauungsstrukturen und Häusergrößen berücksichtigt wurden. Das Ergebnis ist ein harmonisches und abwechslungsreiches Gesamtbild, das sich gelungen in die Umgebung einfügt und eine ansprechende Wohnatmosphäre schafft.

Alle Gebäude weisen die Effizienzhaus-Stufe KfW 55 EE auf. Außerdem strebt das gesamte Projekt die DGNB Zertifizierung als nachhaltiges Quartier an.

Die Basisdaten der angebotenen Einheiten können der tabellarischen Darstellung in der Einheitenübersicht (S. 64-69) dieses Dokuments entnommen werden. Weitere Beschreibungen der Wohneinheiten können der als Anlage zu diesem Dokument beigefügten Baubeschreibung entnommen werden, die jeder Interessent vor Kaufentscheidung gelesen haben sollte.

Gemäß dem Kaufvertrag ist die Bezugsfertigkeit der Gebäude bis zum 30. April 2024 angestrebt und bis zum 31. Juli 2024 geschuldet; die vollständige Fertigstellung bis zum 30. Juni 2024 angestrebt und bis zum 30. September 2024 geschuldet.

Mit dem Sondereigentum („SE“) an der jeweiligen Einheit erwirbt der Käufer einen entsprechenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung von Basdorf (Blatt 3882), Flur 5, Flurstück 707 (ehemals Flurstücke 670 und 691), Gebäude- und Freifläche Anemonenweg 44-51, Kornblumenweg 18, 18a-c, 19, 19a-c, 20, 20a, 21, 21a-c, 22, 22a-c, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 8.872 m² („Liegenschaft“).

Die Verkäufergesellschaft verpflichtet sich im Kaufvertrag gegenüber dem Käufer, falls dieser nicht selber in die Wohneinheit einziehen möchte, durch eine Erstvermietungsgarantie, die Erstvermietung der erworbenen Wohneinheit und des Tiefgaragenstellplatzes zu vermitteln (weitere Ausführungen hierzu im Abschnitt Rechtliche Grundlagen "Kaufvertrag" S. 129).

Verkäufergesellschaft	Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 104, 10711 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 60186 B
Standort/Lage	Wandlitz, OT Basdorf
Angebotsgegenstand	72 noch fertigzustellende Eigentumswohnungen (Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung) jeweils mit einem Tiefgaragenstellplatz
Größen der Eigentumswohnungen	2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen von ungefähr 53 m ² bis 153 m ² ¹⁶
Kosten WEG-Verwaltung	Pro Wohneinheit: EUR 29,75 inkl. Mehrwertsteuer monatlich; bzw. je Hobbyraum/Tiefgaragenstellplatz EUR 5,95 inkl. Mehrwertsteuer monatlich (sofern eigenständiges Teileigentum); weitere Vergütungen gemäß Verwaltervertrag
Grundbuchangaben	Grundbuch von Basdorf des Amtsgerichts Bernau bei Berlin, eingetragenes Grundstück der Gemarkung Basdorf (Blatt 3882), Flur 5, Flurstück 707 (ehemals Flurstücke 670 und 691), Gebäude- und Freifläche Kornblumenweg 18, 18a, 18b, 18, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, Anemonenweg 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 in der grundbuchlichen Größe von 8.872 m ²
Erwerbsnebenkosten	Grunderwerbssteuer 6,5 %, Notar- und Grundbuchkosten ca. 2 %

¹⁶ Angaben lt. Ausführungsplanung



Apartmenthäuser Stand 06/2024

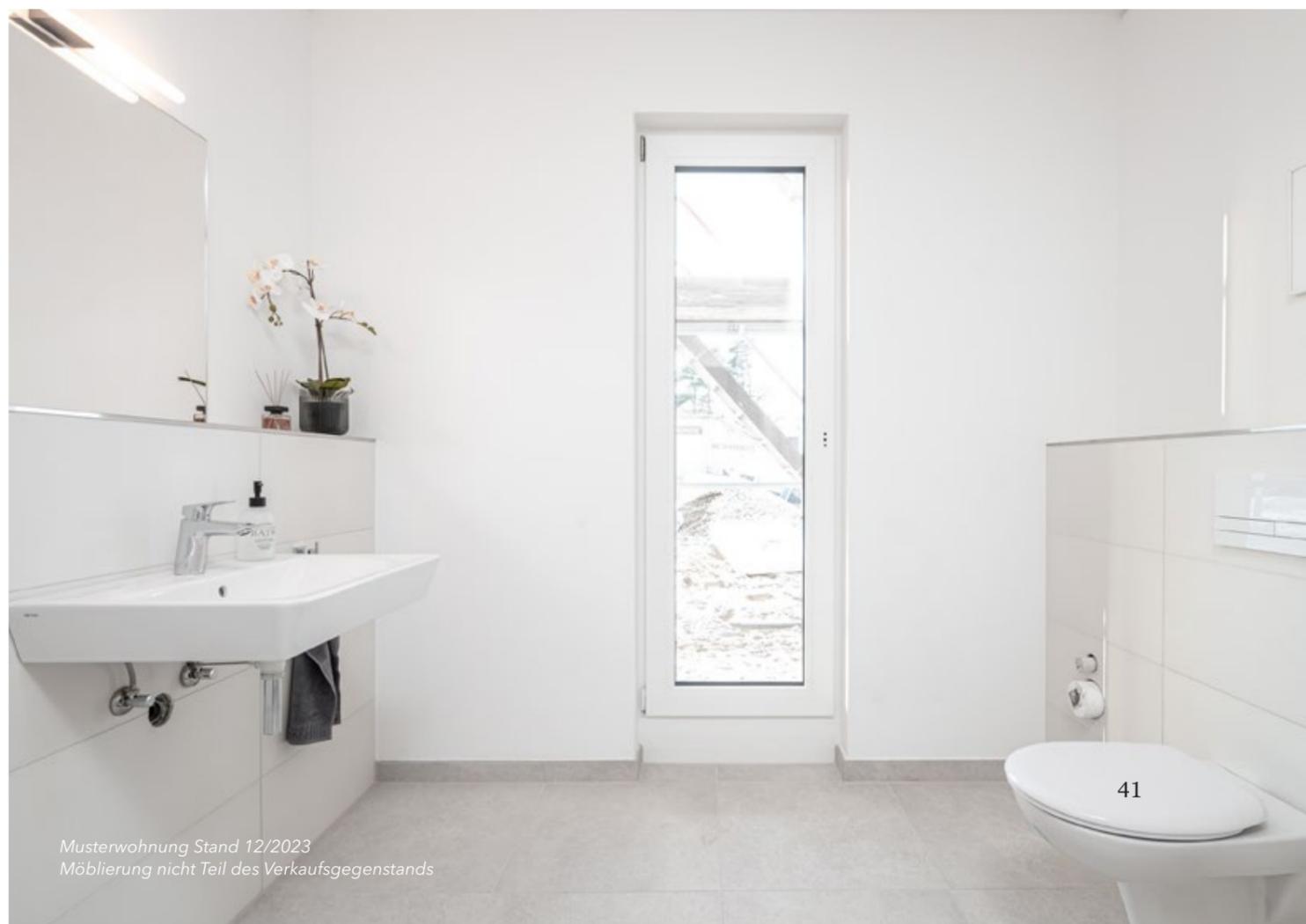


Objektbeschreibung

Stadtvilla Stand 06/2024



Musterwohnung Stand 12/2023
Möblierung nicht Teil des Verkaufsgegenstands



Musterwohnung Stand 12/2023
Möblierung nicht Teil des Verkaufsgegenstands

Baubeteiligte

Nachstehend ist hier auszugsweise ein Überblick über die Partner gegeben, mit denen das Objekt realisiert und erfolgreich abgeschlossen wird:

Objektplanung	Tchoban Voss Architekten GmbH
Bauüberwachung	Schübler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH
Tragwerksplanung	IBT Stanomir Ingenieurbüro für Tragwerksplanung GmbH & Co. KG
Prüfingenieur für Standsicherheit	KLW Ingenieure GmbH, Dipl.-Ing. Detlef Wolber
Brandschutz	RWP Beratende Ingenieure für Bauphysik GmbH & Co. KG
Brandschutzprüfung	Prüfingenieur für Brandschutz Dip.Ing. (FH) Vinzent Fliegner
Planung technische Gebäudeausrüstung	Ingenieurgesellschaft Kappler GmbH/Ridder und Meyn Planungsgesellschaft mbH
Schallschutznachweis (innerer)	IBT Stanomir Ingenieurbüro für Tragwerksplanung GmbH & Co. KG
Schallschutznachweis (äußerer)	Akustiklabor Berlin PartmbB
KfW 55-Beratung und Begleitung	Dipl. Ing. Dora Gerloff
Beratung DGNB-Zertifizierung	Büro Happold GmbH
Landschaftsarchitekten	Nolte Gehrke Partnerschaft von Landschaftsarchitekten mbB
Bauüberwachung technische Gebäudeausrüstung	BGT Planungsgesellschaft für Bau- und Gebäudetechnik mbH
Baubegleitende Begutachtung	TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Archäologische Baubegleitung	Archaeros - Archäologische Dienstleistungen/ Philipp Roskoschinski, M.A., Dipl.-Jur.ros
Baugrube / Gründung	Grunske GmbH & Co. KG
Rohbau inkl. Tiefgarage	PUT West Baugesellschaft mbH
Heizung/ Lüftung/ Sanitär	HVT Haus- und Versorgungstechnik GmbH
Elektroarbeiten	Kral Elektrotechnik GmbH
Aufzugsanlage	Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH

TCHOBAN VOSS

Tchoban Voss Architekten entwerfen, planen und bauen für nationale wie internationale Auftraggeber im öffentlichen und privaten Sektor. Mit über 180 hochqualifizierten, interdisziplinären Mitarbeitern und einer langjährigen Erfahrung bietet das Büro mit seinen Standorten in Hamburg, Berlin und Dresden architektonisch und funktional nachhaltige Lösungen für unterschiedlichste Bauaufgabe im In- und Ausland.

Neben Wohn- und Geschäftsbauten umfassen die Schwerpunkte des Büros die Planung von Hotels, Gewerbezentren, Bürokomplexen und Industrieanlagen, Freizeit-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie Umbauten und Revitalisierungen im Denkmalschutz.

Hierfür übernehmen Tchoban Voss Architekten seit jeher alle architektonischen Leistungen bis hin zur Generalplanung. Tchoban Voss Architekten sind Mitglied im Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA, den Architektenkammern in Hamburg, Berlin und Sachsen sowie im European Architects Network (EAN) und im IDeA-Netzwerk

TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
HAMBURG BERLIN DRESDEN

Schüßler- Plan

Schüßler-Plan ist ein inhabergeführtes, unabhängiges Ingenieurunternehmen, das aus einem Team aus Generalisten und Spezialisten aus unterschiedlichen Nationen und Disziplinen besteht. Sie verbindet der Anspruch, die optimale Lösung für die Realisierung der Projekte auf technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Ebene zu entwickeln.

Dafür vereint Schüßler-Plan in jedem Projekt Kompetenzen und Leistungen und bietet den Auftraggebern ein breites Leistungsspektrum: Von der Geotechnik über die Objekt- und Tragwerksplanung von Hoch- und Ingenieurbauwerken, über Bau- und Projektmanagementleistungen bis hin zur Verkehrsinfrastrukturplanung wird interdisziplinär und ganzheitlich gearbeitet, auf Wunsch auch in der Gesamtverantwortung als Generalplaner. Die Disziplinen Umwelttechnik, Rückbauplanung, Baulegistik, Bauphysik und Vermessung komplettieren das Angebot. Es wird in 20 Standorten in Deutschland sowie in Warschau gearbeitet und dadurch regionale Nähe, persönliche Betreuung und schnelle Verfügbarkeit sichergestellt.

Im Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ ist Schüßler-Plan mit den Leistungen des Baumanagements [Bauoberleitung, die Bau- und Objektüberwachung ergänzt durch das Leistungsbild Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo)] beauftragt und stellt die vereinbarte Qualität des Projekts in der Realisierungsphase – im definierten Zeit- und Kostenrahmen sowie gemäß Bauvertrag und Bauvorschriften – sicher.

 Schüßler-Plan



Baubeginn und aktueller Bautenstand

Das Wohnquartier wurde vom Architekturbüro Tchoban Voss, den Landschaftsarchitekten Nolte | Gehrke und weiteren Fachplanern bis ins Detail geplant.

Für die Gewährleistung der Bauqualität und eines reibungslosen Bauablaufs wurde das Ingenieurbüro Schübler-Plan mit der Bauüberwachung des Projekts beauftragt.

Der Spatenstich erfolgte am 1. Oktober 2021 mit dem Bürgermeister der Gemeinde Wandlitz, Oliver Borchert, und wurde feierlich von der Presse, Gemeindevertretern und interessierten Besuchern begleitet.

Bereits vor dem Spatenstich erfolgten die Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Polizeischule. Betonelemente wurden aus dem Boden entfernt und entsorgt.

Anschließend wurden die umfangreichen Baugruben der Tiefgaragen für beide Bauabschnitte ausgehoben und vier Kräne aufgestellt, sodass mit den Gründungen der jeweiligen Häuser Anfang 2022 begonnen werden konnte.

Der Rohbau der ersten Gebäude konnte im August 2022 abgeschlossen werden. Anschließend wurden die Dacharbeiten vorgenommen und die Fenster eingebaut. Zudem wurde im September 2022 mit dem Einbau der Pellet-Heizung begonnen.

Am 17. November 2022 wurde das Richtfest des Projektes „Wohnen am Wiesenpark“ gemeinsam mit dem Bürgermeister Oliver Borchert, den Gemeindevertretenden sowie den am Projekt beteiligten Baufirmen veranstaltet.

„Ich freue mich über die städtebauliche Quartiersentwicklung der Basdorfer Gärten. Wo vorher acht ehemalige Wohn- und Dienstgebäude aus der Zeit der Bereitschaftspolizei der DDR standen, entstehen jetzt in beachtlicher Geschwindigkeit attraktive Wohnangebote für die unterschiedlichsten Ansprüche. Der Konversion des ehemaligen Polizeischulgeländes zu einem neuen Wohnquartier wird wieder ein neuer Baustein hinzugefügt.“, äußerte sich Bürgermeister Borchert.

Für den reibungslosen Ablauf sind verschiedene Bauunternehmen, Lieferanten, Techniker, Monteure und Planer notwendig, die einen wichtigen Beitrag zur Fertigstellung des Vorhabens leisten.

Während der gesamten Bauzeit wurde das Vorhaben von professionellen Ingenieurbüros betreut und erfahrenen Baupartnern realisiert, sodass sich im Dezember 2023 ein weit fortgeschrittenes Bauprojekt zeigt.

Die vollständige Baufertigstellung ist bis zum Ende des zweiten Quartals 2024 geplant. Bis zu diesem Zeitpunkt werden noch folgende Arbeiten der Gewerke ausgeführt:

- Abschluss Fassadenarbeiten
- Metallbauarbeiten (Balkongeländer, Treppengeländer)
- Fliesenarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Malerarbeiten
- Einbau Innen- und Wohnungseingangstüren
- Montage der Küchen
- Einbau Elektroprogramm (Schalter, Steckdosen)
- Montage der Sanitärelemente
- Errichtung der Außenanlagen



Gutachter / Abnahme

TÜV SÜD

Der TÜV SÜD ist ein unabhängiges Prüf- und Zertifizierungsunternehmen mit Hauptsitz in München, Deutschland. Es bietet verschiedene Dienstleistungen in den Bereichen Technik, Sicherheit und Nachhaltigkeit an. Die Hauptaufgaben des TÜV SÜD umfassen:

- Technische Prüfungen: Technische Prüfungen für Sicherheit, Qualität und Zuverlässigkeit von Produkten und Anlagen
- Sicherheitsdienstleistungen: Sicherheitsbewertungen und Risikoanalysen in den Bereichen Industrie, Energie, Bau, Auto und IT
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit: Unterstützung bei Umwelt- und Nachhaltigkeitsstandards zur Ressourcenschonung
- Zertifizierung von Managementsystemen: Zertifizierung von Managementsystemen nach verschiedenen internationalen Standards wie ISO 9001 (Qualitätsmanagement), ISO 14001 (Umweltmanagement) und ISO 45001 (Arbeitsschutzmanagement)
- Schulungen und Seminare: Schulungen für Sicherheit, Qualität und Nachhaltigkeit

Insgesamt ist der TÜV SÜD eine anerkannte Organisation, die dazu beiträgt, dass Produkte, Prozesse und Dienstleistungen den geltenden Normen und Vorschriften entsprechen und die Sicherheit, Qualität und Nachhaltigkeit gewährleistet werden.



