

EXPOSÉ

GRÜNES IDYLL LANKWITZ
BERLIN STEGLITZ-ZEHLENDORF

LEO 51





Herzlich Willkommen
in Berlin Steglitz-Zehlendorf
im Ortsteil Lankwitz



Inhalt

Die FRD Group	4
Das Angebot im Überblick	5
Immobilienmarkt	
Immobilienmarkt Berlin	6
Umgebung und Objekt	8
Das Objekt	
Pläne/Ansichten	10
Wohnungsspiegel	16
Vermögensanlage	18
Gebäudebeschreibung	20
Rechtliche Grundlagen	21
Risiken	24
Steuerliche Grundlagen	27
Haftungs- und Angabenvorbehalte	30

Die FRD Group

In Deutschland Investieren

Als Bauträger und Projektierer entwickeln und vermarkten wir, die FRD-Group, Immobilienprojekte. Unser Fokus liegt in der Entwicklung von Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen. Geeignete Objekte werden von uns erworben, saniert und anschließend an Kapitalanleger oder Eigennutzer veräußert.

Mit Erfahrung, Engagement und Leidenschaft beraten wir bei immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen und liefern Ihnen Lösungen für Ihren individuellen Investment-Anspruch.

Die FRD GmbH als Prospektherausgeberin wendet sich mit dem vorliegenden Angebot sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer und bietet den Verkauf der näher bezeichneten Wohnungen im gebrauchten Zustand an. Dieses Angebot kommt nicht als Steuerstundungsmodell in Betracht.

Das Angebot

Prospektherausgeber / Anbieter:	FRD Objekt 11 GmbH & Co. KG
Verkäufer:	FRD Objekt 11 GmbH & Co. KG
Art des Objektes:	Die Verkäuferin und Exposé-Herausgeberin bietet dieses um 1982 erbaute dreigeschossige Mehrfamilienhaus zum Verkauf an.
Lage des Objektes:	Leonorenstr. 51, 12247 Berlin
Anzahl der Wohneinheiten:	14 Wohnungen, 5 Garagenplätze sowie 5 Pkw-Stellplätze
Kaufpreiszahlung:	Gemäß Kaufvertrag
Kaufpreise:	Siehe separate Kaufpreisliste
Finanzierungsberechnung:	Siehe separate Berechnungsbeispiele
Erwerbsnebenkosten:	Ca. 8 % des Kaufpreises zzgl. Finanzierungskosten, die nicht im Angebot enthalten sind
Abschreibung:	Bestandswohnungen: 50 Jahre x 2 % AfA gem. §7 Abs. 4 EStG auf die Bausubstanz
Mietenpool:	Den Wohnungseigentümern / Erwerbenden wird die Möglichkeit gegeben, der Mietenpool-GbR beizutreten. Der wirksame Beitritt schließt die Beauftragung und Bevollmächtigung des Geschäftsbesorgers der Mietenpool-GbR ein. Die Käufer überlassen zum Zwecke der Mietenpoolung die wirtschaftlichen Ergebnisse der Nutzung ihrer jeweiligen Wohnungseinheit der Mietenpool-GbR.
Vermietung (aus Mietenpool-GbR):	<p>Einnahmen des Mietenpools:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einnahmen aus der Vermietung der Wohneinheiten des Mietenpools • Mietnebenkosten (Voraus-) Zahlungen aller Mieter • sowie etwaige Ersatz oder Nachzahlungen • die Verzinsung der Bankkonten der Mietenpool-GbR <p>Ausgaben des Mietenpools:</p> <ul style="list-style-type: none"> • monatliche Mietausschüttungen (gepoolt, netto/kalt) • monatliche Nebenkostenausschüttung (gepoolt) • Aufwendungen für die Geschäftsf. der Mietenpool-GbR • Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung • Kosten für Vermietung • Bankspesen und Sonstiges
Sonstige Aufwendungen:	<ul style="list-style-type: none"> • monatliche Mietausschüttungen (gepoolt, netto/kalt) • Instandhaltungsrücklage: 0,41 EUR/qm/Monat • Gebühr für die WEG-Verwaltung • Gebühr für die SEV-Verwaltung • Geschäftsbesorgung Mietenpool
Rechte aus dem Erwerb der Vermögensanlage:	<ul style="list-style-type: none"> • Der Käufer erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen entsprechend der Verwalterverträge. • Auf die sich aus der WEG und dem Mietenpool GbR-Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten wird im hinteren Teil des Prospektes Bezug genommen.

Für weitere Details werden auf die Kapitel „Steuerliche Verhältnisse“ und „Rechtliche Verhältnisse“ verwiesen.



Eine Stadt erstrahlt!

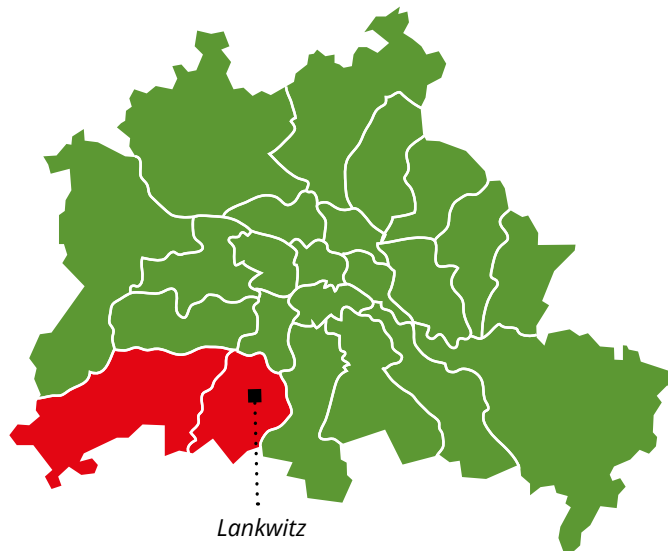
Berlin – die pulsierende Metropole Europas! Die Bundeshauptstadt hat sich von einer Großstadt mit Provinzcharme zu einem Hotspot für Wirtschaft, Wissenschaft, Medien und Kultur entwickelt. Mit 3,6 Mio. Einwohnern ist sie nicht nur die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt in Deutschland sondern auch die zweitgrößte in Europa. Dem Charme Berlins folgen immer mehr Menschen, der Zuzug ist ungebrochen hoch. Bis 2030 wird die Bevölkerung um etwa eine halben Million Menschen wachsen. Der Wohnraum für die neuen Bewohner muss erst geschaffen werden. Das macht Berlin zum Europa Champion im Bereich Immobilien Investments. Um die Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum zu bedienen, müssen jährlich 40.000 neue Wohnungen entstehen – attraktive Profitchancen für Anleger also.

Berlin Steglitz

Bürgerliches Idyll mit Großstadtflair

Der Berliner Stadtteil Steglitz gehört zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Südwesten der Stadt. Er gehört mit seiner hohen Pro-Kopf-Kaufkraft einer der sozial stärksten Regionen Berlins. Der Bezirk liegt am Übergang zwischen den dicht bebauten Innenstadtbezirken und den suburbanen Villen- und Eigenheimvororten. Steglitz ist traditionell bürgerlich geprägt, zahlreiche Wohngebiete entstanden in der industriellen Epoche in der Umgebung als Villenkolonie. Diese Mischung macht den Stadtteil attraktiv für Familien mit Kindern, Rentner, aber auch für Studenten. Diese schätzen Steglitz wegen der Nähe zur Freien Universität Berlin.

Das Unternehmensumfeld im Berliner Südwesten weist ein sehr vielfältiges Wirtschaftsprofil auf. Tourismus, Einzelhandel oder Life Science geben der Wirtschaft in der Region entscheidende Impulse. Wohnen und Arbeiten in Berlin Steglitz ist sehr gefragt, auch wegen seiner städtischen Verkehrsanbindung. Der Bezirk hat mit dem Nahverkehr von U- und S-Bahn sowie der direkten Anbindung an die Stadtautobahn kurze Wege zu den anderen Stadtbezirken.



FAKTEN

Bezirk Steglitz
Ortsteil Lankwitz

6,99 km²
Fläche

42066
Einwohner

6059
Einwohner/km²

Fernbahnhof
15 Min. Südkreuz
30 Min. Hauptbhf.

S-Bahn
Linie S25, S26,
2 Minuten zu Fuß

Autobahn
A 100 10 Minuten

Flughafen
TXL 25 Min.
SXF 15 Min.

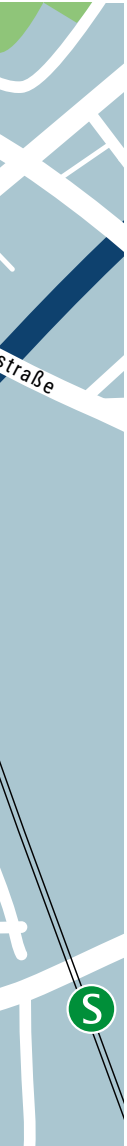
City West
20 Min.

