



KC

KRAMPNITZ CARRÉ II

Baudenkmal



KfW
Bank aus Verantwortung

Sanierung nach
KfW-EE70

bis zu **150.000 Euro** mit
25% Tilgungszuschuss
inklusive "Worst Performing
Building"-Bonus



Ein Förderprogramm des Bundes



Verkaufsexposé zum Objekt
„Krampnitz Carré“ in Potsdam.
Weitere Informationen finden Sie auf der Website
www.krampnitz-carree.de

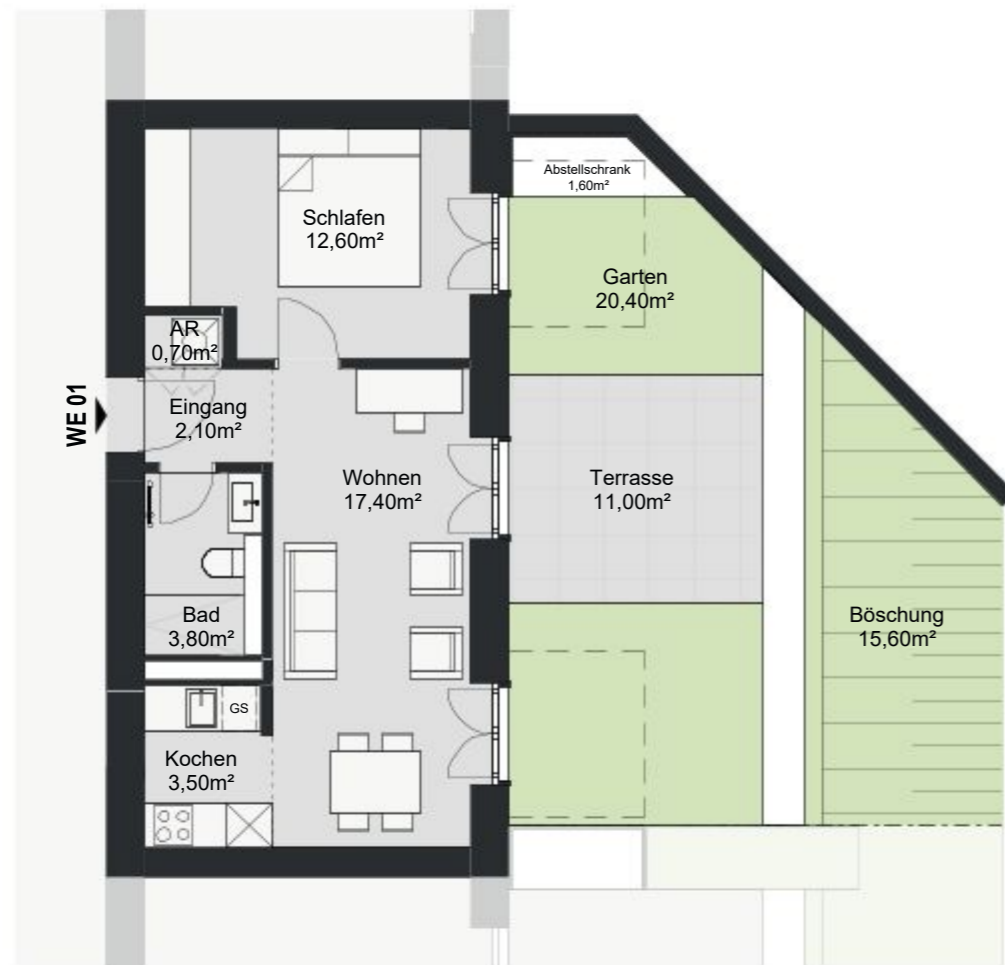
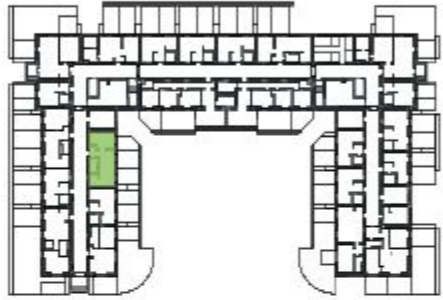
O.K2 • Teil B



Ein Gemeinschaftsprojekt von Alpin Invest und Q2 Immobilien

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 01

2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,10 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,80 m ²
Wohnen	17,40 m ²
Kochen	3,50 m ²
Schlafen	12,60 m ²
Terrasse	50% 5,50 m ²

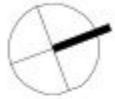
Wohnfläche ges.: 45,60 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 02

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,20 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,10 m ²
Terrasse	50% 4,40 m ²

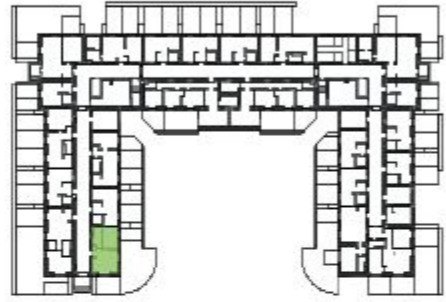
Wohnfläche ges.: 30,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 03
2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Wohnen/Kochen	18,80 m ²
Bad	5,20 m ²
Schlafen	10,00 m ²
Terrasse 1	50% 6,40 m ²
Terrasse 2	50% 4,40 m ²

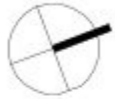
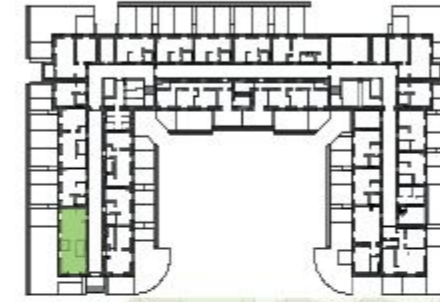
Wohnfläche ges.: 44,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 04
2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	4,00 m ²
Wohnen/Kochen	20,00 m ²
Flur	1,70 m ²
AR	2,00 m ²
Bad	4,30 m ²
Schlafen	15,60 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²
Freisitz	50% 4,30 m ²

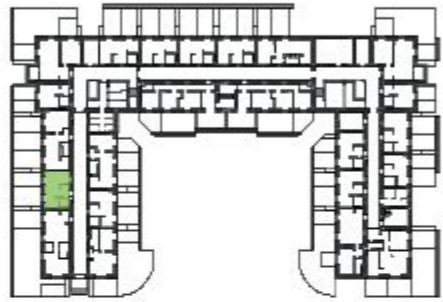
Wohnfläche ges.: 59,20 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 05

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,40 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/Kochen	20,90 m ²
Terrasse	50% 5,85 m ²

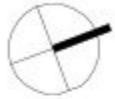
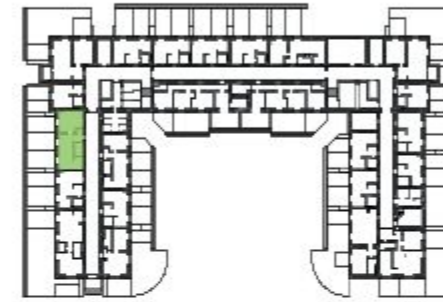
Wohnfläche ges.: 33,25 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 06

2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,40 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen	17,20 m ²
Kochen	3,50 m ²
Schlafen	15,10 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²

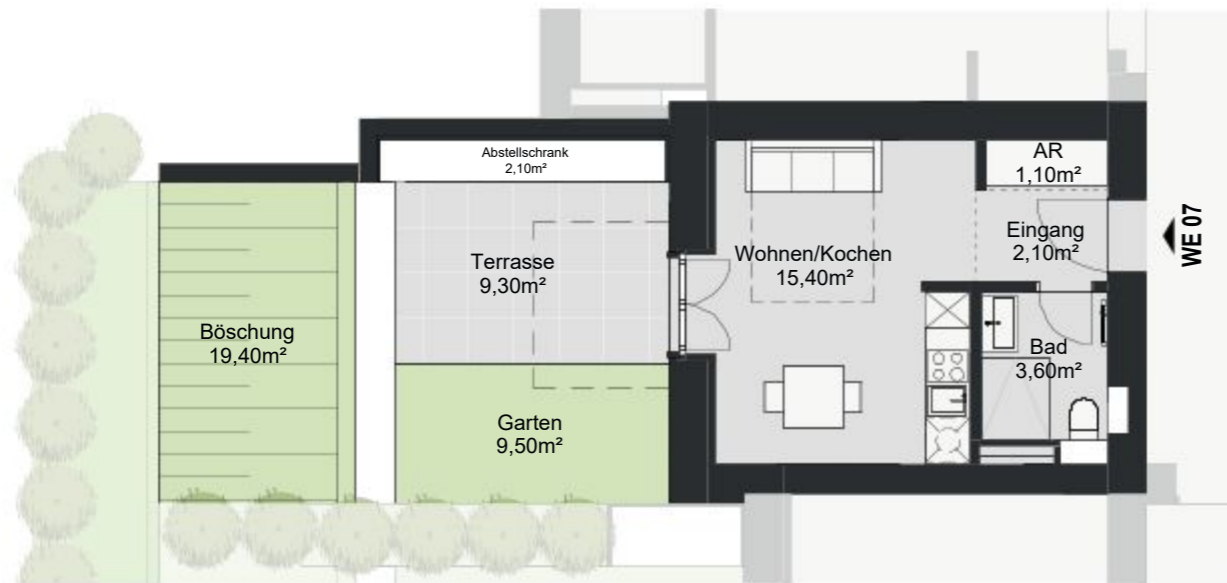
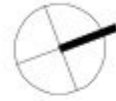
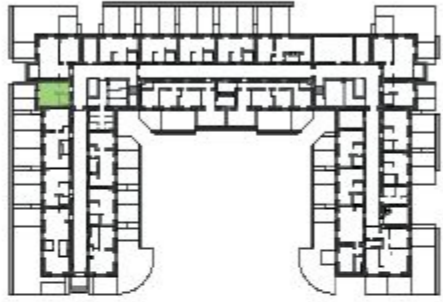
Wohnfläche ges.: 49,30 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 07

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,10 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,60 m ²
Wohnen/Kochen	15,40 m ²
Terrasse	50% 4,65 m ²

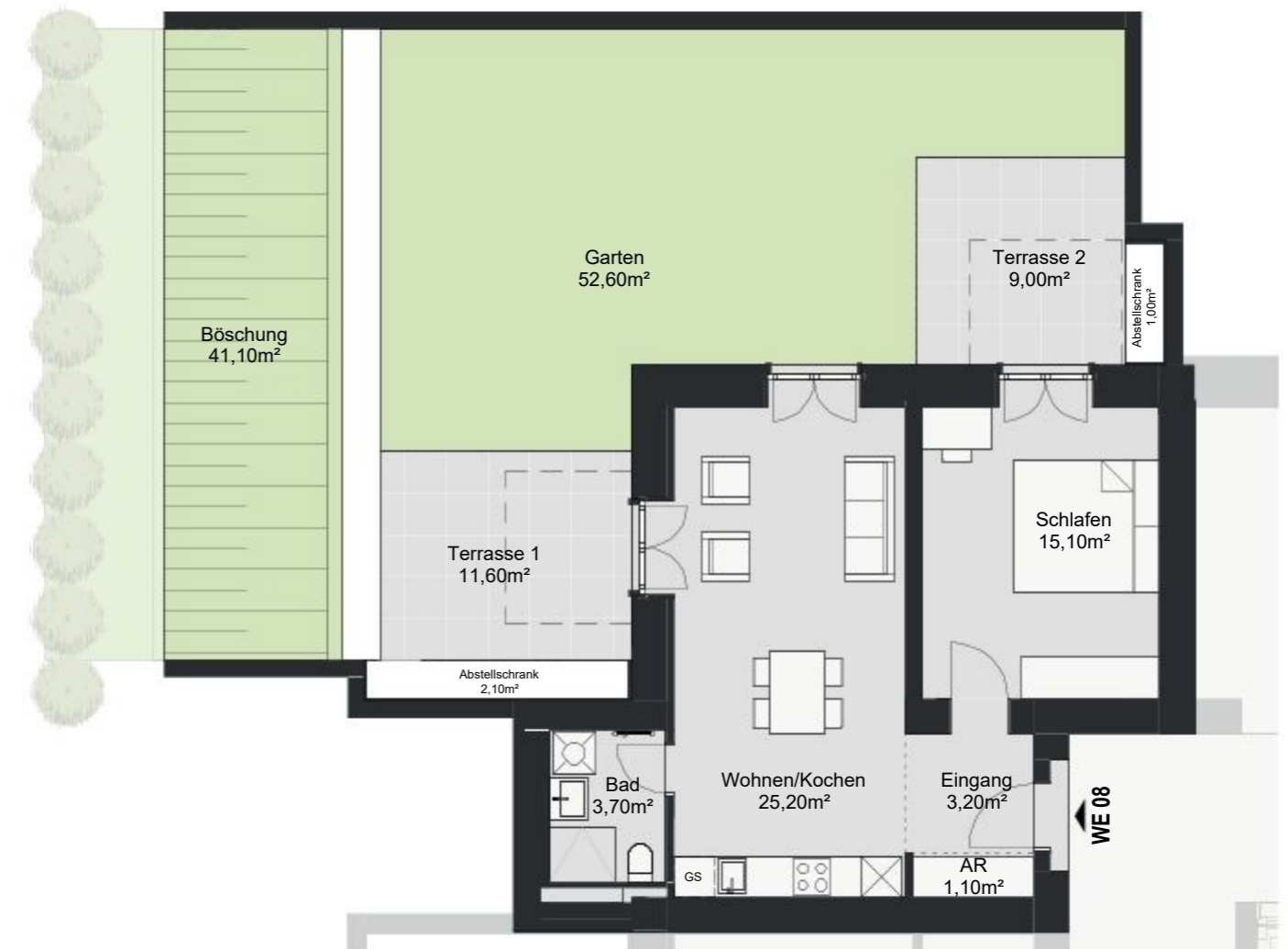
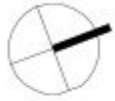
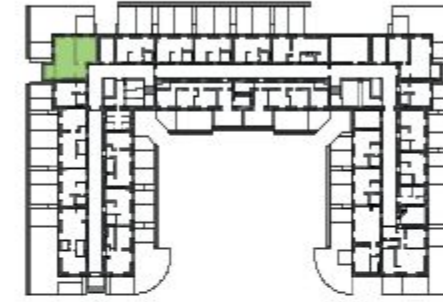
Wohnfläche ges.: 26,85 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 08

2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	3,20 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,70 m ²
Wohnen/Kochen	25,20 m ²
Schlafen	15,10 m ²
Terrasse 1	50% 5,80 m ²
Terrasse 2	50% 4,50 m ²

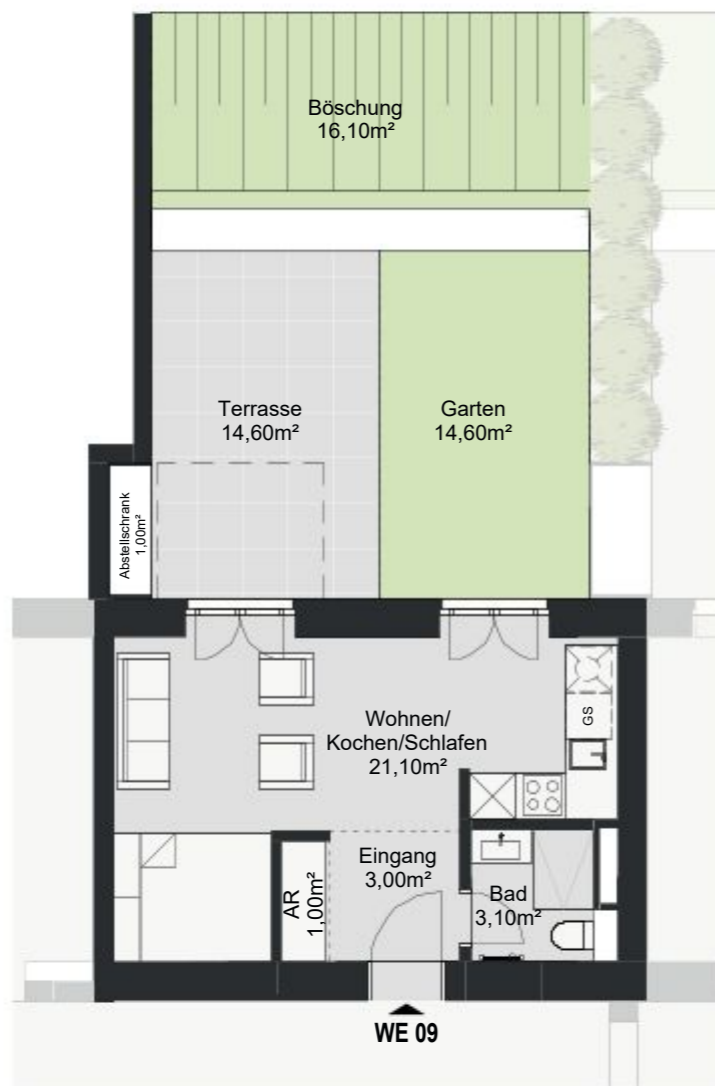
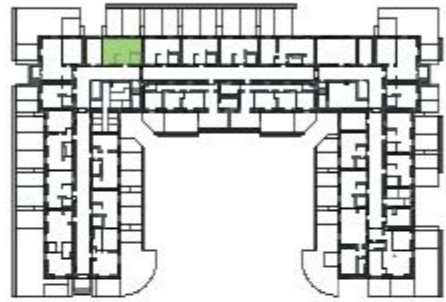
Wohnfläche ges.: 58,60 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 09

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	3,00 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,10 m ²
Bad	3,10 m ²
AR	1,00 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²

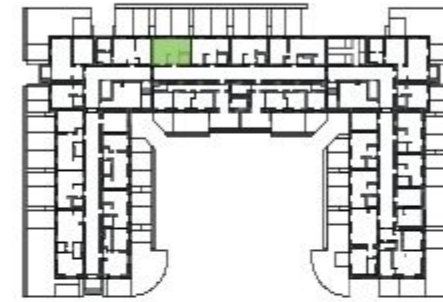
Wohnfläche ges.: 35,50 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 10

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,30 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,10 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²

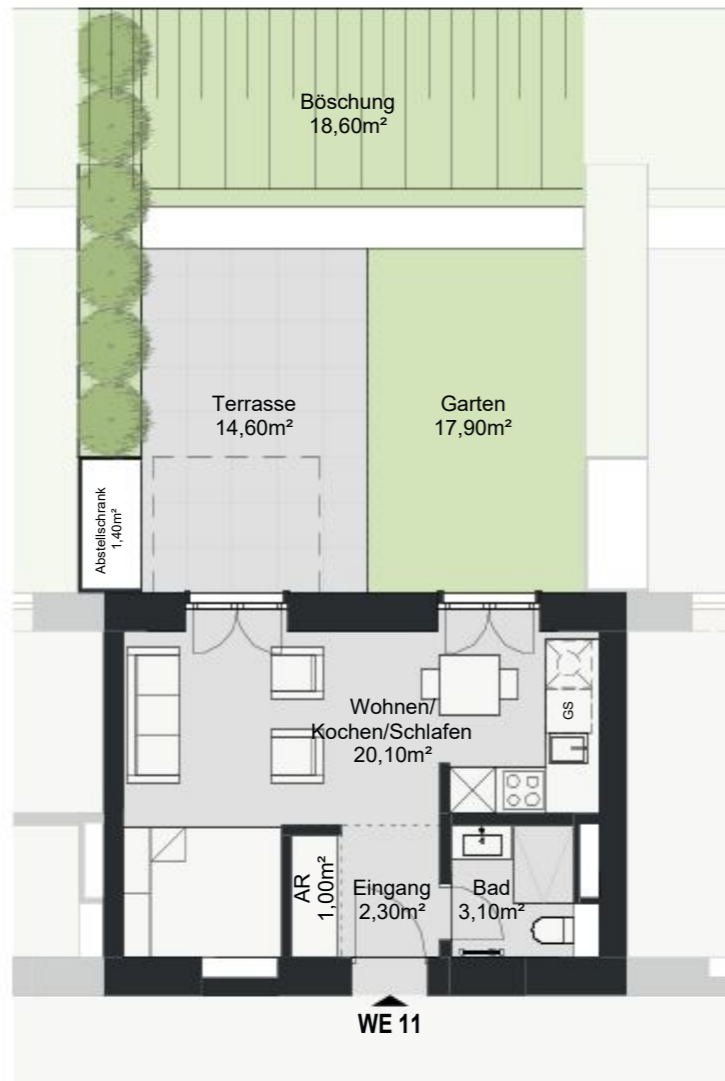
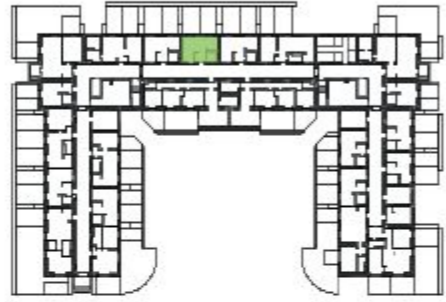
Wohnfläche ges.: 33,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 11

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,30 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,10 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²

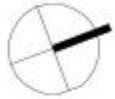
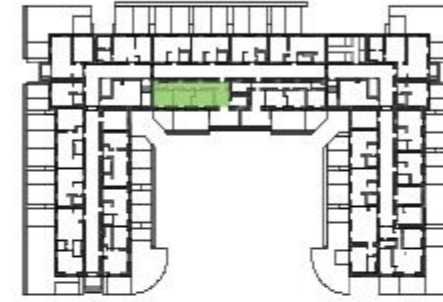
Wohnfläche ges.: 33,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 12

4 Zimmer
Gartengeschoss, Haus A

Eingang	2,90 m ²
Flur	10,30 m ²
Bad 1	5,70 m ²
Bad 2	2,70 m ²
Kochen	7,20 m ²
Wohnen	16,00 m ²
Schlafen 1	10,90 m ²
Schlafen 2	10,10 m ²
Schlafen 3	10,00 m ²
Terrasse	50% 11,00 m ²

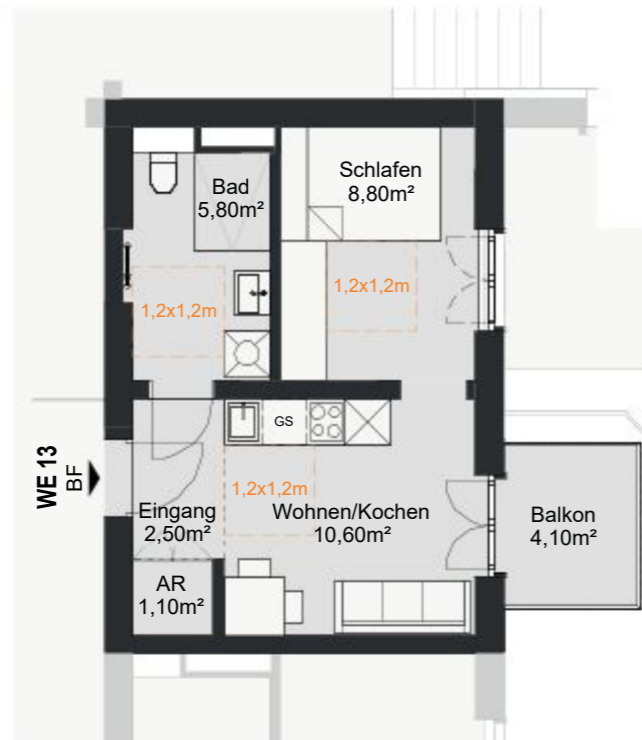
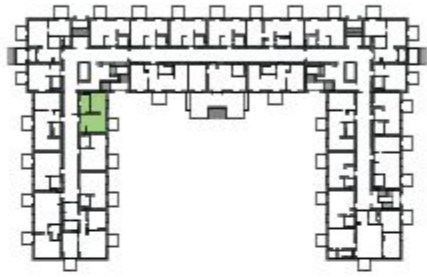
Wohnfläche ges.: 86,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 13

2 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	2,50 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	5,80 m ²
Wohnen/Kochen	10,60 m ²
Schlafen	8,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

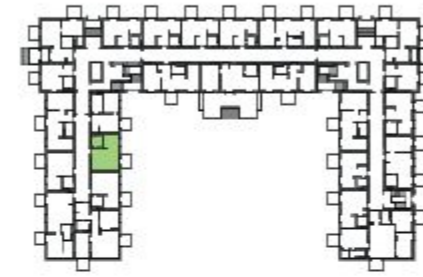
Wohnfläche ges.: 30,85 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 14

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	2,70 m ²
Bad	3,80 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

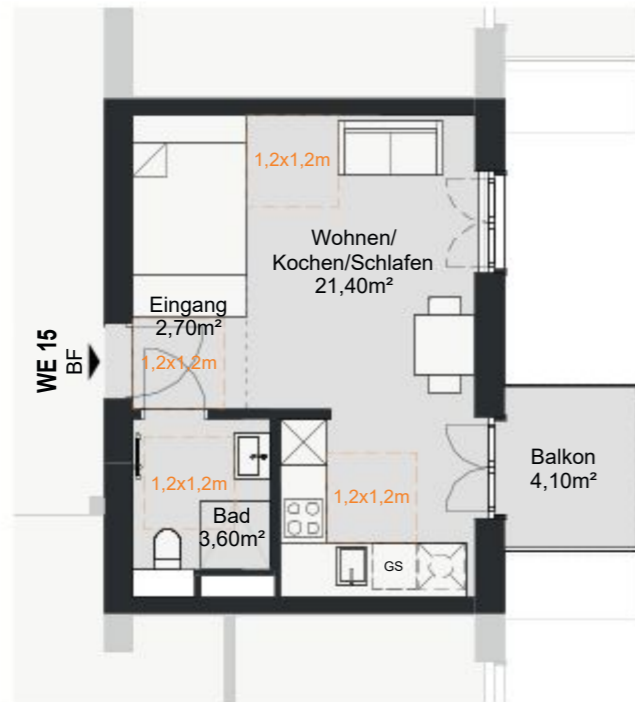
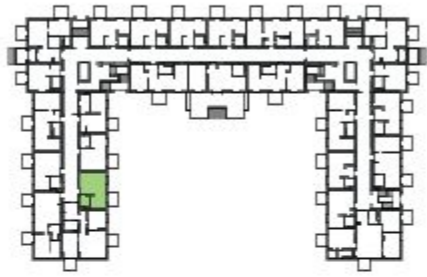
Wohnfläche ges.: 29,95 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 15

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	2,70 m ²
Bad	3,60 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

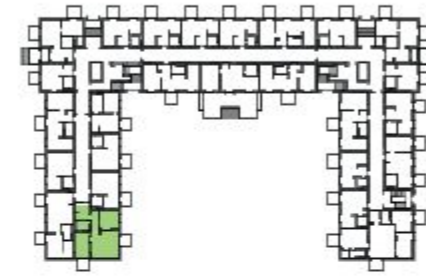
Wohnfläche ges.: 29,75 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 16

3 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	5,80 m ²
AR	2,10 m ²
Bad	4,10 m ²
Flur	4,60 m ²
Wohnen/Kochen	21,40 m ²
Schlafen 1	10,00 m ²
Schlafen 2	11,30 m ²
Balkon 1	50% 2,10 m ²
Balkon 2	50% 2,10 m ²

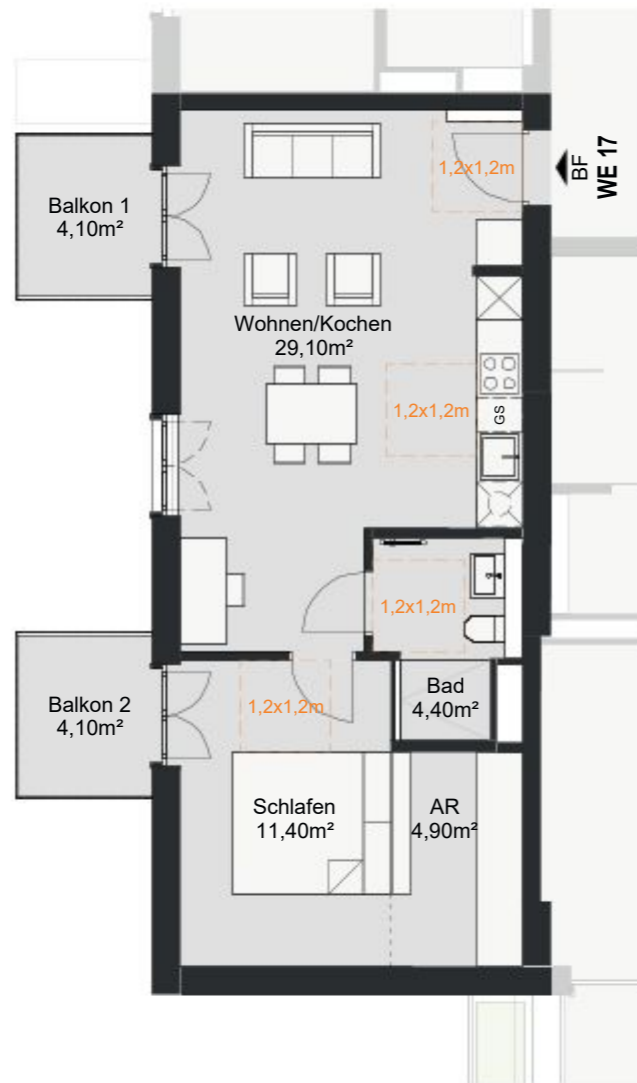
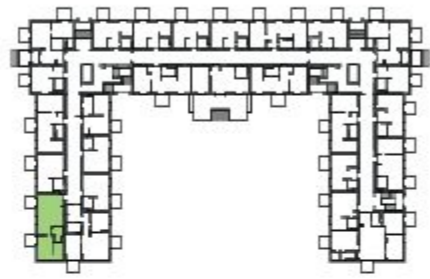
Wohnfläche ges.: 63,50 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 17

2 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Wohnen/Kochen		29,10 m ²
Bad		4,40 m ²
Schlafen		11,40 m ²
AR		4,90 m ²
Balkon 1	50%	2,05 m ²
Balkon 2	50%	2,05 m ²

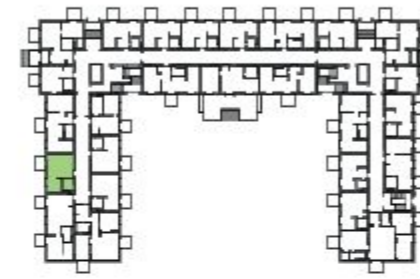
Wohnfläche ges.: **53,90 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 18

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang		2,80 m ²
Bad		3,70 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen		21,70 m ²
Balkon	50%	2,05 m ²

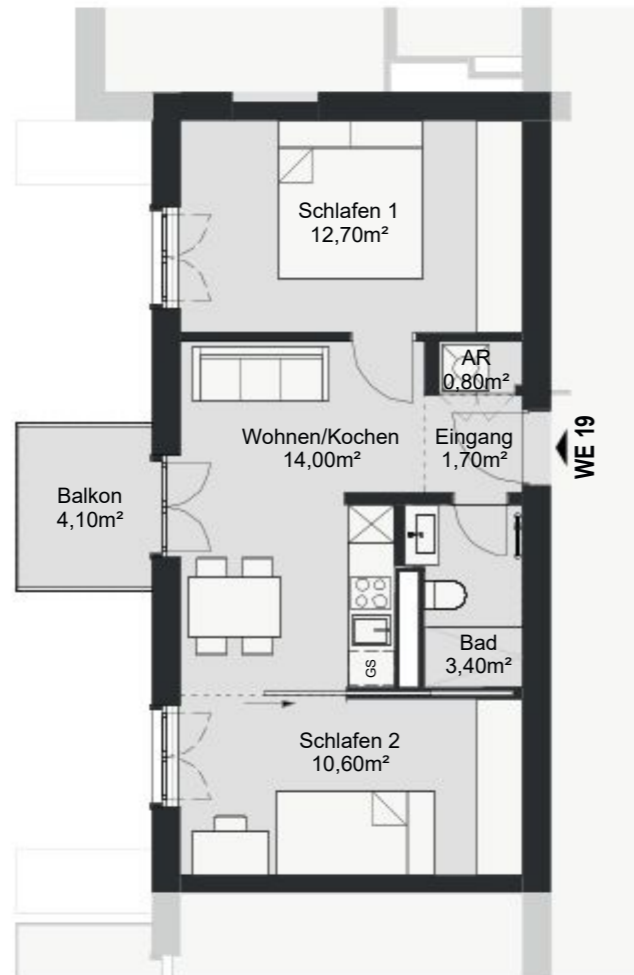
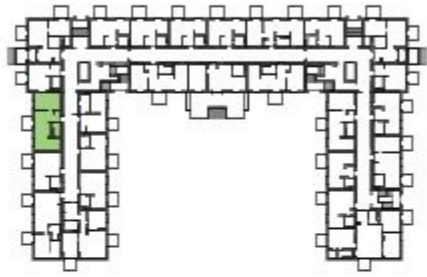
Wohnfläche ges.: **30,25 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 19

3 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	1,70 m ²
AR	0,80 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen/Kochen	14,00 m ²
Schlafen 1	12,70 m ²
Schlafen 2	10,60 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

Wohnfläche ges.: 45,25 m²

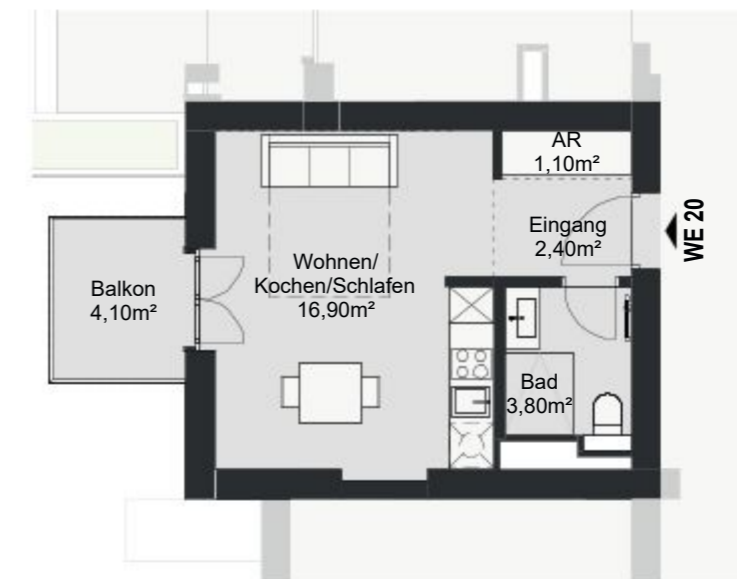
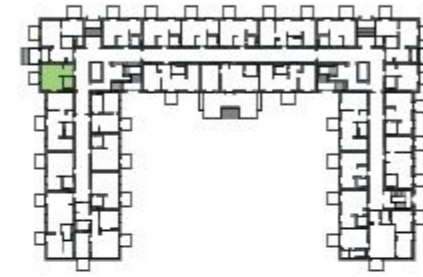
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

20 | Verkaufsexposé „Krampnitz Carré“ O.K2 - Teil B

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 20

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	2,40 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,80 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	16,90 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

Wohnfläche ges.: 26,25 m²

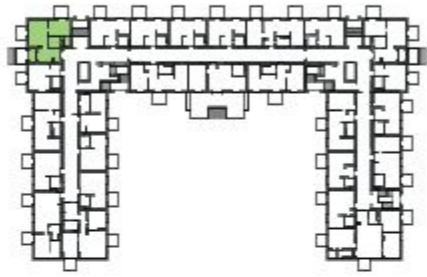
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Verkaufsexposé „Krampnitz Carré“ O.K2 - Teil B | 21

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 21

2 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang		2,70 m ²
AR 1		0,80 m ²
Bad		3,70 m ²
Kochen		6,40 m ²
Wohnen		15,50 m ²
Schlafen		11,00 m ²
AR 2		1,90 m ²
Balkon 1	50%	2,05 m ²
Balkon 2	50%	2,05 m ²
Terrasse	50%	4,30 m ²

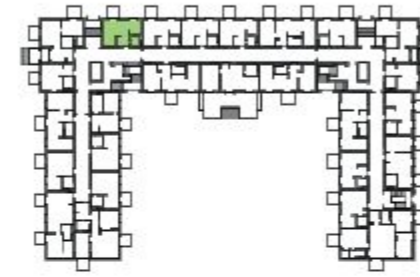
Wohnfläche ges.: **50,40 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 22

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang		2,70 m ²
AR		1,00 m ²
Bad		2,80 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen		22,00 m ²
Balkon	50%	2,05 m ²

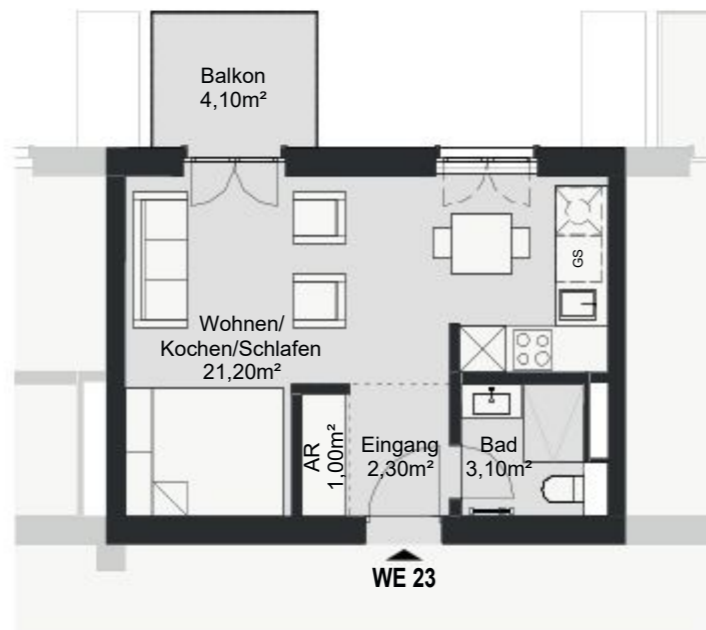
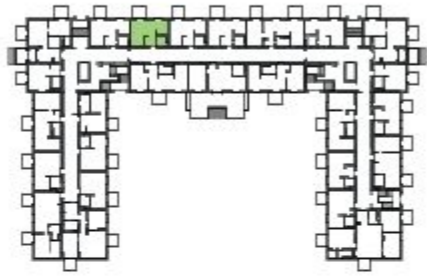
Wohnfläche ges.: **30,55 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 23

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	2,30 m²
AR	1,00 m²
Bad	3,10 m²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,20 m²
Balkon	50% 2,05 m²

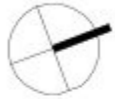
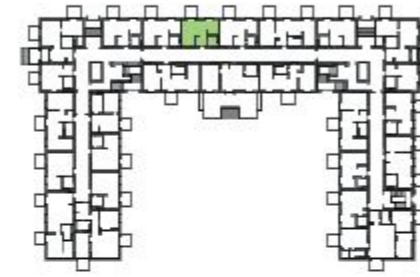
Wohnfläche ges.: 29,65 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 24

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	2,20 m²
AR	1,00 m²
Bad	3,10 m²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,00 m²
Balkon	50% 2,05 m²

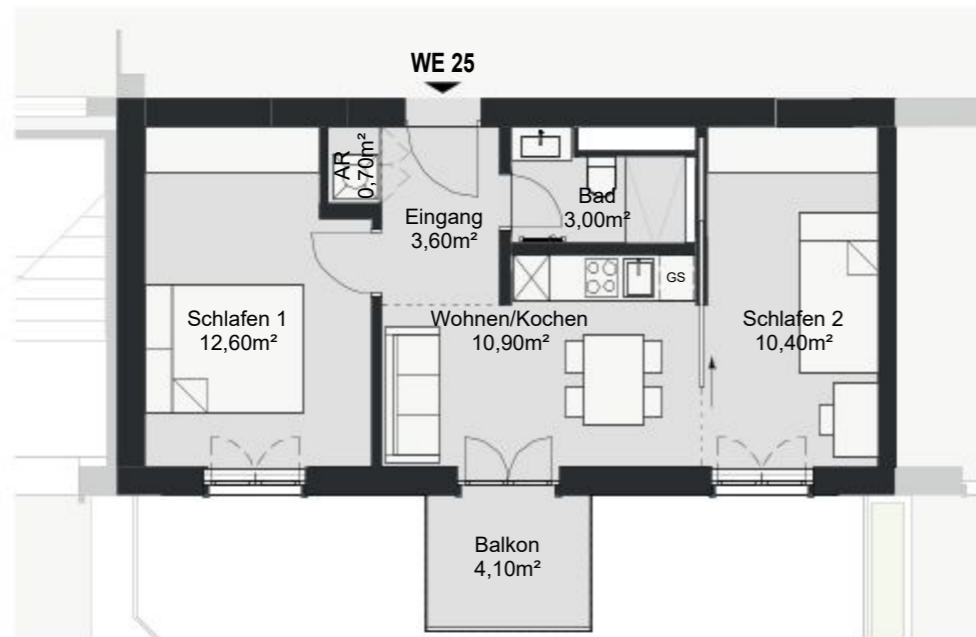
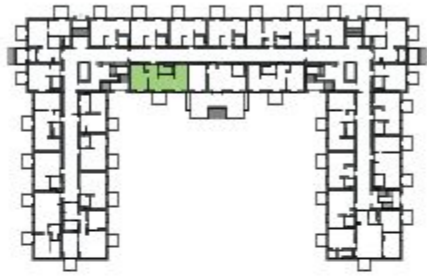
Wohnfläche ges.: 29,35 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 25