Abnahme und Baucontrolling

Der TÜV SÜD wurde durch die Verkäufergesellschaft beauftragt, im Zuge von fünf baubegleitenden Begehungen des Bauvorhabens durch Fachingenieure die Konformität der Bauausführung mit der Baubeschreibung sowie den technischen Vorschriften zu prüfen.

Nach jeder Begehung wird ein schriftlicher Bericht über die gutachterlichen Feststellungen zur Bauausführung, festgestellter Mängel sowie Angaben zum Leistungsstand erstellt.

Zudem wird der TÜV SÜD im Auftrag der Verkäufergesellschaft die Bautenstände nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), auf deren Grundlage die Kaufverträge abgeschlossen werden, feststellen und bestätigen. Dazu werden Baustellenbegehungen durchgeführt und Bautenstandfeststellungen jeweils nach Fertigstellung gesamter Gewerke erstellt.

Für die Begehungen werden, nach Vorgabe des TÜV SÜD, Sachverständige der Bautechnik und Sachverständige der Elektrotechnik hinzugezogen, um eine fachgerechte Kontrolle der Bauausführungen zu gewährleisten. Das Ergebnis wird in einem schriftlichen Bericht festgehalten.

Ein Sachverständigenteam der Fachbereiche Bautechnik, Gebäudetechnik sowie Elektrotechnik des TÜV Süd wird zudem die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Erwerber gutachterlich betreuen.

Die Leistung umfasst u.a. die Begutachtung von Bauteilen, die im Gemeinschaftseigentum liegen, die Prüfung der Baudokumentation, die Aufstellung des schriftlichen Gesamtberichts sowie die Feststellung der Abnahmereife.

Es besteht optional die Möglichkeit, für die Erwerber das erworbene Sondereigentum durch den TÜV SÜD abnehmen zu lassen.

DGNB und KfW- Standard

DGNB

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ strebt eine Quartierszertifizierung von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an; eine solche Zertifizierung wird üblicherweise nach Abschluss des Bauvorhabens vergeben.

Die DGNB-Quartierszertifizierung ist ein Bewertungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für städtebauliche Quartiere und Siedlungen. Es bewertet die Nachhaltigkeitsleistung eines gesamten Quartiers anhand einer umfassenden Betrachtung von ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Aspekten. Die Zertifizierung berücksichtigt Kriterien wie Energieeffizienz, umweltfreundliche Mobilität, soziale Integration, kulturelle Vielfalt und ökologische Ressourcenschonung, um eine ganzheitlich nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Die fünf Säulen des DGNB-Systems sind die verschiedenen Bewertungskategorien, die die Nachhaltigkeitsleistung eines Bauvorhabens, sei es ein Gebäude oder ein Quartier, umfassend abdecken. Jede Säule repräsentiert einen bestimmten Aspekt der Nachhaltigkeit.



1. Ökologische Qualität

Diese Säule bewertet die Umweltauswirkungen eines Projekts und zielt darauf ab, die ökologische Nachhaltigkeit zu fördern. Hierzu gehören Kriterien wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung, ökologische Bauweisen, CO₂-Emissionen, nachhaltige Materialien, Wasserverbrauch und Abfallmanagement.

2. Ökonomische Qualität

In dieser Säule werden die wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt, um eine langfristige Rentabilität und wirtschaftliche Stabilität sicherzustellen. Es geht darum, nachhaltige Geschäftsmodelle zu fördern, die Betriebskosten zu optimieren und den Wert des Projekts im Laufe der Zeit zu erhalten.

3. Soziokulturelle und funktionale Qualität

Diese Säule widmet sich sozialen und kulturellen Aspekten sowie der Funktionalität des Projekts. Dazu gehören Themen wie soziale Integration, Bildungsmöglichkeiten, Gesundheitsinfrastruktur, Barrierefreiheit, kulturelle Vielfalt und die Schaffung lebenswerter und funktionaler Räume.

4. Technische Qualität

Hier steht die technische Ausführung des Projekts im Fokus. Es werden Kriterien wie Bauqualität, technische Standards, Gebäudetechnik und Infrastruktur bewertet, um sicherzustellen, dass das Projekt den höchsten technischen Anforderungen entspricht.

5. Prozessqualität

Die Prozessqualität betrachtet die Planungs- und Bauprozesse des Projekts. Es geht darum, eine effiziente, transparente und nachhaltige Projektentwicklung sicherzustellen, die alle relevanten Aspekte berücksichtigt und die Zusammenarbeit aller Beteiligten fördert.

Die fünf Säulen des DGNB-Systems ermöglichen eine umfassende Bewertung von Bauvorhaben und fördern eine ganzheitliche und nachhaltige Herangehensweise, die ökologische, wirtschaftliche, soziale und technische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

Die angestrebte DGNB-Quartierszertifizierung für das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ zeigt die Berücksichtigung und Einbeziehung sämtlicher Faktoren in die Planung und Umsetzung des Quartiers zugunsten des Wohlbefindens und der Gesundheit der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen. Zudem fördert es geringere Betriebskosten sowie kontinuierliche Prozessoptimierungen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. DGNB-zertifizierte Gebäude sind ressourcenschonend, reduzieren Treibhausemissionen und tragen zur Reduktion des Abfallaufkommens bei, um die Umwelt aktiv zu schützen und zukünftigen Generationen zu nutzen.

EU-Konformität

Das DGNB-System hebt sich als Zertifizierungssystem durch seine EU-Konformität hervor, insbesondere durch die Verankerung der Ökobilanzierung des gesamten Quartiers gemäß der EU-Normen, wobei die Umweltwirkungen anhand wissenschaftlich definierter Benchmarks bewertet werden.

KfW & Gebäudeenergieeffizienz

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ wird nach dem Standard KfW 55 EE errichtet. Dafür werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Fördermittel zur Verfügung gestellt.

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist eine deutsche Förderbank, die 1948 gegründet wurde. Sie hat die Aufgabe, verschiedene Finanzierungen und Förderprogramme im Auftrag des Bundes und der Länder durchzuführen. Ihr Hauptziel ist es, Investitionen zu fördern, die im öffentlichen Interesse liegen, wie z. B. für den Umwelt- und Klimaschutz, Infrastruktur, Bildung und Innovation.

Die KfW unterstützt sowohl Unternehmen als auch Privatpersonen mit zinsgünstigen Darlehen, Zuschüssen und anderen Finanzierungsprodukten, um die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in Deutschland voranzutreiben.

Sie ist eine bedeutende Institution im deutschen Bankensektor und spielt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung von politischen Zielen und Fördermaßnahmen.

KfW-55-Standard

Der KfW-55-Standard bezieht sich auf eine energetische Anforderung für Neubauten und Gebäudesanierungen in Deutschland, die von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wird. Das Ziel dieses Standards ist es, den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Um die KfW-55-Förderung zu erhalten, müssen Gebäude bestimmte energetische Anforderungen erfüllen, die in den Richtlinien der KfW festgelegt sind. Im Wesentlichen muss der Primärenergiebedarf des Gebäudes im Vergleich zu einem Referenzgebäude um mindestens 45 % reduziert sein. Dies bedeutet, dass ein Gebäude, das den KfW-55-Standard erfüllt, nur 55 % der Energie eines herkömmlichen Gebäudes gleicher Größe und Nutzung verbraucht.

Die Erfüllung des KfW-55-Standards kann durch verschiedene energetische Maßnahmen erreicht werden, wie beispielsweise eine effiziente Wärmedämmung, den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung, den Einbau hochwertiger Fenster und die Nutzung effizienter Heizungs- und Lüftungssysteme.

Zusatz EE

Der KfW-55-Standard wird durch den Zusatz „EE“ für Erneuerbare Energien ergänzt. Dies bedeutet, dass der Großteil des Wärmebedarfs durch regenerative Energien gedeckt wird. Bei "Wohnen am Wiesenpark" wird die regenerative Energie durch eine Pellet-Heizung erzeugt.



Eine Pellet-Heizung ist eine Form der Biomasse-Heizung, die Holzpellets als Brennstoff verwendet. Holzpellets sind kleine, kompakte Zylinder aus gepressten Holzspänen oder Sägemehl und werden aus nachhaltig bewirtschafteten Holzbeständen hergestellt. Pellet-Heizungen gelten als umweltfreundliche Alternative zu fossilen Brennstoffen, da sie CO₂-neutral arbeiten.

Endenergiekennwert im Energieausweis und Gebäudeklassifizierung

Der Energieausweis liefert Informationen über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Er zeigt den Energiebedarf (Bedarfsausweis) oder aber den Energieverbrauch (Verbrauchsausweis) eines Gebäudes auf einer Skala von A+ (sehr effizient) bis H (sehr ineffizient) an und gibt Gebäudeeigentümern und potentiellen Käufern oder Mietern Aufschluss über die energetische Qualität des Gebäudes. Der Energieausweis ist in vielen Ländern gesetzlich vorgeschrieben.

Der Endenergiekennwert im Energieausweis gibt an, wie viel Endenergie ein Gebäude pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Belüftung benötigt, ausgedrückt in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a).

Bei Neubauten wird zur Fertigstellung eines Objekts ein Energiebedarfsausweis durch einen Energieberater erstellt, der auf den Eckdaten der Planung und erfolgter Ausführung des Bauvorhabens beruht.

Die Gebäudeklassifizierung für das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ wird gemäß aktuellem Berechnungsentwurf für den Energiebedarf mit einem Endenergiekennwert in der Spanne von 85-100 kWh/m²a in den Gebäudeklassen B-C liegen.

Höhe der Förderung

Für das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ wurden KfW-Fördermittel in einer Gesamthöhe von EUR 4.201.500 beantragt.

Um den Zuschuss zu erhalten, muss die Verkäufergesellschaft nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Energieeffizienz-Experten u.a. die Bestätigung der Durchführung der für die Förderung notwendigen Maßnahmen bei der KfW nachweisen.

Nach positiver Prüfung der Angaben können die Fördermittel ausgezahlt werden. Laut Bereitstellungsantrag ist die Durchführung der Maßnahmen bis zum 28. März 2024 befristet. Eine Verlängerung der Frist von bis zu zwei Jahren kann beantragt werden. Die Verkäufergesellschaft hat die Verlängerung eine Fristverlängerung zum 30. Juni 2024 bereits beantragt. Nach Ablauf der Frist ist eine Auszahlung des Zuschusses nicht mehr möglich. (siehe weitere Angaben hierzu im Abschnitt Risikohinweise S. 144)



Daten & Fakten zum Objekt

Die wesentlichen Basisdaten der hier angebotenen 72 Eigentumswohnungen nebst Tiefgaragenstellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Hinsichtlich des Grundstücks Wandlitz (Ortsteil Basdorf), Kornblumenweg 18-22c, Anemonenweg 44-51, hat der Landkreis Barnim am 5. Oktober 2022 bescheinigt, dass die nach § 3 Abs. 2 WEG erforderliche Abgeschlossenheit vorliegt.

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 1. und 3. November 2023 (UR/Nr.: 594/2023) („Teilungserklärung“) geteilt.

Die vorläufigen Wirtschaftspläne der angebotenen Einheiten können bei der Verkäufersgesellschaft angefordert werden.

Die für den Neubau der Wohngebäude erforderliche Baugenehmigung gemäß § 144, 145 BauGB vom 8. Juni 2021 liegt vor.

Haus	WE-Nr. ¹	Haus Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Terrasse EG	Terrasse OG	Stellplatz
A4 Haustyp 1 Anemonenweg	1	44	EG li	2	74,35 m ²		ja		1
	2	44	EG re	2	65,30 m ²		ja		1
	3	44	1. OG re	3	90,32 m ²	ja			1
	4	44	1. OG li	2	65,12 m ²	ja			1
	5	44	2. OG re	3	90,32 m ²	ja			1
	6	44	2. OG li	2	65,12 m ²	ja			1
	7	45	EG li	2	65,18 m ²		ja		1
	8	45	EG re	2	74,35 m ²		ja		1
	9	45	1. OG re	2	65,00 m ²	ja			1
	10	45	1. OG li	3	90,32 m ²	ja			1
	11	45	2. OG re	2	65,00 m ²	ja			1
	12	45	2. OG li	3	90,32 m ²	ja			1
A5 Haustyp 1 Anemonenweg	13	47	EG li	2	74,35 m ²		ja		1
	14	47	EG re	2	65,30 m ²		ja		1
	15	47	1. OG re	3	90,32 m ²	ja			1
	16	47	1. OG li	2	65,12 m ²	ja			1
	17	47	2. OG re	3	90,32 m ²	ja			1
	18	47	2. OG li	2	65,12 m ²	ja			1
	19	48	EG li	2	65,18 m ²		ja		1
	20	48	EG re	2	74,35 m ²		ja		1
	21	48	1. OG re	2	65,00 m ²	ja			1
	22	48	1. OG li	3	90,32 m ²	ja			1
	23	48	2. OG re	2	65,00 m ²	ja			1
	24	48	2. OG li	3	90,32 m ²	ja			1

¹Wohneinheit laut Teilungserklärung vom 6. November 2023 (UR - Nr. 594/2023)

Haus	WE-Nr. ¹	Haus Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Terrasse EG	Terrasse OG	Stellplatz
A6 Haustyp 1 Anemonenweg	25	50	EG li	2	74,35 m ²		ja		1
	26	50	EG re	2	65,30 m ²		ja		1
	27	50	1. OG re	3	90,32 m ²	ja			1
	28	50	1. OG li	2	65,12 m ²	ja			1
	29	50	2. OG re	3	90,32 m ²	ja			1
	30	50	2. OG li	2	65,12 m ²	ja			1
	31	51	EG li	2	65,18 m ²		ja		1
	32	51	EG re	2	74,35 m ²		ja		1
	33	51	1. OG re	2	65,00 m ²	ja			1
	34	51	1. OG li	3	90,32 m ²	ja			1
	35	51	2. OG re	2	65,00 m ²	ja			1
	36	51	2. OG li	3	90,32 m ²	ja			1
R5 Haustyp 5 Kornblumenweg	37	18c	rechts	4	114,02 m ²		ja	ja	1
	38	18b	mitte rechts	4	114,00 m ²		ja	ja	1
	39	18a	mitte links	4	113,97 m ²		ja	ja	1
	40	18	links	4	114,02 m ²		ja	ja	1
R6 Haustyp 5 Kornblumenweg	41	19c	rechts	4	114,02 m ²		ja	ja	1
	42	19b	mitte rechts	4	114,00 m ²		ja	ja	1
	43	19a	mitte links	4	113,97 m ²		ja	ja	1
	44	19	links	4	114,02 m ²		ja	ja	1
R7 Haustyp 5 Kornblumenweg	45	22c	links	4	114,02 m ²		ja	ja	1
	46	22b	mitte links	4	114,00 m ²		ja	ja	1
	47	22a	mitte rechts	4	113,97 m ²		ja	ja	1
	48	22	rechts	4	114,02 m ²		ja	ja	1

