



SCHÖNEBERG I



BERLINER WOHNWELTEN



Wohnungen, die wirklich gebraucht werden

Wohnwelten, die Freude machen

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort Berner Group Berlin GmbH & Co.

Immobilien-Consulting KG	3
I. Das angebotene Objekt im Überblick	4 – 5
II. Übernahme der Prospektverantwortung	6 – 7
III. Wesentliche Risiken der Vermögensanlage	8 – 9
IV. Angaben über die Vermögensanlage, zum Erwerb und zur Nutzung des Objekts	10
V. Der Standort Berlin	18
VI. Das Objekt	30
VII. Die Bauausstattungsbeschreibung und Renovierungsverpflichtung	72
VIII. Gute Referenzen	74
IX. Rechtliche Verhältnisse	76
X. Steuerliche Verhältnisse	81



Vorwort

Ein zukunftssicheres Investitionsangebot

Mit den Eigentumswohnungen im Stadtbereich Berlin-Schöneberg bietet Ihnen die Berner Group Berlin die Möglichkeit, in werthaltige Wohnklassiker in attraktiver Hauptstadtlage zu investieren. Sämtliche Wohnungen sind entsprechend einem allgemeinen Standard modernisiert und bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Neben der Objektqualität überzeugt auch der Standortfaktor. Die pulsierende Weltstadt Berlin vereint eine eindrucksvolle Dynamik mit einem einzigartigen Entwicklungspotenzial. Der Standort befindet sich in infrastrukturell gut entwickelter Wohnlage, abseits

der Hauptverkehrsadern, aber dennoch mit unmittelbarer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und diverse Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie schulische und medizinische Einrichtungen.

Grundsolider Baustein der Altersvorsorge

Wer zur Miete wohnt, weiß: Monat für Monat entfällt ein meist erheblicher Teil des Haushaltseinkommens auf die Mietzahlung. Was spricht dagegen, zu einer vergleichbaren monatlichen Belastung in die eigenen vier Wände zu investieren? In Zeiten, in denen die Höhe der späteren Rente nicht mehr zuverlässig absehbar ist,

kann mietfreies Wohnen maßgeblich zur Absicherung des Lebensstandards im Alter beitragen. Auch für Kapitalanleger ist die Immobilieninvestition eine perspektivisch sinnvolle Entscheidung im Hinblick auf die private Vermögensbildung und Altersvorsorge. Im Ruhestand zahlt sich das Vermietungsobjekt dann durch eine zusätzliche „Immobilienrente“ aus.

Der Zeitpunkt ist überaus günstig

Derzeit können Sie beim Immobilienerwerb gleichzeitig von günstigen Kaufpreisen und einem niedrigen Zinsniveau profitieren. Mittelfristig ist ein Anstieg der Kaufpreise, der Zinsen und damit der Mieten abseh-

bar. Ein Grund mehr für Eigennutzer wie Kapitalanleger, jetzt zu handeln. Mit über 35-jähriger Erfahrung im Immobilien- und Finanzierungsmarkt bieten Ihnen die Unternehmen der Berner Group Berlin für den Immobilienerwerb die Begleitung durch erfahrene Fachleute.

Das vorliegende Exposé informiert Sie über alle Details unseres Angebots. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben oder eine persönliche Beratung wünschen.

Berlin, im April 2011

Berner Group Berlin GmbH & Co.
Immobilien-Consulting KG

I. Das angebotene Objekt im Überblick

Die Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG als Initiatorin und Prospektherausgeberin wendet sich mit dem vorliegenden Angebot sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer und bietet den Verkauf der näher bezeichneten Wohnungen in einem renovierten Zustand an. In den nachfolgenden Darstellungen sind spezielle Hinweise für **Eigennutzer farblich** unterlegt.

Anbieter:	Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG	
Verkäufer:	PRE BOLIG Privatisering 1 A/S, Lars-Bjoern-Straede, 1454 Kopenhagen, Dänemark	
Art des Objekts:	Bestandsimmobilien Baujahr 1930, Wohnnutzung zur langfristigen Vermietung bzw. Nutzung , Teilung in Wohnungseigentum ist bereits erfolgt, siehe auch Kapitel VII. Bauausstattungsbeschreibung	
Lage des Objekts:	Berlin-Schöneberg, Traegerstraße 4, Rubensstraße 17-35, Otzenstraße 1-12 Berlin-Schöneberg, Eisackstraße 3-9 bzw. Eisackstraße 10-14, Rubensstraße 3-15, Traegerstraße 5-9	
Anzahl der Wohneinheiten:	69 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten (davon 3 GE Leerstand), Nutzfläche gesamt 5.407,73 m ² , durchschnittlicher Mietpreis (Ist) 4,28 EUR/m ² , Mietgarantie 6,20 EUR/m ² (für den Zeitraum vom 01.04.2011 bis 31.12.2016).	
Kaufpreise:		
Wohnungen – Traegerstraße 4 – Etagen EG-1. OG		1.540–1.550 EUR/m ²
Wohnungen – Rubensstraße 17-35 – Etagen EG-3. OG		1.600–1.630 EUR/m ²
Wohnungen – Otzenstraße 1-12 – Etagen EG-3. OG		1.650 EUR/m ²
Wohnungen – Eisackstraße 3-9 – Etagen EG-5. OG		1.550–1.700 EUR/m ²
Wohnungen – Rubensstraße 3-15 – Etagen EG-3. OG		1.560–1.800 EUR/m ²
Wohnungen – Traegerstraße 5-9 – Etagen 2. OG-3. OG		1.630 EUR/m ²
Wohnungen – Eisackstraße 10-14 – Etagen EG-3. OG		1.630–1.700 EUR/m ²
Gewerbeeinheit – Traegerstraße 6		1.175 EUR/m ²
Gewerbeeinheit – Eisackstraße 11		1.440 EUR/m ²
Gewerbeeinheit – Rubensstraße 3		1.477 EUR/m ²

Kaufpreiszahlung:	Die Kaufpreiszahlung erfolgt 10 Tage nach Eintragung der Auflassungsvormerkung.	
Kaufpreisaufteilung:	Siehe separate Kaufpreislisten (vgl. Prospekt S. 14 und 15)	
Erwerbsnebenkosten:	Ca. 7,5 % des Kaufpreises zzgl. Finanzierungskosten, die nicht im Angebot enthalten sind	
Abschreibung:		
1. Für Kapitalanleger:		2,0 % lineare AfA des Gebäudekostenanteils über 50 Jahre gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 2a EStG
2. Für Eigennutzer:		gibt es keine steuerliche Abschreibungsmöglichkeit
Voraussetzung:	Durch Abschluss des Kaufvertrages tritt der Käufer obligatorisch der Mietenpool GbR bei.	
Mietenpool:	Mit dem Abschluss des Kaufvertrages tritt der Käufer der Mietenpool GbR bei. Der wirksame Beitritt schließt die Beauftragung und Bevollmächtigung der Geschäftsführerin der Mietenpool GbR ein. Die Käufer überlassen zum Zwecke der Mietenpoolung die wirtschaftlichen Ergebnisse der Nutzung ihrer jeweiligen Wohnungseinheit der Mietenpool GbR. An den Beitritt bzw. an die Beteiligung sind sie bis zum 31.12.2016 gebunden.	
Renovierungsverpflichtung:	Die Grundrenovierung der Wohnung erfolgt bei Leerstand bzw. Mieterwechsel. Hierzu wird der Anteil des Kaufpreises, der zu diesem Zweck dem Mietenpool zufließt, zur Kostendeckung verwendet.	
Rechte aus dem Erwerb der Vermögensanlage:	Der Käufer erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen entsprechend den Verwalter- und Mietenpool-GbR-Verträgen. Auf die sich aus der WEG-Gemeinschaft und den GbR-Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten wird im hinteren Teil des Prospektes Bezug genommen. Zu weiteren Details wird auf die Kapitel „Steuerliche Verhältnisse“ und „Rechtliche Verhältnisse“ verwiesen.	



Vermietung:

Bereich Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35, Otzenstraße 1–12

1. Einnahmen: Zusicherung der Berücksichtigung eines Mietzinses von mind. EUR 6,20/m²/Monat für Wohnraum bzw. für Gewerberaum mind. EUR 7,50/m²/Monat, befristet bis zum 31.12.2016.
Die Einnahmen aus der Vermietung der Wohneinheiten (Nettokaltmiete/Ist-Miete) nebst etwaiger Ersatzleistungen; die derzeitige durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 4,83 EUR/m².
Die Mietnebenkosten (Voraus-)Zahlungen aller Mieter sowie etwaige Ersatz- oder Nachzahlungen.
Die Verzinsung der Bankkonten der Mietenpool GbR.

2. Ausgaben: **Umlegbar (trägt Mieter):**
Monatliche Wohngeldzahlungen, der Durchschnittswert beträgt EUR 3,09/m²/Monat.
Nicht umlegbar (trägt Vermieter):
- Instandhaltung: EUR 0,25/m²/Monat (Höhe der aufgelaufenen Instandhaltungsrücklage: EUR 552.530)*¹
- WEG-Verwaltung pro Wohnung: EUR 17,50 zzgl. 19 % MwSt./Monat/WE
Vermietungsleistung: 2 Monatskaltmieten zzgl. geltender MwSt.*²
Sondereigentumsverwaltung: EUR 20,00 zzgl. 19 % MwSt./Monat/WE
Geschäftsführungsvergütung der Mietenpool GbR: EUR 5,00 zzgl. 19 % MwSt./Monat/WE

Bereich Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15, Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–14

1. Einnahmen: Zusicherung der Berücksichtigung eines Mietzinses von mind. EUR 6,20/m²/Monat für Wohnraum bzw. für Gewerberaum mind. EUR 7,50/m²/Monat.
Die Einnahmen aus der Vermietung der Wohneinheiten (Nettokaltmiete/Ist-Miete) nebst etwaiger Ersatzleistungen; die derzeitige durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 4,62 EUR/m².
Die Mietnebenkosten (Voraus-)Zahlungen aller Mieter sowie etwaige Ersatz- oder Nachzahlungen.
Die Verzinsung der Bankkonten der Mietenpool GbR.

2. Ausgaben: **Umlegbar (trägt Mieter):**
Monatliche Wohngeldzahlungen, der Durchschnittswert beträgt EUR 2,97/m²/Monat.
Nicht umlegbar (trägt Vermieter):
- Instandhaltung: EUR 0,25/m²/Monat (Höhe der aufgelaufenen Instandsetzungsrücklage: EUR 1.077.892)*¹
- WEG-Verwaltung pro Wohnung: EUR 17,50 zzgl. 19 % MwSt./Monat/WE
Vermietungsleistung: 2 Monatskaltmieten zzgl. geltender MwSt.*²
Sondereigentumsverwaltung: EUR 20,00 zzgl. 19 % MwSt./Monat/WE
Geschäftsführungsvergütung der Mietenpool GbR: EUR 5,00 zzgl. 19 % MwSt./Monat/WE

*¹ gilt auch für Eigennutzer

*² einmalige Kosten bei Mieterwechsel über Inhouse Verwaltungen und -betreuungs GmbH



Die Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG tritt als Dienstleister für die PRE BOLIG Privatisierung 1 A/S Kopenhagen, Lars-Bjoern-Straede, 1454 Kopenhagen/Dänemark auf.

Die Eintragung im Register der Danish Commerce and Companies Agency ist bereits angemeldet, jedoch zurzeit noch nicht erfolgt.

Initiator, Prospektherausgeber und Partner bei der Abwicklung des vorgesehenen Vertrages über Kauf und Renovierung einer Eigentumswohnung ist die Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, geschäftsansässig: Wundtstr. 48/50, 14057 Berlin. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nummer HRA 44447 B eingetragen.

Persönlich haftender Gesellschafter ist die Berner Group Berlin GmbH, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 129534 B). Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin ist befugt, Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter zu schließen. Geschäftsführer ist Herr Thomas Berner, geb. am 06.01.1952, postalisch erreichbar über die Berner Group Berlin GmbH, Wundtstr. 48/50, 14057 Berlin.

Die Gesellschaft wurde mit UR.-Nr. 1.206/2010 des Notars Professor Dr. Manfred J. Neumann, Berlin, am 18. August 2010 gegründet.

Für den Inhalt dieses Prospektes trägt der Prospektherausgeber die Verantwortung. Der Geschäftsführer des Prospektherausgebers Herr Thomas Berner ist zugleich ding-

lich uneingeschränkt zeichnungsberechtigt für das Objekt. Der Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung des Prospektherausgebers wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen.

Der Prospektherausgeber steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern

ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen übernommen werden, da diese vom Prospektherausgeber nicht geprüft wurden bzw. diesem i. d. R. nicht bekannt sind. Der Prospektherausgeber überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Es sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderungen. So kann sich die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Er-

II. Übernahme der Prospektverantwortung

trags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten kann nicht übernommen werden. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen.

Alle Angaben sind richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen.

Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit

den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert.

Kaufinteressenten wird auf Wunsch als Anlage zu diesem Prospekt eine Vertragsmappe mit z. T. unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) ausgehändigt. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -inhalt orientieren sich am IDW-S4-Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand 18.05.2006). Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im April 2011 erstellt und herausgegeben.

Berner Group Berlin GmbH & Co.
Immobilien-Consulting KG

Thomas Berner, Geschäftsführer

Prospektherausgeber

Berner Group Berlin GmbH & Co.

Immobilien-Consulting KG

Wundtstr. 48/50

14057 Berlin

Telefon: 030 889 161-0

Telefax: 030 889 161-100

Internet: www.bg-online.net

Bildnachweis

Fotografen: Horst Stiller, Tomek Kwiatosz,
Thomas Raddatz, Fotolia (S. 1, 3, 18–29,
32, 33)

III. Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Nachfolgend werden die wesentlichen mit der Investition in die Vermögensanlage verbundenen Risiken dargestellt.

Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage

Der Eigentumsübergang des Gesamtobjektes ist noch nicht vollzogen, aber die Eigentumsverschaffungsvormerkung ist beantragt. Der notarielle Kaufvertrag verpflichtet den derzeitigen Eigentümer zur Eigentumsverschaffung zugunsten der PRE BOLIG Privatisering 1 A/S, Kopenhagen.

Aus der Rückabwicklung eines Kaufvertrages könnten für den Käufer Kosten für die Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber der finanzierenden Bank entstehen.

Bei den angebotenen Wohnungen handelt es sich um Bestand in einem bereits sanierten Gebäude. Der Erwerber kauft eine fertige Immobilie, die ergänzenden Renovierungsmaßnahmen im Sondereigentum mit unterschiedlichem Umfang erfolgen durch die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH nach Auszug des Mieters. Für den Käufer bestehen folgende Gefahren: Er müsste über die vertraglich zugesicherte Renovierungshöhe im Mietenpoolvertrag

hinaus weitere Renovierungsarbeiten selbst fertigstellen lassen. Wegen des geringeren Schlusssauftragsvolumens müsste er einen möglichen größeren Aufwand tätigen als prospektiert und höhere Finanzierungskosten aufbringen.

Risiken aus der tatsächlichen Situation des Objektes

Bei den Gebäuden handelt es sich um in den 1930er Jahren errichtete gebrauchte Immobilien. Bei gebrauchten Immobilien können unter Umständen nicht erkennbare Mängel vorhanden sein. Gewährleistungsansprüche bezüglich dieser Mängel bestehen typischerweise nicht und sind nach der Vertragsgestaltung auch nicht vorgesehen. Eventuelle Kosten einer Mängelbeseitigung trägt der Erwerber.

Risiken aus wirtschaftlicher Sicht

Die Finanzierung des Kaufpreises sowie der Nebenkosten obliegt ausschließlich dem Erwerber. Ein Risikopotenzial bei der Fremdmittelbeschaffung des Erwerbers ergibt sich unter Umständen aus unzureichender persönlicher Bonität des Kreditnehmers und damit einhergehenden schlechteren

Kreditkonditionen. Höhere Zinsen könnten dazu führen, dass diese zusammen mit der Tilgung nicht aus den Mieteinnahmen bestritten werden können, sodass der Käufer zusätzliche Mittel aus dem sonstigen Vermögen aufbringen müsste.

Daneben besteht das Risiko, dass nach Ablauf einer evtl. vereinbarten Zinsbindungsfrist ein höherer Zins vereinbart werden muss. Schließlich ist auf ein mögliches Disagio hinzuweisen. Das Disagio erhöht als Zinsvorauszahlung den aufzunehmenden Kreditbetrag, der dann über den kreditfinanzierten Kaufpreisteil hinausgeht.

Bei einem zu hohen Kaufpreis für die Immobilie infolge Überbewertung kann dies dazu führen, dass der ursprünglich bezahlte Kaufpreis bei einem späteren Verkauf nicht mehr erzielt wird.

Die Aufnahme eines hohen Fremdfinanzierungsanteils kann dazu führen, dass Zins und Tilgung nicht aus den laufenden Einnahmen gedeckt werden, was zur Inanspruchnahme aus dem übrigen Vermögen des Kapitalanlegers führen kann. Das Risiko erhöht sich durch Leerstand oder durch Ausfall des Mietgaranten. Zur grundsätzlichen Werterhaltung der Bausubstanz be-

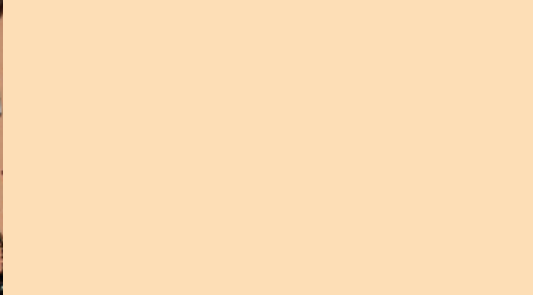
darf eine Immobilie regelmäßiger Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Bei Vernachlässigung dieser werterhaltenden Maßnahmen kann dies zu einem Wertverfall der Wohnung führen, was bei Vermietung dauerhaften Leerstand und Mietausfall zur Folge hätte.

Risiken aus der Nutzung des Investitionsobjektes

Die wirtschaftliche Nutzung des Investitionsobjektes ist durch folgende Einnahmen und Ausgaben gekennzeichnet:

- Mieterlöse
- Tilgung
- nicht umlagefähige Nebenkosten
- Zinsaufwand

Die tatsächlichen Mieteinnahmen können hinter den vom Erwerber eingeplanten bzw. erwarteten Mieten zurückbleiben. Dies kann z. B. darauf zurückzuführen sein, dass das Mietniveau entsprechend den Marktgegebenheiten sinkt und von den Mietern eine Mietanpassung nach unten verlangt wird. Durch den Ausfall des Mietgaranten, durch längeren Leerstand einer



oder mehrerer Wohnungen und/oder durch ein niedriges Mietzinsniveau können die Mieteinnahmen aus dem Mietenpool geringer sein, als es der Mietzahlung für die Wohnung entspricht. Dies kann zur Inanspruchnahme aus dem übrigen Vermögen des Anlegers führen.

Das Risiko kann nach dem Ende des notwendigerweise abzuschließenden Mietenpool- und Mietgarantievertrags, bei Ausschöpfung des Mietgarantiebetrags oder bei Ausfall des Mietgaranten zum Tragen kommen.

Nach Ablauf des Mietgarantiezeitraumes der Mietenpool GbR kann der Mietzins hinter dem Mietgarantiebetrag zurückbleiben, sodass die geringeren Einnahmen nicht die Kosten decken, sodass zusätzliche Mittel aus dem sonstigen Vermögen aufgebracht werden müssen.

Auf der Ausgabenseite können sich die nicht umlagefähigen Nebenkosten aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen erhöhen und so zu einer für den Anleger verringerten Nettoeinnahme führen. Durch Leerstand können die auf einen Mieter umlegbaren Betriebskosten vom Eigentümer zu tragen sein. Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen können steigen (z. B. höhere Stan-

dards, höhere Umlagen, steigender Bedarf) und im Ergebnis dazu führen, dass die Mieteinnahmen nicht die Bedienung des Kapitaldienstes decken, insofern auf Eigenmittel zurückgegriffen werden muss.

Für Eigennutzer besteht das Risiko, dass die Betriebskosten durch allgemeine Kostensteigerung höher als kalkuliert ausfallen.

Risiken aus Sicht der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Bestandsimmobilien sind entsprechend den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaften in einem normalen Zustand, d. h. alle wesentlichen Maßnahmen sind bzw. werden entsprechend den Beschlüssen umgesetzt. Die Instandhaltungsrücklage dient der Finanzierung dieser Maßnahmen. Unabhängig davon kann es, falls es einer außerplanmäßigen dringenden Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum bedarf, zu einer zusätzlichen Ausgabe kommen, deren Finanzierung ggf. nicht durch die Instandhaltungsrücklage sichergestellt ist. Hier wäre dann eine Sonderumlage mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nötig. Diese zusätzlichen Kosten müsste der Käufer aus dem sonstigen Vermögen aufbringen.

Risiken aus steuerrechtlicher Sicht

Die vom Initiator vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Grundstücksanteil, Anteil Altbausubstanz und Renovierungsanteil, die in diesem Prospekt (Kaufpreisliste) abgedruckt ist, kann durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung eventuell korrigiert werden. Die Kaufpreisaufteilung beruht auf Erfahrungen des Prospektherausgebers bei vergleichbaren Objekten. Der Kapitalanleger hat die Möglichkeit, diese Kaufpreisaufteilung zu übernehmen oder durch seinen Steuerberater eine Kaufpreisaufteilung vornehmen zu lassen. Damit könnte sich für Kapitalanleger die Bemessungsgrundlage der Absetzungen gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 2a EStG verringern, sodass sich das Abschreibungsvolumen gegenüber den Prospektangaben ebenfalls mit der Folge einer höheren Steuerbelastung verringert.

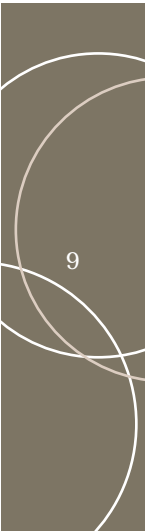
Wenn die Renovierung mit anderen Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung zusammentrifft und insgesamt mehr als 15 % der Anschaffungskosten übersteigt, sind die Kosten nicht mehr als Werbungskosten anzusetzen, was eine höhere Steuerbelastung zur Folge hat.

Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilie

Der Erwerb einer Immobilie sollte grundsätzlich langfristiger Natur sein. Bei einer etwaigen Veräußerung kurze Zeit nach dem Erwerb der Immobilie ist es nicht ausgeschlossen, dass keine Wertsteigerung eintritt, sodass aus dem Verkauf der Eigentumswohnung kein Gewinn erzielt werden kann. Bei einer etwaigen Fremdfinanzierung durch den Anleger besteht außerdem das Risiko, dass das Darlehen nicht vollständig abgelöst werden kann und darüber hinaus eine Vorfälligkeitsentschädigung an die finanzierenden Banken geleistet werden muss.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko für den Erwerber umfasst die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen an die finanzierenden Banken, solange die Eigentumsumschreibung auf den Käufer nicht erfolgen würde. Denkbare Risiken können auch gehäuft auftreten, was bei hoher Fremdfinanzierung im Extremfall zur Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung und zur Vollstreckung in das sonstige persönliche Vermögen führen könnte.



IV. Angaben über die Vermögensanlage, zum Erwerb

Vertrag und Vertragspartner

Der Erwerber schließt einen Kaufvertrag ab, der mit dem Abschluss eines Mietenpool-GbR-Vertrags mit Renovierungs- und Mietverwaltungs-Ver Vereinbarung gekoppelt ist. Der Zeitpunkt der Renovierung hängt von der jeweiligen Situation jeder einzelnen Wohneinheit ab (Leerstand, Wohnungswechsel, Renovierung während des Mietverhältnisses etc.). Nähere Regelungen sind dem Mietenpool-GbR-Vertrag, der im Kapitel erörtert oder mit Beurkundung des Angebots ausgehändigt wird, zu entnehmen.

Nach Übergabe sollen die einzelnen Wohnungen von der Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH, Berlin, verwaltet werden, das Gemeinschaftseigentum wird aktuell von der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Heerstr. 24/26, 14052 Berlin, betreut. Eine gute Verwaltung trägt maßgeblich dazu bei, dass eine Immobilie – und besonders eine qualitativ hochwertige Immobilie – langfristig ihren Wert erhält bzw. steigert. Die Verwaltung ist nicht nur für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen zuständig, sondern trägt entscheidend dazu bei, dass die Eigentümergemeinschaft

ihre letztendlich gleich gelagerten Interessen auch gemeinsam in den Eigentümerversammlungen durchsetzt.

Der verantwortungsvolle Umgang mit der Instandhaltungsrücklage zur Sicherstellung erforderlicher Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum, z. B. dem Dach oder der Fassade, ist eine weitere, ganz wesentliche Aufgabe für die Verwaltung der Immobilie.

Die Geschäftsführung der Mietenpool GbR obliegt der Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH, Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin. Hinsichtlich der Regelungen des Mietenpoolvertrages wird auf die Seiten 16/17, 76/77 und 79/80 verwiesen.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Die Anlagen wurden jeweils als traditioneller Mauerwerksbau errichtet und sind in einem guten Zustand.

Im Bereich Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35 bzw. Otzenstraße 1–12 befinden sich 277 Wohneinheiten, davon werden 31 Wohneinheiten (2–4-Zimmer-Wohnungen) verkauft.

Im Bereich Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15, Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–

14 befinden sich 201 Wohneinheiten, davon werden 38 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten (1–4 Zimmer) verkauft. Das Gebiet befindet sich in einer infrastrukturell gut entwickelten Wohnlage, etwas abseits der Hauptverkehrsader, aber mit unmittelbarer Anbindung an den Nahverkehr.

Alle Aufgänge haben Erdgeschosse sowie zwei bzw. vier Obergeschosse. Die Gebäude sind jeweils voll unterkellert und besitzen Satteldächer. Die Müllstandsplätze befinden sich im begrünten Innenhofbereich, der teilweise unterkellert ist.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt mittels Fernwärme, die über eine Übergabestation geregelt wird. Der Fernsehempfang erfolgt per Kabel. Die Fensteranlagen sind komplett in Holz verarbeitet. Vom Voreigentümer wurden Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum entsprechend den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den allgemeinen Erfordernissen durchgeführt. Zur Finanzierung solcher Leistungen wird die gebildete Instandsetzungsrücklage eingesetzt. Der Stand der Instandsetzungsrücklage per 31.12.2009 weist folgende Höhe aus:

1. Bereich

Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35 bzw. Otzenstraße 1–12

TEUR 552

2. Bereich

Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15, Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–14

TEUR 1.078

Die Gesellschaft beabsichtigt, in diesen Bereichen insgesamt 69 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten an Kapitalanleger bzw. **Eigennutzer** zu veräußern.

Dauer der Mietverträge

1. Bereich

Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35 bzw. Otzenstraße 1–12

ältester: 15.09.50 jüngster: 01.09.09

2. Bereich

Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15, Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–14

ältester: 01.09.50 jüngster: 01.07.09

Es handelt sich weitestgehend um langfristige Mietverhältnisse.

und zur Nutzung des Objekts



Durchschnittliche Mietpreise – Wohneinheit

1. Bereich

Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35
bzw. Otzenstraße 1–12

Ø Nettokaltmiete 4,83 EUR/m²

2. Bereich

Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15,
Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–14

Ø Nettokaltmiete 4,62 EUR/m²

Die Mietpreise differieren erheblich, die Miethöhe ist abhängig von bestehenden Verträgen, vom Ausstattungsgrad der Wohnung und der allgemeinen Mietzinsentwicklung.

Durchschnittliche Wohngelder – Wohneinheit

1. Bereich

Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35
bzw. Otzenstraße 1–12

Ø Wohngeld 3,09 EUR/m²

2. Bereich

Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15,
Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–14

Ø Wohngeld 2,97 EUR/m²

Die Nebenkosten differieren erheblich. Sie sind abhängig von der Größe der Wohnung und insbesondere dem Verbrauchsverhalten. Den Mietverträgen liegen unter anderem unterschiedliche Formularemuster zugrunde. Sie spiegeln den Stand der Gesetzgebung, der Rechtsprechung und Kommentierungen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages wider. Die Durchsetzung gegenwärtiger Mietgrundsätze ist daher nicht in jedem Fall gesichert.

Bereich Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35 bzw. Otzenstraße 1–12

Grundbuch von Schöneberg, Flur 54, Flurstück 1 9.465 m²

Mehrfamilienhaus – Gemeinschaftseigentum in gutem Zustand, weiträumige Außenanlage, Baujahr 1930

Bereich Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15, Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 10–14

Grundbuch von Schöneberg, Flur 54, Flurstück 8/5 2.290 m², Flurstück 6/1 13.299 m², Flurstück 5 5 m²

Mehrfamilienhaus – Gemeinschaftseigentum in gutem Zustand, weiträumige Außenanlage, Baujahr 1930

Sämtliche Wohneigentumseinheiten sind für **Eigennutzer** sowie für Investoren geeignet, die die Wohnungen langfristig vermieten wollen.

Diese Investoren erwerben eine individuelle Kapitalanleger-Eigentumswohnung, die eine langfristige, werthaltige Chance zur Vermögensbildung bzw. Altersvorsorge bietet.

Hierfür ist es erforderlich, dass die Erwerber die im Prospekt dargestellten Risiken kennen und vor dem Hintergrund ihrer eigenen, individuellen Situation einschätzen können. Es wird daher empfohlen, in jedem Falle individuellen Rat durch kompetente Fachleute einzuholen, bevor das Engagement realisiert wird.

Die Einzelfinanzierung des jeweiligen Kaufpreises ist ausschließlich Angelegenheit des Käufers. Die zu übernehmenden Belastungen (Abtlg. II des Grundbuchs) sind im Kaufvertrag ausgewiesen.

Über die Beauftragung der Vermietungsaufgaben hinaus verpflichten sich die GbR-Gesellschafter (Käufer), das Sondereigentum durch die Inhouse Immobilienverwaltungs- und -beratungs GmbH verwalten zu lassen.

Kaufpreis

Das Angebot zum Kauf und dessen Annahme ist ausführlich in den rechtlichen Verhältnissen dargestellt.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und wird für die Sondereigentumsinheit nebst Miteigentumsanteil ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt eine Untergliederung bei der Sondereigentumsinheit auf den Anteil an Grund und Boden, auf den Anteil an der Altbausubstanz und einen Renovierungsanteil. Die Aufschlüsselung der Kosten erfolgt auf der Grundlage einer wohnungsspezifischen Kostenzuweisung und aus Erfahrungen des Prospektherausgebers bei vergleichbaren Projekten. Ob diese steuerlich anerkannt wird, kann nicht garantiert werden.