3 Zimmer
Erdgeschoss, Haus A

Eingang	3,60 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	10,90 m ²
Schlafen 1	12,60 m ²
Schlafen 2	10,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

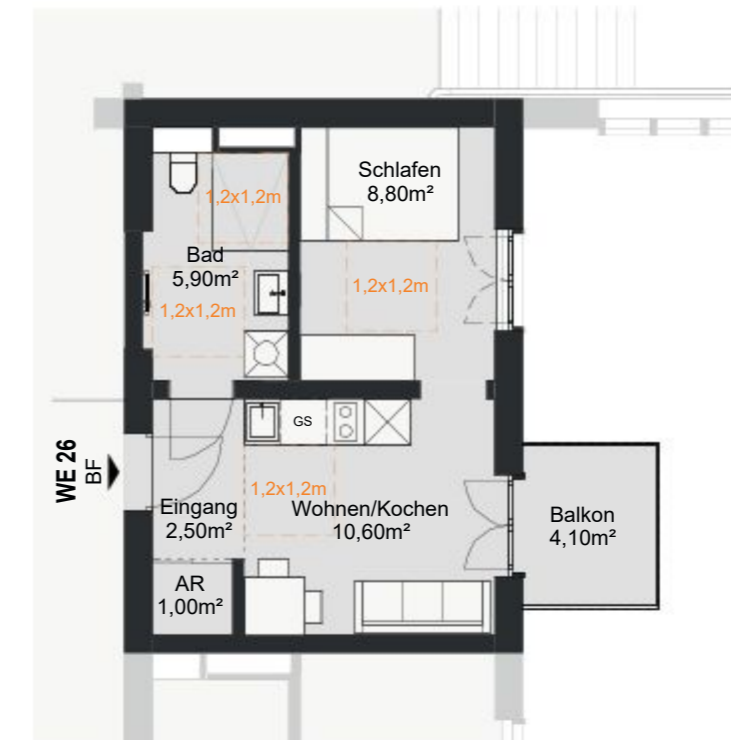
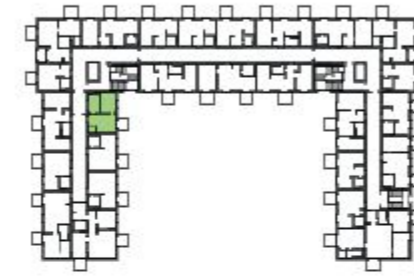
Wohnfläche ges.: **43,25 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 26

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,50 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	5,90 m ²
Wohnen/Kochen	10,60 m ²
Schlafen	8,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

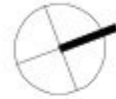
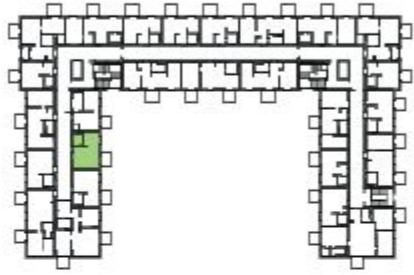
Wohnfläche ges.: **30,85 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 27

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,70 m ²
Bad	3,80 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

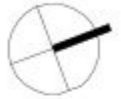
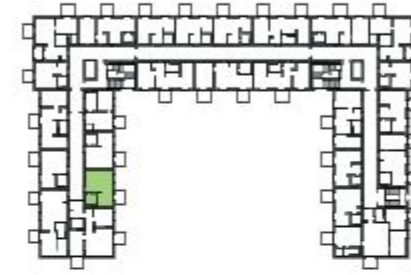
Wohnfläche ges.: 29,95 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 28

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,70 m ²
Bad	3,90 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

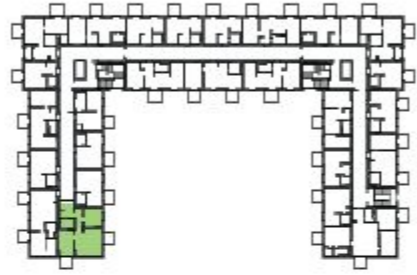
Wohnfläche ges.: 30,05 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 29

3 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	5,30 m ²
AR	2,10 m ²
Bad	3,90 m ²
Flur	5,20 m ²
Wohnen/Kochen	21,80 m ²
Schlafen 1	9,60 m ²
Schlafen 2	11,30 m ²
Balkon 1	50% 2,10 m ²
Balkon 2	50% 2,10 m ²

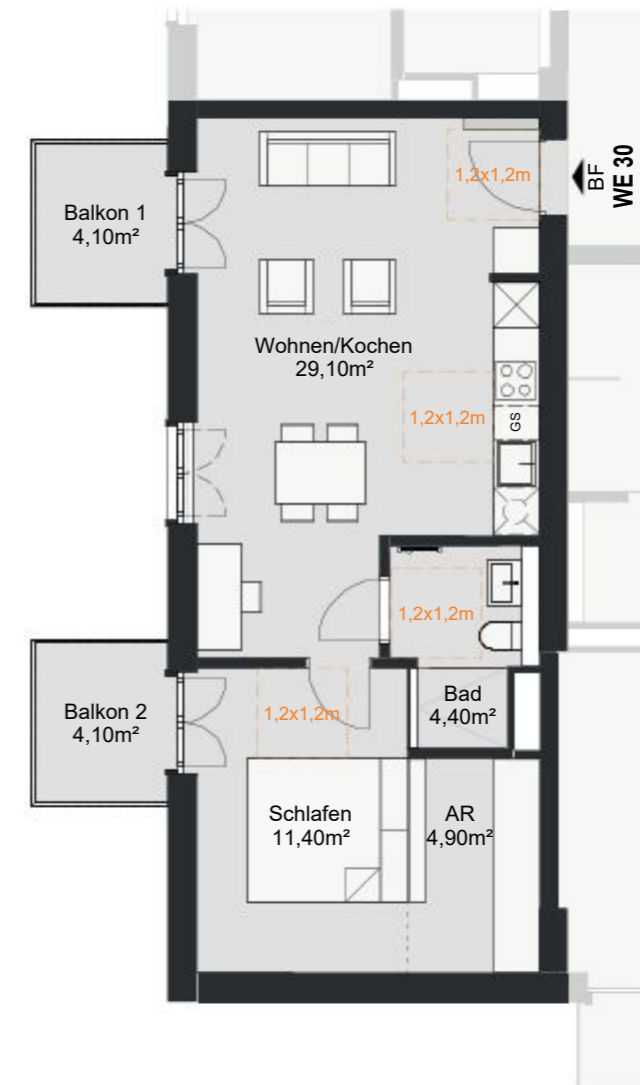
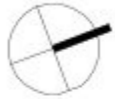
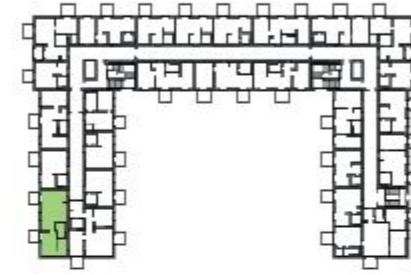
Wohnfläche ges.: **63,40 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 30

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Wohnen/Kochen	29,10 m ²
Bad	4,40 m ²
Schlafen	11,40 m ²
AR	4,90 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²

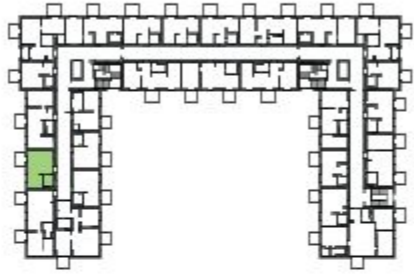
Wohnfläche ges.: **53,90 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 31

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,80 m ²
Bad	3,70 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

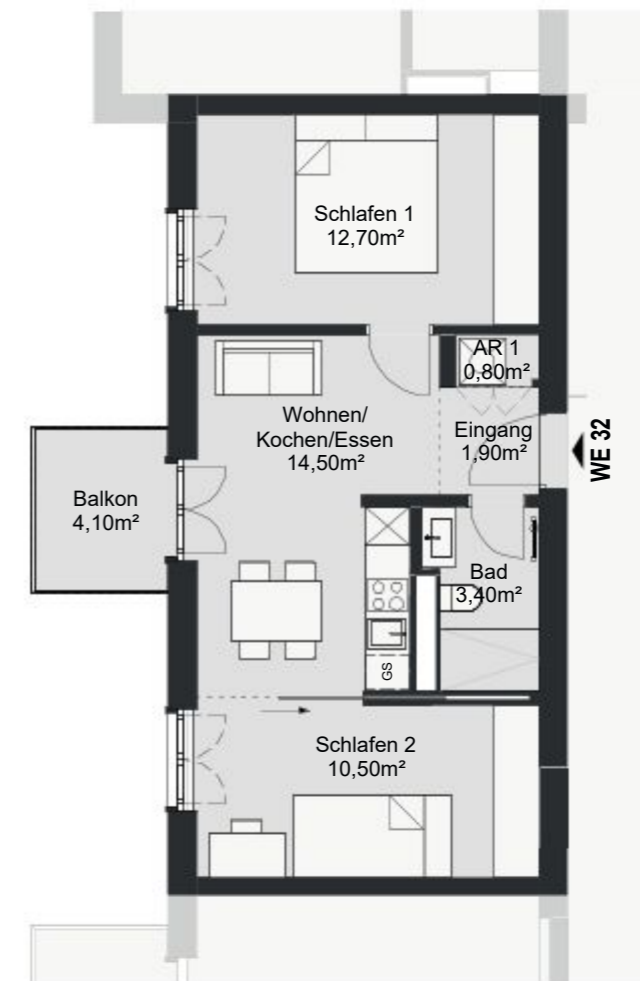
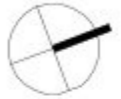
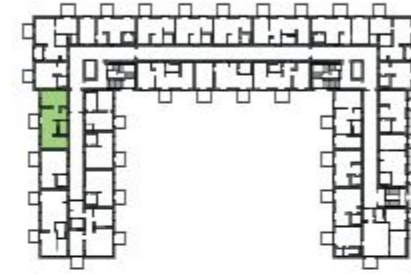
Wohnfläche ges.: 30,35 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 32

3 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	1,90 m ²
AR 1	0,80 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen/ Kochen/Essen	14,50 m ²
Schlafen 1	12,70 m ²
Schlafen 2	10,50 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

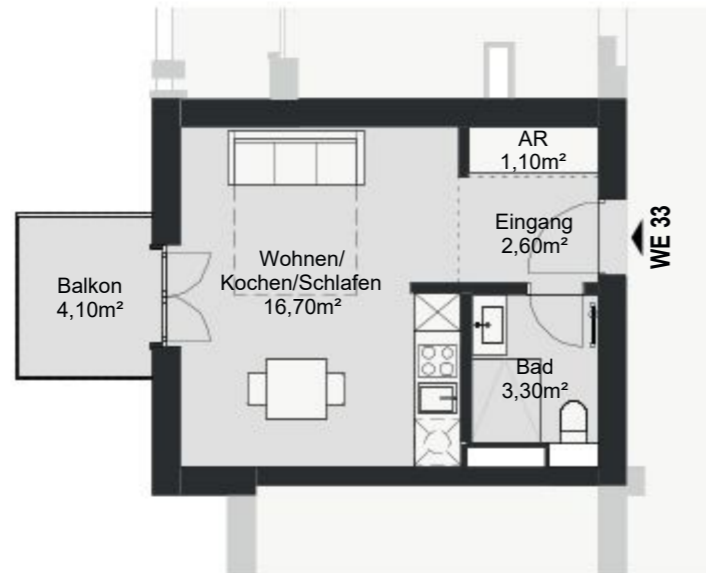
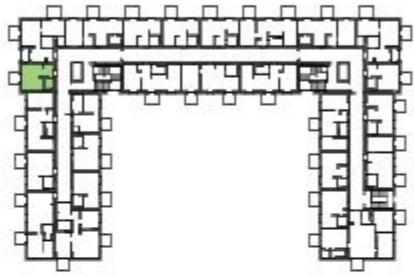
Wohnfläche ges.: 45,85 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 33

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,60 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,30 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	16,70 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

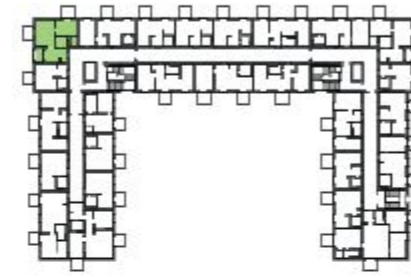
Wohnfläche ges.: 25,75 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 34

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,70 m ²
AR 1	0,80 m ²
Bad	3,70 m ²
Kochen	6,40 m ²
Wohnen	15,50 m ²
Schlafen	11,10 m ²
AR 2	2,00 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²
Loggia	50% 1,65 m ²

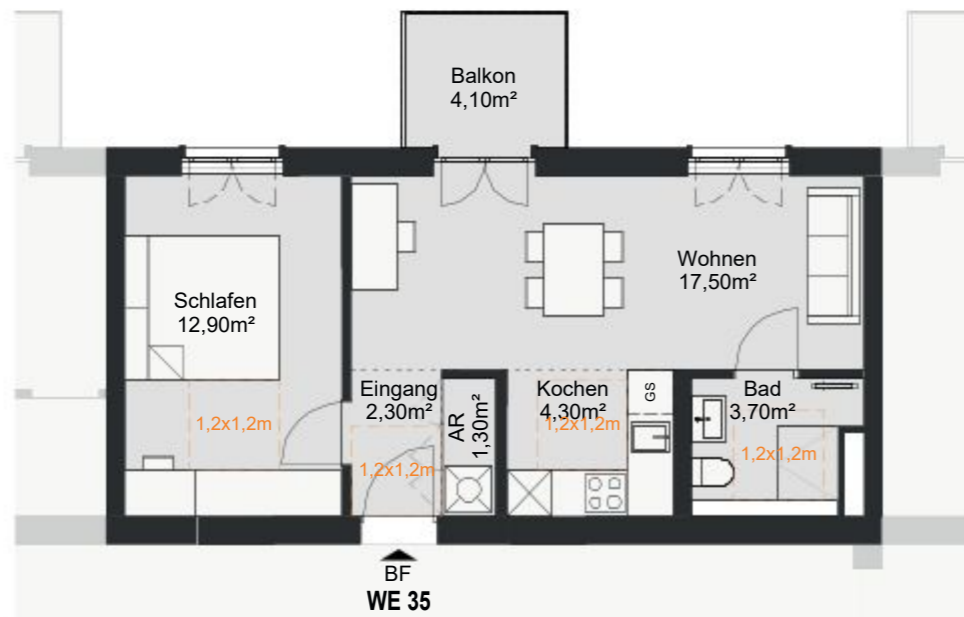
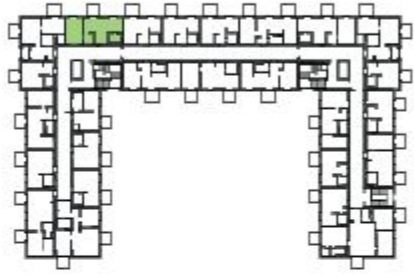
Wohnfläche ges.: 47,95 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 35

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,30 m ²
AR	1,30 m ²
Wohnen	17,50 m ²
Kochen	4,30 m ²
Bad	3,70 m ²
Schlafen	12,90 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

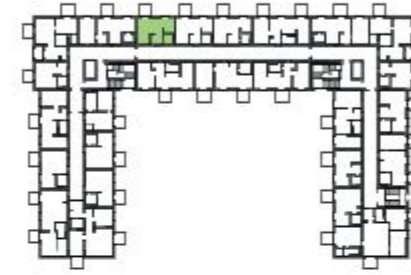
Wohnfläche ges.: 44,05 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 36

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,30 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/Kochen	21,20 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

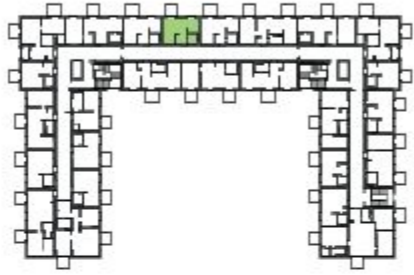
Wohnfläche ges.: 29,65 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 37

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	2,20 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/Kochen	21,00 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

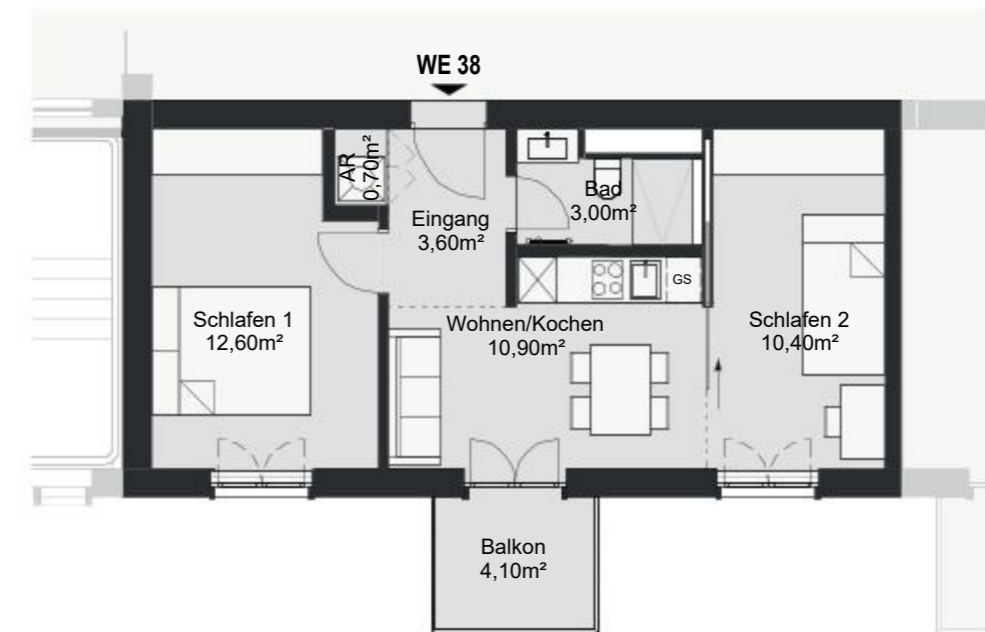
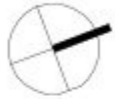
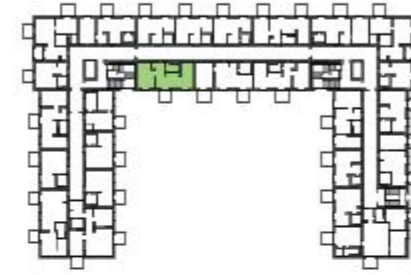
Wohnfläche ges.: **29,35 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 38

3 Zimmer
Obergeschoss, Haus A

Eingang	3,60 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	10,90 m ²
Schlafen 1	12,60 m ²
Schlafen 2	10,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

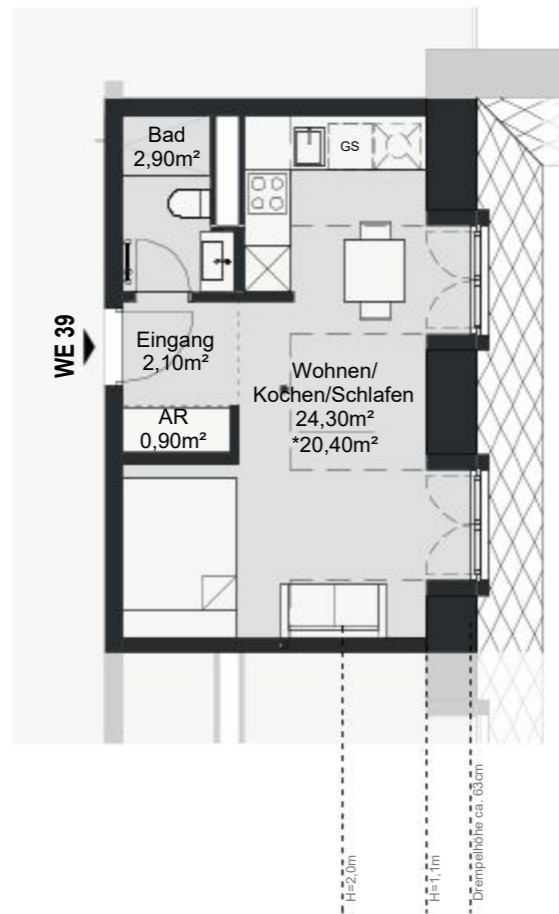
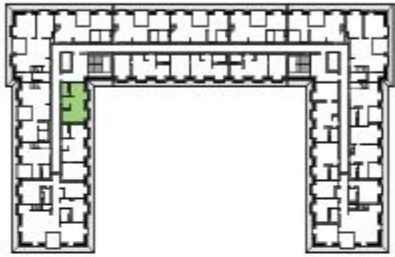
Wohnfläche ges.: **43,25 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 39

1 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

Eingang	2,10 m ²
AR	0,90 m ²
Bad	2,90 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,40 m ²

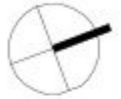
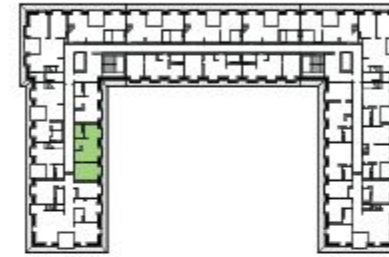
anrechenbare Wfl. ges.: 26,30 m²
Grundfläche ges.: 30,20 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 40

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

Eingang	1,50 m ²
AR	0,60 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	19,50 m ²
Schlafen	12,90 m ²

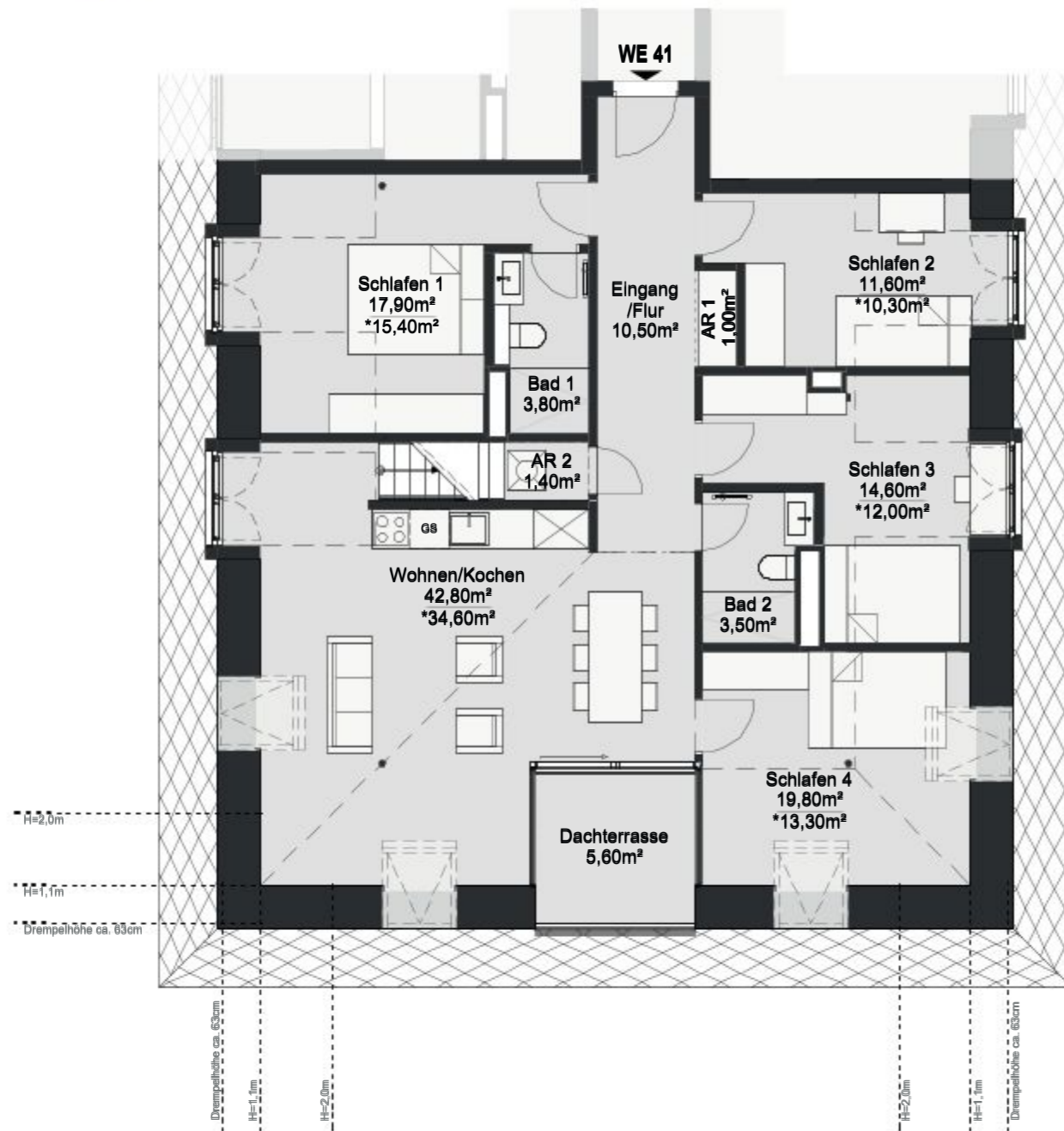
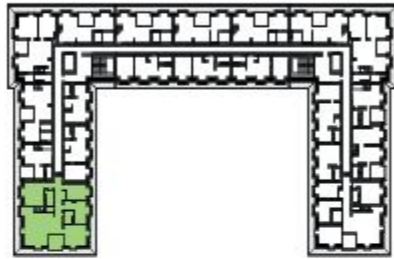
anrechenbare Wfl. ges.: 37,50 m²
Grundfläche ges.: 42,70 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen

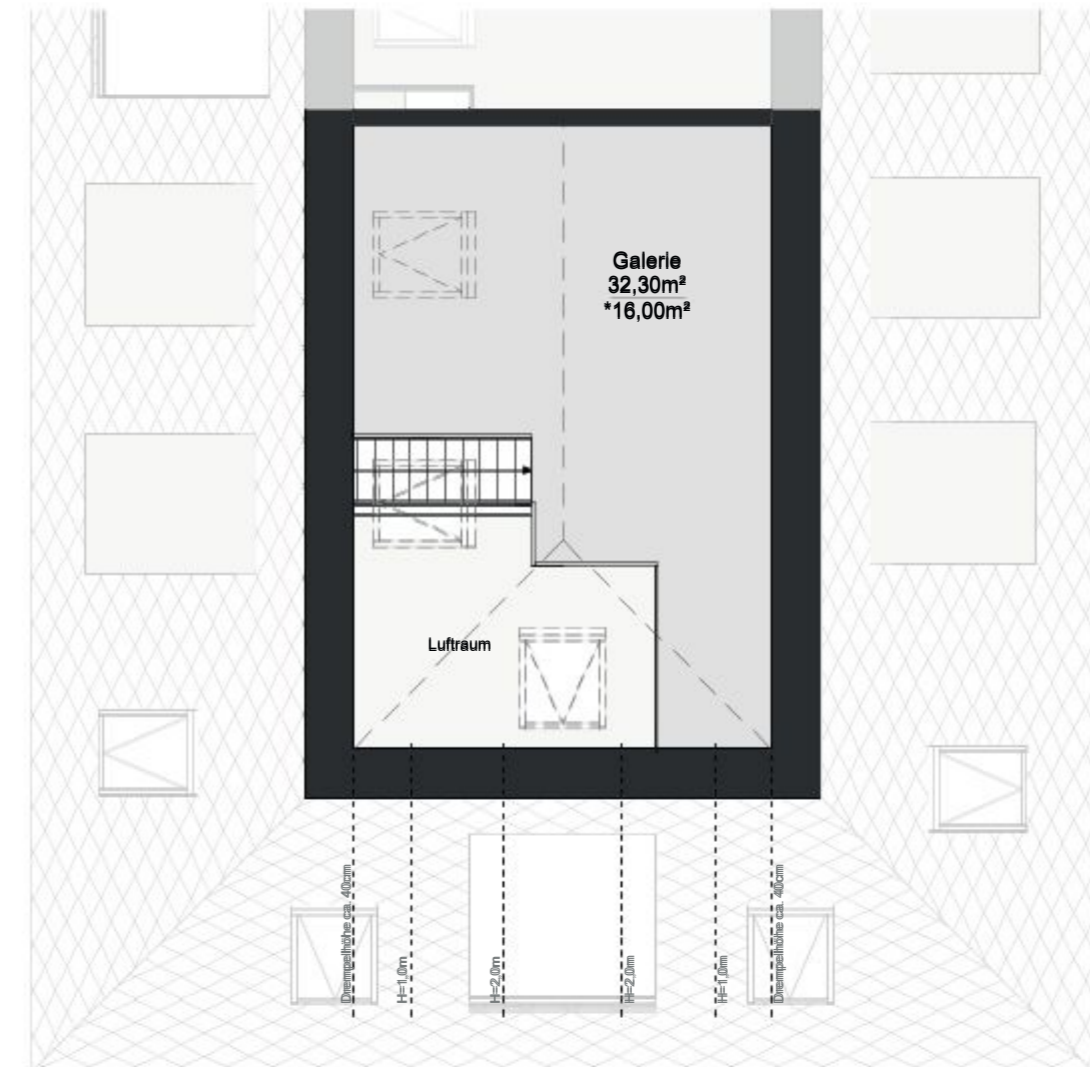
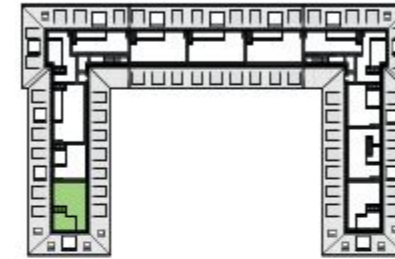


WE 41
5 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 124,60 m²
Grundfläche ges.: 164,80 m²

Eingang /Flur	10,50 m ²
AR 1	1,00 m ²
Bad 1	3,80 m ²
AR 2	1,40 m ²
Bad 2	3,50 m ²
Wohnen/Kochen	34,60 m ²

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.
42 | Verkaufsexposé „Kramnitz Carré“ O.K2 - Teil B

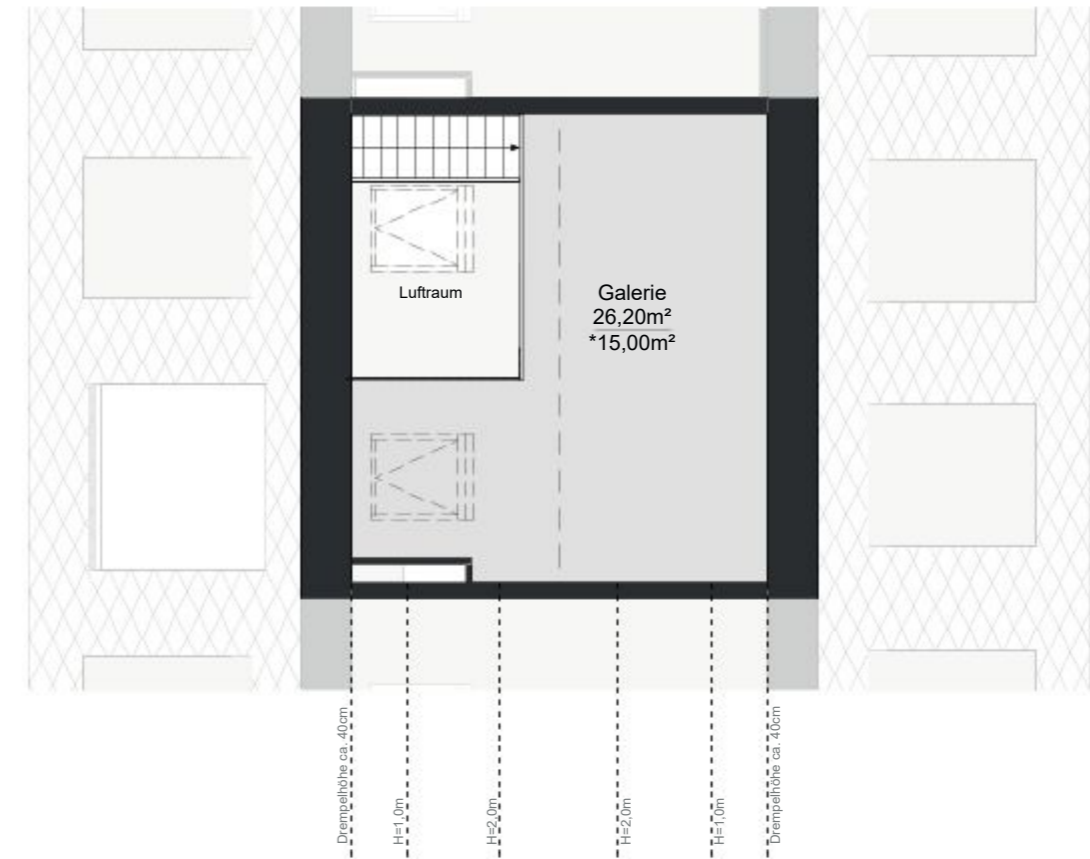
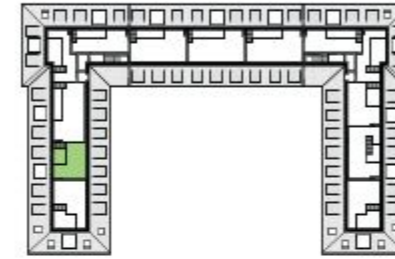
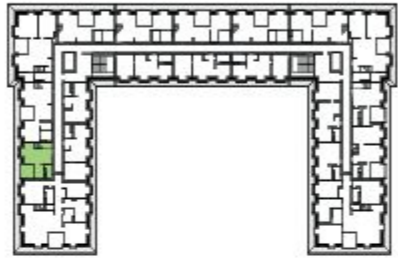


*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Schlafen 1	15,40 m ²
Schlafen 2	10,30 m ²
Schlafen 3	12,00 m ²
Schlafen 4	13,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²
Galerie	16,00 m ²

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 42

1 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 42,30 m²
Grundfläche ges.: 58,30 m²

Ebene 1

AR	1,20 m ²
Wohnen/Schlafen	16,10 m ²
Bad	3,30 m ²
Kochen	3,90 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

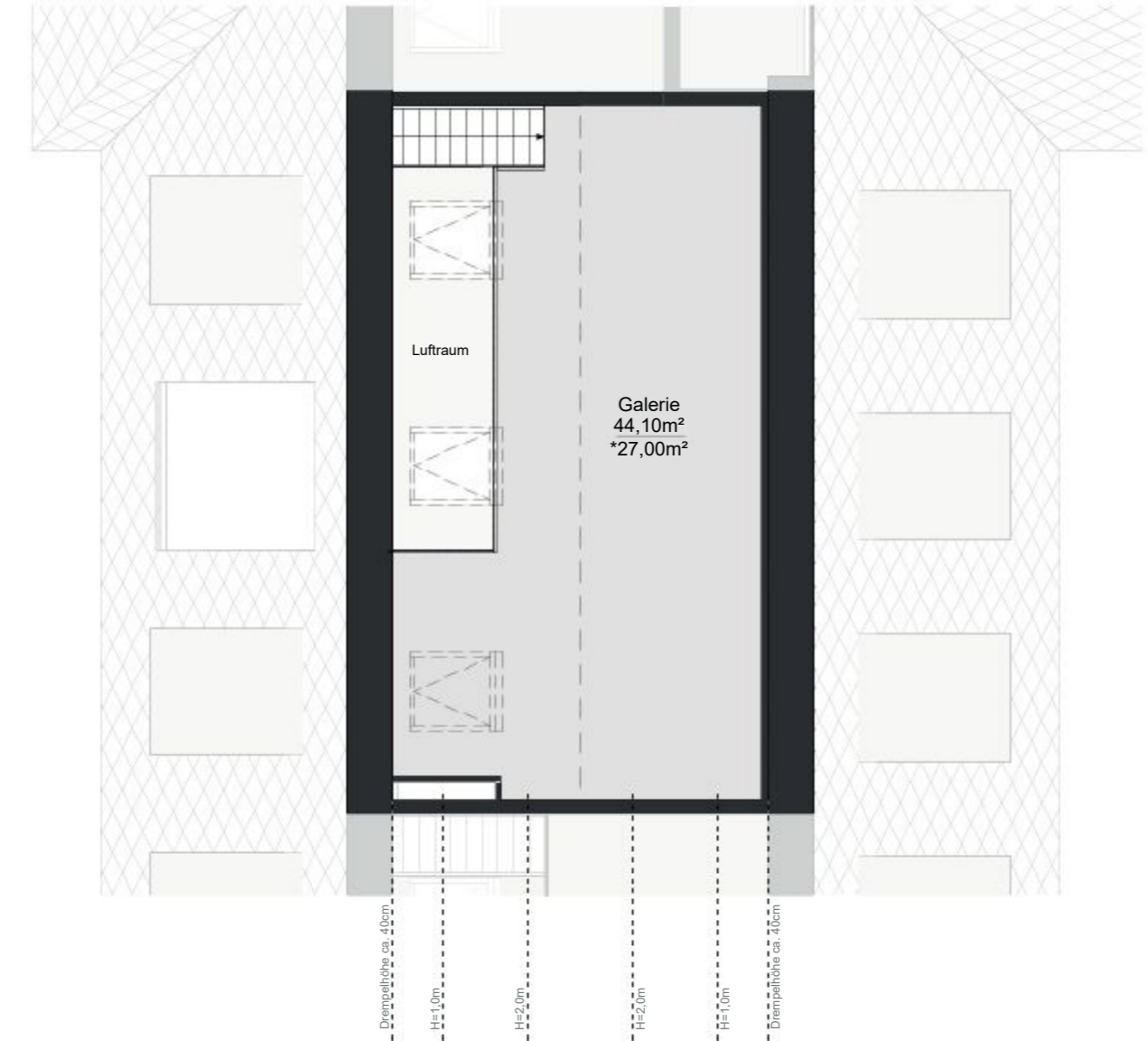
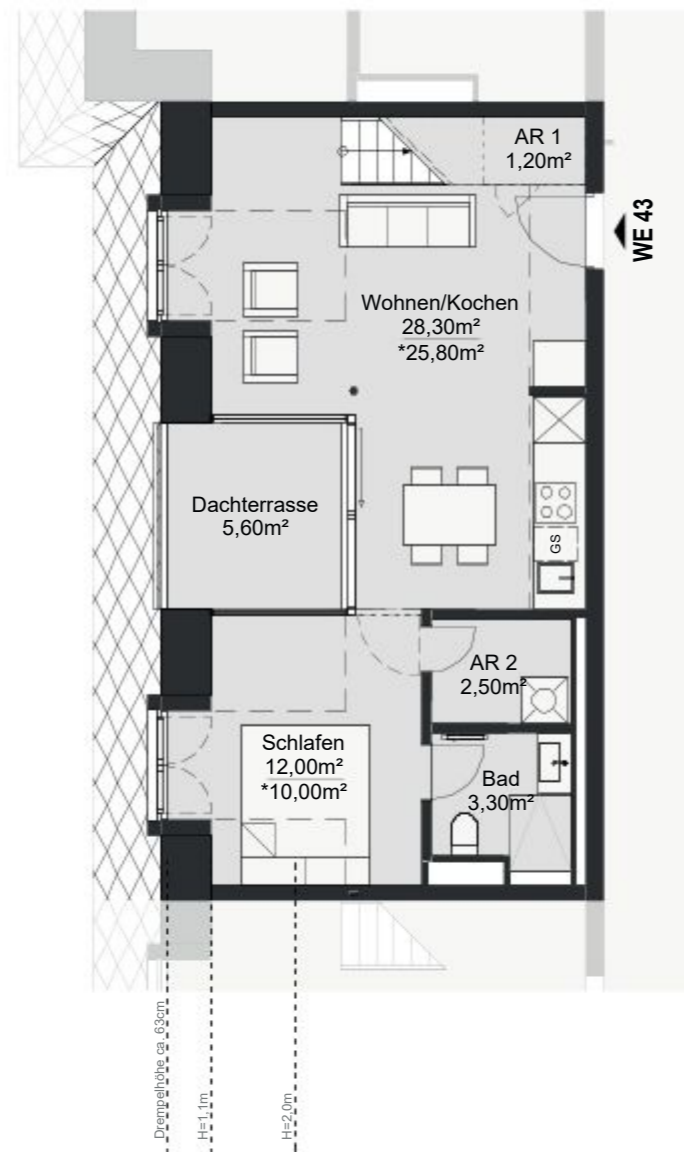
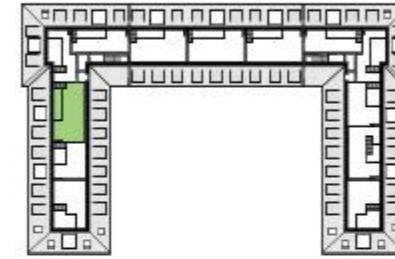
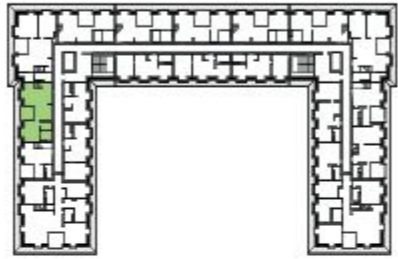
Ebene 2