¹Wohneinheit laut Teilungserklärung vom 6. November 2023 (UR - Nr. 594/2023)

Haus	WE-Nr. ¹	Haus Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Terrasse EG	Terrasse OG	Stellplatz
R8 Haustyp 5 Kornblumenweg	49	21c	links	4	114,02 m ²		ja	ja	1
	50	21b	mitte links	4	114,00 m ²		ja	ja	1
	51	21a	mitte rechts	4	113,97 m ²		ja	ja	1
	52	21	rechts	4	114,02 m ²		ja	ja	1
S3 Haustyp 3 Anemonenweg	53	46	EG li	3	96,56 m ²		ja		1
	54	46	EG re	3	105,07 m ²		ja		1
	55	46	1. OG re	3	107,93 m ²	ja			1
	56	46	1. OG li	3	108,08 m ²	ja			1
	57	46	2. OG re	3	107,93 m ²	ja			1
	58	46	2. OG li	3	108,08 m ²	ja			1
S4 Haustyp 3 Anemonenweg	59	49	EG li	3	105,07 m ²		ja		1
	60	49	EG re	3	96,56 m ²		ja		1
	61	49	1. OG re	3	108,08 m ²	ja			1
	62	49	1. OG li	3	107,93 m ²	ja			1
	63	49	2. OG re	3	108,08 m ²	ja			1
	64	49	2. OG li	3	107,93 m ²	ja			1
M2 Haustyp 4 Kornblumenweg	65	20	EG re	2	53,71 m ²		ja		1
	66	20	EG li	3	82,15 m ²		ja		1
	67	20	1./2. OG re	3	86,71 m ²			ja	1
	68	20	1./2. OG li	5	151,42 m ²			ja	1
	69	20a	EG re	2	52,91 m ²		ja		1
	70	20a	EG li	3	82,70 m ²		ja		1
	71	20a	1./2. OG re	3	84,50 m ²			ja	1
	72	20a	1./2. OG li	5	152,57 m ²			ja	1

¹Wohneinheit laut Teilungserklärung vom 6. November 2023 (UR - Nr. 594/2023)



Apartment-
häuser

Stadt-
villen

Reihen-
häuser

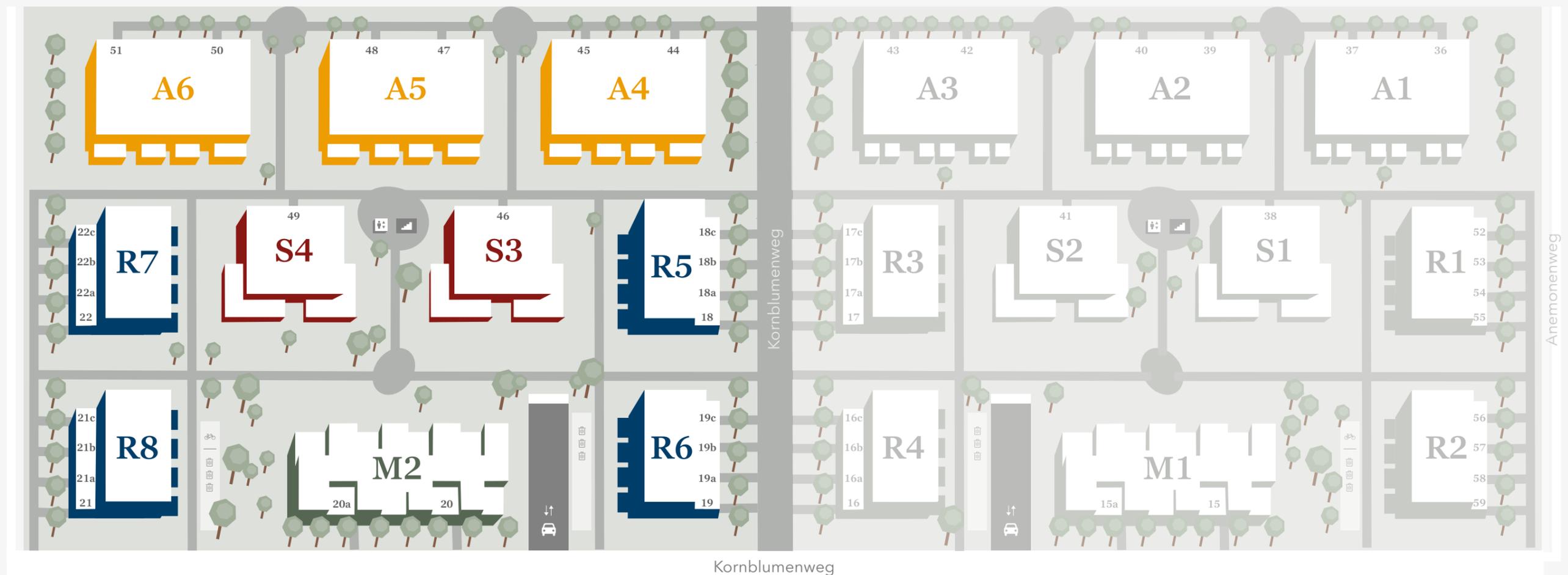
Reihen-
häuser

Maisonette-
haus

Baufeldplan und Häusertypen

Baufeld 1

Baufeld 2



- | | |
|--|--|
|  (A) Apartmenthäuser |  (S) Stadtvillen |
|  (M) Maisonettehäuser |  (R) Reihenhäuser |

Hinweis: Die hier dargestellten Haustypbezeichnungen hat der Ersteller zur Unterscheidung des jeweils angestrebten Charakters der verschiedenen Gebäude gewählt. Es werden Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft erworben.





Apartmenthäuser

Haus A4 - A6

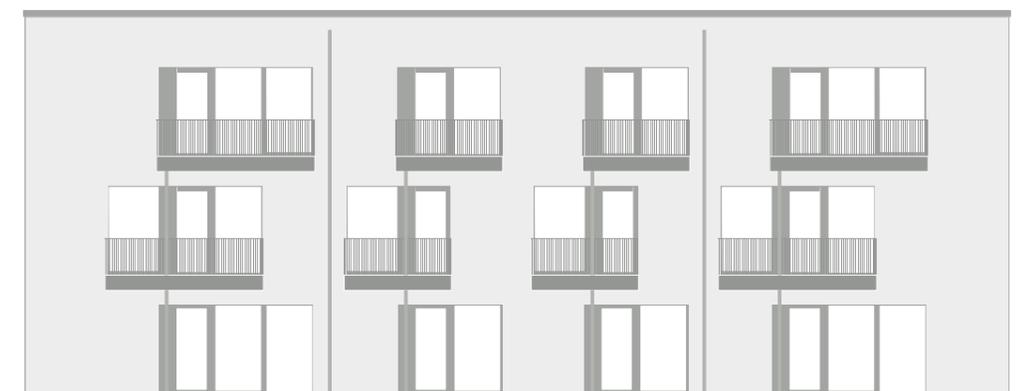
Drei baugleiche Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohnungen

Auf dem Baufeld 1 stehen mit 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen durchdachte und komfortable Wohneinheiten als Apartmentwohnungen zur Verfügung. Jede Einheit hat einen Balkon oder eine Terrasse, die südlich zur Innenseite der Anlage ausgerichtet sind. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei.



Funktionale Grundrisse:

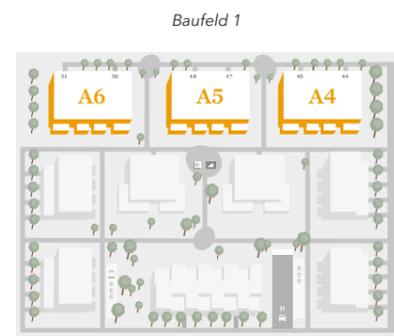
- 2-3 Zimmer mit ca. 65 - 90 m²
- Etagen: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss
- Deckenhöhen in Wohnräumen: ca. 2,70 Meter
- Jede Wohnung mit südlich ausgerichteter Terrasse oder Balkon
- Barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss (nicht rollstuhlgerecht)



Anemonenweg
44-45, 47-48, 50-51

Erdgeschoss

Haus A4 - A6



(B) = Barrierefrei

Haus A4

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	SNR Terrasse/ Grünfläche
I	WE 08	2	74,35 m ²	ja
II	WE 07	2	65,18 m ²	ja
III	WE 02	2	65,30 m ²	ja
IV	WE 01	2	74,35 m ²	ja

Haus A5

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	SNR Terrasse/ Grünfläche
I	WE 20	2	74,35 m ²	ja
II	WE 19	2	65,18 m ²	ja
III	WE 14	2	65,30 m ²	ja
IV	WE 13	2	74,35 m ²	ja

Haus A6

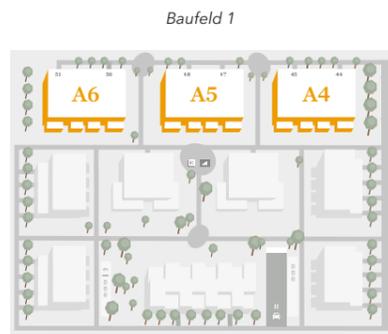
Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	SNR Terrasse/ Grünfläche
I	WE 32	2	74,35 m ²	ja
II	WE 31	2	65,18 m ²	ja
III	WE 26	2	65,30 m ²	ja
IV	WE 25	2	74,35 m ²	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

1. Obergeschoss

Haus A4 - A6



Haus A4

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	Balkon
I	WE 10	3	90,32 m ²	ja
II	WE 09	2	65,00 m ²	ja
III	WE 04	2	65,12 m ²	ja
IV	WE 03	3	90,32 m ²	ja

Haus A5

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	Balkon
I	WE 22	3	90,32 m ²	ja
II	WE 21	2	65,00 m ²	ja
III	WE 16	2	65,12 m ²	ja
IV	WE 15	3	90,32 m ²	ja

Haus A6

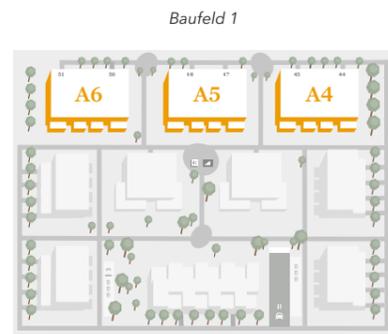
Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	Balkon
I	WE 34	3	90,32 m ²	ja
II	WE 33	2	65,00 m ²	ja
III	WE 28	2	65,12 m ²	ja
IV	WE 27	3	90,32 m ²	ja

* Balkonflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

2. Obergeschoss

Haus A4 - A6



Haus A4

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	Balkon
I	WE 12	3	90,32 m ²	ja
II	WE 11	2	65,00 m ²	ja
III	WE 06	2	65,12 m ²	ja
IV	WE 05	3	90,32 m ²	ja

Haus A5

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	Balkon
I	WE 24	3	90,32 m ²	ja
II	WE 23	2	65,00 m ²	ja
III	WE 18	2	65,12 m ²	ja
IV	WE 17	3	90,32 m ²	ja

Haus A6

Wohnungs- typ	Einheit	Zimmer	Fläche*	Balkon
I	WE 36	3	90,32 m ²	ja
II	WE 35	2	65,00 m ²	ja
III	WE 30	2	65,12 m ²	ja
IV	WE 29	3	90,32 m ²	ja

* Balkonflächen werden mit 50 % einberechnet.

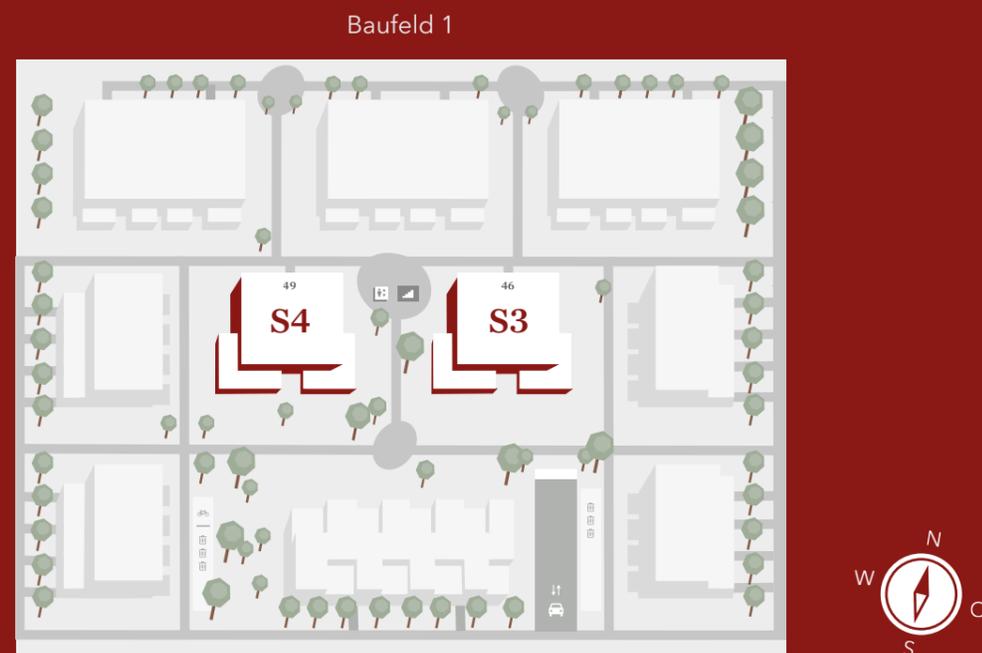
Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

Stadtvillen

Haus S3 - S4

2 Stadtvillen mit jeweils 6 Wohnungen

Die Stadtvillen sind als Zweispänner konzipiert und bieten mit großzügigen 3 Zimmern ein stilvolles Zuhause. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Erdgeschoss sind die Wohnungen barrierefrei.



Großzügige Wohnungen:

- 3 Zimmer mit ca. 97 m² - 108 m²
- Etagen: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss
- Deckenhöhen in Wohnräumen: ca. 2,70 Meter
- Jede Wohnung ist mit großer Terrasse oder Balkon ausgestattet
- Ein zweites Bad und/oder ein separater Homeofficebereich je Wohnung
- Barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss (nicht rollstuhlgerecht)



Anemonenweg 46; 49

Erdgeschoss



Baufeld 1



Haus S4

Einheit	Zimmer	Fläche*	Ausstattung	SNR Terrasse/ Grünfläche
WE 59	3	105,07 m ²	2 Bäder	ja
WE 60	3	96,56 m ²	Homeoffice	ja

Haus S3

Einheit	Zimmer	Fläche*	Ausstattung	SNR Terrasse/ Grünfläche
WE 53	3	96,56 m ²	Homeoffice	ja
WE 54	3	105,07 m ²	2 Bäder	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

1. Obergeschoss



Baufeld 1



Haus S4

Einheit	Zimmer	Fläche*	Ausstattung	Balkon
WE 61	3	108,08 m ²	2 Bäder	ja
WE 62	3	107,93 m ²	Homeoffice, 2 Bäder	ja

Haus S3

Einheit	Zimmer	Fläche*	Ausstattung	Balkon
WE 55	3	107,93 m ²	Homeoffice, 2 Bäder	ja
WE 56	3	108,08 m ²	2 Bäder	ja

* Balkonflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

2. Obergeschoss



Baufeld 1



Haus S4

Einheit	Zimmer	Fläche*	Ausstattung	Balkon
WE 63	3	108,08 m ²	2 Bäder	ja
WE 64	3	107,93 m ²	Homeoffice, 2 Bäder	ja

Haus S3

Einheit	Zimmer	Fläche*	Ausstattung	Balkon
WE 57	3	107,93 m ²	Homeoffice, 2 Bäder	ja
WE 58	3	108,08 m ²	2 Bäder	ja

* Balkonflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

Maisonettehaus

Haus M2

1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Im Mehrfamilienhaus wurden im Erdgeschoss ebenerdige Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und in den beiden darüber liegenden Geschossen Maisonettewohnungen mit 3 bis 5 Zimmern geschaffen. Die Maisonettewohnungen verfügen über eine innenliegende Treppe zur Verbindung der beiden Ebenen. Im obersten Geschoss ist auf der Süd- und Nordseite je Wohnung die Fassade halbseitig zurückgesetzt, sodass pro Maisonette-wohnung ein bis zwei Terrassen entstehen.