City Ost
30 Minuten



Das Gebäude in der Leonorenstraße 51 wurde 1982 erbaut. Bei den 14 Wohneinheiten handelt es sich um eine moderne Raumgestaltung von Zwei-Zimmer-Wohnungen. In Berlin ist diese Wohnungsgröße sowohl bei Mietern, wie auch bei Kapitalanlegern stark nachgefragt. Die Wohnungen verfügen über einen Balkon und teilweise über einen Garagen- bzw. Außenstellplatz vor dem Haus. Neben der guten Ausstattung erfahren die Wohnungen durch ihre attraktive Lage (Naherholungsmöglichkeiten im Stadtpark Steglitz und im Schlosspark Lichterfelde) sowie durch die gute City-Anbindung zum Steglitzer Einkaufsboulevard Schloßstraße eine große Nachfrage.

Im Rahmen der Projektentwicklung werden die einzelnen Wohneinheiten ab Anfang 2019 im Teileigentum an Kapitalanleger veräußert. Im Anschluss erfolgt die Projektierung des Dachgeschoss für die Entwicklung von neuem Wohnraum.



Leonorenstraße 51

12247 Berlin-Lankwitz

Pläne / Ansichten

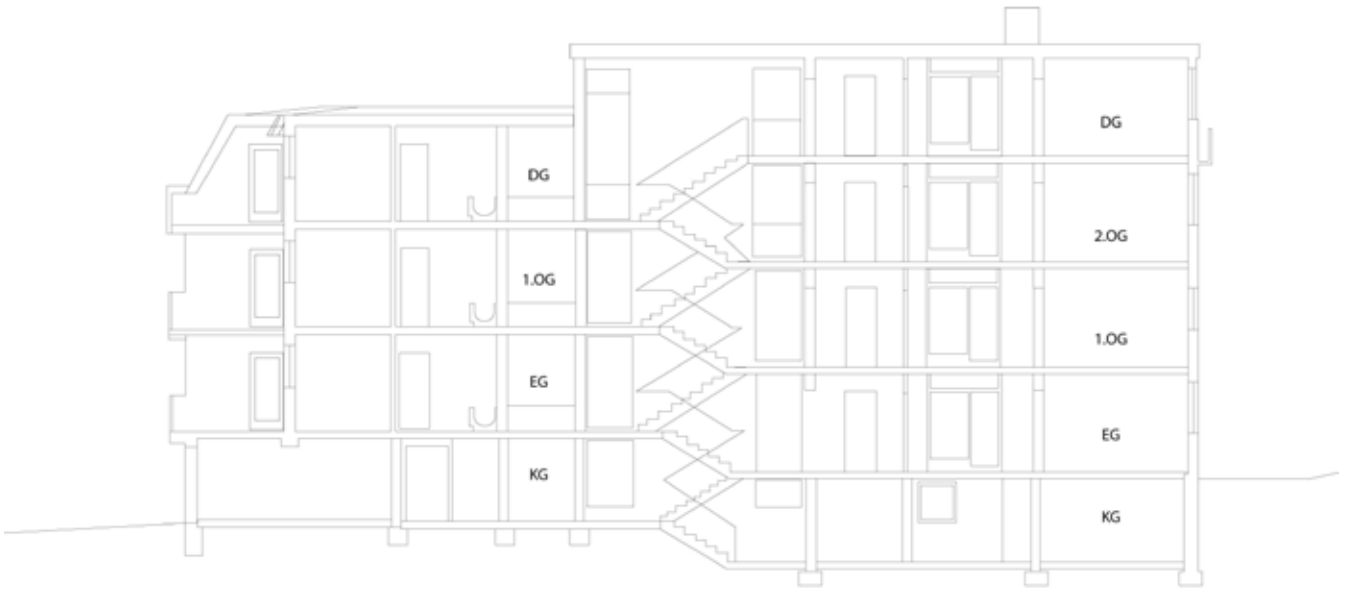


Südansicht



Nordansicht

Ostansicht



Geschoßplan



WOHNUNGSTYP A

BEZEICHNUNG	LAGE	MEA	WFL. IN QM	AUFTEILUNG
WE01	EG	58,384	63,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE05	1.OG	58,384	63,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE09	2.OG	58,384	63,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE13	3.OG/DG	54,813	59,87	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon



WOHNUNGSTYP B

BEZEICHNUNG	LAGE	MEA	WFL. IN QM	AUFTEILUNG
WE02	EG	57,351	62,39	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE06	1.OG	57,351	62,39	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE10	2.OG	57,351	62,39	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE14	3.OG/DG	55,099	59,96	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon



HINWEIS: Darstellungen des Grafikers und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WOHNUNGSTYP C

BEZEICHNUNG	LAGE	MEA	WFL. IN QM	AUFTEILUNG
WE03	EG	60,395	64,36	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE07	1.OG	60,395	64,36	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE11	2.OG/DG	57,840	61,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon

Kaufpreis 244.700,-



WOHNUNGSTYP D

BEZEICHNUNG	LAGE	MEA	WFL. IN QM	AUFTEILUNG
WE04	EG	59,786	64,82	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE08	1.OG	59,786	64,82	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
WE12	2.OG/DG	55,967	60,68	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon



Kaufpreis : 244.770,-

HINWEIS: Darstellungen des Grafikers und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WOHNUNGSSPIEGEL

WHG.-NR.	LAGE	MEA	FLÄCHE qm	AUFTEILUNG	MPA
WE01	EG	58,384	63,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,2393
WE02	EG	57,351	62,39	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,1027
WE03	EG	60,395	64,36	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,3269
WE04	EG	59,786	64,82	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,3793
WE05	1.OG	58,384	63,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,2393
WE06	1.OG	57,351	62,39	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,1027
WE07	1.OG	60,395	64,36	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,3269
WE08	1.OG	59,786	64,82	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,3793
WE09	2.OG	58,384	63,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,2393
WE10	2.OG	57,351	62,39	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,1027
WE11	2.OG/DG	57,840	61,59	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	7,0117
WE12	2.OG/DG	55,967	60,68	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	6,9081
WE13	3.OG/DG	54,813	59,87	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	6,8158
WE14	3.OG/DG	55,099	59,96	2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon	6,8260

ERLÄUTERUNGEN ZUM WOHNUNGSSPIEGEL

Einheiten-Nr.

Die Nummer der Wohnungseinheit gemäß Teilungserklärung.

Lage

Die Angabe setzt sich zusammen aus dem Aufgang, dem Geschoss sowie der Lage im Geschoss. Die Lage der jeweiligen Einheit (z.B. links, mitte, rechts) ergibt sich aus der Sicht von der Straße des jeweiligen Aufganges und Geschosses.

MEA

Angabe der Miteigentumsanteile der jeweiligen Einheit in 10.000stel an der Wohnungseigentums-gemeinschaft gemäß Teilungserklärung.

Wohnfläche

Angabe der im Sondereigentum befindlichen Wohn- bzw. Nutzfläche einschließlich der nach WoFIV anzusetzenden Flächen von Balkonen.

Aufteilung

Kurzübersicht der Wohnungsaufteilung.

Mietenpool-Anteil (MPA)

Der Mietenpoolanteil ist der Schlüssel zur prozentualen Verteilung von Einnahmen und Ausgaben der Mietenpoolgesellschaft. Der Verteilerschlüssel wurde im Sinne der Vereinheitlichung der Rendite im Verhältnis der prospektierten Kaufpreise der Raumeigentums-einheiten inkl. eventueller Sonder-nutzungsrechte zueinander festgelegt. Sofern einzelne Käufer der Mietenpoolgesellschaft mit Erwerb einer Raumeigentums-einheit nicht beitreten, verändert sich der Verteilerschlüssel entsprechend.

WOHNUNGSSPIEGEL

MPA VON NETTO-KALTMIETE BASIS 9,20 € MTL.	NICHT UMLEGBARE BWK P.A.	NICHT UMLEGBARE BWK MTL	NICHT UMLEGBARE SEV GEBÜHR MTL.*	NICHT UMLEGBARE MIETENPOOL GEBÜHR MTL.*	INSTANDHALTUNGS-RÜCKLAGE MTL. 0,41 € X WOHNFLÄCHE DER WOHNUNG
585,03 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,07 €
573,99 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	25,58 €
592,11 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,39 €
596,34 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,58 €
585,03 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,07 €
573,99 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	25,58 €
592,11 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,39 €
596,34 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,58 €
585,03 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	26,07 €
573,99 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	25,58 €
566,63 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	25,25 €
558,26 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	24,88 €
550,80 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	24,55 €
551,63 €	342,72 €	28,56 €	26,18 €	4,76 €	24,58 €

* Werte inkl. MwSt.