Galerie	15,00 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 43
2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 72,60 m²
Grundfläche ges.: 97,00 m²

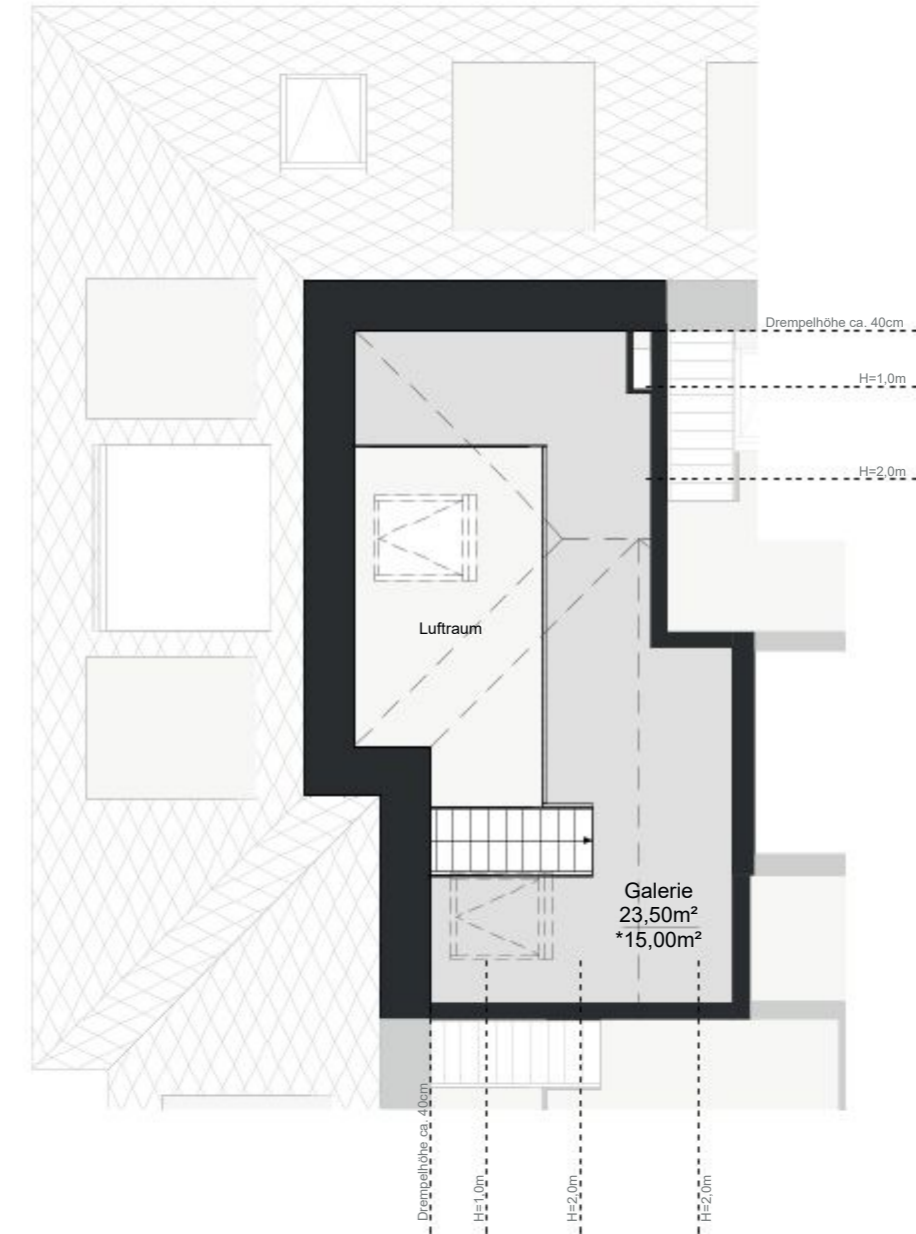
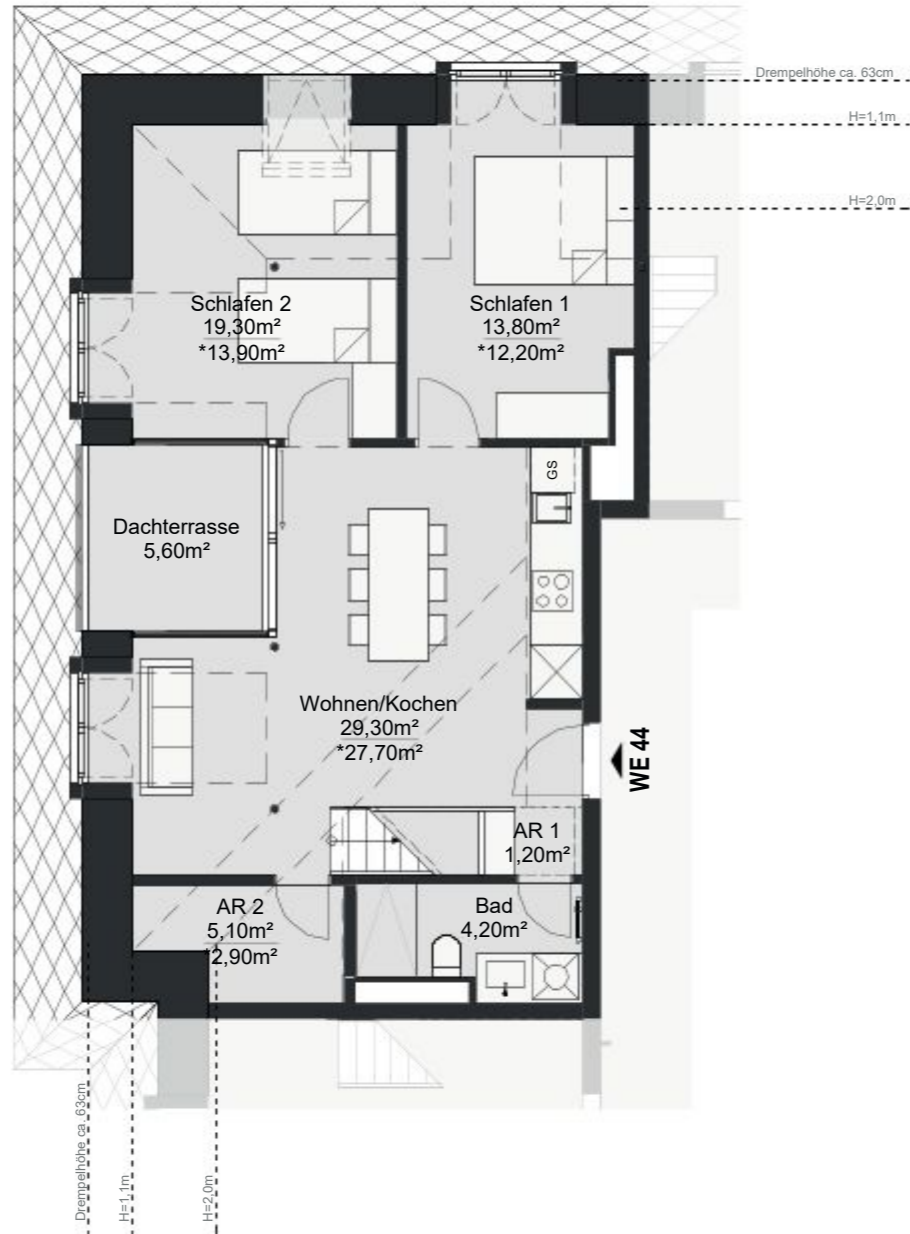
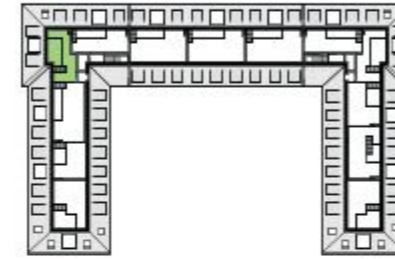
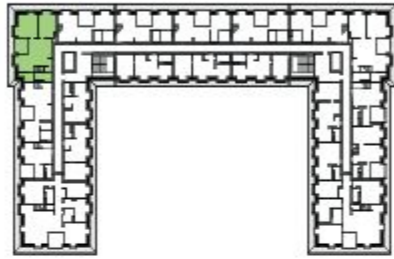
Ebene 1	
AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	25,80 m ²
Schlafen	10,00 m ²
AR 2	2,50 m ²
Bad	3,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

Ebene 2	
Galerie	27,00 m ²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 44
3 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 79,90 m²
Grundfläche ges.: 102,00 m²

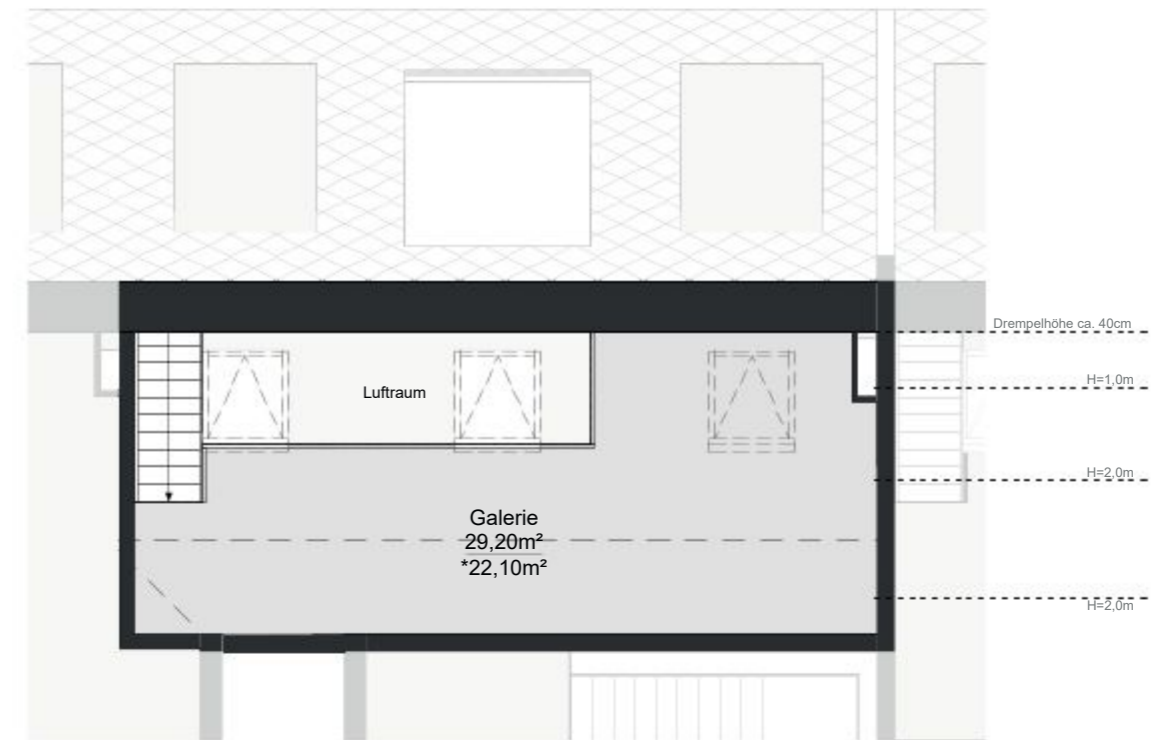
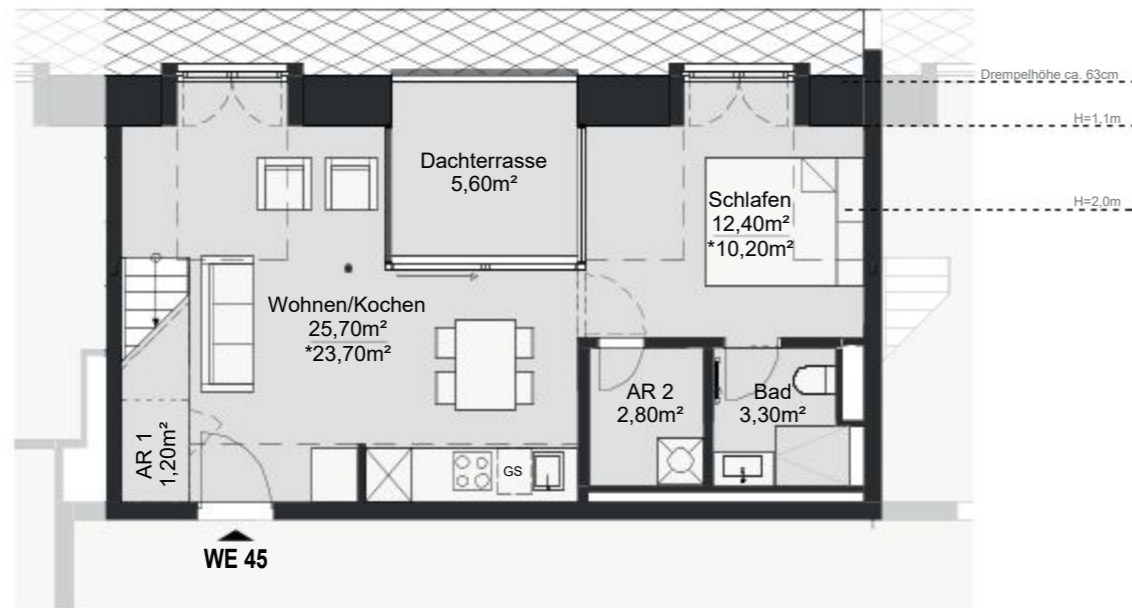
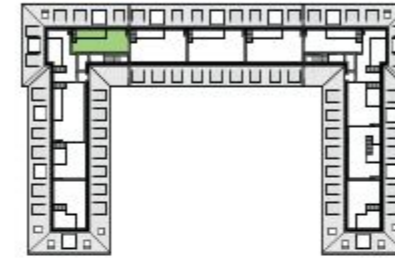
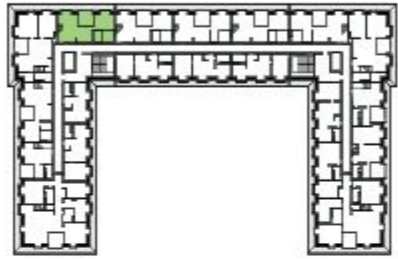
Ebene 1	
AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	27,70 m ²
Bad	4,20 m ²
AR 2	2,90 m ²
Schlafen 1	12,20 m ²
Schlafen 2	13,90 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

Ebene 2	
Galerie	15,00 m ²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 45

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 66,10 m²
Grundfläche ges.: 80,20 m²

Ebene 1

AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	23,70 m ²
Schlafen	10,20 m ²
AR 2	2,80 m ²
Bad	3,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

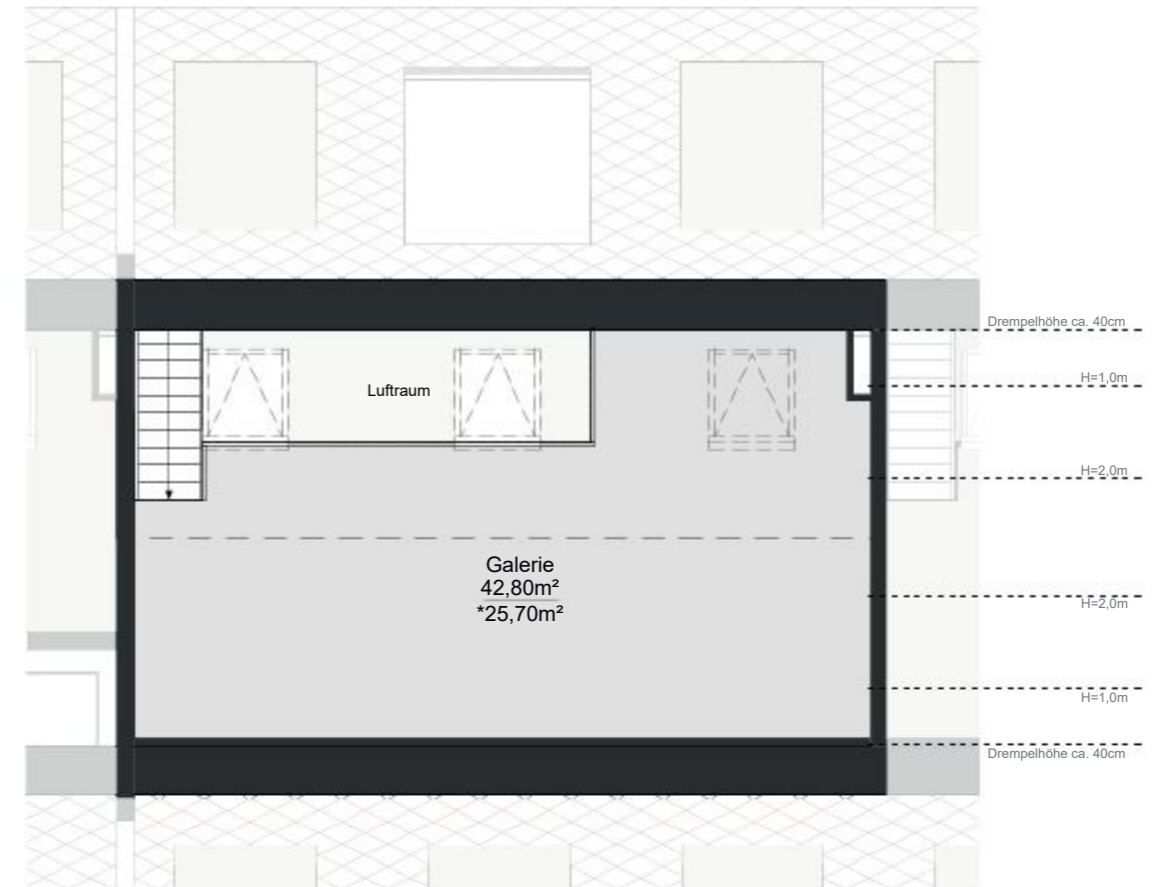
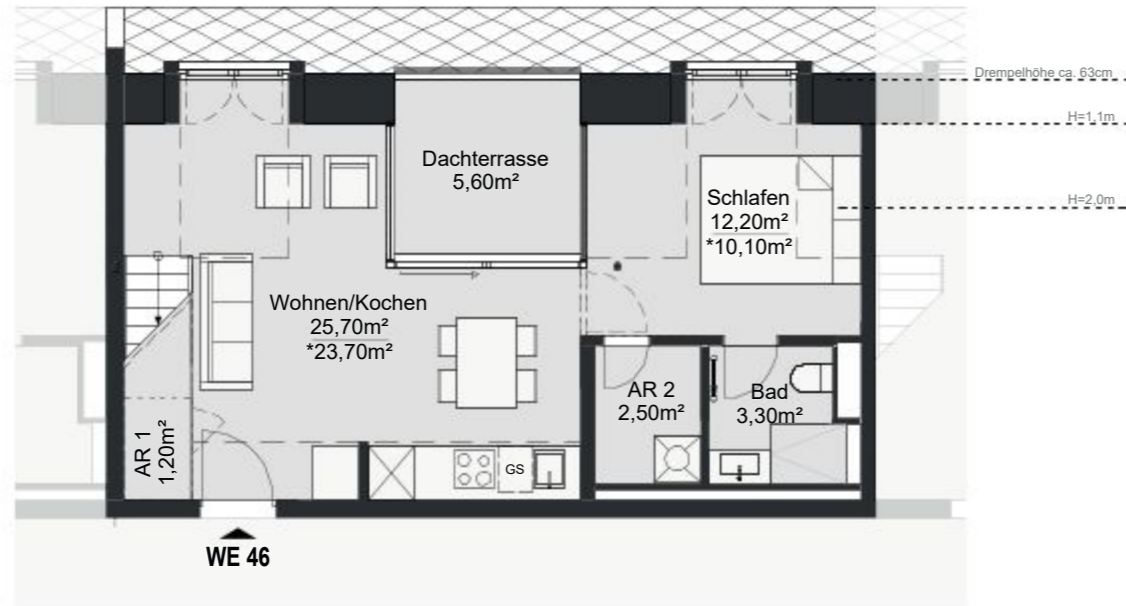
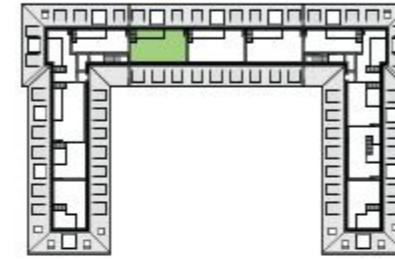
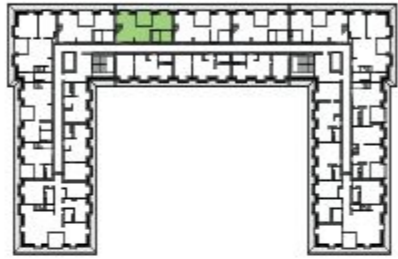
Ebene 2

Galerie	22,10 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 46

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 69,30 m²
Grundfläche ges.: 93,30 m²

Ebene 1

AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	23,70 m ²
Schlafen	10,10 m ²
AR 2	2,50 m ²
Bad	3,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

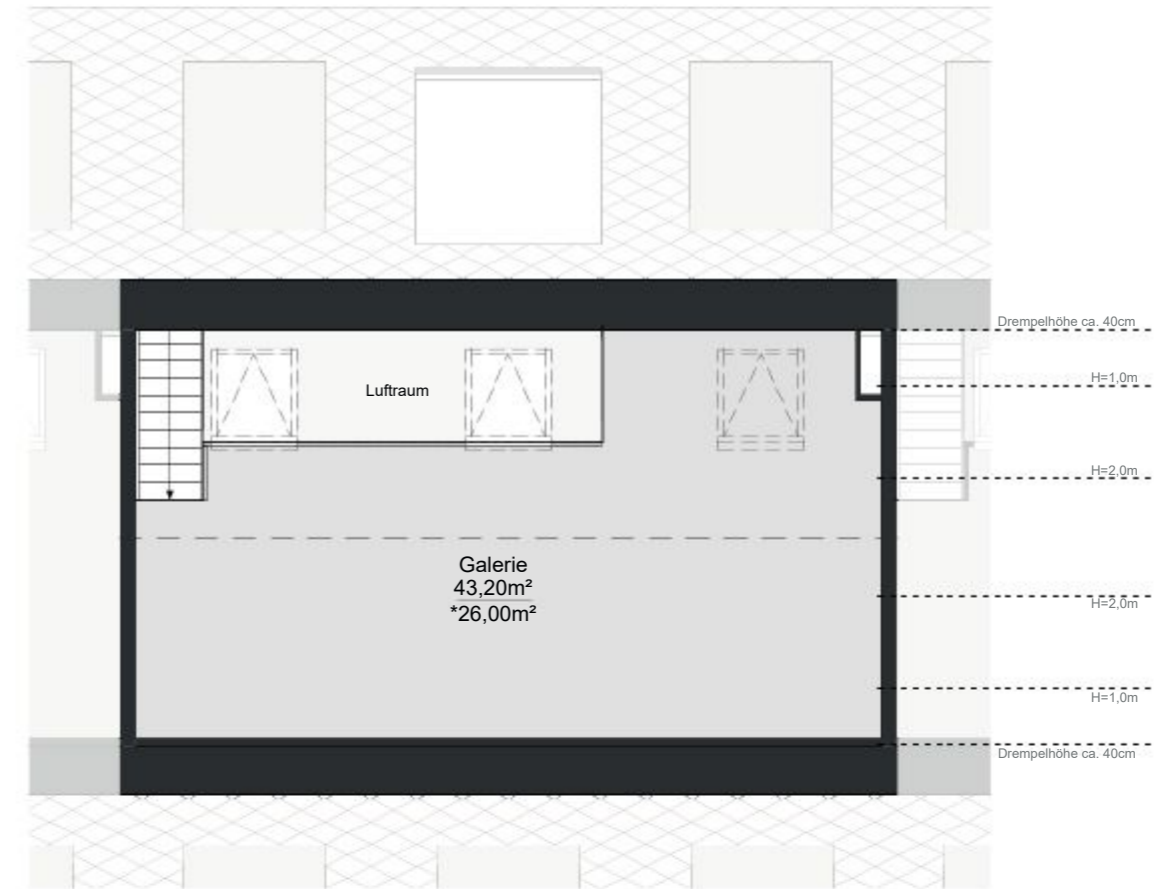
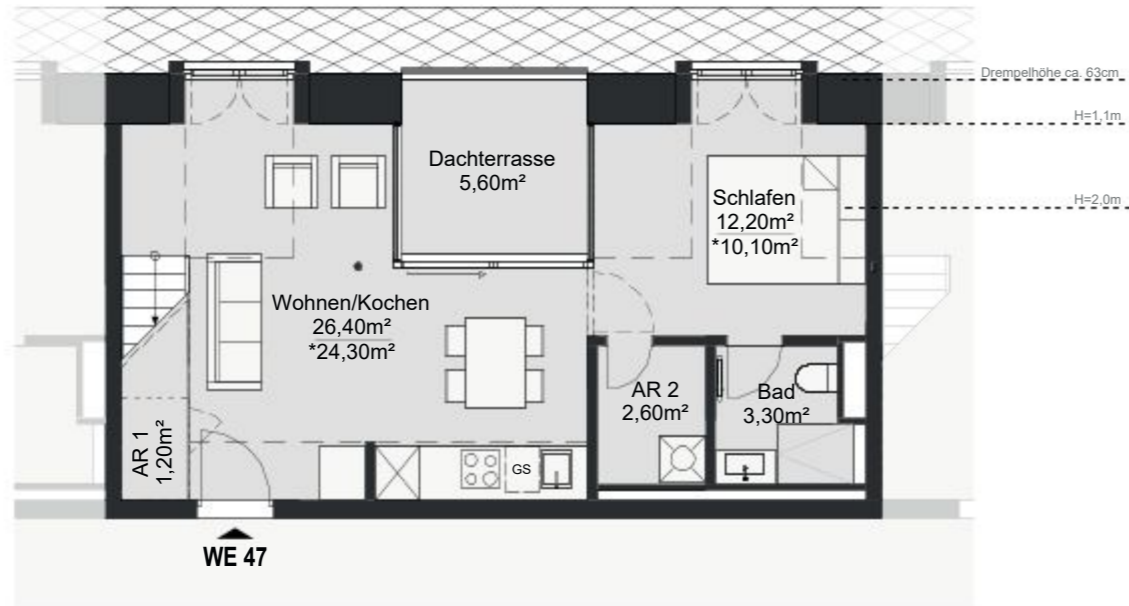
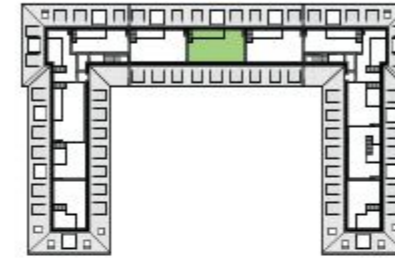
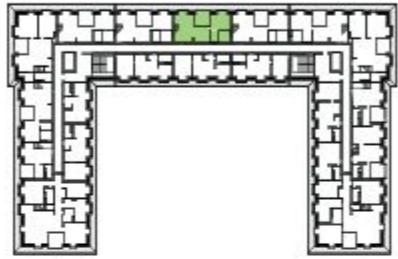
Ebene 2

Galerie	25,70 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 47

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

anrechenbare Wfl. ges.: 70,30 m²
Grundfläche ges.: 94,50 m²

Ebene 1

AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	24,30 m ²
Schlafen	10,10 m ²
AR 2	2,60 m ²
Bad	3,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

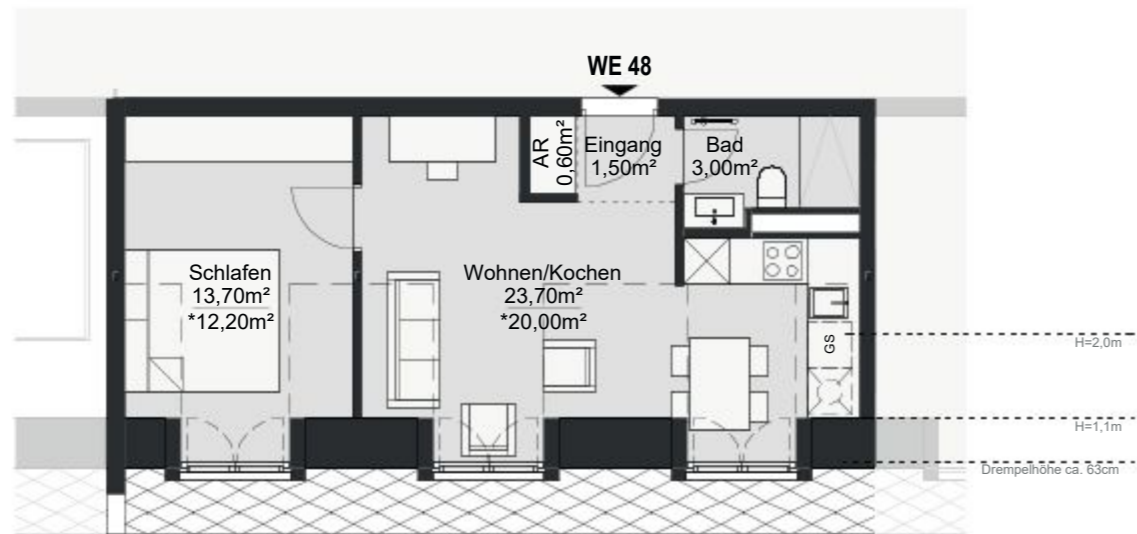
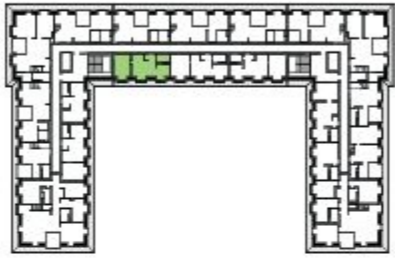
Ebene 2

Galerie	26,00 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 48

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus A

Eingang	1,50 m ²
AR	0,60 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	20,00 m ²
Schlafen	12,20 m ²

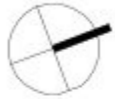
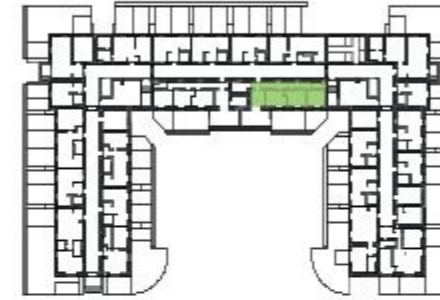
anrechenbare Wfl. ges.: 37,30 m²
Grundfläche ges.: 42,50 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 49

4 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,90 m ²
Flur	10,30 m ²
Bad 1	5,60 m ²
Bad 2	2,80 m ²
Kochen	7,20 m ²
Wohnen	16,00 m ²
Schlafen 1	10,90 m ²
Schlafen 2	10,10 m ²
Schlafen 3	10,00 m ²
Terrasse	50% 11,00 m ²

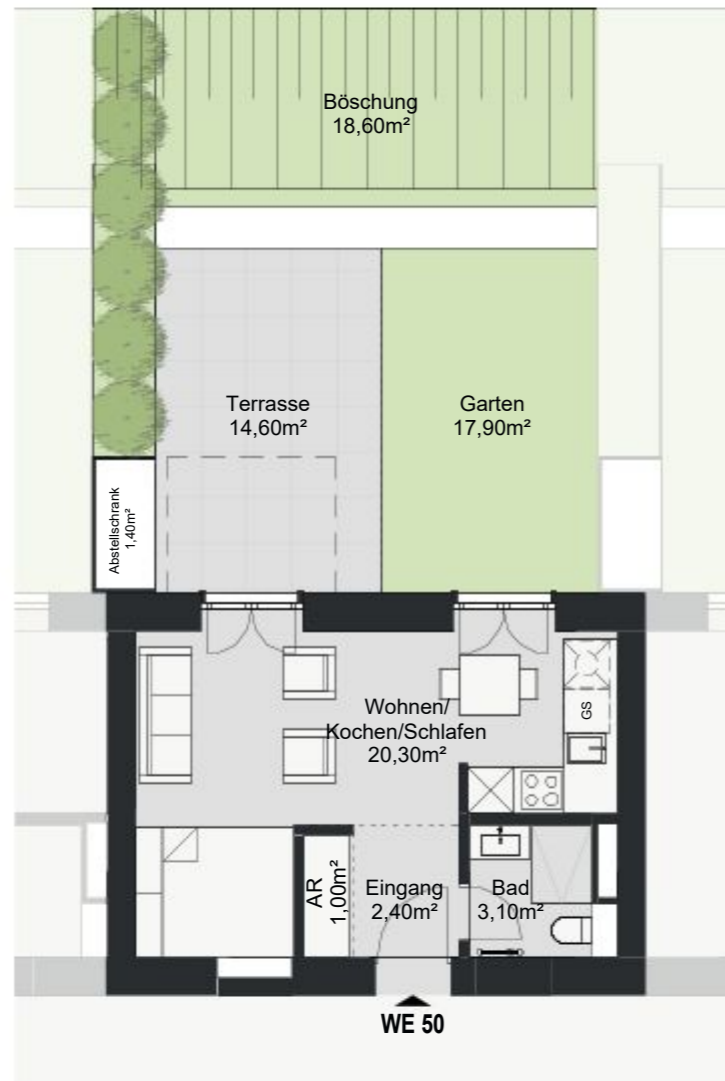
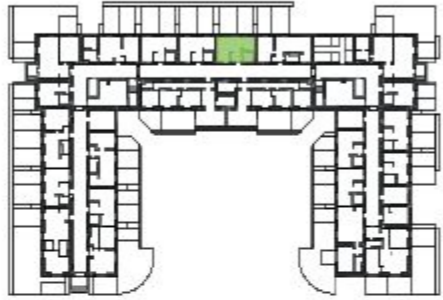
Wohnfläche ges.: 86,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 50

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,40 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,30 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²

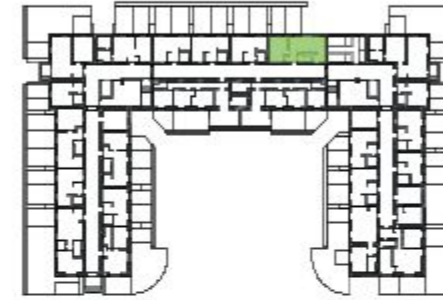
Wohnfläche ges.: 34,10 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 51

2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	1,70 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen	17,50 m ²
Kochen	3,80 m ²
Schlafen	12,60 m ²
Terrasse	50% 7,30 m ²

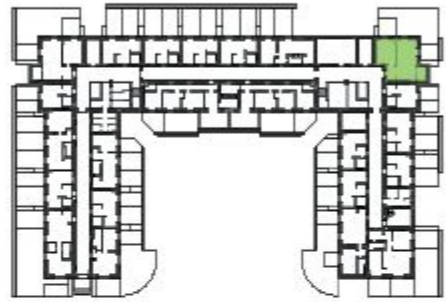
Wohnfläche ges.: 46,70 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 52

2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	3,20 m ²
AR	1,10 m ²
WC	3,70 m ²
Wohnen/Kochen	25,10 m ²
Schlafen	15,10 m ²
Terrasse 1	50% 4,90 m ²
Terrasse 2	50% 4,50 m ²

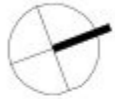
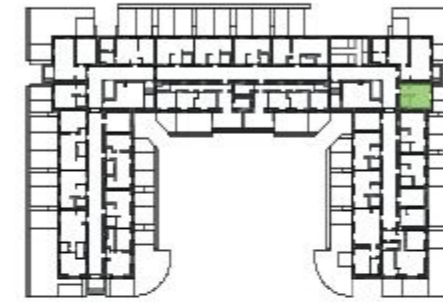
Wohnfläche ges.: **57,60 m²**

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 53

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,10 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,50 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	15,40 m ²
Terrasse	50% 3,90 m ²

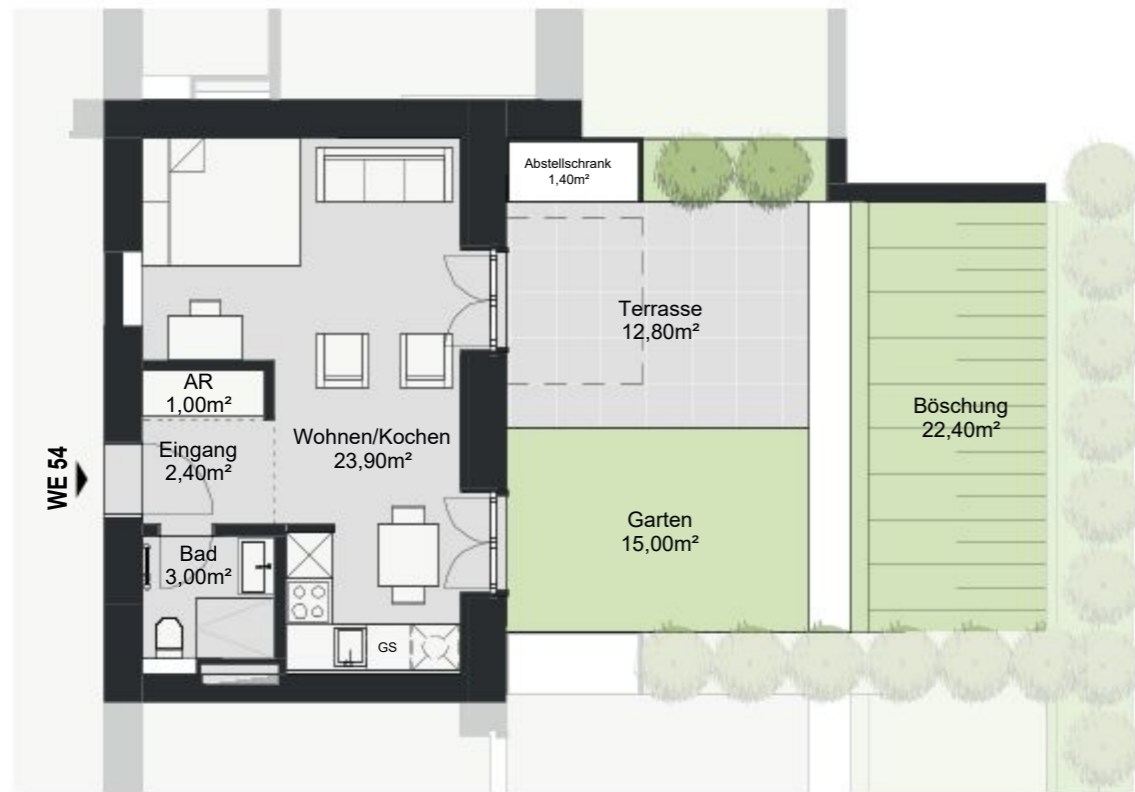
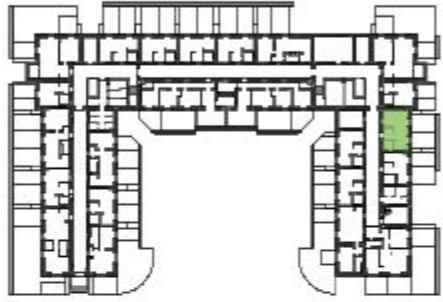
Wohnfläche ges.: **26,00 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 54

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,40 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	23,90 m ²
Terrasse	50% 6,40 m ²

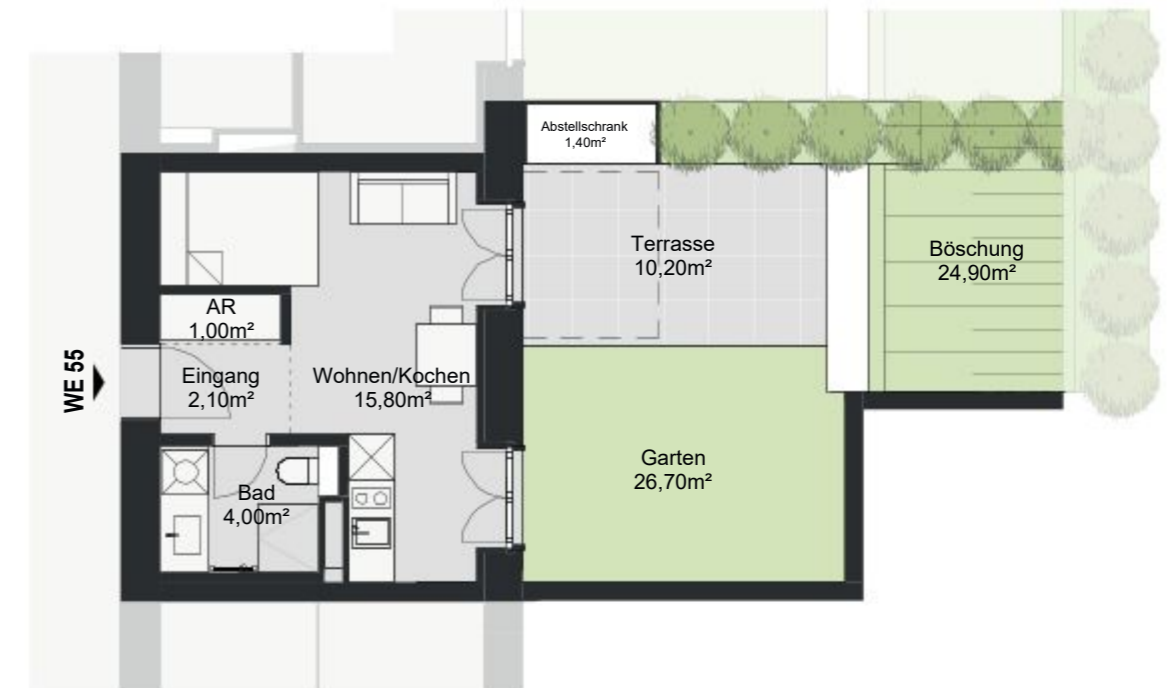
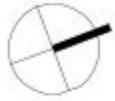
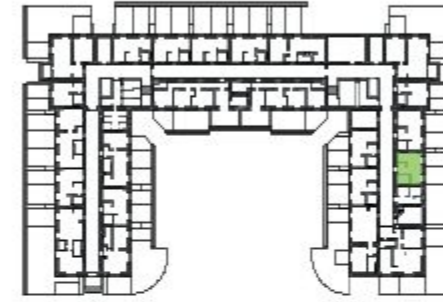
Wohnfläche ges.: 36,70 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 55