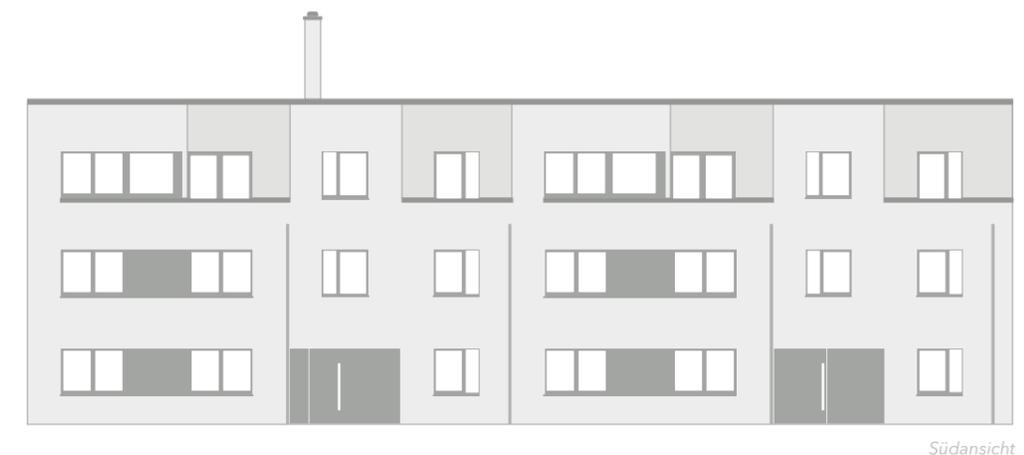
Zusätzlich beherbergt das Untergeschoss die Heizzentrale für sämtliche Wohnhäuser der Wohnungseigentümergeinschaft.

Baufeld 1



Ebenerdig oder Maisonette:

- 2 - 3 Zimmer im Erdgeschoss als barrierefreie Wohnungen
- 3 - 5 Zimmer ab dem 1. OG bis 2. OG als Maisonettewohnungen
- Erdgeschosswohnungen: 53 m² - 83 m²
- Maisonettewohnungen: 85 m² - 153 m²
- Deckenhöhen in Wohnräumen: ca. 2,70 Meter
- Wohnungen im Erdgeschoss mit Terrasse
- Maisonettewohnungen mit ein bis zwei Terrassen



Kornblumenweg
20 - 20a

Erdgeschoss



(B) = Barrierefrei

Baufeld 1



Haus M2

Einheit	Maisonette	Zimmer	Fläche*	SNR Terrasse/ Grünfläche
WE 65	nein	2	53,71 m ²	ja
WE 66	nein	3	82,15 m ²	ja
WE 69	nein	2	52,91 m ²	ja
WE 70	nein	3	82,70 m ²	ja

*Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

1. Obergeschoss Maisonette



Haus M2

Einheit	Maisonette	Zimmer	Wohnfläche* 1.OG - 2.OG	Terrasse/n
WE 67	ja	3	86,71 m ²	1
WE 68	ja	5	151,42 m ²	2
WE 71	ja	3	84,50 m ²	1
WE 72	ja	5	152,57 m ²	2

Die Etagen der Maisonettewohnungen sind durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden.

Alle Maisonettewohnung sind sowohl im 1. Obergeschoss wie auch im 2. Obergeschoss über eine Wohnungseingangstür zugänglich.

*Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

2. Obergeschoss Maisonette



Haus M2

Einheit	Maisonette	Zimmer	Wohnfläche* 1.OG - 2.OG	Terrasse/n
WE 67	ja	3	86,71 m ²	1
WE 68	ja	5	151,42 m ²	2
WE 71	ja	3	84,50 m ²	1
WE 72	ja	5	152,57 m ²	2

Die Etagen der Maisonettewohnungen sind durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden.

Alle Maisonettewohnung sind sowohl im 1. Obergeschoss wie auch im 2. Obergeschoss über eine Wohnungseingangstür zugänglich.

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.

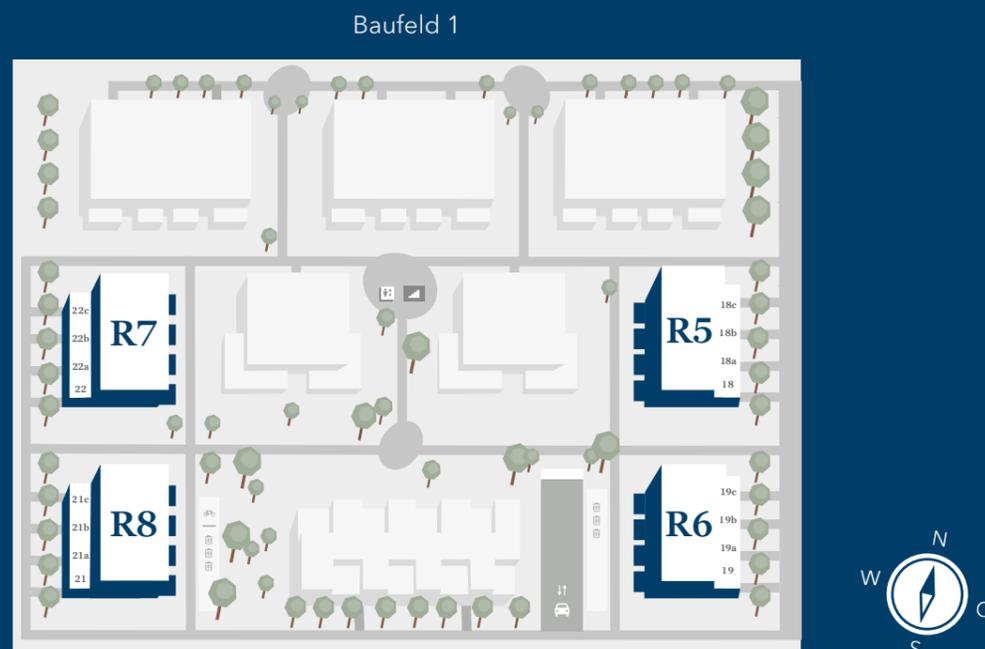


Reihenhäuser

Haus R5 - R6 / Haus R7 - R8

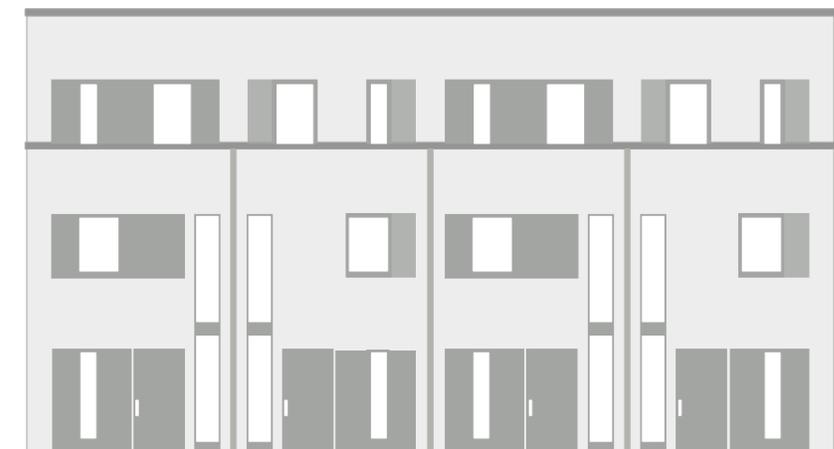
Vier Reihenhäuser mit jeweils vier Wohnungen

Die Reihenhäuser bieten große 4-Zimmer-Wohnungen über drei Etagen und Keller mit jeweils einem separaten Eingang. Die Erschließung erfolgt über innenliegende und offen ausgeführte Treppen. Das oberste Geschoss ist zurückgesetzt, sodass jede Wohnung eine Gartenterrasse im Erdgeschoss sowie eine Dachterrasse im 2. Obergeschoss besitzt.



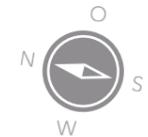
Wohnen auf mehreren Etagen:

- 4 Zimmer mit ca. 114 m²
- Etagen: Keller, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss
- Deckenhöhen in Wohnräumen: ca. 2,70 Meter
- Deckenhöhen in Kellerräumen: ca. 2,50 Meter
- Jede Wohnung mit Gartenterrasse und Dachterrasse ausgestattet
- Zwei Bäder und ein Gäste-WC je Wohnung
- Ein separater Eingang für jede Wohnung
- Zugehörige Keller als individuelle Nutzfläche sind direkt über die innenliegende Treppe erreichbar



Kornblumenweg
18-18c, 19-19c, 21-21c, 22-22c

Reihenhäuser rechts Erdgeschoss



Haus R5

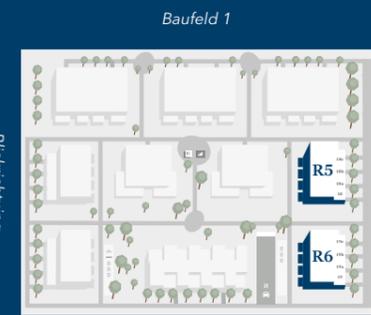
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 37	4	114,02 m ²	19,18 m ²	ja	ja
WE 38	4	114,00 m ²	19,32 m ²	ja	ja
WE 39	4	113,97 m ²	19,53 m ²	ja	ja
WE 40	4	114,02 m ²	18,65 m ²	ja	ja

Haus R6

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 41	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 42	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 43	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 44	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



→
Blickrichtung

Reihenhäuser rechts

1. Obergeschoss



Haus R5

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 37	4	114,02 m ²	19,18 m ²	ja	ja
WE 38	4	114,00 m ²	19,32 m ²	ja	ja
WE 39	4	113,97 m ²	19,53 m ²	ja	ja
WE 40	4	114,02 m ²	18,65 m ²	ja	ja

Haus R6

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 41	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 42	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 43	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 44	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Reihenhäuser rechts

2. Obergeschoss



Haus R5

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 37	4	114,02 m ²	19,18 m ²	ja	ja
WE 38	4	114,00 m ²	19,32 m ²	ja	ja
WE 39	4	113,97 m ²	19,53 m ²	ja	ja
WE 40	4	114,02 m ²	18,65 m ²	ja	ja

Haus R6

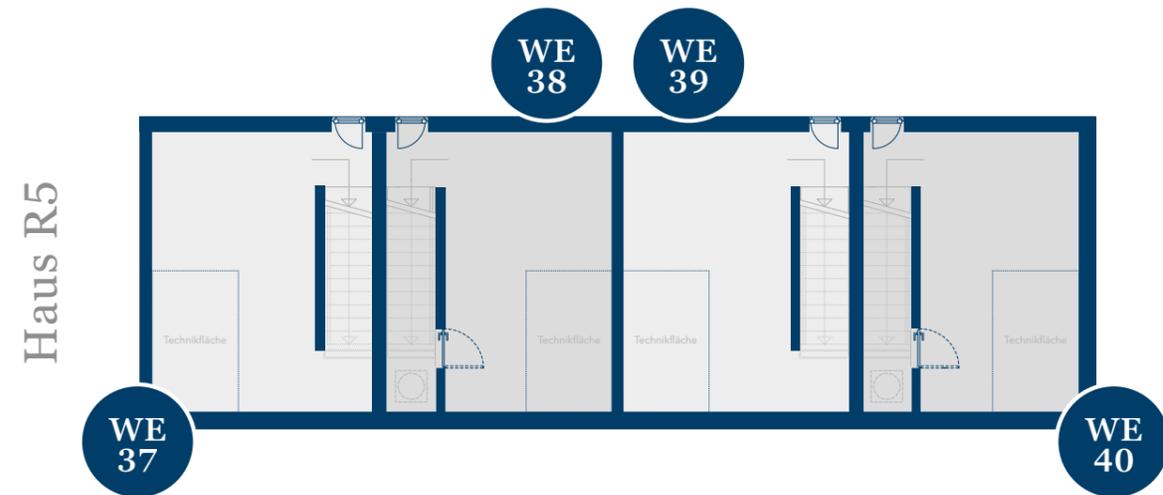
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 41	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 42	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 43	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 44	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Reihenhäuser rechts Untergeschoss



Haus R5

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 37	4	114,02 m ²	19,18 m ²	ja	ja
WE 38	4	114,00 m ²	19,32 m ²	ja	ja
WE 39	4	113,97 m ²	19,53 m ²	ja	ja
WE 40	4	114,02 m ²	18,65 m ²	ja	ja

Haus R6

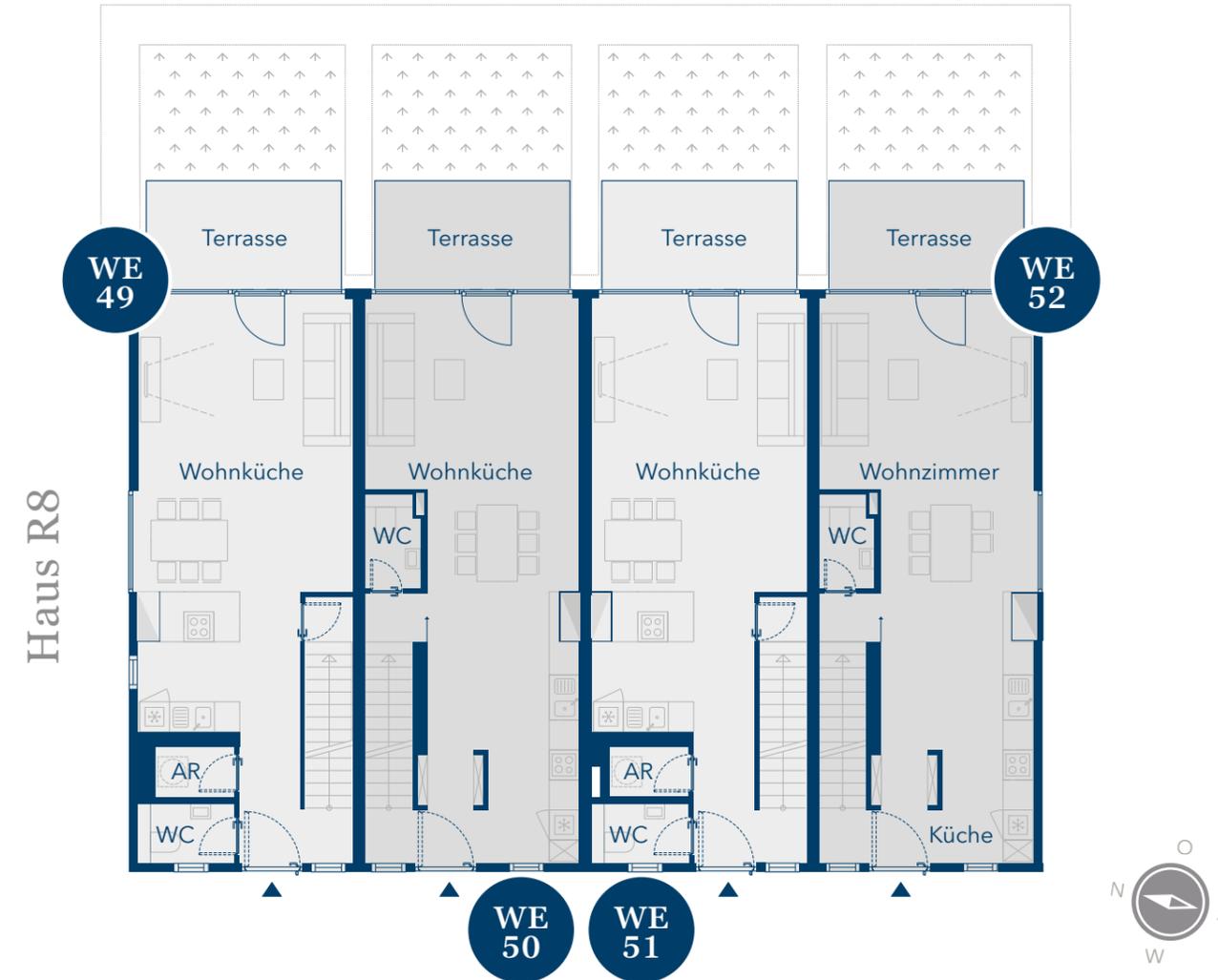
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 41	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 42	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 43	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 44	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Reihenhäuser links Erdgeschoss