Mietenpool-Anteil (MPA) von Nettokaltmiete mtl.

Verteilung der berechneten Nettokaltmieteinnahmen der Mietenpoolgesellschaft über den Mietenpool-Verteilerschlüssel.

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten p.a. und mtl.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten beinhalten im Wesentlichen die Verwalterhonorare für das Gemeinschaftseigentum.

Nicht umlagefähige Verwaltergebühren

Die Verwaltergebühren für das Sondereigentum und die Geschäftsbearbeitung des Mietenpools werden von der vereinbarten Mietenpoolmiete einbehalten.

Instandhaltungsrückl. mtl.

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage wurde je Wohnfläche mit monatlich 0,41 €/m² angesetzt und wird bei Mietenpoolteilnahme über den Mietenpoolschlüssel verteilt.

ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGE

Daten des Objektes

Der Endenergiebedarf liegt in einer für dieses Baujahr typischen Energieeffizienzklasse. Entsprechende Angaben sind in den Abschnitten „Objekt im Detail“ (Beschreibung der Wohnanlage) zu entnehmen.

Mietenpool und Sonderkonto

Zur Förderung der wirtschaftlichen Absichten der „Gemeinschaft der Erwerber“ hat sich die Initiatorin dazu entschlossen, die Mieten nach einem der m² Wohnfläche und den Anteilen untereinander zugrunde liegenden Schlüssel zu poolen.

Darunter ist zu verstehen, dass die Mieten aller Eigentümer auf ein gemeinschaftliches Konto eingezahlt werden. Die vereinnahmten Mieten werden nach dem bestehenden Verteilungsschlüssel aufgeteilt und an die Eigentümer überwiesen. Die Geschäftsbesorgervergütung für die Mieten- und Mietenpoolverwaltung, sowie die sonstigen Kosten gemäß des Mietenpoolvertrages werden aus der Rücklage entnommen. Der diesem System zugrunde liegende Vorteil ist, dass ein individuelles Kostenrisiko durch Leerstand nicht besteht. Des Weiteren partizipiert jeder Eigentümer davon, dass im Fall der Mieterhöhung bei einzelnen Mietverhältnissen die Gesamtsumme der ausschüttbaren Mieten

erhöht wird, ebenso partizipiert jeder Eigentümer daran, dass die Möglichkeit besteht, bei Neuvermietungen von Wohnraum eine höhere Miete als vorher zu erzielen. Auch das kommt der Gemeinschaft der Anleger zu Gute.

Für die Eigentümer wird das Maß an Sicherheit auch für den monatlichen Kapitaldienst erhöht. Aus dem Kaufpreis wird eine feste Summe von EUR 45 pro m² auf ein Sonderkonto des Mietenpools gezahlt.

Jeder Käufer wird durch den zu schließenden Kaufvertrag gleichzeitig Mitglied der Mietenpool-GbR. Die in diesem Sonderkonto gesammelten Summen werden dafür verwendet, die NK-Mieten in der vereinbarten Höhe auszuführen.

Überblick

Mit einer Investition in eine Immobilie machen Sie einen sehr langfristigen und wohlüberlegten Schritt in Richtung einer soliden Sachwertinvestition. Bei diesem Schritt und dem Erwerb einer von uns konzipierten Anlageimmobilie möchten wir Sie begleiten und mit dafür sorgen, dass die von Ihnen in dieses Geschäft gesetzten Erwartungen erfüllt werden. Die Initiatoren verfügen über eine bis 2009 zurückreichende Erfahrung im Immobiliengeschäft. Dazu gehört die Entwicklung von eigennutzungs-

fähigen Investments genauso wie die Anlageklasse der Immobilie als vermietete Wohnung. Die Fokussierung auf die Metropolregion Berlin ist durch den Sitz in der FRD Group selbsterklärend. Berlin und Umland ist unser Heimatmarkt. Die Fachleute aus unserem Netzwerk, seien es Handwerker, Architekten, Juristen, Notare und weitere Berater, sind seit langer Zeit Begleiter auf dem Weg zu immer mehr Transparenz und Einfachheit. Als Projektentwickler sind wir darauf bedacht, komplizierte Inhalte einfach und übersichtlich zu gestalten. In der tatsächlichen, rechtlichen Aufbereitung kommen wir leider nicht umhin, den einen oder anderen Fachterminus zu verwenden. Scheuen Sie sich bitte nicht, uns jederzeit anzusprechen.

PRÜFUNG DES KAUFGEGENSTANDES



Lage

Der Käufer verpflichtet sich, vor Abschluss eines Kaufvertrages zu prüfen, was genau Kaufgegenstand ist (inkl. dem genauen Zustand des Kaufgegenstandes) sowie in Erfahrung zu bringen, wie die genaue Lage der Immobilie (Makrolage und Mikrolage) ist. Voraussetzung für eine erfolgreiche und sinnvolle Anschaffung einer Immobilie ist eine ökonomisch gut entwickelte Umgebung.

Die vom Käufer zu machende Prüfung muss hier den aktuellen Zustand widerspiegeln. Der Käufer sollte ebenfalls bedenken, dass der Wert der Immobilie aufgrund von der jeweiligen Lage und damit verbundenen Nachfrage variiert. Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie einige Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Meter entfernt. Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Zustand der Liegenschaft

Der Käufer erwirbt in dem vorliegenden Fall eine Immobilie, die im Jahre 1982 erbaut wurde. Es können ggf. Abweichungen von den heutigen technischen Regelungen auftreten (z.B. Schallschutz, evtl. DIN-Soll-Normen, etc.).

IMMOBILIENVERWALTUNG

Es wird grundsätzlich angeraten, vor Kauf einer Immobilie einen Gutachter/Berater aufzusuchen, um seinen Wissensstand über den tatsächlichen Zustand des Kaufobjektes zu festigen.

Durch den Erwerb der Immobilie wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese unterliegt dem WEG-Recht. Durch eine Wohnungseigentumsverwaltung werden regelmäßige Versammlungen aller Wohnungseigentümer anberaumt, in denen Sonderumlagen und anfallende Kosten bezüglich der Immobilie, wie z. B. eine Treppenhausverschönerung, Dachreparaturen und ähnliches, erörtert und durch Beschlüsse festgesetzt werden.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft Mehrheitsentscheidungen getroffen werden, die ggf. ein Konfliktrisiko mit sich bringen.

Grundsätzlich ist dabei die Beschlussfassung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft mit den jeweils nach WEG-Recht erforderlichen Mehrheiten für die Eigentümer bindend, was sowohl die Verwaltung selbst als auch die Modernisierung, Instandhaltung und sonstige Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums an der Immobilie (wie beispielsweise Fassaden und deren Bestandteile, das Dach oder Gemeinschaftsanlagen und räume) insgesamt betrifft.

Die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt schließt dabei mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Verwaltervertrag, die die Verwaltung übernimmt. In diesen Vertrag tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz / Nutzen und Lasten, spätestens jedoch mit der Grundbucheintragung als Eigentümer ein.

Gesetzlich geregelt sind die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters in den §§ 26 und 27 des WoEigG.

BAUBESCHREIBUNG ZUM OBJEKT LEONORENSTRASSE 51



Bei dem Objekt handelt es sich um ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit 14 Zweizimmerwohnungen.

Das Gebäude gliedert sich in zwei Bauteile, deren Geschosse versetzt angeordnet werden. Der vordere – der Straße zugewandte Bauteil – weist im Kellergeschoss (ebenerdig) Garagen und Abstellräume sowie Waschküche/ Trockenraum auf; darüber sind zwei Vollgeschosse mit je 2 Wohnungen angeordnet. Im Dachraum befinden sich ebenfalls 2 Wohnungen.

Der hintere Bauteil nimmt im Kellergeschoss den Heizraum sowie die Mieterkeller auf. Darüber sind 3 Vollgeschosse mit je 2 Wohnungen angeordnet. Im Dachraum sind noch einmal 2 Wohnungen angeordnet.

Erschlossen werden beide Bauteile über ein gemeinsames Treppenhaus.

Jede Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit Balkon, Schlaf-

zimmer, Flur, Küche und Bad. Außerdem ist jeweils ein Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden. Die Badezimmer sind, bis auf einen Fall, innenliegend.

Türen

Die Hauseingangstür ist eine verglaste Leichtmetalltüranlage, Türen im Keller sind Stahlblechtüren, soweit erforderlich, in fb- und fh-Ausführung. Wohnungseingangstüren sind als Röhrenspantürblätter in Stahlblechzargen mit umlaufender Dichtung und einem Schalldämmmaß von 40dB konzipiert. Die Türen innerhalb der Wohnung bestehen aus Röhrenspantürblätter mit Futter und Bekleidung.