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,10 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	4,00 m ²
Wohnen/Kochen	15,80 m ²
Terrasse	50% 5,10 m ²

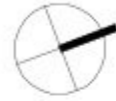
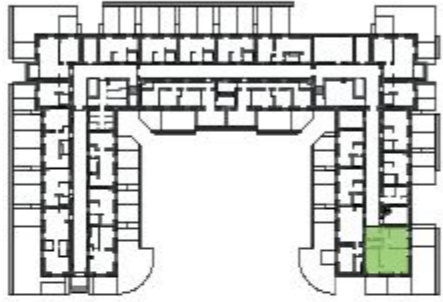
Wohnfläche ges.: 28,00 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 56

3 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	4,50 m ²
Flur	3,40 m ²
AR	0,90 m ²
Bad	3,50 m ²
Wohnen/Kochen	20,90 m ²
Schlafen 1	11,20 m ²
Schlafen 2	10,20 m ²
Terrasse 1	50% 6,40 m ²
Terrasse 2	50% 6,40 m ²

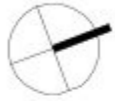
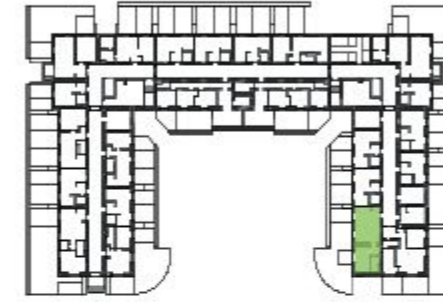
Wohnfläche ges.: 67,40 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 57

2 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

AR	0,80 m ²
Wohnen/Kochen	27,20 m ²
Flur	2,40 m ²
Bad	4,20 m ²
Schlafen	13,30 m ²
Terrasse 1	50% 4,40 m ²
Terrasse 2	50% 2,90 m ²

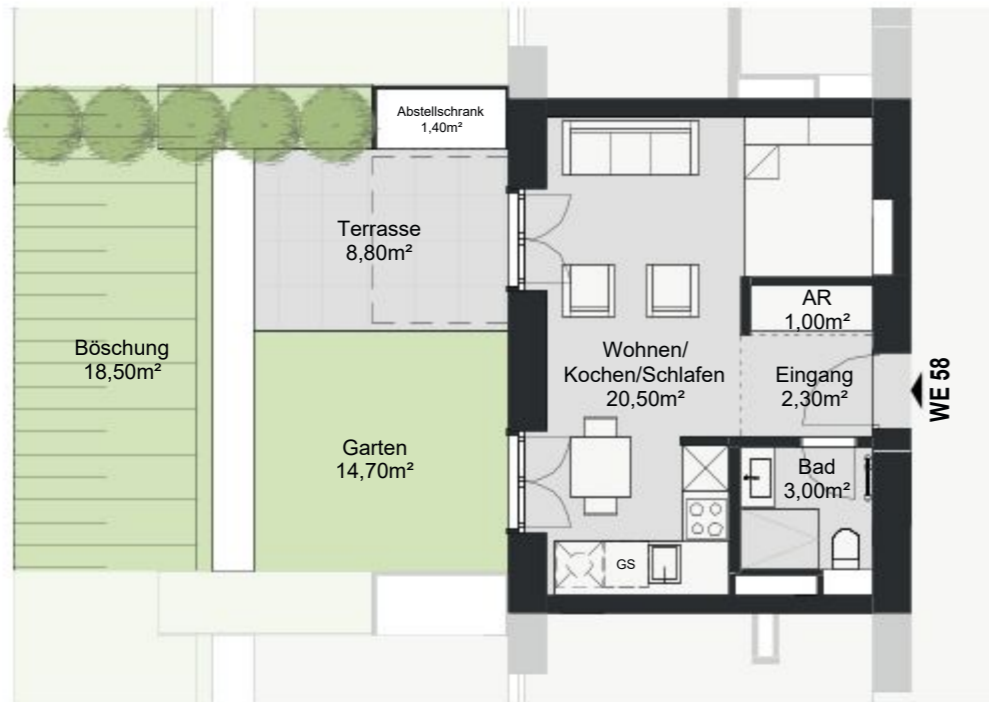
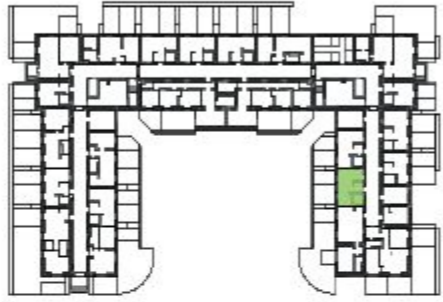
Wohnfläche ges.: 55,20 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 58

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,30 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,50 m ²
Terrasse	50% 4,40 m ²

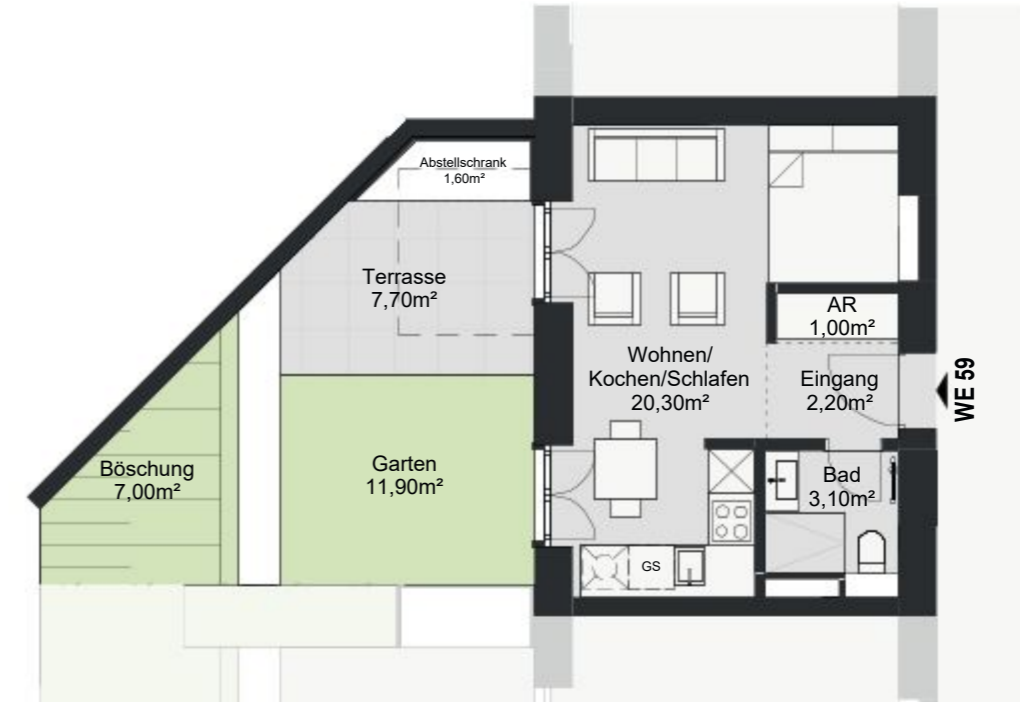
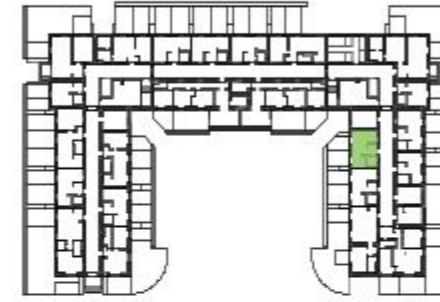
Wohnfläche ges.: **31,20 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 59

1 Zimmer
Gartengeschoss, Haus B

Eingang	2,20 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	20,30 m ²
Terrasse	50% 3,85 m ²

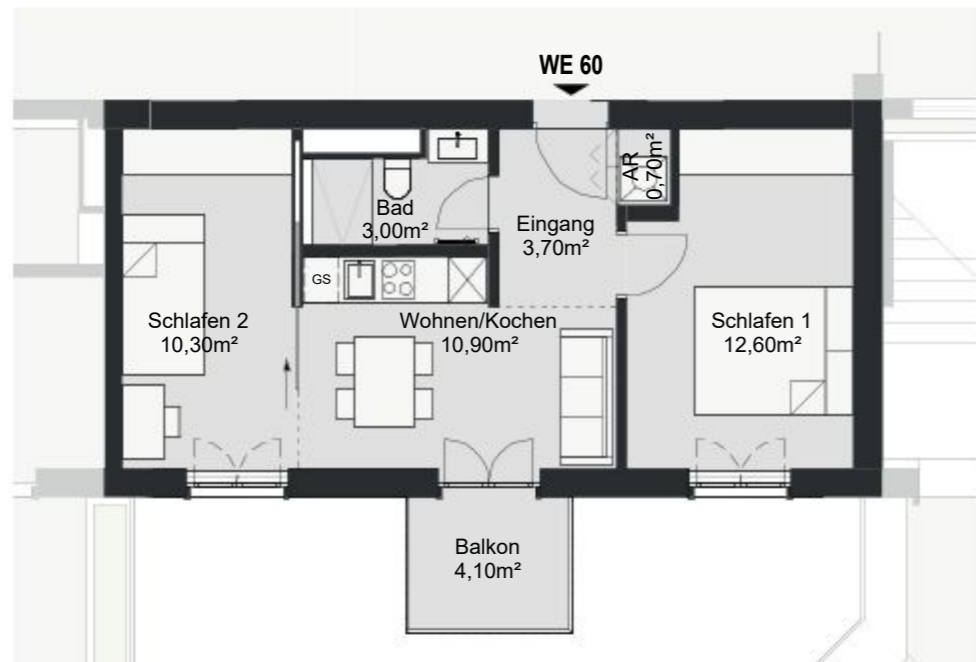
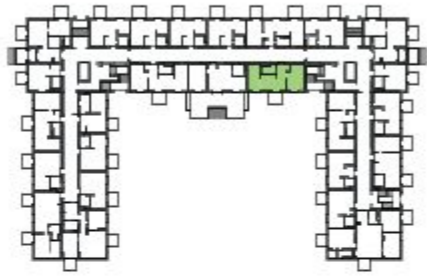
Wohnfläche ges.: **30,45 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 60

3 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	3,70 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	10,90 m ²
Schlafen 1	12,60 m ²
Schlafen 2	10,30 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

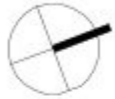
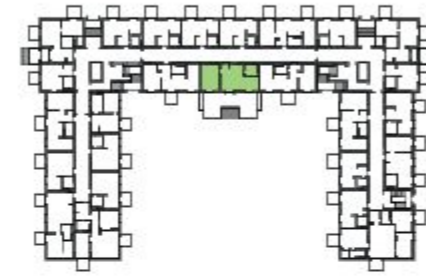
Wohnfläche ges.: 43,25 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 61

2 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Wohnen/Kochen	23,00 m ²
AR	1,90 m ²
Bad	4,00 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Terrasse	25% 9,90 m ²

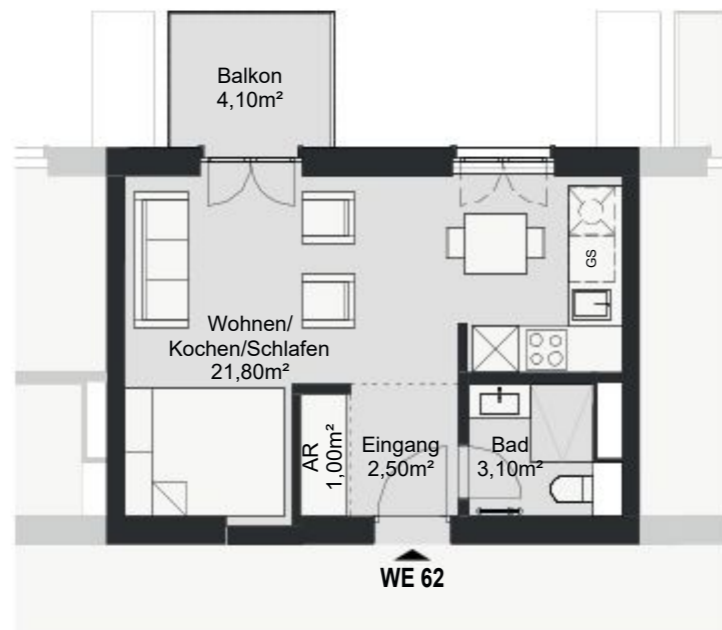
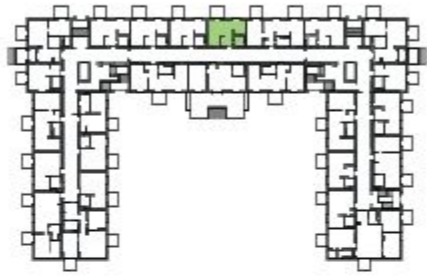
Wohnfläche ges.: 52,60 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 62

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,50 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

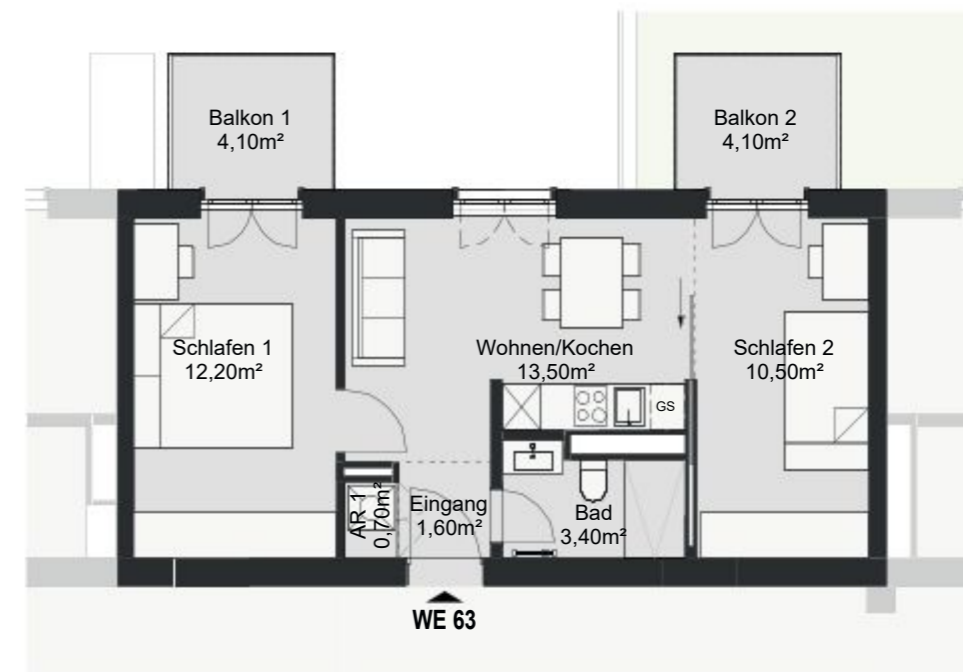
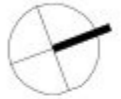
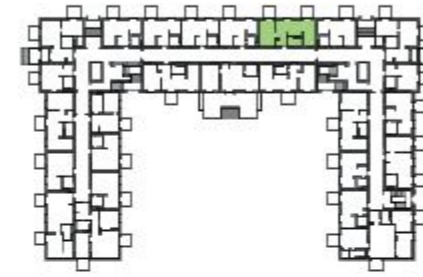
Wohnfläche ges.: **30,45 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 63

3 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	1,60 m ²
AR 1	0,70 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen/Kochen	13,50 m ²
Schlafen 1	12,20 m ²
Schlafen 2	10,50 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²

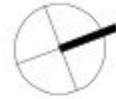
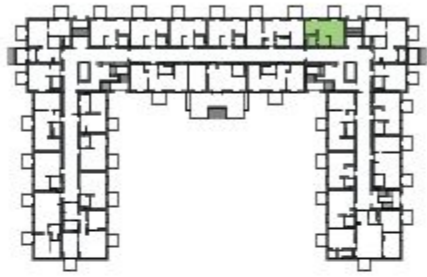
Wohnfläche ges.: **46,00 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 64

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,70 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	2,80 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	22,00 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

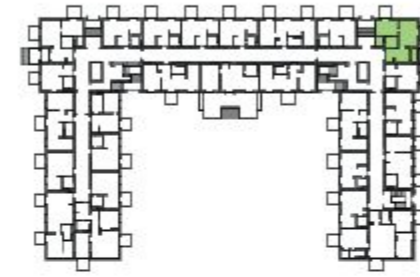
Wohnfläche ges.: **30,55 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 65

2 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,60 m ²
AR 1	0,80 m ²
Bad	3,70 m ²
Kochen	6,40 m ²
Wohnen	15,50 m ²
Schlafen	11,00 m ²
AR 2	2,00 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²
Terrasse	50% 4,30 m ²

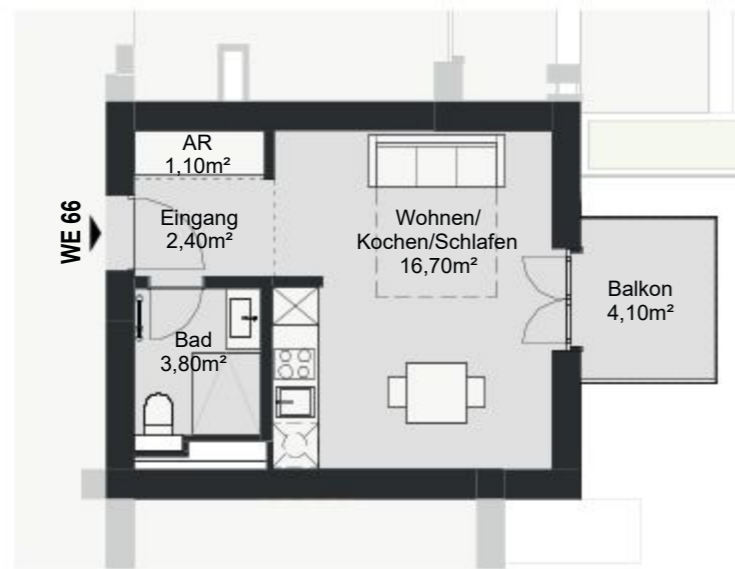
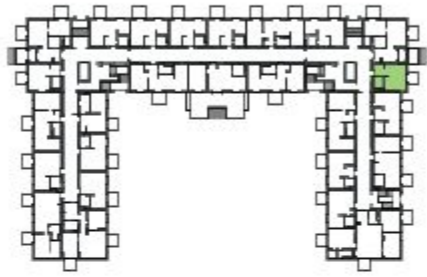
Wohnfläche ges.: **50,40 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 66

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,40 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,80 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	16,70 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

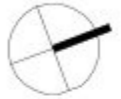
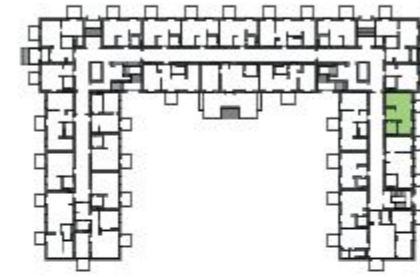
Wohnfläche ges.: 26,05 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 67

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,80 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,90 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	23,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

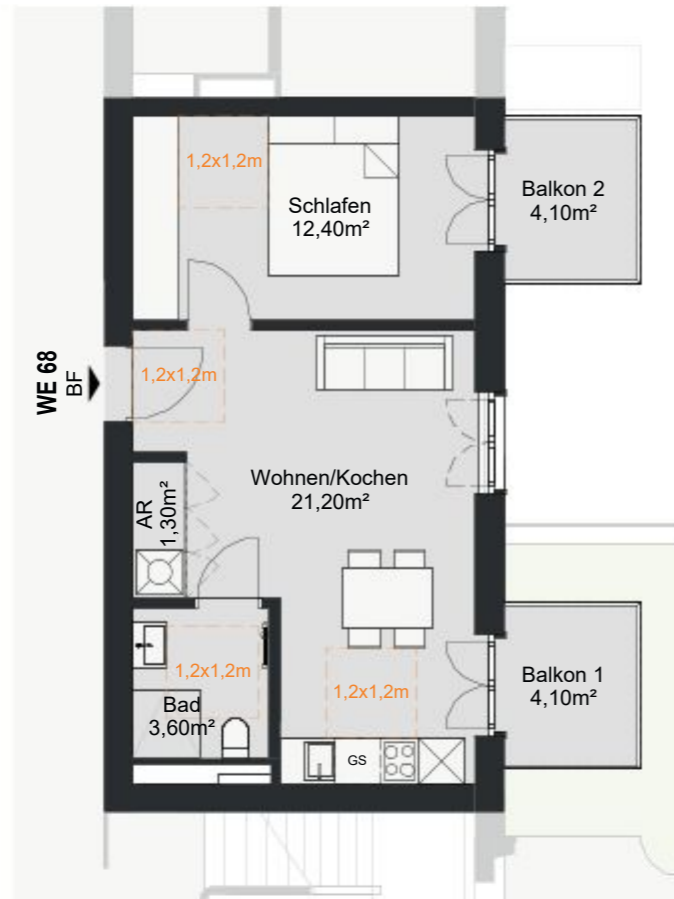
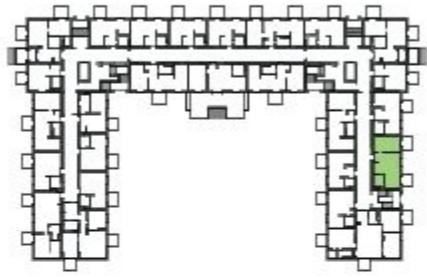
Wohnfläche ges.: 33,55 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 68

2 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Wohnen/Kochen	21,20 m ²
AR	1,30 m ²
Bad	3,60 m ²
Schlafen	12,40 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²

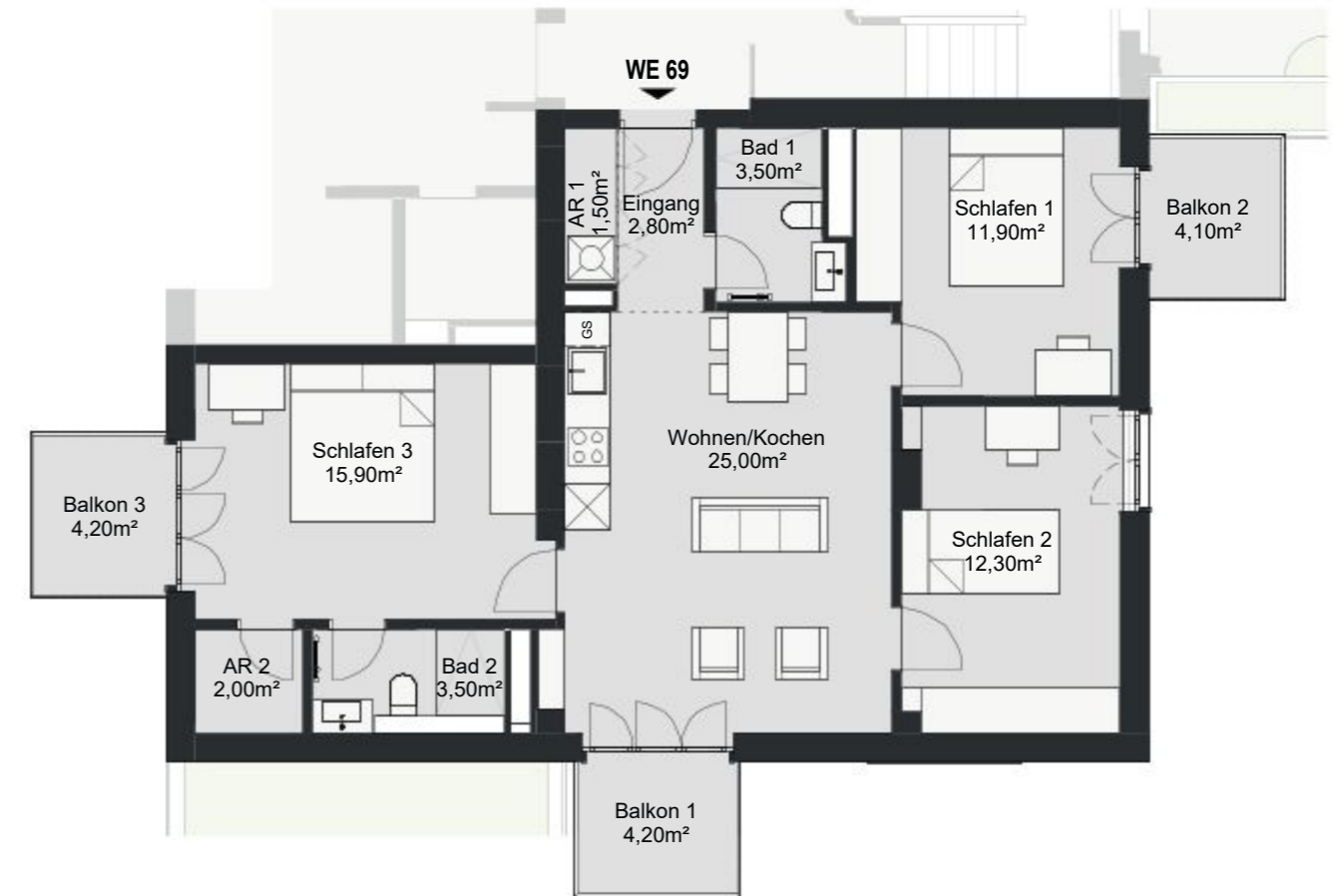
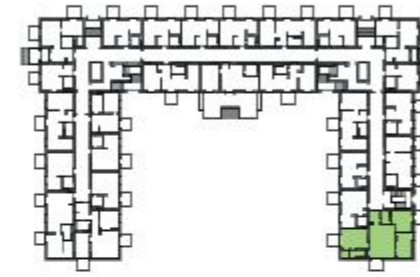
Wohnfläche ges.: 42,60 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 69

4 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,80 m ²
AR 1	1,50 m ²
Bad 1	3,50 m ²
Wohnen/Kochen	25,00 m ²
Schlafen 1	11,90 m ²
Schlafen 2	12,30 m ²
Schlafen 3	15,90 m ²
Bad 2	3,50 m ²
AR 2	2,00 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²
Balkon 1	50% 2,10 m ²
Balkon 3	50% 2,10 m ²

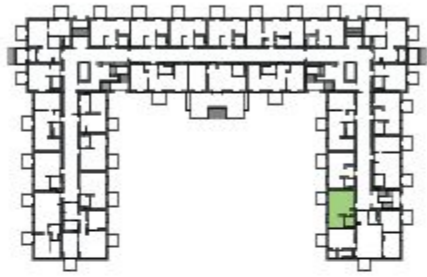
Wohnfläche ges.: 84,65 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 70

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Wohnen/ Kochen/Schlafen	24,30 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,00 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

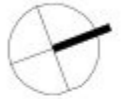
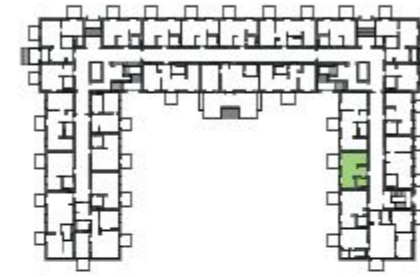
Wohnfläche ges.: 30,05 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 71

1 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	2,30 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,10 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

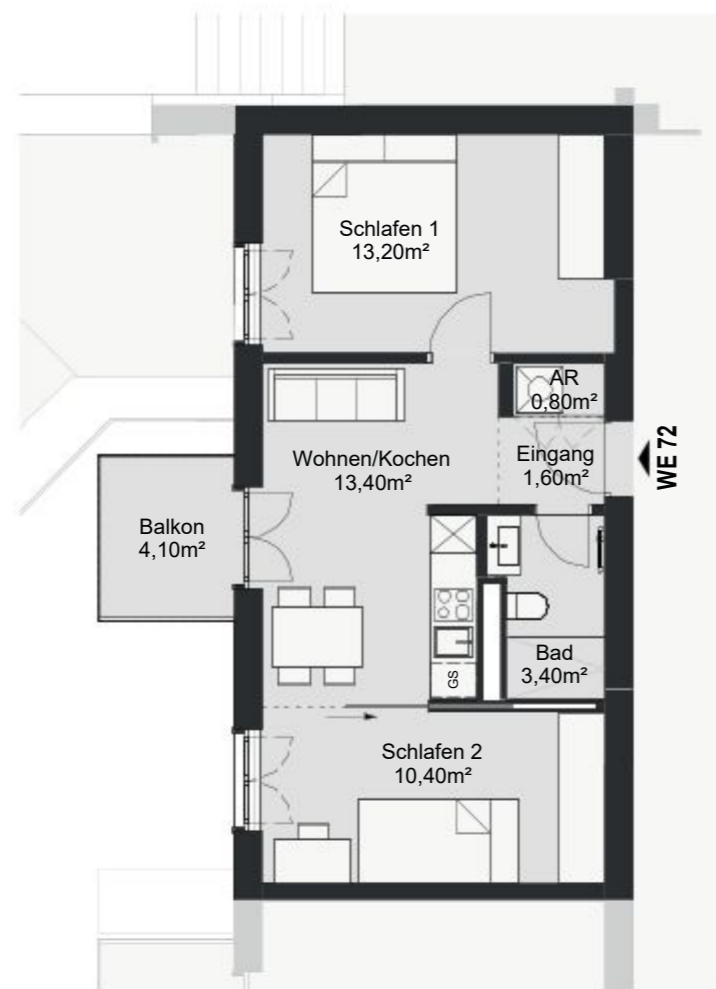
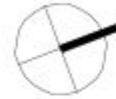
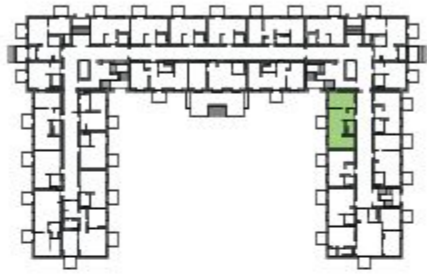
Wohnfläche ges.: 29,55 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 72

3 Zimmer
Erdgeschoss, Haus B

Eingang	1,60 m ²
AR	0,80 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen/Kochen	13,40 m ²
Schlafen 1	13,20 m ²
Schlafen 2	10,40 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

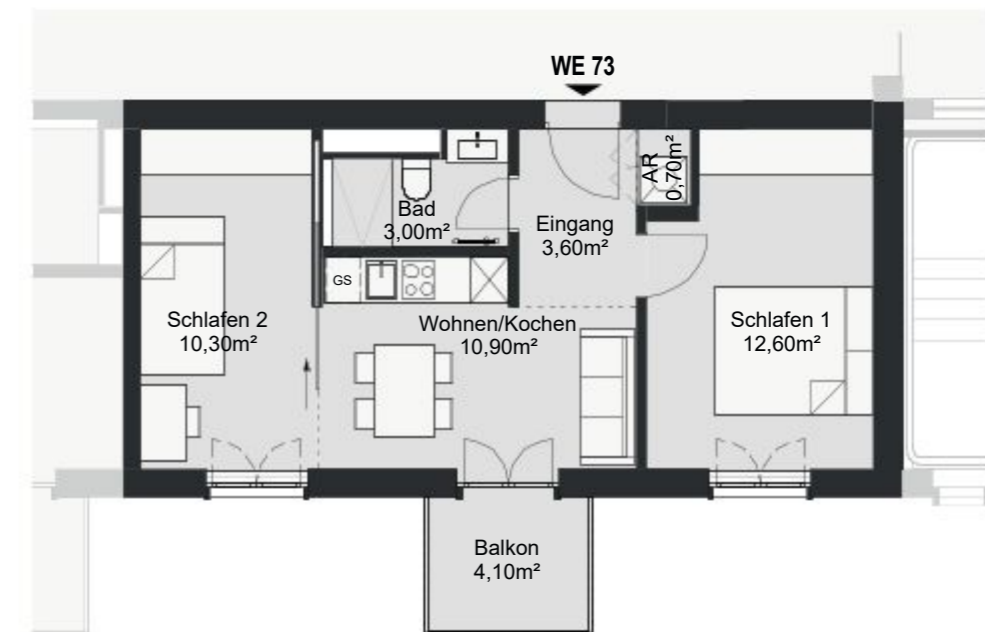
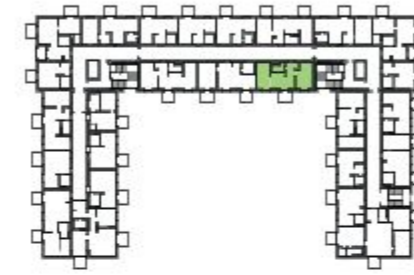
Wohnfläche ges.: 44,85 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.
80 | Verkaufsexposé „Kramnitz Carré“ O.K2 - Teil B

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 73

3 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	3,60 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	10,90 m ²
Schlafen 1	12,60 m ²
Schlafen 2	10,30 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

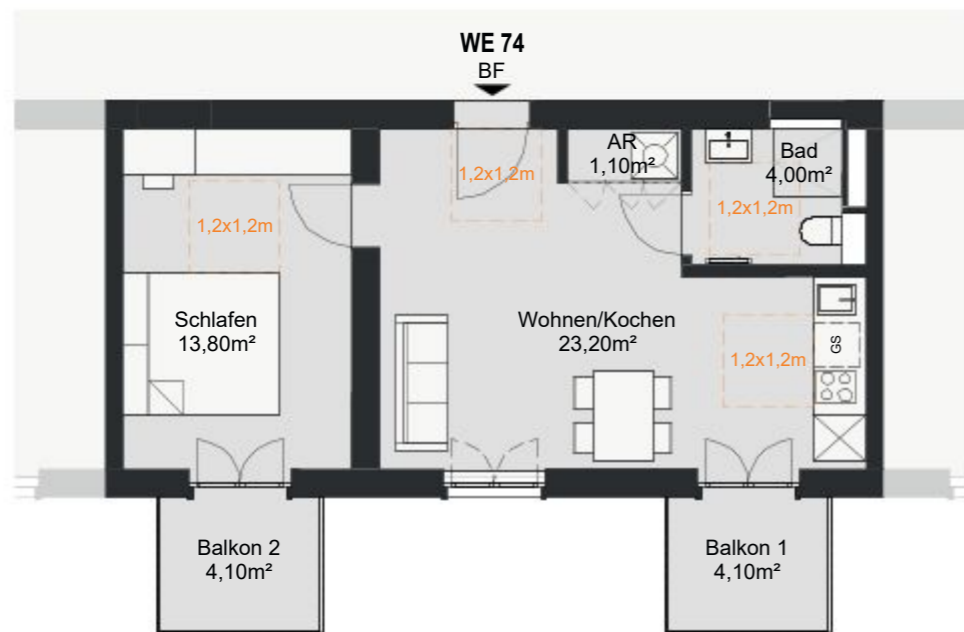
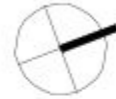
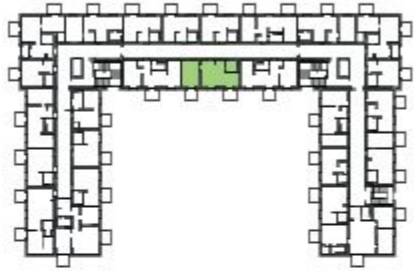
Wohnfläche ges.: 43,15 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 74

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Wohnen/Kochen	23,20 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	4,00 m ²
Schlafen	13,80 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²

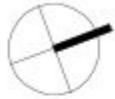
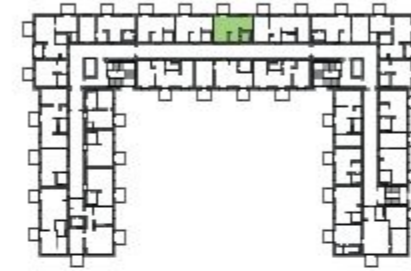
Wohnfläche ges.: 46,20 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.
82 | Verkaufsexposé „Krampnitz Carré“ O.K2 - Teil B

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 75

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,30 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/Kochen	22,20 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

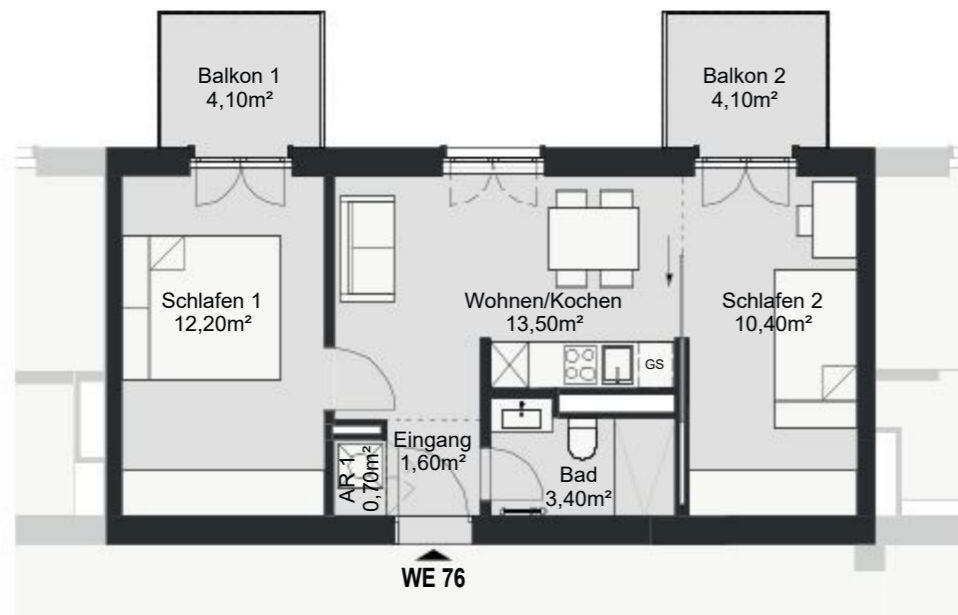
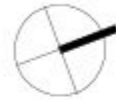
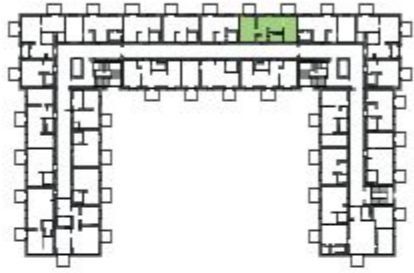
Wohnfläche ges.: 30,75 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.
Verkaufsexposé „Krampnitz Carré“ O.K2 - Teil B | 83

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 76

3 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	1,60 m ²
AR 1	0,70 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen/Kochen	13,50 m ²
Schlafen 1	12,20 m ²
Schlafen 2	10,40 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²

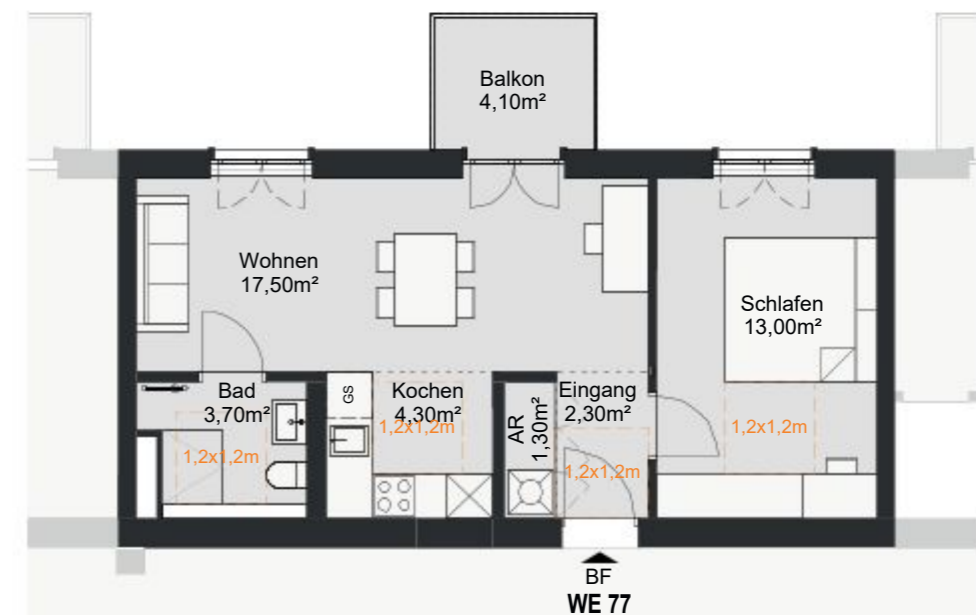
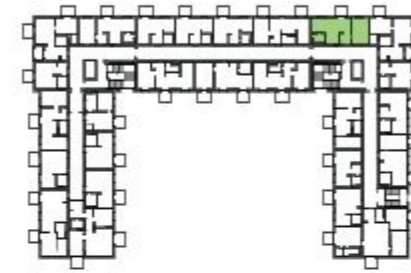
Wohnfläche ges.: 45,90 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 77

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,30 m ²
AR	1,30 m ²
Wohnen	17,50 m ²
Kochen	4,30 m ²
Bad	3,70 m ²
Schlafen	13,00 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

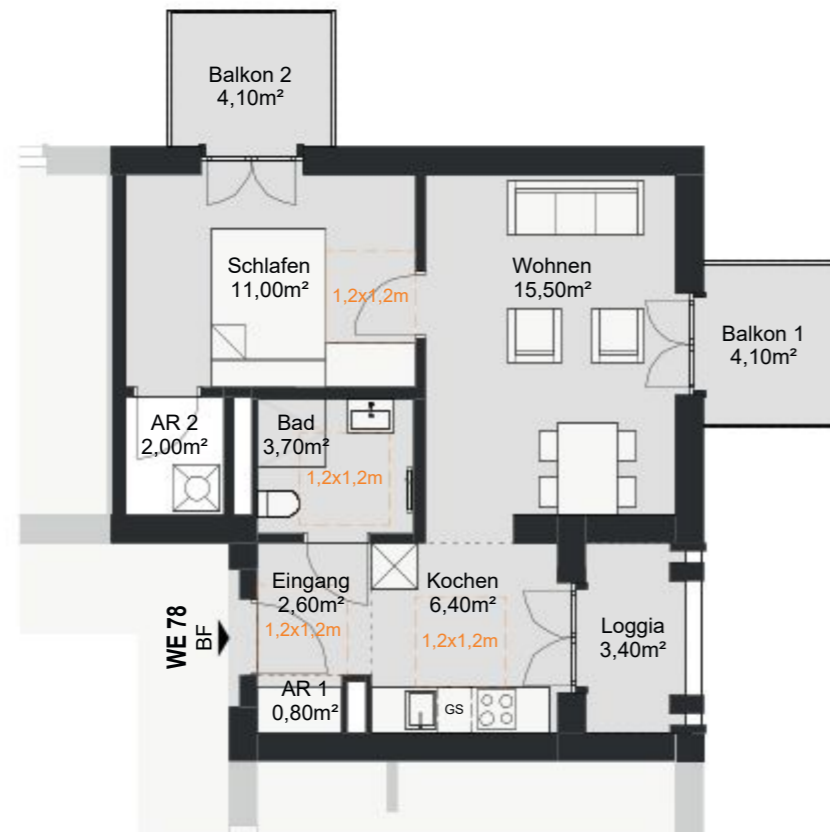
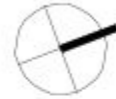
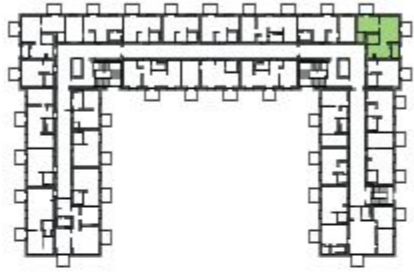
Wohnfläche ges.: 44,15 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 78

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,60 m ²
AR 1	0,80 m ²
Bad	3,70 m ²
Kochen	6,40 m ²
Wohnen	15,50 m ²
Schlafen	11,00 m ²
AR 2	2,00 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Loggia	50% 1,70 m ²

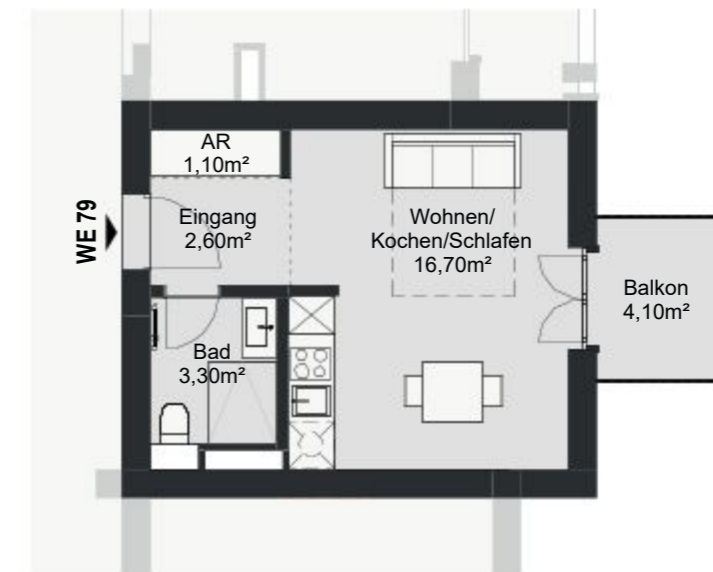
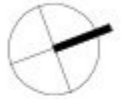
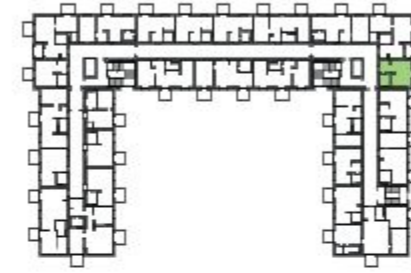
Wohnfläche ges.: 47,80 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 79

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,60 m ²
AR	1,10 m ²
Bad	3,30 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	16,70 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

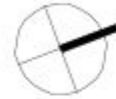
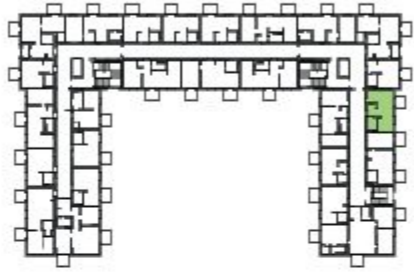
Wohnfläche ges.: 25,75 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 80

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,80 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,90 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	23,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

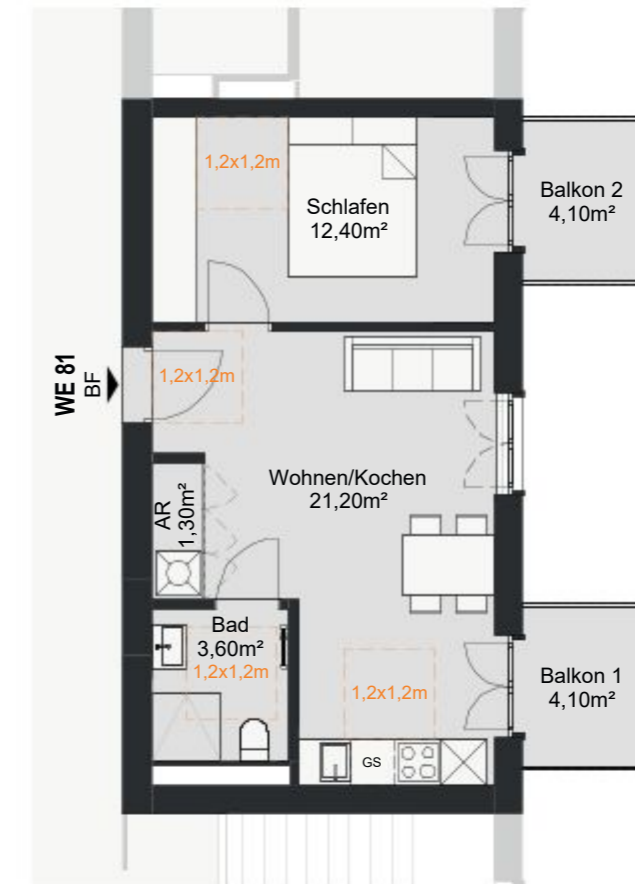
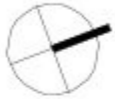
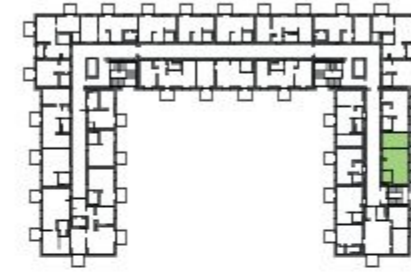
Wohnfläche ges.: **33,55 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 81

2 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Wohnen/Kochen	21,20 m ²
AR	1,30 m ²
Bad	3,60 m ²
Schlafen	12,40 m ²
Balkon 1	50% 2,05 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²

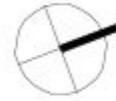
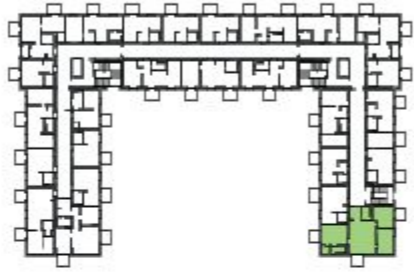
Wohnfläche ges.: **42,60 m²**

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 82

4 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,80 m ²
AR 1	1,40 m ²
Bad 1	3,50 m ²
Wohnen/Kochen	25,50 m ²
Schlafen 1	11,90 m ²
Schlafen 2	11,90 m ²
Schlafen 3	15,70 m ²
Bad 2	3,50 m ²
AR 2	2,00 m ²
Balkon 1	50% 2,10 m ²
Balkon 2	50% 2,05 m ²
Balkon 3	50% 2,10 m ²

Wohnfläche ges.: 84,45 m²

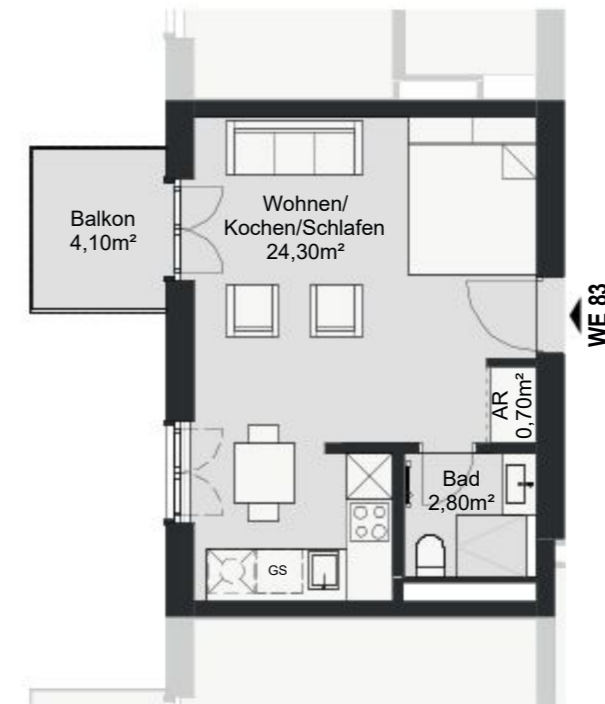
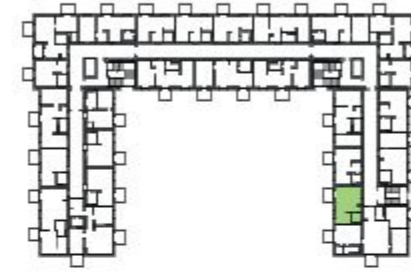
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

90 | Verkaufsexposé „Krampnitz Carré“ O.K2 - Teil B

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 83

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Wohnen/ Kochen/Schlafen	24,30 m ²
AR	0,70 m ²
Bad	2,80 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

Wohnfläche ges.: 29,85 m²

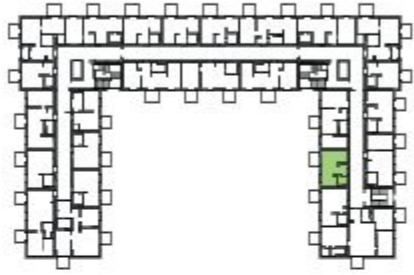
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Verkaufsexposé „Krampnitz Carré“ O.K2 - Teil B | 91

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 84

1 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	2,30 m ²
AR	1,00 m ²
Bad	3,10 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	21,10 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

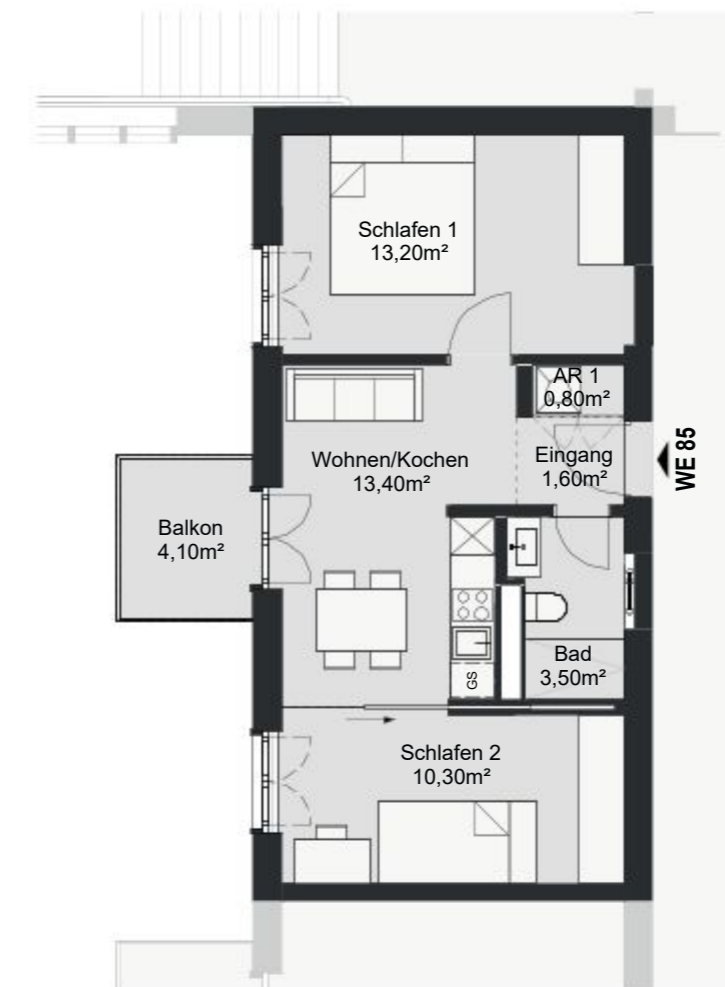
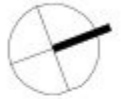
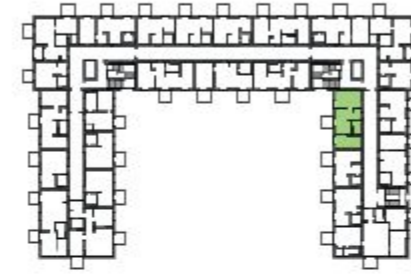
Wohnfläche ges.: 29,55 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 85

3 Zimmer
Obergeschoss, Haus B

Eingang	1,60 m ²
AR 1	0,80 m ²
Bad	3,50 m ²
Wohnen/Kochen	13,40 m ²
Schlafen 1	13,20 m ²
Schlafen 2	10,30 m ²
Balkon	50% 2,05 m ²

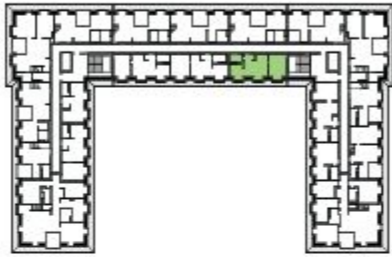
Wohnfläche ges.: 44,85 m²

Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 86

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

Eingang	1,50 m ²
AR	0,60 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	20,00 m ²
Schlafen	12,20 m ²

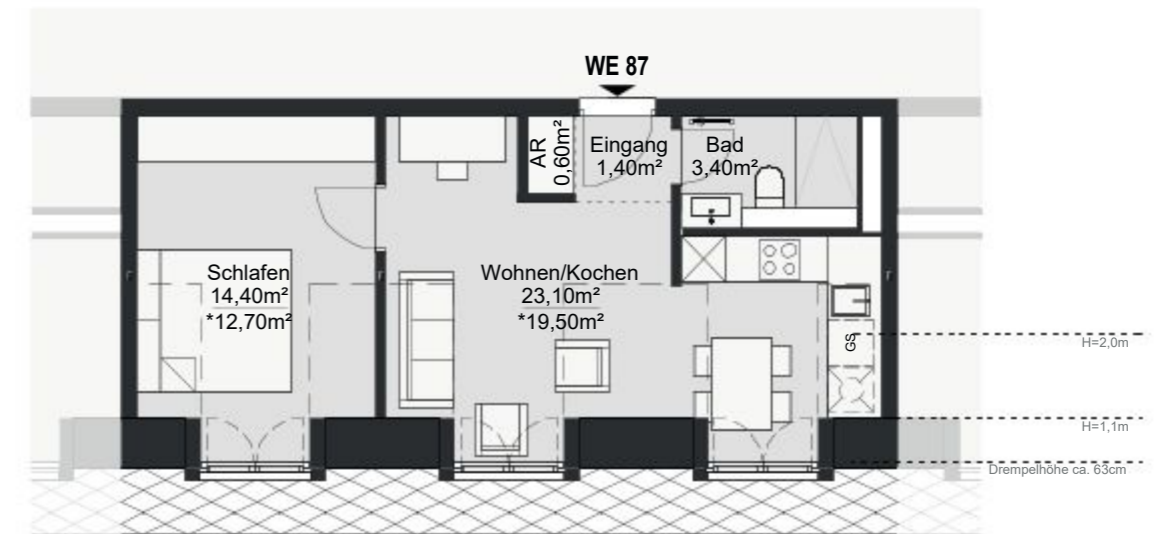
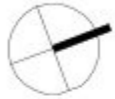
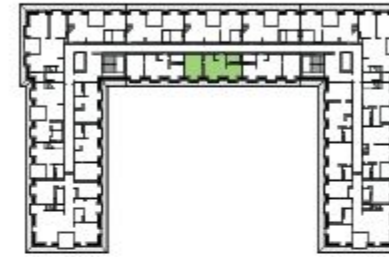
anrechenbare Wfl. ges.: 37,30 m²
Grundfläche ges.: 42,60 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 87

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

Eingang	1,40 m ²
AR	0,60 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen/Kochen	19,50 m ²
Schlafen	12,70 m ²

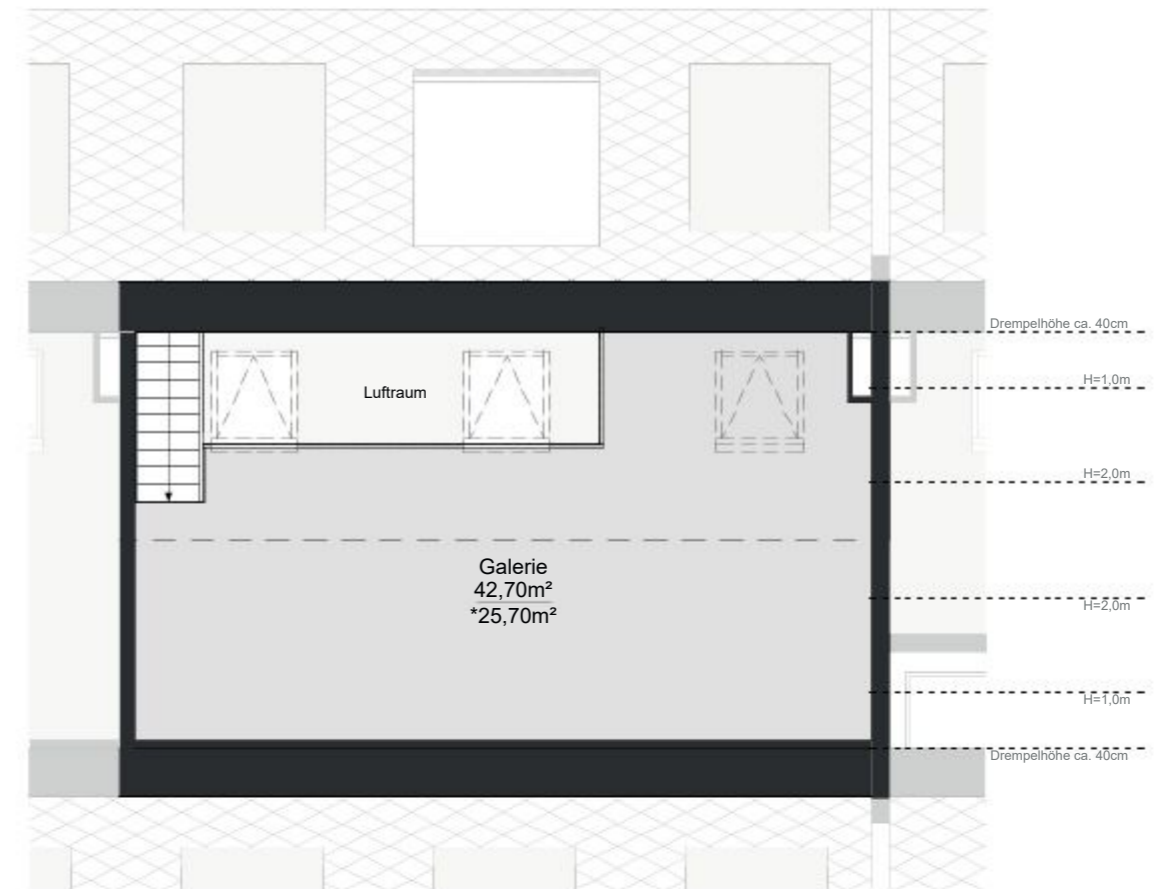
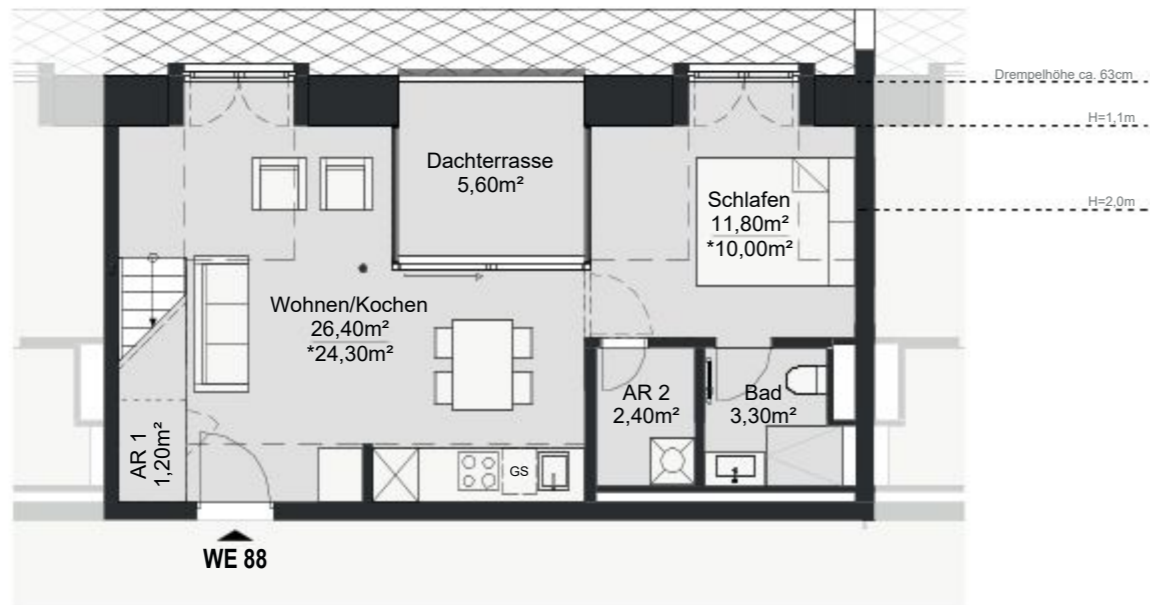
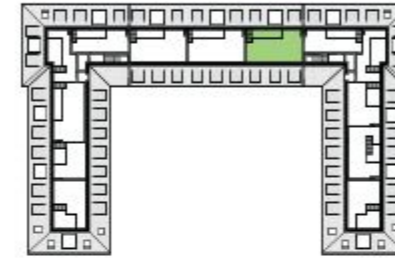
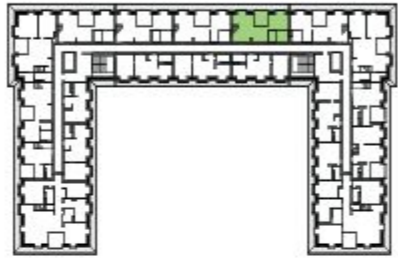
anrechenbare Wfl. ges.: 37,60 m²
Grundfläche ges.: 42,90 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 88

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

anrechenbare Wfl. ges.: 69,70 m²
Grundfläche ges.: 93,40 m²

Ebene 1

AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	24,30 m ²
Schlafen	10,00 m ²
AR 2	2,40 m ²
Bad	3,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

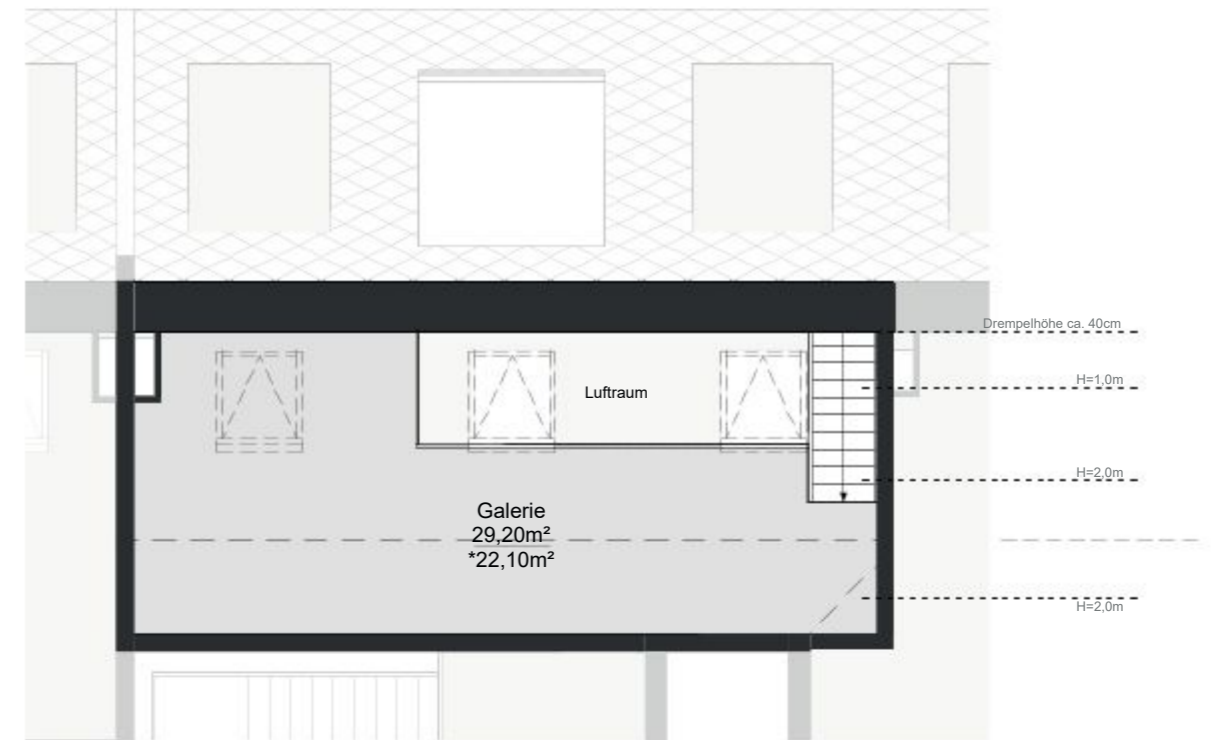
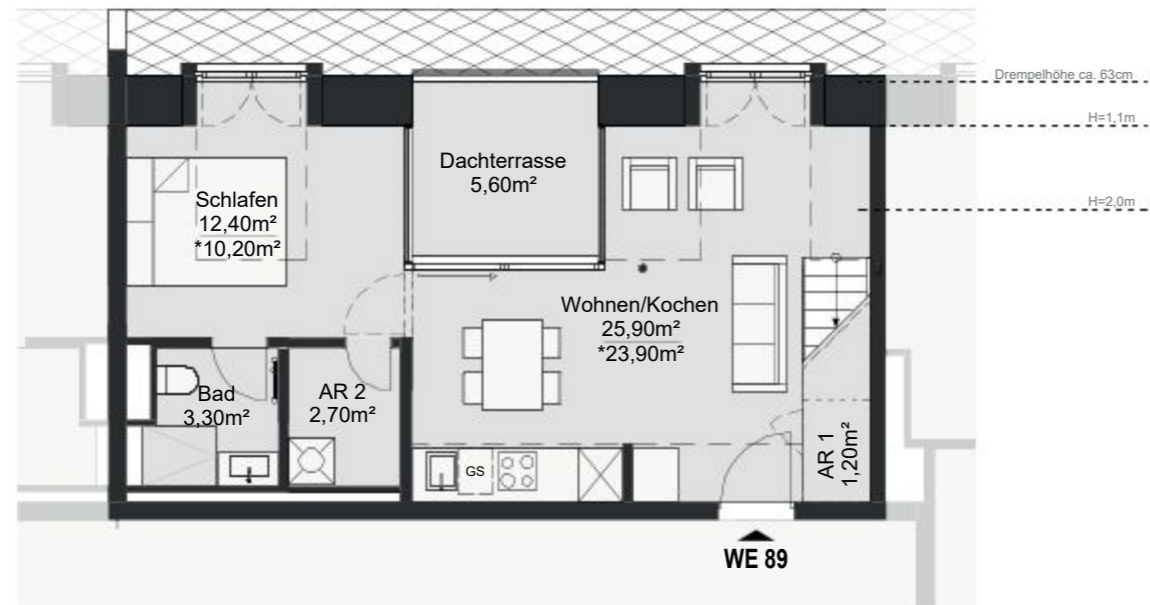
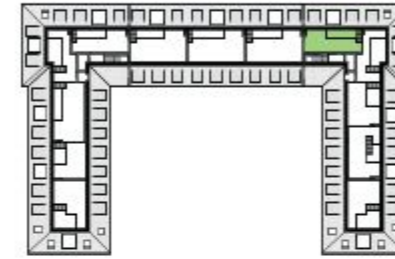
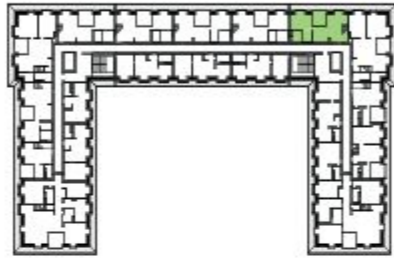
Ebene 2

Galerie	25,70 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 89

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

anrechenbare Wfl. ges.: 66,20 m²
Grundfläche ges.: 80,30 m²

Ebene 1

AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	23,90 m ²
Schlafen	10,20 m ²
AR 2	2,70 m ²
Bad	3,30 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

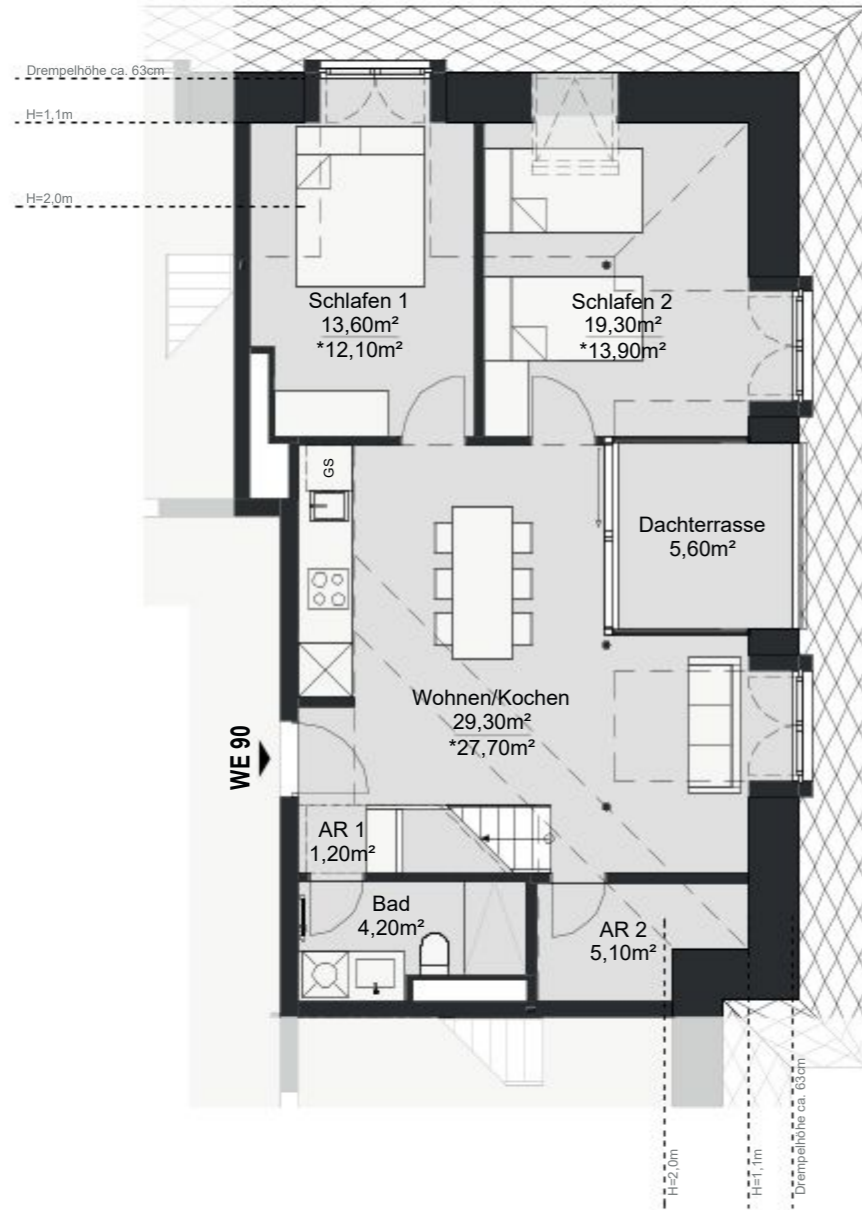
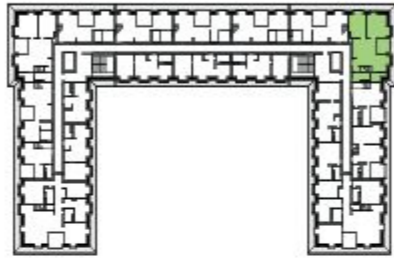
Ebene 2

Galerie	22,10 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



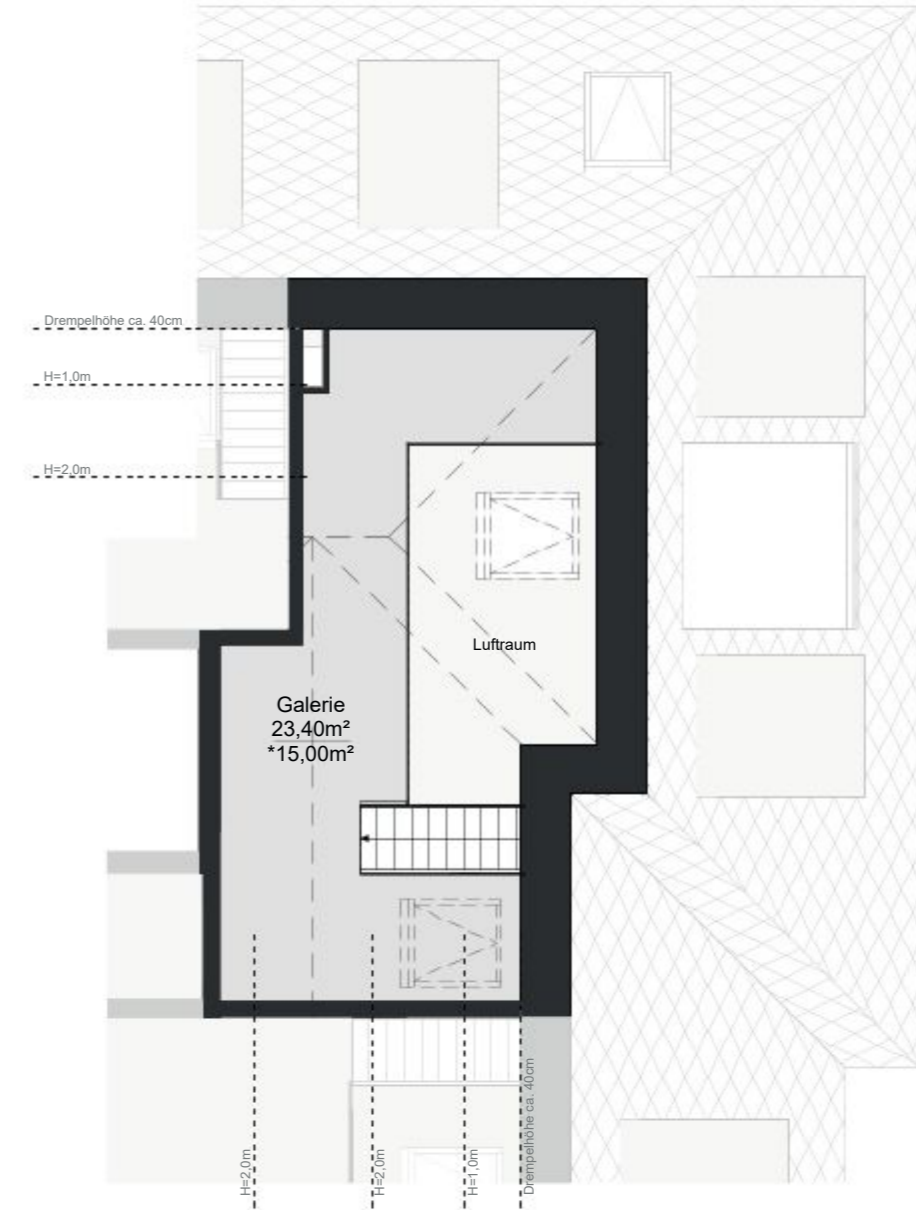
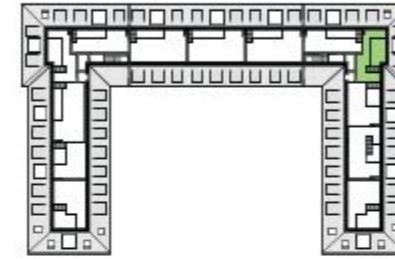
Ebene 1

AR 1	1,20 m ²
Wohnen/Kochen	27,70 m ²
Bad	4,20 m ²
AR 2	5,10 m ²
Schlafen 1	12,10 m ²
Schlafen 2	13,90 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

WE 90

3 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

anrechenbare Wfl. ges.: 82,00 m²
Grundfläche ges.: 101,70 m²



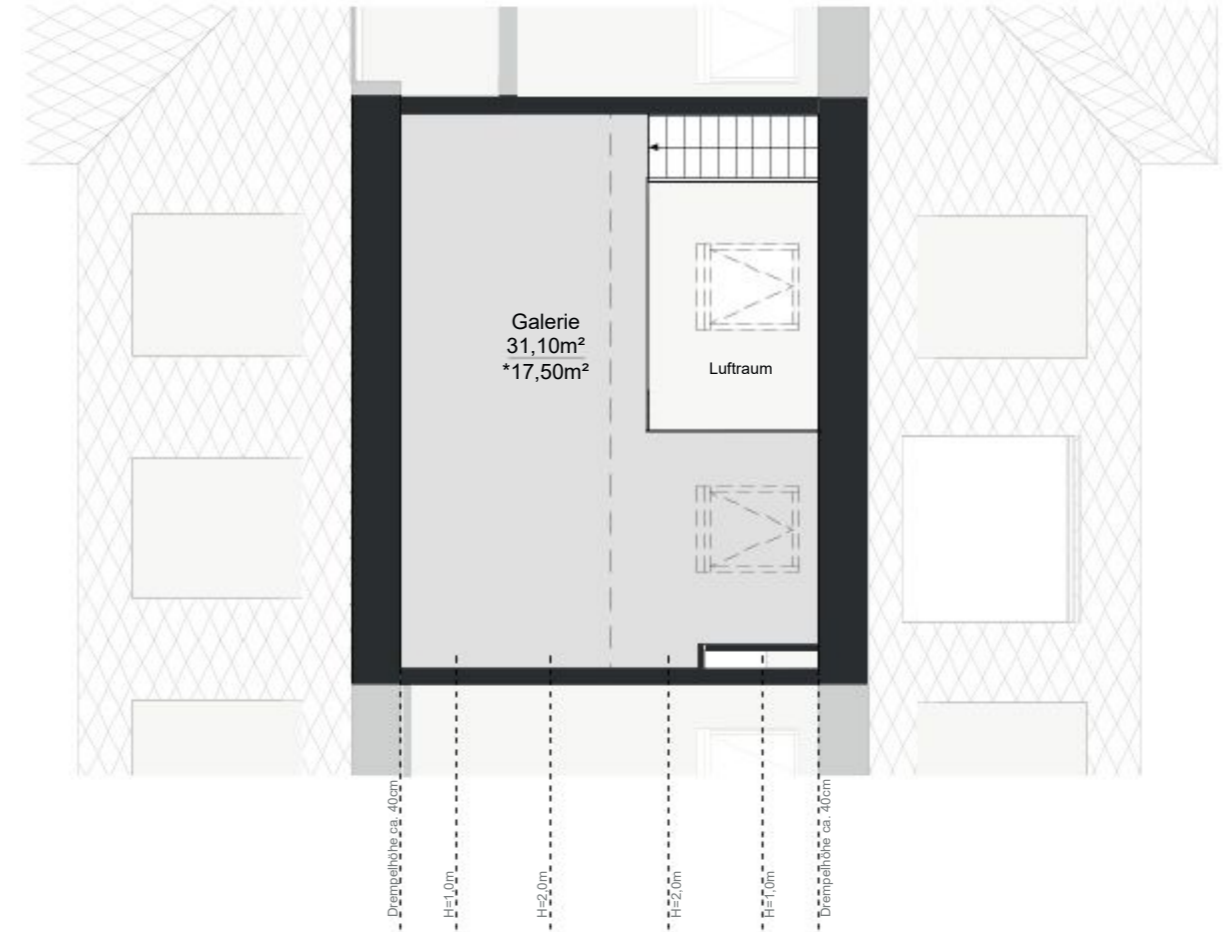
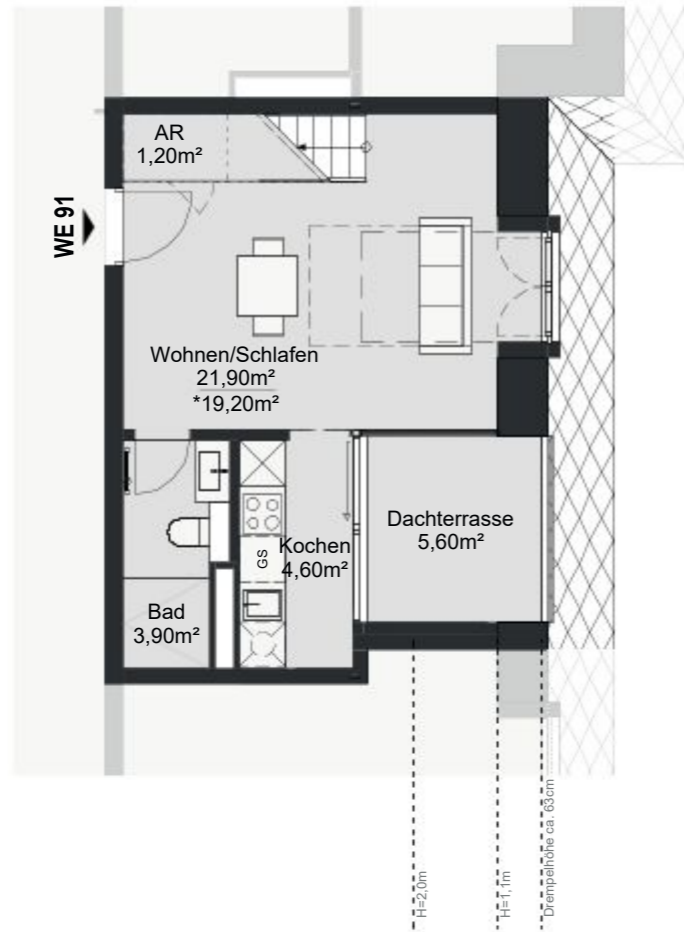
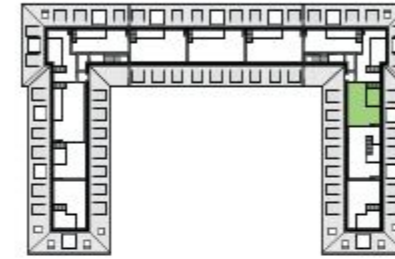
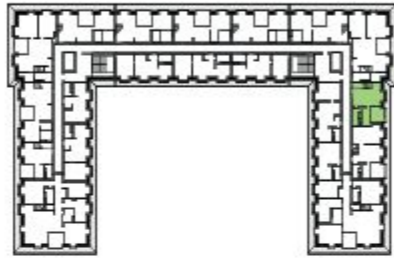
Ebene 2

Galerie	15,00 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 91

1 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

anrechenbare Wfl. ges.: 49,20 m²
Grundfläche ges.: 68,30 m²

Ebene 1

AR	1,20 m ²
Wohnen/Schlafen	19,20 m ²
Bad	3,90 m ²
Kochen	4,60 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

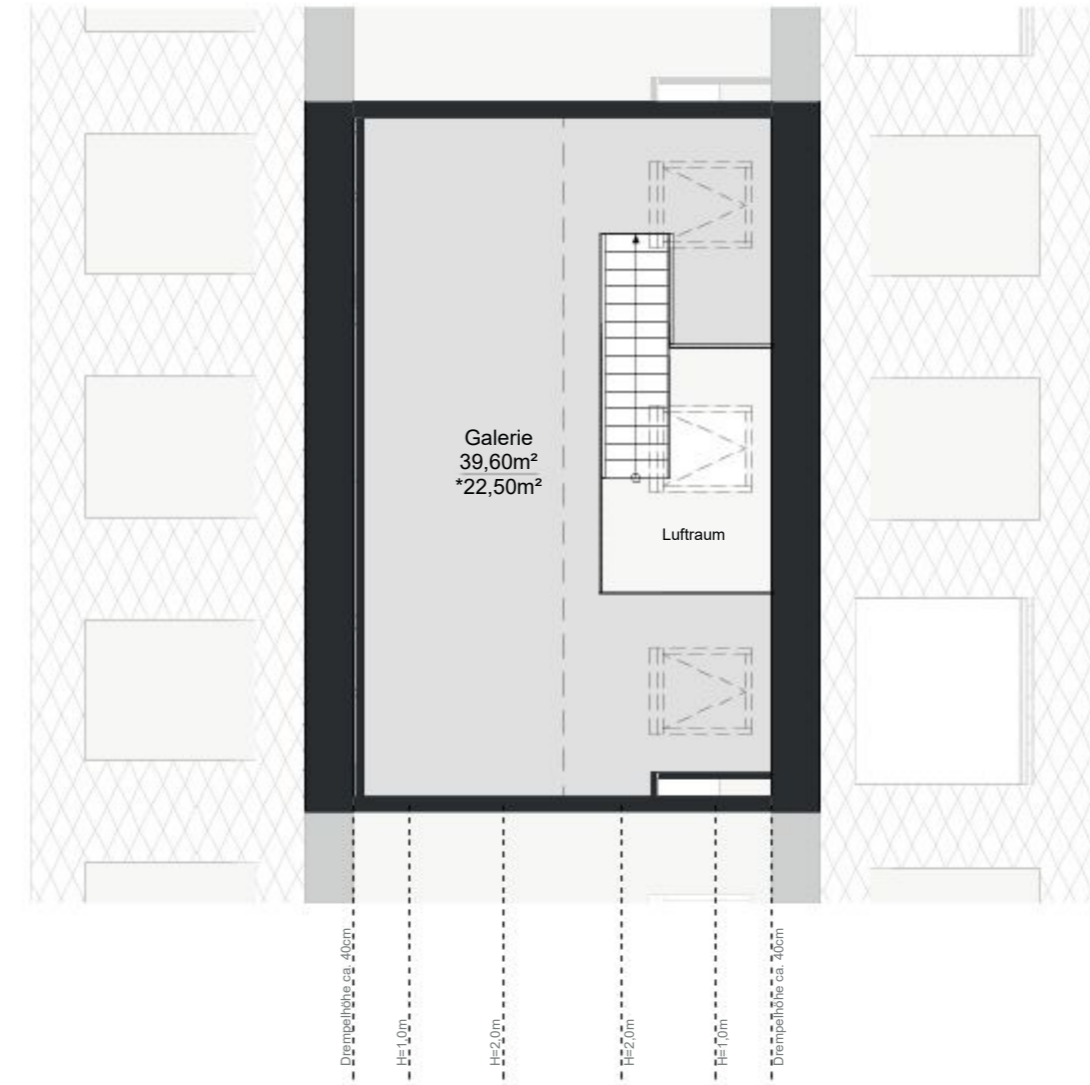
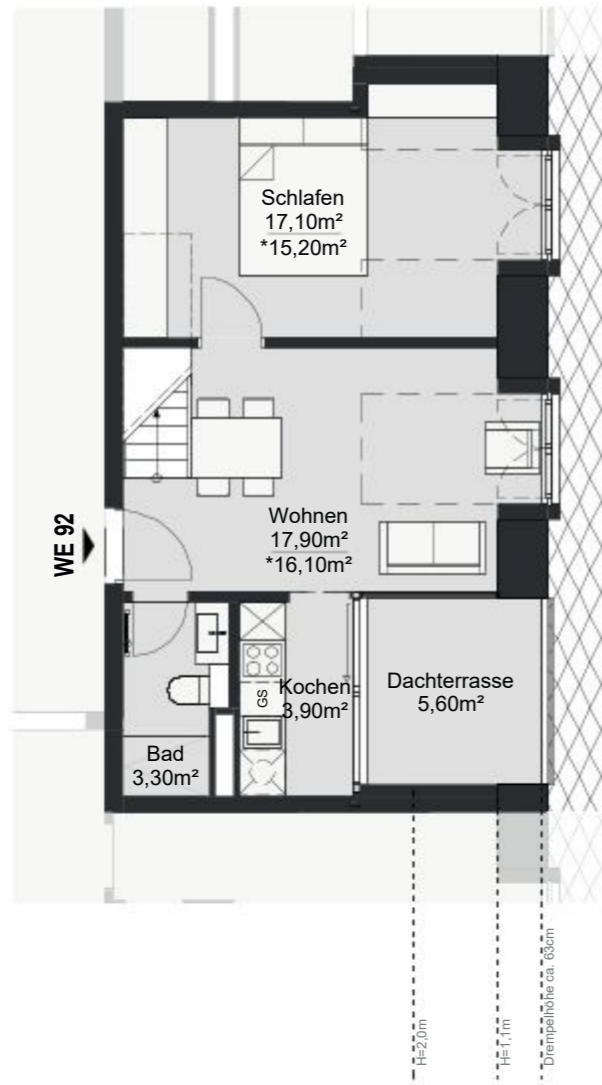
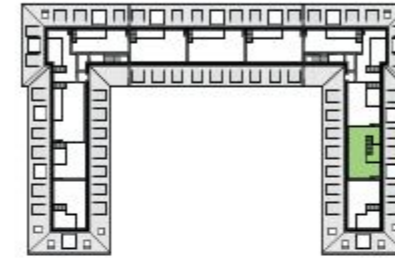
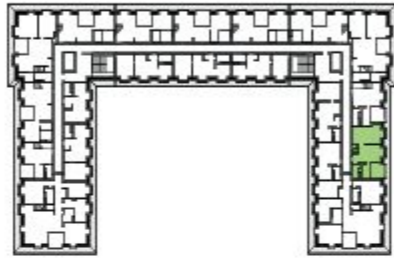
Ebene 2

Galerie	17,50 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 92

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

anrechenbare Wfl. ges.: 63,80 m²
Grundfläche ges.: 87,40 m²

Ebene 1

Wohnen	16,10 m ²
Bad	3,30 m ²
Kochen	3,90 m ²
Schlafen	15,20 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²

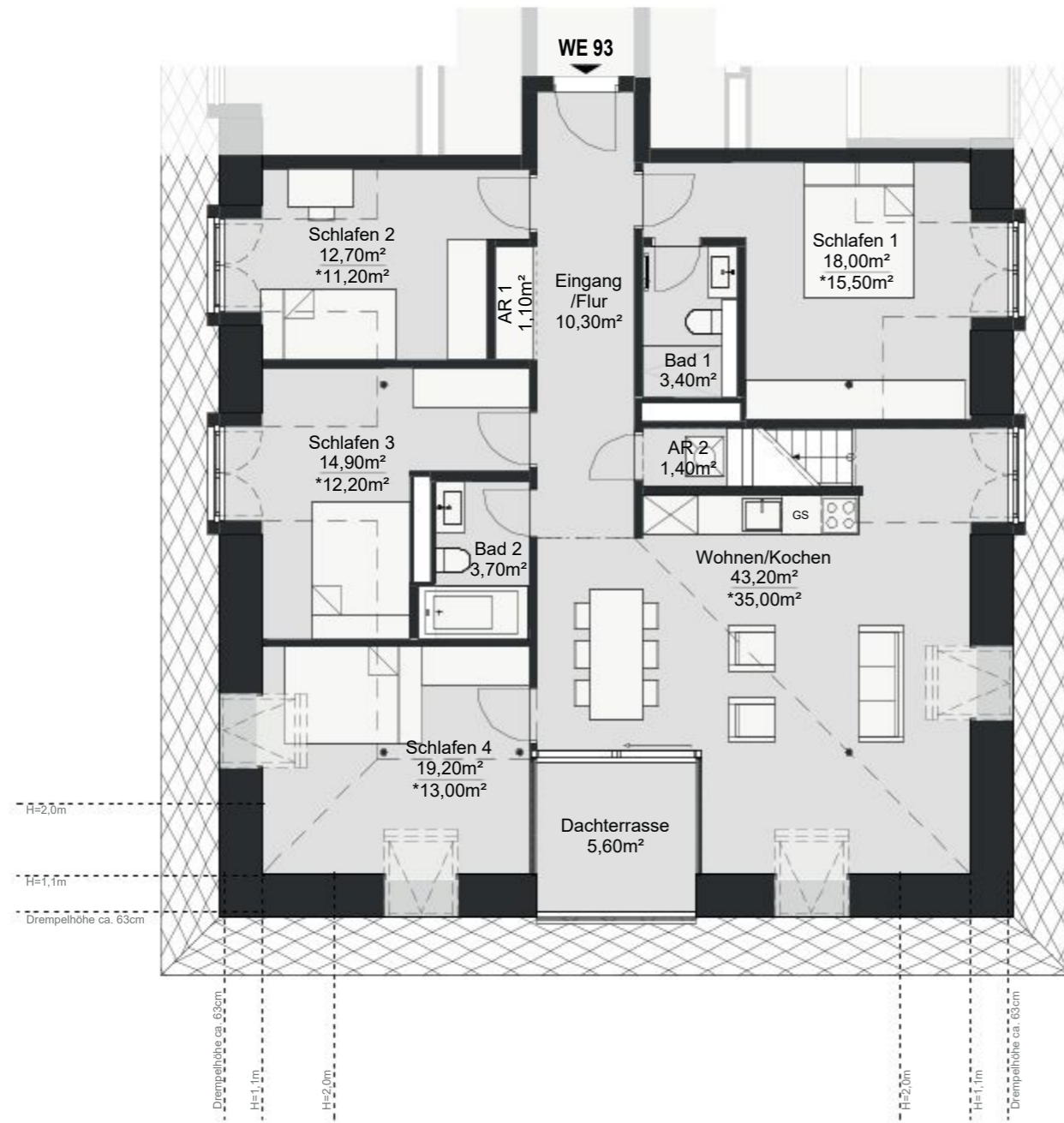
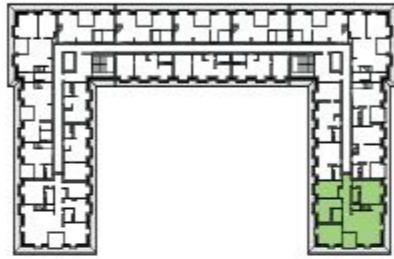
Ebene 2

Galerie	22,50 m ²
---------	----------------------

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Wohnhaus O.K2

Krampnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen

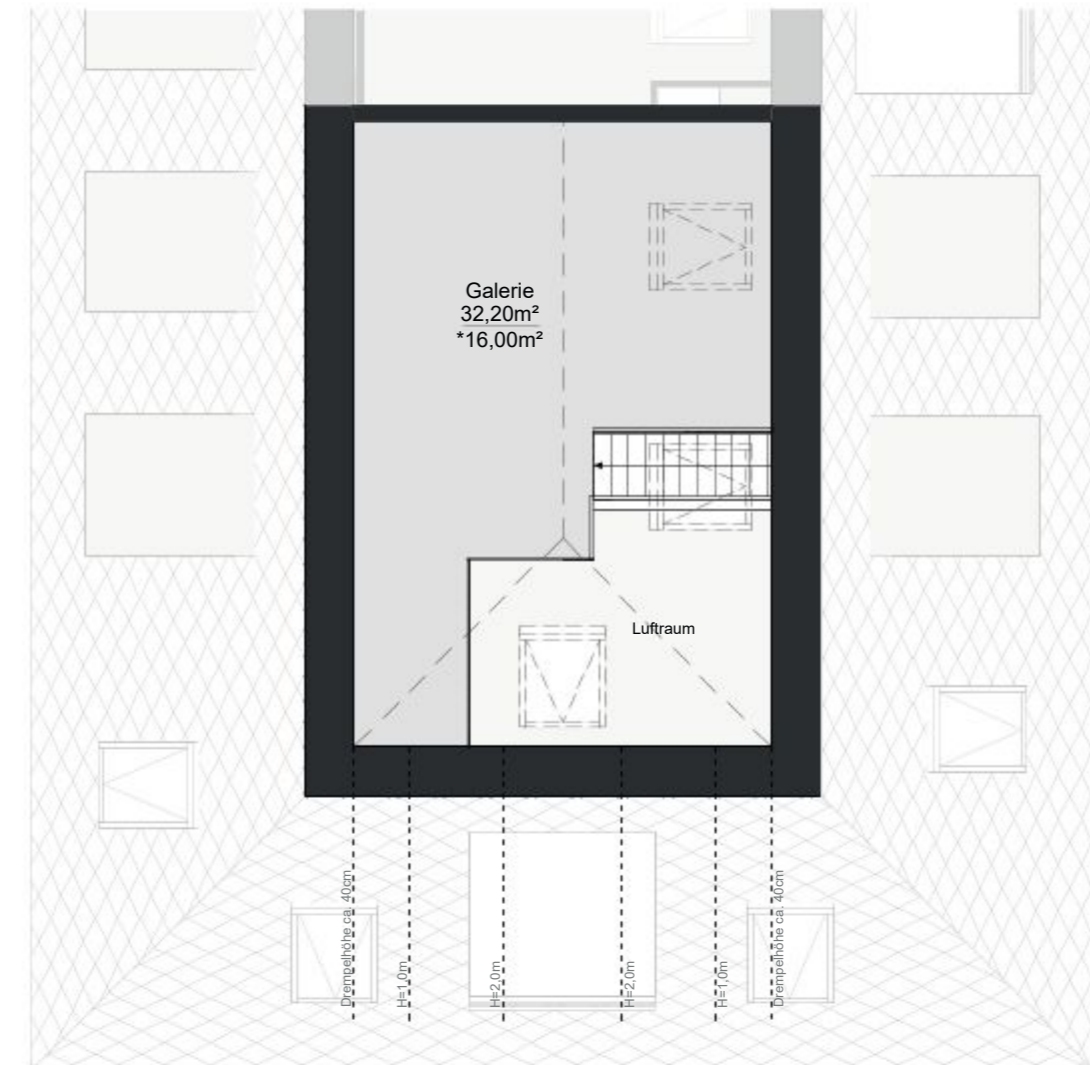
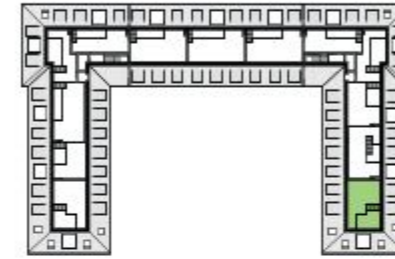


WE 93

5 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

anrechenbare Wfl. ges.: 125,60 m²
Grundfläche ges.: 165,70 m²

Eingang /Flur	10,30 m ²
AR 1	1,10 m ²
Bad 1	3,40 m ²
AR 2	1,40 m ²
Bad 2	3,70 m ²
Wohnen/Kochen	35,00 m ²

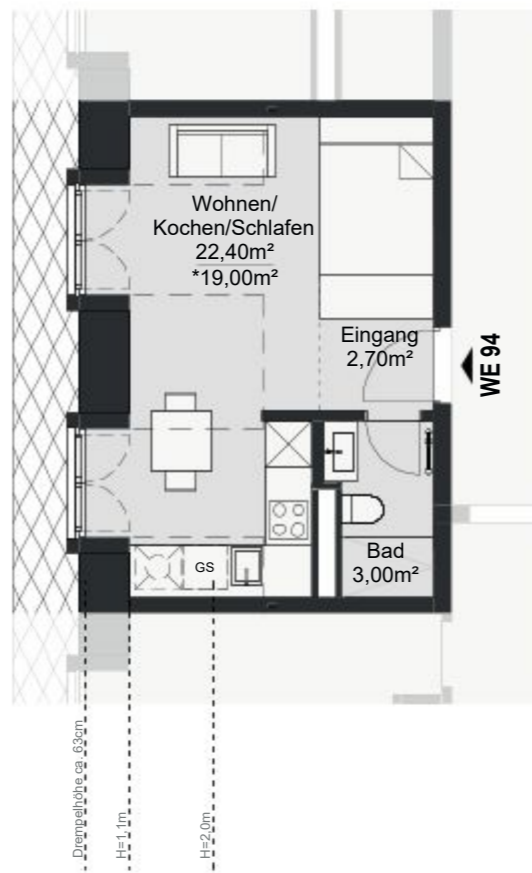
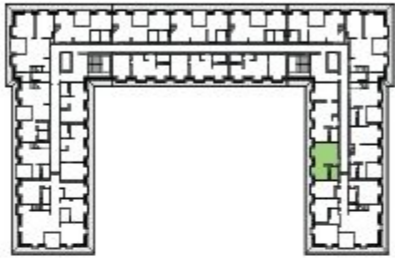


*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Schlafen 1	15,50 m ²
Schlafen 2	11,20 m ²
Schlafen 3	12,20 m ²
Schlafen 4	13,00 m ²
Dachterrasse	50% 2,80 m ²
Galerie	16,00 m ²

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 94

1 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

Eingang	2,70 m ²
Wohnen/ Kochen/Schlafen	19,00 m ²
Bad	3,00 m ²

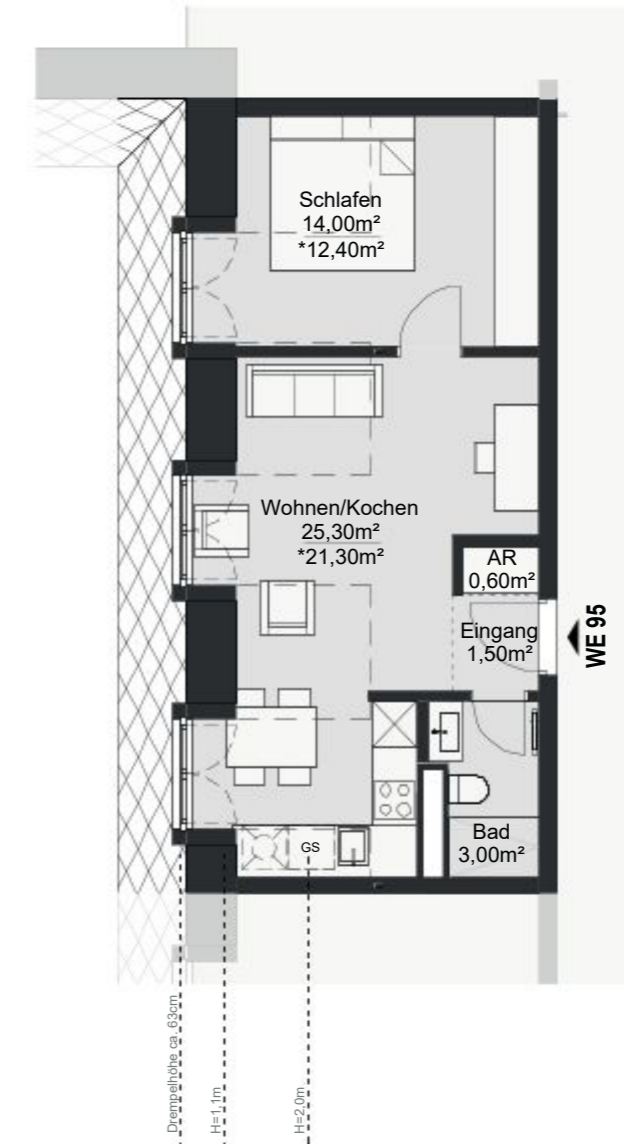
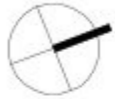
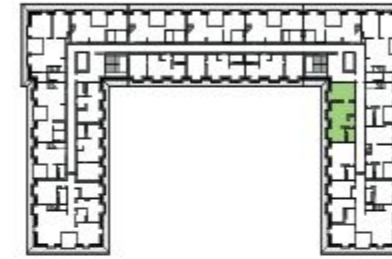
anrechenbare Wfl. ges.: 24,70 m²
Grundfläche ges.: 28,10 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.
108 | Verkaufsexposé „Kramnitz Carré“ O.K2 - Teil B

Wohnhaus O.K2

Kramnitz Carré
Alte Heeresreitschule zwischen den Seen



WE 95

2 Zimmer
Dachgeschoss, Haus B

Eingang	1,50 m ²
AR	0,60 m ²
Bad	3,00 m ²
Wohnen/Kochen	21,30 m ²
Schlafen	12,40 m ²

anrechenbare Wfl. ges.: 38,80 m²
Grundfläche ges.: 44,40 m²

*anrechenbare Fläche
Grundrissdarstellung im Maßstab 1:100

Die dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil der Leistung.
Verkaufsexposé „Kramnitz Carré“ O.K2 - Teil B | 109

Rechtliche Grundlagen

Der Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Wohnungen erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge.

Zunächst wird zwischen der Verkäuferin und dem Erwerber ein Kaufvertrag geschlossen, dessen Inhalt in Abschnitt I näher erläutert wird. In der Folge des Kaufs tritt der Erwerber in die Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (siehe Abschnitt II) sowie der Grundlagenurkunde, die unter anderem die Bauleistungsbeschreibung enthält, ein.

Des Weiteren wird die Verkäuferin bzw. die Gemeinschaft der Eigentümer mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Vertrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abschließen (siehe Abschnitt III Ziffer 1).

Optional kann der Erwerber diese Gesellschaft auch mit der Verwaltung seines Sondereigentums beauftragen (siehe Abschnitt III Ziffer 2).

Die wesentlichen Regelungen der vorgenannten Verträge werden nachfolgend erläutert.

I. Kaufvertrag

1. Grundbuchstand

a) Die Verkäuferin ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks Finnische Allee 22, 24 in 14476 Potsdam-Krampnitz, verzeichnet im Bestandsverzeichnis (BV) des Grundbuchs von Fahrland, Blatt 3824, beim Amtsgericht Potsdam (nachfolgend das Kaufgrundstück):

BV Nr. 1:
Flurstück 404, Wohnbaufläche, Größe 5.786 qm

b) In Abteilung II des Grundbuchs waren am 16. März 2026 folgende Belastungen und Beschränkungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1 und 2: Eine Entwicklungsmaßnahme wird durchgeführt
- Lfd. Nr. 4: Rückauflassungsvormerkung für die Entwicklungsträger Potsdam GmbH

In Abteilung III des Grundbuchs waren am 16. März

2026 folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 2: Grundschuld ohne Brief über 4 Millionen Euro für die Brandenburger Bank Volksbank-Raiffeisenbank eG, vollstreckbar gemäß § 800 ZPO

Die Verkäuferin behält sich vor, gegebenenfalls zur Finanzierung der Baukosten vorrangig Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs eintragen zu lassen, welche nicht vom Erwerber zu übernehmen wären, sondern entsprechend den vertraglichen Regelungen zu löschen sind.

Die Verkäuferin wird in Abteilung II des Grundbuchs weitere zur Benutzung und Bewirtschaftung des Gesamtprojektes erforderliche Dienstbarkeiten eintragen lassen (vergleiche Abschnitt I Ziffer 10). Die derzeit eingetragenen Belastungen in Abt. II des Grundbuchs unter Nr. 1 und 2 sind vom Erwerber zu übernehmen, die Eintragung Nr. 4 kommt mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zur Löschung.

2. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin hat am 13. Februar 2026 zur Urkunde UVZ-Nr. 84/2026 des Notars Reinhard Nasdal mit Amtssitz in Berlin sowie mit Änderungsurkunde UVZ-Nr. 211/2026 des gleichen Notars für das Kaufgrundstück eine Teilungserklärung errichtet und das Grundstück samt aufstehendem Gebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) in Wohnungseigentum (Sondereigentum) aufgeteilt. Daneben werden in der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an Fahrradstellplätzen, Kellerräumen ebenerdigen Terrassen, Gartenflächen und Mietergärten / Hochbeeten begründet und den in diesem Prospekt beschriebenen Wohnungen teilweise zugewiesen.

Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch die Stadt Potsdam unter dem Az. 00289-2026-03 am 31. März 2026 erteilt.

Kaufgegenständlich ist jeweils das noch zu bildende Sondereigentum an einer Wohnung nebst den dieser Wohnung zugewiesenen Sondernutzungsrechten sowie einem ideellen Miteigentumsanteil an dem unter Ziffer 1 beschriebenen Grundstück.

Die Verkäuferin hat ferner am 13. Februar 2026 zur Urkunde UVZ-Nr. 85/2026 des Notars Reinhard Nasdal mit Amtssitz in Berlin für das Kaufgrundstück eine Grundlagenurkunde errichtet. Diese enthält u.a. die Baubeschreibung, die Baupläne sowie das Gebäude- und Freianlagenkonzept.

Da das auf dem Kaufgrundstück befindliche und unter Denkmalschutz stehende Gebäude unsaniert ist, verpflichtet sich die Verkäuferin im Kaufvertrag zur umfassenden Sanierung und Modernisierung der Immobilie sowie Herstellung der Außenanlagen entsprechend der Baubeschreibung.

3. Vertragsabschluss

Der Erwerber schließt mit der Q2 Potsdam-Krampnitz GmbH & Co.KG, Dorfau 1 in 15806 Zossen OT Glienicke, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRA 8676 P, vorstehend und nachfolgend „Verkäuferin“ genannt, einen bindenden Kaufvertrag über den unter Ziffer 2 beschriebenen Kaufgegenstand.

Soweit der Erwerber und die Verkäuferin den Beurkundungstermin nicht gemeinsam bei einem Notar wahrnehmen können, besteht die Möglichkeit, dass sich die Verkäuferin bei der notariellen Beurkundung durch Dritte vertreten lässt. Auch in diesem Fall ist der Erwerber an den vereinbarten Kaufvertrag gebunden; Wirksamkeit erlangt dieser spätestens mit der notariellen Nachgenehmigung durch die Verkäuferin.

In begründeten Ausnahmefällen kann der Erwerber der Verkäuferin zunächst nur ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreiten. An dieses Angebot ist der Erwerber für die im Angebot ausgewiesene Dauer der Angebotsfrist, in der Regel vier Wochen, gebunden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot, es sei denn, die Verkäuferin hat es ihrerseits bereits angenommen. Erst mit der Annahme des Angebotes durch die Verkäuferin kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande.

4. Kaufpreis und Zahlungsverzug

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes, einschließlich der Außenanlagen, und ist ein Festpreis. Die im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises u.a. nach § 7i EStG berücksichtigungsfähigen Aufwand erfolgt aufgrund von Erfahrungswerten der Verkäuferin. Ein

Anspruch auf Anerkennung durch die Finanzbehörden besteht nicht, aus einer geänderten Festsetzung kann der Erwerber keine Rechte herleiten.

Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bautandes entsprechen sollen.

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch des Kaufgegenstandes, die Sicherung der Lastenfreistellung hinsichtlich eventuell eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung. Weiterhin hat die Verkäuferin als Fälligkeitsvoraussetzung dem Erwerber eine Erfüllungssicherheit in Höhe von fünf Prozent des Gesamtkaufpreises ohne Sonderwünsche zu stellen, was nach Wahl der Verkäuferin durch Stellung einer Bankbürgschaft oder durch Einbehalt des entsprechenden Betrages von der ersten Kaufpreisrate erfolgen kann. Der Einbehalt wird erst dann zur Auszahlung respektive die Bürgschaft erst dann zur Rückgabe fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Zahlt der Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht innerhalb von 14 Kalendertagen, gerät er in Verzug und schuldet der Verkäuferin Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten der Finanzierung, einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, die Kosten der Finanzierungsvermittlung sowie eine eventuell zu entrichtende Makleraußenprovision.

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages eine verbindliche Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes beizubringen. Versäumt er dies, kann die Verkäuferin vom Kaufvertrag zurücktreten und hat der Erwerber daraus resultierende Schäden zu ersetzen.

5. Bauleistungen

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Sanierung und Modernisierung des Kaufgegenstandes nach den Vorgaben der Baubeschreibung (Anlage 2 zur Grundlagenurkunde) und den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Die Sanierung erfolgt dabei nach den Vorgaben des Denkmalschutzes und nach den Richtlinien des KfW – Programms 70EE – Denkmal WPB (KfW-Infoblatt Stand 02/2024). Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren, wobei Anforderungen des Denkmalschutzes stets den Interessen des Erwerbers vorgehen. Die Baugenehmigung wurde am 15.01.2026 erteilt.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nur in engem Rahmen und mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung der Verkäuferin zulässig, ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Sämtliche hierdurch hervorgerufenen Kosten trägt der Erwerber gesondert.

Die Verkäuferin strebt an, den Kaufgegenstand bis zum 30. Juni 2028 bezugsfertig herzustellen, die vollständige Fertigstellung aller Bauleistungen, mit Ausnahme der Außenanlagen, erfolgt bis zum 31. Dezember 2028.

Die vorstehenden Termine geben den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes wieder. Verbindlich sind die Termine in den beurkundeten Kaufverträgen.

Behinderungen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, wie zum Beispiel höhere Gewalt, Streik und die Ausführung von Sonderwünschen sowie Zahlungsverzug des Erwerbers, verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung respektive des Verzuges. Insbesondere können sich die vorgenannten Termine aufgrund der „Ukraine-Krise“ oder des „Iran-Konfliktes“, deren Auswirkungen nicht vorhersehbar sind, verlängern.

6. Wohnflächen

Die Wohnfläche des Kaufobjektes wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) unter Berücksichtigung der Balkone und Terrassen mit jeweils der Hälfte ihrer Grundfläche ermittelt. Wenn die tatsächlich hergestellte Wohnfläche von der in den Bauplänen angegebenen um mehr als drei Prozent nach oben oder unten abweicht, erfolgt ein finanzieller Ausgleich der diese Grenze überschreitenden Abweichung.

7. Abnahme

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber.

Nimmt der Erwerber trotz Vorliegen der Abnahmevoraussetzungen die Leistungen nicht ab, so gilt das Sondereigentum dennoch als abgenommen, wenn dem Erwerber zuvor zur Abnahme eine mit entsprechender Belehrung versehene angemessene Frist von wenigstens 14 Tagen gesetzt wurde und der Erwerber die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels innerhalb der Frist verweigert.

Nimmt der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Verkäuferin in Gebrauch oder lässt er es in Gebrauch nehmen, wird es also insbesondere auf Betreiben des Erwerbers bezogen, gilt es ebenfalls als abgenommen.

Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

8. Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang und Eigentumswechsel

Mit Abnahme des Kaufgegenstandes sowie Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreistraten – einschließlich der Rate für die Bezugsfertigkeit – gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstandes.

Das vollständige Eigentum geht erst mit Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch auf den Erwerber über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer.

9. Mängelrechte und Altlasten

Für Mängel an Grund und Boden werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen, ebenso für eine von der Sanierung unberührt gebliebene Altbausubstanz. Für mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt grundsätzlich fünf Jahre bei Arbeiten am Gebäude. Die Frist beginnt mit der Abnahme. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Verbindung von Altbausubstanz mit neuen Bauteilen ggf. nicht zu vermeidende Einschränkungen einhergehen (zB Risse), welche jedoch aufgrund der Gegebenheiten nicht zwangsläufig einen Mangel darstellen.

Für etwa mitverkaufte bewegliche Gegenstände beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre.

Der Kaufgegenstand befindet sich innerhalb des Stadtquartiers Krampnitz, welches insgesamt aufgrund

seiner historischen Kasernen-Nutzung als Altlastenverdachtsfläche eingestuft ist. Erforderliche Beseitigungs- und Bodensanierungsmaßnahmen wurden bereits durch den Entwicklungsträger durchgeführt. Sollten weitere Maßnahmen im Zuge des hiesigen Bauvorhabens erforderlich werden, übernimmt diese die Verkäuferin.

10. Dienstbarkeiten und Baulasten

Der Kaufgegenstand ist Teil der Gesamtentwicklung »Potsdam-Krampnitz«, welche neben dem kaufgegenständlichen Grundstück eine Vielzahl weiterer Grundstücke mit (künftigen) Wohngebäuden umfasst. Für das Quartier wurde ein grundstücksübergreifendes Konzept entwickelt und festgeschrieben, welches unter anderem die Bereiche Wärmeversorgung / Solarkonzept / Klimaneutralität, Mobilitätskonzept / ausgelagerte Quartiersgaragen / Stellplatzvergabesystem, Freianlagenkonzept und Stadtteilmanagement beinhaltet. Der Erwerber stimmt diesen Konzepten zu und verpflichtet sich, an deren Umsetzung mitzuwirken. Hierzu hat er notwendige Erklärungen abzugeben bzw. die Verkäuferin umfassend zu bevollmächtigen sowie eine Belastung des Grundstücks mit erforderlichen Dienstbarkeiten zu dulden. Die detailgenaue Ausgestaltung der Konzepte stand bei Herausgabe des Prospektes noch nicht fest, der jeweils aktuelle Stand kann bei der Verkäuferin erfragt werden. Dies gilt auch hinsichtlich aus der Umsetzung der Konzepte entstehenden zusätzlichen (ggf. monatlichen oder jährlichen) Kosten, welche vom Erwerber zu tragen sind.

Im Rahmen der Grundlagenurkunde und des Kaufvertrages behält sich die Verkäuferin daher vor, gegebenenfalls Dienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen, sofern diese für die Nutzung des Kaufgegenstandes oder die Umsetzung des Quartierskonzeptes notwendig sind, was der Erwerber ausdrücklich gestattet.

Durch sämtliche im Grundbuch noch einzutragenden Dienstbarkeiten oder Baulasten wird auch der Erwerber als künftiger Eigentümer des Kaufgegenstandes berechtigt oder verpflichtet und hat diese als nicht wertmindernd zu übernehmen.

11. Vollmachten

Der Erwerber bevollmächtigt die Verkäuferin, auch noch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungs-

erklärungen zu ändern, sofern dies keine nachteiligen Auswirkungen für den Erwerber oder dessen Sondereigentum hat. Ferner bevollmächtigt der Erwerber die Verkäuferin zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten, sofern diese sich im Zuge der Vertragsdurchführung als notwendig erweisen. Darüber hinaus erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, damit der Vollzug des Vertrages sichergestellt ist.

Um dem Erwerber eine Kaufpreisfinanzierung zu ermöglichen, erteilt die Verkäuferin dem Erwerber Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die durch die Belastung finanzierten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

II. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

1. Teilungserklärung

Für die Vertragsobjekte wurde jeweils eine notarielle Teilungserklärung beurkundet, welche bereits im Abschnitt I Ziffer 2, genau benannt wurden.

In der Teilungserklärung werden Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und des Sondereigentums beschrieben und diese voneinander abgegrenzt. Ebenfalls enthalten ist die Vollmacht für die Verkäuferin, die Aufteilung und Zuordnung der Eigentumseinheiten bei Notwendigkeit zu ändern.

In die Regelungen der Teilungserklärung tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein, spätestens mit Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch.

2. Gemeinschaftsordnung

Ebenfalls in der Teilungserklärung enthalten, ist die Gemeinschaftsordnung, die das Miteinander der Eigentümer regelt. Danach entscheidet die Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung über ihre Angelegenheiten, entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebenen Mehrheiten, wobei sich das Stimmrecht nach der Anzahl der jeweiligen Miteigentumsanteile (MEA) richtet. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die mit Besitzübergang beginnende Verpflichtung des einzelnen Eigentümers niedergelegt, die Kosten und Lasten der Liegenschaft (sogenanntes Hausgeld) anteilig zu tragen, wobei ein Erwerber auch

für etwaige Rückstände zum Zeitpunkt des Erwerbs zu haften hätte.

Darüber hinaus enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der zur jeweiligen Wohnung gehörenden Fenster und Balkontüren nicht von der Eigentümergemeinschaft, sondern nur von dem betreffenden Wohnungseigentümer zu tragen sind. Gleiches gilt auch für die dem jeweiligen Eigentümer zugeordneten Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen. In Bezug auf Form, Farbe und Material sind die vorgenannten Bauteile dennoch wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums bildet die Gemeinschaft eine Rücklage; die Höhe der Einzahlung in diese Rücklage durch jeden Miteigentümer wird spätestens im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung durch Beschluss des Wirtschaftsplans festgelegt.

III. Verwalterverträge

Zur ersten Verwalterin des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalterin) wurde die Trios Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Wiesendamm 21/23 in 13597 Berlin für die Dauer von drei Jahren ab Besitzübergang der ersten zu verwaltenden Einheit bestellt.

1. WEG-Verwaltervertrag

Mit der bestellten WEG-Verwalterin wird ein Verwaltervertrag geschlossen werden, welcher sich hinsichtlich seiner Laufzeit an dem vorgenannten Zeitraum der Verwalterbestellung orientiert. Der Verwaltervertrag endet nach Ablauf der Verwalterbestellung oder spätestens sechs Monate nach vorzeitiger Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Sie hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, einschließlich des

Einzuges der dafür notwendigen Mittel, sicherzustellen sowie eine Erhaltungsrücklage anzusammeln. Die Verwalterin erhält dafür eine monatliche Gebühr in Höhe von 35,70 Euro je Wohneinheit einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer, Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten. Der Verwalterin werden umfassende Vollmachten erteilt, ihre Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

2. Optionale Sondereigentumsverwaltung

Plant der Erwerber, sein Sondereigentum zu vermieten, kann er mit der WEG-Verwalterin auch einen separaten Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums abschließen. Nimmt er diese Dienstleistung in Anspruch, muss er der Verwaltung umfassende Vollmacht hinsichtlich der Bewirtschaftung seines Sondereigentums erteilen. Während der Laufzeit des Vertrages – in der Regel nicht mehr als zwei Jahre – übernimmt die Verwalterin die Betreuung des Wohneigentums in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, das heißt, sie zieht die Mieten ein, rechnet Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für ihre Abstellung. Die Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung beträgt 41,65 Euro je Wohneinheit einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind extra zu vergüten. Die Haftung der Verwalterin ist in der Regel beschränkt.

Steuerliche Grundlagen

I. VORBEMERKUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie nach der geltenden Gesetzeslage gemäß Einkommensteuergesetz (EStG), Umsatzsteuergesetz (UStG) sowie Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) jeweils vom Mai 2026 erläutert. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Steuerpflichtigen um natürliche Personen handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und die Immobilie im Privatvermögen halten. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wie zum Beispiel bei Körperschaften, Personen mit Wohnsitz im Ausland oder Steuerpflichtigen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten, treffen die untenstehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das Gleiche gilt für Steuerpflichtige, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen.

Im Rahmen dieses Prospektes können nur die wesentlichen steuerlichen Aspekte beim Erwerb einer Immobilie betrachtet werden. Es wird deswegen allen Interessierten empfohlen, sich hinsichtlich der individuellen, persönlichen Steuerfolgen auch an die Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu wenden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Anwendungspraxis der Finanzämter einer ständigen Entwicklung, Anpassung und Präzisierung unterliegt. Maßgeblich hierfür sind, neben der eigentlichen Steuergesetzgebung, auch die Verwaltungsanweisungen der übergeordneten Finanzbehörden sowie (höchststrichterliche) Gerichtsentscheidungen. Deswegen kann nicht garantiert werden, dass die hier angeführten steuerlichen Gegebenheiten und Folgen auch zukünftig Bestand haben. Vielmehr können sich sogar in der Zeit zwischen dem Erwerb der Immobilie und der abschließenden Prüfung durch die Finanzämter noch entscheidende Änderungen in der Rechtsauffassung oder in der Rechtsprechung ergeben, die unter Umständen Rückwirkungen auf alle offenen Steuerfälle entfalten.

II. EINKOMMENSTEUER-RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Mieteinnahmen

1.1. Überschuss/Überschussprognose

Solange die Steuerpflichtigen ihre Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, erzielen sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 und § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG (siehe auch Abschnitt II, Ziffer 3). Die Ermittlung der Höhe dieser Einkünfte erfolgt anhand einer Überschussermittlung (Zufluss-/Abflussprinzip gemäß § 11 EStG), bei der den Einnahmen (im Wesentlichen den Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter) die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Aufwendungen (Werbungskosten) gegenübergestellt werden.

Sollten sich im jeweiligen Veranlagungszeitraum negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese in der Regel mit Einkünften aus anderen Einkommensarten im Rahmen des Verlustausgleichs verrechenbar (siehe auch Abschnitt II Ziffer 4).

Maßgeblich für eine einkommensteuerrechtliche Anerkennung der Verluste ist jedoch, dass den Steuerpflichtigen durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Liebhabelei“). So muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und vereinheitlichend von einer Überschusserzielungsabsicht aus; im Falle des Zweifels tragen die Steuerpflichtigen jedoch die objektive Beweislast. Sie müssen dann anhand einer Prognoserechnung über den Zeitraum der geplanten Nutzung darlegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist und subjektiv die Absicht der Erzielung eines solchen Überschusses bestand. Ein steuerfreier Veräußerungsgewinn ist dabei nicht zu berücksichtigen.

1.2. Verbilligte Vermietung

Die Vermutung einer Überschusserzielungsabsicht bei einer dauerhaften Vermietung gilt auch, wenn die Wohnung verbilligt vermietet wird. Gemäß § 21 Abs. 2 EStG ist von einer vollentgeltlichen Vermietung auszuge-

hen, wenn die verlangte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. In diesem Falle können die Werbungskosten (vgl. folgende Ziffer 2) in voller Höhe abgezogen werden.

Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66 Prozent jedoch mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist zunächst eine Totalüberschussprognose vorzunehmen. Fällt diese positiv aus, erfolgt ebenfalls keine Kürzung der Werbungskosten.

Fällt die Prognose negativ aus oder beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfolgt eine Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. Werbungskosten können in diesem Fall nur für den entgeltlich vermieteten Teil geltend gemacht werden. Diese (anteilige) Kürzung der Werbungskosten wird durch die Finanzbehörden auch dann vorgenommen, wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete so zu erhöhen, dass die vorgenannten Grenzen eingehalten werden.

Bei der Vergleichsberechnung von ortsüblicher und vereinbarter Miete sind die umlagefähigen Nebenkosten mit einzubeziehen (Warmmiete), weiterhin ist bei der Überlassung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen für die Vergleichsberechnung ein marktüblicher Zuschlag für die Möblierung anzusetzen.

Die Regelungen der verbilligten Überlassung nach § 21 Abs. 2 EStG sind auf alle Mietverträge anzuwenden, bei denen eine Wohnung auf Dauer zu Wohnzwecken vermietet wird. Sie sind insoweit nicht auf Mietverhältnisse mit Angehörigen beschränkt, sondern sind auch bei Vermietung von Wohnraum an fremde Dritte anzuwenden.

1.3. Verzicht auf Mieteinnahmen

Erlässt der Vermieter einer Wohnung aufgrund einer finanziellen Notsituation des Mieters (beispielsweise Einnahmeverlust aufgrund von Kündigung oder Krankheit) die Mietzahlung befristet ganz oder teilweise, führt dies nicht zu einer Veränderung der vereinbarten Miete und hat folglich auch keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Mietverhältnisses im Rahmen des § 21 Abs. 2 EStG. Die vor der Mietkürzung von den Finanzbehörden getroffene Feststellung hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Werbungskosten hat Bestand.

2. Werbungskosten bei Vermietung

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der (Miet-) Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Diese Aufwendungen können im jeweiligen Veranlagungszeitraum – unter Berücksichtigung der Einschränkungen gemäß vorstehender Ziffer 1 – sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Typische wiederkehrende Werbungskosten sind beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Kosten für die Fahrten zu Eigentümersammlungen, Gutachterkosten sowie die Grundsteuer. Insbesondere werden die Anschaffungs- respektive Herstellungskosten eines Gebäudes (nicht die Kosten für Grund und Boden) über die Absetzung als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Anschaffungs- beziehungsweise die Herstellungskosten einer Immobilie rätierlich, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einnahmenmindernd angesetzt.

Die nachstehende Betrachtung der Werbungskosten ist nicht abschließend, sondern beschränkt sich im Wesentlichen auf die Absetzungen für Abnutzung (AfA). Die tatsächlich zu berücksichtigenden Werbungskosten hängen von zahlreichen weiteren Gestaltungsfaktoren sowie von der persönlichen Situation der Steuerpflichtigen ab.

2.1. Absetzung für Abnutzung (AfA)

a) Aufteilung des Kaufpreises

Bei der Bemessung der AfA werden nur die anteiligen Herstellungs- und Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und so weiter) für das Gebäude oder die Wohnung, nicht aber die Kosten für das Grundstück beziehungsweise den Grundstücksanteil berücksichtigt. Die Herstellungs- und Anschaffungskosten sind deswegen in einen absetzungsfähigen Anteil für das Gebäude und einen nicht absetzungsfähigen Anteil für das Grundstück aufzuteilen.

Für die Berechnung des Grundstücksanteils hat das Bundesfinanzministerium eine „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ herausgegeben, letzter Stand: Februar 2026. Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es jedoch angeraten sein,

diese Schätzung durch ein gesondertes Wertgutachten einer sachverständigen Person überprüfen zu lassen.

Da die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann jedoch generell keine verbindliche Aussage über die Aufteilung der Anschaffungskosten in Gebäude- und Grundstücksanteil gemacht werden. Abweichungen von den im Prospekt respektive im Kaufvertrag niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen.

b) Lineare AfA

Für die hier angebotenen Gebäude können Steuerpflichtige die auf das jeweilige Gebäude (Altbausubstanz) entfallenden Anschaffungskosten linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. c) EStG mit 2 Prozent pro Jahr absetzen.

Die lineare Absetzung kann erstmals im Jahr der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt, der AfA-Betrag ist für jeden vollen Monat, der der Fertigstellung vorangeht, jeweils um ein Zwölftel zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Diese monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr einer möglichen Veräußerung.

c) Erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG

Nach § 7i EStG kann derjenige, der als Bauherr ein Gebäude modernisiert (saniert), das nach dem jeweiligen Landesrecht ein Baudenkmal ist und der Erzielung von Einkünften dient, zusätzlich zur linearen AfA für die Altsubstanz, für die Kosten der Baumaßnahmen erhöhte Absetzungen in Anspruch nehmen. Begünstigt sind die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Die Begünstigung erstreckt sich jedoch nicht auf baulich selbstständige Anlagen, die nicht Teil des Denkmals sind, es sei denn, zwischen solchen Baulichkeiten und dem Denkmal besteht ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Die Verkäuferin geht davon aus, dass die im jeweiligen Kaufvertrag ausgewiesenen Sanierungskosten gemäß den vorstehenden Voraussetzungen nach § 7i EStG begünstigt sind. Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Schätzung der Verkäuferin, für die die Verkäuferin keine Gewähr übernimmt; die endgültige Feststellung obliegt den Finanzbehörden.

Die vorgenannten begünstigten Kosten können im Jahr der Herstellung (Bezugsfertigkeit) und den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent abgesetzt werden. Ein Steuerpflichtiger kann diese erhöhten Absetzungen auch in Anspruch nehmen, wenn er nicht selbst als Bauherr auftritt, sondern ein Gebäude, auf das das Vorgenannte zutrifft, durch rechtswirksamen Kaufvertrag oder einen gleichstehenden Rechtsakt erwirbt (§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG). In diesem Fall wird die Grundlage für die erhöhten Absetzungen nicht durch die Höhe der tatsächlich bescheinigten Baukosten bestimmt, sondern durch den Teil des Kaufpreises, der diesen Kosten zuzuordnen ist. Begünstigt sind nur Kosten für Baumaßnahmen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden. Zuschüsse der öffentlichen Hand können die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung mindern. Für das Jahr der Veräußerung kann der volle Absetzungsbetrag geltend gemacht werden, nicht in Anspruch genommene Absetzungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die nach Landesrecht zuständige Denkmalschutzbehörde bescheinigt, dass es sich bei dem sanierten Gebäude um ein Denkmal handelt und dass die Baumaßnahmen zur Erfüllung der in § 7i EStG genannten Zwecke erforderlich waren. Verfahrenstechnisch stellt diese Bescheinigung einen Grundlagenbescheid dar, der für die Finanzbehörden Bindungswirkung hat. Durch Rechtsprechung des BFH wurde diese Bindungswirkung jedoch im Wesentlichen auf die Feststellungen begrenzt, ob es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt, ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes bzw. zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und vor Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt waren und ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gezahlt worden sind. Die Finanzbehörde (Betriebsfinanzamt der Verkäuferin) hat hingegen u.a. in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob es sich um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes oder um die Schaffung eines neuen Wirtschaftsgutes handelt (z. B. Mansardenwohnungen), inwieweit die Baumaßnahmen nach Rechtskraft des schuldrechtlichen Vertrages durchgeführt wurden und in welchem Veranlagungszeitraum die Absetzung erstmalig in Anspruch genommen werden kann. Der Finanzbehörde obliegt im Falle des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG (Erwerb durch Bauträgerkaufvertrag) ebenfalls die Feststellung

der sogenannten Funktions-trägergebühren, das heißt derjenigen Kosten, die sich nicht direkt den begünstigten Baukosten zuordnen lassen (z. B. Eigenkosten, Wagnis oder Provisionen). Das Prüfungsergebnis wird im Feststellungsbescheid bekannt gegeben. Auf Grund dieser umfangreichen Prüfung sind Abweichungen von den im Kaufvertrag bzw. im Kaufangebot niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht auszuschließen. In der Regel wird die erhöhte Absetzung nach § 7i EStG erst nach Bekanntgabe des Feststellungsbescheides durch das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers anerkannt.

d) Außenanlagen

Zu erstellende Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (zum Beispiel Gartenanlagen, Hofgestaltungen und Kinderspielplätze), sind – unabhängig vom Gebäude – je nach Bauausführung über eine Dauer von zehn bis 25 Jahren nach § 7 Abs. 1 EStG linear abzuschreiben.

e) Einbauküchen

Ähnliches gilt für Einbauküchen. Wird die zu vermietende Wohnung von der vermietenden Partei mit einer (hochwertigen) Einbauküche ausgestattet, so gilt diese ebenfalls als selbstständiges, gesamtheitliches Wirtschaftsgut und ist linear über eine Nutzungsdauer von in der Regel zehn Jahren abzuschreiben. Die Anschaffungskosten für die Einbauküche stellen insoweit keinen sofort abzugsfähigen Aufwand dar.

2.2. Disagio und Damnum

Unter einem Disagio (auch Damnum oder Abgeld) versteht man die Differenz zwischen dem Nennbetrag (vertragliche Darlehenssumme) und dem Ausgabebetrag (erhaltener Betrag) eines Darlehens. Es wird in der Regel zusammen mit einem geringeren Nominalzins über die Restlaufzeit des Darlehens vereinbart. Im Wesentlichen handelt es sich bei einem Disagio also um eine vorgezogene Zinszahlung, die gemäß § 9 Abs. 1 EStG zu den abzugsfähigen Werbungskosten zählt und im Jahr der Darlehensauszahlung zu einer Reduzierung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führen kann. Dies gilt jedoch nur für ein marktübliches Disagio (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG). Gemäß Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I S. 546) kann von einer Marktüblichkeit dann ausgegangen werden, wenn bei einer Darlehenslaufzeit von mindestens fünf Jahren ein Disagio von maximal fünf Prozent vereinbart wird. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Vereinbarung eines Disagios

bei gleich gerichteter Vermittlung auch das Risiko einer modellhaften Gestaltung bergen kann (vergleiche Abschnitt II Ziffer 4).

3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel; Veräußerung

Einkommensteuerrechtlich betrachtet, kann die Veräußerung von Grundstücken durch Privatpersonen entweder eine private Vermögensverwaltung oder einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen. Dabei wurde der ungeschriebene negative Tatbestand „Keine Vermögensverwaltung“ in Abgrenzung zur Definition des „Gewerbebetriebes“ durch die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs geprägt.

Sofern eine private Vermögensverwaltung unterstellt werden kann und die Immobilie außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Besteuerung. Bei einem Verkauf innerhalb der vorgenannten Spekulationsfrist ist ein Veräußerungsgewinn nur dann nicht zu versteuern, wenn im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren eine Eigennutzung vorlag oder – soweit dies (noch) nicht zutrifft – seit Anschaffung der Immobilie eine durchgehende Eigennutzung bestand (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

Eine private Vermögensverwaltung liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch dann vor, wenn die Eigentumswohnung dauerhaft vermietet wird und die Erzielung von Mieteinnahmen (Fruchtziehung) Vorrang vor einem (spekulativen) Wiederverkauf unter Ausnutzung von Wertsteigerungen hat.

Im Interesse der Rechtssicherheit hat die Finanzverwaltung zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“ entwickelt. Werden innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird. Objekte im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ sind dabei Grundstücke jeglicher Art; auf Größe, Wert oder Bebauung kommt es nicht an. Danach kann zum Beispiel auch ein im Teilleigentum befindlicher Stellplatz ein selbstständiges Objekt darstellen, wenn er nicht in Einheit mit einer Wohnung veräußert wird. Auch aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, ist für die Beurteilung durch die Finanzbehörden unerheblich. Ein nicht gewollter, aber

von Dritten (beispielsweise der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt wie eine planmäßige Veräußerung.

Für die fünfjährige Frist zwischen Anschaffung und Veräußerung ist der Abschluss der jeweiligen notariellen Kaufverträge maßgebend. Soweit Gebäude neu errichtet werden, wie hier vorliegend, ist für den Fristbeginn nicht das Datum des notariellen Kaufvertrags, sondern der Abschluss der Bauarbeiten ausschlaggebend.

Anders als bei der privaten Vermögensverwaltung wird bei Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels ein beim Verkauf der Immobilie anfallender Gewinn, bezogen auf den aktuellen Buchwert (Herstellungskosten, vermindert um die Absetzungen), der Gewerbe- und Einkommensteuer unterworfen. In diesem Fall sind unter Umständen auch weitere der hier aufgeführten steuerlichen Wirkungen unter dem Aspekt des gewerblichen Grundstückshandels neu zu bewerten.

Eine Vielzahl von Gerichtsurteilen der letzten Jahre hat sich mit Sonderfällen der Abgrenzung von privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel beschäftigt, wie zum Beispiel die Zwischenschaltung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung beim Verkauf oder die Veräußerung von Globalobjekten mit einer im zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Aufteilung des jeweiligen Objektes in einzelne Wohnungen. Insofern wurde die „Drei-Objekt-Grenze“ bereits mehrfach durch Einzelfallentscheidungen von der Rechtsprechung präzisiert, was auch zukünftig nicht auszuschließen ist. Für typische private Steuerpflichtige mit branchenfremdem Beruf und dem Besitz einzelner Eigentumswohnungen scheint hingegen nach derzeitiger Rechtsprechung die Rechtslage gefestigt zu sein.

4. Modellhafte Gestaltung gemäß § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 wurde der § 15b neu in das Einkommensteuergesetz aufgenommen.

Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung, insbesondere in Form eines vorgefertigten Konzeptes, (hohe) Steuervorteile in Form negativer Einkünfte generiert werden sollen und die prognostizierten Verluste in der

Anfangsphase zehn Prozent des gezeichneten oder aufzubringenden Kapitals (bei Einzelinvestitionen des ein-gesetzten Eigenkapitals) übersteigen. In diesem Fall ist eine Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit den übrigen Einkünften der Steuerpflichtigen (beispielsweise Einkünften aus [nicht] selbstständiger Arbeit) im Jahr der Verlustentstehung nicht möglich. Dies gilt auch für die Verrechnung der Verluste mit Gewinnen in der gleichen Einkommensart, also mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Anfallende Verluste können bei Feststellung eines Steuerstundungsmodells nur noch mit Gewinnen der gleichen Einkommensquelle – also derselben Immobilie – aus späteren Veranlagungszeiträumen verrechnet werden.

Das Bundesministerium der Finanzen hat jedoch festgehalten, dass der bloße Erwerb einer Eigentumswohnung von einer Bauträgerin zum Zwecke der Vermietung grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt, es sei denn, es werden weitere modellhafte Zusatz- und Nebenleistungen in Anspruch genommen. Modellhafte Zusatzleistungen können beispielsweise die Stellung einer Bürgschaft für die Endfinanzierung oder die Gewährung einer Mietgarantie sein. Strittig ist dabei, ob es hinsichtlich der Annahme einer Modellhaftigkeit zusätzlich darauf ankommt, dass diese Zusatzleistungen nur gegen ein gesondertes Entgelt (das den sofort abzugfähigen Aufwand erhöht) geleistet werden. Für die Feststellung unerheblich ist es hingegen, ob diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selbst gewährt werden oder ob der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte diese Leistungen erbringen.

Nebenleistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft dienen, wie zum Beispiel die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder die des Sondereigentums, sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen auf das Honorar für mehr als zwölf Monate vereinbart werden.

Die Erstellung eines Verkaufsprospektes an sich führt nicht zur Annahme der Modellhaftigkeit, sondern es bedarf der konkreten Prüfung, ob der beschriebene Leistungsumfang schädliche Nebenleistungen im Sinne des § 15b EStG umfasst. Die Entscheidung über das Vorliegen einer modellhaften Gestaltung aufgrund des Prospektes wird dabei durch das für die Steuerpflichtigen jeweils zuständige Finanzamt getroffen.

Aus der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG lässt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung ableiten. Auch eine einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung ist bisher nicht vorhanden, sodass es in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 15b EStG beim Erwerb von Immobilien noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

5. Beantragung eines Freibetrages

Für die Zeiträume nach Fertigstellung der Immobilie können etwaige ausgleichsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung (vgl. Abschnitt II, Ziffer 1) bei Selbstständigen im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlungen (§ 37 EStG) und bei abhängig Beschäftigten im Rahmen des Lohnsteuerabzugsverfahrens bereits unterjährig berücksichtigt werden (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG).

Eine Berücksichtigung kann aber erst für die Kalenderjahre erfolgen, die nach der Fertigstellung der Immobilie beginnen, wobei nicht auszuschließen ist, dass es im Einzelfall zu einer längeren Bearbeitungszeit durch die Finanzbehörden kommen kann, bis der Freibetrag abschließend anerkannt wird. Eine Eintragung von Freibeträgen bereits für das Jahr der Fertigstellung ist gemäß § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG nicht möglich.

Die Erfassung und Änderung der Lohnsteuerabzugsmerkmale bei Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen erfolgt über das elektronische Datenaustauschverfahren ELStAM („elektronische Lohnsteuerkarte“), die Freibeträge müssen aber weiterhin beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf amtlichem Vordruck (Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung) beantragt werden.

III. GRUNDERWERBSTEUER

Beim Erwerb eines Grundstücks im Bundesland Brandenburg fällt zurzeit eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 Prozent, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an. Bewegliche Zusätze, wie zum Beispiel Einbauküchen, unterliegen, soweit sie im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen sind, nicht der Grunderwerbsteuer.

Schuldner der Steuer sind sowohl die Verkäuferin als auch die erwerbenden Personen gesamtschuldnerisch. Üblicherweise werden aber im notariellen Kaufvertrag die Letztgenannten allein verpflichtet, die

Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer knüpft an das rechtswirksame Verpflichtungsgeschäft, also in der Regel an den rechtswirksamen Kaufvertrag, an. Sie ist einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig und wird grundsätzlich nicht gestundet (Verkehrssteuer).

Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Beim Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition mit unternehmerischem Charakter, bei der der Aussicht auf regelmäßige Erträge und eine nachhaltige Wertsteigerung auch entsprechende Risiken entgegenstehen, die nicht nur zu einem Totalverlust der Investition selbst, sondern auch zum persönlichen Vermögensverfall führen können.

Deswegen hält es die Prospektherausgeberin für ihre Pflicht, den Anleger möglichst umfassend und aus ihrer Sicht vollständig über die wesentlichen Risiken zu informieren, die mit dem Erwerb einer Immobilie einhergehen, wobei im Weiteren darauf verzichtet werden soll, diese Risiken durch die Gegenüberstellung möglicher Vorteile und Chancen zu relativieren. Der Anleger muss sich aber darüber im Klaren sein, dass auch die sorgfältigste Darstellung nicht alle möglichen Fallgestaltungen umfassen kann.

Darüber hinaus kann sich die nachfolgende Darstellung nur an den derzeitigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten orientieren. Prognosen über die zukünftige Entwicklung von wirtschaftlichen, demografischen, steuerlichen, rechtlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen einer Immobilieninvestition lassen sich über einen längeren Zeitraum hinweg genauso wenig verlässlich aufstellen wie individuelle Ertragsprognosen aufseiten des Anlegers. Letztere unterliegen einer Vielzahl von persönlichen und privaten Aspekten, die sich aus der jeweiligen individuellen Situation des Anlegers ergeben und deswegen naturgemäß von der Prospektherausgeberin bei der Darstellung nicht berücksichtigt werden können. Deswegen wird dem Anleger geraten, sich vor Abschluss der verbindlichen Verträge eingehend durch fach- und sachkundige Personen seines Vertrauens beraten zu lassen.

I. Maximales Risiko

Die nachfolgend angeführten Risiken können einzeln, aber auch kumuliert, das heißt gehäuft, und zeitgleich auftreten. Wenn sich etwa die privaten Lebensumstände und die finanziellen Möglichkeiten des Anlegers während der Dauer der Investition negativ entwickeln, sich möglicherweise die derzeit herrschenden miet- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen

nachteilig ändern und weitere der beschriebenen Risiken zeitgleich hinzutreten, kann dem Anleger unter Umständen ein hoher Verlust drohen, welcher bei nicht ausreichender Absicherung bis hin zum Vermögensverfall und zur Insolvenz führen kann. Daher sollte der Anleger über eine ausreichende Liquidität verfügen beziehungsweise weitere Mittel vorhalten können, um auch mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Anderenfalls sollte der Anleger vom Erwerb einer Immobilie Abstand nehmen.

II. Risiken während der Investitionsphase

1. Eigennutzung oder Vermietung

Je nachdem ob die Immobilie zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben werden soll, muss der Anleger prüfen, ob sich das angebotene Objekt für die jeweils geplante Nutzung eignet. Dabei sollte er nicht außer Acht lassen, dass aufgrund einer Änderung in der persönlichen Lebensplanung, etwa der Wechsel des Arbeitsortes oder eine Änderung der familiären Verhältnisse, während der Haltedauer der Immobilie ein Wechsel von der einen zur anderen Nutzungsart notwendig werden kann.

Ist das Objekt erst einmal vermietet, ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen zum Mieterschutz oder aus speziellen Regelungen in den dann geschlossenen Mietverträgen Einschränkungen hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses, sodass eine kurzfristige Eigennutzung in der Regel ausscheidet.

2. Lage des Objektes

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei sind sowohl die Makrolage, also die Stadt oder die Region, in der die Immobilie liegt, als auch die Mikrolage, respektive das direkte Umfeld der Immobilie, relevant für die Wertentwicklung. (Vergleiche auch Kapitel Standort, Makro- und Mikrolage in diesem Prospekt.)

Bei der Wahl der Immobilie muss der Anleger sich also

zunächst über die Stadt und die Region, in der sich das Grundstück befindet, sorgfältig informieren. Zu beachten sind hierbei – neben weiteren Faktoren – insbesondere die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des jeweiligen Standortes, denn nur in einem ökonomisch und ökologisch gesunden Gebiet ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes zu erwarten.

Auch bei der Auswahl des Viertels in einer Stadt ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich unterschiedliche Wohnlagen innerhalb eines Ortes hinsichtlich der Mieternachfrage erheblich, was sich in der Wertentwicklung der Immobilien widerspiegelt. Gleiches lässt sich aufgrund vielfältiger positiver und negativer Standortfaktoren im direkten Umfeld der Immobilie auch innerhalb eines Stadtviertels beobachten. Deswegen sollte sich der Anleger in jedem Falle vor Ort einen persönlichen Eindruck von der Lage der Immobilie und deren direkter Umgebung verschaffen.

Selbst bei einem positiven Ergebnis der Prüfung aller Faktoren muss sich der Anleger aber darüber im Klaren sein, dass es sich bei der vorgenommenen Prüfung nur um eine zeitlich begrenzte Bestandsaufnahme handelt, aus der sich eine zukünftige Entwicklung der Investition nur bedingt oder gar nicht ableiten lässt. Sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Makrostandortes, etwa die Standortschließung großer Arbeitgeber, können sich zukünftig genauso nachteilig auf die Werthaltigkeit der erworbenen Immobilie auswirken wie eine negative demografische Entwicklung oder eine verstärkte Abwanderung der Bevölkerung aus dem gewählten Stadtviertel. Letztere kann zum Beispiel durch Änderungen der Infrastruktur – etwa durch die Schließung von Schulen oder dem Wegzug von Arbeitgebern, dem Wegfall von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen oder einem Anstieg der Lärmemissionen aufgrund größerer Verkehrsprojekte – hervorgerufen werden. Genauso können sich mit der Zeit ändernde Anforderungen der Einwohner an das Wohnumfeld negative Auswirkungen auf die Nachfrage und damit auch auf die Entwicklung der Miet- und Verkaufspreise haben.

3. Zustand der Liegenschaft

Die Haftung der Verkäuferin für Zustand und Größe von Grund und Boden, das heißt für vorhandene, bislang nicht entdeckte Altlasten oder auch in der Örtlichkeit falsch markierte Grenzen, ist weitgehend ausgeschlos-

sen. Realisiert sich daher eines dieser Risiken, ist die Verkäuferin in aller Regel nicht verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen, was für den Anleger zu einem finanziellen Mehraufwand oder zu anderen, weiter gehenden Einschränkungen führen kann.

Das hier angebotene Grundstück befindet sich auf einem ehemals militärisch genutztem Gelände. Obgleich die ursprüngliche Eigentümerin die Liegenschaft auf Kampfmittel und Altlasten untersucht und diese ggf. beseitigt hat, ist nicht auszuschließen, dass solche Funde auch künftig auftreten. Im ungünstigsten Fall sind die Kosten für die Untersuchung und Beseitigung solcher Funde, wenn sie denn eintreten, durch die Eigentümergemeinschaft und damit auch durch den Anleger selbst zu tragen.

4. Geplante Bauausführung

Die in diesem Prospekt beschriebenen Wohnungen befinden sich in einem derzeit noch unsanierten, ehemaligen Kasernengebäude. Deshalb kommt der Baubeschreibung, in der der Leistungsumfang detailliert dargelegt ist, eine entscheidende Bedeutung zu, da die Verkäuferin in der Regel nur die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen erbringen wird. Nachträgliche Änderungen an der dort beschriebenen Bauausführung, zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen seitens des Anlegers, sind entweder gar nicht oder aber nur begrenzt, bei frühzeitiger Äußerung und gegen Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an die Verkäuferin möglich.

Eine Änderung der dargestellten Grundrisse ist entweder gar nicht möglich oder mit sehr hohen Kosten verbunden. Sie sind deswegen hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Nutzung genau zu prüfen, da sich ungünstige Gestaltungen, wie etwa unzureichende Abstellflächen, offene Küchenbereiche oder nicht ausreichend dimensionierte Küchenzeilen, Durchgangszimmer oder von außen leicht einsehbare Sichtachsen, in der Regel negativ auf den zu erzielenden Mietpreis und damit auf den Wert der Immobilie auswirken. Gleiches gilt auch für fehlende oder nicht zeitgemäße technische Ausstattungen.

Hingegen behält sich die Verkäuferin vor, aufgrund von Erfordernissen hinsichtlich der Statik oder des Brand- und Schallschutzes sowie behördlicher, insbesondere denkmalrechtlicher Auflagen oder der Verpflichtung zur behindertengerechten Ausführung von der dargestellten Planung abzuweichen, was zu geringfügi-

gen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung führen kann, die der Anleger vorbehaltlos hinnehmen muss.

Ferner muss der Anleger berücksichtigen, dass trotz umfassender Sanierung und Modernisierung bedingt durch die historische Bausubstanz und ggf. bestehende denkmalrechtliche Einschränkungen die derzeit geltenden Anforderungen an Wärme- und Schallschutz nicht immer erreicht werden können. Ansprüche hieraus kann er nicht herleiten.

Während der Bauphase beabsichtigt die Verkäuferin, die Bauausführung baubegleitend sachverständig überprüfen zu lassen (baubegleitende Qualitätsüberwachung). Die Prüfung bezieht sich dabei ausschließlich auf die Konformität der Bauausführung mit der Baubeschreibung sowie auf die Einhaltung der technischen Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dabei wird die Bauausführung nur hinsichtlich des Vorhandenseins von systematischen Mängeln begutachtet, das heißt, dass nicht alle errichteten Flächen und Bauteile im Einzelnen begutachtet werden, sondern dass eine Begutachtung nur stichprobenartig erfolgt. Sämtliche Begutachtungen sind auf Sichtprüfungen beschränkt; Baustoff- oder Materialprüfungen sowie zerstörende Prüfungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, werden nicht durchgeführt. Aufgrund dieses eingeschränkten Prüfungsumfanges darf der Anleger nicht davon ausgehen, dass die Bauausführung mängelfrei erfolgt. Insbesondere darf er nicht erwarten, dass Bauleistungen innerhalb des von ihm erworbenen Sondereigentums (Wohnung) überhaupt begutachtet werden. Weiterhin ist nicht gewährleistet, dass Hinweise des Sachverständigen zur Bauausführung von der Verkäuferin beachtet und gerügte Mängel von ihr abgestellt werden. Eine Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung der Bauleistungen wird durch den Sachverständigen nicht übernommen.

5. Finanzierung

Vor Abschluss eines Kaufvertrages respektive vor Abgabe eines Kaufangebotes muss der Anleger sicherstellen, dass die Finanzierung der geplanten Investition, einschließlich aller Nebenkosten, wie zum Beispiel Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Kosten für die Vermittlung der Immobilie und die Vermietung sowie Kosten für Sonderwünsche oder Gebühren für Sachverständige bei Abnahmen, gesichert ist. Anderenfalls droht dem Anleger eine Finanzierungslücke, welche zur Zwangsvollstreckung durch die Verkäuferin, einhergehend mit hohen Vermögensverlusten bis hin

zum Vermögensverfall, führen kann.

Verfügt der Anleger nicht über für den Erwerb der Immobilie ausreichende Eigenmittel oder will er diese nicht einsetzen, muss er bereits vor Abschluss des Kaufvertrages für ausreichende Fremdmittel Sorge tragen. Dabei gilt es zu bedenken, dass der Einsatz von Fremdmitteln nicht nur laufende Ausgaben für Zinsen und Tilgung sowie die Kosten für die Bestellung der Grundschuld verursacht, sondern darüber hinaus zu weiteren Aufwendungen führen kann, wie etwa Gebühren für die Beantragung von Fördermitteln oder Abschlussgebühren und Schätzungskosten, welche in der Regel ebenfalls aus Eigenkapital zu erbringen sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die finanzierenden Institute die Vergabe von Kreditmitteln nicht ausschließlich auf den Wert oder die Rentabilität der Immobilie sowie auf die momentane Bonität des Anlegers abstellen, sondern auch darauf, ob Letzterer langfristig aufgrund seines eigenen Einkommens in der Lage ist, das gewährte Darlehen einschließlich der Zinsen zurückzahlen. Dies kann gerade bei älteren Anlegern zu einem erhöhten Tilgungsaufwand oder dem zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital führen oder sogar zur Ablehnung der Finanzierung.

Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung haftet der Anleger für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung für das aufgenommene Darlehen. Diese Verpflichtung gegenüber der Darlehensgeberin besteht in jedem Fall und auch dann, wenn den damit verbundenen Aufwendungen aufgrund der fehlenden Fertigstellung der Immobilie oder aufgrund von Leerstand, Mietausfall oder Mietkürzung keine oder nur geminderte Mieteinnahmen entgegenstehen.

Bei Sanierungsmaßnahmen fallen darüber hinaus auch schon vor Fertigstellung der Immobilie erhebliche Zinsen für bereits ausgezahlte Darlehensmittel sowie Bereitstellungszinsen für noch nicht beanspruchte Darlehensteile an, die in der Regel entweder aus bestehenden Eigenmitteln oder aus anderen Einnahmen gedeckt werden müssen. Dabei gilt es zu beachten, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Anlage der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann, was bei den hier angebotenen Wohnungen noch einer Reihe behördlicher Bearbeitungsschritte bedarf, auf deren zeitlichen Ablauf die Verkäuferin entweder keinen oder nur geringen Einfluss hat.

Verfügt der Anleger nicht über ein entsprechendes Einkommen oder ausreichende Rücklagen, um die vorge-

nannten Kosten zu bestreiten, droht ihm die Kündigung des Darlehens, einhergehend mit der Zwangsverwertung des Anlageobjektes und/oder anderer Sicherheiten. Es können sich in diesem Falle also nicht nur ein Totalverlust der Investition selbst, sondern auch Einbußen des übrigen Vermögens ergeben – bis hin zum Vermögensverfall.

Selbst wenn derzeit ausreichendes Einkommen und Vermögen vorhanden sind, kann sich dies durch eine Änderung der persönlichen Umstände, etwa den Verlust des Arbeitsplatzes, eine längere Erkrankung oder Arbeitsunfähigkeit oder eine veränderte familiäre Situation, zukünftig ändern.

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Laufzeit eines Darlehens und damit die vereinbarten Konditionen für Zins und Tilgung grundsätzlich befristet sind. Sollte am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen nicht vollständig zurückgeführt sein, muss normalerweise eine Anschlussfinanzierung gefunden werden. Dies kann sich aufgrund erhöhter Bonitätsanforderungen an den Darlehensnehmer oder einer Verschärfung der Bewertungsrichtlinien in Bezug auf die Immobilie, aber auch durch das dann höhere Alter des Anlegers schwierig gestalten. Möglicherweise muss also zu diesem Zeitpunkt weiteres Eigenkapital eingesetzt werden. Auch kann sich zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung das Verhältnis von Kapitaldienst zu den erzielten Mieteinnahmen aufgrund gestiegener Zinsen zulasten des Anlegers wesentlich verschlechtern. Außerdem ist in der Regel, insbesondere beim Wechsel des Darlehensgebers, mit erneuten Kosten für den Abschluss des Darlehens zu rechnen.

Schließlich gilt es zu beachten, dass Darlehensverträge normalerweise nicht kurzfristig beendet werden können, ohne hohe Entschädigungszahlungen auszulösen. Das bedeutet, dass der Anleger bei einer Veräußerung der Immobilie vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit des Darlehens mit erheblichen Kosten für die Ablösung der Finanzierung rechnen muss. Sowohl die Haltedauer der Immobilie als auch die Laufzeit des Darlehens sowie die Höhe der Tilgung müssen daher von Beginn an, auch im Hinblick auf ein mögliches Erreichen des Rentenalters, sorgfältig gewählt werden.

6. Öffentliche Förderungen und Zuschüsse

Die hier angebotenen Gebäude werden nach den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) errichtet und sollen das energetische Niveau

eines Effizienzhauses 70 – Denkmal WPB erreichen. Insoweit besteht derzeit die Möglichkeit Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Form von zinsvergünstigten Darlehen in Anspruch zu nehmen. Die im Rahmen dessen zu Verfügung gestellten Mittel sind jedoch begrenzt und können kurzfristig durch das Bundesfinanzministeriums ausgesetzt werden. Es wird dem Anleger deswegen abgeraten, seine Kaufentscheidung von der Zusage solcher Fördermittel abhängig zu machen; die Verkäuferin weist im Kaufvertrag darauf hin, dass sie weder für die frist- und formgerechte Beantragung noch für die Höhe der Mittel oder deren generellen Erhalt haftet.

Nutzt der Anleger die vorgenannte Förderung, muss er sicherstellen, dass die entsprechenden Voraussetzungen für die Gewährung der Fördermittel durch ihn und durch die Verkäuferin erfüllt werden. Ist dies nicht der Fall, was auch noch Jahre später im Rahmen einer Vor-Ort-Kontrolle durch die KfW festgestellt werden kann, drohen dem Anleger nicht nur die vollständige oder teilweise Kündigung des Förderdarlehens, sondern unter Umständen auch ein nicht unerheblicher Zinszuschlag auf bereits ausgezahlte Darlehensmittel.

7. Kaufvertrag

Der Erwerb einer Immobilie ist zwingend mit dem Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages verbunden, für welchen nicht unerhebliche Notarkosten entstehen, die normalerweise aus Eigenkapital zu erbringen sind. Erfolgt die Beurkundung räumlich getrennt nach Angebot und Annahme, sind die Beurkundungskosten erhöht. An einen einmal geschlossenen Kaufvertrag ist der Anleger gebunden, ein Rücktritt ist grundsätzlich – von wenigen Ausnahmen abgesehen, etwa wenn die Verkäuferin sich selbst vertragswidrig verhält – ausgeschlossen. Auch wenn der Anleger der Verkäuferin zunächst lediglich ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreitet, ist ein Rücktritt von diesem für die Dauer der im Angebot vorgesehenen Bindefrist – in der Regel vier Wochen – und nach Annahme durch die Verkäuferin endgültig nicht mehr möglich. Es besteht hingegen keine Verpflichtung der Verkäuferin, das Angebot anzunehmen, insbesondere dann nicht, wenn der vorgegebene Angebotstext ohne Rücksprache mit der Verkäuferin geändert wurde. Gleiches gilt, wenn der Anleger einen Kaufvertrag mit einem vollmachtlosen Vertreter der Verkäuferin schließt. Auch in diesem Fall ist die Verkäuferin nicht verpflichtet, den Kaufvertrag nachträglich zu genehmigen. Die notariellen Kosten für das Angebot respektive

den Kaufvertrag muss der Anleger üblicherweise dennoch tragen.

Hat der Anleger bereits vor Abschluss des Kaufvertrages einen Finanzierungsvertrag geschlossen, bleibt er an diesen zumeist auch dann gebunden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages scheitert. Bei Auflösung des Darlehensvertrages fällt dann in aller Regel eine hohe Nichtabnahmeentschädigung an, die der Anleger zu tragen hat.

8. Kaufpreis und Fälligkeit

Der Erwerb der angebotenen Immobilie erfolgt zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Baufortschritt, entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), nach der von der Verkäuferin bis zu sieben Teilbeträge für festgelegte Bauleistungen in Rechnung gestellt werden können. Trotz Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungsplans kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhe der jeweiligen Rate nicht dem Wert der erbrachten Bauleistung entspricht. Zudem ist der Anleger gehalten, vor Zahlung einer Rate zu prüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Bautenstand auch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten widerspiegelt. Ist dies der Fall und der Anleger zahlt trotz nachgewiesener Fälligkeit eine Rate nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen, wird ihm die Verkäuferin normalerweise für die Zeit des Verzuges nicht unerhebliche Verzugszinsen in Rechnung stellen.

Zur Sicherung des Anlegers ist gesetzlich vorgesehen, dass der Anleger von der ersten Kaufpreisrate einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von fünf Prozent des Kaufpreises vornehmen darf, der – wie hier vorgesehen – von der Verkäuferin durch Bürgschaft abgelöst werden kann. Allerdings leistet diese Sicherheit weder eine Gewähr für die Mängelfreiheit der Baumaßnahmen noch für deren (rechtzeitigen) Abschluss; sie kann nur der Kompensation entstehender Nachteile dienen, wobei deren Umfang die Sicherheit übersteigen kann.

9. Bauphase

Anders als beim Erwerb einer Bestandswohnung sind beim Kauf einer noch zu sanierenden Immobilie von der Verkäuferin nach Vertragsabschluss noch umfangreiche Bauleistungen zu erbringen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mangelnde Leistungs-

fähigkeit der Verkäuferin oder auch ohne deren Verschulden, durch höhere Gewalt (Witterungseinflüsse, Brand, Streik, Pandemien oder Ähnliches), durch Auffinden bisher unbekannter Altlasten oder Kampfmittel oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, der Bau abweichend von der ursprünglichen Planung später begonnen wird, während der Bauzeit ins Stocken gerät oder sogar ganz eingestellt wird; wobei geringere Terminüberschreitungen bei der Fertigstellung in jedem Fall einkalkuliert werden müssen. Besonders hoch ist die Gefahr eines möglichen Verzuges, wenn – wie hier vorliegend – zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch keine Wohnungsgrundbücher angelegt werden können, da die Verkäuferin auf die Dauer der erforderlichen behördlichen Verfahren nur begrenzt Einfluss nehmen kann.

Durch Verzögerungen bei der Fertigstellung können kalkulierte Mieten in der Regel erst verspätet vereinbart und eventuelle Steuervorteile erst in späteren Perioden geltend gemacht werden. Dies kann aufseiten des Anlegers zu erhöhten Finanzierungskosten sowie zu Deckungslücken bei der Liquiditätsplanung führen. Ist im Kaufvertrag ein Fertigstellungstermin zugesagt, haftet die Verkäuferin zwar grundsätzlich für Verzugschäden, die sie selbst zu vertreten hat, das Kostenrisiko für eine gerichtliche Durchsetzung bestehender Ansprüche sowie das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin verbleiben jedoch beim Anleger. Ein Ausgleich von Verzugschäden aufgrund höherer Gewalt ist im Kaufvertrag grundsätzlich ausgeschlossen.

10. Abnahme und Gewährleistung

Bei einer noch zu errichtenden Immobilie hat der Anleger erst bei der Abnahme der Bauleistung die Gelegenheit, sich von der Qualität der Bauausführung zu überzeugen, wobei die Abnahme der von der Verkäuferin erbrachten Leistungen in der Regel nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum getrennt erfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Verkäuferin im Kaufvertrag und in der Baubeschreibung Alternativen und Änderungen in der Bauausführung vorbehält, sodass die fertige Immobilie im Detail von der im Prospekt beschriebenen abweichen kann, ohne dass der Anleger hieraus Rechte gegenüber der Verkäuferin ableiten könnte. Deswegen ist es wichtig, dass der Anleger sich sowohl an der Abnahme seines Sondereigentums als auch bei der Abnahme der gemeinschaftlichen Anlagen aktiv und kritisch beteiligt und gegebenenfalls auf seine Kosten einen Sachverständigen zur Abnahme

hinzuzieht. Rügt der Anleger bei der Abnahme erkannte Mängel nicht, verliert er hinsichtlich dieser Mängel seine Rechte. Gleichzeitig kehrt sich mit der Abnahme die Beweislast um, das bedeutet: Nach erfolgter Abnahme muss stets der Anleger nachweisen, dass ein Mangel bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorhanden war und nicht erst später verursacht wurde.

Dabei gilt es zu beachten, dass die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann. Erklärt der Anleger – trotz Belehrung über die Rechtsfolgen einer verweigten Abnahme und angemessener Fristsetzung – die Abnahme nicht, ohne zumindest einen (wesentlichen) Mangel zu benennen, gilt die Leistung der Verkäuferin als abgenommen. Gleiches gilt, wenn der Anleger die Nutzung seines Sondereigentums, sei es selbst oder durch Vermietung an Dritte, aufnimmt.

Mit der Abnahme beginnt der fünfjährige Gewährleistungszeitraum für Arbeiten am Gebäude bzw. der zweijährige Gewährleistungszeitraum für mitverkaufte bewegliche Gegenstände, in dem die Verkäuferin auftretende Mängel, für die sie verantwortlich ist, zu beseitigen hat. Nach Ablauf dieser Frist wird der Anleger normalerweise keinen finanziellen Ausgleich für auftretende Mängel erhalten, sondern muss die Kosten für die Beseitigung der Mängel selbst aufbringen. Daher ist anzuraten, rechtzeitig vor Ende der Gewährleistungsfrist eine Bestandsaufnahme durchzuführen respektive durch Sachverständige durchführen zu lassen, erkannte Mängel zu rügen und die sich daraus ergebenden Rechte gegenüber der Verkäuferin durchzusetzen. Die dabei entstehenden Kosten für die Begutachtung, aber auch im Rahmen der Durchsetzung eventuell anfallende Anwalts- und Gerichtskosten hat zunächst der Anleger zu tragen; genauso trägt er das Risiko, dass die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt nicht mehr leistungsfähig ist.

11. Insolvenz der Verkäuferin

Nicht auszuschließen ist, dass die Verkäuferin durch ungünstige Umstände nach Kaufvertragsabschluss dauerhaft leistungsunfähig und damit insolvent wird. Zwar ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung in das Grundbuch der Eigentumserwerb durch den Anleger gesichert, nicht jedoch die Fertigstellung der von der Verkäuferin geschuldeten Bauleistungen. Für diese muss der Anleger, gegebenenfalls mit den weiteren Miteigentümern, selbst Sorge tragen. Ein solches Vorgehen ist mit einem erheblichen organisatorischen und

finanziellen Mehraufwand verbunden und setzt Einigkeit zwischen allen Miterwerbern voraus, insbesondere auch hinsichtlich der Kostentragung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich im Falle der Insolvenz der Verkäuferin die Baukosten wesentlich erhöhen werden und die geplante Bauzeit erheblich überschritten wird. Auch das endgültige Scheitern der Investition ist nicht ausgeschlossen. Daneben wird für vorhandene oder später auftretende Mängel an bereits erstellten Gewerken von der Verkäuferin kein Ersatz zu erlangen sein. Ferner ist nicht auszuschließen, dass der Anleger auch für öffentliche Lasten und Gebühren oder für noch ausstehende Steuern und Hausgelder haften muss, die von der Verkäuferin nicht mehr geleistet wurden.

III. Risiken während der Bewirtschaftungsphase

1. Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Abnahme der Wohnung, spätestens aber mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch tritt der Anleger in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt. Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist in der Teilungserklärung festgelegt, ebenso die Gemeinschaftsordnung, der sich der Anleger mit Eintritt in die WEG unterwirft. Aus diesem Grund ist der Anleger gehalten, sich bereits vor Erwerb der Immobilie mit den grundstücksrechtlichen Gegebenheiten und vertraut zu machen und den Inhalt der entsprechenden Teilungserklärung vollumfänglich zur Kenntnis zu nehmen. (Siehe auch Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ in diesem Prospekt.)

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von der Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentüerversammlung durch Beschlüsse getroffen. Hierfür ist mit wenigen Ausnahmen die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Der Anleger ist also, will er an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, zwingend darauf angewiesen, an der Versammlung persönlich oder – soweit angeboten – im Wege der digitalen Kommunikation teilzunehmen oder sich anhand der Einladung zu einer solchen Versammlung vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und entsprechende Weisungen und Vollmachten zu erteilen. Letztendlich muss sich der Anleger aber darüber im Klaren sein, dass in der Eigentüerversammlung

in der Regel Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden und dass der Einzelne solche Beschlüsse, auch wenn er anderer Auffassung ist, gegen sich gelten lassen und die damit eventuell verbundenen Einschränkungen und Kosten mittragen muss.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, durch die in Bezug auf die notwendigen Mehrheiten bei der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer die bisherige Rechtslage neugestaltet wurde. Dies gilt insbesondere für die Vornahme baulicher Änderungen im Gemeinschaftseigentum sowie für die Verteilung der dadurch verursachten Kosten. So ist es möglich, dass der Einzelne unter bestimmten Umständen zur Kostentragung baulicher Maßnahmen herangezogen wird, obwohl er diesen nicht zugestimmt hat. Genauso ist es möglich, dass der Einzelne von der Nutzung baulicher Maßnahmen, an deren Kosten er sich nicht beteiligt hat, ausgeschlossen wird.

Da mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes eine Vielzahl der Auslegung bedürftiger Begriffe eingeführt wurde, wird sich eine abschließende Rechtssicherheit in Bezug auf die Anwendung vereinzelter Neuregelungen erst mit fortschreitender Rechtsprechung einstellen.

2. Kosten des Gemeinschaftseigentums, Wärmelieferung

Die Gemeinschaft der Eigentümer trägt die Kosten der Bewirtschaftung sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wobei jeder Eigentümer gegenüber den Miteigentümern verpflichtet ist, seinen Anteil an diesen gemeinschaftlichen Kosten zu tragen. Sind ein oder mehrere Eigentümer nicht (mehr) leistungsfähig, müssen die Verbliebenen deren Anteil an den Kosten zwangsläufig mit übernehmen.

Dabei werden die für das Wirtschaftsjahr erwarteten Kosten zunächst im Rahmen eines Wirtschaftsplanes aufgestellt und dieser wird dann durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Nach festgelegten Verteilungsschlüsseln, in erster Linie der Miteigentumsquote, berechnet sich dann aus den Gesamtkosten des gemeinschaftlichen Eigentums die Kostenlast des Einzelnen, das sogenannte Hausgeld. Dieses schuldet der Anleger mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) der Eigentümergemeinschaft, unabhängig davon, ob der Anleger sein Sondereigentum selbst be-

zieht oder vermietet. Das Hausgeld ist also auch dann zu entrichten, wenn diesen Zahlungen aufgrund von Leerstand, Mietminderung oder Mietausfall keine Einnahmen gegenüberstehen.

Aber auch bei planmäßiger Vermietung des Sondereigentums kann das Hausgeld nicht in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden. Die verbleibenden, nicht umlagefähigen Kosten muss der Anleger in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen.

Zu den nicht umlagefähigen Kosten zählen, neben den Kosten der Verwaltung und weiteren Positionen, insbesondere die Kosten der Instandsetzung sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Letztere dient der Finanzierung künftig notwendig werdender Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Die Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen und orientiert sich dabei in der Regel nicht an der Restnutzungsdauer beziehungsweise dem Ersatzbedarf einzelner Gewerke oder technischer Anlagen. Deswegen kann die Zuführung zur Erhaltungsrücklage aufgrund geplanter Instandsetzungsmaßnahmen während der Haltedauer der Immobilie erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Reicht die Rücklage nicht aus, um notwendige Reparaturen zu bestreiten, muss der Fehlbetrag durch Sonderumlagen gedeckt werden, die der Anleger entsprechend den gefassten Beschlüssen zu entrichten hat, in der Regel aus Eigenkapital. Da weder die Zuführung zur Erhaltungsrücklage noch etwaige Sonderumlagen an den Mieter weitergereicht werden können, wirken sie sich direkt auf die Rentabilität der Investition aus und können unter Umständen die Liquidität und das Vermögen des Anlegers erheblich belasten. Gleiches gilt auch für die Kosten kleinerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die in der Regel nicht aus der Erhaltungsrücklage, sondern aus dem Hauskonto der Eigentümergemeinschaft bestritten werden und damit direkten Einfluss auf die Höhe des zu entrichtenden Hausgeldes haben.

Die Versorgung der hier angebotenen Liegenschaften mit Wärme und Warmwasser soll mittels eines Wärmelieferungsvertrages erfolgen, der noch mit einem externen Dienstleistungsunternehmen zu schließen ist, sogenanntes Contracting. Bei Herausgabe des Prospektes standen die Einzelheiten des Wärmeversorgungskonzeptes allerdings noch nicht fest, so dass nachfolgend nur die wesentlichen, im Allgemeinen üblichen Faktoren angesprochen werden können.

Wärmelieferungsverträge sehen in der Regel vor, dass der Wärmelieferant nicht nur die Wärme liefert, sondern auch die technischen Anlagen zur Wärmelieferung und Heißwasseraufbereitung auf eigene Kosten und eigenes Risiko bereitstellt und betreibt. Dafür verpflichtet sich die Eigentümergemeinschaft, ihren Wärmebedarf für einen längeren Zeitraum (normalerweise 15 bis 20 Jahre) ausschließlich durch Bezug vom Contractor zu decken, sofern dieser zur Lieferung bereit und in der Lage ist. Dieses Recht des Wärmelieferanten wird üblicherweise durch eine entsprechende in das Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit der Verkäuferin im Grundbuch gesichert (vgl. Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ in diesem Prospekt).

Die Kosten der Wärmelieferung sind in aller Regel höher sind als die reinen Brennstoffkosten, inklusive der Nebenkosten, da in den Gesamtkosten unter anderem auch die Investitions- und Unterhaltungskosten der Wärmeerzeugungsanlage sowie der Unternehmergewinn des Lieferanten enthalten sind. Solange der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet, können diese Kosten in der Regel auf den Mieter umgelegt werden. Da das Verfahren des Contractings aber noch relativ jung ist, existiert zu vielen Fragestellungen, insbesondere zur Einberechnung der fiktiven Investitionskosten für die Wärmeerzeugungsanlage in den Wärmepreis, noch keine gesicherte Rechtsprechung. Aus diesem Grund besteht für den Anleger das Risiko, dass die Kosten des Contractings – anders als die Kosten eines reinen Brennstoffbezuges – nicht in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden können, sondern anteilig durch den Anleger selbst zu tragen sind.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten auch einen wesentlichen Einfluss auf die auf dem Markt erzielbare Nettokaltmiete hat. Es kann deswegen nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger aufgrund der möglicherweise höheren Kosten des Contractings eine geringere Nettokaltmiete erzielt, als dies bei vergleichbarem Wohnraum ohne Contracting der Fall wäre.

Angesichts der in der Regel sehr langen Laufzeit des noch zu schließenden Wärmelieferungsvertrages, den damit einhergehenden langfristigen Verpflichtungen aufgrund der ggf. erforderlichen grundbuchrechtlichen Absicherung sowie der normalerweise nicht zu vernachlässigenden Auswirkung der dann vereinbarten Lieferbedingungen und deren Preisgestaltung auf die Wirtschaftlichkeit der hier angebotenen Immobilien, wird dem Anleger dringend geraten, sich vor seiner

Kaufentscheidung eingehend mit den noch zu schließenden bzw. abgeschlossenen Verträgen auseinanderzusetzen und sich sowohl deren Inhalt als auch deren Auswirkung auf die Rentabilität seiner geplanten Investition von der Verkäuferin – gegebenenfalls unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter – erläutern zu lassen.

3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Verwaltet werden wird das gemeinschaftliche Eigentum von der bereits bestellten WEG-Verwalterin, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – ohne gesonderten Beschluss – im Außenverhältnis gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Sie organisiert unter anderem die Eigentümerversammlungen, bereitet Beschlüsse vor, stellt den Wirtschaftsplan auf, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft sie den baulichen Zustand der Immobilie, rügt in der Gewährleistungsphase auftretende Mängel gegenüber der Verkäuferin oder schlägt geeignete Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftseigentums vor und sorgt, notfalls auch mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des Hausgeldes durch die Eigentümer.

Kommt die Verwalterin ihren Pflichten nicht oder nur ungenügend nach, wirkt sich dies negativ auf die Bewirtschaftung und den Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums aus. In diesem Fall besteht das Risiko von erhöhten Kosten während der Haltedauer der Immobilie sowie eines möglichen Wertverlustes bei der Veräußerung. Deswegen sollte sich der Anleger regelmäßig davon überzeugen, falls erforderlich, auch vor Ort, dass die WEG-Verwalterin ihren vertraglich übernommenen Pflichten mit der erforderlichen Sorgfalt nachkommt.

Ein Wechsel der Verwalterin nach Ablauf des jeweiligen Beststellungszeitraumes bedarf, genauso wie die erneute Bestellung der bestehenden Verwalterin, eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft. Gleiches gilt für die Abberufung der Verwalterin während der Bestellzeit, die grundsätzlich jederzeit möglich ist. Erfolgt eine solche Abberufung allerdings, ohne dass sich die Verwalterin schwere Verfehlungen hat zuschulden kommen lassen, riskiert die Eigentümergemeinschaft trotz Abberufung die Zahlung der Verwaltervergütung für die Dauer von bis zu sechs Monaten nach Wirksamkeit der Abberufung.

4. Sondereigentum

Die Nutzung und Bewirtschaftung seines Sondereigentums obliegt allein dem Anleger; er kann sein Sondereigentum selbst beziehen, an Dritte vermieten oder auch gar nicht nutzen. Insoweit entspricht das Sondereigentum weitgehend echtem Alleineigentum und hinsichtlich der Nutzung sind grundsätzlich keine Beschränkungen auferlegt, soweit nicht gesetzliche Vorschriften, Einschränkungen in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung oder sonstige Rechte Dritter einer bestimmten Nutzung entgegenstehen.

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so ist er verpflichtet, sein Sondereigentum dem Mieter bei Mietbeginn in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietdauer aufrechtzuerhalten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, geht der Anleger das Risiko von Mietminderungen ein und macht sich möglicherweise gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. Die entstehenden Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums muss der Anleger dabei allein tragen; diese Kosten sind bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache in der Regel nicht vom Mieter zu erlangen und können auch nicht aus der Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum beglichen werden. Die vorgenannte Instandhaltungsverpflichtung umfasst auch mitvermietete Einbauten und technische Anlagen, wie zum Beispiel Einbauküchen und Rollläden. Aufgrund der üblicherweise kürzeren Nutzungsdauer dieser zusätzlichen Ausstattung besteht ein erhöhtes Kostenrisiko, welches der Anleger in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen muss.

Laufende Schönheitsreparaturen des Sondereigentums, vor allem Malerarbeiten, werden im Fall der Vermietung häufig dem Mieter auferlegt. Allerdings hat sich gezeigt, dass beinahe alle diesbezüglichen Klauseln in den Mietverträgen durch gerichtliche Entscheidungen für unwirksam erklärt wurden. Es besteht deswegen das Risiko, dass bei einem Mieterwechsel erhebliche Kosten für Schönheitsreparaturen entstehen, deren Ersatz der Anleger von seinem Mieter nicht verlangen kann. Darüber hinaus muss dem Anleger bewusst sein, dass beispielsweise technische Entwicklungen, gesetzliche Vorschriften oder ein geändertes Nutzungsverhalten auch eine grundlegende Modernisierung des Sondereigentums erforderlich machen können, um den Ansprüchen potenzieller Mieter gerecht zu werden und eine angemessene Vermietung sicherzustellen.

Für all diese Belastungen sollte der Anleger von Beginn an eine ausreichende private Rücklage bilden; andernfalls muss er jederzeit über genügend Liquidität verfügen, um diesen Kosten begegnen zu können.

5. Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung)

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so kommt der Bewirtschaftung des Sondereigentums eine besondere Bedeutung zu, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Mieterzufriedenheit und damit auf das Weiterbestehen des Mietverhältnisses hat.

In der Regel wird sich der Anleger deswegen zur Betreuung seines Sondereigentums der Dienste eines Verwaltungsunternehmens (SE-Verwalterin) versichern. Dieses ist dann bevollmächtigt, alle Belange der Bewirtschaftung des Sondereigentums für den Anleger zu übernehmen und seine Interessen gegenüber den jeweiligen Mietern oder sonstigen Wohnungsnutzern sowie gegenüber der Eigentümergemeinschaft und der WEG-Verwalterin zu vertreten. Die SE-Verwalterin führt unter anderem das Mietkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und geht erforderlichenfalls außergerichtlich und gerichtlich gegen säumige Mieter vor. Sie organisiert die Beseitigung von Mängeln im Sondereigentum und beauftragt die entsprechenden Firmen, kümmert sich bei einem Mieterwechsel um die Anschlussvermietung und die Abnahme und Übergabe des Sondereigentums sowie um den Einzug und die Abrechnung der Mietkaution.

Nicht alle vorgenannten Leistungen sind dabei mit der monatlich zu entrichtenden pauschalen Vergütung abgegolten; einige müssen zusätzlich honoriert werden. Der genaue Umfang der Sondereigentumsverwaltung sowie die für die jeweiligen Leistungen zu entrichtende Gebühr werden in einem gesondert abzuschließenden Dienstleistungsvertrag geregelt, der deswegen vor Abschluss sorgfältig geprüft werden muss, da die Kosten der Sondereigentumsverwaltung generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Grundsätzlich steht es dem Anleger frei, sein Sondereigentum auch selbst zu verwalten. Er muss dann aber sicherstellen, dass er fachlich und zeitlich in der Lage ist, sämtliche Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung wahrzunehmen. Entscheidet sich der Anleger, eine SE-Verwalterin zu beauftragen, ist er bei der Auswahl in der Regel auf die WEG-Verwalterin oder auf ein Verwaltungsunternehmen, das bereits für andere Mit-

eigentümer die Bewirtschaftung des Sondereigentums übernommen hat, beschränkt, da normalerweise kein drittes Unternehmen die Verwaltung einer einzelnen Einheit überhaupt oder zu vertretbaren Kosten übernehmen wird.

Kann nur die Verwalterin des Gemeinschaftseigentums mit der Bewirtschaftung des Sondereigentums beauftragt werden, besteht das Risiko von Interessenkonflikten, die sich zum Nachteil des Anlegers auswirken können. Insoweit ist der Anleger gehalten, sich regelmäßig von der ordentlichen und vertragsgemäßen Verwaltung seines Sondereigentums zu überzeugen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Prüfung und Durchsetzung von regelmäßigen Mieterhöhungen zu richten, da sonst das Risiko besteht, dass die Immobilie aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Kappungsgrenzen dauerhaft unter Marktniveau vermietet wird, was sich nicht nur negativ auf den laufenden Ertrag, sondern auch auf einen später zu erzielenden Wiederverkaufspreis auswirkt.

6. Vermietung

Nutzt der Anleger seine Wohnung nicht selbst, wird er sie in der Regel an Dritte vermieten.

Dabei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Herstellung der Bezugsfertigkeit des Objektes die Vermietung möglicherweise erschwert ist, da zu diesem Zeitpunkt ggf. eine Vielzahl gleichwertiger Wohnungen sowohl im selben als auch eventuell in weiteren Bauabschnitten des Gesamtareals zur Vermietung anstehen können.

Deswegen muss der Anleger bei seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen, dass auch noch nach Herstellung der Bezugsfertigkeit einige Zeit vergehen kann, bis ein adäquater Mieter gefunden ist, und dass die Miete, auch bei erfolgreicher Vermietung, niedriger ausfallen kann als ursprünglich prognostiziert.

Gleichwohl muss der Anleger, selbst wenn er nur geringere oder keine Einnahmen aus der Vermietung seines Sondereigentums erzielt oder erzielen kann, bereits ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) sämtliche Lasten aus der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie gegebenenfalls die Kosten der Finanzierung tragen.

Ist die Wohnung erst einmal vermietet, kann ein geschlossener Mietvertrag nur aus wenigen, im Gesetz

festgeschriebenen Gründen gekündigt werden. Auch die Möglichkeiten, die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses zu erhöhen, sind gesetzlich reglementiert; insbesondere sind Mieterhöhungen um mehr als 20 Prozent, bezogen auf die Kaltmiete während eines Dreijahreszeitraums, gerechnet seit der letzten Mieterhöhung, ausgeschlossen (Kappungsgrenze). Zudem wurden die Bundesländer ermächtigt, in besonders ausgewiesenen Gebieten mit Wohnungsknappheit die Kappungsgrenze noch weiter abzusenken sowie die zulässige Miethöhe beim Abschluss neuer Mietverträge zu begrenzen (sogenannte Mietpreisbremse). Hiervon wurde in Potsdam Gebrauch gemacht und die Kappungsgrenze auf 15 % gesenkt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich diese restriktiven Eingriffe der Gesetzgebung in die freie Preisbildung am Mietmarkt in Zukunft noch verstärken. Deswegen darf der Anleger eine solche Entwicklung bei seinen Prognosen und Renditeerwartungen nicht außer Acht lassen.

Gleiches gilt für die Entwicklung der Betriebskosten, die in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Tendenz anhält, was den Spielraum für Mieterhöhungen zukünftig einengen kann.

Weiterhin unterliegt auch die Mietgesetzgebung, insbesondere das Mietvertragsrecht, der ständigen Kontrolle durch die Rechtsprechung. So hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass bei Mieterhöhungen stets nur die tatsächliche und nicht die vertraglich vereinbarte Mietfläche ausschlaggebend ist, was bei nicht erkannten Flächenabweichungen zu einer geringeren Mietentwicklung als erwartet führen kann. Deswegen muss der Anleger sorgfältig darauf achten, dass beim Abschluss von Mietverträgen nicht nur die vermietete Fläche, sondern auch deren Berechnungsgrundlage aus dem Kaufvertrag übernommen wird. Anderenfalls läuft der Anleger Gefahr, dass für die Berechnung der Mietfläche die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau maßgebliche Wohnflächenverordnung herangezogen wird, was insbesondere bei der Anrechnung von Balkonen und Terrassen zu einer Reduzierung der Mietfläche, einhergehend mit niedrigeren Mieteinnahmen, führen kann.

Ungeachtet einer wirksamen Vereinbarung der anzurechnenden Flächen von Balkonen und Terrassen im Mietvertrag ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Abrechnung der Betriebskosten nur die tatsächliche Wohnfläche heranzuziehen. Da die Wohnflächenverordnung als Berechnungsgrundlage die Anrechnung von Balkonen und Terrassen im

Regelfall nur mit einem Viertel der tatsächlichen Fläche vorsieht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteil der auf den Mieter umzulegenden Kosten im Ergebnis niedriger ausfällt, als dies bei Abschluss des Mietvertrages vom Anleger kalkuliert wurde.

Auch nach erfolgreicher Vermietung der Immobilie kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit wieder aufkündigen. In diesem Fall muss der Anleger selbst für eine Neuvermietung Sorge tragen oder einen Dritten mit der Mietersuche beauftragen. Ungeachtet dieser Bemühungen darf der Anleger nicht davon ausgehen, dass eine sofortige Anschlussvermietung gelingt; vielmehr muss er zur Überbrückung des Leerstandes sowie für eventuell anfallende Maklergebühren, die er selbst zu tragen hat, ausreichend finanzielle Vorsorge treffen. Dabei ist zu beachten, dass, beeinflusst von Lage, Ausstattung, Größe und Zuschnitt der Wohnung, Mieterwechsel und damit Leerstände gehäuft auftreten und somit die vorgenannten Kosten auch mehrfach und gehäuft anfallen können.

Nicht auszuschließen ist auch, dass ein Mieter bei einem bestehenden Mietverhältnis aufgrund von Mängeln berechtigt oder unberechtigt die Miete kürzt oder diese mangels Leistungsfähigkeit gar nicht entrichtet.

In diesem Fall sind die fehlenden Einnahmen vom Anleger auszugleichen. Will er den Mieter dann auf Zahlung der gekürzten oder nicht entrichteten Miete in Anspruch nehmen, fallen möglicherweise durch Gericht, Anwalt oder auch Sachverständige hohe Kosten an, die der Anleger nur im Falle des Obsiegens und auch nur bei ausreichender Leistungsfähigkeit des Mieters von diesem ersetzt bekommt.

IV. Risiken während der Exitphase (Wiederveräußerung)

Bei der Prognose einer möglichen Wertsteigerung der Vermögensanlage ist zu berücksichtigen, dass der bezahlte Kaufpreis – neben den Kosten für das Grundstück sowie für die Planung und Errichtung des Gebäudes – auch nicht wertbildende Bestandteile, wie beispielsweise die Finanzierungskosten und die Marge der Verkäuferin sowie weitere Dienstleistungskosten, insbesondere auch die Aufwendungen für den Vertrieb, beinhaltet. Letztere liegen in der Regel über einer üb-

licherweise zu erwartenden Maklerprovision. Zusätzlich entstehen dem Anleger durch den eigentlichen Erwerbsvorgang weitere Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, zusätzliche Vermittlungskosten sowie üblicherweise Finanzierungskosten, insbesondere auch Bauzeitinsen, sowie gegebenenfalls Kosten für die Beantragung von öffentlichen Fördermitteln. Alle diese Kosten schlagen sich nicht im Substanzwert der Immobilie nieder, sondern müssen zunächst durch eine entsprechend lange Haltedauer und die daraus erwartete Wertsteigerung kompensiert werden. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Wertsteigerung, wenn sie denn überhaupt eintritt, in der Regel nicht linear verläuft, sondern natürlichen Marktschwankungen und -korrekturen unterworfen ist.

Zudem muss der Anleger dem Umstand Rechnung tragen, dass er die Immobilie nach einer entsprechenden Haltedauer in der Regel im vermieteten Zustand veräußern wird, sodass ein Eigennutzer, insbesondere bei Wohnungen mit nicht eigennutzergerechter Grundrissgestaltung oder Wohnungsgröße, als Erwerber eher nicht infrage kommt, sondern ein Kapitalanleger als Käufer gefunden werden muss. In diesem Fall wird sich ein zu erzielender Verkaufspreis im Wesentlichen auf der Basis des Risiko-Rendite-Profiles – zu erwirtschaftende Mietrendite im Verhältnis zur Einnahmensicherheit der Immobilie – bilden, die dann im Vergleich zu anderen, alternativen Vermögensanlagen zu bewerten ist. Ein Investitionsstau im Gemeinschafts- oder Sondereigentum oder Streitigkeiten mit Mietern oder Miteigentümern führen in der Regel zu Preisabschlägen.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten ist es möglich, dass ein am Ende der geplanten Haltedauer realisierter Verkaufserlös den Einstandspreis respektive die insgesamt aufgebrauchten Anschaffungskosten unterschreitet, sodass sich ein Verlust einstellt. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Anleger durch persönliche oder wirtschaftliche Gründe gezwungen ist, die Immobilie vor Ablauf der geplanten Haltedauer, also bereits kurz- oder mittelfristig nach Erwerb, wieder zu veräußern. Ist die Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch mit einer Finanzierung belastet, besteht zudem das Risiko, dass der erzielte Verkaufspreis nicht ausreicht, um das Fremdkapital vollständig abzulösen; in diesem Fall ist der Anleger gezwungen, den sich ergebenden Fehlbetrag aus anderen Vermögenswerten zu decken, um den beabsichtigten Verkauf nicht zu gefährden.

V. Rechtliche und steuerliche Risiken

Die Beschreibung des vorliegenden Angebotes gründet sich auf die zur Zeit der Prospekterstellung gültigen rechtlichen Gegebenheiten, wobei sich diese künftig auch zum Nachteil des Anlegers ändern können. So ist es zum Beispiel denkbar, dass Gesetzgebung und Rechtsprechung zukünftig die Möglichkeiten der Kündigung und der Mieterhöhung oder die Berechnung von Mietflächen weiter einschränken, was die Renditeprognose des Anlegers erheblich verschlechtern kann. Ebenso ist es möglich, dass der Anleger durch die Einführung gesetzlicher Auflagen und Verpflichtungen, wie zum Beispiel beim Schall- und Brandschutz, bei der Energieeinsparung oder den zulässigen Emissionswerten, während der Haltedauer der Immobilie zu unerwarteten Investitionen gezwungen wird.

Auch in steuerrechtlicher Hinsicht kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige Steuergesetzgebung Bestand haben wird. Gerade bei sich ändernden politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung, die sich zum Nachteil des Anlegers auswirken können, keine Seltenheit. So ist zum Beispiel nach derzeitiger Rechtslage ein sich eventuell ergebender Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie nach einer Haltedauer von zehn Jahren in der Regel steuerfrei zu vereinnahmen. Der Anleger muss sich aber darüber im Klaren sein, dass sich die zugrunde liegende Steuergesetzgebung bis zum Ablauf dieser Frist jederzeit ändern kann, da keine echte Rückwirkung vorliegt, sodass er bei Verkauf einen Gewinn dennoch versteuern muss.

Daneben birgt die oft uneinheitliche Anwendung der Steuergesetzgebung durch die Finanzbehörden der einzelnen Bundesländer sowie die untergeordneten Betriebsstätten- und Wohnsitzfinanzämter weitere Risiken. Zum Beispiel besteht das Risiko, dass die von der Verkäuferin in diesem Prospekt angegebene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstücks-, Gebäude- und förderfähige Sanierungskosten im Sinne des § 7i EStG seitens der zuständigen Finanzämter nicht anerkannt wird, sodass derzeit keine endgültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Höhe Abschreibungen möglich sind. Ebenfalls keine einheitliche Anwendungspraxis oder höchstrichterliche Rechtsprechung existiert hinsichtlich der Auslegung des § 15b EStG, der die Verrechnung von Verlusten aus

Steuerstundungsmodellen mit positiven Einkünften aus anderen Steuerquellen verbietet. Weiterhin kann auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage, wie die Vereinbarung eines Disagios, einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben.

Einzelheiten zu den vorgenannten steuerlichen Themen sind im Kapitel „Steuerlichen Grundlagen“ in diesem Prospekt ausführlich dargestellt und erläutert. Insgesamt wird aber empfohlen, weder die Investitionsentscheidung noch die Liquiditätsplanung auf der Gewährung steuerlicher Vorteile aufzubauen, da sowohl die Gewährung selbst als auch der Zeitpunkt der Gewährung von der Verkäuferin nicht versprochen werden können. Daneben sollte sich der Erwerber eingehend fachkundig steuerlich beraten lassen, da weder die Verkäuferin darüber berät noch der Prospekt eine steuerliche Beratung ersetzen kann.

Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung der Liegenschaft »Krampnitz OK 2« Finnische Allee 22/24 in 14476 Potsdam-Krampnitz, verzeichnet im Grundbuch von Fahrland des Amtsgerichts Potsdam, Blatt 3824. Auf dem genannten Grundstück saniert die Verkäuferin ein Gebäude mit künftig 95 Eigentumswohnungen.

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Zahlen, Daten und Informationen entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Nach Auffassung der Prospekt-herausgeberin und Verkäuferin, der Q2 Potsdam-Krampnitz GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRA 8676 P, sind sämtliche für eine Investitionsentscheidung wesentlichen Angaben vollständig und zutreffend wiedergegeben.

Soweit möglich, wurden zudem alle zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten oder absehbaren Entwicklungen berücksichtigt. Gleichwohl kann aufgrund des Zeitpunktes der Erstellung und Ausgabe des Prospektes nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Angaben nachträglich ändern. Ebenso lässt sich trotz sorgfältiger Prüfung nicht vollständig ausschließen, dass der Prospekt vereinzelt Irrtümer oder redaktionelle Fehler enthält.

Die Prospektherausgeberin erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes weder Rechts- noch Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsgruppen vorbehalten ist. Auch zu Fragen der Finanzierung, der Nutzung als Kapitalanlage oder zu den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbs erfolgt keine Beratung. Interessierte sind vielmehr gehalten, eigenverantwortlich fachkundigen Rat bei entsprechend qualifizierten Personen ihres Vertrauens einzuholen.

Weder die Prospektherausgeberin noch an der Erstellung dieses Prospektes beteiligte Dritte übernehmen eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der zugrunde gelegten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für das Eintreten etwaig beabsichtigter steuerlicher Vorteile. Sämtliche wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegen nicht nur der allgemeinen Entwicklung der regionalen und globalen Immobilienmärkte, sondern auch individuellen (personen- oder objekt-

bezogenem) Veränderungen. Darüber hinaus können Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Investition haben. Maßgeblich für den Inhalt dieses Prospektes ist daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannte Sach- und Rechtslage.

Die im Prospekt enthaltenen Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen von Gebäuden, Außenanlagen und Innenräumen dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Abweichungen in der tatsächlichen Gestaltung und Bauausführung bleiben vorbehalten.

Vertragsmuster

Auch Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Der Prospekt ist deswegen erst dann als vollständig anzusehen, wenn den am Erwerb interessierten Personen eine aktuelle Version der Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Bezugsurkunde) ausgehändigt wurde. Es wird ausdrücklich empfohlen, diese Unterlagen ebenso wie die vom Notar vorbereiteten individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls erneut fachkundigen Rat einzuholen. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zwischen den jeweiligen Vertragsparteien sind dann ausschließlich die notariell beurkundeten beziehungsweise rechtsverbindlich unterzeichneten Verträge.

Prospektverantwortung

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen enthaltenen Angaben übernimmt – vorbehaltlich der vorstehenden Haftungsausschlüsse und Vorbehalte – die Prospektherausgeberin. Nur sie ist befugt, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

Werden durch die Prospektherausgeberin externe Vertriebsgesellschaften mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, haften weder diese Gesellschaften noch

deren Geschäftsführung, Mitarbeiter oder sonstige Beauftragte für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben oder für daraus resultierende Verletzungen von Aufklärungs- und Hinweispflichten der Prospekt-herausgeberin.

Die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften und Personen sind ihrerseits nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder über diesen hinausgehen, zu treffen. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin ermächtigt, noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die beauftragten Vertriebsgesellschaften sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin, welche insoweit auch keine Haftung für solche unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernimmt. Maßgeblich sind ausschließlich die Erklärungen der Prospektherausgeberin.

Verjährung

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Prospekt-herausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, ein Jahr nach Kenntniserlangung eines solchen Fehlers, spätestens jedoch drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

Rechte

Sämtliche im Prospekt enthaltenen Texte, Fotografien und sonstigen Darstellungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung, Vervielfältigung oder Verwertung durch nicht autorisierte Dritte ist unzulässig.

Soweit im Prospekt Personen in ihrer Funktion als gesetzliche Vertretung der Prospektherausgeberin genannt werden, dient dies lediglich der Verdeutlichung der Vertretungsverhältnisse. Eine Werbung mit der persönlichen Reputation dieser Personen ist nicht gewollt.

Der vollständige Prospekt wurde im Mai 2026 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

Impressum

Herausgeber

Q2 Potsdam-Krampnitz GmbH & Co. KG

Dorfaue 1
15806 Glienick

Verkauf und Vertrieb durch

Alpin Real Estate

Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG

Pariser Straße 47
10719 Berlin

info@alpin-invest.de
www.alpin-invest.de

Q2 Immobilien GmbH

Westendstr. 179
80686 München

info@q2-immobilien.de
www.q2-immobilien.de

Bildnachweis

Alpin Real Estate Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG

Q2 Immobilien GmbH

Carlos Zwick Architekten BDA

JOHANN BUNTE Bauunternehmung SE & Co. KG

krampnitz.de, Pro Potsdam GmbH

freepik.com, wikipedia.org

Angabenvorbehalte

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Zahlen, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Rechtlich maßgeblich sind jedoch ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung und die Grundlagenerkunde.

Insgesamt nicht wesentlich wertmindernde Abweichungen von der Planung bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund von behördlichen Auflagen, durch den Bauablauf notwendig erscheinende Veränderungen zur Optimierung des Bauablaufs oder durch Veränderungen der Lieferprogramme von Zulieferern bleiben vorbehalten.

Die enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Fotos in dem Exposé zeigen zumeist andere Referenzobjekte des Produktpartners.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- und Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Die Exposé-Herausgeber und Anbieter des Objektes haften nicht für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, die durch Dritte erstellt wurden.



KC

K R A M P N I T Z C A R R É I I



Ein Gemeinschaftsprojekt von Alpin Invest und Q2 Immobilien