Haus R7

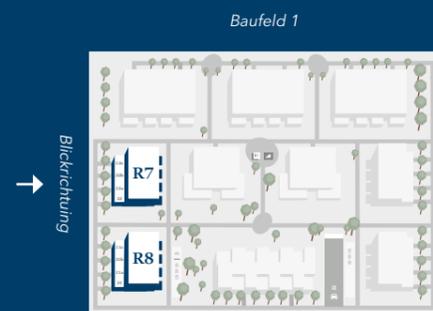
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 45	4	114,02 m ²	43,28 m ²	ja	ja
WE 46	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 47	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 48	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

Haus R8

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 49	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 50	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 51	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 52	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Reihenhäuser links

1. Obergeschoss



Haus R7

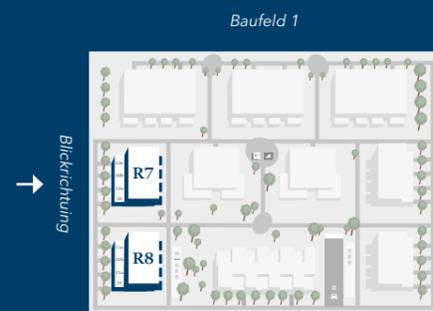
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 45	4	114,02 m ²	43,28 m ²	ja	ja
WE 46	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 47	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 48	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

Haus R8

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 49	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 50	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 51	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 52	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Reihenhäuser links

2. Obergeschoss



Haus R7

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 45	4	114,02 m ²	43,28 m ²	ja	ja
WE 46	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 47	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 48	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

Haus R8

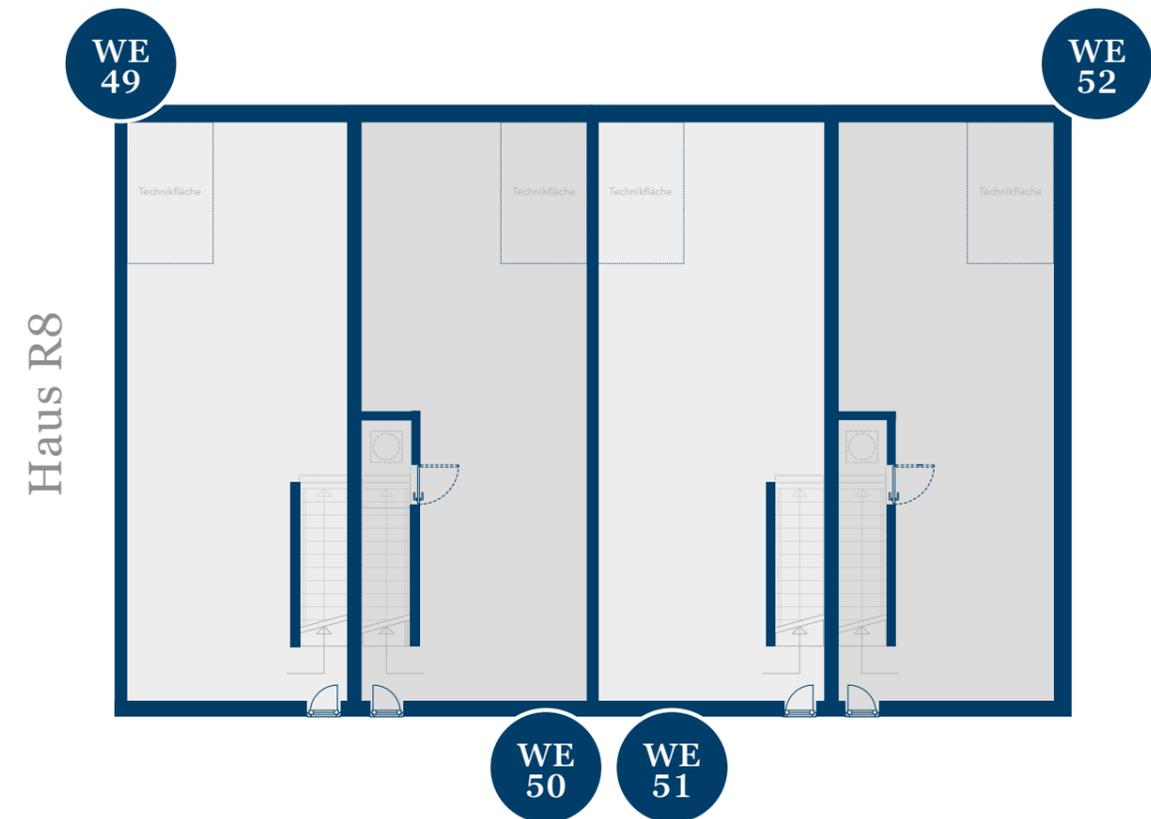
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 49	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 50	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 51	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 52	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Reihenhäuser links Untergeschoss



Haus R7

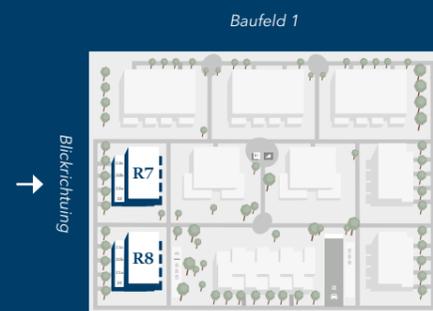
Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 45	4	114,02 m ²	43,28 m ²	ja	ja
WE 46	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 47	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 48	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

Haus R8

Einheit	Zimmer	Wohnfläche* EG - 2. OG	Nutzfläche Keller	SNR Terrasse/ Grünfläche	Dach- terrasse
WE 49	4	114,02 m ²	42,61 m ²	ja	ja
WE 50	4	114,00 m ²	43,59 m ²	ja	ja
WE 51	4	113,97 m ²	43,99 m ²	ja	ja
WE 52	4	114,02 m ²	42,21 m ²	ja	ja

* Terrassenflächen werden mit 50 % einberechnet.

Hinweis: Die hier dargestellten Grundrisse zeigen die Ausführungsplanung. In Einzelfällen kann es zu leichten Abweichungen in der Raumaufteilung gegenüber den in der Teilungserklärung enthaltenen Grundrissen kommen. Die Wohnflächen bleiben jedoch gleich.



Untergeschoss/ Tiefgarage



Erstvermietung und Mietgarantie für 12 Monate

Zum Zwecke einer Renditesicherung auf Seiten des Erwerbers verpflichtet sich die Verkäufergesellschaft zur Erstvermietung Ihrer Immobilie sowie zu einer gebührenlosen Mietsubvention über 12 Monate.

Die wesentlichen Punkte unserer Mietgarantie sind:

- **Rentabilität von Anfang an:** Ihre Immobilie erzielt unmittelbar nach Fertigstellung und Eigentumsübergabe Einnahmen. Die Verkäufergesellschaft garantiert Ihnen eine festgelegte monatliche Miete über einen Zeitraum von 12 Monaten. Das bedeutet, dass Sie unabhängig von der Vermietungssituation Ihrer Immobilie schon zu Beginn eine stabile Einnahmequelle haben.
- **Garantierte Erstvermietung:** Wir garantieren Ihnen, dass Ihre Immobilie unmittelbar nach der Fertigstellung vermietet wird. Das bedeutet, dass Sie von Anfang an Mieteinnahmen erhalten, ohne sich um die Vermietung kümmern zu müssen.

Die Verkäufergesellschaft garantiert demnach jedem Wohnungserwerber, mit Ausnahme der Erwerber, die bei Abschluss des Kaufvertrages von Anfang an eine Selbstnutzung beabsichtigen, die erstmalige Vermietung sowie für die Dauer von 12 Monaten eine monatliche Nettokaltmieteauschüttung in festgelegter Höhe (siehe untenstehende Aufstellung) je m² Wohnfläche. Die Mietgarantie inkludiert ebenfalls die Vermietung des Tiefgaragenstellplatzes, für jede Wohnung im Wohnraummietvertrag verbunden ist. Für den ersten Mietvertrag jeder Wohnung wird gegenüber dem Mieter eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vorausgesetzt und vertraglich vereinbart.

Umlagefähige Nebenkosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung und eventuelle sonstige vertraglich auf die Mieter umgelegte oder umlegbare Betriebs- und Nebenkosten sind nicht Gegenstand der Mietsubvention; diese Kosten sind somit bei etwaigen Ausfällen von den Wohnungserwerbern selbst zu tragen. Eingehende Zahlungen der Mieter sind zunächst auf die vereinbarte Miete und sodann auf die Betriebs- und Nebenkosten zu verrechnen. Die Kosten der Erstvermietung werden vom Garantiegeber getragen.

Im Durchschnitt liegt die Höhe der Mietgarantie bei EUR 14,00 pro m² Wohnfläche nettokalt pro Monat und richtet sich in der expliziten Höhe nach der Größe der Wohnung:

Die Mietgarantie findet Berücksichtigung im Kaufvertrag mit dem Kapitalanleger.

Wohnfläche		Nettokaltmiete/m ² Wfl. pro Monat
von	bis	
48,00 m ²	70,00 m ²	15,00 €
70,00 m ²	91,00 m ²	14,20 €
91,00 m ²	100,00 m ²	13,90 €
100,00 m ²		13,50 €
Tiefgaragenstellplatz		50,00 €

Wohnungsausstattung

Hinweis: Wenn infolge technischen Fortschritts, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund unzumutbarer Preiserhöhungen eines Herstellers, Materialbeschaffungsprobleme, behördlichen und/oder baurechtlichen Auflagen oder Anordnungen usw. Leistungsänderungen notwendig werden, bleiben diese ausdrücklich vorbehalten, soweit damit keine Qualitätsminderungen verbunden sind.

Fenster- und Türgriffe
z.B. ECO Modell 310

z.B. GreenteQ FG10.AL



Beleuchtung Balkone
und Terrassen
SLV THEO WALL anthrazit
IP44 / 3000K



Steckdosen an Balkonen
und Terrassen
Busch-Jäger Allwetter IP44
Farbton anthrazit



Türstation mit
Gegensprechanlage

Haustyp 1 bis 4
SKS Basismodelle im
Segment der Audio-Frei-
sprechstellen Individual-
Tableautürstationen von
SKS Front Edelstahl, rück-
seitig mit LED Platine zur
indirekten Beleuchtung in
Fassade integriert



Haustyp 5

Set bestehend aus BS2012
(Freisprechen) und SKS
Aluminium in Fassade
integriert



Bodenbelag

Aufenthaltsräume
Fertigparkett / 2-Schicht
(für Warmwasser Fußboden-
heizung geeignet)
Weitzer Eiche Classic S
Länge: 500 mm
H / B: 9,3 mm / 68 mm
Oberfläche matt lackiert
Verlegeart: unregelmäßiger
Verband



Sockelleisten bei Fertig-
Parkettfußböden
Ausführung: Rechteck
Farbe: weiß lackiert
Höhe: 4 cm



Schalter / Steckdosen
Busch-Jäger Balance SI
Alpinweiss





Bäder

Fliesen (z. B. MIRAGE)

Wandfliese: Mirage Serie
Jewels JW19 nat
sq 29,8 x 59,8 cm
warmes weiß
Bodenfliese: Mirage Serie
Mashup MP01 nat sq 59,8 x
59,8 cm Natursteinstruktur
beige / sandfarben



Waschtisch

z. B. Concept 100



Einhand-Waschtischarmatur

z. B. Logis



Körperformwanne

z. B. Concept 100
Gebäudetypen 1 und 2:
1.700 x 750 mm
Gebäudetypen 3,4 und 5:
1.800 x 750 mm



Einhandwannenbatterie mit Brausegarnitur

z. B. Logis



Bodengleiche Duschen mit Duschrinne

z. B. Concept Evo Edelstahl



Einhand-Duschbatterie
z. B. Logis mit
Brausegarnitur und
Brausestangenset



**Wandhängendes
Tiefspül-WC**
z. B. Concept 100 round
spülrandlos
(Unterputzspülkasten)



WC-Betätigungsplatte
z. B. Exklusive 2.0 weiß



Badheizkörper
z. B. Basic-50 weiß
(elektrisch)





Küche

Alle Wohnungen werden mit einer Einbauküche mit folgenden Objekten ausgestattet:

Ober- und Unterschränke	Korpus Ausführung KU Kunststoff Korpusfarbe außen 070 Seidengrau Korpusfarbe innen 012 Damast weiß Farbe Wangen/Riegel 070 Seidengrau
Arbeitsflächen	Ausführung KU-DM Kunststoff matt, D Kante Arbeitsplatten-Farbe 344 Granit schwarz geflammt Nachbildung
Griffe	Griff-Kombination 502 / Metallgriff schwarz
Nischenwandverkleidung	Nischenfarbe 070 Seidengrau
Spüle mit Einhebelmischbatterie	ELLECI Einbauspüle Logik 300 aus GRANITEK® Mischbatterie Schwarz Matt
Einbauherd mit 4 Zonen Glaskeramik-Kochfeld	BEKO Einbauherd BBUE 110N0 X oder BEKO Einbaubackofen BBIE 110N0 X BEKO Glaskeramik-Kochfeld EH 9610 XHN rahmenlos oder BEKO Glaskeramik-Kochfeld EB9741 FHL oder ELICA Nikolatesla Fit BL/A/60 Glaskeramik-Kochfeld mit Induktion und Kochfeldabzug (nur in den Wohneinheiten 3, 5, 10, 12, 15, 17, 22, 24)
Kühl- und Gefrierkombination	BEKO integrierte Kühl-Gefrierkombination BDSA 250 K3 SN oder BEKO integrierte Kühl-Gefrierkombination BDSA 250 K4 SN oder BEKO integrierte Kühl-Gefrierkombination BCSA 285 K4 SN
Vollintegriertem Geschirrspüler	BEKO vollintegrierter Geschirrspüler BDIN 14N22 oder BEKO vollintegrierter Geschirrspüler BDIS 15N22
Dunstabzugshaube	AIRFORCE Inselhaube F181 ED oder ELICA Flachschild Dunstabzugshaube ELITE 14 60-D grau/Edelstahl oder entfällt bei Ausführung des Kochfeldes mit Dunstabzug

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 Mehrheits-

beschluss 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 mit Bauleistung (Bauträgerkaufvertrag) nebst Anlagen (nachfolgend auch „Kaufvertrag“ oder „Musterkaufvertrag“), die Teilungserklärung, die Grundlagenurkunden 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, den Grundlagenurkunden, insbesondere der Baubeschreibung, und des Verwaltervertrags zu entnehmen, die jeder Kaufinteressent vor Vertragsunterzeichnung sorgfältig prüfen sollte und die bei der Verkäufergesellschaft eingesehen werden können.

1. Kaufvertrag mit Bauleistung (Bauträgerkaufvertrag)

Es gibt den Entwurf eines Kaufvertrages, dessen Inhalte nachfolgend stark komprimiert zusammengefasst sind. Der Entwurf des Musterkaufvertrages ist als Anlage (siehe hierzu Abschnitt IX.) beigefügt. Jeder Interessent sollte vor einer Kaufentscheidung den Kaufvertrag nebst Anlagen vollständig gelesen und bei Bedarf mit einem Rechtsanwalt abgestimmt haben.