Fußböden

Im Keller glattgeriebener Zementestrich, im Treppenhaus strapazierfähiger Teppichbelag, in den Wohnungen schwimmender Estrich und Textil-Bodenbelag. **Bäder:** Fliesenbelag im Mörtelbett auf Klebung und Trittschalldämmung.

Wände

Alle Wände in den Wohnungen wurden geputzt und erhielten bis auf Küchen und Bäder Raufasertapete. Die Bäder erhielten Keramikfliesen. In den Küchen wurden im Bereich der Einbaumöbel Fliesenpaneele angebracht.

Dachraum

Wandschrägen und Decken im Dachraum erhielten eine Verkleidung aus Gipskartonplatten mit Wärmedämmung, die so ausgebildet ist, dass ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Elektroversorgung

Im Keller des vorderen Bauteiles befindet sich ein Hausanschlussraum. Die Zähler für die Wohnungen wurden zentral in diesem Raum angeordnet. Die Installation ist entsprechend den gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt worden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Lüftung

Die innenliegenden Bäder weisen eine mechanische Entlüftung auf.

Heizung

Es besteht eine zentrale Warmwasser-Ölheizung. Der Heizraum liegt im Keller des hinteren Bauteiles. Die Öllagerung erfolgt in einem Außen-tank mit 15.000l Fassungsvermögen (Halbjahresbedarf). Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer in den Wohnungen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume gestaltet. Im straßenzuge-wandten Bereich wurden vor dem Gebäude 5 Stellplätze erstellt. Die restliche Fläche außerhalb des Wurzelbereiches der bestehenden Bäume wurde als Zufahrt zu den Garagen mit Verbundsteinpflaster o.ä. befestigt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde der Fußweg zum Hauseingang angelegt und zum hinteren Grundstücksteil verlängert. Die freien Grundstücksflächen wurden mit Rasen versehen; zu den Grenzen wurden Sträucher und Büsche gepflanzt.

Die vorstehenden Angaben entstammen aus den vorliegenden Bestandsplänen und den Mietverträgen. Diese können durch den Käufer vor Abschluss eines Kaufvertrages eingesehen werden. Die Eigenschaften der zu erwerbende Immobilien im Einzelnen ergeben sich letztlich aus dem Kaufvertrag.

Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen, als Folge des Erwerbs tritt der Erwerber in die Teilungserklärung und den dann bereits geschlossenen WEG – Verwaltervertrag ein. Letzteres zieht den Abschluss eines Verwaltervertrages für das Sondereigentum nach sich. Diese Verträge werden im Folgenden erläutert.

Gleichzeitig mit Abschluss des Kaufvertrages kann der Erwerber in dem von der Verkäuferin eingerichteten Mietpool beitreten. Die Verkäuferin hat dafür eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet.

Gewährleistungsausschluss

Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen, da es sich nicht um ein Neubauprojekt handelt. Es wird hierzu auf §§ 442, 444 BGB verwiesen.

§ 442 BGB Kenntnis des Käufers

(1) Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Ist dem Käufer ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Käufer Rechte wegen dieses Mangels nur geltend machen, wenn die Verkäuferin den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

(2) Ein im Grundbuch eingetragenes Recht hat die Verkäuferin zu beseitigen, auch wenn es der Käufer kennt.

§ 444 BGB Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich die Verkäuferin nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

Der Käufer übernimmt die Wohnungseinheit, für die er sich entscheidet, in dem derzeitigen Zustand. Etwaige Risiken, wie z. B. die Abweichung von Flächenangaben der Immobilie und des Grundstücks im Kaufvertrag, sind von dem Käufer als gegeben zu betrachten. Es handelt sich hier um Bestandseigentum. Berechnungen der zu vermietenden Flächen sind ggf. von vorherigen Eigentümern vorgenommen worden. Für die Richtigkeit dieser Angaben trägt die Verkäuferin keine Garantie.

Kaufvertrag

1. Vertragsschluss

Der Erwerber schließt mit der Gesellschaft (im folgenden Verkäuferin genannt) einen Kaufvertrag über eine bestehende Eigentumswohnung. Dieser kommt mit Beurkundung des Vertrages vor einem Notar zu Stande.

2. Grundbuchstand und Kaufobjekt

Die Verkäuferin ist eingetragen als Eigentümer der Wohnungen, Garagen und Kellerräumen im Grundbuch des Amtsgericht Schöneberg von Berlin. Folgende Belastungen sind im Grundbuch verzeichnet: Grundschuld der Raiffeisenbank

Region Fehring eGen, Fehring. Die Verkäuferin kann weitere Grundpfandrechte bestellen, der Anspruch des Käufers auf lastenfreies Eigentum bleibt unberührt. Daneben behält er sich vor, weitere, vom Käufer zu übernehmende Dienstbarkeiten zu bestellen, um die Versorgung des Objektes mit Energie, Wärme, Wasser, etc. sicherzustellen.

Kaufgegenständlich ist jeweils das Sondereigentum an einer im Objekt gelegenen Wohnung sowie das Teileigentum eines Kellerraumes nebst ideellem Miteigentumsanteil am Grundstück ggf. einschließlich der von der Verkäuferin zugewiesenen Sondernutzungsrechte. Diese Eigentums- und Nutzungsrechte sind, mit Abschluss des Kaufvertrages, abschließend zu definieren. Die Wohnfläche des Kaufobjektes ist im Kaufvertrag bezeichnet und wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen / Mietverträge ermittelt. Abweichungen von der angegebenen Fläche führen zu keiner Änderungen des Kaufpreises.

3. Kaufpreis und Zahlungsverzug, Finanzierungsnachweis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf den Kaufgegenstand einschließlich aller vertraglich geschuldeten Arbeiten. Im Kaufpreis sind des Weiteren die Kosten von Marketing und Vertrieb enthalten. Da sich die Vertriebsprovision in jedem Einzelfall unterscheiden kann, muss deren konkrete Höhe bei Interesse bei der Verkäuferin nachgefragt werden. Im Vertrag erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden, Altbausubstanz und ggf. zugewiesene Sondernutzungsrechte. Diese Aufteilung beruht auf Erfahrungswerten der Verkäuferin, die Finanzverwaltung ist an diese Aufteilung

nicht gebunden. Wenn eine andere Aufteilung erfolgt, kann der Erwerber daraus keine Rechte herleiten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind Grund- und Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Finanzierung einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, Kosten der Finanzierungsvermittlung und eine Makleraußenprovision.

Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die Absendung einer notariellen Bestätigung, wonach die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist, alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Vorkaufsverzichtserklärungen vorliegen und die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die nicht übernommen werden, gesichert ist.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, gerät er in Verzug und schuldet Verzugszinsen i.H.v. 5% Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

Hinsichtlich der Kaufpreisfinanzierung erteilt die Verkäuferin dem Käufer Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die finanzierten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

Der Käufer verpflichtet sich vor Kaufvertragsabschluss eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes beizubringen.

4. Abnahme und Besitz-/ Nutzen-/Lastenübergang, Eigentumswechsel

Die Übergabe erfolgt entsprechend der Regelung im Kaufvertrag. Das vollständige Eigentum geht erst mit Umschreibung des Grundbuches auf den Käufer über. Voraussetzung

hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbssteuer.

5. Eintritt in Mietverhältnisse

Ist der Kaufgegenstand bei Vertragsschluss vermietet, tritt der Erwerber mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch in diesen Mietvertrag ein. Im Innenverhältnis zur Verkäuferin geht das Mietverhältnis wirtschaftlich bereits zum Tag des Besitzübergangs über.

6. Vollmachten

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, auch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung, im Hinblick auf eine Erweiterung der Wohnfläche, durch den Ausbau des Dachgeschosses und eines Gartenhauses zu ändern, sofern nachteilige Auswirkungen auf den Käufer bzw. dessen Sondereigentum nicht zu besorgen sind. Diese Vollmacht hat der Käufer an seine Rechtsnachfolger weiter zu geben. Näheres ist hierzu dem Kaufvertrag unter dem § "Vollmachten" zu entnehmen.

Ferner erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, um den Vollzug des Vertrages sicherzustellen.

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Für das Vertragsobjekt besteht eine notarielle Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung. In die in der Urkunde enthaltenen Regelungen tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, spätestens mit der Eintragung im

Grundbuch ein. In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Sondereigentums definiert und voneinander abgegrenzt.

Die Gemeinschaftsordnung regelt das Miteinander der Eigentümer. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Objektes niedergelegt (sog. Wohngeld), wobei für etwaige Rückstände im Falle des Verkaufes auch ein Erwerber zu haften hätte.