Die steuerliche Anerkennung der Aufteilung wird vom Verkäufer nicht garantiert. Die vorgenannten Kosten umfassen alle Aufwendungen für die jeweilige Wohnung. Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Renovierung, des Marketings, der Mietgarantie und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch Provision/Marketing in Höhe von 18 % des Kaufpreises inklusive 19% MwSt, die der Verkäufer bezahlt.

Nicht Bestandteil des Kaufpreises sind sämtliche Gebühren (z. B. Grundbuch), Steuern

(z. B. für Grunderwerb) und Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages (z. B. Notar), die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten), Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen, Grundschuldbestellungen etc. sowie Mehrkosten für Sonderwunscharbeiten (z. B. Einbau einer Küche). Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

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

Bei verspäteter Zahlung hat der Käufer Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz p. a. zu entrichten.

Der Käufer übernimmt keine grundbuchlichen Belastungen, die nicht zur Ver- oder Entsorgung der Immobilie oder als Wege- rechtssicherung erforderlich sind.

Individuelle Beratung

Jedes vermögensbildende finanzielle Engagement birgt Chancen und Risiken. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien. Im Kapitel „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ werden Fallstellungen beschrieben, die gegen die Chance einer nachhaltig profitablen Immobilieninvestition abzuwägen sind. Naturgemäß können an dieser Stelle nicht sämtliche relevanten Fragestellungen behandelt werden. Es handelt sich somit um keine abschließende Darstellung, die eine sorgfältige, individuelle Analyse der Verhältnisse bei jedem einzelnen Investor ersetzen kann.

Eine kompetente Einzelfallberatung ist unerlässlich, um die Entscheidung für die Investition in das Objekt vorzubereiten und zu unterlegen.

Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die denkbaren Risiken auch gehäuft auftreten können, was bei entsprechend hoher Fremdfinanzierung im Extremfall auch zu einem Vermögensverfall des Investors führen kann, wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie die Ausgaben nicht mehr decken können.

Hausverwaltungsvertrag für das Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einem Verwalter. Die Firma GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Heerstraße 24/26, 14052 Berlin, ist als Verwalter für beide Gemeinschaften bestellt, bevollmächtigt und mit einem Verwaltervertrag beauftragt. Der Vertrag wird auf Wunsch ausgehändigt. Der Auftrag zur Verwaltung lt. letztem Beschluss endet am 30.11.2014.

Nach der Beendigung der Laufzeit kann dann für maximal fünf Jahre ein Verwalter neu bestellt werden. Ein Verwaltervertrag kann aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. In diesen Vertrag tritt der einzelne Erwerber rechtlich ohne weitere Erklärung ein, sobald er Wohnungseigentümer wird, wirtschaftlich kraft Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten – ohne dass es weiterer Vereinbarungen oder Erklärungen bedarf. Rechtsbeziehungen bestehen ausschließlich zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern einerseits und dem WEG-Verwalter andererseits. Der WEG-Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und

die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse sowie Rechte und Pflichten ergeben sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, der Hausordnung sowie dem abgeschlossenen Verwaltervertrag für WEG-Anlagen. Der Verwalter ist insbesondere zu den im Leistungskatalog zum Verwaltervertrag aufgeführten Grundleistungen und besonderen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Die Hausverwaltung verwaltet demnach die von der Wohnungseigentümergeinschaft zu bildende Instandhaltungsrücklage und beruft die WEG-Versammlungen ein.

Für die Erfüllung der im Leistungskatalog aufgeführten besonderen Leistungen erhält der Verwalter nach Rechnungslegung die vereinbarte Vergütung. Eine Umlage dieser Kosten auf die Mieter ist nicht möglich.

Mietenpool-GbR-Vertrag und Mietgarantievertrag

Der Kaufvertrag ist verbunden mit dem Abschluss eines Mietenpool-GbR-Vertrags mit Modernisierungs- und Mietverwaltungsvereinbarung. Diese Verträge sind Bestandteil der Verkaufsunterlagen, die dem



Käufer vor Vertragsabschluss ausgehändigt werden.

Die Erwerber/Wohnungseigentümer (Kapitalanleger) des Objektes treten zwingend einer noch zu gründenden Mietenpool GbR namens Mietenpool GbR Berliner Wohnwelten bei. Im Rahmen dieses Mietenpoolvertrages übernimmt der Verkäufer die Verpflichtung, die zur Sicherung der Mietgarantie erforderliche Summe sukzessive auf einem vom Mietenpool geführten Depot-Sonderkonto zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren stellt die Geschäftsführung des Mietenpools sicher, dass die Grundrenovierung von Wohnungen bei Mieterwechsel aus Mitteln, die dem Mietenpool aus dem Kaufpreis zufließen, durchgeführt wird. In Einzelfällen gilt es dabei, eventuell angebotene Sonderwünsche zu berücksichtigen. Die Gesellschafter sind verpflichtet, ihre Einheit zu vermieten und eine unvermietete Wohnung uneingeschränkt und ohne Auflagen der Mietenpool GbR zur Vermietung zur Verfügung zu stellen.

Über diese Beauftragung der Vermietungsaufgaben hinaus verpflichten sich die Gesellschafter der Mietenpool GbR, die Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen.

Die Geschäftsführung der Mietenpool GbR Berliner Wohnwelten übernimmt die Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH, Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin.

Die Mietenpool GbR wird auf unbestimmte Zeit geschlossen, Sitz der Gesellschaft ist Berlin, die Mindestdauer der Gesellschaft endet am 31.12.2016.

Sondereigentumsverwaltung

Über die Beauftragung der Vermietungsaufgaben hinaus verpflichten sich die Gesellschafter (Käufer) die Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen.

Diese verpflichtet sich, während der Dauer des Vertrages die Wohnung ordnungsgemäß nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt zu bewirtschaften, die der Eigentümer selbst aufwenden würde. Sie hat in jeder Hinsicht die Belange des Eigentümers zu vertreten und die Verwaltung unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu führen. Sie übernimmt insbesondere auch die Abwicklung von Schadensfällen mit Mietern, Versicherungsgesellschaften und Dritten sowie die Beauftragung und die

Überwachung erforderlicher Kleinreparaturen im Bereich des Sondereigentums.

Die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH trägt insoweit für die Instandsetzung und Instandhaltung des Sondereigentums im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung Sorge. Die Geltendmachung von Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüchen gegenüber Werkunternehmern gehört nicht zu ihren Aufgaben.

Bei der Erteilung von Aufträgen, die im Einzelfall voraussichtlich mehr als 500 EUR betragen, hat sie zunächst das Einverständnis des Eigentümers einzuholen, es sei denn, dass die Arbeiten unaufschiebbar oder zur Beseitigung einer Gefährdung des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums, auch Dritter, erforderlich sind. Sofern Aus-, Um- oder Einbauten in einer Wohnung namens und im Auftrag des Eigentümers veranlasst werden, ist die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH berechtigt, für sämtliche Baunebenkosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Aufgaben 5 % zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des mit den ausführenden Firmen vereinbarten Entgelts in Rechnung zu stellen.

Die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH handelt im Rahmen

der Sondereigentumsverwaltung namens und in Vollmacht eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers, von dem sie beauftragt worden ist. Der Geschäftsführer dieser Gesellschaft ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung und die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungen gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Weiterveräußerung der Immobilie

Im Falle einer Weiterveräußerung der Vermögensanlage durch den Erwerber (z. B. durch Verkauf, Schenkung) entstehen Nebenkosten wie z. B. Notariatsgebühren, Kosten der Löschung von Eintragungen im Grundbuch, ggf. Maklerkosten oder Vorfalligkeitsentschädigungsleistungen an die finanzierende Bank. Die Entscheidung zur Übertragung wird vom Anleger getroffen.

Wesentliche Grundlagen des steuerlichen Konzepts

Die wesentlichen Grundlagen des steuerlichen Konzepts werden gesondert im Abschnitt „Steuerliche Verhältnisse“ dargestellt.

Kaufpreisliste WEG 1

WE-Nr.	Straße	Ge-schoss	Lage	Zimmer	Wfl. m²	Grundstücks-anteil EUR	Anteil Altbausubstanz EUR	Anteil steuerl. Renovierung*¹ EUR	Verkaufspreis EUR
057	Eisackstr. 3	EG	Mitte	3	70,83	48.500	49.150	12.150	109.800
072	Eisackstr. 3	5. OG	rechts	3	88,32	61.400	62.250	15.350	139.000
049	Eisackstr. 4	2. OG	rechts	3	64,63	46.550	47.150	11.650	105.350
050	Eisackstr. 4	3. OG	links	3	63,98	46.050	46.700	11.500	104.250
052	Eisackstr. 4	4. OG	links	3	64,17	46.200	46.850	11.550	104.600
053	Eisackstr. 4	4. OG	rechts	3	64,88	46.700	47.350	11.700	105.750
055	Eisackstr. 4	5. OG	rechts	3	66,62	50.000	50.700	12.500	113.200
041	Eisackstr. 5	4. OG	links	2	67,80	50.900	51.600	12.750	115.250
043	Eisackstr. 5	5. OG	rechts	3	96,07	65.800	66.700	16.450	148.950
018	Eisackstr. 7	EG	rechts	3	72,10	51.900	52.650	13.000	117.550
008	Eisackstr. 9	3. OG	rechts	3	72,91	52.500	53.200	13.150	118.850
226	Eisackstr. 10	EG	links	3	80,29	57.800	58.600	14.450	130.850
230	Eisackstr. 10	2. OG	links	3	82,56	62.000	62.850	15.500	140.350
249	Eisackstr. 13	EG	links	3	73,72	53.100	53.800	13.300	120.200
250	Eisackstr. 13	EG	rechts	2	81,87	58.950	59.750	14.750	133.450
254	Eisackstr. 13	1. OG	rechts	2	52,47	37.800	38.300	9.450	85.550
270	Eisackstr. 14	3. OG	links	1	41,41	29.800	30.250	7.450	67.500
108	Rubensstr. 3	1. OG	rechts	4	86,00	61.400	62.250	15.350	139.000
116	Rubensstr. 3	4. OG	Mitte	3	60,00	43.200	43.800	10.800	97.800
098	Rubensstr. 3a	2. OG	links	3	65,45	45.200	45.850	11.300	102.350
099	Rubensstr. 3a	2. OG	rechts	3	65,45	47.100	47.750	11.800	106.650

WE-Nr.	Straße	Ge-schoss	Lage	Zimmer	Wfl. m²	Grundstücks-anteil EUR	Anteil Altbausubstanz EUR	Anteil steuerl. Renovierung*¹ EUR	Verkaufspreis EUR
090	Rubensstr. 3b	3. OG	rechts	3	65,45	47.100	47.750	11.800	106.650
079	Rubensstr. 3c	3. OG	links	3	70,94	51.050	51.800	12.800	115.650
136	Rubensstr. 9	EG	rechts	3	70,06	50.450	51.150	12.600	114.200
137	Rubensstr. 9	1. OG	links	3	71,86	51.750	52.450	12.950	117.150
140	Rubensstr. 9	2. OG	rechts	3	71,86	51.750	52.450	12.950	117.150
139	Rubensstr. 9	2. OG	links	3	71,86	57.150	57.900	14.300	129.350
142	Rubensstr. 9	3. OG	rechts	3	71,86	57.150	57.900	14.300	129.350
145	Rubensstr. 11	EG	rechts	3	70,06	50.450	51.150	12.600	114.200
146	Rubensstr. 11	1. OG	links	3	71,86	57.150	57.900	14.300	129.350
148	Rubensstr. 11	2. OG	links	3	71,86	57.150	57.900	14.300	129.350
150	Rubensstr. 11	3. OG	links	3	71,86	51.750	52.450	12.950	117.150
164	Rubensstr. 15	2. OG	links	5	125,00	86.150	87.300	21.550	195.000
167	Rubensstr. 15	3. OG	rechts	5	120,00	83.500	84.650	20.900	189.050
225	Traegerstr. 5	3. OG	rechts	3	69,80	50.250	50.950	12.550	113.750
200	Traegerstr. 8	3. OG	links	3	62,12	44.700	45.350	11.200	101.250
198	Traegerstr. 8	2. OG	rechts	3	62,12	44.700	45.350	11.200	101.250
188	Traegerstr. 9	2. OG	links	3	65,95	47.500	48.150	11.900	107.550
Gewerbe-Einheiten									
235	Eisackstr. 11	EG	rechts	3	124,33	79.050	80.150	19.800	179.000
104	Rubensstr. 3	EG	links	4	128,02	83.500	84.650	20.900	189.050
210	Traegerstr. 6	KG		4	206,07	111.850	113.400	28.000	253.250



Kaufpreisliste WEG 2

WE-Nr.	Straße	Ge-schoss	Lage	Zimmer	Wfl. m ²	Grundstücks-anteil EUR	Anteil Altbausubstanz EUR	Anteil steuerl. Renovierung* ¹ EUR	Verkaufspreis EUR
002	Traegerstr. 4	EG	rechts	4	83,86	58.750	56.000	14.250	129.000
004	Traegerstr. 4	1. OG	rechts	4	89,72	63.300	60.350	15.350	139.000
015	Rubensstr. 17	1. OG	rechts	2	60,00	44.550	42.450	10.800	97.800
017	Rubensstr. 17	2. OG	links	2	63,00	46.800	44.550	11.350	102.700
028	Rubensstr. 19	3. OG	links	4	93,00	67.850	64.650	16.450	148.950
029	Rubensstr. 19	3. OG	rechts	4	93,00	67.850	64.650	16.450	148.950
043	Rubensstr. 23	2. OG	rechts	3	71,00	52.700	50.250	12.800	115.750
042	Rubensstr. 23	2. OG	links	3	71,00	52.700	50.250	12.800	115.750
046	Rubensstr. 25	EG	links	3	68,84	51.100	48.700	12.400	112.200
054	Rubensstr. 27	EG	links	3	69,00	51.250	48.800	12.450	112.500
058	Rubensstr. 27	2. OG	links	3	71,00	52.700	50.250	12.800	115.750
059	Rubensstr. 27	2. OG	rechts	3	71,00	52.700	50.250	12.800	115.750
088	Rubensstr. 33	3. OG	Mitte	2	58,69	42.750	40.750	10.400	93.900
090	Rubensstr. 35	EG	links	4	96,91	67.850	64.650	16.450	148.950
092	Rubensstr. 35	EG	rechts	2	60,18	44.700	42.550	10.850	98.100
093	Rubensstr. 35	1. OG	links	4	99,51	72.400	69.000	17.550	158.950

WE-Nr.	Straße	Ge-schoss	Lage	Zimmer	Wfl. m ²	Grundstücks-anteil EUR	Anteil Altbausubstanz EUR	Anteil steuerl. Renovierung* ¹ EUR	Verkaufspreis EUR
098	Rubensstr. 35	2. OG	rechts	2	62,79	46.600	44.400	11.300	102.300
191	Otzenstr. 1	EG	rechts	2	67,55	50.750	48.350	12.300	111.400
194	Otzenstr. 1	1. OG	rechts	2	69,95	52.550	50.100	12.750	115.400
196	Otzenstr. 1	2. OG	links	3	71,45	53.700	51.150	13.050	117.900
146	Otzenstr. 7	2. OG	links	2	55,00	41.350	39.400	10.050	90.800
147	Otzenstr. 7	2. OG	rechts	2	55,00	41.350	39.400	10.050	90.800
134	Otzenstr. 8	EG	links	3	63,15	47.450	45.200	11.500	104.150
135	Otzenstr. 8	EG	rechts	3	63,15	47.450	45.200	11.500	104.150
136	Otzenstr. 8	1. OG	links	3	64,55	48.500	46.200	11.750	106.450
137	Otzenstr. 8	1. OG	rechts	3	64,55	48.500	46.200	11.750	106.450
129	Otzenstr. 9	1. OG	rechts	3	64,55	48.500	46.200	11.750	106.450
113	Otzenstr. 11	1. OG	rechts	3	65,70	49.400	47.050	12.000	108.450
116	Otzenstr. 11	3. OG	links	3	65,95	49.550	47.250	12.000	108.800
117	Otzenstr. 11	3. OG	rechts	3	65,70	49.400	47.050	12.000	108.450
107	Otzenstr. 12	2. OG	rechts	3	64,51	48.500	46.200	11.750	106.450

Die Mietabsicherung* beträgt 6,20 EUR/m², weitere Details siehe Mietenpool-GbR-Vertrag.

Gebühr SE Verwaltung* – 23,80 EUR/m² inkl. MwSt./Monat/Einheit

Gebühr WEG-Verwaltung* – 20,83 EUR inkl. 19 % USt./Monat/Einheit

Instandhaltungsrücklage* beträgt 0,25 EUR/m²/Monat

Weitere Details sind den Verwalterverträgen zu entnehmen.

* gilt nicht für Gewerbe, weitere Details sind den Verwalterverträgen zu entnehmen

*¹ Anteil steuerl. Renovierung siehe Hinweis Seite 77

Musterfinanzierungsberechnung - Kapitalanleger

Rubensstraße 3, Wohnung 108, 4 Zimmer			
Ausgangsvoraussetzungen			
Kaufpreis Wohnung*	139.000,00	EUR	lt. Preisliste Expose
Wohnfläche	86	m ²	
Kaufpreis/m ²	1.616	EUR	
Altbausubstanz	62.250,00	EUR	lt. Preisliste Expose
Bankzinsen	4,75	%	
Tilgung	1,0	%	
Zinsbindung	10	Jahre	
Steuersatz (Höchstsatz einschl. Soli, KiSt)	47,475	%	
WEG Verwaltung	20,83	EUR/Monat	inkl. MwSt.
SE Verwaltung	23,80	EUR/Monat	inkl. MwSt.
Gf Mietenpool GbR	5,95	EUR/Monat	inkl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	21,50	EUR/Monat	
Mietgarantie	6,20	EUR/Monat	
Anschaffungskosten			
Kaufpreis Wohnung	139.000,00	EUR	
Erwerbsnebenkosten (ca. 7,5 % d. Kaufpreises) = Eigenkapital	10.425,00	EUR	
Gesamtkosten	149.425,00	EUR	
zu finanzierende Gesamtkosten	139.000,00	EUR	

Steuerliche Betrachtung			
Abschreibung auf Altbausubstanz (2 % linear auf 50 Jahre)	-1.245,00	EUR	p. a. -103,75 EUR p. M.
Zinsen Kaufpreisfinanzierung	-6.602,50	EUR	p. a. -550,21 EUR p. M.
Verwaltergebühren	-249,96	EUR	p. a. -20,83 EUR p. M.
Sondereigentumsverwaltung	-285,60	EUR	p. a. -23,80 EUR p. M.
Gf Mietenpool GbR	-71,40	EUR	p. a. -5,95 EUR p. M.
Mieteinnahmen* ¹	+ 6.398,40	EUR	p. a. + 533,20 EUR p. M.
Verluste aus Vermietung und Verpachtung	= -2.056,06	EUR	p. a. = -171,34 EUR p. M.
daraus resultierende Steuerersparnis	976,11	EUR	p. a. 81,34 EUR p. M.
Liquiditätsbetrachtung			
Mieteinnahmen* ¹	+ 6.398,40	EUR	p. a. + 533,20 EUR p. M.
Zinsen Kaufpreisfinanzierung	-6.602,50	EUR	p. a. -550,21 EUR p. M.
Tilgung	-1.390,00	EUR	p. a. -115,83 EUR p. M.
Verwaltergebühren	-249,96	EUR	p. a. -20,83 EUR p. M.
Instandhaltungsrücklage	-258,00	EUR	p. a. -21,50 EUR p. M.
Sondereigentumsverwaltung	-285,60	EUR	p. a. -23,80 EUR p. M.
Gf Mietenpool GbR	-71,40	EUR	p. a. -5,95 EUR p. M.
Steuerersparnis	+ 976,11	EUR	p. a. + 81,34 EUR p. M.
Unterdeckung = zu erbringende Eigenleistung	= -1.482,95	EUR	p. a. = -123,58 EUR p. M.

* Im Jahr der durchgeführten Renovierung kann ein Betrag in Höhe von 8.000 EUR (siehe Preisliste Exposé Anteil Renovierung) als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand als Bestandteil der Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

*¹ ohne Wohngeld



Musterfinanzierungsberechnung - Eigennutzer

Rubensstraße 3, Wohnung 108, 4 Zimmer		
Ausgangsvoraussetzungen		
Kaufpreis Wohnung*	139.000,00	EUR lt. Preisliste Expose
Wohnfläche	86	m ²
Kaufpreis/m ²	1.616	EUR
Altbausubstanz	62.250,00	EUR lt. Preisliste Expose
Bankzinsen	4,75	%
Tilgung	1,0	%
Zinsbindung	10	Jahre
Steuersatz (Höchstsatz, einschl. Soli, KiSt)	47,475	%
WEG Verwaltung	20,83	EUR/Monat inkl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	21,50	EUR/Monat

Anschaffungskosten			
Kaufpreis Wohnung	139.000,00	EUR	
Erwerbsnebenkosten (ca. 7,5 % d. Kaufpreises) = Eigenkapital	10.425,00	EUR	
Gesamtkosten	149.425,00	EUR	
zu finanzierende Gesamtkosten	139.000,00	EUR	
Liquiditätsbetrachtung			
Zinsen Kaufpreisfinanzierung	-6.602,50	EUR p. a.	-550,21 EUR p. M.
Tilgung	-1.390,00	EUR p. a.	-115,83 EUR p. M.
Verwaltergebühren	-249,90	EUR p. a.	-20,83 EUR p. M.
Instandhaltungsrücklage	-258,00	EUR p. a.	-21,50 EUR p. M.
Unterdeckung = Mietersatz	= -8.500,46	EUR p. a. =	-708,37 EUR p. M.
entsprechend einer Nettokaltmiete pro m ²			8,24 EUR p. M.

* Im Jahr der durchgeführten Renovierung kann ein Betrag in Höhe von 8.000 EUR (siehe Preisliste Exposé Anteil Renovierung) als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand als Bestandteil der Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.



V. Berlin bietet alles. Grenzenlos.

Hauptstadt ohne Allüren

Natürlich ist Berlin eine Großstadt mit Weltklasse-Niveau. Nach dem Fall der Mauer avancierte die Stadt zu einer Metropole, die anderen europäischen Hauptstädten rasch den Rang ablief. Durch seine einzigartige Geschichte und die hohe Lebensqualität zog Berlin mehr Menschen an als London und Paris. Und sie kamen nicht nur als Touristen, viele blieben auch zum Wohnen.

Dass es hier nichts gibt, was es nicht gibt, mag Berlin mit vielen anderen pulsierenden Großstädten gemeinsam haben. Doch Berlin ist dabei oft auch noch erfrischend unkompliziert. Grundsätzlich lautet die Devise: Erlaubt ist, was gefällt. Dünkel ist Berlinern eher fremd. Hier darf jeder sein,

wie er ist. Die Stadt und ihre Bürger präsentieren sich in weiten Teilen direkt und unumwunden, ganz im Stil der „Berliner Schnauze“, an deren herbe Herzlichkeit sich so mancher Neuberliner erst gewöhnen muss. Berlin macht einem das Metropolen-Leben einfach.

Rein in die Stadt, rein ins Grüne

Was viele nicht wissen: Berlin ist eine der grünsten Hauptstädte Europas. Groß angelegte Wälder und mehr als 2500 öffentliche Grün- und Parkanlagen locken die Menschen ins Freie. Und auch für Wasserratten ist die Metropole ein Paradies. Havel, Spree und zahlreiche Seen bedecken fast 60 Quadratkilometer der Stadt.

Hauptstadt-Immobilien: Potenz und Potenzial

Die Hauptstadt, das politische Zentrum Deutschlands, in dem tagtäglich die einflussreichsten Entscheider des Landes agieren, ist per se ein attraktiver Immobilienstandort. Doch der Berliner Immobilienmarkt profitiert noch von zwei weiteren Besonderheiten: Da ist zum einen eine lang anhaltende Mietstabilität, die den Standort für Investoren berechenbar macht und Ansiedelungen fördert. Zum anderen bietet der Immobiliensektor in Berlin enorme Wachstums-Chancen. Durch sein großes Entwicklungspotenzial gilt er als einer der spannendsten Märkte in Europa. Die wichtigsten Wachstumsimpulse gehen von gro-

ßen Infrastrukturprojekten aus, so zum Beispiel vom BBI, dem neuen Flughafen Berlin Brandenburg International.

Wie attraktiv Berlin als Wohnort ist, zeigt die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre. Mittlerweile zählt die Metropole gut 3,4 Millionen Bürger. Die Hauptstadtfunktion und die Ansiedelung zukunftssträchtiger Branchen sorgen für einen stetigen Zuzug von Menschen aus dem In- und Ausland.



Nah an der Regierung, mitten im Geschehen

Immer mehr Unternehmen und Forschungseinrichtungen siedeln sich in Berlin an. Die Hauptstadt entwickelt sich zunehmend zum Investitionsmagneten. Allein im ersten Halbjahr 2010 verzeichnete die Wirtschaftsfördergesellschaft Berlin Partner so viele neue Arbeitsplätze wie 2009 im ganzen Jahr. Die meisten Jobs entstanden in den Bereichen Medien, Informationstechnologie und Telekommunikation. Aber auch andere Zukunftsbranchen, wie etwa die Solartechnik, sowie Verbände und Organisationen suchen zunehmend die Regierungsnähe. Eine Allianz aus Senat, Wirtschaft und Gewerkschaften entwickelte zudem im

Mai 2010 den „Masterplan Industrie“. Er sieht bis mindestens 2020 eine besondere Förderung industrieller Potenziale und Innovationen vor. All das wirkt sich natürlich auf den Berliner Büro- und Wohnungsmarkt aus: Hier ist weiterhin mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen.

Unübertroffen bezahlbar

Die jüngsten Mietspiegel für Berlin belegen es: In der Hauptstadt steigen die Mieteinnahmen überdurchschnittlich an. Und noch immer bietet das Berliner Mietniveau ein hohes Nachholpotenzial. Gleichzeitig ist der Erwerb von Immobilien in Berlin so günstig wie nirgendwo sonst in den sieben größten Städten Deutschlands. Ob in Düsseldorf, Stuttgart

oder Köln, Hamburg, München und Frankfurt a.M.: Überall ist der durchschnittliche Kaufpreis für eine 40 bis 80 Quadratmeter große Wohnung höher als in der Spree-Metropole. Auch im europäischen Vergleich liegt Berlin ganz vorn. Nach Informationen von LBS Research sind Immobilien in keiner anderen Regierungszentrale so erschwinglich wie in der deutschen Hauptstadt.

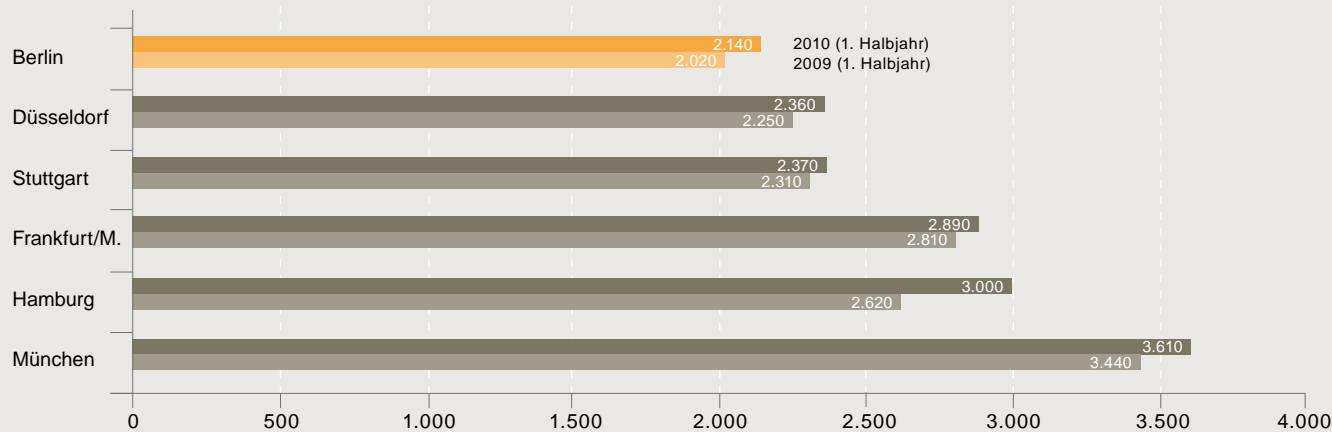
Mieten und Kaufpreise: Berlin holt Schwung



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise angebotener Eigentumswohnungen in sechs Städten

Angaben in Euro/m²

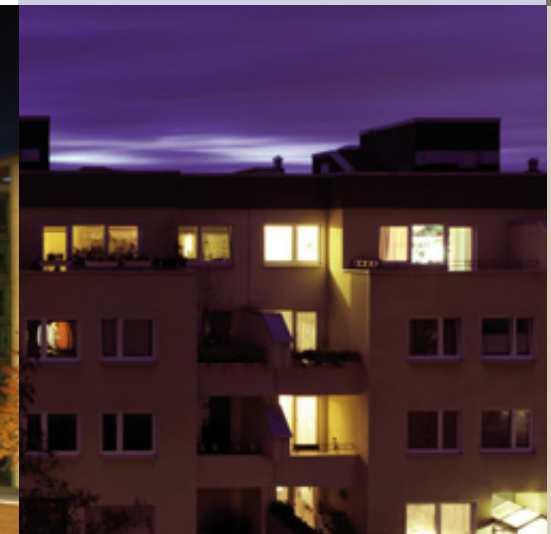
Quelle: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH



Weniger für mehr

Die Vermietbarkeit von Berliner Wohnungen scheint gesichert: Immer mehr Menschen ziehen nach Berlin, die Bevölkerung wächst, und entsprechend hoch ist die Nachfrage nach günstig gelegenen Wohnraum. Hinzu kommt, dass die Neubauproduktion in und um Berlin begrenzt bleibt. So verknappt sich das Gesamtangebot in der Region noch weiter, und die Nachfrage verschärft sich abermals.

Aus diesen Entwicklungen folgt unmittelbar, dass es immer weniger leerstehende Wohnungen in der Hauptstadt geben wird. 2015, so schätzt der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, werden in Berlin nur noch rund 3000 Wohnungen nicht vermietet sein.



Großer Markt für kleine Wohnungen



Singles stürmen den Wohnungsmarkt

In vielen Orten galten kleine Wohnungen lange Zeit als Auslaufmodell. Junge Familien suchten große geräumige Wohnungen oder am besten gleich ein Häuschen am Stadtrand. Doch mit dem zunehmenden Trend zu Single-Haushalten ändert sich die Situation grundlegend.