Die Verkäufergesellschaft, die Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH & Co. KG, verkauft an den Käufer Miteigentumsanteile (bei mehreren Käufern zu gleichen Bruchteilen) an dem Grundbesitz Gemarkung von Basdorf, Flur 5, Flurstück 707, Gebäude- und Freifläche Kornblumenweg 18, 18 a, 18 b, 18 c, 19, 19 a, 19 b, 19 c, 20, 20 a, 21, 21 a, 21 b, 21 c, 22, 22 a, 22 b, 22 c, Anemonenweg 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung laut Aufteilungsplan ggf. nebst Sondernutzungsrechten, die jeweils den Wohneinheiten zugeordnet sind.

Die Verkäufergesellschaft errichtet auf diesem Grundstück eine Wohnanlage, bestehend aus 10 Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage. Geplant sind 72 Wohnungen und 75 Tiefgaragenstellplätze, wobei sich die Verkäufergesellschaft vorbehält, diese Anzahl jeweils noch zu ändern, etwa durch Zusammenlegung oder Teilung von Einheiten. An den Einheiten wird Wohnungs- bzw. Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gebildet. Zu den Wohnungseigentumseinheiten gehört jeweils auch ein Kellerraum.

Gegenstand des Kaufvertrages ist die Durchführung von Baumaßnahmen zur Herstellung des kaufgegenständlichen Sondereigentums, und vorbehaltlich der Regelungen im Kaufvertrag, auch der gesamten Wohnanlage auf dem Grundstück einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum). Maßgeblich ist hierfür - vorbehaltlich ausdrücklicher Regelungen im Kaufvertrag - die Baubeschreibung in Verbindung mit den Aufteilungsplänen sowie der dem Kaufvertrag beigefügte Grundrissplan.

Die Angaben in der Baubeschreibung stellen ausdrücklich keine Beschaffenheitsvereinbarung dar, soweit sich aus dem Kaufvertrag nichts anderes ergibt (etwa Sonderwünsche), sondern sogenannte Beschaffenheitsmerkmale. Die Verkäufergesellschaft ist in Bezug auf das Sondereigentum und/oder Sondernutzungsrechte des Vertragsobjektes zu Abweichungen bezogen auf die Bauausführung, Baustoffe und Einrichtungsgegenstände nur berechtigt, soweit sich diese technisch oder aufgrund behördlicher Auflagen als notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie dem Käufer zumutbar sind. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.

Fertigstellung

Die Verkäufergesellschaft plant, die Wohneinheiten bis zum 30. April 2024 bezugsfertig zu haben. Die Bezugsfertigkeit ist bis zum 31. Juli 2024 geschuldet. Die vollständige Fertigstellung, inklusive der Außenanlagen, ist bis zum 30. Juni 2024 geplant und bis zum 30. September 2024 geschuldet.

Die vorgenannten geplanten Termine sind, angesichts der Komplexität des Bauvorhabens, laut Kaufvertrag ausdrücklich unverbindlich. Die Verkäufergesellschaft verpflichtet sich, die Wohneinheiten bezugsfertig herzustellen und Zug um Zug gegen Zahlung noch nicht geleisteter, geschuldeter Beträge und ggf. Rückgabe von noch gestellten Bürgschaften zu übergeben. Die Verkäufergesellschaft behält sich aber eine frühere Herstellung sowohl der Bezugstauglichkeit als auch der vollständigen Fertigstellung vor, auch vor den als geplant angegebenen Terminen, damit auch die vollständige Fertigstellung im Zeitpunkt der geschuldeten Bezugstauglichkeit. Hiervon ausgenommen sind Behinderungen beim Bau der Wohneinheiten aus Umständen, die von der Verkäufergesellschaft nicht zu vertreten sind. Aus einer von der Verkäufergesellschaft nicht zu vertretenden Terminüberschreitung kann der Käufer keine Ansprüche herleiten, es sei denn, die Überschreitung ist dem Käufer unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht zumutbar. Für den Fall der Insolvenz der genannten am Bau beteiligten Unternehmen ist die Überschreitung der Fertigstellungsfrist auf einen Zeitraum von insgesamt maximal drei Monaten begrenzt.

Der geschuldete Fertigstellungstermin verschiebt sich immer dann, wenn der Käufer eine Kaufpreisrate zum Fälligkeitszeitpunkt nicht bezahlt hat, und zwar um denjenigen Zeitraum, der zwischen dem Tag der Fälligkeit der Kaufpreisrate und ihrer Zahlung liegt. Der Zahlungsverzug des Käufers hemmt die Frist und den Termin zur Fertigstellung.

Kaufpreis; Eigentumsübergang; Abnahme; Kosten

Der Kaufpreis für die jeweilige Wohneinheit ist dem Kaufvertrag zu entnehmen. Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer erhöhen sich alle Kaufpreistraten (mit Ausnahme des generell ausgenommenen Anteils für den Beginn der Erdarbeiten), die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden. Dies gilt zudem nur für Raten, bei denen der entsprechende Bautenstand frühestens nach Ablauf von vier Monaten ab Wirksamkeit des Kaufvertrages erreicht wird. Der Käufer hat den Kaufpreis nach Baufortschritt in Raten zu entrichten. Die Kaufpreistraten sind in einem Zahlungsplan im Kaufvertrag angegeben.

Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden getrennt abgenommen. Eine gemeinschaftliche Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist jedoch möglich. Die Übernahme und Abnahme des Sondereigentums erfolgen durch den Käufer nach bezugsfertiger und abnahmefähiger Herstellung.

Besitz, Nutzungen und Lasten des Vertragsgegenstandes, die Gefahren aller Art sowie die mit dem Kaufobjekt verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit der Übergabe und Abnahme der Wohneinheit, sonst mindestens des Sondereigentums bzw. von dem Tag an, an dem der Käufer mit der Übernahme des Sondereigentums in Annahmeverzug gerät, auf den Käufer über. In dem Bereich des Sondereigentums liegen auch Teile des Gemeinschaftseigentums. Der Käufer bestätigt bei der Abnahme des Sondereigen-

tums auch die Abnahmefähigkeit der Teile des Gemeinschaftseigentums, die in dem Bereich des Sondereigentums liegen. Seine Abnahmeerklärung erstreckt sich auf diese Bereiche des Gemeinschaftseigentums.

Die Verkäufergesellschaft ist zur Übergabe Zug um Zug gegen Abnahme zumindest des Sondereigentums und der Teile des Gemeinschaftseigentums sowie Zug um Zug gegen Erbringung aller zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen des Käufers in geschuldeter Höhe verpflichtet. Zum gleichen Zeitpunkt und bis dahin aufschiebend bedingt, übernimmt der Käufer die sich aus der Teilungserklärung ergebenden Verpflichtungen samt Weitertragungspflicht an seine Rechtsnachfolger.

Der Käufer verpflichtet sich, das Hausgeld ab Besitzübergang an den Verwalter zu zahlen. Der Käufer unterwirft sich hiermit im Hinblick auf seine Verpflichtung zur Entrichtung des Hausgeldes wegen eines Betrages in Höhe des 12-fachen des im Kaufvertrag angegebenen Hausgelds der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen aus dem Kaufvertrag gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer, vertreten durch den Verwalter, dies mit der Maßgabe, dass dem Verwalter jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachprüfung der die Fälligkeit begründenden Tatsachen erteilt werden kann. Eine Beweislastumkehr ist mit dieser Zwangsvollstreckungsunterwerfung nicht verbunden.

Die Verkäufergesellschaft hat dem Käufer den Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu beschaffen,

soweit sie nicht der Kaufpreisfinanzierung des Käufers dienen oder gemäß den Regelungen des Kaufvertrages übernommen bzw. zur Eintragung vorbehalten sind. Das Gleiche gilt sinngemäß für Baulasten. Nicht zur Eintragung ins Grundbuch geeignete Belastungen, z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten bzw. Belastungen nach den Vorschriften für das Beitrittsgebiet, werden vom Käufer übernommen.

Nach Ablauf der im Kaufvertrag vereinbarten Zahlungsfrist tritt Verzug ein, ohne dass es einer Mahnung der Verkäufergesellschaft bedarf. Gerät der Käufer mit den vereinbarten Zahlungen in Verzug, so ist für den rückständigen Betrag der Verzugszins gemäß § 288 BGB zu zahlen.

Verkäufergesellschaft und Käufer haften gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie der Grunderwerbsteuer. Die Kosten des Kaufvertrages, erforderlicher Genehmigungen und sonstiger behördlicher Bescheinigungen, Zustimmungen, der Auflassung und des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Lastenfreistellungskosten trägt die Verkäufergesellschaft.

Das Eigentum geht erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch auf den Käufer über. Der Eigentumsübergang kann erst eingetragen werden, wenn erforderliche Genehmigungen erteilt sind und die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

Rechtsnachfolgerbindung aus Ankaufsvertrag
Die Verkäufergesellschaft hat das Grundstück,

auf dem die hier angebotene Wohneinheiten gebaut werden, mit dem Ankaufsvertrag vom 22. Mai 2019 erworben. Gemäß dem Ankaufsvertrag hat die Verkäufergesellschaft unter anderem die Verpflichtung gegenüber dem Voreigentümer des Grundstücks zur Mietwohnungsbebauung übernommen, wonach mind. 33 % der gemäß dem Ankaufsvertrag hergestellten Wohnflächen für maximal 10 Jahre ab dem Abschluss des Ankaufsvertrags als Mietwohnungen zu verwenden sind. Die Einhaltung der Verpflichtung wird im Ankaufsvertrag durch entsprechende Nachweispflichten sowie Informations- und Rechtsnachfolgerbindungspflichten für den Fall der Weiterveräußerung gesichert. Ferner ist die Verkäufergesellschaft danach gegenüber dem Voreigentümer zur Zahlung eines Mehrerlöses in Höhe von 10.000,00 EUR/Wohnung (einmalig) verpflichtet, wenn eine betroffene Wohnung ohne Zustimmung der Verkäufergesellschaft und ohne die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Ankaufsvertrag durch den Erwerber weiterveräußert wird (ein Auszug des Ankaufsvertrages ist in der Grundlagenurkunde II als Anlage enthalten). Die Wohneinheiten, die von den Regelungen des Ankaufsvertrages betroffen sind, werden durch die Verkäufergesellschaft ausgewiesen und dem Käufer mitgeteilt.

Diese Verpflichtung ist auflösend bedingt für den Fall, dass der Kaufvertrag endgültig nicht durchgeführt wird. Die auflösende Bedingung gilt jedenfalls als ausgefallen, wenn der Käufer als Eigentümer der Wohneinheit im Grundbuch eingetragen worden ist. Die Verkäufergesellschaft wird dem Voreigentümer gemäß

den Verpflichtungen in dem Ankaufsvertrag eine (auszugsweise) Abschrift des Kaufvertrages vorlegen, aus der sich die Übernahme der Verpflichtungen des Käufers ergibt.

Erstvermietungsgarantie

Für die hier angebotenen Wohneinheiten wird eine Erstvermietungsgarantie laut Kaufvertrag für eine Laufzeit von 12 Monaten ab Bezugsfertigkeit ausgesprochen. Die Bezugsfertigkeit ist bis zum 31. Juli 2024 geschuldet. Eine Erstvermietungsgarantie ist eine Vereinbarung oder Garantie, die hier von der Verkäufergesellschaft angeboten wird, wenn es sich um eine neu gebaute Immobilie handelt und diese erstmals vermietet wird. Die Mietgarantie findet Berücksichtigung im Kaufvertrag mit dem Kapitalanleger. Nähere Einzelheiten, insbesondere zum Garantievorbehalt, sind dem Erstvermietungsgarantievertrag zu entnehmen bzw. sind dem Abschnitt II.3. „Erstvermietung und Mietgarantie für 12 Monate“ zu entnehmen.

2. Teilungserklärungen

Die beiden Grundstücke, auf denen die zu erbauenden 150 Wohneinheiten liegen, gliedern sich in die beiden Baufelder Baufeld 1 und Baufeld 2. Die beiden Grundstücke, auf denen sich die gesamten 150 Wohneinheiten befinden, wurden mit Teilungserklärungen vom 01./03. November 2023, UVZ-Nr. 594/2023 und 595/2023 des Notars Dr. Tappe, Berlin, gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung gebildet. Die Teilungserklärungen sind grundbuchlich noch nicht vollzogen.

Für das Grundstück, auf dem sich die hier angebotenen Wohneinheiten befinden, ist die Teilungserklärung vom 01./03. November 2023, UVZ-Nr. 594/2023 des Notars Dr. Tappe, Berlin, maßgeblich.

Der Eigentümer teilt mit der Teilungserklärung das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen (Teileigentum) in den auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäuden verbunden wird.

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.

3. Verwaltervertrag

Es besteht ein Verwaltervertrag für die Wohnungseigentumsanlagen mit der SECON Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Antonienstraße 50a, 13403 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 Verwaltungs-

tätigkeit Vergütungssätze i.H.v. EUR 29,75 pro Wohneinheit inkl. MwSt. bzw. EUR 5,95 pro Tiefgaragenstellplatz inkl. Mehrwertsteuer. Die Verwaltervergütung wird für zwei Jahre festgeschrieben, ab dem dritten Jahr (seit Beginn der Bestellung) erhöht sich der Betrag um jährlich 3,0 % (Inflationsausgleich).

Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus dem Leistungskatalog des Verwaltervertrags, 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.

4. Baugenehmigung

Mit Genehmigungsbescheid vom 8. Juni 2021 nebst Nachträgen vom 03. Februar 2021, vom 18. Mai 2022 sowie vom 13. Dezember 2023 hat der Landrat des Landkreises Barnim für das Bauprojekt die Baugenehmigung erteilt. Die Baugenehmigung schließt u.a. die denkmalrechtliche Erlaubnis zur Veränderung an einem Bodendenkmal ein.

Die Baugenehmigung wurde unter verschiedenen Nebenbestimmungen zum Immissions-

schutzrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalschutzrecht und Regelungen zu Altlasten bzw. zum Bodenschutz und weiteren Auflagen erlassen.