Wegen des geschuldeten Wohngeldes unterwirft sich der Erwerber bereits im Kaufvertrag der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Diese Verpflichtung hat er im Falle des Weiterverkaufs auch seinem Käufer aufzuerlegen.

Verwalterverträge

Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang tritt der Erwerber in den Verwaltungsvertrag für das Gemeinschaftseigentum ein, ferner verpflichtet er sich mit Beitritt zur Mietenpool-GbR einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen. Diese Verträge werden dem Käufer auf Wunsch vor Vertragsschluss zur Verfügung gestellt

WEG-Verwaltervertrag

Für die WEG ist die juwo Immobilien GmbH zum WEG-Verwalter bestellt. Mit ihr wurde ein Verwaltervertrag geschlossen. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Vertrag, der Teilungserklärung und dem WEG-Recht. Er hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und

die Bewirtschaftung des Objektes einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel sicherzustellen. Der Verwalter erhält dafür eine mtl. Gebühr je Wohneinheit zzgl. 19% MwSt. Die Gebühr kann den entsprechenden Wirtschaftsplänen entnommen werden. Die Verwaltergebühren sind nicht auf den Mieter umlegbar. Dem Verwalter werden umfassende Vollmachten erteilt, seine Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

Sondereigentums-Mietenpool-Verwaltungsvertrag

Mit Beitritt in den Mietenpool schließt der Erwerber einen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum mit der juwo Immobilien GmbH ab und erteilt dieser umfassend Vollmacht. Während der Laufzeit der Mietenpool-GbR übernimmt der Verwalter die Betreuung der Wohnung in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, d.h. er zieht die Mieten ein, rechnet mit dem Mieter die Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für deren Beseitigung. Die Gebühr für die Mietenpool / SE-Verwaltung beträgt 4,00 EUR zzgl. 19% MwSt. sowie 22,00 EUR zzgl. 19% MwSt. je Einheit und Monat. Die Vollmacht des Verwalters ist im Innenverhältnis beschränkt, bei Vergabe von Reparaturaufträgen über den in den Verwalterverträgen genannten Beträgen ist vorab die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

Wie jede Geldanlage ist auch der Immobilienerwerb mit Risiken verbunden. Im Nachfolgenden soll dem Investor ein Überblick über die zu beachtenden Risiken verschafft werden, wobei auch die ausführlichste Darstellung nie alle auftretenden Fallgestaltungen behandeln kann und die Beschreibung stets nur die derzeitige Situation widerspiegelt und Prognosen aufstellt. Viele der beschriebenen Risiken – insbesondere des trotz allem möglichen Totalverlustes – treten im Bereich der sachwertorientierten Immobilienanlagen selten auf, dennoch hält es die Verkäuferin für ihre Pflicht, den Investor möglichst umfassend und aus seiner Sicht vollständig aufzuklären. Die zu beschreibenden, den Wert der Anlage beeinflussenden Bereiche, sind der Markt, der Anleger, das gesetzliche und politische Umfeld und die Objektfaktoren. Nachfolgend werden diese daher einzeln und eingehend erläutert.

Immobilienmarkt

Preisentwicklung und Preisbildung

Wie jeder Markt ist auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen. Dabei hat sich gezeigt, dass – über mehrere Jahre betrachtet – die Immobilienpreise in der Regel kontinuierlich steigen. Bei entsprechend langfristiger Orientierung stellt die Immobilie demnach eine relativ sichere Anlage dar, bei der dazu erhebliches Wachstumspotential besteht. Dennoch besteht das Risiko, dass sich trotz derzeit guter Prognosen die Immobilienpreise seitwärts bzw. abwärts bewegen oder für die Immobilie beim Wiederverkauf ein geringerer Erlös als der Anschaffungspreis erzielt wird. Dies kann vor allem bei bestehendem Verkaufsdruck zu Verlusten führen.

Daneben erhält der Kaufpreis die Kosten des Verkäufers für Projektierung, Marketing und Vertrieb, deren Höhe je nach Projektfortschritt und Verkaufsstand variieren kann. Detaillierte Informationen hierzu stellt die Verkäuferin auf Nachfrage zur Verfügung.

Nachfrage

Der jeweils zu erzielende Verkaufspreis einer Immobilie hängt wesentlich von der Nachfrage nach Immobilien ab, die regional durchaus unterschiedlich sein kann. Da – von Schwankungen abgesehen – Eigentum ein begrenzt verfügbares Gut ist, ist die Nachfrage meist stabil. Dies verspricht eine positive Preisentwicklung. Durch Änderung der Anforderungen an den Wohnstandard oder den Wohnort oder durch ein Überangebot gleichartiger Immobilien kann es dennoch zu einem Rückgang der Nachfrage kommen, was sich nachteilig auf den zu erzielenden Verkaufserlös und die Rendite auswirken kann.

Anleger

Einkommen

Durch eine gezielte Kapitalanlage ist der Investor in der Lage, sein Einkommen nach Steuern positiv zu beeinflussen. Durch abschreibungsbedingte Steuersenkung kann das reale Einkommen sogar oft erheblich steigen. Der Anleger muss allerdings berücksichtigen, dass er auch bei sich ändernden Einkommensverhältnissen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, Eintritt in das Rentenalter etc. in der Lage bleibt, die Lasten der Immobilie einschließlich der Finanzierungsraten, gegebenenfalls auch ohne dafür von einem Mieter Zahlung zu erhalten, zu tragen. Mit sinkendem Einkommen kann einhergehen, dass sich auch der steu-

erliche Vorteil, den der Erwerber mit dem Kauf zunächst realisierte, erheblich verringert.

Finanzierung

Der Immobilienerwerb wird häufig fremdfinanziert, was bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau besonders lohnend ist. Die anfallenden Zinsen und Gebühren können zudem in Teilen als Aufwand steuermindernd berücksichtigt werden. Sofern am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen allerdings nicht vollständig zurückgeführt ist, muss eine Anschlussfinanzierung gefunden werden. Dies kann aufgrund geänderter Bonitätskriterien oder Bewertungsrichtlinien in Bezug auf die Immobilie schwierig sein. Zudem können zwischenzeitlich gestiegene Zinsen dazu führen, dass sich die monatliche Belastung des Erwerbers wesentlich erhöht.

Zeit und Interesse

Anders als bei einem Wertpapier handelt es sich bei der Immobilie um eine Anlageform, in die man neben Geld auch Zeit investieren muss, z.B. um Bauleistungen zu prüfen oder an Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Fehlt dem Investor diese Zeit, kann diese Vernachlässigung den Ertrag schmälern.

Das gesetzliche und politische Umfeld

Steuergesetzgebung

Die steuerlichen Rahmenbedingungen begünstigen derzeit den Immobilienerwerb. Es besteht allerdings keine Gewähr dafür, dass die Bedingungen sich nicht nachteilig ändern. Gerade bei sich ändernden

politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung keine Seltenheit, sondern relativ häufig. Es kann auch nicht vorhergesagt werden, ob sich die derzeitige Auslegung der Vorschriften durch die Finanzverwaltung ändert und die bei Erwerb der Immobilien aufgestellten Prognosen überdacht werden müssen. Es besteht außerdem das Risiko, dass die von der Verkäuferin ausgewiesenen Modernisierungskosten bzw. die Zuführung zu der Instandhaltungsrücklage mit anschließenden Erhaltungsaufwendungen nicht oder nicht in voller Höhe seitens der zuständigen Behörde einbezogen werden. In diesem Zusammenhang ist auch noch auf § 15b EStG hinzuweisen, der die Verrechnung von negativen Einkünften aus Steuerstundungsmodellen mit anderen Einkunftsarten verbietet. Hierbei wird dann von einer solchen modellhaften Gestaltung ausgegangen, wenn dem Erwerber auf Grund eines vorgefertigten Konzeptes vor allem in der Anfangsphase der Investition hohe Verluste entstehen. Die Verkäuferin geht jedoch davon aus, dass die Vorschrift auf den hier angebotenen Erwerb nicht anzuwenden ist, da die erhöhte Abschreibung nach Anschaffung ein vom Gesetzgeber bewusst geschaffener Investitionsanreiz ist und nicht auf einer Gestaltung der Verkäuferin beruht. Gleichwohl sollte sich der Investor hierzu eingehend steuerlich beraten lassen.

Objektspezifische Risiken

Makro- / Mikrolage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch auf die Mikrolage an. Bei der Wahl des Objektes muss der Erwerber die Stadt, in der sich das Objekt befindet, sorgfältig prüfen und analysieren. Denn nur in einem ökonomisch und ökologisch

gesunden Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes möglich. Auch bei der Auswahl des Stadtviertels und der Lage in selbigem ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich die Viertel erheblich im Wert der Immobilien und in der Mieternachfrage. Selbst innerhalb eines Viertels kann es große Unterschiede je nach Lage geben. Trotz Prüfung der momentanen Situation kann sich diese künftig erheblich verändern. Geänderte Wünsche der Nutzer, z.B. an ihrem Umfeld oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, können sich sowohl positiv als auch negativ auf die Nachfrage am Standort und den Immobilienmarkt, insbesondere die Preise, auswirken.

Bewirtschaftung

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden; dies ist mit Kosten, vor allem mit der Zahlung des so genannten Wohngeldes, verbunden. Bei einer vermieteten Immobilie kann ein Großteil dieser Kosten auf den Mieter umgelegt werden, so dass den Erwerber dieser Aufwand nicht selbst trifft. Ist die Wohnung nicht vermietet oder der Mieter nicht solvent, hat der Eigentümer diese Kosten vollständig allein zu tragen. Auch bei Vermietung verbleibt ein Teil – zum Beispiel die Verwaltungskosten –, den der Investor stets selbst tragen muss, da dieser mietrechtlich nicht umlagefähig ist. Erfolgt die Bewirtschaftung nicht ordnungsgemäß, merken dies zu allererst die Bewohner, was eine gesteigerte Fluktuation zur Folge hat und die Attraktivität des Objektes und damit ihren Marktwert sinken lässt. Dem kann der Erwerber jedoch gezielt entgegenwirken, in dem er vor allem bei der Verwaltung des Sondereigentums auf eine sorgfältige Verwalterwahl achtet.

WEG

Mit Erwerb der Wohnung, spätestens mit Eintragung im Grundbuch, tritt der Investor in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein. Diese Gemeinschaft trägt gemeinsam die Kosten des Gesamtobjektes. Fallen ein oder mehrere Eigentümer aus, müssen die Verbliebenen diese Kosten zwangsläufig mit übernehmen. Ferner entscheidet die Gemeinschaft nach Mehrheitsprinzip über die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Maßnahmen. Das heißt, selbst wenn der Erwerber erkennt, dass die eine oder andere Maßnahme zum Wohle des Objektes oder der Gemeinschaft notwendig ist, wird diese nur ergriffen, wenn sich die Gemeinschaft mehrheitlich dafür entscheidet. Ihre Entscheidungen trifft die WEG in Eigentümerversammlungen durch Beschlüsse. Der Erwerber ist also, will er an der Meinungsbildung und Entscheidung mitwirken, zwingend auf die Teilnahme an dieser Versammlung angewiesen. Der genaue Inhalt und die Grenzen von Gemeinschafts- und Sondereigentum ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung, die dem Erwerber vor Kaufvertragsabschluss ausgehändigt wird.

80er Jahre Bausubstanz

Der Investor erwirbt eine Bestandsimmobilie. Das Gebäude wurde bereits vor geraumer Zeit (1982) errichtet. Dies kann dazu führen, dass bedingt durch die vorhandene Substanz oder behördliche Auflagen die heute gültigen Regeln der Technik nicht vollständig eingehalten werden können. Ansprüche gegen die Verkäuferin kann der Investor daraus nicht herleiten. Auch geringfügige Flächendifferenzen sind in der Regel hinzunehmen und berechtigen nicht zu Abzügen vom Kaufpreis.

Verwaltung

Die Verwaltung ist für eine Immobilie von großer Bedeutung. Dabei ist zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu unterscheiden. Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums nach dem WEG-Recht organisiert die Versammlungen, bereitet Beschlüsse vor, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft sie den baulichen Zustand der Immobilie und schlägt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung vor. Schlussendlich sorgt sie, notfalls mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des Wohnungsgeldes durch die Miteigentümer. Kurzum: ohne eine funktionierende WEG-Verwaltung ist das Objekt großen Unwägbarkeiten ausgesetzt, was schlimmstenfalls zu einer Wertminderung führen kann. Davon zu unterscheiden ist die Sondereigentumsverwaltung. Diese kümmert sich um die allein im Eigentum des Erwerbers stehende Wohnung. Sie führt das Mietkassio durch, rechnet die Betriebskosten ab und bemüht sich um die Organisation der Beseitigung von vom Mieter zu Recht gerügter Mängel. Der Investor ist also auch hier auf eine funktionierende Verwaltung angewiesen. Die Kosten der Verwaltung sind nicht auf den Mieter umlegbar und müssen vom Erwerber daher stets selbst getragen werden.

Instandhaltung

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Hierfür wird gewöhnlich von Beginn an durch die Gemeinschaft eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage ist nicht auf Mieter umlegbar und muss daher vom Erwerber selbstfinanziert werden. Je nach Zustand der Immobilie und Entwicklung der Preise auf dem Bausektor besteht das Risiko, dass die angesparte Rücklage für die im Laufe der Zeit notwendig werdenden Maßnahmen

nicht ausreicht. Dann muss die Gemeinschaft und damit der Erwerber die Differenz aus eigenen Mitteln, eingefordert in Form von Sonderumlagen, aufbringen.

Daneben ist für die Durchführung der Maßnahmen meist ein Beschluss der Gemeinschaft nötig, das heißt bei uneiniger Gemeinschaft besteht die Gefahr, dass notwendige Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, was im schlimmsten Fall zum Verfall des Gebäudes und Wertverlusten führen kann. Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums sind von der Rücklage nicht gedeckt, diese hat der Erwerber stets selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, was er im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigen muss.

Vermietung

Der Erwerber, der die Wohnung zur Fremdvermietung erwirbt, trägt regelmäßig ein Vermietungsrisiko. Es können immer wieder Zeiten auftreten, in denen die Wohnung unvermietet ist. In diesen hat der Erwerber sämtliche Lasten der Wohnung allein zu tragen. Auch kann es passieren, dass die Wohnung vermietet ist, vom Mieter allerdings kein oder nur ein verminderter Mietzins gezahlt wird. Auch dieses Risiko muss der Erwerber von Beginn an einkalkulieren. In diesem Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass der Mieter die Wohnung nutzt und damit Verbrauchskosten verursacht, die bei mangelnder Solvenz ebenfalls der Vermieter tragen muss. Einen solchen Mieter mit gerichtlicher Hilfe zur Vernunft oder zum Auszug zu bringen, kann bisweilen lange dauern und ist mit weiterem finanziellem Aufwand verbunden.

Kostenlast

Neben den bereits im Detail dargestellten Kosten der Immobilieninvestition können, insbesondere in Sondersituationen, weitere Ausga-

benpositionen auf den Erwerber zukommen, welche aus eigenem Vermögen und unter Belastung der eigenen Liquidität zu tragen sind.

Die Verkäuferin trägt regelmäßig nur die im Kaufvertrag abschließend beschriebenen Kosten, welche mit dem Kaufpreis der Immobilien abgegolten sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass der Erwerber sämtliche Kosten, welche nicht ausdrücklich vom Veräußerer zu übernehmen sind, selbst zu tragen hat. Hierzu gehören regelmäßig Kosten der steuerlichen Beratung, Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung von behördlichen und steuerlichen Bescheinigungen (u.a. der behördlichen Bescheinigung zur Bemessungsgrundlage), Kosten der Vertretung in Verfahren vor Behörden und Gerichten. Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In besonderen Situationen können darüber hinaus Kosten der Nach- und Umfinanzierung, Kosten der Löschung nicht mehr benötigter Grundpfandrechte, der steuerlichen Beratung und Dienstleistung bei steuerlichen Prüfungen des Investitionsobjektes, Kosten anlässlich der Vermögensübertragung oder im Erbfall, sowie Kosten der Rechts- und Interessenvertretung in allen Belangen der Immobilieninvestition hinzutreten.

Risikokumulation

Vorbeschriebene Risiken können auch kumuliert, das heißt gehäuft und zeitgleich, auftreten. Dies sollte der Investor vor Treffen einer Kaufentscheidung bedenken und gleichzeitig ausreichende Mittel einkalkulieren, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Ferner kann dieser Prospekt eine ausführliche Beratung nicht ersetzen. Dem Investor wird daher geraten, sich vor Abschluss der entscheidenden Verträge mit fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens abzustimmen.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Bei den angebotenen Eigentumswohnungen in Berlin-Lankwitz handelt es sich um Wohnimmobilien-Bestandsobjekte aus dem Baujahr 1982.

Im Rahmen dieses Exposé soll nur auf wesentliche Grundzüge der durch einen Erwerb von den hier angebotenen Eigentumswohnungen berührten Steuerarten Einkommensteuer (ESt), Grunderwerbsteuer (GrESt), Grundsteuer (GrSt) und Umsatzsteuer (USt) eingegangen werden. Eine individuelle, auf die Bedürfnisse des einzelnen Erwerbers abgestellte Beratung durch eine Steuerberaterin / einen Steuerberater kann hierdurch nicht ersetzt werden. Befinden sich Immobilien im Privatvermögen, können sie entweder selbst genutzt oder vermietet werden.

Bei deren Vermietung unterliegen die Einkünfte der Einkommensteuer im Rahmen der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“. Weitergehende Informationen können Sie unter A) erfahren.

Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich zunächst keine einkommensteuerliche Konsequenzen. Weitergehende Informationen erhalten Sie unter B).

Auf den Fall der Zuordnung von Immobilien zu einem Betriebsvermögen wird hier nicht eingegangen, ebenso wenig auf erbschaftsteuerliche oder schenkungssteuerliche Aspekte bei der (Weiter-) Übertragung von Immobilien. Soweit erforderlich kontaktieren Sie für Informationen dazu Ihre Steuerberaterin / Ihren Steuerberater.

A) Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzung für die Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Grundsätzliche Voraussetzung für die volle steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist eine nachhaltige Einkunftserzielungsabsicht des Investors. Diese liegt im Allgemeinen vor, wenn bei auf Dauer angelegter (=unbefristeter) Vermietung mindestens 66 % der marktüblichen Miete erzielt wird (§ 21 Abs. 2 EStG). Liegt die erzielte Miete darunter, hat eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu erfolgen, wobei der unentgeltlich entfallende Aufwand steuerlich nicht zu berücksichtigen ist. Ein vorübergehender Leerstand hingegen berührt die Einkunftserzielungsabsicht nicht, sofern sich der Eigentümer ernsthaft um eine Vermietung bemüht. Die Beweislast trägt der Eigentümer, er kann den Nachweis z. B. durch Inserate oder Makleraufträge führen.

Daneben ist Voraussetzung für die Anerkennung, dass es sich bei der Vermietung um Vermögensverwaltung handelt und nicht etwa Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt werden. Letzteres wird von der Finanzverwaltung regelmäßig dann angenommen, wenn die sogenannte „Drei-Objekte-Grenze“ überschritten wird. Dies bedeutet, dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums zwischen dem Objektkauf und dem Objektverkauf, in der Regel 5 Jahre – in Einzelfällen jedoch bis zu 10 Jahren – mehr als drei Objekte durch den Erwerber veräußert wurden. Dabei ist gleich, welcher Art die Objekte sind; in Frage kommen bebaute oder leere Grundstücke, sogar einzelne Stellplätze.

Liegt danach ein Gewerbebetrieb vor, fällt neben Einkommensteuer auch Gewerbesteuer an. Des Weiteren werden in diesem Fall Wertveränderungen des Objektes zeitlich unbegrenzt der Besteuerung unterworfen.

Besitzt ein Erwerber mehrere Objekte, empfiehlt es sich in jedem Fall, die Einordnung durch einen steuerlichen Berater prüfen zu lassen.

2. Ermittlung der Einkünfte

Liegen die unter A) 1. beschriebenen Voraussetzungen vor, werden die Einkünfte durch eine Saldierung von Einnahmen und Werbungskosten ermittelt (Einnahmeüberschussrechnung).

a) Einnahmen

Zu den Einnahmen des Erwerbers gehören die Mietzinsen, aber ggf. auch andere Zahlungen des Mieters im Zusammenhang mit der Immobilie wie Nebenkostenvorauszahlungen etc. sowie die Zinsen auf eine etwaige Instandhaltungsrücklage.

b) Werbungskosten

Die Werbungskosten stellen die Gesamtheit der von den Einnahmen abzuziehenden Ausgaben und Belastungen dar, welche nachfolgend einzeln dargestellt werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

aa) Disagio / Damnum

Ein im Rahmen der Finanzierung geleistetes Disagio bzw. Damnum ist als Aufwand sofort absetzbar, wenn es nicht mehr als 5 % der Finanzierungssumme beträgt und ein Zinsbindungszeitraum von wenigstens 5 Jahren vereinbart wird.

bb) Abschreibung auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Der Kaufpreis der Immobilie wird im Kaufvertrag regelmäßig in Anteile für Grund und Boden, Altbausubstanz sowie ggf. Renovierungs- oder Sanierungsaufwand aufgeteilt. Der auf Grund und Boden entfallende Anteil unterliegt dabei keiner Abschreibung. Die anteilige (erworbene oder bestehende) Instandhaltungsrücklage gehört nicht zu den Anschaffungskosten der Wohnung und damit nicht zur Abschreibungsbemessungsgrundlage (sog. Rechtskauf gem. § 453 Abs. 1 BGB).

Der Altbauanteil ist jährlich linear mit 2% abzuschreiben (ggf. zeitanteilig). In gleicher Art und Weise sind Instandsetzungs- bzw. Herstellungskosten abzuschreiben, wenn sie in den ersten drei Jahren nach Erwerb anfallen und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen. Anschaffungsnebenkosten, wie zum Beispiel Notarkosten und Grunderwerbsteuer, sind im gleichen Verhältnis wie die Anschaffungskosten aufzuteilen, der nicht auf Grund und Boden entfallende Teil ist mit dem Gebäude linear abzuschreiben.

cc) Sonstige Werbungskosten, Instandhaltungsrücklage

Zu den die Einnahmen mindernden, sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Kosten der Verwaltung, sowie ggf. jährlich anfallende Erhaltungsaufwendungen. Der laufende Beitrag zur Instandhaltungsrücklage gehört hingegen nicht zu den Werbungskosten, vielmehr ist die jeweilige Maßnahme, die aus der Rücklage bestritten wird, bei Ausführung konkret zu betrachten und gehört in aller Regel zu den Werbungskosten. Sofern die Instandhaltungsrücklage für Maßnahmen verwendet wird, die zu Herstellungskosten führen, sind

nur die entsprechenden Abschreibungen f. Abnutzung als Werbungskosten abziehbar (BFH, Beschl. v. 09.12.2008 - IX B 1 Boden/08, NV).

c) Handhabung Einnahmen/ Ausgaben einer „Mietenpool GBR“

Im Falle der Beteiligung an einer Mietenpool GbR werden grundsätzlich die dem jeweiligen beteiligten Erwerber verträglich zuzuordnenden Einnahmen (sowie ggf. Ausgaben) gesondert durch das für die Mietenpool GBR zuständige Finanzamt festgestellt (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der VO zu § 180 Abs. 2 Abgabenordnung) und sodann der individuellen Besteuerung beim Finanzamt des Erwerbers zu Grunde gelegt. Hierfür ist die Abgabe einer Steuererklärung für die Mietenpool GBR erforderlich. Die außerhalb der Mietenpool GBR persönlich vom Erwerber getragenen Ausgaben (z.B. Finanzierungskosten, Abschreibungen f. Abnutzung) sind zusätzlich in dessen persönlicher Steuererklärung zu deklarieren.

3. Verlustverrechnung

Ergibt die zuvor beschriebene Einnahmeüberschussrechnung einen Verlust, so wird dieser zunächst mit positiven Einkünften der gleichen Einkunftsart, sollte danach ein Verlust verbleiben, mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten aus demselben Kalenderjahr ausgeglichen. Voraussetzung ist allerdings, dass kein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG vorliegt. Eine solche modellhafte Gestaltung wird angenommen, wenn neben der Immobilie zum Zwecke der Erzielung steuerlicher Verluste Nebenleistungen, wie zum Beispiel Mietgarantien, gegen gesondertes Entgelt angeboten und vom Erwerber in Anspruch genommen werden sowie die kumulierten Verluste in der Anfangsphase 10% des eingesetzten Kapitals übersteigen. Da vorliegend jedoch kein gesondertes

Entgelt für Nebenleistungen beansprucht wird, ist von keiner modellhaften Gestaltung auszugehen.

Ist danach die Verlustverrechnung möglich und verbleibt nach Ausgleich der Einkünfte ein negatives Ergebnis, kann gem. § 10d EStG ein Betrag von bis zu EUR 511.500 bzw. von bis zu EUR 1.023.000 bei zusammenveranlagten Ehegatten auf den davorliegenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden. Ein nicht zurückgetragener Verlust kann dann in den folgenden Veranlagungszeiträumen jeweils bis zu EUR 1.000.000 (EUR 2.000.000 bei zusammenveranlagten Ehegatten) unbeschränkt, darüber hinaus zu 60 % mit positiven Einkünften verrechnet werden, sodass bei ausreichend positiven Einkünften in den Folgejahren der gesamte Verlust steuerliche Berücksichtigung findet.

4. Einkommensteuervorauszahlung / Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte

Voraussichtlich ausgleichsfähige Verluste können auf Antrag des Steuerpflichtigen ab dem Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie bei der Berechnung der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 EStG, i.d.R. beginnend mit dem auf den Antrag folgenden Monat) berücksichtigt werden.

5. Gewinne aus Veräußerung

Nach Ablauf einer Haltefrist von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Spekulationsfrist) sind Gewinne aus der privaten Veräußerung von Immobilien steuerfrei. Bei Veräußerungen innerhalb dieser Frist wird der Veräußerungsgewinn, der sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungsaufwand (gemindert um in Anspruch genommene Abschreibungen), als Einkommen versteuert. Entstehen hingegen bei der Veräußerung Ver-

luste, dürfen diese nur mit positiven Veräußerungsgewinnen des laufenden Veranlagungszeitraums und anderer Veranlagungszeiträume, nicht jedoch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

6. Umsatzsteuer

Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen, d.h. auch aus Vermietung von Eigentumswohnungen, sind von der Umsatzsteuer befreit (§4 Nr.12a UStG).

7. Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerb unterliegt der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz. Der aktuelle Steuersatz in Berlin beträgt 6 % (ab 01.01.2014), Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis. Die erworbene Instandhaltungsrücklage zählt nicht zum Grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufpreis (BFH Urteil vom 9.10.1991, II R 91/90, BFH/NV 1992, 264).

8. Grundsteuer

Der Besitz der Immobilie wird mit der jährlich anfallenden Grundsteuer belegt. Die Höhe der Steuer ist abhängig vom Einheitswert der Immobilie sowie dem Hebesatz der Gemeinde, in welcher sie liegt, der Hebesatz für Berlin beträgt derzeit 810 % (Grundsteuer B).

B) Immobilien zur Eigennutzung

Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich generell keine steuerlich relevanten Einkünfte. Unter bestimmten, nachfolgend beschriebenen Konstellationen, ergeben sich jedoch steuerliche Auswirkungen:

1. Handwerkerleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen

Der Eigennutzer kann Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von höchstens 20% des Arbeitslohns, höchstens jedoch EUR 1.200 per anno als Einkommensteuerermäßigung geltend machen (§ 35a Abs.3 EStG).

Der leistende Unternehmer muss hierfür eine schriftliche Rechnung stellen und die Zahlung der Rechnung muss durch eine Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmers erfolgen. Begünstigte Leistungen sind dabei zum Beispiel Gartenpflegearbeiten (z.B. Rasen mähen), aber auch Umzugsdienstleistungen oder Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten.

Die Höchstbeträge für die Förderung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse und von haushaltsnahen Dienstleistungen - ausgenommen haushaltsnaher Handwerkerleistungen - werden in § 35a Abs. 2 EStG einheitlich auf 20 % der Aufwendungen, höchstens EUR 4.000 per anno festgelegt.

2. Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

Der Eigennutzer kann für haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse eine Förderung nach § 35a Abs. 1 EStG i.H. von 20% der Aufwendungen, max. EUR 510 per anno erhalten.

Der Begriff des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses ist gesetzlich nicht definiert. Im Rahmen eines solchen Beschäftigungsverhältnisses werden Tätigkeiten ausgeübt, die einen engen Bezug zum Haushalt haben.

Zu diesen Tätigkeiten gehören u. a. die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt, die Reinigung der Wohnung des Steuerpflichtigen, die Gartenpflege und die Pflege, Versorgung und Betreuung von Kindern sowie von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen. Die Erteilung von Unterricht (z. B. Sprachunterricht), die Vermittlung besonderer Fähigkeiten sowie sportliche und andere Freizeitbetätigungen fallen nicht darunter. Die Steuerermäßigung nach § 35a Absatz 1 EStG kann der Eigennutzer/Steuerpflichtige nur beanspruchen, wenn es sich bei dem haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnis um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a SGB IV handelt. Es handelt sich nur dann um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltscheckverfahren teilnimmt und die geringfügige Beschäftigung in seinem inländischen oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt ausgeübt wird.

3. Gewinne aus Veräußerung

Der Veräußerungsgewinn der selbstgenutzten Immobilie unterliegt innerhalb der Spekulationsfrist entsprechend den Ausführungen unter A.5.) der Besteuerung. Er ist nur dann innerhalb dieser Frist ausnahmsweise steuerfrei, wenn die Immobilie zuvor ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung sowie den vorangegangenen zwei Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

4. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

Die Ausführungen unter A)7) Grunderwerbsteuer und A)8) Grundsteuer gelten für den Eigennutzer gleichermaßen.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

C) Zusammenfassung

Vorstehende Erläuterungen stellen lediglich allgemeine Ausführungen zu den steuerlichen Grundlagen des Erwerbes von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung oder Fremdvermietung dar. Sie ersetzen keineswegs eine individuelle und ausführliche steuerliche Beratung des Investors.

Insbesondere sind die individuellen Verhältnisse des Erwerbers regelmäßig von hoher Relevanz für die steuerliche Beurteilung.

Deshalb setzt der Herausgeber eine auf die persönlichen Gegebenheiten des Investors angepasste steuerliche Beratung durch eine Steuerberaterin/einen Steuerberater des Vertrauens voraus und stellt eine solche ausdrücklich anheim.

Die Erläuterungen geben den Stand der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze, behördlichen Erlasse und der Rechtsprechung wieder.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich nach der Prospektherausgabe, insbesondere während der auf Dauer angelegten Nutzungsphase Änderungen ergeben. Diese können sich sowohl positiv als auch negativ auf die steuerlichen Annahmen des Erwerbers auswirken. Daher kann für den Fortbestand der heute geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen keinerlei Gewähr übernommen werden.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Angaben wurden mit großer Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zusammengestellt und klären nach Auffassung der Herausgeberin über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände auf; Richtigkeit und Vollständigkeit kann der Prospekt jedoch nur zum Zeitpunkt der jeweiligen Herausgabe für sich in Anspruch nehmen und Irrtümer nicht ausschließen. Zwischen Herausgabe des Prospektes und Erwerb der Wohnung können sowohl in tatsächlicher als auch in (steuer)rechtlicher Hinsicht Veränderungen eintreten, für welche die Herausgeberin keine Verantwortung übernehmen kann.

Sofern im Prospekt Illustrationen oder Pläne dargestellt sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge und Muster, Gültigkeit erlangt letztlich nur die von der zuständigen Behörde genehmigte Planung. Aufgrund wechselnder Anforderungen sowie wegen der weitreichenden Vollmachten kann sich diese selbst während der Bauausführung ändern. Den jeweils aktuellen Stand kann der Erwerber bei der Herausgeberin oder der Verkäuferin anfordern.

Da die bestimmenden Faktoren von der Herausgeberin nicht beeinflusst werden können, wird für die angegebenen Verwaltungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten der Immobilie sowie die bezweckten steuerlichen Erfolge keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Prospekt genannten Personen und Gesellschaften in Bezug auf Herausgeber und Verkäufer/Bauträger keinerlei Vertrauenswerbung in Anspruch nehmen.

Der Prospekt stellt die im Wesentlichen vollständigen Angaben der Verkäuferin zur Investition dar. Über den Prospekt hinausgehende Erläuterungen oder gar Zusagen erfolgen ausschließlich durch die Verkäuferin. Zu über den Prospekt hinausgehenden oder davon abweichenden Angaben sind keinerlei Dritte, insbesondere nicht mit dem Vertrieb befasste Personen, berechtigt. Für falsche Angaben dieser wird eine Haftung ausschließlich dann übernommen, wenn deren Angaben auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Herausgeberin zurückzuführen sind.

Mit dem Prospekt bzw. im zeitlichen Zusammenhang wird dem Interessenten eine Vertragssammlung ausgehändigt. Der Prospekt ist nur gemeinsam mit dieser vollständig. Auch diese Vertragsmuster können Veränderungen unterliegen, letztendlich maßgebend und verbindlich sind die beim Notar geschlossenen Verträge. Der Prospektaufbau orientiert sich am IDW S4 Standard der Wirtschaftsprüfer, enthaltene Texte sind urheberrechtlich geschützt.

Dieser Prospekt wurde im März 2019 erstellt und im März 2019 herausgegeben.

FRD Objekt 11 GmbH & Co. KG
Sascha Falk, Geschäftsführer

Prospektherausgeber:

FRD Objekt 11 GmbH & Co. KG
Tempelhofer Weg 62
12347 Berlin
Telefon: 030 403 645 270

eingetragen beim:

Amtsgericht Charlottenburg
unter HRA 54886B

www.frd-group.de

Bildnachweise:

- Atilla Cihan, www.afx.berlin
- Adobe Stock Photo
- pixabay

Wichtiger Hinweis:

Darstellungen des Grafikers und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein.

Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.



FRD Estate GmbH · Tempelhofer Weg 62 · D-12347 Berlin
Tel: 030 662 39 11 · Fax: 030 661 54 64 · info@frd-group.de · www.frd-group.de