Seit Jahrzehnten werden die Haushalte in Deutschland immer kleiner. Mittlerweile gibt es mehr Einpersonenhaushalte als andere Haushaltsgrößen. Ihr Anteil nimmt beständig zu, während der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen stetig sinkt.

Kleiner ist trendy

Auch künftig erwarten die Experten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten. Dafür sprechen unter anderem die weiterhin zunehmende durch-

schnittliche Lebenserwartung, die niedrige Geburtenhäufigkeit und späte Familiengründung, eine Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung und eine hohe berufliche Mobilität. Und so wird Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland von 2005 bis 2020 von 38 Prozent auf 41 Prozent steigen.

Die Großstadt lockt

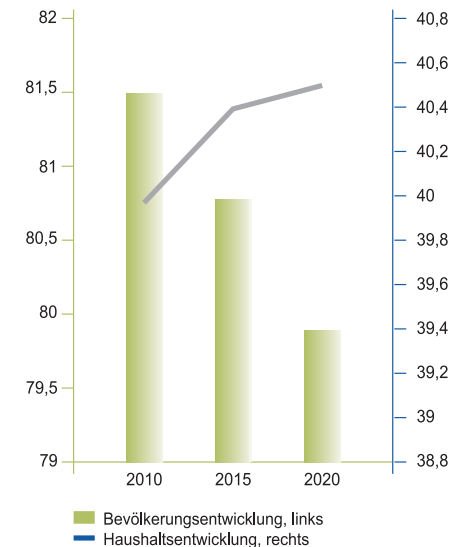
Besonders deutlich fällt die Dominanz der kleinen Haushalte in den großen Städten aus. In Berlin beispielsweise stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte von 1999 bis 2008 um fast 23 Prozent auf über 53 Prozent*. Demgegenüber steht die kontinuierliche Verringerung des Anteils von Haushalten mit drei sowie vier und mehr Personen um fast 13 Prozent beziehungsweise mehr als 18 Prozent. Bis 2015 soll die Zahl der Einpersonenhaushalte um weitere 5,4 Pro-

zent steigen. Diese Haushaltsstruktur ist typisch für Großstädte, wie ein Vergleich mit Hamburg, München oder Köln zeigt. Auch in diesen Städten dominieren die Einpersonenhaushalte.

Klein und oho

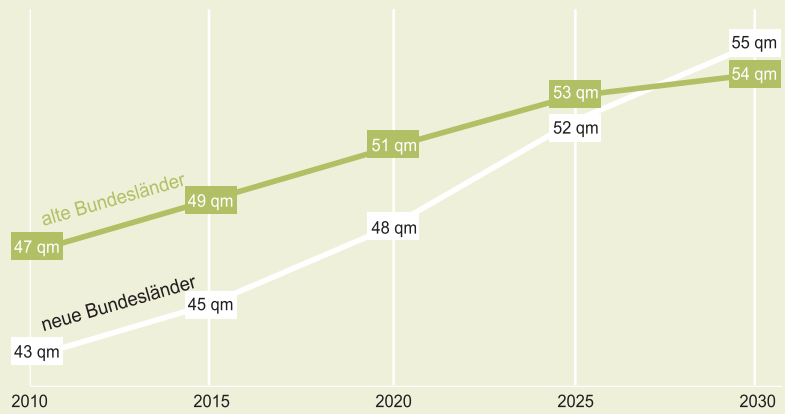
Da sich die örtlichen Wohnungsmärkte noch nicht ausreichend an die veränderte Nachfrage angepasst haben, werden vor allem kleine Wohnungen zunehmend knapp und teuer. In Berlin etwa stiegen die Mieten für kleine Wohnungen unter 40 Quadratmetern ab 2004 in einem Zeitraum von vier Jahren um 16 Prozent. So ist es kaum verwunderlich, dass die Experten des Wohnungsmarktbarometers der Investitionsbank Berlin nahezu überall in der Hauptstadt künftig einen besonderen Bedarf an kleineren Mietwohnungen sehen.

* Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt: 12, koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Basis: 31.12.2008 (Variante Untergrenze der „mittleren“ Bevölkerung); Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007.

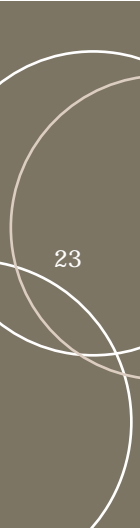
Bevölkerung in Deutschland schrumpft – Anzahl Privathaushalte steigt



Prognose der Wohnflächennachfrage 2010-2030
Quadratmeter pro Kopf

Quelle: LBS Research/empirica

Wohnflächenbedarf wächst weiter





Einkaufen am Winterfeldtplatz – West-Berlins schönster Wochenmarkt

Made in Schöneberg: „Ich bin ein Berliner“



John F. Kennedy bei seiner berühmten Rede vor dem Schöneberger Rathaus



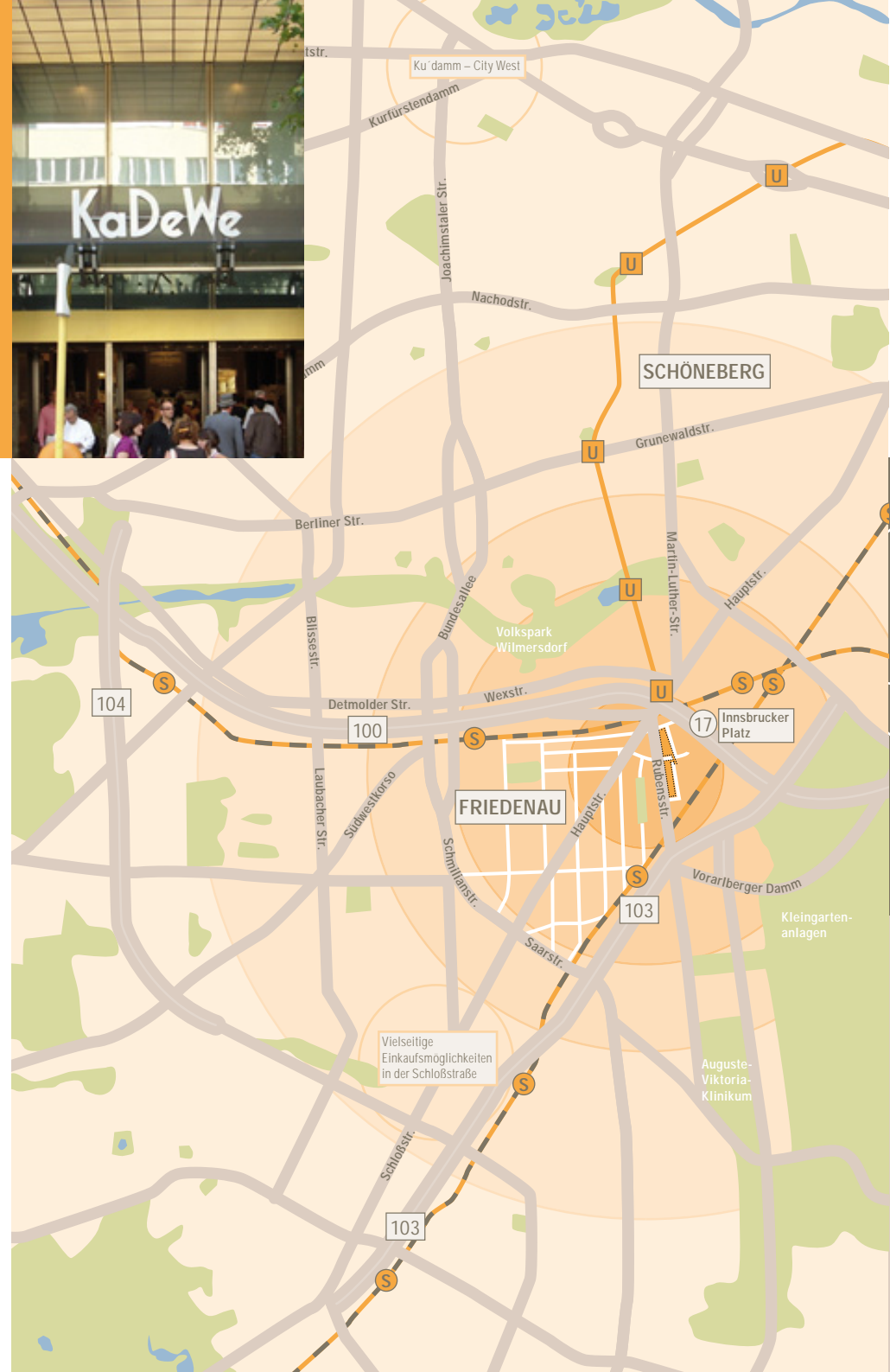
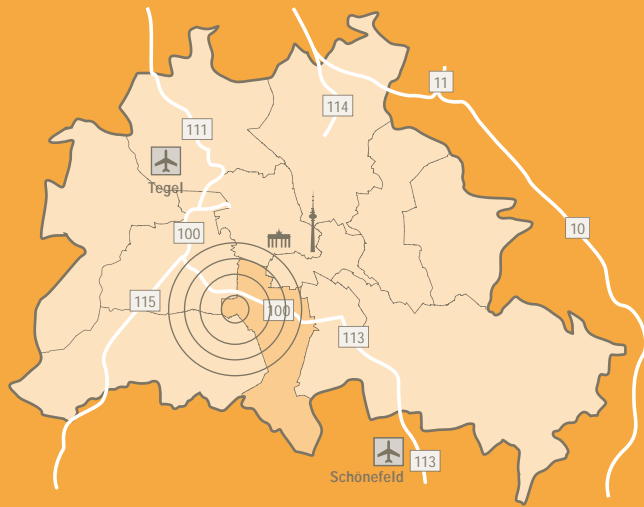
Grüne Straße in Friedenau

Ein Bezirk schreibt Weltgeschichte

In den Zeiten des geteilten Deutschlands war Schöneberg das politische Zentrum West-Berlins. Mehrmals zog das bezirkseigene Rathaus die Blicke der Weltöffentlichkeit auf sich: 1963 zum Beispiel hielt US-Präsident John F. Kennedy hier seine berühmte Rede. Am 10. November 1989 sprach Willy Brandt am selben Ort vom Mauerfall.

Kieze mit Gesicht

Schöneberg verströmt ein Flair von solidem Freigeist. Der Bezirk steht für attraktives und abwechslungsreiches Wohnen. Seine Kieze sind mal elegant und großbürgerlich, mal bunt und vital, mal szenig und schrill, mal belebt und mal ruhig. Seine Bewohner lieben oft Kleinkunst und Bücher, Cafés und internationale Küche, Biobrot und frisches Gemüse vom Markt. Aber auch das Nachtleben darf bei vielen nicht zu kurz kommen. Gut, dass Schöneberg von all dem viel zu



bieten hat. Am Winterfeldtplatz lässt sich jeden Samstag auf dem größten Wochenmarkt Berlins einkaufen. Drumherum, bis hin zur Goltzstraße und dem Akazienkiez, ist die Kneipen- und Restaurantdichte so hoch wie in kaum einem anderen Teil der Stadt. Dazwischen laden schöne Geschäfte mit kreativem Angebot zum Stöbern ein. Am oberen Ende des Winterfeldtplatzes beginnt der Motzkiez. Er schillert in den Farben des Regenbogens und ist die Adresse für Szenegänger. Der großstädtische Schöneberger Norden schließt sich unmittelbar an: Hierzu gehört der Wittenbergplatz mit dem weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannten KaDeWe. Das Kaufhaus am Tauentzien, der Verlängerung des Ku'damm, ist mit seinem exklusiven Sortiment auf 60.000 Quadratmetern eines der größten Warenhäuser Europas. Und das KaDeWe verrät es: Schöneberg liegt absolut zentral. Hier ist man mitten in der City, kann es aber trotzdem auch ganz ruhig

haben. So zum Beispiel im südwestlichen Bezirksteil Friedenau, einer beschaulichen Wohngegend, in der Villen und Gründerzeithäuser dominieren. Oder in einer der zahlreichen Schöneberger Grünanlagen. Ob im Kleistpark, Rudolf-Wilde-Park oder dem Natur-Park Südgelände: Überall lässt es sich herrlich entspannen. Sollte man Schöneberg mit einem einzigen Wort beschreiben, dann ist es sicher die Vielfalt. Hier zu wohnen heißt Berlin zu erleben.

Was haben Einstein, David Bowie und die Dietrich gemeinsam?

Ganz einfach: Alle drei lebten – wie übrigens noch viele andere Berühmtheiten – eine Zeitlang in Schöneberg. Marlene Dietrich wurde dort auch begraben. Physiker und Nobelpreisträger Albert Einstein wohnte 25 Jahre lang im Bayerischen Viertel. Und Popmusiker David Bowie machte Ende der Siebziger ein paar Jahre an der belebten Hauptstraße Station.



Beste Anbindung für Ungebundene

Wenn es um die Lage ihrer Wohnung geht, zählt für junge Leute vor allem dies: mobil sein, flexibel sein und schnell zu Arbeit, Uni oder Freunden kommen. Besser als am Innsbrucker Platz kann man es da gar nicht treffen. Die Anbindungen hier sind erstklassig: Busse, U- und S-Bahn halten vor der

Tür, Züge der Bundesbahn fahren vom nahe gelegenen Südkreuz und mit dem Auto ist man sofort auf dem Berliner Ring. Noch dazu ist Schöneberg so zentral, dass das Fahrrad oft eine erfrischende Alternative zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Egal wohin es gehen soll, der erste Schritt ist hier schnell gemacht.





Wer hier wohnt, lebt schon

Dreimal mehr: Vergnügen, Nähe, Ruhe
In der U-Bahn-Station des Innsbrucker Platzes kann man bis 22 Uhr einkaufen, bis zu IKEA sind es gerade mal drei Minuten mit der S-Bahn und wenige hundert Meter zu Fuß. In eines der angesagtesten Szeneviertel Berlins kommt man in zehn Minuten mit dem Rad, und die S-Bahn-Fahrt zum Schlachtensee, einem der beliebtesten Ausflugsziele der Hauptstadt, ist nicht lang genug, um dabei die Tageszeitung durchzule-

sen. Das ist es, was junge Menschen wollen. Im Schöneberger Wohn-Ensemble sind sie nah dran an der Party, aber nicht zwangsläufig mittendrin, sie wohnen zentral und sind doch schnell weg. Cafés, Kneipen und Restaurants erreichen sie bequem zu Fuß und die verlockende Vielfalt stellt sie jeden Tag aufs Neue vor die Qual der Wahl. - Das alles zu erschwinglichen Mietpreisen. Kein Wunder, dass Wohnraum in Schöneberg knapp wird.





Jeder Weg eine Kurzstrecke

Nicht nur junge Menschen, auch Senioren wissen die ausgezeichnete Verkehrsanbindung am Schöneberger Wohn-Ensemble zu schätzen. Weitere Pluspunkte der Gegend sind für sie der große Supermarkt an der U-Bahn-Station und die zahlreichen anderen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung in der Hauptstraße. Wer etwas eleganter shoppen möchte, fährt mit dem Bus in 12

Minuten zur Einkaufspassage im Steglitzer Stadtschloss.

Doch für Senioren ist nicht nur der Einkauf wichtig, auch Ärzte müssen schnell und leicht erreichbar sein. Zahlreiche Allgemeinmediziner und Spezialisten haben sich in dieser Gegend Schönebergs niedergelassen. Auch das Auguste-Viktoria-Klinikum ist nur einen guten Kilometer entfernt. Solche Adressen geben Sicherheit.



Länger mitten im Leben



Alt werden, jung bleiben

Senioren sind oft vor allem eines: aktiv. Ein Kiez, in dem alle Altersgruppen vertreten sind und Jung und Alt zusammen leben, bietet dafür denkbar gute Voraussetzungen. Doch auch, wer rund ums Schöneberger Wohn-Ensemble speziell nach Aktivitäten für ältere Semester sucht, wird sofort fündig: Direkt auf der anderen Seite der Hauptstraße lockt eine moderne Seniorenfreizeitstätte mit Yoga, Tai-Chi, Sprach- und

Computerkursen und vielem mehr. Darüber hinaus bietet die Schöneberger Volkshochschule in unmittelbarer Nachbarschaft, in der Waldenburg-Schule Otzenstraße, Veranstaltungen an. Näher geht es nicht.

Viel Rasen für Ruhe

Vom Schöneberger Wohn-Ensemble ist es nicht weit zur Naherholung. Parks und Gärten, die zum Verweilen und Spazieren einladen, sind nur einen Steinwurf entfernt. Di-

rekt von der Rubensstraße aus gelangt man in die Ceciliengärten. Diese Grünanlagen gehören zu einer Art-Deco-Wohnsiedlung. 1977 wurden sie zum Gartendenkmal erklärt.

Auf der anderen Seite des Innsbrucker Platzes lockt das östliche Ende des Volksparks. Wer diese Grünfläche in ihren zwei Kilometern Länge durchquert, kommt schließlich in Wilmersdorf an.

Und auch, wer es bunt und blütenreich mag, kommt auf seine Kosten: Bis zu den Kleingartenkolonien im Schöneberger Südgelände, der größten zusammenhängenden Kleingartenfläche Berlins, ist es ebenfalls nur ein Katzensprung.

Im Schöneberger Wohn-Ensemble ist man mitten in der Stadt und doch schnell draußen.



Vier Flügel und nicht abgehoben

Die beiden Wohnanlagen bilden ein gepflegtes Ensemble in einer Gegend mit guter Infrastruktur. Sie sind nahe am Innsbrucker Platz gelegen, jedoch in ruhigen Seitenstraßen abseits von der Hauptverkehrsader. Dennoch bieten sie alle denkbaren Anbindungen an den Nahverkehr – vom Bus bis zur Stadtautobahn. Nach Süden hin schließt sich an die Objekte der ruhige Stadtteil Friedenau an, nach Norden gelangt man sofort in die Hauptstraße, eine belebte Einkaufsmeile Schönebergs.

Die beiden miteinander verbundenen Komplexe entstanden 1930 als traditionelle Mauerwerksbauten. Die meisten der da-

zugehörigen, in geschlossener Bauweise errichteten Häuser sind viergeschossig, es gibt aber auch welche mit fünf oder sechs Obergeschossen. Fast alle Gebäude werden von Satteldächern bedeckt, zum Teil zu den Giebeln abgewalmt. Nur wenige der Häuser haben ein Flachdach.

Jede der beiden Gebäudegruppen wurde als Vierflügelanlage mit einem großzügig und einladend begrünten Hof im Innern errichtet. WEG 1 wird dabei von Rubens-, Eissack- und Traegerstraße gesäumt. Ein Verbindungsflügel über die Traegerstraße (die daher eine Sackgasse ist) führt hinüber zu WEG 2. Diese wird von Traeger-, Rubens- und Otzenstraße umschlossen.



VI. Das Objekt:





Zwei Wohnanlagen in einem

Individuell trifft klassisch

Die Wohnungen des Gebäudeensembles sind zwischen 41 und 128 Quadratmeter groß, verteilt auf ein bis fünf Zimmer. Fast alle Wohnungen haben einen Erker, Wintergarten, Balkon oder eine Loggia. Die Grundrisse sind äußerst ansprechend. Alle Wohnungen sind klassisch geschnitten und doch individuell gestaltet. Bei gleicher Größe ergeben sich ganz unterschiedliche Raumaufteilungen. In manchen Wohnungen sind jeweils zwei Zimmer durch eine Tür miteinander verbunden. Es gibt jedoch keine Durchgangszimmer oder gefangenen Räume.





Draußen mobil, drinnen relaxed

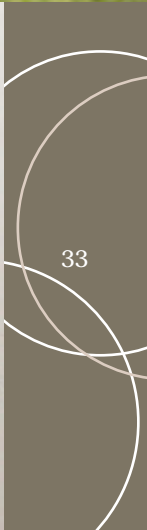
Während die beiden Wohnanlagen ihren Bewohnern alle Möglichkeiten aktiven Lebens bieten, sobald sie vor die Haustür treten, herrscht in den beiden Innenhöfen der Vierflügelbauten herrliche Ruhe. Jedes einzelne Haus hat Zugang zum idyllischen Grün. Schöne, alte Bäume und einladende Rasenflächen schaffen eine Atmosphäre der Entspannung und Gelassenheit. Zwischen Ahorn, Eiche und Kastanie ist hier viel Platz für eine Pause im Alltag. Ob auf dem Gartenstuhl mit dem Buch in der Hand oder auf der Wiese gemeinsam mit den Kindern des Hauses: Schneller kann man die Großstadt mit all ihren Anforderungen nicht hinter sich lassen. Ein Schritt durch die Hintertür genügt.



Außen die Großstadt, innen Idylle



Grüne Höfe mit altem Baumbestand





Umbauvariante Wintergarten

Durchdachte Umbauvarianten

Die folgenden Grundrisse präsentieren für viele Wohnungen Umbauvarianten, die vom Bestand abweichen. Zwar sind diese nicht im Preis inbegriffen, doch wollen wir Ihnen damit das Potenzial der Wohnungen verdeutlichen – ein Potenzial, das mit relativ einfachen Mitteln zu entfalten ist. Fehlt zum Beispiel ein Balkon, kann ein raffiniertes Podest das Freiluftgefühl einer Loggia in die Wohnung holen. So sitzt der Bewohner etwas erhöht und das Fenster scheint zum Freisitz zu werden. Die grünen Höfe bieten dann die zwitschernde Kulisse und der Mieter kommt der Sonne zwei Stufen näher.

Frische Brise für die Wohnung

Ein Erker wird zum Wintergarten

Eine andere Umbauvariante ermöglichen die Wohnungen mit dem originellen dreieckigen Erker. Hier wird ein kleiner Wintergarten zu einer individuellen Wohnsituation:

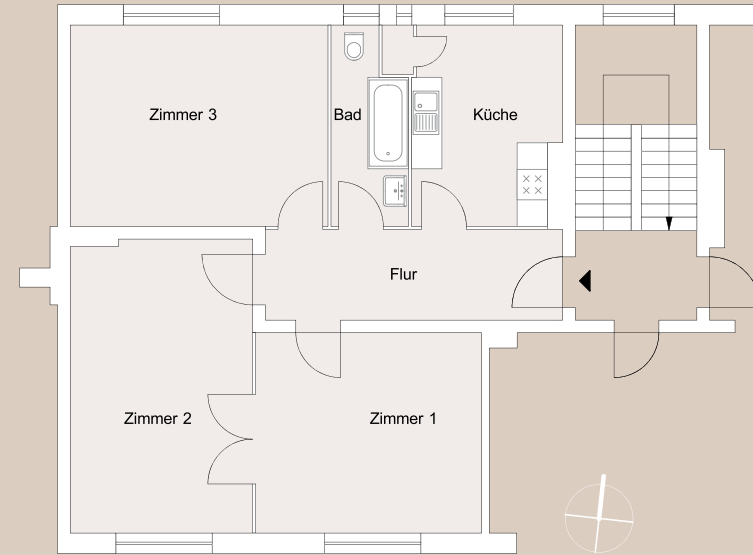
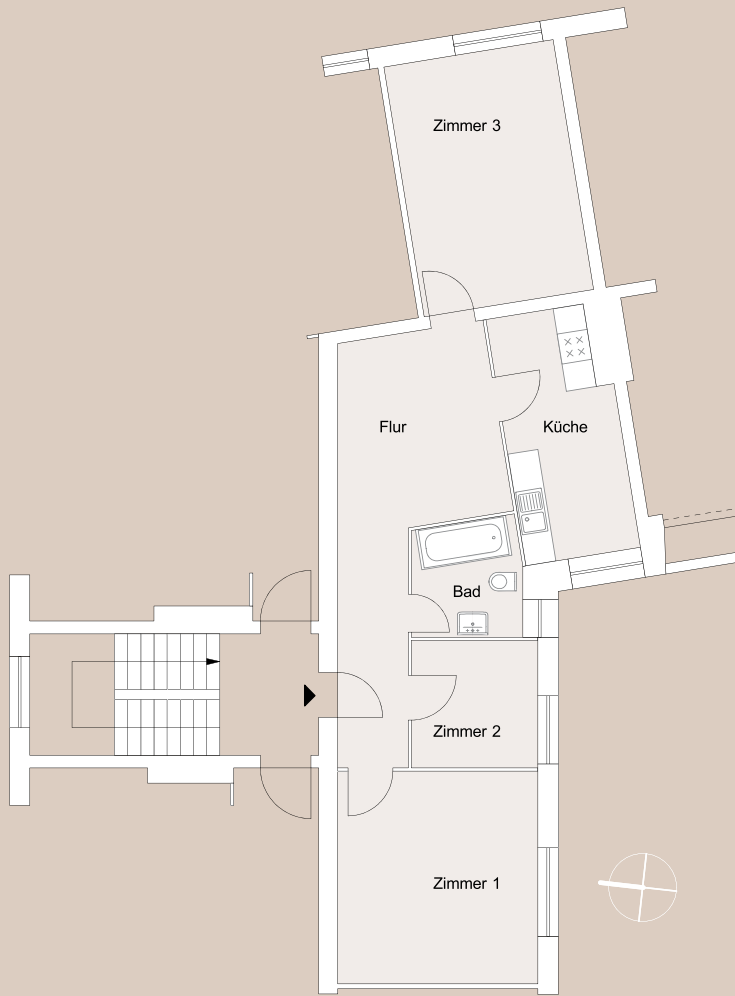
Durch das Aufbrechen einer Wand bekommen die zwei zum hellen Hof liegenden Zimmer eine gläserne Verbindung. So entsteht eine moderne Transparenz der Räume und ein Loggia-Feeling weht hindurch.





Umbauvariante Podest

Die Grundrisse



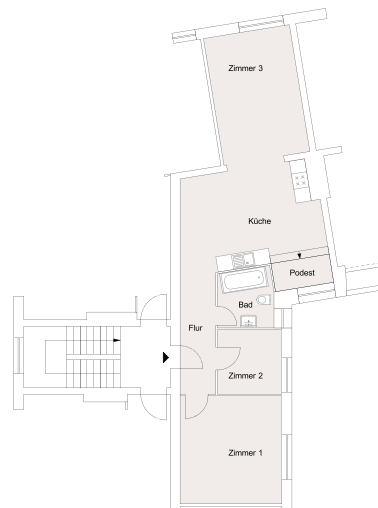
Eisackstraße 3, WEG 1

Wohnung 57

EG mitte

Wohnfläche 70,83 m²

Umbaumöglichkeit:



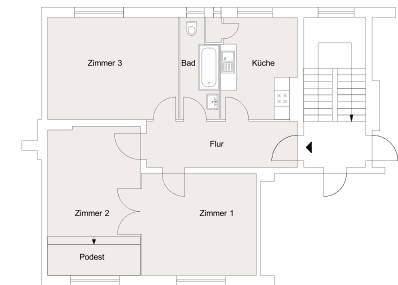
Eisackstraße 3, WEG 1

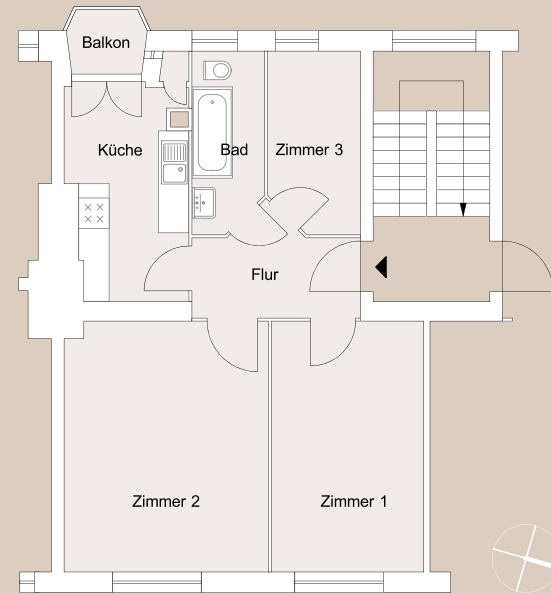
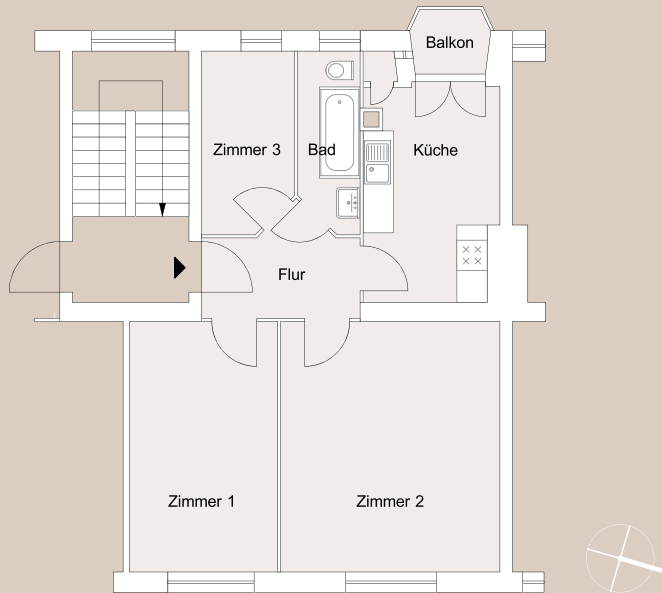
Wohnung 72

5. OG rechts

Wohnfläche 88,32 m²

Umbaumöglichkeit:

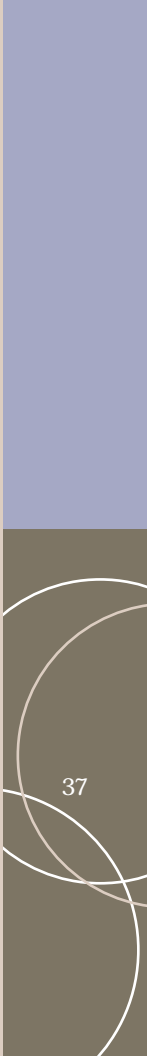


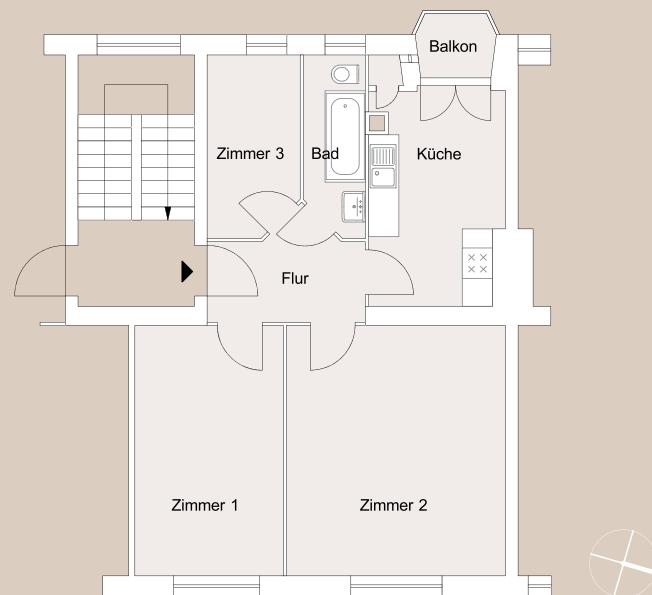


Eisackstraße 4, WEG 1
 Wohnung 49
 2. OG rechts
 Wohnfläche 64,63 m²



Eisackstraße 4, WEG 1
 Wohnung 50
 3. OG links
 Wohnfläche 63,98 m²

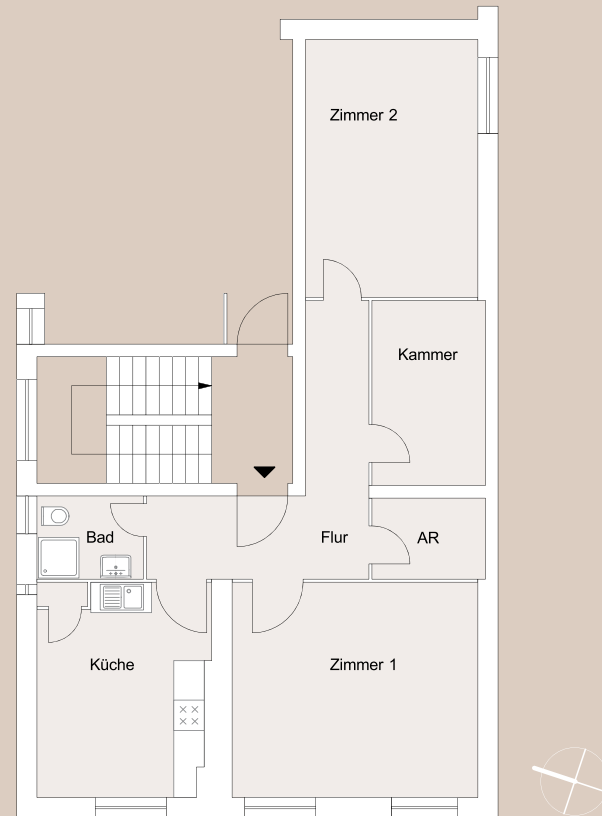
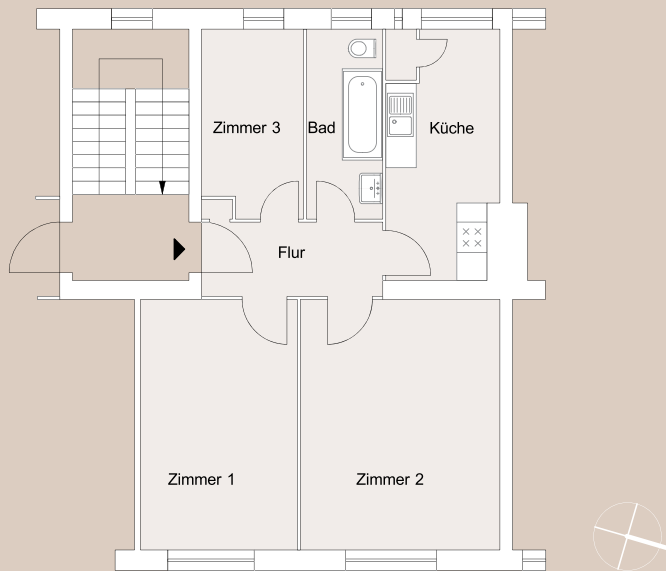




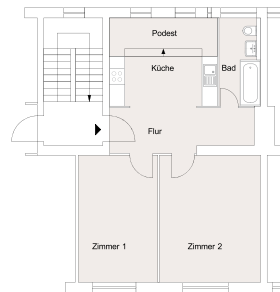
Eisackstraße 4, WEG 1
Wohnung 52
4. OG links
Wohnfläche 64,17 m²



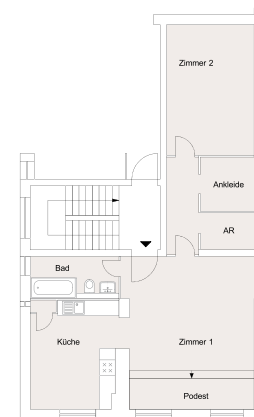
Eisackstraße 4, WEG 1
Wohnung 53
4. OG rechts
Wohnfläche 64,88 m²

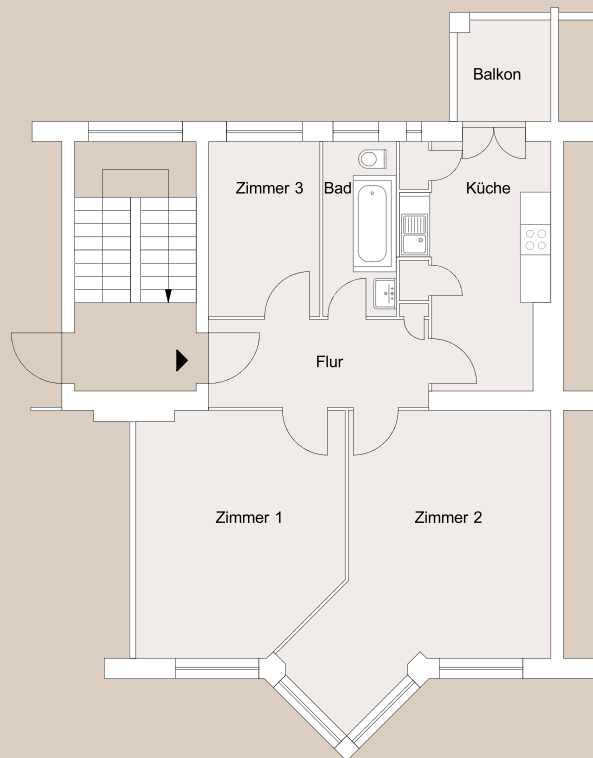
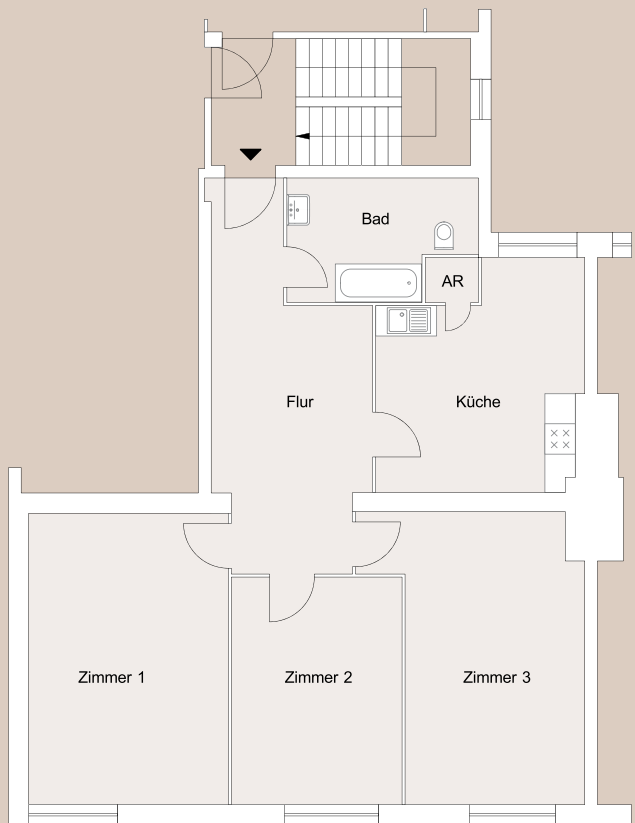


Eisackstraße 4, WEG 1
 Wohnung 55
 5. OG rechts
 Wohnfläche 66,62 m²
 Umbaumöglichkeit:

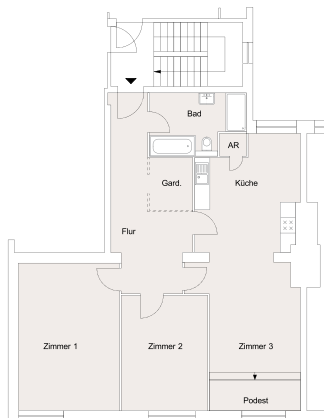


Eisackstraße 5, WEG 1
 Wohnung 41
 4. OG links
 Wohnfläche 67,80 m²
 Umbaumöglichkeit:

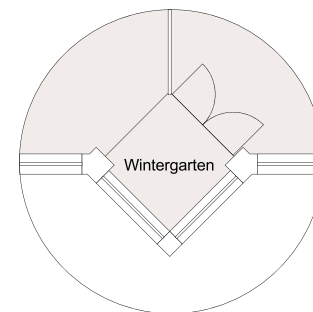


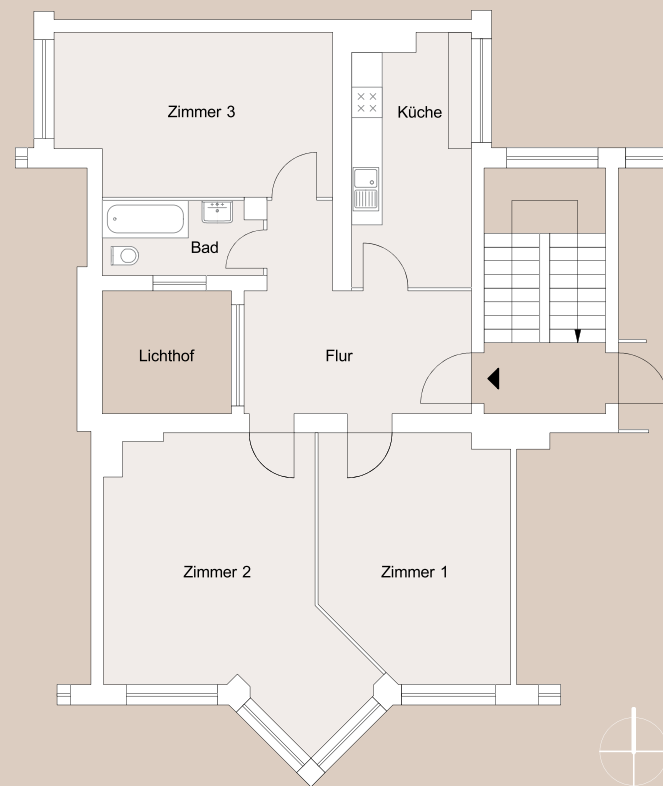
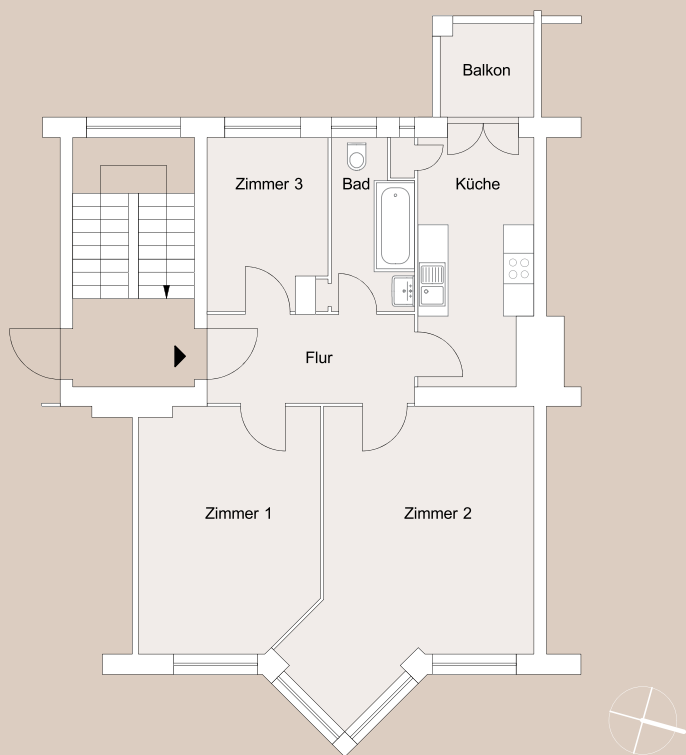


Eisackstraße 5, WEG 1
 Wohnung 43
 5. OG rechts
 Wohnfläche 96,07 m²
 Umbaumöglichkeit:

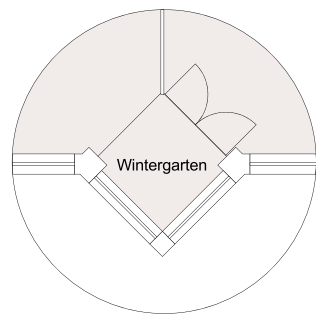


Eisackstraße 7, WEG 1
 Wohnung 18
 EG rechts
 Wohnfläche 72,10 m²
 Umbaumöglichkeit:

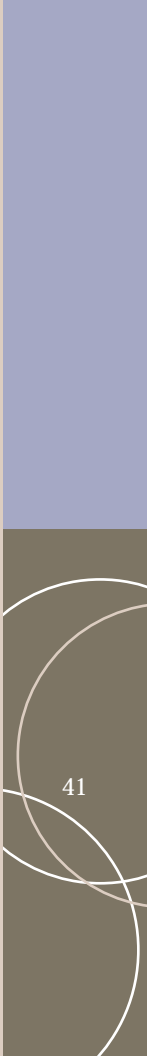
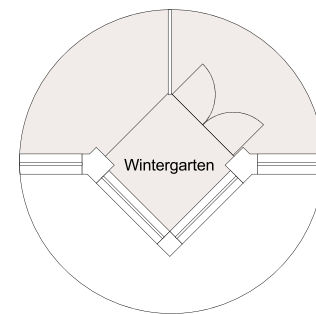


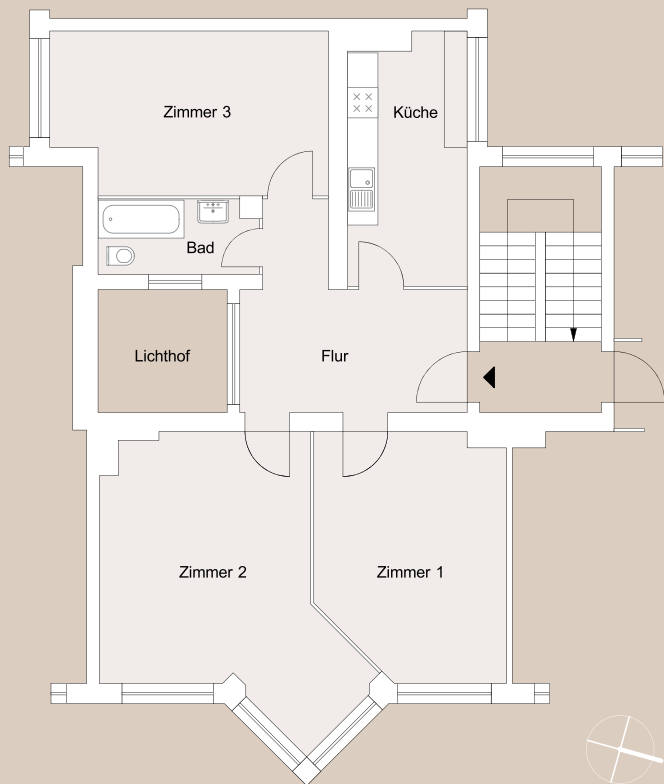


Eisackstraße 9, WEG 1
 Wohnung 8
 3. OG rechts
 Wohnfläche 72,91 m²
 Umbaumöglichkeit:

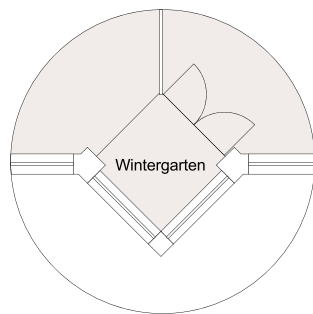


Eisackstraße 10, WEG 1
 Wohnung 226
 EG links
 Wohnfläche 80,29 m²
 Umbaumöglichkeit:



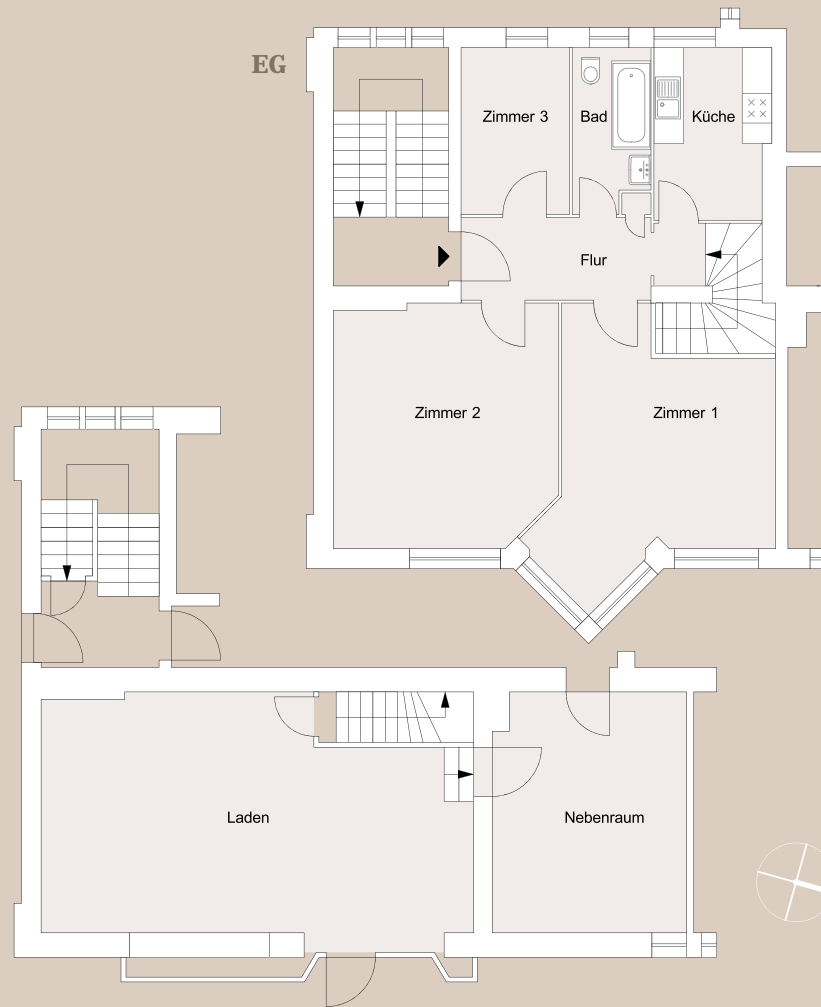


Eisackstraße 10, WEG 1
 Wohnung 230
 2. OG links
 Wohnfläche 82,56 m²
 Umbaumöglichkeit:

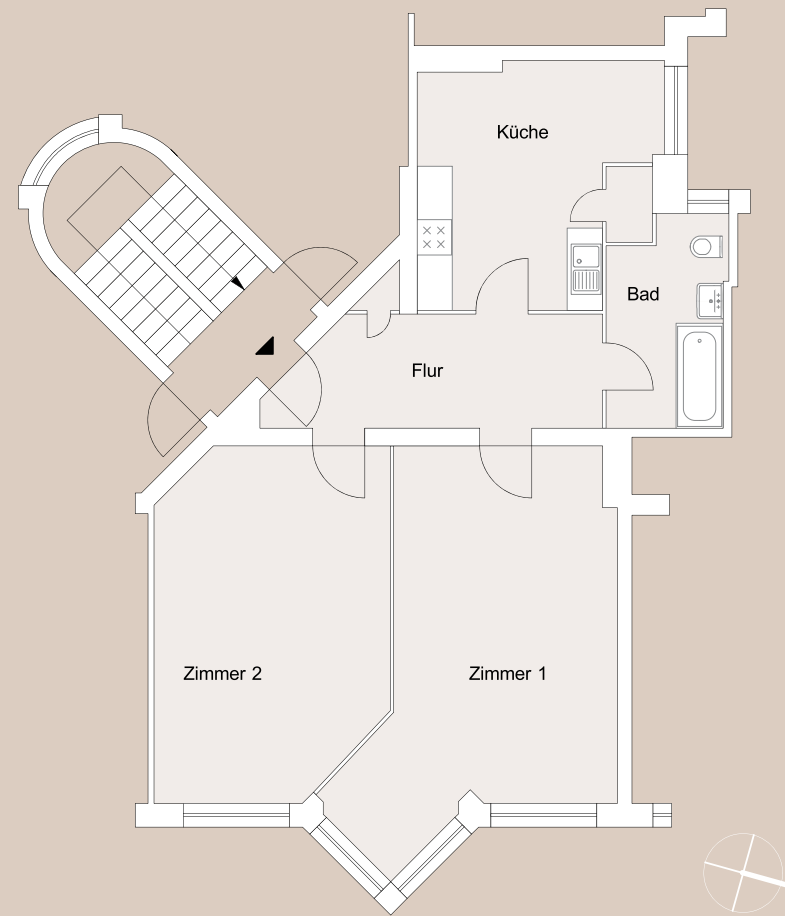
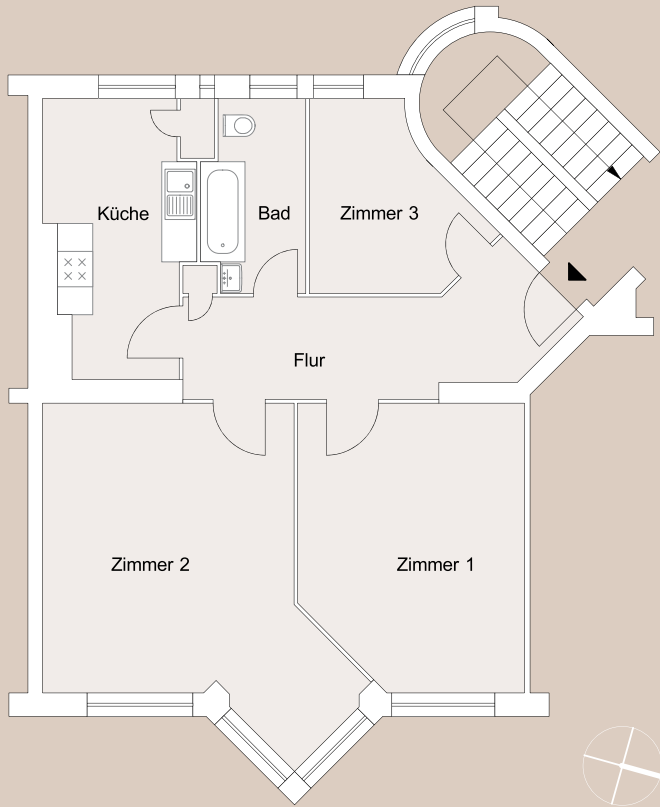


KG

EG



Eisackstraße 11, WEG 1
 Gewerbe/Wohnung 235
 EG, KG
 Wohnfläche 124,33 m²



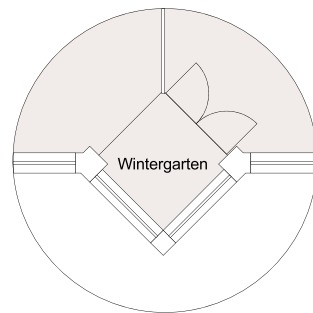
Eisackstraße 13, WEG 1

Wohnung 249

EG links

Wohnfläche 73,72 m²

Umbaumöglichkeit:



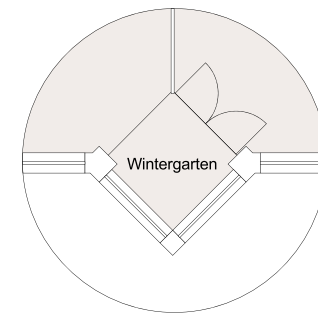
Eisackstraße 13, WEG 1

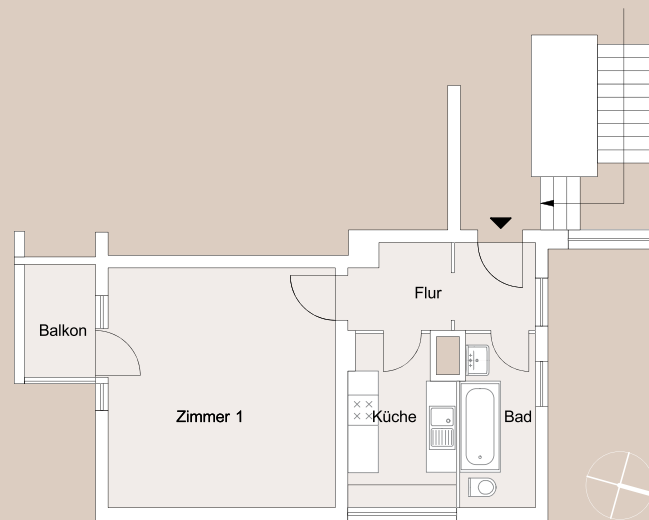
Wohnung 250

EG rechts

Wohnfläche 81,87 m²

Umbaumöglichkeit:

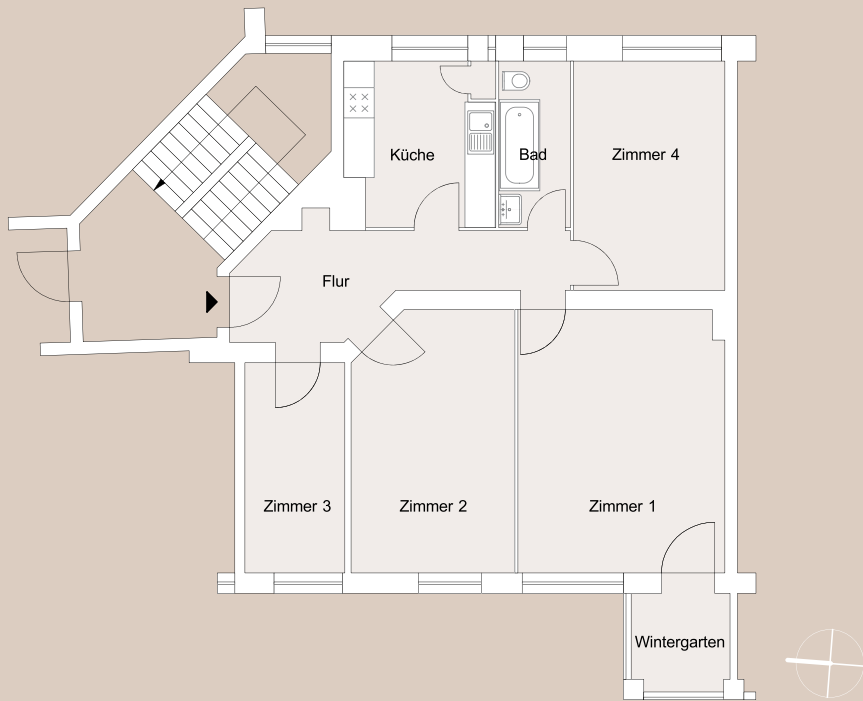




Eisackstraße 13, WEG 1
Wohnung 254
1. OG rechts
Wohnfläche 52,47 m²



Eisackstraße 14, WEG 1
Wohnung 270
3. OG links
Wohnfläche 41,41 m²



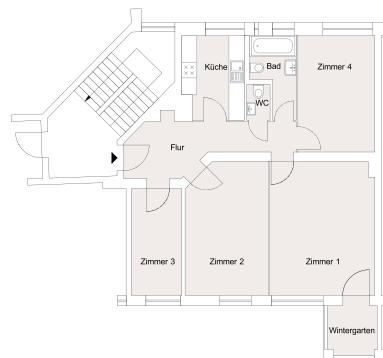
Rubensstraße 3, WEG 1

Wohnung 108

1. OG rechts

Wohnfläche 86,00 m²

Umbaumöglichkeit:



Rubensstraße 3, WEG 1

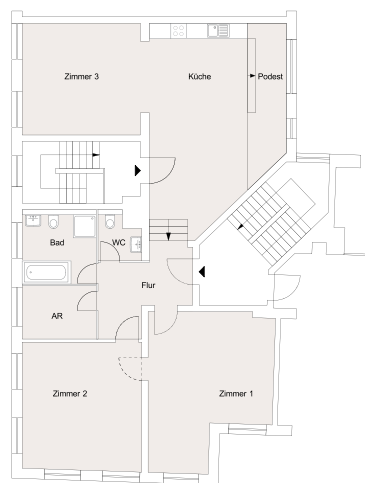
Wohnung 116

4. OG mitte

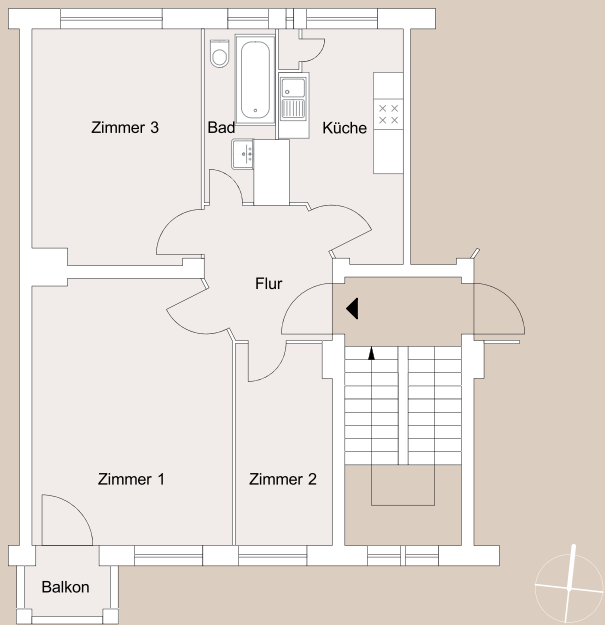
Wohnfläche 60,00 m²



Rubensstraße 3, WEG 1
 Wohnung 104
 EG links mitte
 Wohnfläche 128,02 m²
 Umbaumöglichkeit:



Rubensstraße 3a, WEG 1
 Wohnung 98
 2. OG links
 Wohnfläche 65,45 m²



Rubensstraße 3a, WEG 1

Wohnung 99

2. OG rechts

Wohnfläche 65,45 m²

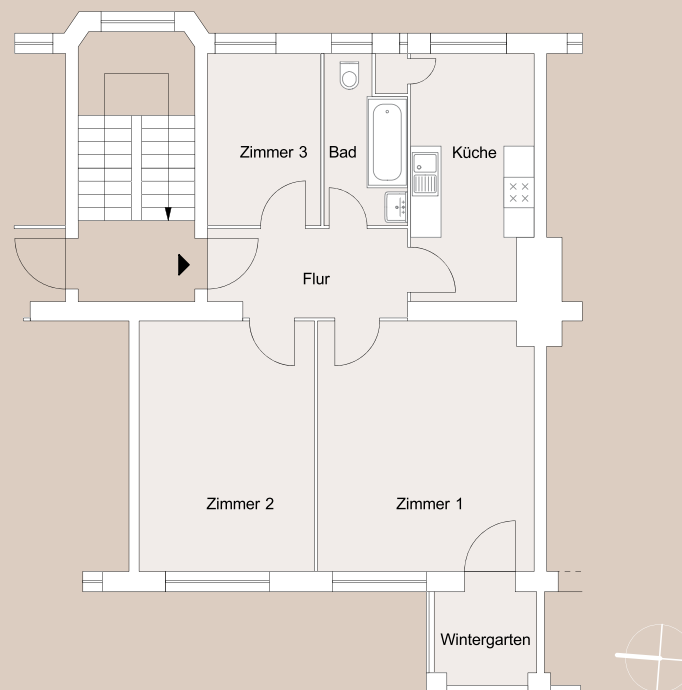
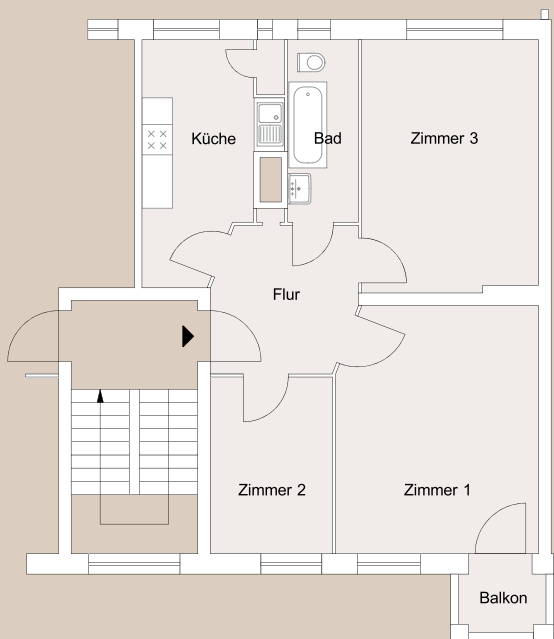


Rubensstraße 3b, WEG 1

Wohnung 90

3. OG rechts

Wohnfläche 65,45 m²



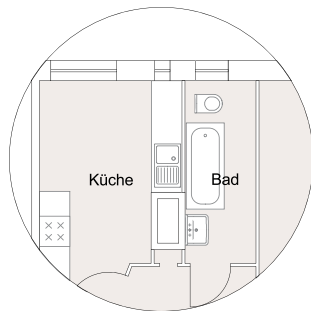
Rubensstraße 3c, WEG 1

Wohnung 79

3. OG links

Wohnfläche 70,94 m²

Umbaumöglichkeit:

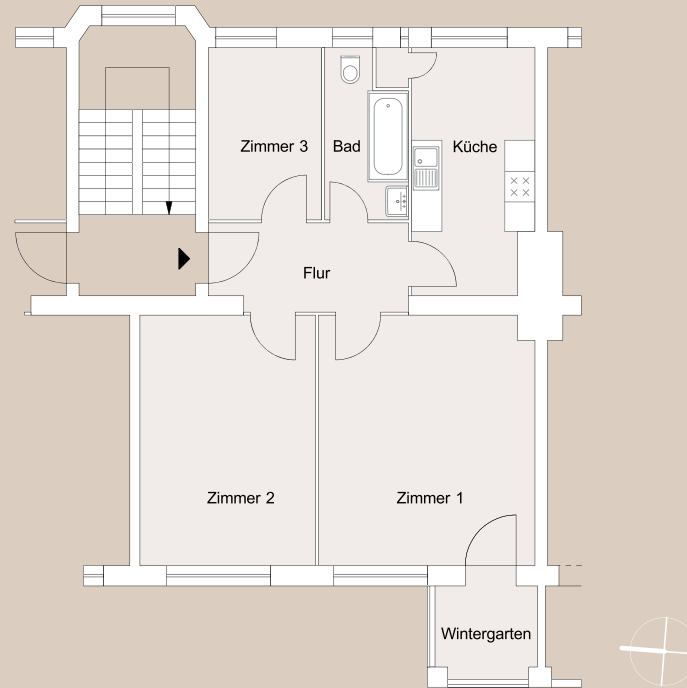
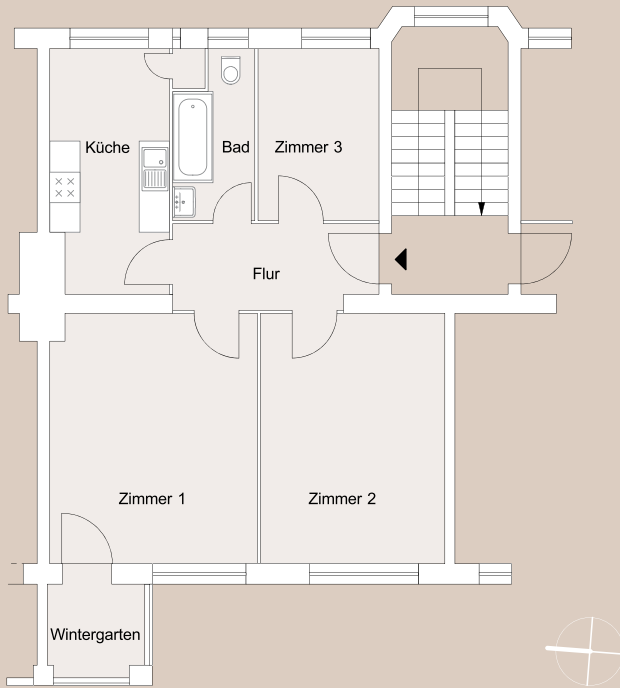


Rubensstraße 9, WEG 1

Wohnung 136

EG rechts

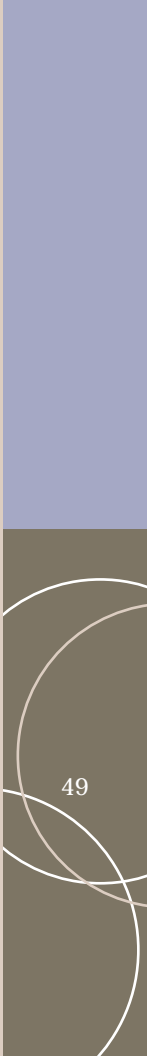
Wohnfläche 70,06 m²

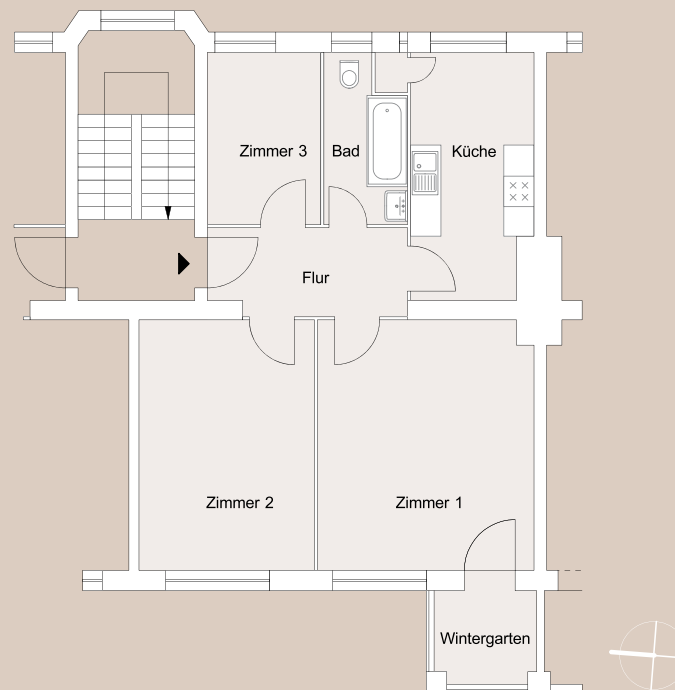
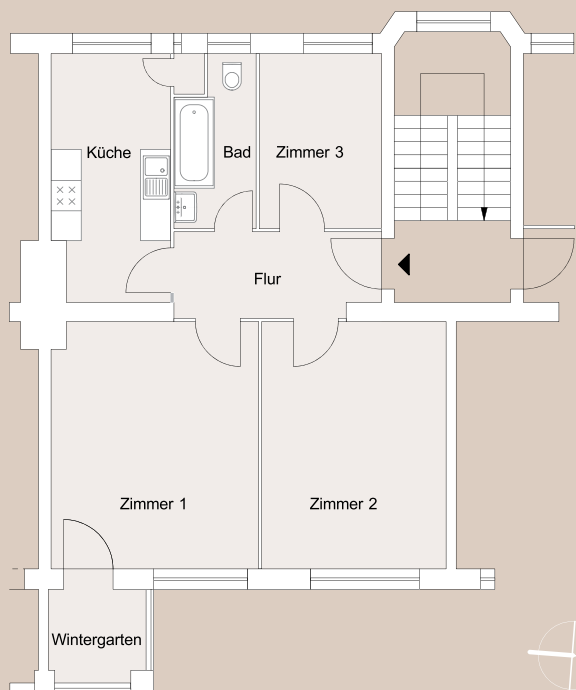


Rubensstraße 9, WEG 1
 Wohnung 137
 1. OG links
 Wohnfläche 71,86 m²



Rubensstraße 9, WEG 1
 Wohnung 140
 2. OG rechts
 Wohnfläche 71,86 m²

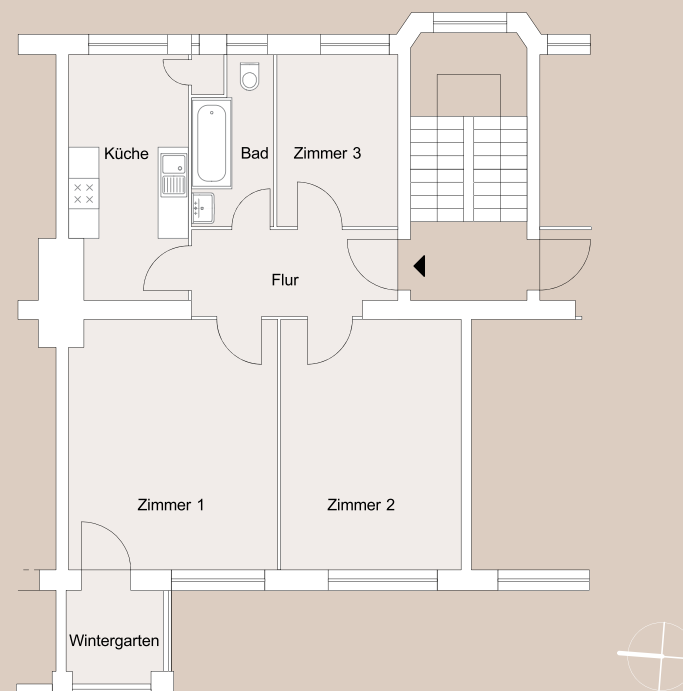
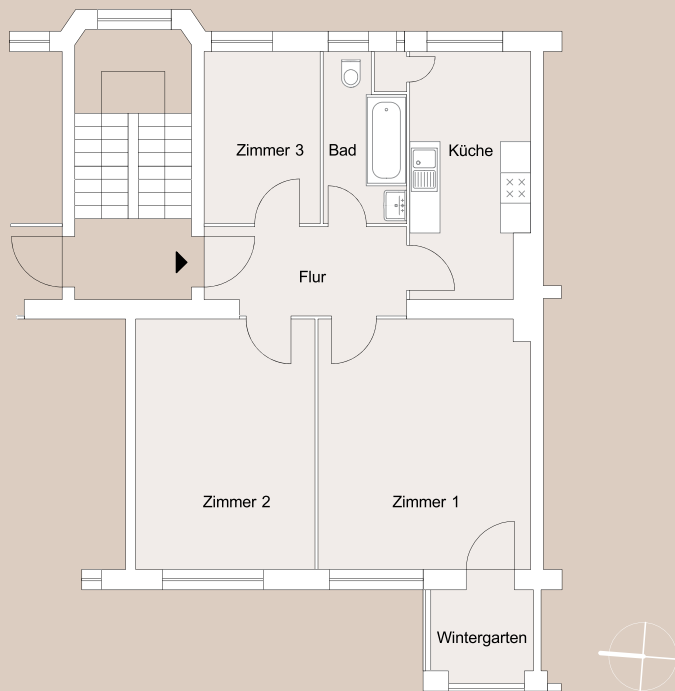




Rubensstraße 9, WEG 1
 Wohnung 139
 2. OG links
 Wohnfläche 71,86 m²



Rubensstraße 9, WEG 1
 Wohnung 142
 3. OG rechts
 Wohnfläche 71,86 m²



Rubensstraße 11, WEG 1

Wohnung 145

EG rechts

Wohnfläche 70,06 m²

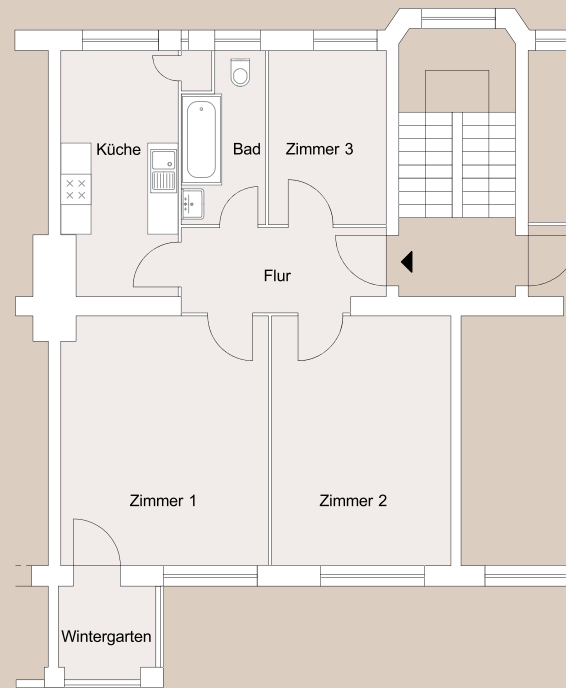
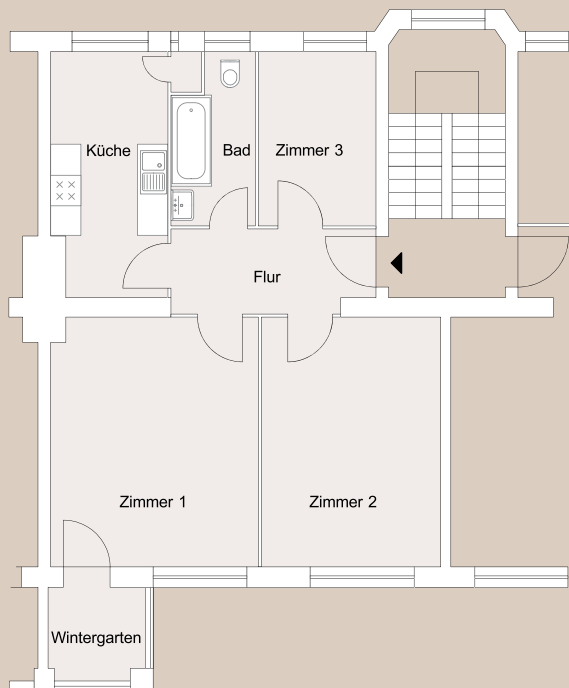


Rubensstraße 11, WEG 1

Wohnung 146

1. OG links

Wohnfläche 71,86 m²



Rubensstraße 11, WEG 1

Wohnung 148

2. OG links

Wohnfläche 71,86 m²

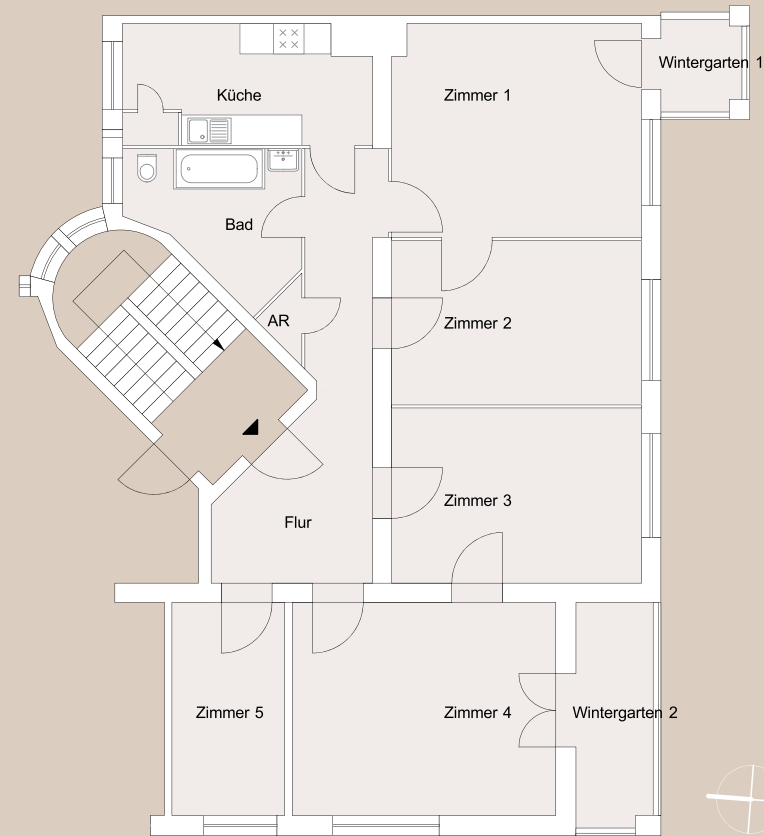
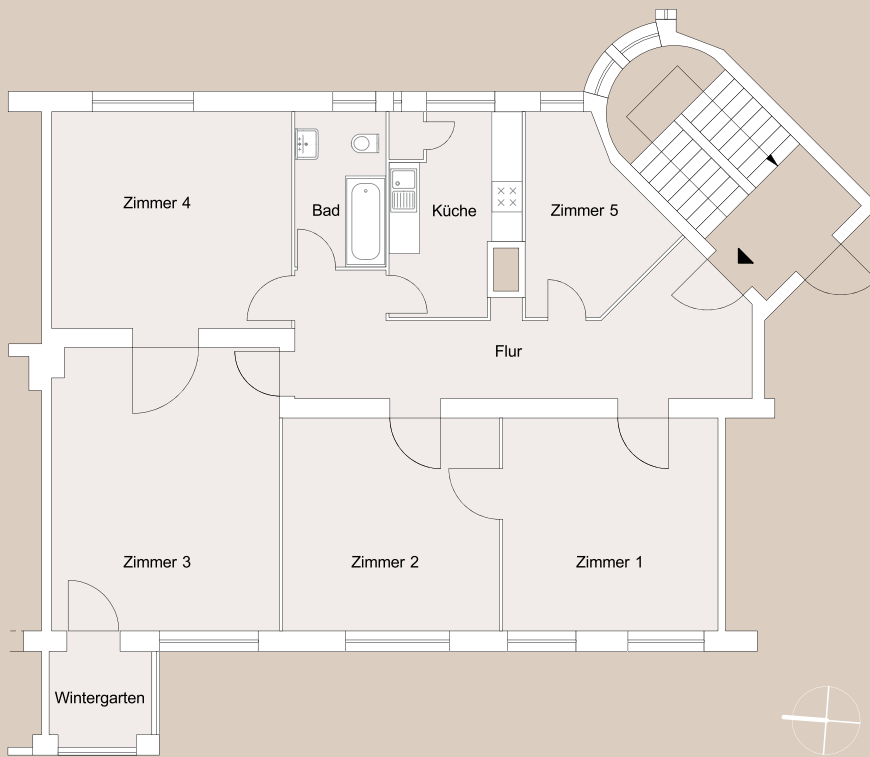


Rubensstraße 11, WEG 1

Wohnung 150

3. OG links

Wohnfläche 71,86 m²



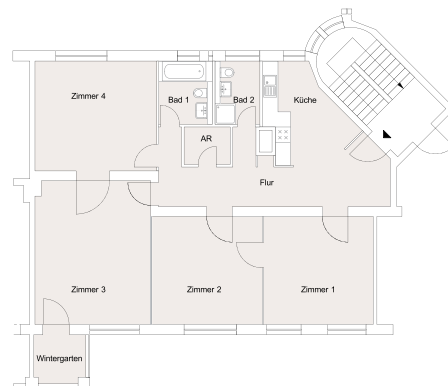
Rubensstraße 15, WEG 1

Wohnung 164

2. OG links

Wohnfläche 125,00 m²

Umbaumöglichkeit:



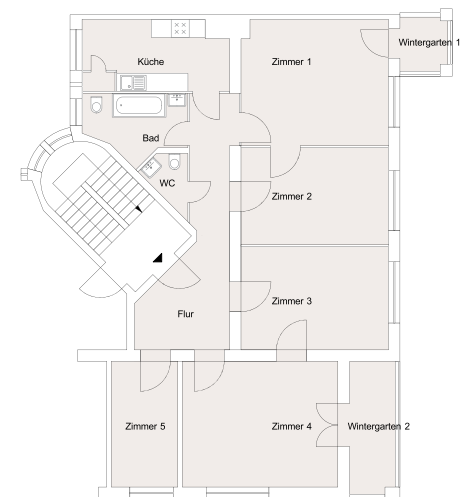
Rubensstraße 15, WEG 1

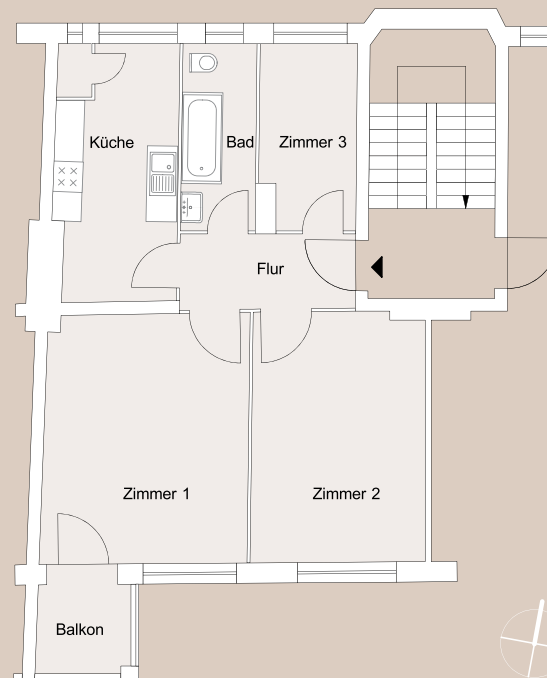
Wohnung 167

3. OG rechts

Wohnfläche 120,00 m²

Umbaumöglichkeit:

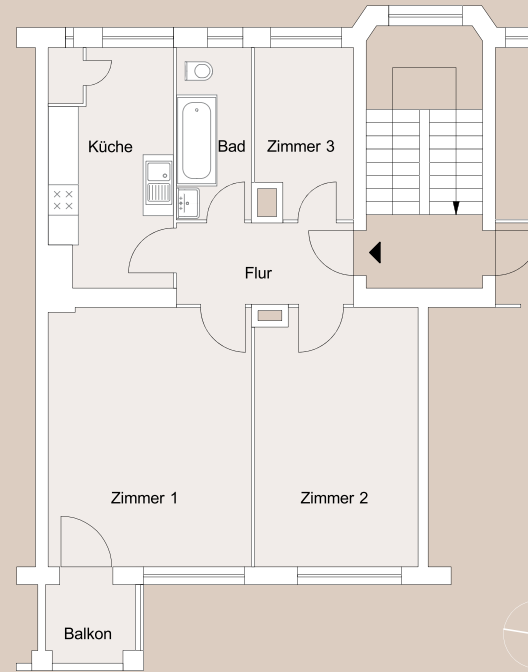
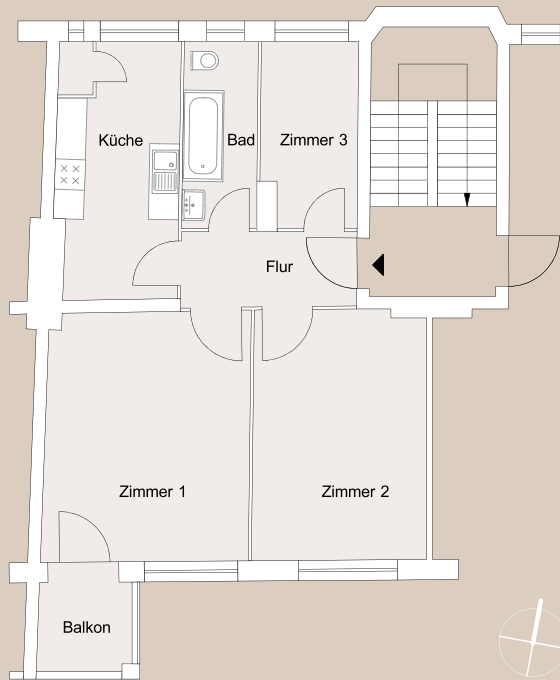




Traegerstraße 5, WEG 1
 Wohnung 225
 3. OG rechts
 Wohnfläche 69,80 m²
 Umbaumöglichkeit:



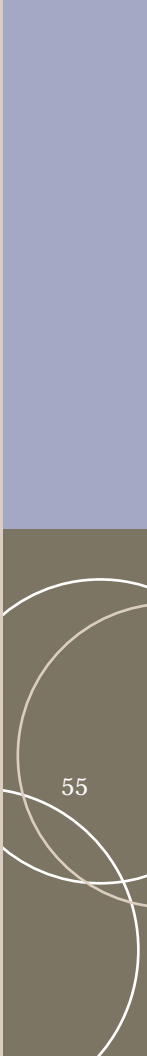
Traegerstraße 8, WEG 1
 Wohnung 200
 3. OG links
 Wohnfläche 62,12 m²

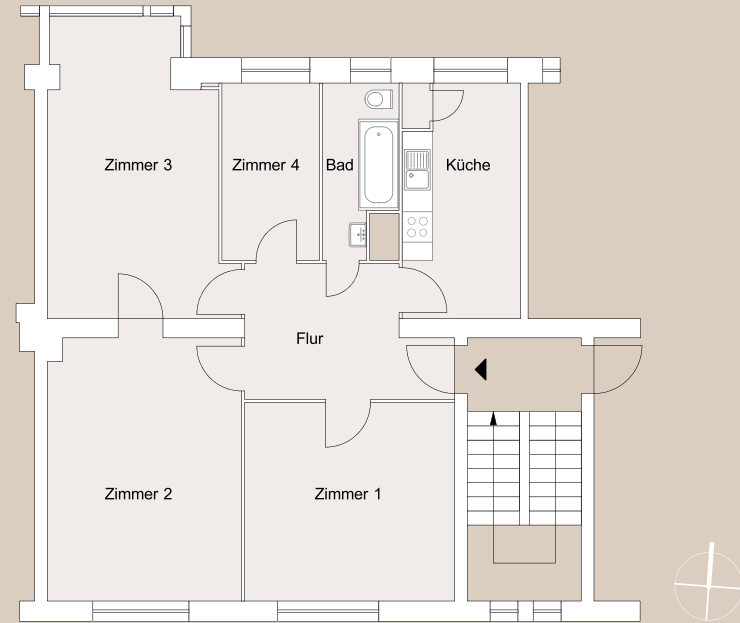
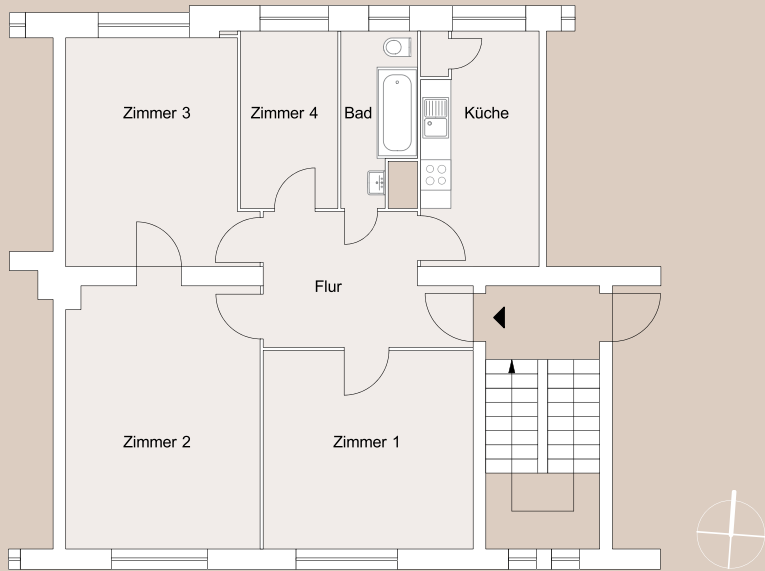


Traegerstraße 8, WEG 1
 Wohnung 198
 2. OG rechts
 Wohnfläche 62,12 m²



Traegerstraße 9, WEG 1
 Wohnung 188
 2. OG links
 Wohnfläche 65,95 m²





Traegerstraße 4, WEG 2

Wohnung 2

EG rechts

Wohnfläche 83,86 m²

Umbaumöglichkeit:



Traegerstraße 4, WEG 2

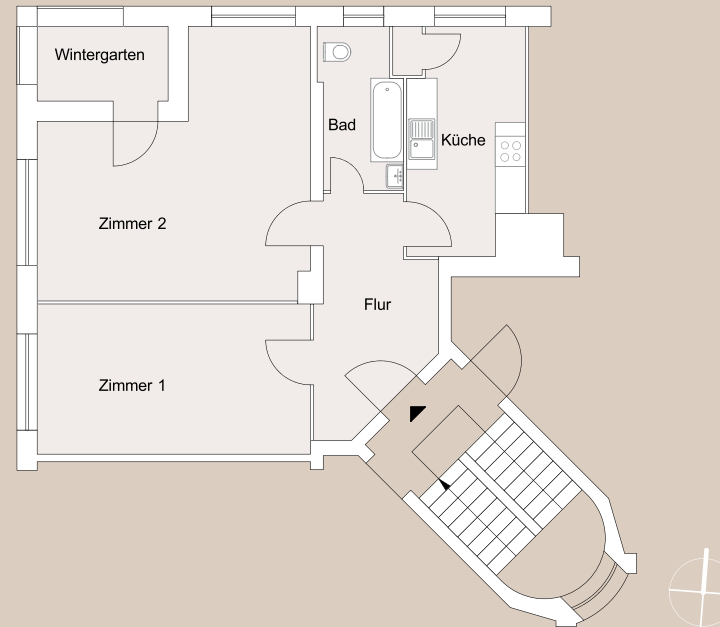
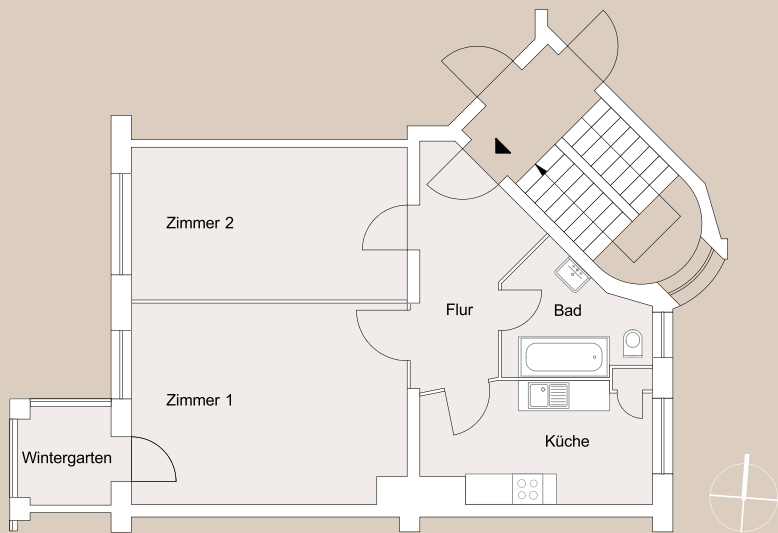
Wohnung 4

1. OG rechts

Wohnfläche 89,72 m²

Umbaumöglichkeit:

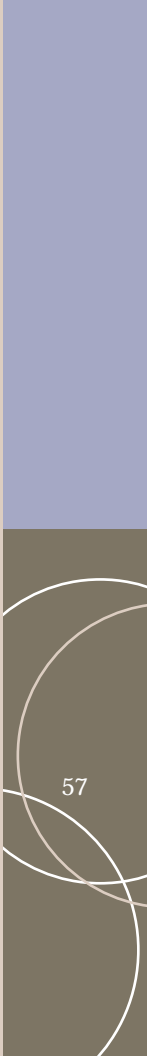


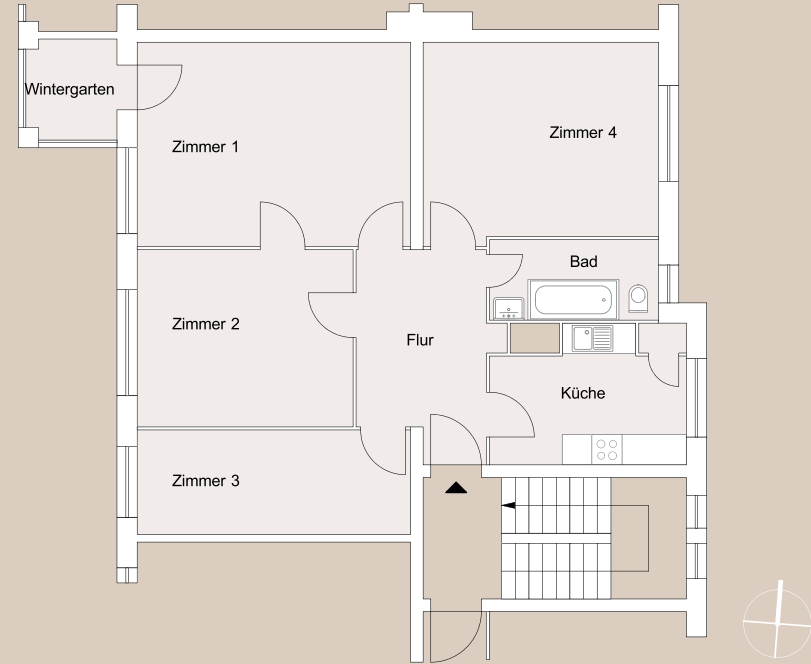
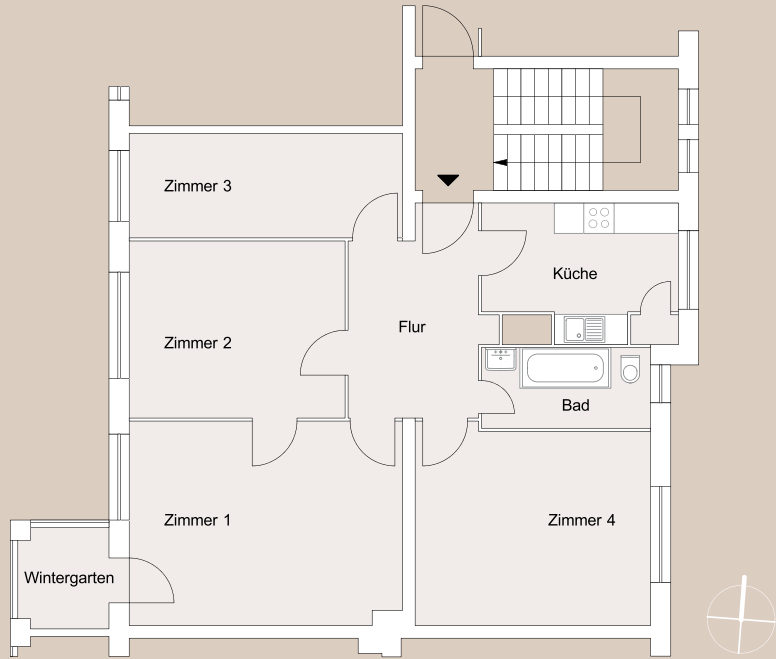


Rubensstraße 17, WEG 2
 Wohnung 15
 1. OG rechts
 Wohnfläche 60,00 m²



Rubensstraße 17, WEG 2
 Wohnung 17
 2. OG links
 Wohnfläche 63,00 m²





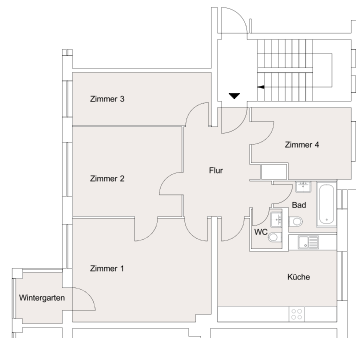
Rubensstraße 19, WEG 2

Wohnung 28

3. OG links

Wohnfläche 93,00 m²

Umbaumöglichkeit:



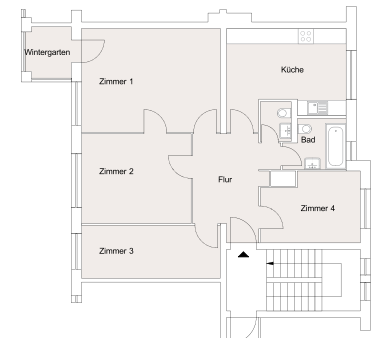
Rubensstraße 19, WEG 2

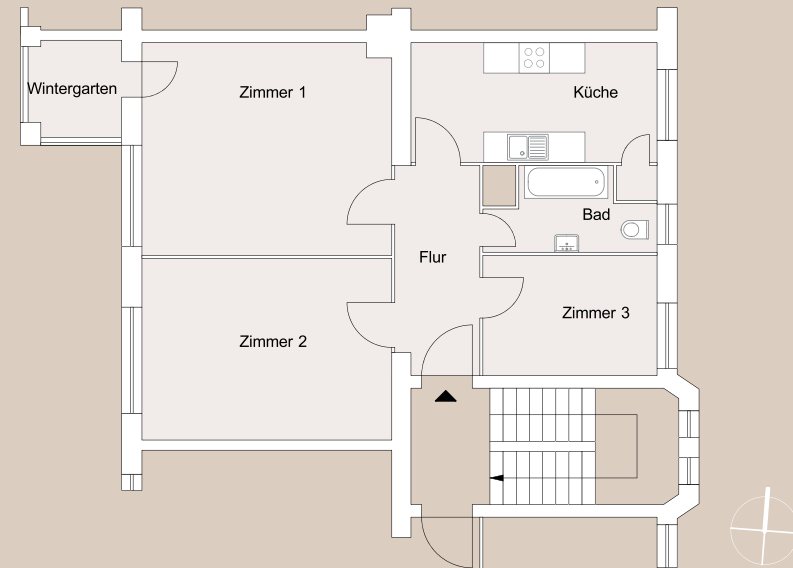
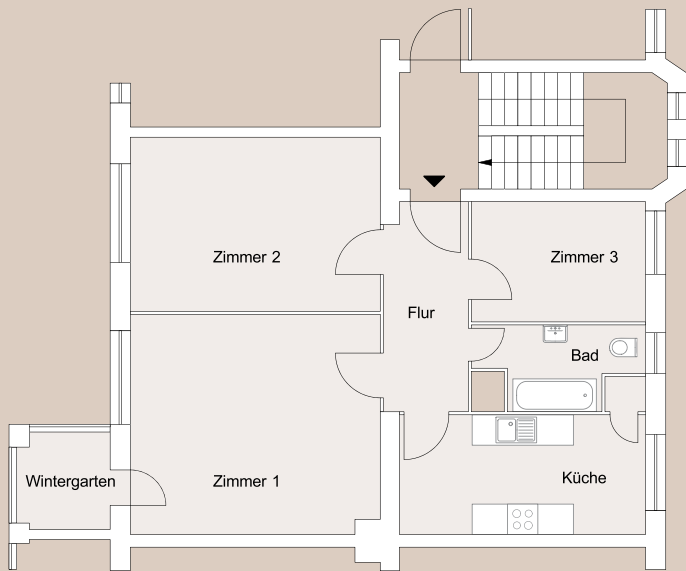
Wohnung 29

3. OG rechts

Wohnfläche 93,00 m²

Umbaumöglichkeit:





Rubensstraße 23, WEG 2

Wohnung 43

2. OG rechts

Wohnfläche 71,00 m²

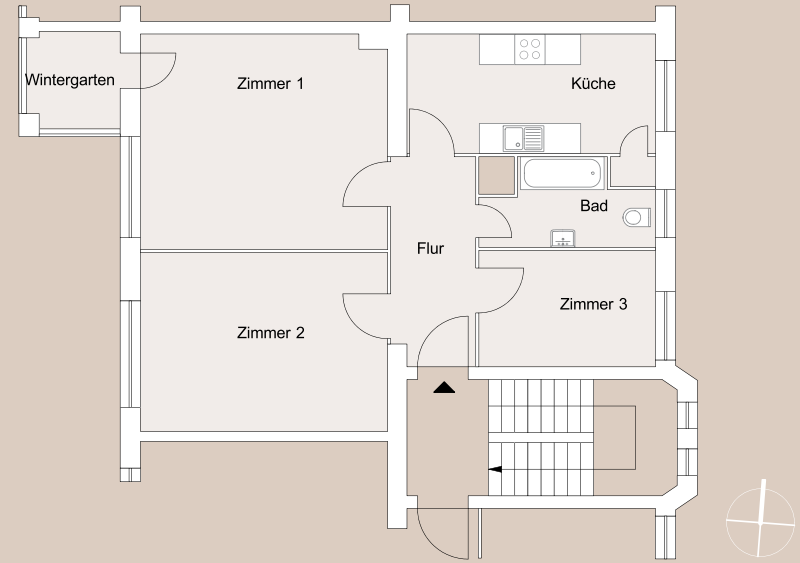
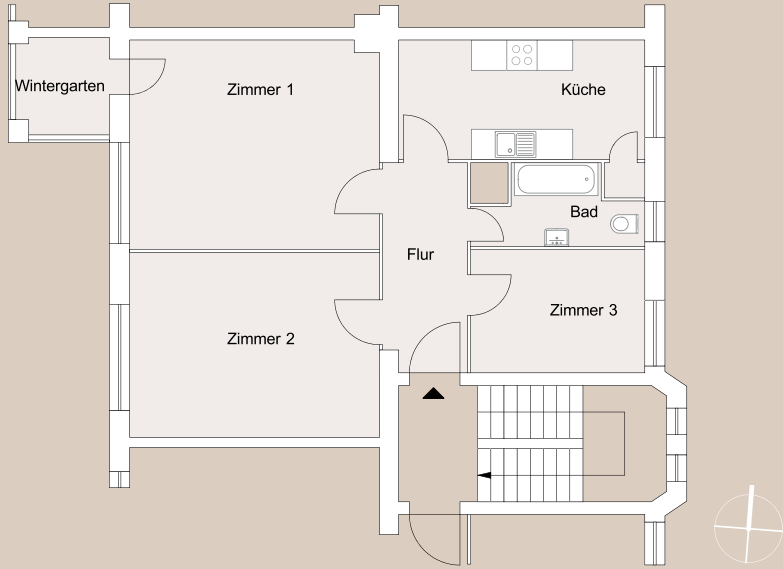


Rubensstraße 23, WEG 2

Wohnung 42

2. OG links

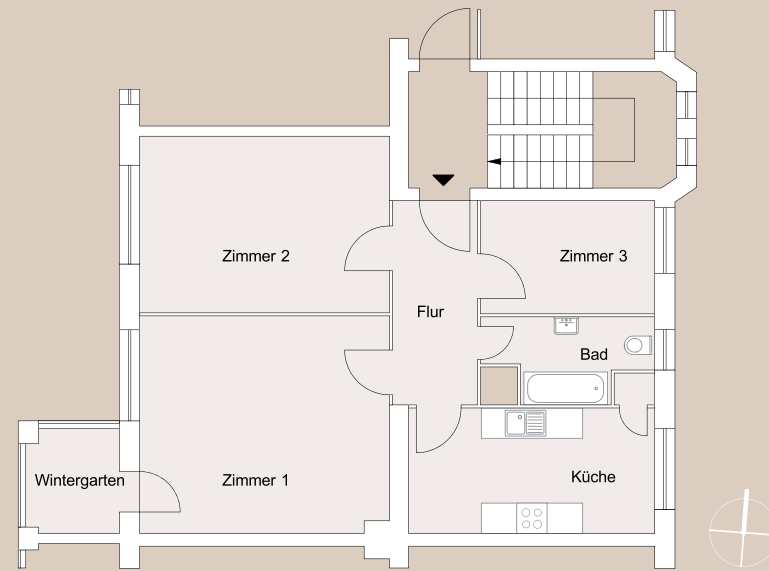
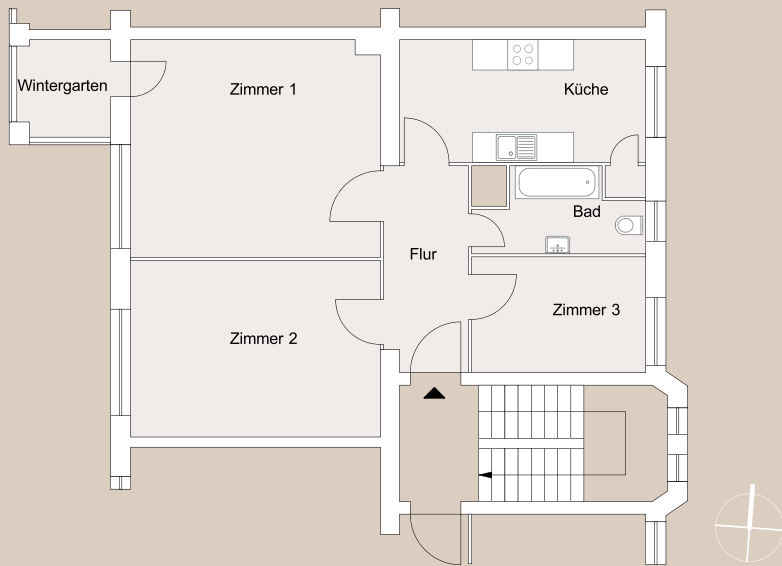
Wohnfläche 71,00 m²



Rubensstraße 25, WEG 2
Wohnung 46
EG links
Wohnfläche 68,84 m²



Rubensstraße 27, WEG 2
Wohnung 54
EG links
Wohnfläche 69,00 m²



Rubensstraße 27, WEG 2

Wohnung 58

2. OG links

Wohnfläche 71,00 m²

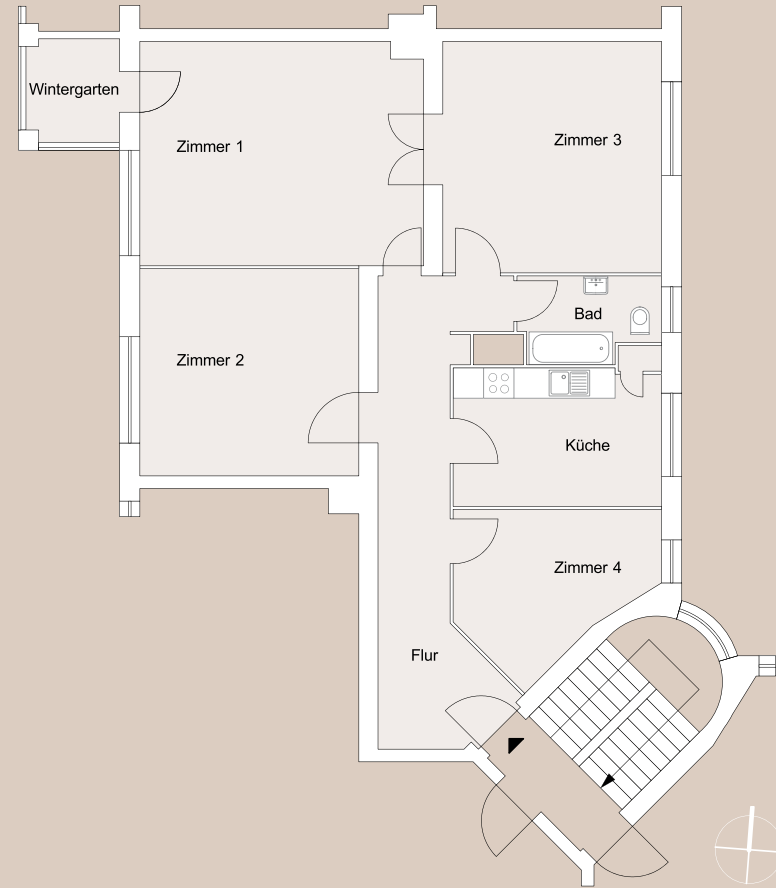
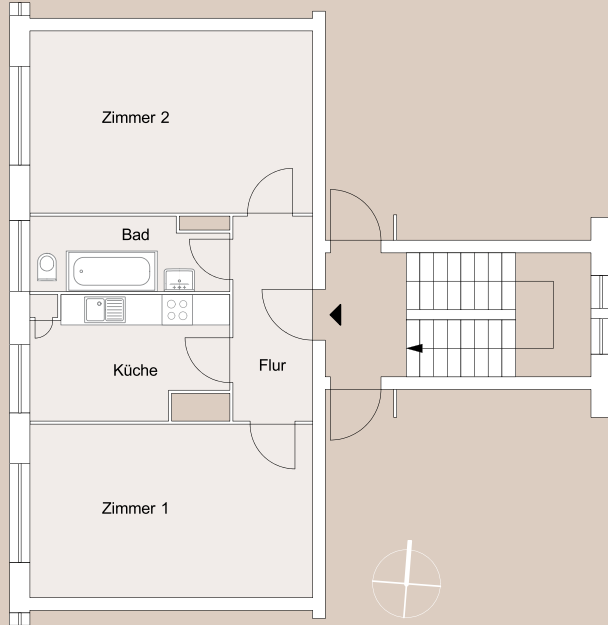


Rubensstraße 27, WEG 2

Wohnung 59

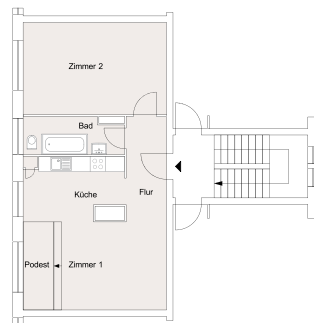
2. OG rechts

Wohnfläche 71,00 m²



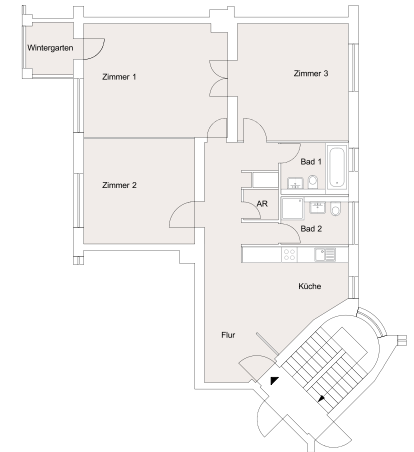
Rubensstraße 33, WEG 2

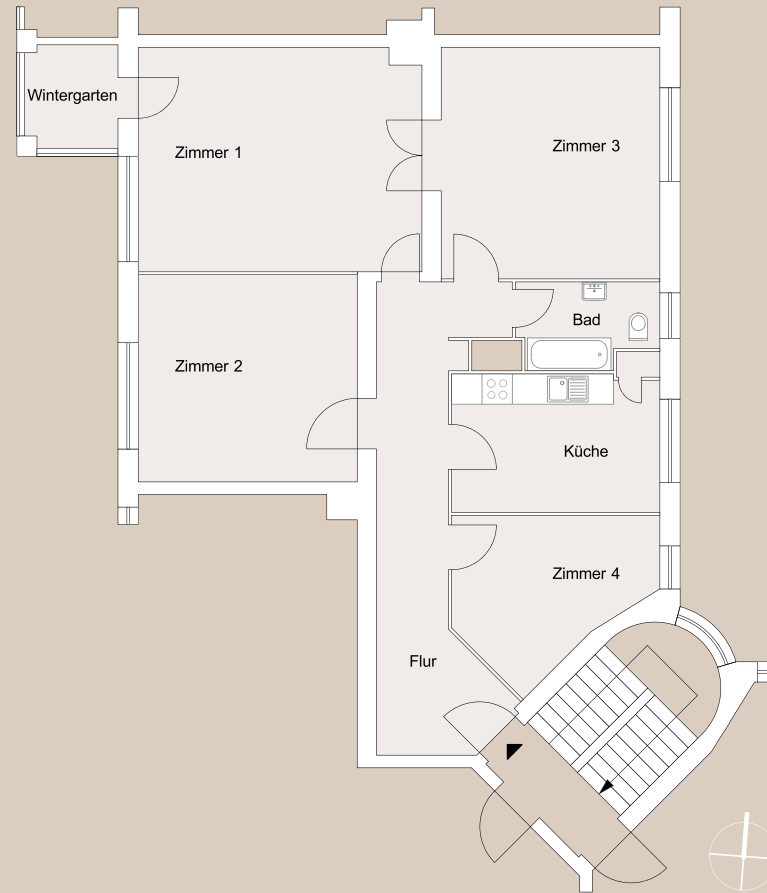
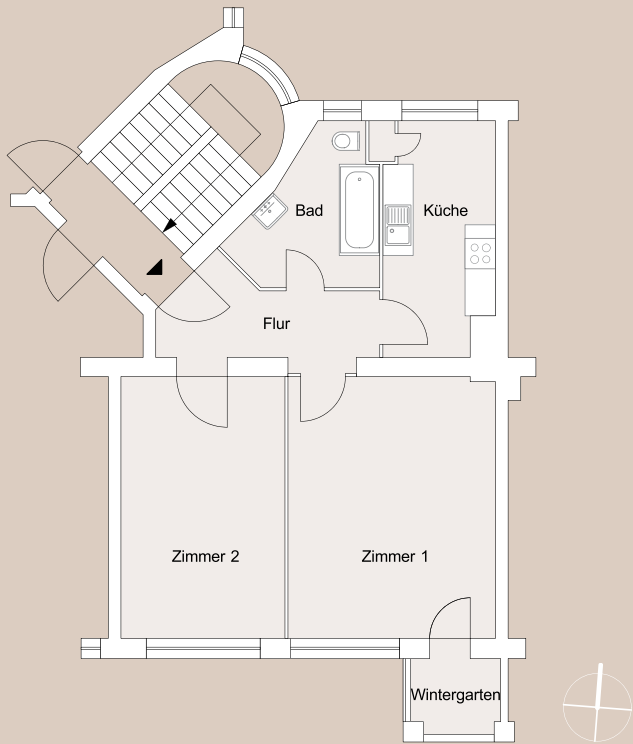
Wohnung 88
 3. OG mitte
 Wohnfläche 58,69 m²
 Umbaumöglichkeit:



Rubensstraße 35, WEG 2

Wohnung 90
 EG links
 Wohnfläche 96,91 m²
 Umbaumöglichkeit:





Rubensstraße 35, WEG 2

Wohnung 92

EG rechts

Wohnfläche 60,18 m²



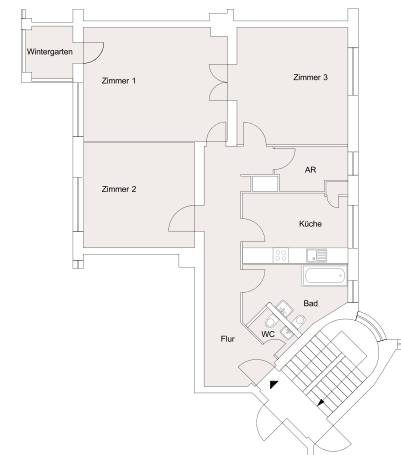
Rubensstraße 35, WEG 2

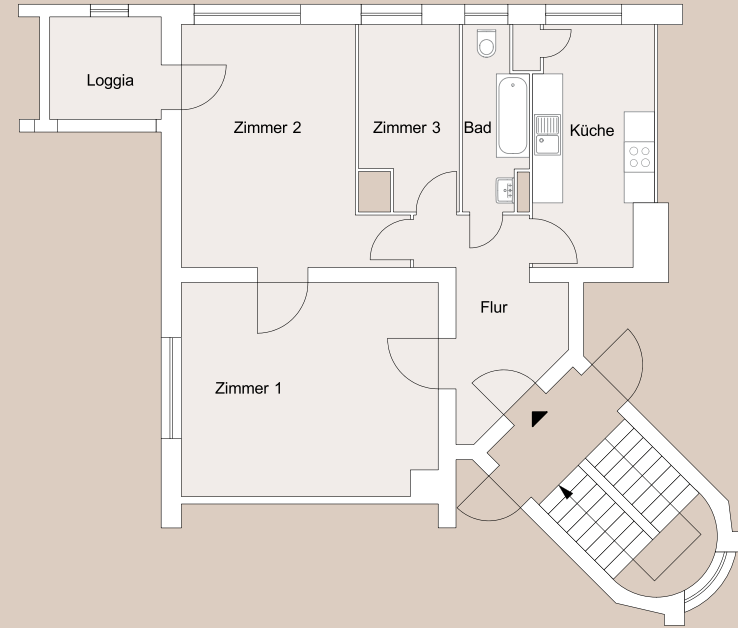
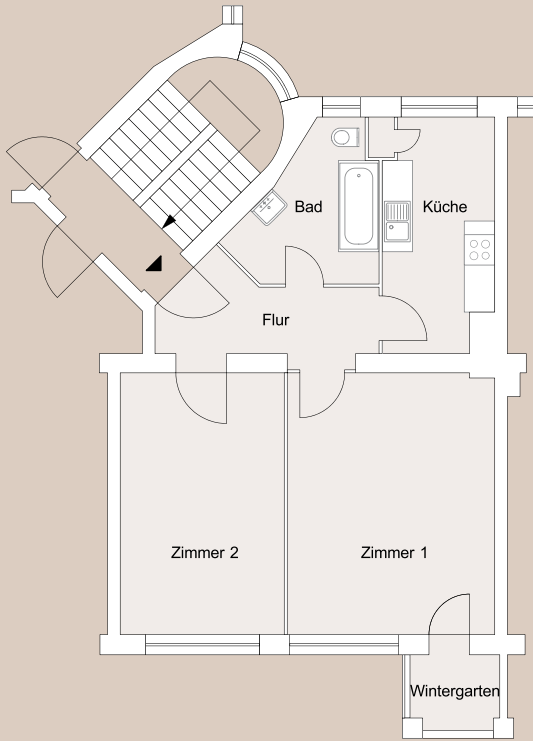
Wohnung 93

1. OG links

Wohnfläche 99,51 m²

Umbaumöglichkeit:





Rubensstraße 35, WEG 2

Wohnung 98

2. OG rechts

Wohnfläche 62,79 m²

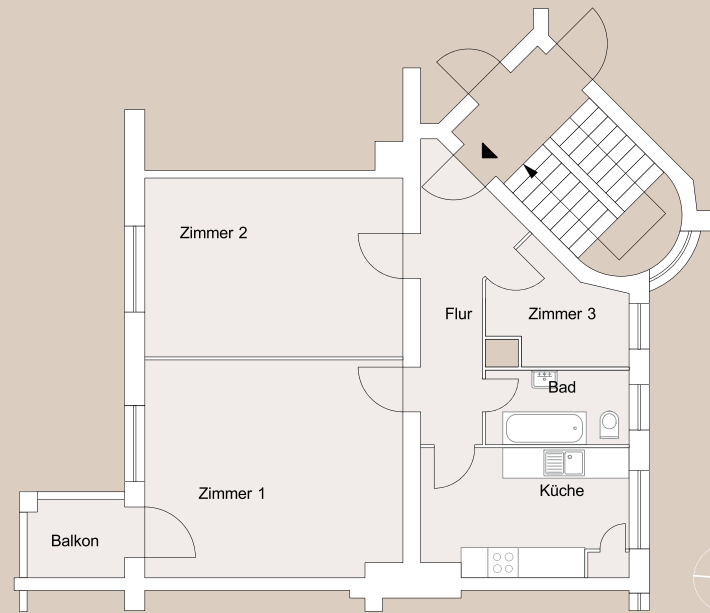
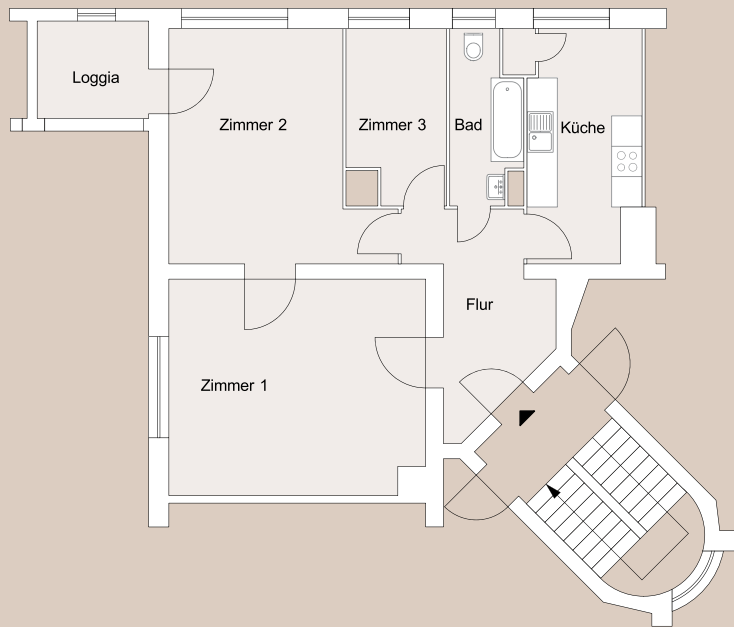