Beispielsweise ist in der Baugenehmigung geregelt, dass bei dem Fund von Eidechsen bei den Bauarbeiten umgehend die Naturschutzbehörde zu informieren ist. Bei Gefahr der Verletzung oder Tötung der Tiere sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und es ist die Entscheidung der Naturschutzbehörde abzuwarten. Bei auftretenden Besonderheiten, die negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind die Bauarbeiten ebenfalls sofort einzustellen. Weiterhin ist eine ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hinsichtlich von Altlasten und Bodenschutz hat sich die untere Bodenschutzbehörde weitere Maßnahmen vorbehalten. Schließlich dürfen die Tiefgaragen ausschließlich zur privaten Nutzung durch den Mieter und Eigennutzer genutzt werden.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt 6 Jahre. Sie erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist begonnen und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

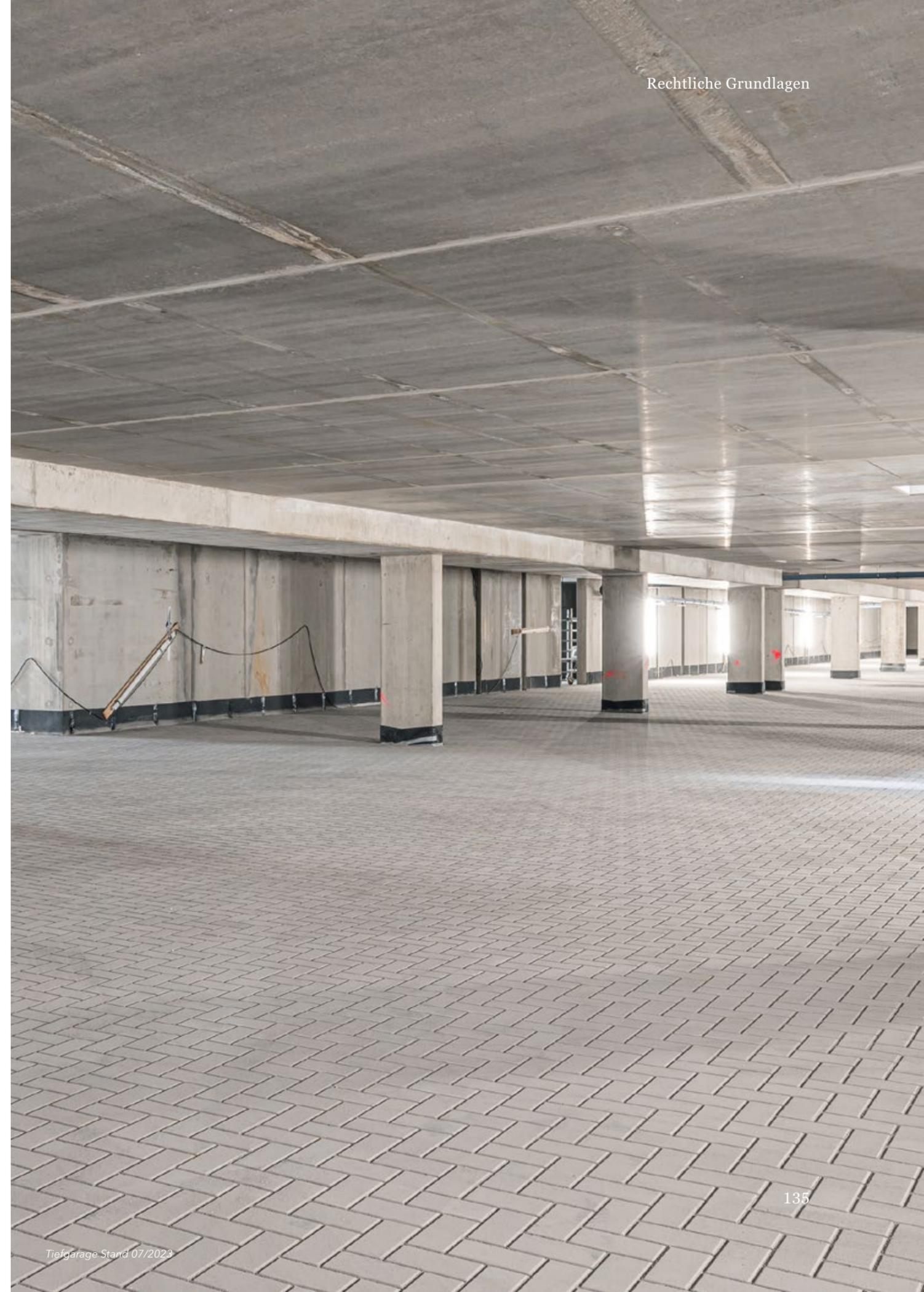
5. Grundlagenurkunde

Die Verkäufergesellschaft hat weiter mit der Urkunde vom 13./14.02.2024, UVZ-Nr. G 38/2024, Notar Thomas Götze, Berlin, auch „Grundlagenurkunde“ genannt, eine Urkunde zur Einbeziehung in die zu

schließenden Kaufverträge mit folgenden Anlagen gestellt:

- Baubeschreibung
- Bemusterungsbroschüre
- Farbkonzept Fassaden
- Grünflächenkonzept
- Schallschutznachweis
- Baugenehmigung, nebst 1. und 2. sowie 3. Nachtrag, jeweils Textteil (ohne Planteile)
- EnEV-Bedarfsausweise Entwurfsstand
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Denkmalauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Vertrag Miete und Messdienstleistung Wärmemengenzähler und Warmwasser sowie Kaltwasserzähler
- Vertrag Miete und Wartung Rauchwarnmelder
- Wartungsvertrag Aufzug
- Vertrag Rufaufschaltung zur Feuerwehr
- Entwurf Wartungsvertrag Heizung, Lüftung, Sanitär
- Entwurf Wartungsvertrag Brandschutztüren
- Entwurf Pflegevertrag Außenanlagen 3 Jahre
- Aufstellung abzuschließende Wartungsverträge
- Entwurf WEG-Verwaltervertrag sowie WEG-Verwaltervollmacht
- Auszug Ankaufsvertrag
- Mietvertragsentwurf Wohnungen

Diese Dokumente sind in diesem Exposé im Abschnitt Anlagen aufgeführt.



Grundbuch- und Umweltangaben

1. Allgemeine Grundbuchangaben

Für die Gebäude- und Freifläche Kornblumenweg 18, 18 a, 18 b, 18 c, 19, 19 a, 19 b, 19 c, 20, 20 a, 21, 21 a, 21 b, 21 c, 22, 22 a, 22 b, 22 c, Anemonenweg 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, Flur 5, Flurstück 707 ist beim Grundbuch von Basdorf des Amtsgerichts Bernau bei Berlin das Grundbuchblatt (Blatt 3882; vormals in Blatt 3796 des Amtsgerichts Bernau bei Berlin von Basdorf) angelegt worden.

Abteilung II des Grundbuchs ist lastenfrei.

In Abteilung III ist zur lfd. Nr. 1 eine brieflose Grundschuld i.H.v. EUR 3.823.978,00 mit 15 % Zinsen für die Berlin Hyp AG, Berlin, eingetragen, die vollstreckbar gemäß § 800 ZPO ist.

In Abteilung III ist zur lfd. Nr. 2 eine brieflose Grundschuld i.H.v. EUR 1.326.022,00 mit 15 % Zinsen für die Berlin Hyp AG, Berlin, eingetragen, die vollstreckbar gemäß § 800 ZPO ist.

In Abteilung III ist zur lfd. Nr. 3 eine brieflose Grundschuld i.H.v. EUR 36.850.000,00 mit 15 % Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 12 % für die Berlin Hyp AG, Berlin, eingetragen. Die brieflose Grundschuld ist vollstreckbar gemäß § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von

EUR 3.250.000,00 nebst anteiliger Zinsen und einmaliger Nebenleistung hieraus.

2. Denkmalschutz; Bau- und Altlasten

Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 27. August 2020 hat das Amt für Landwirtschaft, Natur- und Denkmalschutz des Landkreises Barnim bescheinigt, dass das Flurstück 707 (ehemals Flurstücke 670 und 691) des Flures 5, Gemarkung Basdorf, im Bereich eines bekannten Bodendenkmals liegt. Es handelt sich um das Bodendenkmal 40803 „Gefangenenlager Neuzeit“, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist. Im Bereich eines Bodendenkmals sind alle Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Im Zuge einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis können gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG Auflagen zur Dokumentation der Erdarbeiten erfolgen. Der Veranlasser der Eingriffe hat gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG die Kosten im Rahmen des zumutbaren zu tragen. Die hierfür erforderliche Baugenehmigung liegt vor (vgl. Abschnitt III.4.).

Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz unterlegen

(Umgebungsschutz). In der unmittelbaren Umgebung der betreffenden Flurstücke befindet sich das „Zwangs- und Fremdarbeiterlager Basdorf“, welches in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, unter der Nummer „09175549“, geführt ist. Für Maßnahmen, welche das Flurstück 707 betreffen, wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigt, wenn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändert wird. Die einzuhaltenden Auflagen sind in der Baugenehmigung aufgeführt (siehe Anlage Baugenehmigung).

Altlast

Gemäß Schreiben vom 18. Juli 2023 des Umweltamtes, Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Barnim wurde bescheinigt, dass das Grundstück im Altlastenkataster des Landkreises Barnim derzeit geführt werden, da aufgrund der historischen Nutzung von Vorbelastungen auszugehen ist. Die Fläche „S 04/01 Landespolizeischule Basdorf“, auf der das Grundstück liegt, wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als archiviert geführt. Es kann jedoch nicht gesichert ausgeschlossen werden, dass lokal noch Verunreinigungen (Vergrabungen, Verkippungen) oder Restbauungen (Fundamente) vorhanden sind, die nicht erkundet wurden. Es sind keine Anhalts-

punkte für eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser bekannt, aus denen ein Handlungsbedarf abzuleiten wäre. Es muss jedoch grundsätzlich von einem anthropogenen Einfluss im gesamten Areal der ehemaligen Polizeischule Basdorf ausgegangen werden. Bei Bauarbeiten anfallende Aushubmaterialien sind daher auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen sowie ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baulast

Am 5. März 2021 hat die Verkäufergesellschaft eine Verpflichtungserklärung zur Übernahme einer Baulast zur Sicherung einer Feuerwehrezufahrt abgegeben. Demnach verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim, derzeit und uneingeschränkt eine bestimmte Fläche als Feuerwehrezufahrt, Zufahrt für Rettungsdienste oder Versorgungsfahrzeuge zugunsten des Grundstücks in Basdorf, Flur 5, Flurstücke 670, 689, 691 zur Verfügung frei zu halten.

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.

1. 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 Risikorealisierung 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.

2. 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. Insbesondere durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs wird die Weltwirtschaft schwer belastet. Folgen sind eine u.a. 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 Folgegемengelage 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 Lieferschwierigkeiten aufgrund des Krieges können insbesondere die für die Baubranche relevanten Lieferketten in Mitteleuropa gezwungen 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 insbesondere bei Neubauprojekten führen kann. Die hier angebotenen Wohneinheiten sind noch nicht fertig gestellt. Sollte es durch Lieferengpässe zu Bauverzögerungen kommen, ist es möglich, dass geplante Mieteinnahmen erst später realisiert werden und es zu Liquiditätsengpässen

beim Käufer kommen könnte. Die für den Erwerb getätigten Finanzierungen bzw. deren Kosten müssen aber ggf. trotzdem beglichen werden. Die ausbleibenden Mieteinnahmen könnten den Erwerber somit in eine finanzielle Schieflage bringen.

Weiterhin könnten steigende Preise der Materialien und der Lohnkosten durch die Verkäufergesellschaft falsch eingeschätzt worden sein, so dass der Verkaufspreis der Wohneinheiten falsch festgelegt wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkäufergesellschaft dadurch in eine finanzielle Schieflage kommt und ggf. geplante weitere Baumaßnahmen nicht fertig gestellt werden können.

3. Vertragspartner / Insolvenzrisiko

Verkäufergesellschaft ist die Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin. Ihr Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, die Errichtung und die Verwaltung 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 Eigen-

tumswohnung 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.

4. 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.

5. Wohnungseigentümergeinschaft

Aus der Mitgliedschaft des Käufers in der Wohnungseigentümergeinschaft können sich Risiken ergeben. Mit dem Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Kosten der Bewirtschaftung der Wohnanlage gemeinsam zu tragen und das entsprechende Hausgeld monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats an den Verwalter zu entrichten. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die Höhe des Hausgeldes wird alljährlich vom Verwalter im Rahmen des Wirtschaftsplans festgesetzt. Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres einen Vermögensbericht, eine Jahresabrechnung und für jeden Wohnungseigentümer eine

Hausgeldabrechnung zu erstellen. Ansprüche der Eigentümer auf Auseinandersetzung, Auszahlung, Aussonderung usw. sind ausgeschlossen, so dass Beiträge, die beispielsweise während der Dauer des Eigentums an einer Eigentumswohnung in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt wurden, im Falle eines Verkaufs der Eigentumswohnung bei der Wohnungseigentümergeinschaft verbleiben.

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 Miteigentü-

mers 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.

6. Risiko aus der Erstvermietungsgarantie

Beim Erwerb von Immobilien als Kapitalanlage kommt es vor, dass der Verkäufer von Wohn- oder Gewerbeimmobilien gegenüber dem Käufer eine sog. Mietgarantie ausspricht. Dadurch garantiert der Verkäufer dem Käufer im vereinbarten Umfang feste Mieteinnahmen.

Bei den hier angebotenen Wohneinheiten garantiert die Verkäufergesellschaft dem Käufer eine Erstvermietungsgarantie (siehe auch weitere Ausführungen im Abschnitt III.1.). Die Verkäufergesellschaft garantiert demnach jedem Käufer, mit Ausnahme der Erwerber, die bei Abschluss des Kaufvertrages von Anfang an eine Selbstnutzung beabsichtigen, die erstmalige Vermietung sowie für die Dauer von 12 Monaten, eine monatliche Nettokaltmieteauschüttung in festgelegter Höhe (siehe auch

weitere Ausführungen im Abschnitt III.1) je m² Wohnfläche.

Es besteht insbesondere das Risiko, dass die Garantiegeberin, also die Verkäufergesellschaft, in eine finanzielle Schieflage gerät, schlimmstenfalls insolvent wird und die vereinbarten Garantiezahlungen nicht bezahlt werden können. Dann müsste sich der Käufer selber um eine Erstvermietung kümmern und die geplanten Zahlungen würden ausbleiben, was zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung des Käufers führen könnte.

7. 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.

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet die Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandhaltung. Die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungseingangstüren, Balkon-/Terrassentüren, etwaiger Rollläden, Jalousien und der Fenster - jeweils einschließlich Zargen bzw. Rahmen, Scharniere, Schlösser und Griffe - sowie des Belages der Balkone, Loggien und Terrassen obliegt (soweit vorhanden) dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten, auch wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt soweit nicht eine Versicherung eintritt. Die Behebung von Glasschäden

an Fenstern oder Türen, die sich im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten. Unterlässt ein Eigentümer die notwendigen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten ist der Verwalter berechtigt, diese auf Kosten des betreffenden Wohnungseigentümers durchzuführen.

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. Der Verwalter hat aus dem im Hausgeld enthaltenen Anteil für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten eine Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Die Erhaltungsrücklage soll gewährleisten, dass auch im Laufe der Zeit zu erwartende größere Aufwendungen für Instandsetzungskosten gedeckt werden können. Hierfür sind die Wohnungseigentümer zur Ansparung einer Erhaltungsrücklage in angemessener Höhe verpflichtet. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass bereits zeitnah nach dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Instandhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen und die dafür vorgesehen Mittel aus dem Hausgeld 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.

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.

8. Immobilienverwaltung

Für die angebotenen Einheiten wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen, dem der Käufer beiträgt. Der Verwalter verpflichtet sich, die Hausverwaltung unter Beachtung der Sorgfaltspflichten eines ordentlichen Kaufmanns zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungs-

gemäßen Verwaltung notwendig ist und dabei die Interessen der Gemeinschaft zu wahren und zu vertreten. Der Käufer hat 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 Verwalters 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.

9. Kosten und Finanzierung

Der Kaufpreis für die jeweilige Wohneinheit ist dem Kaufvertrag zu entnehmen. Der Erwerb einer angebotenen Einheit ist mit Kosten verbunden (bspw. Beurkundungs- und Grundbuchkosten, Erwerbsnebenkosten wie etwaige Steuern, Vermittlungsprovisionen, etc). Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer erhöhen sich alle Kaufpreistraten (mit Ausnahme des generell ausgenommenen Anteils für den Beginn der Erdarbeiten), die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden. Mit dem Erwerb des Objekts treffen den Käufer auch laufende Kosten, bspw. aus dem Verwaltervertrag. Diese Faktoren sind beim Erwerb einer Wohneinheit unbedingt zu berücksichtigen und einzuplanen.

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.

10. Risiken aus Versagung von Fördermitteln

Für das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ wurden KfW-Fördermittel in einer Gesamthöhe von EUR 4.201.500,00 beantragt. Um den Zuschuss zu erhalten, muss die Verkäufergesellschaft u.a. nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Energieeffizienz-Experten die Bestätigung der Durchführung der für die Förderung notwendigen Maßnahmen bei der KfW nachweisen. Laut Bereitstellungsantrag ist die Durchführung der Maßnahmen bis zum 28. März 2024 befristet. Die Verkäufergesellschaft hat eine Fristverlängerung zum 30. Juni 2024

bereits beantragt. Nach Ablauf der Frist ist eine Auszahlung des Zuschusses nicht mehr möglich.

Die Beantragung und der Erhalt von Fördermitteln sind mit bestimmten Risiken verbunden. Die Bundesregierung hat beispielsweise im November 2023 eine Haushaltssperre verhängt. Dies hat auch Auswirkungen auf Förderprogramme der KfW, die für vier Programme aus dem Bereich Wohnen und Bauen einen vorläufigen Antrags- und Bewilligungsstopp verhängt hat. Dadurch können bis auf Weiteres keine Anträge mehr gestellt und alle vorliegenden Anträge nicht mehr zugesagt werden. Bereits zugesagte Förderdarlehen und Investitionszuschüsse sind bislang nicht von der Haushaltssperre betroffen, dadurch sind auch die von der Verkäufergesellschaft beantragten Fördermittel derzeit nicht von der Haushaltssperre betroffen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren Sparmaßnahmen kommt und auch die für das Projekt „Wohnen am Wiesenpark“ eingeplanten Fördermittel nicht oder nicht in geplanter Höhe ausgezahlt werden können.

Möglicherweise wird die Auszahlung der Fördermittel aber auch nach Prüfung der Unterlagen versagt, weil etwa bei der Prüfung aufgefallen ist, dass die Angaben unvollständig bzw. fehlerhaft sind oder aber die Nachweise nicht fristgerecht eingereicht wurden. In diesem Fall kann die KfW eine Ablehnung des Fördermitelantrags erteilen.

Zwar erhält die Verkäufergesellschaft die Fördermittel erst nach Abschluss der Baumaßnahmen und muss voraussichtlich schon vor Auszahlung der Fördermittel die Baukosten begleichen. Trotzdem kann nicht ausgeschlos-

sen werden, dass es im Falle einer Versagung oder einer geringeren Auszahlung der Fördermittel zu negativen Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Verkäufergesellschaft kommen kann, etwa weil diese nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten suchen muss, die gegebenenfalls für sie zu schlechteren Konditionen abgeschlossen werden. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die Verkäufergesellschaft noch ausstehende Maßnahmen im Rahmen des Projekts Wohnen am Wiesenpark nicht mehr abschließen kann. Möglicherweise müssen dann die Käufer für abschließenden Arbeiten finanziell aufkommen oder aber Arbeiten können nicht abschließend durchgeführt werden.

11. Risiken durch bauliche Maßnahmen und Planung

Die hier angebotenen Wohneinheiten liegen in einem Neubauprojekt in Wandlitz im Ortsteil Basdorf. Das vorliegende Neubauvorhaben befindet sich zum Datum dieses Dokuments im Bau. Die erforderliche Baugenehmigung liegt vor. Baubeginn der Wohneinheiten war am 1. Oktober 2021 mit einer geplanten Fertigstellung der Bezugfertigkeit bis spätestens zum 30. Juni 2024. Bis zum 30. September 2024 werden die Außenanlagen, somit dann die vollständige Fertigstellung der Anlage, spätestens fertig gestellt.

Die baulichen Maßnahmen und deren Planung könnten mit Fehlern behaftet sein. Es besteht das Risiko, dass getätigte Bauarbeiten mangelhaft durchgeführt werden und dass neben den zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits bekannten

Schäden und Mängeln weitere Baumängel vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Kosten für die Beseitigung von nicht erkannten Baumängeln, ungenügende Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsphase oder die ungenügende Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sind möglicherweise in voller Höhe von Käufern zu tragen. Doch auch für den Fall, dass Ansprüche gegen die Verkäufergesellschaft oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können, besteht das Risiko, dass die Verkäufergesellschaft oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Käufer tragen damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchsgegner, selbst wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

Weiterhin könnten die Baumaßnahmen durch die zu knappen Baukapazitäten und durch den Mangel an Baumaterialien, insbesondere aufgrund des Ukraine-Krieges, sich verzögern ebenso wie die eigentliche Nutzung der Einheiten. Im Rahmen der Eigennutzung könnte sich ein geplanter Einzug in die Wohnung verzögern oder aber im Falle einer Vermietung könnten die geplanten Einzugsdaten der Mieter nicht gehalten werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten, wie etwa durch Lärm oder Verschmutzungen kommt.

12. 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.

13. 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 Wandlitz, im Ortsteil Basdorf im Berliner Umland. 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.

14. Risikohinweis aus der Baugenehmigung/ den Bauvorschriften

Mit Genehmigungsbescheid vom 8. Juni 2021 nebst Nachträgen hat der Landrat des Landkreises Barnim für das Bauprojekt die Baugenehmigungen inklusive Nebenbestimmungen und

Auflagen erteilt, was mit bestimmten Risiken verbunden ist.

Beispielsweise können Verstöße gegen Nebenbestimmungen und/oder sonstige Auflagen und Rechtsvorgaben zu Nachteilen führen. Insbesondere kann es zu Bauverzögerungen und oder finanziellen Mehrbelastungen kommen, die sich auch auf den Erwerber nachteilig auswirken können. Ferner beträgt die Geltungsdauer der Baugenehmigung 6 Jahre, so dass insbesondere bei Bauverzögerungen die Gefahr besteht, dass von der Baugenehmigung nicht rechtzeitig Gebrauch gemacht werden kann. Weiterhin können im Zuge der Umsetzung der Baugenehmigung weitere Genehmigungen erforderlich werden oder zusätzliche Bestimmungen getroffen werden, was ebenfalls mit Risiken wie Bauverzögerung und zusätzlichen Kosten verbunden sein kann. Insbesondere Bauverzögerungen können dazu führen, dass ein Erwerber eine Wohneinheit nicht planmäßig vermieten kann.

Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs-, sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige zur Nutzungsaufnahme.

Die Nichtbeachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und/oder technischer Baubestimmungen oder die Ausführung des Vorhabens entgegen der Baugenehmigung bzw. entgegen den genehmigten Bauvorlagen sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einem Bußgeld geahndet werden können. Darüber hinaus

kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten bzw. die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlage anordnen.

Treten bei der Baudurchführung unvorhergesehene Ereignisse ein, kann dies eine Änderung der Baugenehmigung erforderlich werden lassen, die u.a. mit zeitlichen Verzögerungen bei der Baudurchführung verbunden sein kann.

Die Baugenehmigung wird ungeachtet privater Rechte Dritter erteilt, so dass trotz Vorliegen der Baugenehmigung nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Baudurchführung private Rechte Dritter verletzt.

15. Altlasten

Gemäß Schreiben vom 18. Juli 2023 des Umweltamtes, Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Barnim wurde bescheinigt, dass das Grundstück im Altlastenkataster des Landkreises Barnim derzeit geführt werden, da aufgrund der historischen Nutzung von Vorbelastungen auszugehen ist. Zwar wird die Fläche, auf der das Grundstück liegt, im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als archiviert geführt. Es kann jedoch nicht gesichert ausgeschlossen werden, dass lokal noch Verunreinigungen oder Restbebauungen vorhanden sind, die nicht erkundet wurden.

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes sind gemäß Kaufvertrag ausgeschlossen, mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer die Gebäude auf dem Grundstück nicht

errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden können oder die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln an Gebäuden führt.

Derzeit sind keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser oder etwaige Sachmängel des Grundstücks bekannt, aus denen ein Handlungsbedarf abzuleiten wäre. Trotzdem sind bei Bauarbeiten anfallende Aushubmaterialien auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Kosten hierfür tragen der Eigentümer. Dies könnte zu ungeplanten Mehrkosten aber auch zu Verzögerungen der Fertigstellung führen, sollte im Rahmen der Bauarbeiten altlastenverdächtige Flächen gefunden werden.

16. Risiken durch Denkmalschutz

Das Grundstück, auf dem sich die hier angebotenen Wohneinheiten befinden, liegt teilweise im Bereich des bekannten Bodendenkmals „Gefangenenlager Neuzeit“, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 40803 eingetragen wurde (§ 1, § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 sowie § 3 BbgDSchG) sowie in der Umgebung der Restbebauung des Denkmals „Zwangs- und Fremdarbeitslager Basdorf“. Da für die Errichtung der Wohngebäude und Tiefgaragen großflächige und tiefgreifende Erdeingriffe notwendig sind und die Abgrenzung der Bodendenkmale nicht vollständig abgeschlossen ist, muss auch in diesem Bereich mit Funden gerechnet werden.

Im Bereich eines Bodendenkmals sind alle

Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG bestehen Auflagen zur Dokumentation der Erdarbeiten. Der Veranlasser dieser Eingriffe hat gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG die Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die erforderliche Baugenehmigung liegt vor.

Darüber hinaus kann der Eigentümer durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen. Kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung nicht nach und droht hierdurch eine unmittelbare Gefahr für den Bestand eines Denkmals, kann die zuständige Denkmalbehörde die gebotenen Maßnahmen selbst durchführen oder durchführen lassen. Der Eigentümer kann zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden, hierdurch könnten hohe Kosten auf den Eigentümer zukommen.

17. Risiko Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestationen

Die hier angebotenen Wohneinheiten werden mit einem Tiefgaragenstellplatz verkauft. Acht dieser Stellplätze bieten die Möglichkeit einer Ladestation, um elektrische PKW aufzuladen. Gemäß der Teilungserklärung ist der jeweilige Eigentümer eines mit einer Lademöglichkeit ausgestatteten Stellplatzes auf seine Kosten verpflichtet, die Betriebssicherheit der elektrischen Anlage zu gewährleisten, insbesondere Wiederholungsprüfungen nach den jeweils gültigen anerkannten technischen Regeln zu beauftragen. Im Falle von Verletzungen der Betriebssicherheitspflicht ist es möglich, dass Schadensersatzansprüche gegen den Eigen-

tümer des Stellplatzes entstehen. Auch entstehende Betriebskosten, insbesondere auch die Kosten der Stromentnahme, trägt der jeweilige Eigentümer des E-Stellplatzes. Diese zusätzlichen Betriebskosten sollte der Käufer in seinen Finanzplanungen berücksichtigen, insbesondere mögliche Reparaturen oder Instandhaltungskosten könnten nicht eingeplante Mehrkosten hervorrufen.

18. Risiko aus der Möglichkeit der gewerblichen Nutzung

Gemäß der Teilungserklärung dürfen die Wohneinheiten grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Allerdings besteht laut Teilungserklärung hier auch die Möglichkeit der Nutzung zu gewerblichen Zwecken. Dies ist dann erlaubt, sofern eine Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer nicht zu befürchten ist. Der Verwalter entscheidet, ob eine gewerbliche Nutzung erlaubt ist.

Es ist derzeit nicht geplant, Wohneinheiten zu gewerblichen Zwecken zu nutzen bzw. für gewerbliche Zwecke zu verkaufen. Der Käufer sollte aber die bestehende Möglichkeit der gewerblichen Nutzung durch andere Käufer bzw. Eigentümer beachten.

Denn Gewerbeeinheiten bedeuten immer ein höheres Personenaufkommen und damit verbundene Beeinträchtigungen. Sie verursachen in der Regel auch erhöhte Lärm- und Geruchsemissionen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieter und Eigentümer hierdurch beeinträchtigt werden. Weiterhin ist es möglich, dass es zu einem erhöhten PKW-Auf-

kommen durch die Gewerbeeinheiten in der näheren Nachbarschaft kommen wird und es somit schwierig sein könnte, einen Parkplatz zu den Stoßzeiten in der näheren Umgebung zu bekommen.

19. 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 Neubau und sind noch fertigzustellen. Trotzdem besteht die Gefahr, dass der Zustand der Immobilie - z. B. aufgrund von unentdeckten Umständen oder Baumängeln - nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht.

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.

20. Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen

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

21. Eigen- oder Fremdnutzung

Der Käufer kann die Eigentumswohnung selber bewohnen (sog. Eigennutzung) oder diese an einen Dritten vermieten (sog. Fremdnutzung). Bei den angebotenen Eigentumswohnungen kommen grundsätzlich beide Nutzungsarten in Betracht.

Eigennutzung

Ausstattung und Grundriss

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 (Kaufpreis, 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. Selbstauskunftsförmular 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.

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 Mietzinses 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.

Mietrechtliche Vorschriften

Das deutsche Mietrecht weist zahlreiche Vorschriften insbesondere zum Schutz privater Wohnungseigentumsmieter 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.

22. Allgemeine Risiken

Prozess- und Insolvenzrisiken

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 Rahmenbe-

dingungen für Wohnimmobilien zum Nachteil von Vermietern verschlechtern, bspw. durch Änderungen des Mietrechts (Mietpreisbremse, Kündigungsfristen etc.), des Umweltrechts (Energieanforderungen etc.) oder in anderen Bereichen.

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.



Vertragspartner

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Vertragspartner im Zusammenhang mit der Eigentumswohnung wie folgt dargestellt:

Verkäufergesellschaft

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

Die Verkäufergesellschaft Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH & Co. KG ist zu 50 % eine Gesellschaft der Stonehedge Beteiligungsgesellschaft mbH.

Verkäufergesellschaft
Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH & Co. KG
Geschäftsanschrift
Kurfürstendamm 104, 10711 Berlin
Handelsregister
Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 60186B
Funktion
Verkäufergesellschaft der Eigentumswohnungen
Unternehmensgegenstand
Der Erwerb, Errichtung und die Verwaltung von Immobilien.

Verwalter

Firma
SECON Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH
Geschäftsanschrift
Antonienstraße 50a, 13403 Berlin
Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 153551 B
Funktion
Hausverwaltung und Verwaltung von Mietwohnungen
Unternehmensgegenstand
Die Grundstücks- und Immobilienverwaltung, die Übernahme und Durchführung von Immobiliendienstleistungen: die Reinigung von Gebäuden, Räumen, Inventar nach Hausfrauenart, Hausmeisterdienstleistungen, Mieter-Service-Hotline, die Vermittlung von Dienstleistungen, Empfangsdienste, Holz- und Bautenschutzdurchführung, Winterdienst, Grün- und Freiflächenpflege; Konzeptionierung der Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen; Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Grundstücken, gewerblichen Räumen und Wohnräumen; wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen, für fremde Rechnung

Haftungsausschluss

Mit diesem Dokument werden Eigentumswohnungen dargestellt und beschrieben. Bei diesem Dokument handelt es sich nicht um einen Verkaufsprospekt; insbesondere nicht im Sinne des Vermögensanlagegesetzes 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 6. Dezember 2023. Insoweit kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass solche Dokumentangaben, 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 Vertragsschluss zumindest den Kaufvertrag nebst Anlagen, die Teilungserklärung nebst etwaigem Nachtrag 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 Übereignung von Grundstücken nach § 925 BGB.

Liegenschaft: Gebäude- und Freifläche Kornblumenweg 18, 18 a, 18 b, 18 c, 19, 19 a, 19 b, 19 c, 20, 20 a, 21, 21 a, 21 b, 21 c, 22, 22 a, 22 b, 22 c, Anemonenweg 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 in der grundbuchlichen Größe von 8.872 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 Wohneinheiten verbunden sind.

Verkäufergesellschaft: Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH & Co. KG, Berlin

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.

Anlagen

Nachstehend sind die Vertragsunterlagen nebst Anlagen und weitere Dokumente aufgeführt, die die Verkäufergesellschaft den potenziellen Käufern bei Interesse an den Wohneinheiten als Anlage zu diesem Dokument in Kopie zur Verfügung stellt:

Anlage

- Musterkaufvertrag
- Baugenehmigung
- Baubeschreibung
- Bemusterungsbroschüre
- Verwaltervertrag
- Kaufpreisliste
- Teilungserklärung
- Grundlagenerkunde
- Versicherungsscheine
- Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bildnachweise:

Karime Benzakour-Knidel

Seite 70-71: Tchoban Voss Architekten

Seite 8-9: Adobe Stock

Seite 7: iStock by Getty Images

Seite 2, 54, 153, 158: Unsplash



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