Otzenstraße 1, WEG 2

Wohnung 191

EG rechts

Wohnfläche 67,55 m²



Otzenstraße 1, WEG 2

Wohnung 194

1. OG rechts

Wohnfläche 69,95 m²

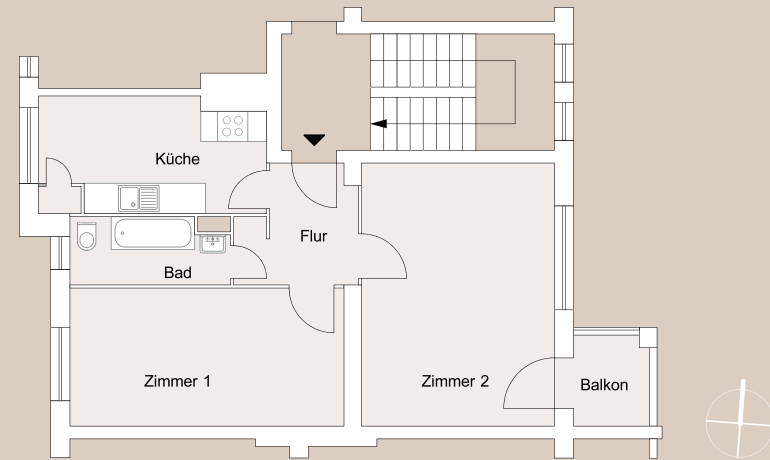
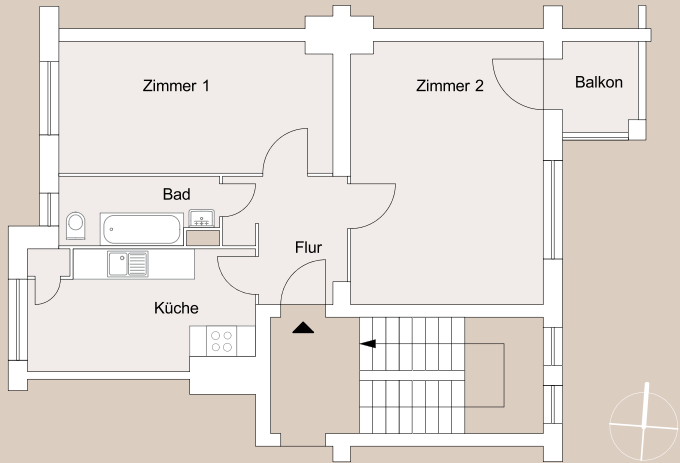


Otzenstraße 1, WEG 2

Wohnung 196

2. OG links

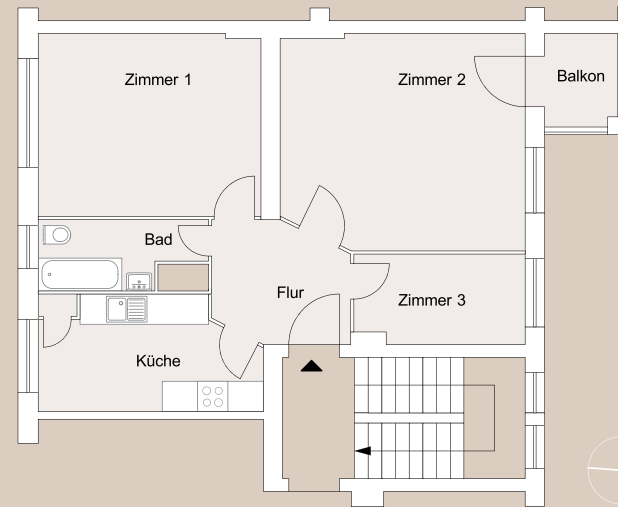
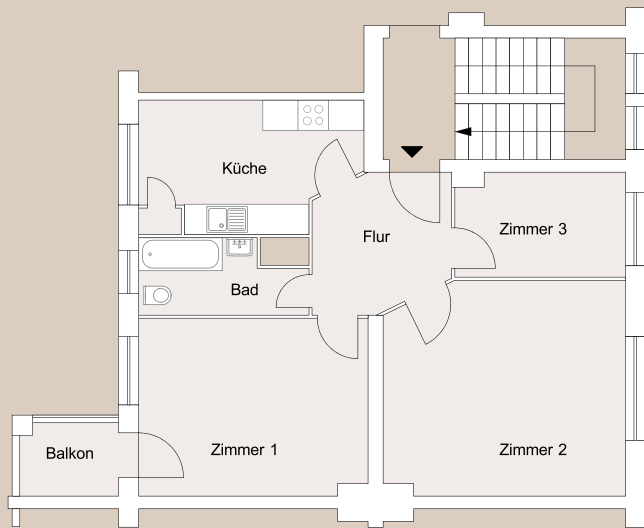
Wohnfläche 71,45 m²



Otzenstraße 7, WEG 2
Wohnung 146
2. OG links
Wohnfläche 55,00 m²



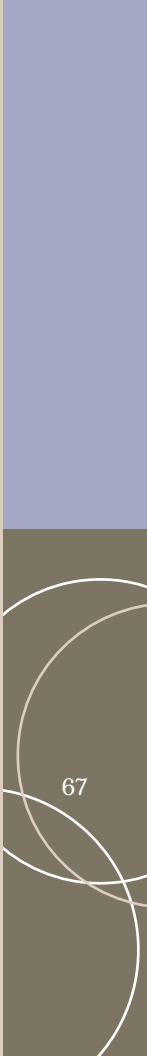
Otzenstraße 7, WEG 2
Wohnung 147
2. OG rechts
Wohnfläche 55,00 m²

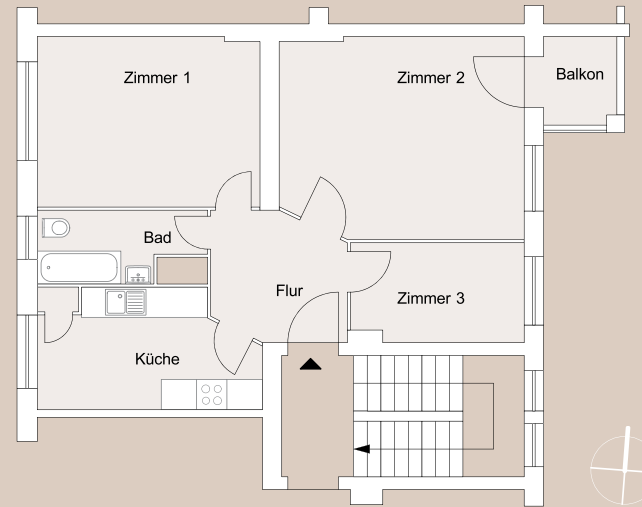
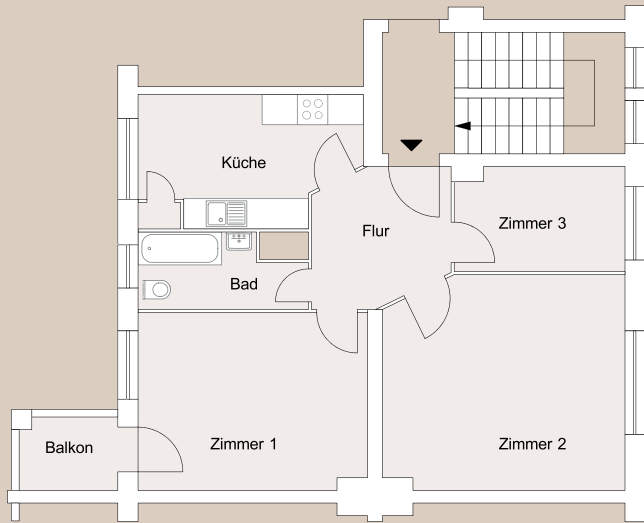


Otzenstraße 8, WEG 2
 Wohnung 134
 EG links
 Wohnfläche 63,15 m²



Otzenstraße 8, WEG 2
 Wohnung 135
 EG rechts
 Wohnfläche 63,15 m²

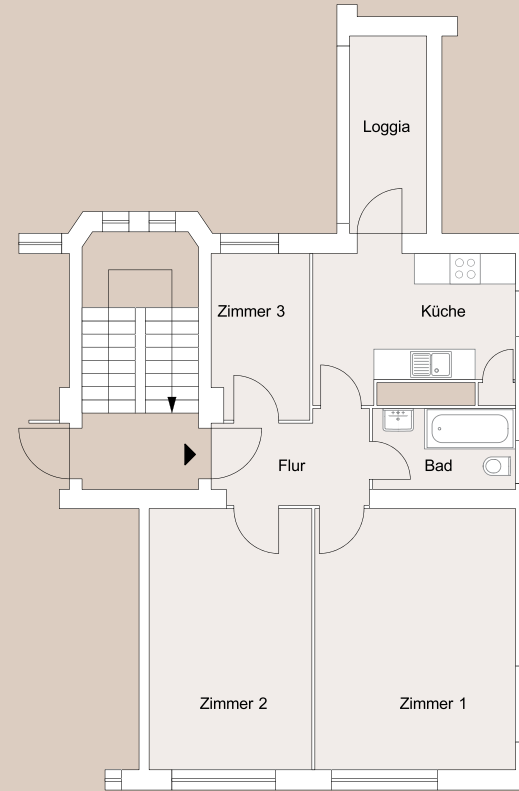
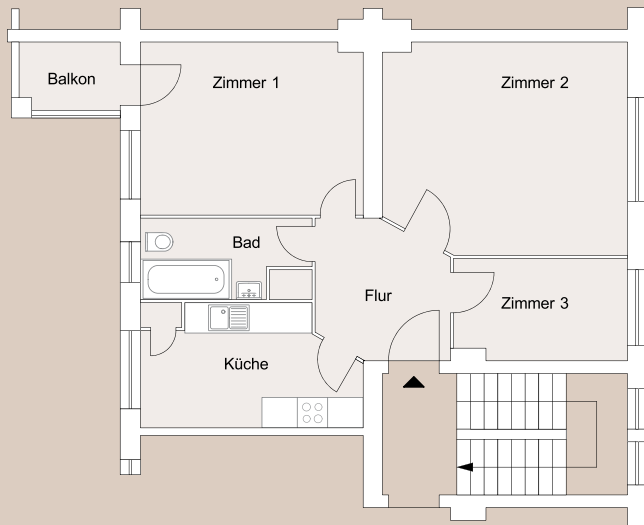




Otzenstraße 8, WEG 2
 Wohnung 136
 1. OG links
 Wohnfläche 64,55 m²



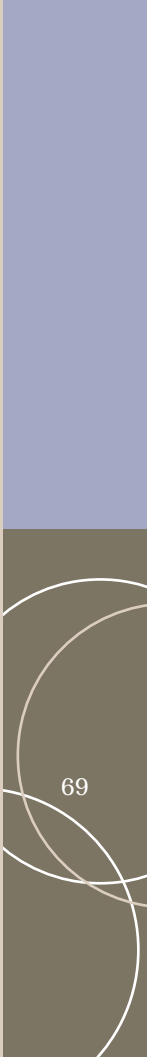
Otzenstraße 8, WEG 2
 Wohnung 137
 1. OG rechts
 Wohnfläche 64,55 m²

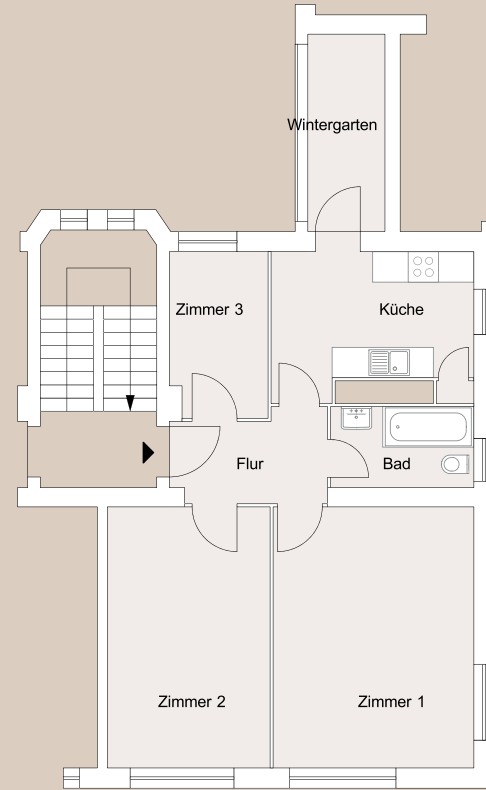
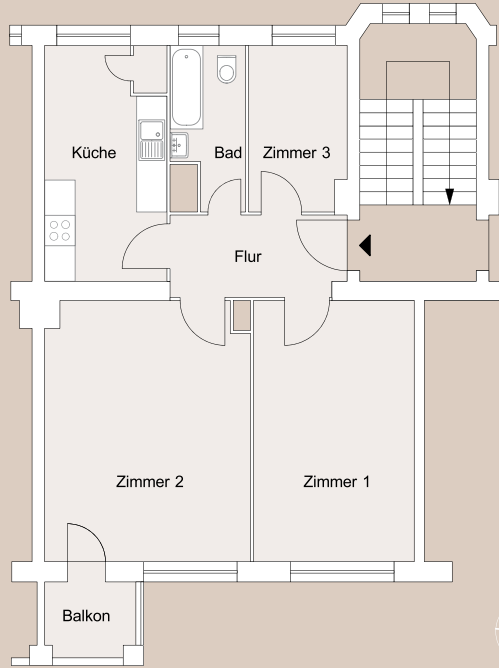


Otzenstraße 9, WEG 2
 Wohnung 129
 1. OG rechts
 Wohnfläche 64,55 m²



Otzenstraße 11, WEG 2
 Wohnung 113
 1. OG rechts
 Wohnfläche 65,70 m²





Otzenstraße 11, WEG 2

Wohnung 116

3. OG links

Wohnfläche 65,95 m²



Otzenstraße 11, WEG 2

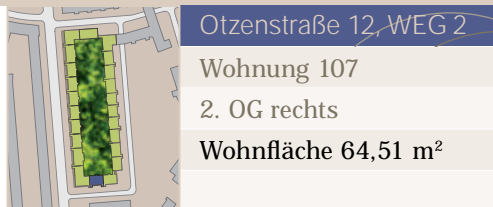
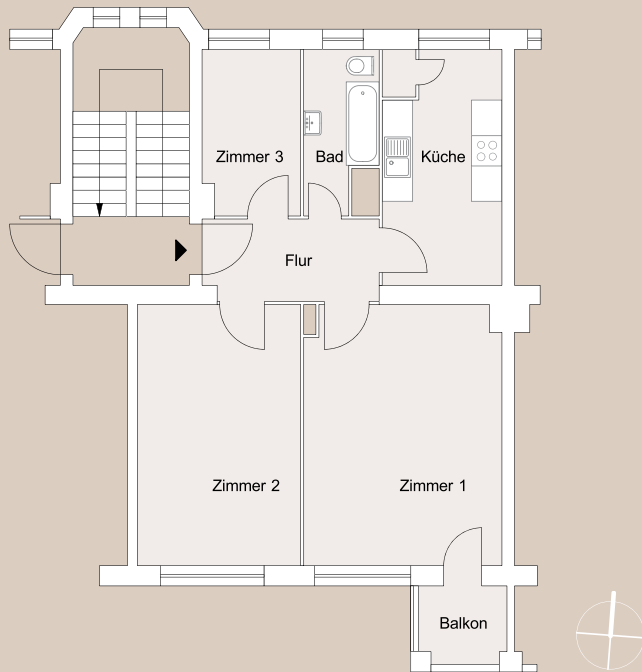
Wohnung 117

3. OG rechts

Wohnfläche 65,70 m²

Anmerkungen zu den Grundrissen

- > Die Wohnflächen sind Bestandsunterlagen entnommen und können abweichen.
- > Die zeichnerische Darstellung kann vom tatsächlichen baulichen Bestand der jeweiligen Wohneinheit abweichen (Wandstärken, Nischen, Speisekammer, Pfeiler, Türanschlüsse, Anordnung der Sanitärobjekte etc.)
- > Die in den Küchen enthaltene Möblierung ist nicht Bestandteil der Wohnung und stellt nur einen Vorschlag dar.



VII. Die Bauausstattungsbeschreibung und Renovierungsverpflichtung



Musterwohnung

Beschreibung des Ausbauzustandes – Gemeinschaftseigentum

Die Anlagen wurden Anfang der 1930er Jahre als traditionelle Mauerwerksbauten errichtet und sind in einem guten Zustand. Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit 23 Eingängen im Bereich der Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35 und Otzenstraße 1–12 bzw. 28 Eingängen im Bereich der Traegerstraße 5–9, Eisackstr. 3–14 und Rubensstraße 3–15.

Die Gesamtareale haben folgende Größen: Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35, Otzenstraße 1–12: Größe von 9.465 m², Grundbuch von Schöneberg (Amtsgericht Schöneberg, Blatt 25125), Flur 54, Flurstück 1 Die Teilung des Wohneigentums erfolgte gemäß der Teilungserklärung des Notars Eberhard Rebbitz, Wilhelmsdorfer Str. 102/103 (UR-Nr. 342/1998).

Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 3–14, Rubensstraße 3–15: Größe von 2.290 m², 13.299 m², 4 m², Grundbuch von Schöneberg (Amtsgericht Schöneberg, Blatt 26039), Flur 54, Flurstücke 8/5, 6/1, 5 Die Teilung des Wohneigentums erfolgte gemäß der Teilungserklärung des Notars Eberhard Rebbitz, Wilhelmsdorfer Str. 102/103 (UR-Nr. 338/1998).

Die Wohnungen befinden sich hinsichtlich der bisher durchgeführten Renovierungen in sehr unterschiedlichem Zustand. Die nachfolgende Beschreibung der ergänzenden Renovierungsleistungen definiert daher einen Maßnahmenkatalog, dessen einzelne Maßnahmen nur dann entsprechend der Beschreibung ausgeführt werden, wenn es der Zustand der Wohnung erfordert.

Nach Auszug des Mieters bzw. Leerstand bei Verkauf werden in den betroffenen Wohnungen, je nach individuellen Erfordernissen, folgende Leistungen ausgeführt:



Musterwohnung

Innenausstattung Wohnungen

Elektroinstallationsarbeiten:

- Überprüfung und ggf. Erweiterung der Installation
- Erstellung eines Prüfprotokolls auf der Basis von VDE- und EVU-Vorschriften
- Ausstattung mit einheitlichen Steckdosen und Schaltern

Tischlerarbeiten:

- Aufarbeitung bzw. Gang- und Schließbarmachung der Innentüren
- Ausstattung mit einheitlichen Innentürbeschlägen

Sanitärinstallationsarbeiten:

- Erneuerung der Leitungsführung (Zu- und Ablauf) in Bad und Küche von/bis zum Hauptstrang, sofern diese noch nicht erneuert wurden bzw. schadhaft sind
- Austausch der Sanitärobjekte und Armaturen im Bad in Abhängigkeit vom derzeitigen Zustand
- Herstellung eines Anschlusses für eine Waschmaschine in Bad bzw. Küche sowie für einen Geschirrspüler in der Küche

Fliesenlegerarbeiten:

- Verfliesung der Wände im Bad bis zu einer Höhe zwischen 1,50 und 2,0 m inklusive der erforderlichen Abdichtungsarbeiten
- Verlegung eines Fliesenspiegels im Bereich der Nass-Kochstrecke der Küche
- Gegebenenfalls neuer Bodenbelag in Küche und Bad inklusive der erforderlichen Ausgleichs- und Abdichtungsarbeiten

Bodenbelagsarbeiten:

- Aufarbeitung der vorhandenen Dielenböden in den Wohnräumen und im Flur (Schliff und Versiegelung), Montage von Holzsockelleisten
- Schliff und Versiegelung der Türschwellen
- Verlegung von Laminat (NK 31) auf Schallschutz und Montage von Laminatsockelleisten, wenn eine Aufarbeitung der Dielung nicht mehr möglich ist
- Montage der erforderlichen Anschluss- und Übergangsschienen

Malerarbeiten:

- Entfernen der alten Tapete an Decken und Wänden, Spachtelung der Untergründe, Verkleben von Raufasertapete sowie Anstrich mit weißer Dispersion
- Malermäßige Instandsetzung der Türblätter und -rahmen
- Malermäßige Behandlung der Türschwellen bei Laminatverlegung
- Anstrich der Heizkörper und Heizungsleitungen

Bestandsbegutachtung

Die Bestandsbegutachtung des Gutachters ist eine Präventivmaßnahme, die der Sicherstellung des hohen Standards der Berner Group Berlin dient.





Denkmalschutz aus Leidenschaft
Als Sanierungsspezialist und innovativer Immobiliendienstleister bietet Berner Group Berlin seinen Kunden umfassende Unterstützung bei der Realisierung werthaltiger Immobilieninvestitionen. Kompetenzgrundlage des Unternehmens

sind über 35 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien und Finanzierungsdienstleistungen. Bereits zur Unternehmensgründung 1989 konnten die damaligen Gründungsgesellschafter auf ein Finanzierungs- und Vertriebsvolumen von mehr als 4,7 Mrd. Euro zurückblicken.

VIII. Gute Referenzen



IX. Rechtliche Verhältnisse

Allgemeines

Der Erwerb einer Wohnung in den Objekten Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35, Otzenstraße 1–12, Eisackstraße 3–9, Rubensstraße 3–15, Traegerstraße 5–9 und Eisackstraße 10–14 erfordert den Abschluss eines Kaufvertrages mit der Verkäuferin, PRE BOLIG Privatisering 1 A/S mit Sitz in Kopenhagen, verknüpft mit dem Abschluss eines Mietenpool-GbR-Vertrags mit Modernisierungs- und Mietverwaltungsvereinbarung.

Mit der Beurkundung werden dem Käufer folgende Verträge ausgehändigt:

- Kaufvertrag über WEG-Eigentum mit Mietenpoolvereinbarung
- Mietenpool-GbR-Vertrag: Mietenpool GbR Berliner Wohnwelten

Die PRE BOLIG Privatisering 1 A/S hat das Objekt vom Voreigentümer erworben. Für das Angebot bestehen bereits Wohnungsgrundbuchblätter, die im Kaufvertragsentwurf aufgeführt werden.

Die Gesamtareale haben folgende Größen: Traegerstraße 4, Rubensstraße 17–35, Otzenstraße 1–12: Größe von 9.465 m², Grundbuch von Schöneberg (Amtsgericht Schöneberg, Blatt 25125), Flur 54, Flurstück 1 Die Teilung in Wohneigentum erfolgte gemäß der Teilungserklärung des Notars Eberhard Rebbitz, Wilhelmsdorfer Str. 102/103 (UR-Nr. 342/1998).

Traegerstraße 5–9, Eisackstraße 3–14, Rubensstraße 3–15: Größe von 2.290 m², 13.299 m², 4 m², Grundbuch von Schöneberg (Amtsgericht Schöneberg, Blatt 26039), Flur 54, Flurstücke 8/5, 6/1, 5

Die Teilung in Wohneigentum erfolgte gemäß der Teilungserklärung des Notars Eberhard Rebbitz, Wilhelmsdorfer Str. 102/103 (UR-Nr. 338/1998).

Mit Abschluss des Kaufvertrages erwirbt der Käufer einen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Kaufvertragliche Regelungen

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag kommt durch ein Angebot

des Käufers an die PRE BOLIG Privatisering 1 A/S und Annahme dieses Angebotes durch die PRE BOLIG Privatisering 1 A/S zustande. Der Käufer hält sich ab dem Tag der Abgabe des Angebotes vier Wochen lang unwiderruflich an das Angebot gebunden. Die Annahme durch die Verkäuferin erfolgt durch Erklärung zu notariellem Protokoll, ohne dass es des Zugangs der Annahmeerklärung beim Anbietenden bedarf. Der Notar wird jedoch dem Anbietenden eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerklärung zusenden.

Kauf des Gesamtareals

Die PRE BOLIG Privatisering 1 A/S Kopenhagen wird gemäß notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 03.12.2010 mit dem derzeitigen Noch-Eigentümer (UR-Nr. 36/2010 die Notarin Dr. Alexa Stratmann-Zürbig, Essen) Eigentümerin des betroffenen Grundbesitzes und der aufstehenden Gebäude. Der Eigentumsverschaffungsanspruch der PRE BOLIG Privatisering 1 A/S ist gemäß den notariellen Kaufvertragsregelungen durch eine Eigentumsübertragungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches beantragt.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verbot, Breitbandkabelverteiler- und sonstige Anlagen zur Versorgung mit Fernseh- und Rundfunkempfang zu errichten oder zu betreiben, und das Verbot, eine Heizungsanlage zu errichten oder zu betreiben) für die GWS Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Berlin mbH, Berlin, eingetragen.

Wärmeversorgung und Hausbewirtschaftung

Der Käufer tritt in den bestehenden Vertrag sowie in die sonstigen Hausbewirtschaftungsverträge ein.

Einzelheiten der vertraglichen Regelungen

Teilung nach WEG

Die Teilungserklärung ist im Grundbuch vollzogen. Der Käufer erwirbt ein Sondereigentum als Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeich-



neten Wohnung nebst Keller. Die Wohnungsgrundbuchblätter sind angelegt.

Kaufpreisfälligkeit

Der Erwerber bzw. Investor schuldet als Gegenleistung den Kaufpreis, entsprechend der Kaufpreisliste, der innerhalb von 10 Tagen nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zu zahlen ist. Grundvoraussetzung ist die Absendung einer notariellen Bestätigung, dass die Auffassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist, alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen vorliegen und die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die nicht übernommen werden, gesichert ist.

Besitzübergang

Besitz, Nutzen und Lasten gehen an dem Monatsersten auf den Erwerber über, der auf den Zahlungseingang folgt. Mit Besitzübergang tritt der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und der Gemeinschafts-

ordnung ergeben. Hiervon ist insbesondere auch der Eintritt in den Verwaltervertrag für das Objekt betroffen.

Gewährleistung

Der Gesamtzustand des Gebäudes ist altersbedingt, die Errichtung ist im Jahr 1930 erfolgt. Vor diesem Hintergrund sind die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und der Altbausubstanz ausgeschlossen. Hiervon nicht betroffen sind Schadenersatzansprüche betreffend Leib und Leben, soweit der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind, insbesondere auch keine ökologischen Lasten. Er haftet dafür nicht.

Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für die vom Voreigentümer durchgeführte Sanierung des Gesamtobjektes.

Die jeweiligen Erwerber, deren Wohneinheit sich bei Übergang des Besitzes in vermie-

tetem Zustand befinden, ohne dass zuvor eine Grundrenovierung hat stattfinden können, haben sich im Kaufvertrag mit Zustimmung des Verkäufers zu verpflichten, einen Teilbetrag des Kaufpreises von pauschal EUR 11.000 (für Wohnungen mit Beginn des laufenden Mietverhältnisses vor dem 01.01.1980) bzw. ansonsten 8.000 EUR je Wohneinheit direkt dem Mietenpool auf ein Sonderkonto (Depot II – Renovierungsdepot) zu überweisen (siehe Hinweis Seite 14 und 15 Kaufpreisaufteilung). Dieses Geld soll ausschließlich dazu bestimmt sein, während der Mindestdauer des Mietenpools im Falle der erstmaligen Beendigung eines bei Besitzübergang und Beitritt zum Mietenpool laufenden Mietvertrages für die betreffende Wohneinheit eine Grundrenovierung durchzuführen (Renovierungszuschuss).

Es gilt Kaufvertragsrecht. Diesbezügliche Sachmängel geben dem Käufer nicht das Recht, vom Kaufvertrag insgesamt zurückzutreten. Diese Ansprüche verjähren in zwei Jahren. Eine Haftung des Verkäufers für steuerliche Absichten, die der Erwerber mit dem Vertrag verfolgt, wird nicht übernom-

men. Der Verkäufer garantiert keine besonderen Eigenschaften des Kaufgegenstandes. Es wird akzeptiert, dass die erhaltenswerte strukturelle Grundsubstanz des Altbaus im Hinblick auf Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutz derzeit geltende Normen bzw. den heutigen Stand der Technik möglicherweise zum Teil nicht erreichen wird.

Verjährung

Die Verjährung beginnt mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums beginnt die Verjährung mit der Abnahme desselben.

Mietenpoolvertrag

Der Eintritt in den Mietenpoolvertrag ist zwingend.

Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse am Vertragsgegenstand bestehen überwiegend. Sofern der Investor eine nicht vermietete Wohnung kauft, wird die Inhouse Immobilienverwaltungs- und -beratungs GmbH im Falle des Leerstandes die Vermietung übernehmen.



Eigentumsübergang

Die Sicherung des Eigentumsüberganges des jeweiligen Vertragsgegenstandes auf den Käufer erfolgt durch Auflassungsvormerkung, die mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bewilligt und hinsichtlich der Eintragung beantragt wird. Die Einigung über den Eigentumsübergang auf den Käufer (Auflassung) wird mit Abschluss des Kaufvertrages erklärt. Der die Annahme beurkundende Notar wird mit dem Vollzug des Kaufvertrages beauftragt und von den Vertragsparteien entsprechend ermächtigt.

Rücktritt vom Vertrag

Der Rücktritt vom Vertrag ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen möglich (Ausnahme: Bewegliche Sachen). Der Kaufvertrag führt hierzu keine weitergehenden oder abändernden Bestimmungen aus.

Hausverwaltungsvertrag für das Gemeinschaftseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einem Verwalter, derzeit

ist das die Firma GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Heerstr. 24/26, 14052 Berlin.

Die Verwaltungsaufträge enden am 30.11.2014. Danach könnte dann für maximal fünf Jahre ein Verwalter neu bestellt werden. Ein Verwaltervertrag kann aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. In den bestehenden Vertrag tritt der einzelne Erwerber rechtlich ohne weitere Erklärung ein, sobald er Wohnungseigentümer wird, wirtschaftlich kraft Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten – ohne dass es weiterer Vereinbarungen oder Erklärungen bedürfte. Rechtsbeziehungen bestehen ausschließlich zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern einerseits und dem WEG-Verwalter andererseits.

Der WEG-Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse sowie Rechte und Pflichten ergeben sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, der Hausordnung sowie dem abgeschlossenen

Verwaltervertrag für WEG-Anlagen. Der Verwalter ist insbesondere zu den im Leistungskatalog zum Verwaltervertrag aufgeführten Grundleistungen und besonderen Leistungen berechtigt und verpflichtet.

Die Hausverwaltung verwaltet demnach die von der Wohnungseigentümergeinschaft zu bildende Instandhaltungsrücklage und beruft die WEG-Versammlungen ein. Für die Erfüllung der im Leistungskatalog aufgeführten besonderen Leistungen gem. WEG-Vertrag (z. B. Verwaltung, Einziehung von Mieten, Vergabe von Aufträgen, Abschluss von Versicherungen) erhält der WEG-Verwalter nach Rechnungslegung eine Vergütung in Höhe von 17,50 EUR/Monat zzgl. MwSt. Eine Umlage dieser Kosten auf die Mieter ist nicht möglich.

Sondereigentumsverwaltung

Über die Beauftragung der Vermietungsaufgaben hinaus verpflichten sich die Gesellschafter (Käufer), die Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen.

Diese verpflichtet sich, während der Dauer des Vertrages die Wohnung ordnungsgemäß nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt zu bewirtschaften, die der Eigentümer selbst aufwenden würde. Sie hat in jeder Hinsicht die Belange des Eigentümers zu vertreten und die Verwaltung unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu führen. Sie übernimmt insbesondere auch die Abwicklung von Schadensfällen mit Mietern, Versicherungsgesellschaften und Dritten sowie die Beauftragung und die Überwachung erforderlicher Kleinreparaturen im Bereich des Sondereigentums.

Die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH trägt insoweit für die Instandsetzung und Instandhaltung des Sondereigentums im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung Sorge.

Die Geltendmachung von Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüchen gegenüber Werkunternehmern gehört nicht zu ihren Aufgaben.

Bei der Erteilung von Aufträgen, die im Einzelfall voraussichtlich mehr als 500 EUR betragen, hat sie zunächst das Einverständnis

des Eigentümers einzuholen, es sei denn, dass die Arbeiten unaufschiebbar oder zur Beseitigung einer Gefährdung des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums, auch Dritter, erforderlich sind. Sofern Aus-, Um- oder Einbauten in einer Wohnung namens und im Auftrag des Eigentümers veranlasst werden, ist die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH berechtigt, für sämtliche Baunebenkosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Aufgaben 5 % zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des mit den ausführenden Firmen vereinbarten Entgelts in Rechnung zu stellen. Die Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH handelt im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung namens und in Vollmacht eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers, von dem sie beauftragt worden ist. Der Geschäftsführer dieser Gesellschaft ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung und die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungen gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Der Vertrag läuft vom Eigentumsübergang bis zunächst 31.12.2011 und kann von beiden Parteien mit einer Frist von vollen drei Monaten vor Ablauf schriftlich gekündigt werden.

Mietenpool und Mietgarantie

Der Käufer muss zwingend einem Mietenpool beitreten. Die Gesellschafter beabsichtigen, ihre wirtschaftlichen Chancen und Risiken bei den Objekten gemeinsam zu tragen. Die für diesen Zweck zu gründende Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Sinne des § 705 ff. BGB wird unter der Bezeichnung Mietenpool GbR Berliner Wohnwelten geführt.

Die Gesellschafter erhalten aus der Vermietung ihrer Wohnungseigentumseinheiten Mieten in gegebenenfalls unterschiedlicher Höhe, da einige Wohnungen im Rahmen künftig zu schließender Mietverträge zu höheren Mietzinsen vermietet werden und die Wohnungen schließlich unterschiedlich groß sind. Sie überlassen zum Zwecke der Mietenpoolung die wirtschaftlichen Ergebnisse der Nutzung ihrer jeweiligen Woh-

nungseigentumseinheit der Mietenpool GbR, wobei jeder Gesellschafter an dem wirtschaftlichen Ergebnis der Mietenpool GbR gemäß dem ihm zustehenden Anteil, der seiner Quote entspricht, beteiligt wird.

Des Weiteren soll die Grundrenovierung der Wohnungen bei Leerstand oder Mieterwechsel durchgeführt werden. Hierzu wird der Anteil des Kaufpreises, der dem Mietenpool zufließt, zur Kostendeckung verwendet. In Einzelfällen gilt es, Sonderwünsche bei der Renovierung von Wohnungen zu berücksichtigen.

Die GbR-Gesellschafter nehmen an Ausschüttungen aus dem Mietenpool nur dann teil, wenn Besitz, Nutzen und Lasten der von ihnen erworbenen Wohnungen auf sie übergegangen sind und der Kaufpreis entsprechend den Regelungen des Kaufvertrages gezahlt ist.

Der Mietenpool ist mit einer Mietgarantie-summe der PRE BOLIG Privatisierung 1 A/S unterlegt, die dazu dient, mögliche Differenzen zwischen den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen und den seitens des Mietgarantiegebers garantierten Mieten für den

Zeitraum von fünf Jahren auszugleichen.

Die garantierten Mieten belaufen sich auf 6,20 EUR/m² bei Wohnraum bzw. 7,50 EUR/m² bei gewerblicher Vermietung. Die Mietgarantie endet am 31.12.2016.

Durch den Beitritt zur Mietenpool GbR übernimmt der Käufer alle Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag.

Gesellschafterversammlungen werden von dem Geschäftsführer einberufen, so oft es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint, mindestens jedoch einmal jährlich. Die Einberufung ordentlicher Gesellschafterversammlungen erfolgt unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung. In der Versammlung sind sachdienliche Unterlagen und Belege zur Verfügung zu stellen. Die Gesellschafterversammlung wird grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft abgehalten. Hiervon ebenfalls erfasst ist die Beauftragung und Bevollmächtigung der Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und beratungs GmbH, Berlin, als Geschäftsführerin der Mietenpool GbR durch den Käufer sowie der Firma Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH als SE-Verwalter.

Die Gesellschaft kann erstmals zum 31.12.2016 gekündigt werden. Eine vorherige Kündigung ist nur aus wichtigem Grunde möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine der Vertragsparteien eine ihrer wesentlichen Verpflichtungen nach dem GbR-Vertrag nicht erfüllt. Veräußert ein Gesellschafter seine Wohnung an Dritte, scheidet er aus der GbR aus. Er kann darüber hinaus ausgeschlossen werden, wenn er insolvent wird oder die Wohnung selbst nutzt, unentgeltlich Dritten überlässt, ohne Zustimmung der Geschäftsführung des Mietenpool vermietet oder seine Wohnung nicht in einem Zustand hält, der eine Vermietung ermöglicht.

Der Beitritt zur Mietenpool GbR Berliner Wohnwelten ist mit der Abtretung der den Gesellschaftern zustehenden Mietzins- und Nebenkostenansprüche an die GbR verbunden. Der Abschluss einer Vermieter-Rechtsschutzversicherung ist für alle Gesellschafter obligatorisch.

In den Mietenpool fließen folgende Einnahmen:

- Mieteinnahmen (Mietzahlungen und Mietnebenkostenzahlungen)
- Mietgaranziezahlungen gemäß Vertrag zwischen Mietenpool GbR und der PRE BOLIG Privatisering 1 A/S
- etwaige Zinsen der Bankkonten der Mietenpool GbR

Folgende Ausgaben werden vom Mietenpool u. a. getätigt:

- monatliche Mietgaranziezahlungen netto kalt
- monatliche Nebenkostenausschüttungen
- Verwaltungs- und Geschäftsführungsaufwendungen der

Aufwendungen für Gemeinschaftseigentumsverwaltung, Anwalts- und Gerichtskosten aus Streitigkeiten mit Mietern sowie WEG-bedingte Kosten sind insbesondere nicht erfasst.

Beendigung der Vermögensanlage

Der Erwerber kann durch Weiterverkauf des Objektes bzw. Schenkung oder Vererbung oder ggf. Rückabwicklung des Kaufvertra-

ges die Vermögensanlage beenden. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den steuerlichen Verhältnissen und den wesentlichen Risiken der Vermögensanlage verwiesen. Die Höhe eines Veräußerungserlöses hängt u. a. vom Zustand der Immobilie, den Marktverhältnissen und dem zeitlichen Rahmen ab, innerhalb dessen der Verkauf stattfinden soll.

Vertragspartner

Konzeption und Koordination des Vorhabens obliegen der Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, Wundtstr. 48/50, 14057 Berlin. Geschäftsführer ist Herr Thomas Berner, geb. am 06.01.1952. Die Handelsregisternummer lautet HRA 44447 B lfd. Nr. 1 (Amtsgericht Charlottenburg). Die Gesellschaft wurde am 18.08.2010 gegründet.

Die kaufmännische Projektleitung wird von Herrn Heiko Weiß, postalisch erreichbar über die Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, Wundtstr. 48/50, 14057 Berlin, wahrgenommen. Die technische Projektleitung obliegt Herrn

Ahlhorn, ebenfalls postalisch erreichbar über die Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, Wundtstr. 48/50, 14057 Berlin.

Die Vertriebskoordination obliegt der Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, Wundtstr. 48/50, 14057 Berlin. Die Objektverwaltung für die Eigentümergemeinschaften ist die GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und GewerbebaumbH, Heerstr. 24/26, 14052 Berlin.

Die Unternehmensgruppe Berner, vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Berner, ist seit vielen Jahren als Projektinitiator, Bauträger und Finanzdienstleister von Wohnimmobilienprojekten für gewerbliche und institutionelle Anleger sowie für Privatkunden tätig. Hauptschwerpunkt ist die Sanierung denkmalgeschützter Wohnimmobilien.

Für das vorliegende Projekt existiert ein Bestandsgutachten.

X. Steuerliche Verhältnisse

Das Angebot richtet sich an Investoren, welche die Wohnungseigentumseinheiten zum Zweck der langfristigen Vermietung bzw. **Selbstnutzung** erwerben wollen. Es gelten unterschiedliche steuerrechtliche Grundsätze für den Erwerb der Immobilie und deren Nutzung einerseits für den Investor als Vermieter (z. B. Einkunftserzielung, Abgrenzung zum gewerblichen Grundstückshandel, private Veräußerungsgeschäfte) und andererseits für den Investor als **Selbstnutzer** (z. B. Veräußerungen). Diese werden im Nachfolgenden getrennt dargestellt.

Bei einer späteren etwaigen Schenkung der Eigentumswohnung gelten für die Investoren unabhängig von der Nutzung die gleichen steuerrechtlichen Grundsätze. Diese werden im Anschluss übergreifend erläutert.

A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzungen für die Anerkennung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung sind nur dann einkommensteuerlich relevant, wenn die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (nachfolgend „Einkunftserzielungsabsicht“ genannt).

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit wird grundsätzlich vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl. I, S. 933).

Dieser Grundsatz gilt dann nicht, wenn besondere Umstände gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit sprechen. Solche Umstände können z. B. sein: der Abschluss von Zeitmietverträgen, der Abschluss einer kurzfristigen Fremdfinanzierung oder die Veräußerung bzw. die Selbstnutzung der Immobilie innerhalb eines kurzen Zeitraumes, in der Regel innerhalb von fünf Jahren nach der Anschaffung. Solche Umstände führen nur dann zur Nichtanerkennung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wenn für den Zeitraum der Nutzung kein Überschuss erzielt worden ist.

Erwirbt ein Investor eine Eigentumswohnung, ohne entschieden zu haben, ob er die Wohnung dauerhaft vermieten oder selbst nutzen will, spricht dies ebenfalls gegen eine Einkunftserzielungsabsicht. Die Einkunftserzielungsabsicht beginnt dann in der Regel durch den Entschluss des Investors zur dauerhaften Vermietung, erkennbar durch Inserate oder Einschaltung eines Maklers.

Solange der Investor sich ernsthaft bemüht, die Wohnung zu vermieten – also auch bei längerem oder vorübergehendem Leerstand –, ist von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen.

Darüber hinaus ist für die Einkunftserzielungsabsicht und die Anerkennung von Werbungskosten die Höhe des erzielten Mietzinses maßgeblich. Wird ein Mietzins von mehr als 75 % der ortsüblichen Marktmiete vereinbart, ist von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen.

Wird ein Mietzins von weniger als 75 % und mehr als 56 % der ortsüblichen Marktmiete vereinbart, ist die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose zu

prüfen. Die Werbungskosten sind in voller Höhe abziehbar, wenn für die Dauer der Vermögensnutzung ein Überschuss erzielt wird. Wird für die Dauer der Vermögensnutzung kein Überschuss erzielt, wird in Höhe der Differenz zwischen dem vereinbarten Mietzins und der ortsüblichen Marktmiete eine unentgeltliche Vermietung angenommen mit der Folge, dass die Werbungskosten in Höhe dieses Anteils nicht abziehbar sind.

Wird ein Mietzins von weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete vereinbart, wird in Höhe der Differenz zur ortsüblichen Marktmiete ohne weitere Prüfung eine unentgeltliche Vermietung angenommen mit der Folge, dass die auf den unentgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten nicht abziehbar sind.

Den Investor trifft in jedem Fall die objektive Beweislast über das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht. Deshalb sollte sich jeder Investor eine Überschussprognose durch einen Steuerberater erstellen lassen. Dadurch kann das Risiko der späteren Nichtanerkennung der Einkünfte bei einer

nicht von vornherein beabsichtigten späteren Eigennutzung oder Veräußerung gemindert werden.

Die Überschussprognose ist für die Dauer der voraussichtlichen Vermögensnutzung zu erstellen: bei einer befristeten Vermietung für die Dauer der Befristung, bei einer langfristigen Vermietung für die Dauer von 30 Jahren. Bei der Ermittlung des Überschusses ist von den Ergebnissen auszugehen, wie sie sich aus den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften ergeben werden. Private Veräußerungsgewinne sind nicht in die Prognose einzubeziehen.

2. Einkunftsermittlung

Ist die Vermietung der Eigentumswohnung durch den Investor auf Dauer angelegt und wird für die Dauer der Vermögensnutzung ein Überschuss erzielt, sind die Ergebnisse den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG zuzurechnen und unterliegen der Einkommensbesteuerung. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG als Überschuss der Einnahmen

(§ 8 EStG) über die Werbungskosten (§ 9 EStG). Zu den Einnahmen sind u. a. der Mietzins und etwaige Zinsen aus der Instandhaltungsrücklage zu rechnen.

Zu den Werbungskosten sind u. a. Abschreibungen auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, Finanzierungskosten, Verwaltungskosten für das Sondereigentum und für das Gemeinschaftseigentum, Instandhaltungskosten, sonstige nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten, Notar- und Gerichtskosten für die Grundschuldbestellung zu rechnen. Die Bildung der Instandhaltungsrücklage durch Einzahlung auf das Verwalterkonto zählt nicht zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten, sondern erst deren späterer tatsächlicher Verbrauch.

Instandsetzungskosten, die in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung der Eigentumswohnung anfallen und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, sind anschaffungsnahe Herstellungskosten und nach den gleichen Grundsätzen wie die Anschaffungskosten abzuschreiben (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Nach Ablauf der drei Jahre sind anfallende Instandsetzungskosten

nach den Grundsätzen des BMF-Schreibens vom 18.07.2003 (BStBl. I, S. 386) in Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen abzugrenzen. In die Abgrenzung sind Erhaltungsaufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen, nicht mit einzubeziehen. Die Renovierungsmaßnahmen übersteigen für sich allein noch nicht die vorgenannte 15%-Grenze. Sollten jedoch darüber hinaus Instandhaltungsmaßnahmen anfallen und zusammen mit den Renovierungsmaßnahmen 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, liegt anschaffungsnahe Aufwand vor, der genau wie das Altgebäude abzuschreiben ist. Ein im Rahmen der Finanzierung der Eigentumswohnung geleistetes Damnum bzw. Disagio ist gem. § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG in Höhe von 5 % der Darlehenssumme als Werbungskosten sofort abzugsfähig, wenn ein Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren vereinbart wird.

Zu den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung sind der Kaufpreis, die Notar- und Gerichtskosten auf den Eigentumserwerb und die Grunderwerbsteuer zu rechnen. Die

Anschaffungskosten sind im notariellen Kaufvertrag aufgeteilt auf Anteile für Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und einen Anteil Renovierung.

Die vorgenannte Aufteilung beruht auf einem vereinfachten Sachwertverfahren. Die Aufteilung wird vom Verkäufer nicht garantiert und steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung. Die vom Käufer zu tragenden Kosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) sind im gleichen Verhältnis auf Grund und Boden sowie Gebäude aufzuteilen.

Die Anschaffungskosten auf das Gebäude werden gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2a) EStG jährlich in Höhe von 2 %, beginnend mit dem Übergang von Nutzen und Lasten, abgeschrieben.

3. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstücks-handel

Investoren, die mehrere Immobilien besitzen oder erwerben und mit dem vorliegenden Angebot eine weitere Eigentumswohnung zum Zweck der Vermietung anschaffen,



Musterwohnung

sollten bei einer späteren etwaigen Veräußerung darauf achten, dass sie die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung nicht überschreiten.

Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird überschritten, wenn innerhalb eines kurzen Zeitraumes nach der Anschaffung bzw. Herstellung, in der Regel in einem Zeitraum von fünf Jahren, mehr als drei Objekte veräußert werden (nachfolgend „Drei-Objekte-Grenze“ genannt).

Objekte im Sinne der „Drei-Objekte-Grenze“ sind Grundstücke jeglicher Art. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nicht an. Jedes zivilrechtliche Wohnungseigentum, das selbstständig nutzbar und veräußerbar ist, stellt ein Objekt im Sinne der „Drei-Objekte-Grenze“ dar, auch wenn mehrere Eigentumswohnungen nach Vertragsabschluss baulich zu einem Objekt zusammengefasst werden. Auch ein im Teileigentum stehender Garagenstellplatz stellt ein selbstständiges Objekt dar, wenn dieser nicht im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Wohnung veräußert wird.

Als Objekte im Sinne der „Drei-Objekte-Grenze“ zählen auch Grundstücksveräußerungen, die innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach der Anschaffung bzw. Herstellung erfolgen, wenn besondere Umstände darauf schließen lassen, dass zum Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Die seitens der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 24.02.2004, BStBl. I, S. 434) und der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel, insbesondere zur „Drei-Objekte-Grenze“, sind kompliziert und unübersichtlich. Deshalb sollten Investoren, die beabsichtigen, ihre Eigentumswohnung zu veräußern, vor Verwirklichung des Rechtsgeschäftes einen Steuerberater beurteilen lassen, ob die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung eingehalten oder überschritten werden.

Werden die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung überschritten, hat das zur Folge, dass seitens des Investors mit dem

Entschluss zur Einkunftserzielung ein gewerbliches Unternehmen im Umfang des im Sinne der „Drei-Objekte-Grenze“ veräußerten Grundbesitzes begründet wird. Die Einkünfte unterliegen dann nicht nur der Einkommensteuer, sondern auch der Gewerbesteuer.

Nur bebaute Objekte, die über einen längeren Zeitraum von mindestens zehn Jahren vermietet worden sind, gehören nicht zu Objekten im Sinne der „Drei-Objekte-Grenze“. Bei solchen Objekten rechnet auch die Veräußerung noch zur privaten Vermögensverwaltung.

4. Grundstücksveräußerungen

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen, u. a. Eigentumswohnungen, bleibt einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen Haltefrist (Spekulationsfrist im Sinne des § 23 Abs. 1 EStG) erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages.

Erfolgt hingegen die Grundstücksveräußerung innerhalb der Zehnjahresfrist, so wer-

den entstehende Veräußerungsgewinne als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ besteuert (§ 23 EStG).

Der Veräußerungsgewinn bzw. -verlust ermittelt sich grundsätzlich als Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich etwaiger Veräußerungskosten (§ 23 Abs. 3 S. 1 EStG). Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mindern sich um in Anspruch genommene Abschreibungen (lineare, degressive und erhöhte).

Die Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften bleiben steuerfrei, soweit der erzielte Gesamtgewinn aus diesen Geschäften nicht mehr als 512,00 EUR beträgt.

Die Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften dürfen mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten nicht ausgeglichen werden. Die Verluste mindern nach Maßgabe des § 10d EStG die positiven Einkünfte, die der Gesellschafter im unmittelbar vorangegangenen Kalenderjahr oder in den folgenden Kalenderjahren aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat oder erzielt.



Musterwohnung

5. Verlustverrechnung

Investoren, welche die Eigentumswohnung zum Zweck der langfristigen Vermietung erwerben, können in den ersten Jahren Verluste aufgrund der Inanspruchnahme einer höheren Fremdfinanzierung erzielen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Verluste in der Anfangsphase höher sind als 10 % des vom Investor eingesetzten Eigenkapitals. Als Anfangsphase gilt die Dauer der Verlustphase.

Nach der Gesetzesbegründung zum § 15b EStG ist beim vorliegenden Angebot des Projektinitiators zu prüfen, ob ein Steuerstundungsmodell (nachfolgend „modellhafte Gestaltung“) vorliegt, weil neben dem Erwerb einer Eigentumswohnung der Abschluss eines Mietpoolvertrages mit Mietgarantie angeboten wird. Eine modellhafte Gestaltung liegt dann vor, wenn neben dem Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung mittels vorgefertigtem Konzept eine oder mehrere Nebenleistungen zum Zweck der Erzielung steuerlicher Vorteile angeboten werden und der Investor eine oder mehrere angebotene Nebenleistungen annimmt.

Schließt der Investor mit dem Verkäufer einen Mietgarantievertrag gegen zusätzliches Entgelt ab, liegt eine modellhafte Gestaltung vor, die zur Anwendung des § 15b EStG führt, wenn die kumulierten Verluste in der Anfangsphase 10 % des eingesetzten Kapitals übersteigen. Nach dem vorliegenden Angebot wird kein zusätzliches Entgelt für die Nebenleistungen gezahlt, sodass nicht von einer modellhaften Gestaltung auszugehen ist.

Liegt ein Steuerstundungsmodell vor, dürfen die Verluste nach § 15b EStG weder mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern die positiven Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren aus der Vermietung dieser Eigentumswohnung erzielt werden.

Liegt kein Steuerstundungsmodell vor, können Verluste, die im Jahr der Entstehung nicht mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden,

gem. § 10d EStG bis zu einem Betrag von 511.500 EUR, bei Ehegatten bis zu einem Betrag von 1.023.000 EUR, in das vorangegangene Kalenderjahr zurückgetragen werden (§ 10d Abs. 1 S. 1 EStG).

Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht nach § 10d Abs. 1 S. 1 EStG abgezogen worden sind, sind in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1,0 Mio. EUR (bei zusammen veranlagten Ehegatten 2,0 Mio. EUR) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1,0 Mio. EUR bzw. 2,0 Mio. EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abzuziehen. Auf Antrag des Investors gegenüber dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt kann von dem Verlustrücktrag ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Höhe des Verlustrücktrages ist im Antrag anzugeben.

6. Andere Steuerbelastungen

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – sofern die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung nicht überschritten

werden und ein gewerblicher Grundstücks-handel nicht angenommen wird – unterliegen nicht der Gewerbesteuer.

Die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücks-teilen sind nach § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

7. Einkommensteuervorauszahlung/Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können auf Antrag bei der Einkommensteuer im Vorauszahlungsverfahren (§ 37 EStG) oder mit einem Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 EStG) berücksichtigt werden.

Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Anschaffung des Wohnungseigentums beginnen. Der Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte wird mit Wirkung ab dem der Antragstellung folgenden Monat eingetragen. Bei Antragstellung bis zum 31.01. tritt Rückwirkung auf den 01.01. des Kalenderjahres ein. Deshalb empfiehlt es sich, den Antrag bis spätestens zum 31.01. eines



Musterwohnung

Kalenderjahres zu stellen. Nach dem 30.11. kann ein Antrag für das laufende Jahr nicht mehr gestellt werden.

Der Antrag muss alle Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Käufers enthalten, sodass auch positive und negative Einkünfte aus anderen Immobilien zu berücksichtigen sind.

B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

1. Grundstücksveräußerungen

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen, u. a. Eigentumswohnungen, bleibt auch innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist einkommensteuerfrei (vgl. hierzu die Ausführungen zu A. 3. „Private Veräußerungsgeschäfte“), wenn das Grundstück im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Die Voraussetzungen der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

innerhalb der oben genannten Fristen sind u. a. nicht erfüllt bei kurzfristiger Vermietung, bei Vermietung an Kinder und andere Angehörige, bei Nutzung von Teilen der Wohnung als Arbeitszimmer. Bei der Ausnahme zur Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften kommt es also stets auf die ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken an.

Für den Fall, dass die ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken innerhalb der oben genannten Fristen nicht erfüllt ist, wird auf die Rechtsfolgen zu A. 3. „Private Veräußerungsgeschäfte“ verwiesen.

C. Gemeinsame Vorschriften für Immobilienerwerber

1. Grunderwerbsteuer

Entsprechend dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegt der Erwerb von inländischen Grundstücken der Grunderwerbsteuer in Höhe von 4,5 % des Kaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude (nachfolgend „Bemessungsgrundlage“), soweit das Bundesland seine Kompetenz zur Bestimmung

des Steuersatzes nicht ausgeübt hat. Das Land Berlin hat im Gesetz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern für die Kalenderjahre 2007 bis 2011 und des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 14.12.2006 den Steuersatz auf 4,5 % der Bemessungsgrundlage bestimmt.

2. Grundsteuer

Auf den Grundbesitz der Eigentumswohnung ist Grundsteuer zu entrichten. Die Grundsteuer ist von der Höhe des Einheitswertes der Eigentumswohnung, der Steuermesszahl (zzt. 2,6 v. T. für die ersten 38.346,89 EUR des Einheitswertes und darüber hinaus 3,5 v. T. des Einheitswertes) und vom Hebesatz der jeweiligen Gemeinde abhängig. Der Hebesatz der Stadt Berlin beträgt zzt. für Grundstücke (Grundsteuer B) 810 %. Kapitalanleger können die Grundsteuer auf die Mieter umlegen.

3. Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer

Der Übergang eines Grundstückes (Wohnungseigentum und anderes Grundvermögen) aufgrund eines Erbfalles oder

einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 ErbStG der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Der Bemessungsgrundlage für die Erbschafts- und Schenkungssteuer unterliegt das steuerpflichtige Vermögen. Schulden und Lasten können nur insoweit abgezogen werden, als sie mit steuerpflichtigen Vermögen zusammenhängen.

Für die Wertermittlung des steuerpflichtigen Vermögens ist für Wohnungseigentum gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG das Vergleichsverfahren anzuwenden. Nach diesen Vorschriften werden für die Bewertung von Wohnungseigentum Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren herangezogen. In den Vergleichskaufpreis gehen Boden- und Gebäudewert ein. Der Vergleichskaufpreis ist ein Kaufpreis, der hinsichtlich der Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmt (unter anderem Lage, Art der baulichen Nutzung, Größe, Alter des Gebäudes). Ist kein Vergleichskaufpreis vorhanden, können alternativ Vergleichsfaktoren he-

rangezogen werden. Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren können bei den Gutachterausschüssen erfragt werden.

Die Finanzverwaltung sieht in der Zuwendung eines Grundstücks bei gleichzeitiger anteiliger Schuldenübernahme durch den Beschenkten eine sogenannte „gemischte Schenkung“ (BMF-Schreiben vom 09.11.1989, BStBl. I, S. 445). Der Steuerwert der Schenkung ist abhängig von der Höhe des Grundbesitzwertes des Grundstückes und dem Verhältnis der vorhandenen Schulden zur Höhe des Grundstücksverkehrswertes. Er entspricht im Höchstfall nahezu dem anteiligen Grundbesitzwert, nämlich dann, wenn nur geringe Schulden übernommen werden müssen. Der Steuerwert mindert sich entsprechend der Höhe der zu übernehmenden Schulden.

Danach wird die Erbschaft- oder Schenkungsteuer durch die Bewertung des steuerpflichtigen Vermögens, die anzusetzenden Schulden und Lasten sowie weiteren Faktoren im Zeitpunkt der Besteuerung beeinflusst. Die Höhe der Erbschaft- und

Schenkungssteuer ist ferner von möglichen Freibeträgen und der Höhe der Steuersätze in den unterschiedlichen Steuerklassen abhängig.

Im Fall einer Schenkung oder vorweggenommenen Erbfolge sollte in jedem Fall aufgrund der unterschiedlichen individuellen Merkmale der fachkundige Rat eines Steuerberaters eingeholt werden.

Schlussbemerkungen

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. Zur Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Investitionsentscheidung wird daher durch einen potenziellen Investor üblicherweise der Rat einer mit seinen persönlichen Verhältnissen vertrauten Person eingeholt. Mit diesem Berater des Investors werden in der Regel auch später anstehende Entscheidungen, wie eine Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstruktu-

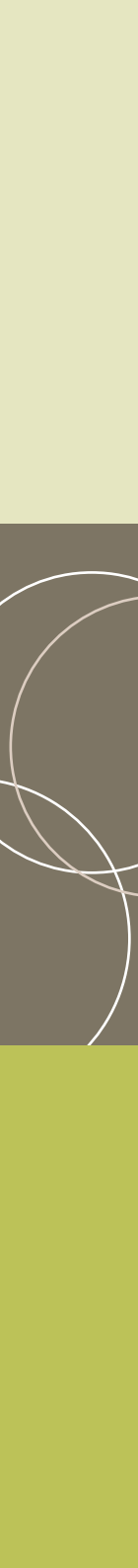
ren oder eine Veräußerung der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen, besprochen.

Die vorstehenden Ausführungen berücksichtigen den derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, der Rechtsprechung und der Äußerungen der Finanzverwaltung und der Literatur. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass sich in der Investitions- bzw. Nutzungsphase die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung und die Steuersätze – unter Umständen auch kurzfristig –, ändern. Diese Änderungen können positive oder negative Auswirkungen auf das steuerliche Ergebnis des Gesellschafters haben. Aufgrund der möglichen Änderung von steuerlichen Rahmenbedingungen stehen die dargestellten steuerlichen Folgen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung, sodass insoweit keine Haftung übernommen werden kann.

Berlin, im April 2011



Musterwohnung





Berner Group Berlin GmbH & Co.
Immobilien-Consulting KG
Wundtstraße 48/50
14057 Berlin

Allgemeine Vertriebsanfragen:
Tel. 030 889 16-231

Musterwohnung:
Eisackstraße 11 · 10827 Berlin

www.berliner-wohnelten.de

überreicht durch: