Fährgut

POTSDAM

KAISERVILLA | HAUS NEDLITZ

DENKMAL

Fährgut Potsdam

Wohnen am Weißen See

Das Glitzern des Sees in der Abendsonne, Wohlfühlmomente auf dem eigenen Wassergrundstück – Willkommen im FÄHRGUT. Der historische Gutshof auf der Insel Neu Fahrland bietet, was das Herz moderner Großstädter begehrt: exklusiver Wohnraum, nur wenige Minuten entfernt von der Innenstadt, eingerahmt in die malerische Wasser- und Kulturlandschaft des Potsdamer Nordens.

Inhalt

	Das Angebot im Überblick	7
	Chancen & Risiken	9
STANDORT	Potsdam – Juwel an der Havel	23
	Potsdam in Zahlen	32
	Neu Fahrland – Stadt & Land vor der Tür	35
OBJEKT	Gutshof Nedlitz – Potsdams nördliches Entree	36
	Insel Neu Fahrland	43
	Das FÄHRGUT im Überblick	45
	Energiekonzept	46
	KAISERVILLA – Grundrisse	52
	HAUS NEDLITZ – Grundrisse	67
	Preisliste	84
BAUTRÄGER	LEWO Unternehmensgruppe	87
PARAGRAPHEN	Bau- und Ausstattungsbeschreibung KAISERVILLA	90
	Bau- und Ausstattungsbeschreibung HAUS NEDLITZ	96
	Das rechtliche Konzept	103
	Steuerliche Auswirkungen	112
	Qualitätssicherung mit dem TÜV	117
	Haftungs– und Angabenvorbehalte	119
	Impressum	123

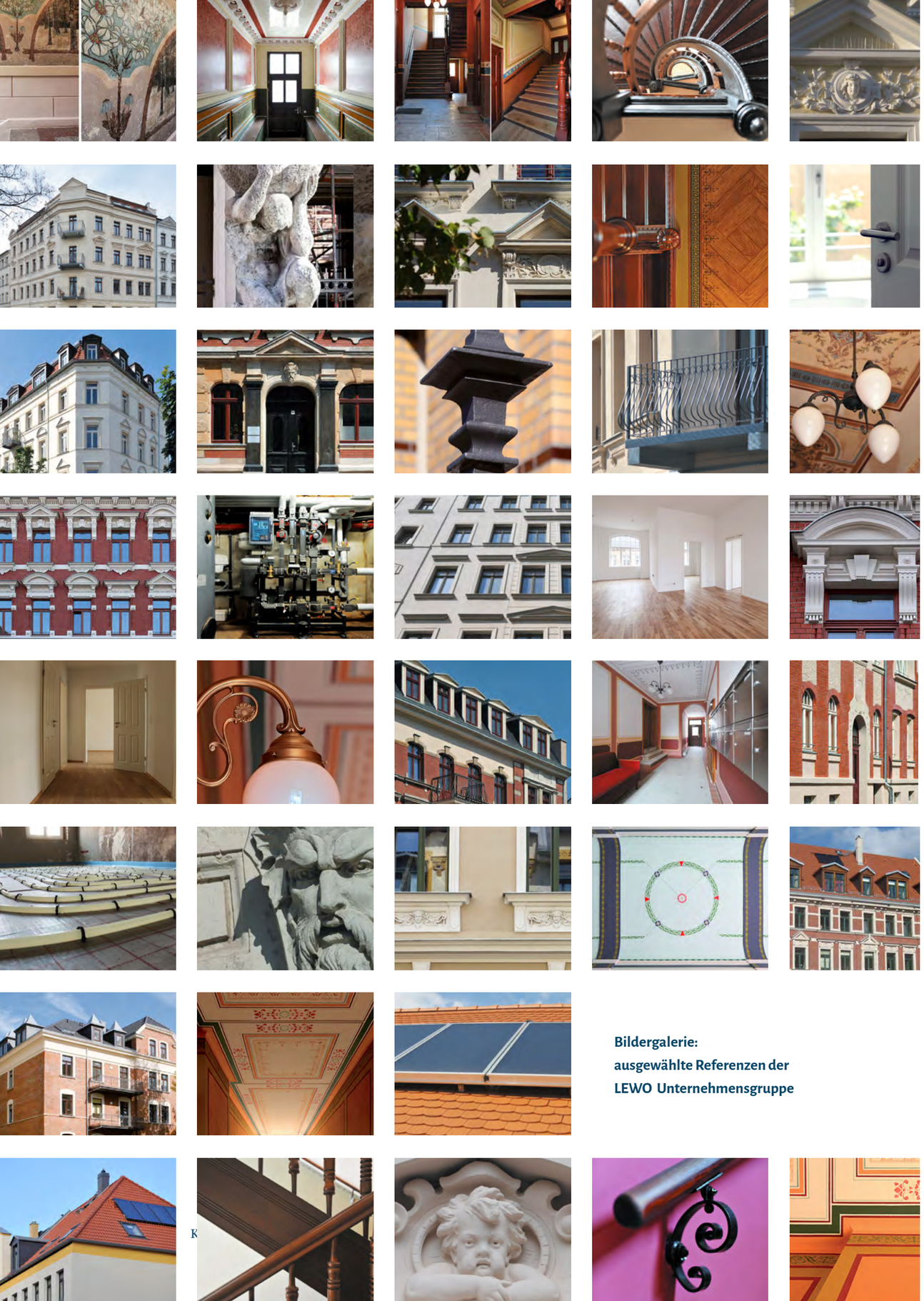
Anlagetyp	Denkmalimmobilie
Initiatorin | Verkäuferin | Bauträgerin	EBV Grundbesitz - Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH, eine 100%ige Tochter- und Projektgesellschaft der EBV Grundbesitz GmbH
Anschrift	Cöthner Straße 62 | 04155 Leipzig
Standort | Lage	Land Brandenburg | Landeshauptstadt Potsdam | Ortsteil Neu Fahrland
Angebotene Gebäude	Denkmal-Sanierungsobjekte KAISERVILLA & HAUS NEDLITZ | Am Fährgut 1, 10-19 | 14476 Potsdam
Baujahr	um 1855
Anzahl Wohneinheiten	Haus Nedlitz 10, Kaiservilla 10
Größen & Aufteilung	KAISERVILLA: 10 Wohneinheiten | ca. 37 – 136 m² HAUS NEDLITZ: 10 Wohneinheiten | ca. 48 – 122 m²
Kaufpreis	5.990,00 EUR/m² (siehe auch Kapitel Kaufpreise)
Kaufpreis Stellplatz	15.000,00 EUR
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs 1 Nr. 1 EStG
Erwerbsnebenkosten	ca. 9,0 % des Kaufpreises (6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld) | zzgl. Bereitstellungszinsen
Instandhaltungsrücklage	0,25 EUR/m²/Monat
Verwaltungskosten	WEG: 30,00 Euro zzgl. 19 % MwSt. SEV: 33,00 Euro zzgl. 19 % MwSt.
Sanierung	2018 bis 2020
Bezugsfertigkeit/ Gesamtfertigstellung	angestrebte Bezugsfertigkeit 31.12.2019 garantierte Bezugsfertigkeit 30.04.2020 Gesamtfertigstellung 30.08.2020
Abschreibung	— Denkmalabschreibung: erhöhte AfA gem. § 7i EStG, 9,0 % über 8 Jahre und 7,0 % über 4 Jahre (der Sanierungsaufwand beträgt ca. 60 % vom Kaufpreis) — Lineare Abschreibung: lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG, 2,5 % linear über 40 Jahre (der Altbausubstanzanteilbeträgt geschätzt ca. 36 - 38 % vom Kaufpreis)
KfW-Förderung	Programm 151 | Energieeffizient Sanieren

Das Angebot im Überblick

Gegenstand dieses Prospektes ist ein Angebot der EBV Grundbesitz - Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH, als Prospektherausgeberin und Verkäuferin, die in Potsdam (Stadtteil Neu Fahrland), Am Fährgut 1 und 10 - 19, insgesamt 20 Wohneinheiten auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.720 m² mit Sanierungsverpflichtung verkauft.

Die angebotenen Wohneinheiten haben Wohnflächen zwischen ca. 37 und 136 m². Das Angebot richtet sich an Investoren, die diese Wohnungseigentumseinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraumes und die Rückzahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen. Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine individuelle Kapitalanlegereigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Sie müssen aber in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen. Der vorliegende Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können.

Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft wurden bzw. dieser i.d.R. nicht bekannt sind. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.



Bildergalerie:
ausgewählte Referenzen der
LEWO Unternehmensgruppe

Chancen und Risiken

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investieren und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei der Investition in Immobilien aufklären.

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit gut 10 Jahren ist nunmehr von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Spätestens seit dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 / 2016 stiegen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich und die Baupreise erhöhten sich stark. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere an Wohnraum in Ballungszentren, boomt derzeit die Immobilien- und Baubranche. Einige Analysten prophezeien für sogenannte Spitzenstandorte in spätestens zwei bis drei Jahren das Erreichen eines Preisplateaus bzw. einen Preisrückgang, weil die Immobilienkaufpreise stärker als die Mieten steigen. Ungeachtet dessen ist die Nachfrage von Kapitalanlagen in Sachwerte ungebremst, weil es der deutschen Wirtschaft vergleichsweise gut geht und sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet. Nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der südeuropäischen Länder, ist nicht mit einem kurzfristigen, schnellen Steigen der Zinsen zu rechnen. Demgegenüber steht eine aufgrund der niedrigen Zinsen weiter steigende Wirtschaftsgefahr für Banken und Versicherungen. Dadurch wird der Anlagedruck, nicht zuletzt aufgrund institutioneller, zum Teil auch ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienkapitalanlagemarkt noch größer. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d.h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Investor nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/ oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer – als auch für die Käuferseite.

Die EBV Grundbesitz – Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher i.d.R. nur Verträge mit Käufern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

Umgekehrt offenbart der Verkäufer, der für das Projekt gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde, seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Die für die Verwaltung des Objektes (Wohnungseigentümergemeinschaft und Geschäftsführung des Mietpools) vorgesehene Hausverwaltung LEWO Immobilien GmbH ist mit dem Verkäufer wirtschaftlich und personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes im jeweiligen Bauzustand. Die dingliche Sicherung durch

eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn der Bauträger mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber wegen des seit 01.01.2018 geltenden § 650 u Absatz 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d.h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach ist nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch er auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Er hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, insbesondere im Insolvenzfall ungesichert sind. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten, er müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn der Verkäufer leistungsunfähig ist, müsste er je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Käufer die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Dem Erwerber ist eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes in Höhe von 5% des Vergütungsanspruchs zu leisten (§ 650 m Abs. 2 BGB). Diese Vertragserfüllungssicherheit schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlungen an den Verkäufer leistete.

Dem Erwerber ist es andererseits bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Käufers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z. B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Käufer trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund persönlicher und wirtschaftlicher Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Sofern keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Der Erwerber wird je nach Erwerb einer Wohnung in dem einen oder anderen Haus daher Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft des jeweils erworbenen Objektes Am Fährgut 1 oder Am Fährgut 10-20, Potsdam. Dazu wird für das jeweilige Objekt ein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum bestimmt und ein entsprechender Vertrag geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung"). Nach Kaufvertragsabschluss, wird dem Erwerber einer zu vermietenden Wohnung angeboten, auf unbestimmte Zeit in eine Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts einzutreten, wobei die Kündigung erstmals nach Ablauf von 10 Jahren unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende möglich ist. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Mit Beitritt zur Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts ist ein Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept" und „6. Verwaltung").

Der hier angebotene Erwerb von noch zu sanierenden Eigentumseinheiten erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung, zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig saniert und modernisierte Wohneinheit, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber grundsätzlich nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Kontrolliert werden diese Bauleistungen durch den vom Verkäufer beauftragten TÜV (siehe hierzu „4. Qualität der Baumaßnahmen"). Der Verkäufer steht darüber hinaus für die bezugsfertige Übergabe des Sondereigentums bis zu dem im Prospekt geplanten und im Notarvertrag exakt bezeichneten Termin ein. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude.

Allgemein besteht das Risiko, wenn der Verkäufer leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen ihn durchgesetzt werden können. Bei der Sicherung der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die Vertragserfüllungssicherheit nach § 650 m BGB in Höhe von 5%, wenn diese durch Einbehalt von den Raten bzw. entsprechend gestellter Sicherheit realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die geleistete Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteil oder wegen Mängel nach vorbehaltloser Abnahme), trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung ohne Entschädigungspflicht des Verkäufers verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Bauträgers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen etc.

Sobald der Verkäufer nach Fertigstellung des Bauwerks dem Käufer eine angemessene Frist zur Abnahme setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mängelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen nach dem ab 01.01.2018 geltenden neuen Bauvertragsrecht eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr, bspw. bei Verschlechterung des Werkes und der Beweislast, bspw. für Mängel, zu nennen.

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verlorengehen, wenn der Bauträger während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Insoweit hat der Erwerber die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn der Bauträger insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Bauträgers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Erwerber geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Erwerber aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Die vertragsgegenständlichen Grundbesitze sind jeweils mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus bebaut. Die jeweilige Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bereits beantragt, aber noch nicht erteilt. Der Verkäufer geht zu diesem Zeitpunkt davon aus, dass das Projekt, abgesehen von kleineren Auflagen, wie im Prospekt beschrieben gebaut werden kann. Zu beachten ist dabei, dass die vom Verkäufer geplante gesamte Wohnanlage in mehreren Bauabschnitten errichtet wird. Insoweit muss während der gesamten Bauzeit der Gesamtanlage mit entsprechenden Beeinträchtigungen durch Bauemissionen gerechnet werden. Dies kann Einfluss auf die zu erzielende Miete haben, was der Käufer bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen muss. Gleiches gilt für die im Bauträgerkaufvertrag genannte weiter beabsichtigte Bebauung angrenzender Grundstücksflächen durch Dritte, deren Emissionen nach der Regelung zu dulden sind.

Der Verkäufer führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihm nicht in Anspruch genommen. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Ziele. Für den Fall der Überschreitung des zugesicherten Bezugsfertigkeitstermins aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, verpflichtet sich der Verkäufer, dem Erwerber eine Entschädigung als pauschalierten Schadenersatz in festgelegter Höhe bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung zu zahlen.

Entsprechend der Planung und der beurkundeten Miteigentümervereinbarung ist vorgesehen, dass auf einer Gemeinschaftsfläche (Flurstück 131) ein Erdgas-Blockheizkraftwerk errichtet wird. Dazu wird die Miteigentümergemeinschaft, bestehend aus allen Eigentümern der Gesamtanlage, ein Versorgungsunternehmen (sog. Contracting-Partner) mit der Betreibung beauftragen. Die für das Flurstück 131, die sog. Gemeinschaftsfläche, beurkundete Miteigentümervereinbarung regelt die gemeinsame Nutzung der Fläche durch alle Eigentümer des ehemaligen Fährgutes in Neu Fahrland als Spiel-, Erholungs- und Pkw-Abstellfläche, wozu dem jeweiligen Käufer der im Kaufvertrag angegebene Miteigentumsanteil am Grundstück übertragen wird. In der Miteigentümervereinbarung ist die Verwaltung und Benutzung dieses Flurstücks detailliert geregelt. Darin ist u.a. festgelegt, dass alle Kosten der Unterhaltung, der Pflege und ggf. der Erneuerung der Fläche und der auf ihr errichteten Anlagen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile tragen, soweit diese Miteigentümer nicht bereits aufgrund bestellter Dienstbarkeiten besondere Kostentragungspflichten haben. Die Verwaltung der Gemeinschaftsfläche obliegt den Miteigentümern gemeinschaftlich, wobei die Kosten der Verwaltung in der Anlage zur Miteigentümervereinbarung für den jeweiligen Käufer detailliert aufgeschlüsselt sind.

Wohnungserwerber, die am Mietpool des Objektes teilnehmen, treten diesbezüglich in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz GbR) ein. Für Handlungen des Geschäftsführers der GbR haftet die Gesellschaft. Das gleiche gilt für Rechtsgeschäfte, die der Geschäftsführer im Namen der GbR abschließt. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet der jeweilige Gesellschafter mit seinem Privatvermögen. Der Geschäftsführer der Gesellschaft sollte daher bei Rechtsgeschäften die Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränken oder eine Haftungsvereinbarung nach Maßgabe der Beteiligungsanteile der Gesellschafter anstreben. Der Erwerber trägt jedoch das Risiko, dass sich der Geschäftsführer an diese noch ausdrücklich auszusprechenden Vorgaben nicht hält oder nicht halten kann. Ferner gibt es gesetzliche Verpflichtungen, für die der Gesellschafter und damit die Gesellschaft unbeschränkt haften. Die Konsequenz ist, dass der Mietpoolteilnehmer persönlich wegen Forderungen in Anspruch genommen werden kann, die gegenüber der Gesellschaft bestehen und die in der Höhe nicht auf das Gesellschaftsvermögen und dem Gesellschafteranteil des Gesellschafters beschränkt sind. Der Gesellschafter muss dann gegenüber der Gesellschaft oder den weiteren Gesellschaftern Ausgleichsansprüche geltend machen, die mit dem Risiko verbunden sind, dass die Gesellschaft oder die weiteren Gesellschafter mangels Zahlungsfähigkeit keinen Ausgleich leisten können oder einen solchen nicht freiwillig leisten. Im praktischen Fall realisiert sich das dargestellte Risiko in der Regel nur, wenn die Einnahmen des Mietpools nicht ausreichen, damit der Geschäftsführer Verbindlichkeiten der Gesellschaft begleichen kann. Dieser Risikoüberlegung schließt sich die Überlegung an, dass die Einnahmen der Gesellschaft generell geringer sein können, als die Ausgaben. Bspw. können durch Leerstand oder zahlungsunwillige/-unfähige Mieter die laufenden Mieteinnahmen eine geringere Höhe erreichen, als die Summe der Betriebskosten und Instandhaltungsauf-

wendungen. Neben dem Risiko einer Inanspruchnahme von dritter Seite kann es in diesen Fällen Konstellationen geben, in denen sich die Gesellschafter freiwillig zu nicht geschuldeten Beiträgen und Bareinlagen verpflichten oder schon aufgrund Gesetzes weitere, nicht vorgesehene Beiträge leisten müssen. Es ist auch denkbar, dass die Unterdeckung zu einem Austritt einer Vielzahl von Gesellschaftern führt und danach eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung des Mietpools nicht mehr möglich ist. Diese Szenarien können bis zum Fall der Insolvenz der Gesellschaft fortgeführt werden. Auch in diesem Fall riskiert der Erwerber Nachzahlungsverpflichtungen, die er nicht erwartet hat.

Bei dem hier vorliegenden getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Käufer verbleiben und nicht erstattungsfähig sind.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfangreichen Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept" sowie die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

3. Standort

Der Wert einer Immobilie hängt zum großen Teil vom Standort ab. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (es ziehen mehr Leute in die Gegend) und Passivräumen (es ziehen mehr Leute aus der Gegend weg). Gleichzeitig ist weiter zu unterscheiden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in welcher sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet).

Bemerkenswert an den Gebäuden, gelegen Am Fährgut 1 und Am Fährgut 10-20 in Potsdam, ist die Eigenschaft als Kulturdenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes gemäß Bestätigungen der Stadt Potsdam. Vorteilhaft hieran ist, dass für die Käufer hinsichtlich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung der §§ 7i/10f EStG vorliegen können (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen"). Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, an die sich der Verkäufer und in der Folgezeit auch die Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig der Bauträger. Dabei sind insbesondere auch die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes zu beachten. Weiter müssen gemäß den voraussichtlichen Vorgaben in der jeweiligen Baugenehmigung bodendenkmalpflegerischen Nebenbestimmungen beachtet werden, die davon ausgehen, dass bei den Bodeneingriffen der jeweils geplanten Baumaßnahmen Bodendenkmale aufgefunden werden. Die Flächen, in denen Bodeneingriffe vorgesehen sind, müssen daher bauvorbereitend / baubegleitend archäologisch untersucht werden. Der Verkäufer hat auf eigene Kosten voraussichtlich die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung einschließlich der dafür erforderlichen Dokumentation der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er archäologische Maßnahmen entsprechend den vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (sog. Denkmalfachbehörde) zu billigenden Auflagen durchführt und mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen namentlich zu benennendes Fachpersonal (Fachfirma) beauftragt, deren Beauftragung die Denkmalfachbehörde ausdrücklich zuzustimmen hat. Bodenfunde müssen zudem gemeldet werden. Mit Bauverzögerungen für die archäologischen Maßnahmen, insbesondere bei archäologischen Funden, muss daher immer gerechnet werden.

Die hier angebotenen Grundbesitze liegen in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz, so dass gewisse Bestimmungen bei der Einleitung von Abwasser in die sog. Nedlitzer Alte Fahrt berücksichtigt werden müssen.

Der Verkäufer erklärt im Kaufvertrag, dass das jeweilige Areal im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt wird. Hierzu wurde ein Sanierungsplan in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde erstellt und die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung durchgeführt. Die festgelegten Sanierungsziele für die Sanierungszonen und den Bereich der ehemaligen Traktorenhalle wurden erreicht, so dass eine Wohnbebauung möglich ist. Die Sanierungsmaßnahme wird im Altlastenkataster entsprechend vermerkt und der Status in „sanierte Fläche" geändert. Ungeachtet dessen, dass der Verkäufer die zur Altlastensanierung notwendigen Maßnahmen durchgeführt hat, kann zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht garantiert werden, dass das Grundstück rückstandslos altlastenfrei ist. Der Makel des Eintrages im Altlastenkataster verbleibt. Weitere Verpflichtungen, die durch zukünftige behördliche Anordnungen denkbar wären, sowie ggf. bestehende Verpflichtungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz und eine daraus ggf. resultierende Hinweispflicht bei einem Weiterverkauf sind vom Käufer einzukalkulieren.

Erwähnenswert ist schließlich die Insellage des Grundstückes, umgeben vom Jungfernsee, vom Lehnitzsee und vom Weißensee. Von einer Hochwassergefährdung ist dem Verkäufer nichts bekannt, weshalb auch keine besonderen Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser vorgesehen sind.

Auch das Umfeld des Anwesens, in dem sich die jeweils erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, den Standort persönlich zu besichtigen.

4. Qualität der Baumaßnahmen

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bausubstanz und Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großem Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (bspw. aufgrund tierischen oder pflanzlichen Befall mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden und Statikproblemen) und ggf. Altlasten zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Dazu wird u. a. jeweils ein Holzschutzgutachten erstellt, in dem alle nötigen holzschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen aufgeführt werden. Die entsprechenden Ausführungen der Arbeiten werden durch einen Holzschutzgutachter baubegleitend überwacht und von diesem nach Abschluss der holzschutztechnischen Sanierungsarbeiten eine Abschlussdokumentation erstellt. Über ggf. weitere vorhandene Vorschäden, die oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden sowie den hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber jederzeit bei dem Verkäufer informieren.

Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der im Prospekt enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung wird während der Bauausführung durch den TÜV im Rahmen von Baubegehungen überwacht. Trotz des mit dem TÜV abgeschlossenen Rahmenvertrages ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingt negative Abweichungen von bspw. DIN-Normen für Neubauten zur tatsächlichen Ausführung auftreten (bspw. Deckenbelastung, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern, Oberflächenbeschaffenheit von Wänden, Decken und Böden etc.) sowie Abweichungen von den Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV).

Sofern Abweichungen an der im Kaufvertrag angegebenen Wohnungsgröße eintreten, sind nach der vertraglichen Gestaltung Kaufpreisminderungen erst angezeigt, wenn eine Toleranzschwelle von 2% überschritten ist. Abweichungen wären erst ab der Überschreitung der Toleranzgrenze zu berechnen. Ferner ist zu beachten, dass die angegebene Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung i.V.m. der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung berechnet wurde, jedoch abweichend davon Balkone, Terrassen und Loggien mit 50 % berücksichtigt wurden. Inwieweit diese Regelung, d. h. Ansatz der Balkon-, Terrassen- und Loggienflächen mit ½ statt ¼ der Größe auch bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung dauerhaft wirksam vereinbart werden kann, kann nicht garantiert werden. Insofern wird dem Erwerber empfohlen, bei Vermietung eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufzunehmen.

Bei den Baumaßnahmen ist hervorzuheben, dass vom Verkäufer zum Prospekterstellungszeitpunkt geplant war, auf dem Gesamtgrundstück ein Blockheizkraftwerk zu errichten, so dass die gesamte Wohnanlage nach dem Prinzip der Nahwärmeversorgung an eine zentrale, die Gesamtbaumaßnahme versorgende Heißwasserbereitungsanlage angeschlossen werden kann. Dies kann spezifische Vor- und Nachteile mit sich bringen (z. B. zunächst niedrigere Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten, dafür höhere Heizkosten als bei Eigenversorgung etc.). Sollte kein Blockheizkraftwerk errichtet werden, wird eine autarke Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung errichtet.

Zur individuellen Beschreibung des jeweiligen Anlageobjektes im Übrigen, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der den Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch einen Sachverständigen wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen.

5. Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich alle samt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der selbstgenutzten Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb als so genannte Investition für Generationen eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber Sonderabschreibungen entfallen, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist, als der hier angebotene Erwerbspreis.

5.1 Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt, die Wohnung selbst zu nutzen, hat er dies dem Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss mitzuteilen, da für die zur Vermietung erworbenen Wohnungen zur Renditesicherung ein Beitritt zu einer Mietpoolgesellschaft möglich ist, der bei einem Selbstnutzer keinen Sinn macht. Bezüglich etwaiger Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung des Erwerbers ist zu beachten, dass diese vom Verkäufer im Bauträgerkaufvertrag ausgeschlossen sind.

5.2 Vermietung und Mietpool

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund der Wohnungszuschnitte, des Energiekonzeptes sowie der Architektur geht der Verkäufer von einer

potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus.

Ungeachtet dessen, können sich die Käufer der gemäß der jeweiligen Teilungserklärung zu bildenden Eigentumseinheiten auf Wunsch zu einer Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenschließen. Hintergrund und Zweck dieses Zusammenschlusses ist es, das Einzelrisiko eines Eigentümers zur Vermietung seiner Einheit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Eigentümer gleichmäßig zu verteilen. Dadurch wird gewährleistet, dass bei der Neuvermietung einheitliche Maßstäbe herangezogen und insbesondere die üblichen Anfangsleerstände einheitlich überbrückt werden können. Durch die Möglichkeit des Beitritts zu einer Mietpool-GbR kann das Vermietungsrisiko des Erwerbers begrenzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieterwartung bei einer in einem Mietpool zusammengeschlossenen Wohnung niedriger ist, als die tatsächlich im Objekt erzielten Mieten, da in jedem Fall die Mietausfallquote der nicht vermieteten Einheiten sowie die im rechtlichen Konzept erläuterten Sonderausgaben (Courtagen, Reparaturen etc.) Einfluss auf die aus dem Pool zu leistenden Ausschüttungen haben. Das Mietausfallwagnis kann anhand Erfahrungen aus der Vergangenheit und vergleichbaren Objekten prognostiziert werden. Tatsächlich kann die Mietausfallquote, insbesondere in der Anfangszeit, höher liegen. Zu beachten ist mithin, dass bei einem Mietpool zu berücksichtigen ist, dass der Vermieter nicht nur das Vermietungs- und Kostenrisiko seiner Wohnung, sondern zumindest prozentual auch das Vermietungs- und Kostenrisiko fremder Wohnungen trägt. Entsprechende Abschläge sind zumindest bei einer mittel- und längerfristigen Prognose einzukalkulieren. Das Vermietungs- und Kostenrisiko der eigenen und fremder Wohnungen kann sich z. B. realisieren, wenn die betreffende Wohnung leer steht, wenn in die Wohnung durch Zwangsverwaltung oder –versteigerung vollstreckt wird oder wenn Mieten an die finanzierende Bank fließen, der die Mieten abgetreten wurden und die aus der Mietabtretung aufgrund einer nicht vertragsgemäßen Darlehensrückführung Rechte ableitet. Umgekehrt kann der in einem Mietpool angeschlossene Erwerber selbst bei einem Leerstand oder einem Dekorationsbedarf in seiner eigenen Einheit über einen längeren Zeitraum mit Einnahmen aus der Mietpoolgemeinschaft rechnen. Im Ergebnis werden durch den Mietpool also insbesondere die Spitzen nach unten und oben, d. h. die Risiken und Chancen bei der Vermietung nivelliert. Die gleichmäßige Höhe und Aufteilung der Mieteinnahmen besteht im Übrigen nur, solange die Vermieter in der Gemeinschaft zusammengeschlossen sind. Im Fall der Beendigung der Teilnahme am Mietpool muss der Käufer damit rechnen, dass die finanzierende Bank, die aus ihrer Sicht hierdurch entstehenden Nachteile bei einer ggf. notwendig werdenden Verlängerung der Finanzierung zur Geltung bringt. Zu den haftungsrechtlichen Risiken einer Mitgliedschaft in der Mietpool-GbR wird auf die vorgenannten Ausführungen unter dem Gliederungspunkt „Vertragsgestaltung" verwiesen. Daneben ist darauf hinzuweisen, dass zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht absehbar war, wie das Finanzamt die Mietpoolgesellschaft steuerlich qualifiziert, weshalb ggf. auch mit einem erhöhten steuerlichen Beratungs- und Erklärungsaufwand zu rechnen ist.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann. Sofern die Mieten über den Mietpool verwaltet werden, entspricht die Mieterwartung nicht der tatsächlichen Ausschüttung an die Gesellschafter bzw. die Eigentümer. Dies liegt daran, dass ausweislich der im Mietpoolvertrag vorgesehenen Ergebnisverteilung vom Bruttomietertrag noch diverse Positionen abgezogen werden müssen, was der Erwerber von Anfang an neben einem gewissen Mietausfallrisiko bei seiner Renditeberechnung berücksichtigen muss. Bei der Nettokaltmietausschüttung ist im Laufe der Zeit in jedem Fall auch mit gewissen Schwankungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung der Mietpool-GbR übernimmt auch die Hausverwaltung. Im Rahmen dieser Tätigkeit übernimmt sie für den Eigentümer alle notwendigen Maßnahmen gegenüber den Mietern und zu werbenden Mietern, z. B. Abschluss der Mietverträge, Verwaltungsentscheidungen, Mietinkasso, Erstellung der Nebenkostenabrechnung etc. Gerade bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Mit dem im Objekt geplanten Energiekonzept können jedoch bei den laufenden Nebenkosten ggf. Einspareffekte erzielt werden. Eine Garantie gibt es hierfür jedoch nicht.

Weiter ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen, grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Verstöße hiergegen sind u.a. bußgeldbewehrt. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Denkmal handelt, greifen die Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs für das Gebäude durchgeführt wird und ein Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei dem Verkäufer erfragen.

Der Erwerber muss außerdem damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Diese Beschränkung hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Durch das im Jahr 2015 in Kraft getretene Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556 f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung liegt eine umfassende Modernisierung vor, so dass der Verkäufer davon ausgeht, dass die verkündeten Neuregelungen für die vorliegenden Objekte nicht greifen. Auch wenn es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist, müssen nach der Gesetzesbegründung die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassend modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Für den unwahrscheinlichen, jedoch denkbar möglichen Fall, dass die Regelung des § 556 f Satz 2 BGB nicht greift, ist zu beachten, dass die Landesregierung Brandenburg von ihrer Ermächtigung gemäß § 556 d Absatz 2 BGB Gebrauch gemacht hat und in Potsdam seit 01.01.2016 einen sog. „angespannten Wohnungsmarkt" durch Rechtsverordnung bestimmt hat. Die Regelung ist bis Ende 2020 befristet und hat zur Folge, dass die Miete bei einer Neuvermietung nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Dabei wäre auch das in der Vergangenheit diskutierte Gesetz zur Mietrechtsnovelle II zu berücksichtigen, in dem festgelegt werden soll, dass die Mietspiegel zukünftig auf Basis der Mieten der vergangenen acht Jahre (statt bisher vier Jahre) ermittelt werden sollen. Da damit die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nivelliert werden würden, hätte auch dies Einfluss auf die potenziell zu erzielende Miete. Welchen Weg hierzu die Große Koalition zukünftig einschlägt, war zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht einschätzbar. Schlimmstenfalls muss bei der Zweitvermietung mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden. Dies sollte der Erwerber in seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen.

Die Auswahl eines insolventen Mieters kann zu Kosten der Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz- und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Bei der Verwaltung und der rechtlichen Vertretung des Vermieters können unsorgfältige Leistungen zu Forderungsausfällen führen, z. B. birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko in sich, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter (bzw. dem Mietpool) zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter (bzw. der Mietpool) diese Kosten selbst zu tragen hat.

Die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Mietverwalterin ab, d.h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten hervorrufen. Für diese essentiell wichtigen Aufgaben sind der Mietverwalterin vergleichbar einer Sondereigentumsverwalterin Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Erwerber (über den Mietenpool) zu leisten.
Schließlich ist zu beachten, dass bei Nichtbeitritt zur Mietpool-GbR bzw. Beendigung der Sondereigentumsverwaltung durch die Geschäftsführung der Mietpool-GbR, bzw. nach Ausscheiden des Erwerbers aus dem Mietpool oder nach Auflösung der GbR, der Investor – ohne Abschluss eines neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrages zu marktüblichen Gebühren – selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B.

- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen,
- Mieterhöhungsverfahren und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft. Ab diesem Zeitraum trägt der Käufer darüber hinaus das Mietausfallrisiko sowie ggf. entstehende Kosten der Neuvermietung (Makler) und ggf. erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung etc. gegenüber dem Mieter. Vorgenanntes gilt auch für diejenigen Erwerber, die dem Mietpool nicht beitreten.

Bei Neuvermietungen gilt zudem das sogenannte Bestellerprinzip, dass durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in Potsdam derzeit circa zwei Monatskaltmieten.

Bei der Abwägung, ob der Investor dem Mietpool beitreten soll, ist zu berücksichtigen, dass durch den Beitritt zur Mietpool-GbR das Investment von Anfang an im Ertrags- und Aufwandsbereich gut kalkulierbar ist. In jedem Fall ist aber auch das Leerstands- und Kostenrisiko der anderen Wohnungen mit einzurechnen. Daneben ist zu beachten, dass insbesondere in der journalistischen Fachliteratur vereinzelt vertreten wurde, dass der Beitritt zu einer Vermietergemeinschaft aufgrund einer modellhaften Gestaltung gemäß § 15 b EStG als Beitritt zu einem Steuerstundungsmodell angesehen werden könnte, womit zukünftig zugewiesene Verluste weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Sofern dieses sog. Verrechnungsverbot aus § 15 b EStG greifen sollte und bei einer ggf. vorgenommenen Musterberechnung des Investments erhöhte Absetzungen, bspw. bei Denkmalobjekten gemäß § 7 i EStG einkalkuliert wurden, kann dies zu einer Verschlechterung der Liquiditätsprognose führen. Da im vorliegenden Fall u.a. der Beitritt zur Vermietergemeinschaft jedoch freiwillig und unabhängig vom Investment angeboten wird, insbesondere der Beitritt selbst nicht zu sofort abzugsfähigen Werbekosten führt – wie von § 15 b EStG vorausgesetzt – geht der Prospektherausgeber davon aus, dass dies hier nicht zutrifft. Gestützt wird diese Ansicht auch durch ein Anwendungsschreiben zu § 15 b EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 17.07.2007. Eine Garantie für die Anwendung in diesem Sinne kann hierfür jedoch nicht übernommen werden. Will der Investor dieses Risiko nicht eingehen, ist ihm anzuraten, der Mietpool-GbR nicht beizutreten und sich stattdessen über regionale Makler um die Erstvermietung selbst zu kümmern und im Übrigen einen separaten Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen. Im Einzelnen kann hierzu mit dem Verkäufer Rücksprache gehalten bzw. können Sondervereinbarungen getroffen werden.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass das Investment bei einer in einem Mietenpool zusammengeschlossenen Wohnung i.d.R. weder Spitzenmieten noch totale Mietausfälle mit sich bringt, nach Beendigung der Mietpoolgesellschaft in jedem Fall aber eine Änderung der Ertragssituation nach oben oder unten eintreten kann. Dies kann auch Einfluss auf ggf. notwendig werdende Anschlussfinanzierungen haben. Zur näheren Ausgestaltung der Mietpoolgesellschaft nebst Auftrag zur Sondereigentumsverwaltung und der Diskussion zur Verlustabzugsbeschränkung nach § 15 b EStG wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept" und den „Steuerlichen Auswirkungen" in diesem Prospekt verwiesen.

6. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Zu den Aufgaben und Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für die Mietenpoolgesellschaft wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept" verwiesen.

6.1. Wohnungseigentümergemeinschaft und deren Verwaltung

Der Erwerber von Wohnungseigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, dass gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u.a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft differieren, insbesondere wegen der bestehenden Möglichkeit des Eintritts in eine Mietpool-GbR. Wenn bspw. die Mehrheit der Wohnungseigentümer der Mietpool-GbR beitritt, könnte die Interessendurchsetzung eines selbstnutzenden Wohnungseigentümers im Rahmen der erforderlichen Mehrheitsbeschlussfassung schwierig sein.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Wohnungseigentumsverwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang" ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z.B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

In den vorliegenden Objekten wird jeweils zum ersten WEG-Verwalter für die „Wohnungseigentümergemeinschaft Kaiservilla – Villa Persius" und die „Wohnungseigentümergemeinschaft Gutshaus – Haus Nedlitz" die Firma LEWO Immobilien GmbH bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Die monatlich hierfür entstehende Grundgebühr in Höhe von € 35,70 je Wohnungseigentum inkl. der aktuell geltenden Mehrwertsteuer trägt von Anfang an der Erwerber und ist von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

6.2. Mietenverwaltung

Durch die Tätigkeit des Sondereigentum- bzw. Mietenverwalters kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/ soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt.

Zu den zu vermietenden Wohnungseinheiten wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass diese Sondereigentumswohnungen während dem Zusammenschluss im Mietenpool durch den gleichzeitig erteilten Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums von der Hausverwaltungsfirma LEWO Immobilien GmbH verwaltet werden. Die derzeitige Vergütung für die Mietenverwaltung beträgt pro Wohnungs- / Teileigentumseinheit € 33,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 39,27 pro Monat. Nach Ablauf der Mietverwaltungsfrist besteht die Möglichkeit, mit der bisher betrauten Hausverwaltungsfirma oder einer anderen einen neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrag zu marktüblichen Gebühren abzuschließen. Diese Gebühren können dann ggf. höher liegen.

Allgemein ist bei den Kosten der Verwaltung darauf hinzuweisen, dass diese üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwalterin und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten der aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten – welche nicht ausgeschlossen werden können - verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

Das rechtliche Konzept der Verwaltungsverträge ist in diesem Prospekt gesondert erläutert.

7. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden jeweiligen Teilungserklärung ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die jeweilige Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die jeweilige Instandhaltungsrücklage mit pauschal € 0,25 je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z.B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia u.Ä.). Falls die Heizungsanlage im Eigentum des Contracting-Unternehmens steht, wären hierfür bei Vertragsbeendigung Kosten einzuplanen. Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass Wohnungserwerber i.d.R. die Kosten etwaiger Reparaturen an ihrem Sondereigentum selbst zu tragen haben, soweit sie vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen können. Bei den im Mietpool zusammengeschlossenen Wohnungseigentumseinheiten werden diese Kosten unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen zusammengelegt, was zur Absenkung der Ausschüttung führt und berücksichtigt bzw. einkalkuliert werden muss. Ohne Mitgliedschaft im Pool bzw. nach Beendigung der Mietpool-GbR sind für derartige Kosten Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i.d.R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb/ Baubeginn bis hin zur Vermietung) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche bis zu vierzehn Prozent betragen können und damit über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Projektentwicklung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, Repräsentation, des Qualitätsmanagements durch den TÜV und/oder sonstiger Gutachter. Da die vorgenannten Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie

ggf. erforderlicher After-Sales Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse vom Verkäufer abgefragt werden.

Die auf den jeweiligen Grundstücksanteil, auf die Altbausubstanz sowie potenziell begünstigte Herstellungskosten, die Stellplatzdienstbarkeit und den Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 131 entfallenden Anschaffungskosten sind im Kaufvertrag bezeichnet und wurden von dem Verkäufer ermittelt. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt den zuständigen Behörden. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen, wie z.B. Berechnungsmodelle etc.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Bestimmung des Verkaufspreises von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung ist in der Praxis der zu erzielende Verkaufspreis durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Bauträgerkaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft) ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss nämlich damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das am 21.03.2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt u. a. fest, dass bereits bei Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht ist zudem nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, ist es verboten, einen Darlehensvertrag abzuschließen. Problematisiert wurde die Richtlinie deshalb, weil demnach Banken im Kreditvergabeprozess vorrangig die aktuelle, persönliche Lebenslage des Kreditnehmers betrachten mussten (Haushaltseinkommen, Alter). Die Immobilie war, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden. Dabei spielten der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft nur noch eine geringere Rolle. Viel wichtiger war, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, seine Kreditraten aus dem zu erwartenden Einkommen zu bezahlen. In der Praxis führte die Neuregelung vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten. Nachdem das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie u.a. auch politisch heftig diskutiert wurde, ist am 10.06.2017 das „Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz)" in Kraft getreten. Durch das Gesetz sollen die bestehenden Regelungen präzisiert und die Rechtssicherheit erhöht werden, um die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zu erleichtern. Im Gesetzestext wird zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie u.a. klargestellt, dass der Wert einer Immobilie und Wertsteigerungen durch eine Sanierung nunmehr bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit wieder berücksichtigt werden dürfen. Besonders sichere und auch kleinere Kredite wurden aus dem Anwendungsbereich herausgenommen und es wurden Änderungen vorgenommen, um Hürden für die Kreditvergabe an junge Familien und an Senioren zu beseitigen. Weiter erhält die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) neue Befugnisse, insbesondere die Festlegung bestimmter Mindeststandards für die Vergabe von Neukrediten, die Einführung einer Obergrenze für die Darlehenshöhe bezogen auf den Immobilienwert und eine Vorgabe für den Zeitraum, wann ein Immobiliendarlehen getilgt werden muss. Die Bundesregierung hat vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits betont, dass vorgenannte Befugnisse „rein vorsorglich" geschaffen werden sollen, „um für den Gefahrenfall das geeignete Instrumentarium für ein schnelles und zielgerichtetes Handeln der Aufsicht zur Verfügung zu stellen" und so künftig schnell gegen eine drohende Immobilienblase eingreifen zu können. Inwieweit die neu in Kraft getretenen Vorschriften tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern werden, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die so genannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu bezahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt förderte die KfW Bank die energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und auch Einzelmaßnahmen, wie z.B. den Austausch der Heizungstechnik und der Erneuerung der Fenster. Niemand kann garantieren, dass diese Förderbereitschaft unbegrenzt, insbesondere über den gesamten Angebotszeitraum zu unveränderten Bedingungen fortbesteht. Sofern die Förderfähigkeit zum Vertragsabschlusszeitpunkt noch besteht und der Käufer eine derartige Finanzierung beabsichtigt, wird sich der Verkäufer im Kaufvertrag verpflichten, auf Anforderung die hierfür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, neben weiteren Verpflichtungen. Aufgrund der potenziell langen Rückforderbarkeit der Fördermittel wären explizite Regressansprüche gegenüber dem Verkäufer mit einem Risiko behaftet. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist deshalb zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür grundsätzlich keine Haftung übernommen wird, Angaben hierzu stets unverbindlich sind und der Verkäufer keine Finanzierungsrisiken übernimmt. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Käufer den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Einheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung" nicht geeignet.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte/Verluste aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i.d.R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors.

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird i.d.R. frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt, drei bis fünf Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zurzeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungs- / Sanierungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die Höhe des wegen der Sanierung begünstigten Aufwands wird durch die zuständige Behörde festgelegt. Zusätzlich steht dem zuständigen Finanzamt ein Prüfungsrecht zu. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen i.d.R. beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen zu den „Steuerlichen Auswirkungen" in diesem Prospekt verwiesen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

10. Kumulation von Chancen und Risiken

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs- /Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen.

Ein Totalverlustrisiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

Potsdam – Juwel an der Havel

Die Landeshauptstadt Brandenburgs beeindruckt mit Schlössern und Denkmälern, einem lebendigen Kulturangebot, guten Wirtschaftsdaten sowie einem Stadtbild, das Zeugnis vergangener Epochen ist. Kein Wunder also, dass sich die malerisch an den Havelseen gelegene Metropole und UNESCO-Welterbe-Stadt einer stetig steigenden Einwohner- und Touristenzahl erfreut.

Die erste urkundliche Erwähnung Potsdams datiert aus dem Jahr 993 unter dem Namen Poztupimi, doch es waren maßgeblich die zurückliegenden 300 Jahre, in denen sich die einstmals kleine Marktstadt zu einer blühenden Residenz- und Garnisionsstadt sowie später zur modernen Landeshauptstadt entwickelte. Im 18. und 19. Jahrhundert, nicht zuletzt unter der Herrschaft des sogenannten Preußenkönigs Friedrich II., entstanden in und um Potsdam 17 Schlösser und Paläste, imposante Landschaftsparks sowie zahlreiche barocke Bauten, die bis heute das Stadtbild prägen. Auch die Weltoffenheit der brandenburgischen Kurfürsten und Könige trug einen nicht unerheblichen Teil zum wirtschaftlichen Aufschwung Potsdams bei. So profitierte die Stadt von den Kenntnissen und Fähigkeiten mehrerer eingewanderter Volksgruppen, wie beispielsweise die Hugenotten aus Frankreich sowie Handwerker aus den Niederlanden und Böhmen.

Kulturstadt & UNESCO-Welterbe

Das Königreich Preußen ist Geschichte – sein kulturelles Erbe prägt die Stadt bis heute. Potsdam ist berühmt für seine Schlösser und Gärten, vergangene Epochen wie der Barock und Klassizismus sind hier dank gut erhaltener Baudenkmäler noch unmittelbar erlebbar. Prominentestes Beispiel ist das weltberühmte Schloss Sanssouci mit seiner großzügigen Parkanlage, auch preußisches Versailles genannt. Das einstige „Lustschloss" im Rokokostil mit seinem berühmten terrassierten Garten, entstanden aufgrund der Entscheidung Friedrichs des Großen, am Südhang des Bornstedter Höhenzugs einen Weinberg anzulegen, zieht Touristenmassen aus aller Welt an und ist eines der Aushängeschilder Potsdams. Auch das Neue Palais an der Westseite des Parks Sanssouci, größtes Schloss der Stadt und die wohl letzte bedeutende Schlossanlage des preußischen Barocks, ist ein imposantes Zeugnis der früheren Königsresidenz. Doch für Liebhaber historischer Schlösser sind diese erst der Anfang: Orangerieschloss, Belvedere auf dem Pfingstberg, Marmorpalais, Jagdschloss Stern und weitere herrschaftliche Anwesen – die meisten hiervon umgeben von traumhaften Parkanlagen – sind Zeugnis des beispiellosen kulturellen Vermächtnisses Potsdams. Aufgrund dieser Einzigartigkeit sowie ihrem erkennbaren Einfluss auf die Kunstgeschichte wurden die „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" am 12. Dezember 1990 in die UNESCO- Welterbeliste aufgenommen.

Damit nicht genug der historischen Baudenkmäler. Gleich mehrere historische Viertel bringen den architektonischen Charme der drei zurückliegenden Jahrhunderte in das Stadtbild ein: die russische Kolonie Alexandrowka, die böhmische Webersiedlung Nowawes und das Holländische Viertel mit seinen pittoresken Ziegelstein-Hausfassaden, Antiquitätengeschäften, Res-

taurants und Cafés. Sie laden ebenso zum Schlendern und Staunen ein, wie der Alte Markt, das historische Zentrum der Stadt, der Neue Markt, der Luisenplatz und die vielen Gründerzeit-Wohnviertel, zum Beispiel im „szenigen" Stadtteil Babelsberg. Die gut erhaltene Bausubstanz vergangener Epochen in Kombination mit der unvergleichlichen Wasserlage – Potsdam ist eine Insel inmitten der Havelseen – verleihen dieser Stadt einen einmaligen Charme.

Kulturelle Highlights mit Ambiente

Auch das moderne Potsdam punktet mit kulturellen Highlights. Eines der prominenten Beispiele: die Schiffbauergasse, Erlebnisquartier inmitten einer historischen Schlösser- und Gärtenlandschaft. Hier wird eine spannende Kultur- und Tanzszene mit Gastronomie, innovativem Gewerbe sowie einer Flaniermeile im Uferpark des Tiefen Sees vereint. Hans-Otto-Theater, Waschhaus, Fabrik Potsdam, Kinder- und Jugendtheater HOT sowie das Theaterfestival UNIDRAM: Freunde der (freien) Theaterszene kommen hier voll auf ihre Kosten. Bunt und vielfältig sind auch die Veranstaltungen rund um die Themen Tanz, Musik, Film sowie darstellende und bildende Kunst. Auch Partygänger sind hier nicht fehl am Platz.

Ein dickes Aushängeschild des kulturellen Angebots in Potsdam sind auch die zahlreichen, vorwiegend im Bereich Klassik beheimateten musikalischen Veranstaltungen. Akustische Leckerbissen bieten unter anderem die Potsdamer Schlössernacht, die Musikfestspiele Potsdam Sanssouci, die Potsdamer Hofkonzerte Sanssouci, die Potsdamer Tanztage, das Festival „Vocalise" sowie zahlreiche Stadtteilfeste. All diese Veranstaltungen sind längst Institutionen im kulturellen Leben der Region und bieten ihren Gästen ein anspruchsvolles Veranstaltungsprogramm, viele hiervon inmitten des stilvollen historischen Ambientes der Stadt.

Last but not least ist Potsdam die Heimat der berühmten UFA-Filmstudios und somit für eine ebenso traditionsreiche wie lebendige Filmszene. Europas größtes und weltweit ältestes Filmgelände blickt auf legendäre Zeiten mit Stars wie Marlene Dietrich und Hans Albers zurück und ist bis heute Produktionsstätte nationaler und internationaler Kino- und Fernsehproduktionen, auch für Hollywood-Produktionen. Im Filmpark Babelsberg können Besucher heute selbst hinter die Filmkulissen schauen und bei Live-Stunts dabei sein – großes Kino „zum Anfassen"!

Wirtschaft: Wachstumsmotoren Film & Forschung

Doch ist Potsdam nicht nur eine Stadt der Kultur, sondern auch ein in vielen Bereichen wachsendes Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum vor den Toren Berlins. In allen wesentlichen Kategorien weist die Landeshauptstadt eine positive Entwicklung auf, so auch in der Bevölkerungsentwicklung: Seit über zehn Jahren wächst die Stadt kontinuierlich und wird laut Prognosen von heute 167.500 auf ca. 192.000 Einwohner im Jahr 2030 wachsen. Eine ähnliche positive Entwicklung lässt sich auch für den Arbeitsmarkt sowie das verfügbare Monatseinkommen der Einwohner attestieren. Im Standortvergleich deutscher B-Zentren belegt Potsdam laut FERI-Rating schon heute in puncto Wirtschaftskraft einen sehr guten zweiten Platz – ein Umstand, der sich auch in den nachhaltig steigenden Miet- und Kaufpreisen bei Immobilien widerspiegelt.

S. 24 oben-links: Schloss Babelsberg von der Havel aus

S. 24 oben-rechts: Typisches Bild entlang der Potsdamer Seenlandschaft - Steg an der Havel

S. 24 unten: Potsdams Wahrzeichen, das Schloss Sanssouci - an der Erweiterung war auch Ludwig Persius beteiigt, der auch die Kaiservilla des Fährguts entwarf

S. 26-27: Potsdams historische Schlösser und Parks wurden 1990 von der UNESCO als größtes Ensemble der deutschen Welterbestätten in die Liste des Weltkultur- und Naturerbes der Menschheit aufgenommen

Eines der wirtschaftlichen Erfolgsrezepte Potsdams ist die außergewöhnlich gute Verzahnung zwischen Wirtschaft und Forschung. Rund 25.000 Studierende zählen die insgesamt sechs Hochschulen der Landeshauptstadt, über 40 Forschungseinrichtungen beschäftigen mehr als 10.000 Mitarbeiter. Potsdam ist die Stadt mit den meisten Wissenschaftlern pro Einwohner in ganz Deutschland. Auch Unternehmen profitieren von dem in den Hochschulen sowie im Hasso-Plattner-Institut ausgebildeten akademischen Nachwuchs, wie beispielsweise SAP, eBay und Oracle, dessen Europazentrale in Potsdam sitzt. Die enge Verzahnung zwischen Hochschulen, Wirtschaftsunternehmen und außeruniversitären Einrichtungen gilt auch für die Zukunft als einer der maßgeblichen Wachstumsmotoren der Stadt.

Darüber hinaus hat Potsdam mit mehr als 12.000 Branchenbeschäftigten in der Region den inoffiziellen Titel als führender Biotechnologiestandort Deutschlands inne. Auch im Bereich Film und Medien braucht sich die Landeshauptstadt wahrlich nicht zu verstecken, zählt Potsdam doch dank des Filmparks Babelsberg zu den Global Playern der Filmindustrie. Hier finden nicht nur internationale Filmproduktionen bis hin zu Hollywood-Blockbustern statt, mit mehr als 120 Unternehmen und über 3.000 Beschäftigten, darunter Kino- und TV-Produzenten, Animations-, Stunt- und Special Effects-Firmen, Postproduction-Services, Hightech- und Multimedia-Unternehmen sowie private und öffentlich-rechtliche Sender ist diese Institution einer der Jobmotoren der Stadt.

Malerische Havelseen

Wo gearbeitet wird, da will auch entspannt werden. Gut also, dass Potsdam von Wasser umgeben ist. Am Mittellauf der Havel gelegen befinden sich hier mehr als 20 Gewässer, im urbanen Zentrum unter anderem der Heilige See, der Aradosee, der Templiner See, der Tiefe See und der Griebnitzsee. In den Außenbezirken liegen noch der Sacrower See, der Lehnitzsee, der Groß Glienicker See, der Fahrländer See, der Weiße See und weitere Gewässer. An ihren Ufern befinden sich zahlreiche gut erhaltene Villen inmitten großer herrschaftlicher Anwesen, die zusammen mit der malerischen Ufer- und Seenlandschaft Potsdam ein unvergleichliches Flair verleihen. Auch für hohen Freizeitwert ist dank der Havelseen gesorgt, so können beispielsweise zahlreiche Sehenswürdigkeiten vom Wasser aus besichtigt werden, da diese unmittelbar am Ufer gelegen sind. Sportbegeisterte nutzen das nasse Metier zum Schwimmen, Segeln, Surfen oder Rudern, Sonnenanbeter und „Wasserratten" genießen die heißen Sommertage an einer der zahlreichen Badestellen der Stadt. Oder man lässt einfach die Seele baumeln und genießt den Sonnenuntergang mit Blick auf diese herrliche Wasser- und Kulturlandschaft. Die Kombination aus Kultur, Wirtschaft und Naherholung macht Potsdam, das „Juwel an der Havel", zu einer der dynamischsten und lebenswertesten Städte Deutschlands.

oben-links: Südseite des Schloss Sanssouci mit Weinbergterrassen

oben-rechts: römische Bäder im Park Sanssouci

Mitte-links: Nikolaikirche im Zentrum Potsdams. Die Bauleitung übernahm Ludwig Persius

Mitte-Mitte: Das Schloss Cecilienhof war Ort der Potsdamer Konferenz vom 17. Juli bis 2. August 1945

Mitte-rechts: Holländerviertel

unten: Chinesisches Teehaus im Park Sanssouci

Fährgut
Jungfernsee
Havel
Bugapark
Bornstedt
Ruinenberg
Jägervorstadt
Neuer Garten
Heiliger See
Berliner Vorstadt
Volkspark Klein-Glienicke
Tiefer See
Park Babelsberg
Park Sanssouci
Altstadt Potsdam
Potsdam West
Babelsberg
Teltower Vorstadt
Havel

Sehenswürdigkeiten

1	Schloss und Park Sanssouci	20 Min. Fahrrad
2	Glienicker Brücke	16 Min. Fahrrad
3	Schloss Cecilienhof und Neuer Garten	10 Min. Fahrrad
4	Schloss und Park Babelsberg	24 Min. Fahrrad
5	Stadtschloss, Alter Markt und Nikolaikirche	17 Min. Fahrrad
6	Holländisches Viertel	15 Min. Fahrrad
7	Historische Altstadt / Brandenburger Tor	15 Min. Fahrrad
8	Erlebnisquartier Schiffbauergasse / Theater	18 Min. Fahrrad
9	Chinesisches Haus	18 Min. Fahrrad
10	Russische Kolonie Alexandrowka	10 Min. Fahrrad

Theater & Museen

Hans-Otto-Theater	15 Min. PKW
Filmmuseum Potsdam	18 Min. Fahrrad
Naturkundemuseum	16 Min. Fahrrad
Kabarett Obelisk	13 Min. PKW

Hochschulen, Universitäten & Forschung

1	Universität Potsdam	7 Min. PKW
2	Fachhochschule Potsdam	6 Min. PKW
3	Hochschule für Film und Fernsehen Konrad Wolf	24 Min. PKW
4	Wissenschaftspark-Potsdam im Ortsteil Golm	11 Min. PKW
5	Biotech Campus Hemannswerder	26 Min. PKW
6	Hasso Plattner Institut	25 Min. PKW
7	Deutsches Institut für Ernährungsforschung	27 Min. PKW
8	Fraunhofer Institut IZI	12 Min. PKW
9	Max-Planck-Institut	11 Min. PKW
10	Deutsches Geoforschungszentrum	20 Min. PKW
	Humboldt-Universität Berlin	45 Min. PKW
	Freie Universität Berlin	35 Min. PKW

Industrie & Wirtschaft

1	Volkswagen Design Center	15 Min. PKW
2	SAP Forschungs- und Entwicklungszentrum	3 Min. Fahrrad
3	Oracle Datenbanksoftware	15 Min. PKW
4	UFA Film- und Fernsehproduktion	22 Min. PKW
5	Wunderkind (Modelabel)	16 Min. PKW
6	Katjes Zuckerwaren	20 Min. PKW
7	Merz Pharmaceuticals	26 Min. PKW
8	Bayer Bioscience	24 Min. PKW
9	Ferchau Engineering- und IT-Dienstleistungen	15 Min. PKW
10	natGAS	9 Min. PKW

Nahversorgung

Aldi	3 Min. PKW
sky-Supermarkt	3 Min. PKW
BIO COMPANY	3 Min. PKW
dm-drogerie markt	3 Min. PKW
Bäckerei Thonke	3 Min. PKW
Bäckerei Exner	3 Min. PKW

Shopping

Brandenburger Straße	14 Min. Fahrrad
Markt-Center Potsdam	17 Min. Fahrrad
Bahnhofspassagen	17 Min. PKW
Stern Center	20 Min. PKW
Spandau Arcaden (Berlin)	24 Min. PKW
Schloßstraße Steglitz (Berlin)	37 Min. PKW
Ku'Damm (Berlin)	35 Min. PKW

Restaurants

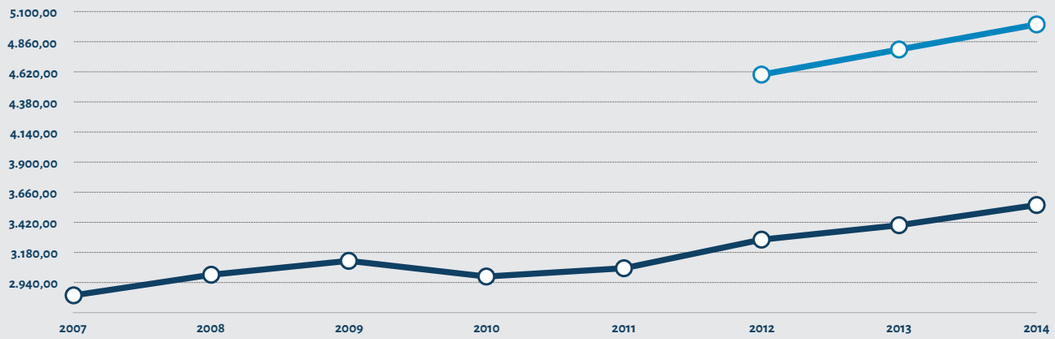
Chi Keng Sushi (Asiatisch)	10 Min. PKW
Kades Restaurant am Pfingstberg (Deutsch)	6 Min. PKW
Restaurant & Café Heider (Europäisch)	14 Min. Fahrrad
Ristorante Da Vinci (Italienisch)	9 Min. PKW
Brasserie zu Guttenberg (Französisch)	14 Min. Fahrrad
Pfeffer & Salz (Italienisch)	14 Min. Fahrrad
Mövenpick Restaurant zur Historischen Mühle	16 Min. Fahrrad
Waikiki Burger	9 Min. PKW
Peter Pane (Burger)	18 Min. Fahrrad
L'Osteria (Italienisch)	18 Min. Fahrrad
Gasthausbrauerei Meierei	10 Min. Fahrrad

Infrastruktur

Bushaltestelle	5 Min. Fuß
Hauptbahnhof Potsdam	18 Min. PKW
Bahnhof Spandau	25 Min. PKW
Hauptbahnhof Berlin	43 Min. PKW
Flughafen Tegel	36 Min . PKW
Flughafen Schönefeld (BER)	40 Min. PKW

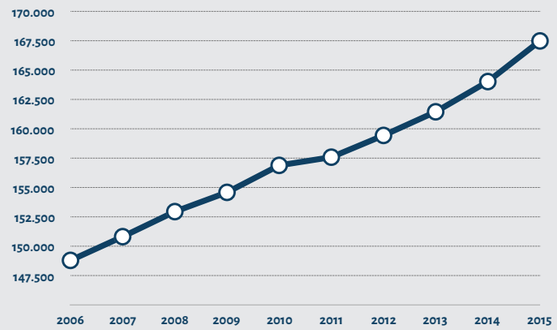
Potsdam in Zahlen

Preisentwicklung Eigentumswohnungen Altbau / Erstbezug



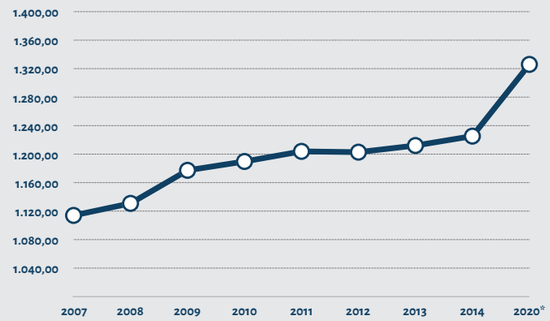
Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Potsdam 3. Quartal 2015

Einwohner



Quelle: 2006-2014: Statista GmbH / 2015: Stadt Potsdam/Bereich Bürgerservice

Einkommen



Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Potsdam 3. Quartal 2015

Standortvergleich [8]

Wirtschaftskraft B-Zentren Deutschlands

		3. Quartal 2015		3. Quartal 2014	
		Pkt	Klasse	Pkt	Klasse
1	Regensburg	67	A	65	A
2	Potsdam	64	A	63	A
3	Freiburg	62	A	61	A

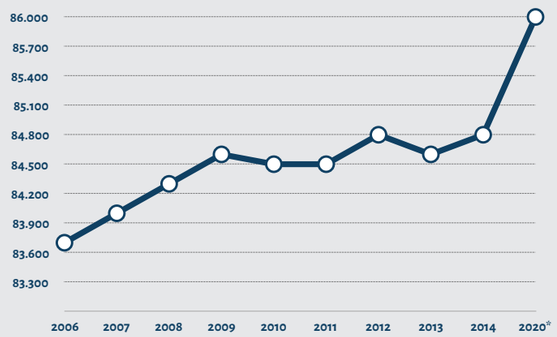
Prognose: Preissteigerungen

bei Eigentumswohnungen bis 2030

		Bevölkerungs-entwicklung**	Preis-entwicklung***
1	Berlin	4,74 %	14,49 %
2	Potsdam	4,46 %	14,03 %
3	Hamburg	4,38 %	13,86 %

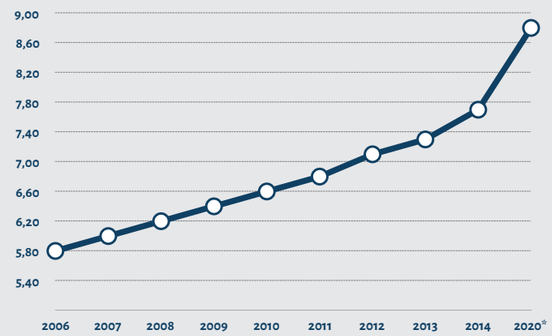
** inkl. Flüchtlingsprognose
*** Bevölkerungsbedingt bei Eigentumswohnungen

Beschäftigungsverhältnisse



Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Potsdam 3. Quartal 2015

Nettokaltmieten



Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Potsdam 3. Quartal 2015

Die Stärken im Niveauranking

+ In Potsdam konnte im März 2014 für 58,1 Prozent der unter 3-Jährigen ein Betreuungsplatz zur Verfügung gestellt werden. Im Vergleich der Großstädte bedeutet das Rang 2.

+ In Potsdam gingen im Jahr 2014 56,3 Prozent der über 55-Jährigen einer Beschäftigung nach. Im Mittel aller Vergleichsstädte lag der Wert bei 47,6 Prozent - Rang 2

Die Stärken im Dynamikranking

+ Der Anteil der Beschäftigten mit einem Hochschul- oder Fachhochschulabschluss stieg zwischen 2009 und 2014 in allen Vergleichsstädten um durchschnittlich 0,6 Prozentpunkte. Potsdam erreicht einen Zuwachs von 1,6 Prozent, was Rang 9 bedeutet.

+ Die Frauenbeschäftigungsquote stieg zwischen 2009 und 2014 in allen Vergleichsstädten um durchschnittlich 4,7 Prozentpunkte. Potsdam erreicht einen Wert von 3,0 Prozentpunkten, was Rang 62 bedeutet.

Neu Fahrland – Stadt & Land vor der Tür

Nah an der City und direkt in der Natur: Neu Fahrland ist eine echte Naturschönheit, nur wenige Minuten von der Potsdamer Innenstadt entfernt. Wer hier wohnt, schätzt die Ruhe und Idylle dieser von fünf Seen umgebenen Halbinsel ebenso wie das kulturelle Angebot Potsdams und Berlins.

Neu Fahrland gilt als der Fünf-Seen-Ortsteil Potsdams. Der Name ist Programm: Jungfernsee, Lehnitzsee, Weißer See, Krampnitzsee, Fahrländer See sowie der Sacrow-Paretzer Kanal umgeben diesen Stadtteil und machen ihn zu einer Halbinsel. Das hat vor allem landschaftlich seinen Reiz. Spaziergänger entdecken in Neu Fahrland malerische Uferlandschaften, alte Buchen- und Mischwälder und nicht zuletzt so manche herrschaftliche Villa auf wunderschön gelegenem Wassergrundstück. Ein malerisches Fleckchen Erde mit Urlaubscharakter in unmittelbarerer Nähe zur Großstadt – so ähnlich dachte sich das wohl auch die berühmte Hoteliers-Familie Adlon, die ihre prachtvolle Villa hier, direkt am Lehnitzsee, erbauen ließ.

Natur pur vor den Toren Potsdams

Der 1894 erstmals als Kolonie Neu Fahrland in den Gemeindeunterlagen Fahrlands erwähnte Stadtteil zählt seit Oktober 2003 zum Potsdamer Stadtgebiet (zwischenzeitlich war Neu Fahrland schon einmal von 1939 bis 1952 ein Teil Potsdams). Von der Landeshauptstadt aus stellt der Stadtteil das Tor zum Havelland und somit auch den Übergang von der Großstadt in die Natur dar. Hierdurch kommen die Einwohner nicht nur in den Genuss wunderschöner Landschaft, auch die Freizeitmöglichkeiten sind immens: Ob zu Lande mit Fahrrad, Wanderschuh und Inlineskates oder zu Wasser mit Boot, Kanu und Surfbrett – in Neu Fahrland liegt das Hobby direkt vor der Haustür. Gleiches gilt für die Großstadt. Potsdams Innenstadt ist von Neu Fahrland aus innerhalb weniger Autominuten erreichbar. Wer lieber die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen möchte, der gelangt per Bus innerhalb von ca. 15 Minuten in das Zentrum und kommt hier in den Genuss des kulturellen Angebots, der Einkaufsmöglichkeiten und der vielen Bars und Restaurants. Noch etwas mehr Großstadt bietet das benachbarte Berlin, das man von hier aus in ca. 45 Autominuten erreicht. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man dank des S-Bahn- und Regionalbahn-Anschlusses Potsdams schnell und einfach in die Hauptstadt.

Einwohnerzahl: stetiges Wachstum

Die Kombination aus Stadt und Natur ist auch einer der wesentlichen Gründe für die wachsende Beliebtheit Neu Fahrlands – fraglos befindet sich dieser Stadtteil auf Wachstumskurs. Seit der Wiedervereinigung gab es hier eine rege Bautätigkeit und das hierdurch geschaffene Angebot an Wohnraum fand und findet bis heute Abnehmer. So wuchs Neu Fahrlands Einwohnerzahl von etwa 900 im Jahr 1990 auf 1.617 am Ende des Jahres 2015. In Anbetracht des starken Wachstums Potsdams (bis 2030 voraussichtlich um ca. 15 Prozent) ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzt. Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Miet- und Kaufpreisniveau Neu Fahrlands wider, das konstant über den Durchschnittswerten Potsdams liegt.

Gutshof Nedlitz – Potsdams nördliches Entree

Das FÄHRGUT war unter dem Namen Gutshof Nedlitz für mehrere Jahrhunderte strategisch wichtiger Ortseingang zur Residenzstadt Potsdam und Tor zum angrenzenden Havelland. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts, nach tiefgreifenden Umbauten, prägten die markanten Zinnentürme des Guts sowie die Nedlitzer Brücke das Erscheinungsbild dieser Stadtzufahrt und seiner Umgebung.

Auch wenn es Zeitzeugen zu diesem Zeitpunkt wohl noch nicht bewusst war: Als im Mai 1945 sowjetische Armee-Einheiten sich ihren Weg nach Potsdam erkämpften, da ging für den Gutshof Nedlitz – das ehemalige FÄHRGUT – ein langes Kapitel zu Ende. Seit Ende des 17. Jahrhunderts befand sich das Anwesen im Besitz der Familie Müller (später Lutze), nun, in den Nachkriegsmonaten, sollte es schon bald an die Vereinigung der gegenseitigen Bauernhilfe (VdgB) übergehen und als Maschinenstation fungieren.

Walter Lutze hieß der letzte Eigentümer des Gutshofes, bevor der 2. Weltkrieg dem Familienbesitz ein Ende setzte. Er war somit letzter einer langen Ahnenreihe von Besitzern, die im Jahr 1679 ihren Anfang nahm, als das Amt Potsdam nach Übergabe von Friedrich Wilhelm von Brandenburg das Gut mit Erbvertrag Matthias Müller (genannt Müller IV) überließ. Die Familie Müller war zuvor bereits seit 1588 Eigentümerin der Fährrechte am direkt angrenzenden Fährübergang, mit der Übernahme des Gutshofes wurden Gut und Fähre in Nedlitz zusammengeführt.

Der Wandel als stetiger Begleiter

Zu diesem Zeitpunkt hatte der Gutshof noch ein deutlich anderes Gesicht als heute, denn keines der damaligen Gebäude ist heute noch erhalten. So imposant der später errichtete Gutshof war (und bis heute ist), so klein und unscheinbar war er noch im 18. Jahrhundert, als „nur ein einstöckiges Wohnhaus auf flacher Erde, mit hohem Strohdach gedeckt (und) von geringem Umfange und Räumlichkeit vorhanden“ war. Ein Schafstall sowie mehrere Wirtschaftsgebäude – darunter auch ein Brauhaus – wurden im Laufe des 19. Jahrhunderts durch Scheunen ersetzt, die zum Ende desselben Jahrhunderts wiederum einer 70 m langen Ziegelscheune weichen mussten (die im Zuge der Umwandlung zu Wohnraum dem neuen UFERHAUS wird weichen müssen). An der Stelle des heutigen Gutshauses – der KAISERVILLA – stand wiederum nahe der Fährbrücke eine kleine, hölzerne Fischerhütte, die von 1716 bis 1809 als Unterkunft einer Invalidenwache diente, welche an der strategisch bedeutenden Brücke Desertionen in der Potsdamer Garnision verhindern sollte. Sogar ein Weinberg inklusive kleinem Weinhäuschen grenzte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts südlich an den Gutshof, der dann allerdings durch Obstplantagen und Ackerfläche ersetzt wurde.

Der Startschuss für die Umwandlung zum bis heute existierenden Gutshof erfolgte in den 1770er Jahren. Das Wohnhaus genügte Ende des 18. Jahrhunderts nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen, und so fasste Tobias August

S. 36 oben: Blick über den Lehnitzsee

S. 36 unten: Villa mit Wasserzugang in unmittelbarer Nähe zum FÄHRGUT

links: Nedlitzer Brücke. Erinnerungsblatt an die feierliche Schlussstein-setzung, Lithografie von Strorch & Kramer, 1854

Müller (Müller VI) den Entschluss, ein massives Wohnhaus an der nördlichen Seite des Hofs errichten zu lassen, wo bis dato ein altes Wirtschaftsgebäude sowie die Fischerhütte standen. Er beauftragte hierfür seinen Schwager, den Potsdamer Bauingenieur Heinrich Ludwig Manger, der einen zweigeschossigen Bau im spätfriderizianischen Stil entwarf, dessen Grundstein im Jahr 1777 gelegt wurde. Das Bauvorhaben war zunächst jedoch wenig erfolgreich, denn „die Mittel gestatteten nur die Hälfte des beabsichtigten Baus auszuführen." Nur der westliche Teil des Gebäudes, bis heute aufgrund der unterschiedlichen Höhe der beiden Gebäudeflügel gut erkennbar, konnte fertiggestellt werden. Die Fischerhütte blieb fürs Erste bestehen und diente weiterhin als Invalidenwache.

Friedrich Wilhelm IV. – „spiritus rector" des Gutshaus-Umbaus

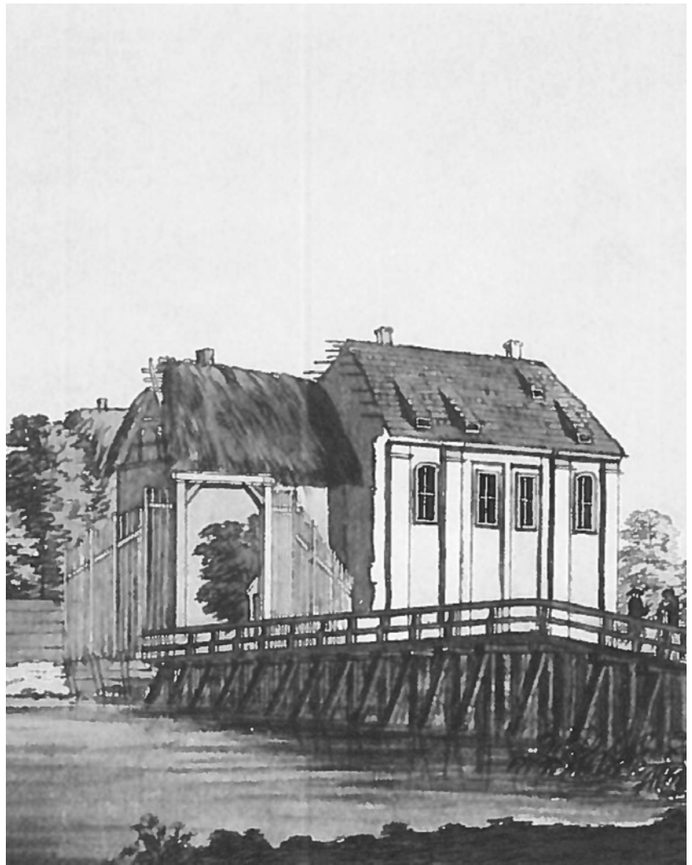
Ein wahrhaft seltsamer Anblick! Das neue Gutshaus nur halb vollendet mit offen vorragendem Giebel, die Fischerhütte direkt angrenzend und zunehmend dem Verfall ausgesetzt – wie seltsam das Gesamtkonstrukt anmutete, davon gibt ein von Johann Friedrich Nagel angefertigtes Deckfarbenblatt aus dem Jahr 1788 Zeugnis. Dieser Zustand sollte noch über 20 Jahre Bestand haben und die Familie Müller lebte während dieser Zeit in dem zunehmend desolaten Wohnhaus am südlichen Teil des Hofs. Erst 1804 erfolgte der Beschluss zum Weiterbau des „neuen" Gutshauses, nachdem Friedrich Müller (Müller VII) im zweiten Anlauf das Einverständnis von König Friedrich Wilhelm III. bekam, die Baumaßnahmen zu finanzieren. Ein entscheidender Grund hierfür war höchstwahrscheinlich der zunehmend schlechte Zustand der Wachunterkunft. Im Jahr 1805 war es soweit, Familie Müller bezog die Wohnungen im neuen Gutshaus, welches aufgrund der Anforderungen der Invalidenwache jedoch etwas anders ausgerichtet war als von Manger ursprünglich vorgesehen.

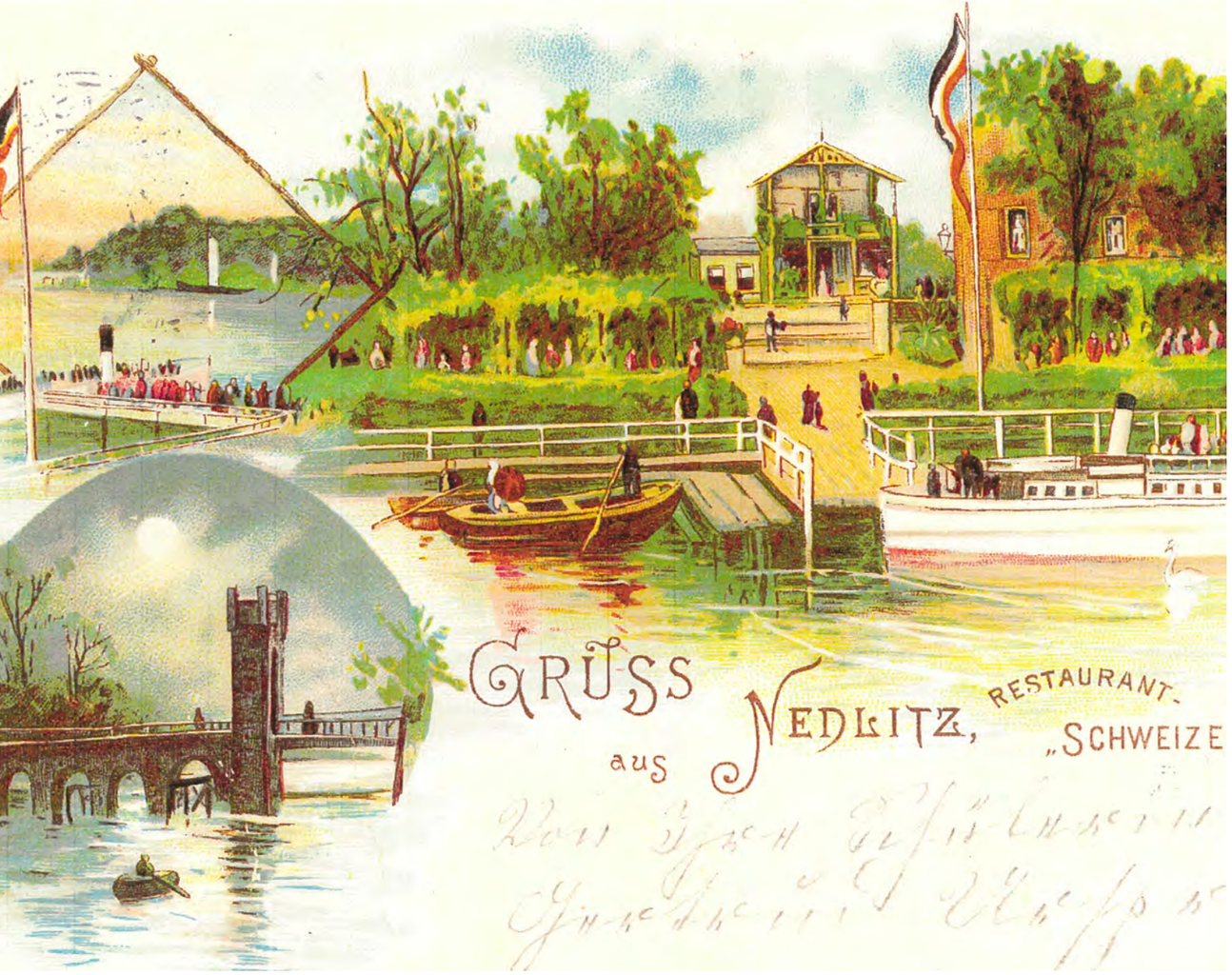
Sein charakteristisches Äußeres erhielt das Gutshaus im Zuge des bis dato letzten großen Ausbaus, der wahrscheinlich im Jahr 1854 abgeschlossen und in dessen Zug auch die Brücke erneuert wurde. Der vorausgegangene Beschluss hierzu erfolgte 1845 im Rahmen des Verkaufs der Nedlitzer Brücke – sie war aufgrund zweier Chaussee-Neubauten nach Nauen und Spandau nicht mehr rentabel – an den preußischen Staat. Dessen Interesse hierfür ist vor allem auf die Person von König Friedrich Wilhelm IV. zurückzuführen, der eigene Vorstellungen für die Kulturlandschaft Potsdams umsetzen wollte und hier die Gelegenheit sah, das nördliche Entree der Stadt architektonisch aufzuwerten. Um hierbei auch auf das Gutshaus Zugriff zu erlangen, verpflichtete sich der Staat Preußen, ein weiteres Geschoss „auf das an der […] Brücke gelegene Wohnhaus vollständig eingerichtet, nebst Bodenraum und Dach in massiver Bauart, und im ganzen Umfang des Hauses, ohne allen Beitrag des Gutsbesitzers Müller aufsetzen zu lassen".

Für Friedrich Wilhelm IV. stand fest, dass für den Entwurf des Bauvorhabens nur der renommierte Architekt Ludwig Persius in Frage kam, der im Jahr 1844 und somit ein Jahr vor Vertragsunterzeichnung selbigen vorstellte. Anstelle der alten Holzbrücke trat nun eine Ziegelbrücke mit vier Bögen (die letztendlich bis ins Jahr 2003 Bestand hatte), deren charakteristisches Erscheinungsbild fortan mit dem Äußeren des Gutshauses verschmelzen sollte. Dies und die Aufschüttung des Straßendamms waren die Gründe, weshalb das Gutshaus ein weiteres Stockwerk inklusive eines Turms im Stile des „Normännischen Burgenstils" mit seinen bis heute charakteristischen Zinnen erhielt. Dieser Stil bot neben dem beeindruckenden Erscheinungsbild noch einen weiteren Vorteil: Auf diese Weise konnten die unterschiedlichen Bauweisen der vorangegangenen Bauphasen von 1777 und 1805 geschickt kaschiert werden und das Gebäude wirkte trotz seiner Asymmetrie homogen.

20. Jahrhundert: Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Größere Umbaumaßnahmen erfolgten erst wieder in den Jahren 1922/23 unter dem damaligen Eigentümer Martin Lutze. Diese waren überfällig, befanden sich doch insbesondere die sanitären Anlagen noch auf dem Stand um 1850. So gab es im Haus weder Toiletten, noch Bäder, auch elektrisches Licht war nicht verfügbar. In diesen Punkten wurde Abhilfe geschaffen, zudem wurde die Küche modernisiert, mehrere Zwischenwände wurden entfernt und





darüber hinaus bekam das Gebäude einen architektonisch unspektakulären Anbau an der Nordseite, welcher den Einbau der Toiletten ermöglichte. Ein letztes Mal vor dem 2. Weltkrieg wurde das Gutshaus im Jahr 1935 umgebaut und erhielt in diesem Zug unter anderem eine bis heute erhaltene neobarocke Eichentreppe.

Im Jahr 1945 fing dann die neue Zeitrechnung für den Gutshof an. Die Familie Lutze wurde enteignet, der Gutshof ging in den Besitz der VdgB über und diente fortan als Maschinenstation. Als das Ehepaar Lutze sowie weitere Bewohner das Haus 1950 räumen mussten, wurden am Gutshaus mehrere Reparaturen vorgenommen, insbesondere am undichten Dach, wo der charakteristische Turm abgetragen und durch ein Notdach ersetzt wurde. Weitere Erhaltungsmaßnahmen fanden im Jahr 1964 statt, als man unter anderem das Mauerwerk mit Zementputz überzog. Ab dem Jahr 1992 befand sich im Gutshaus der Verwaltungssitz der Gemeinde Fahrland bis zu deren Auflösung im Jahr 2003, als Neu Fahrland nach Potsdam eingemeindet wurde. Seither stehen die Gebäude des FÄHRGUTS leer. Nun werden in naher Zukunft das Gutshaus (KAISERVILLA) und die alten Stallungen (HAUS NEDLITZ) denkmalgerecht saniert und – an Nord- und Westseite durch Neubau (UFERHAUS und KLEINES FÄHRHAUS) ergänzt – in modernen Wohnraum umgewandelt. Wo einst die Familie Müller über Jahrhunderte den Gutshof Nedlitz bewirtschaftete, am historischen Entree zu Potsdams Norden, zieht schon bald neues Leben ein.

Tipp zum Weiterlesen:
Sander, Thomas: Nedlitz. Schlösser und Gärten der Mark, Heft 142. Veröffentlicht 2015 für den „Freundeskreis Schlösser und Gärten der Mark“ in der deutschen Gesellschaft e.V. Herausgeberin: Sibylle Badstübner-Gröger ISBN Nr. 978-3-941675-681-1

S. 40 links oben: Das Gutshaus vor 1800

S. 40 rechts: Die Alte Brücke und das Zollhaus bei Nedlitz. Deckfarbenblatt von Johann Friedrich Nagel, 1788

S. 40 links unten: Blick über den Weißen See auf die Rückfront des erweiterten Gutshauses, links die Brücke. Aquarell nach 1805

S. 41: Gutshaus mit Turm, Brücke und Torturm von Süden. Postkarte um 1930

S. 42 oben: Postkarte von 1901

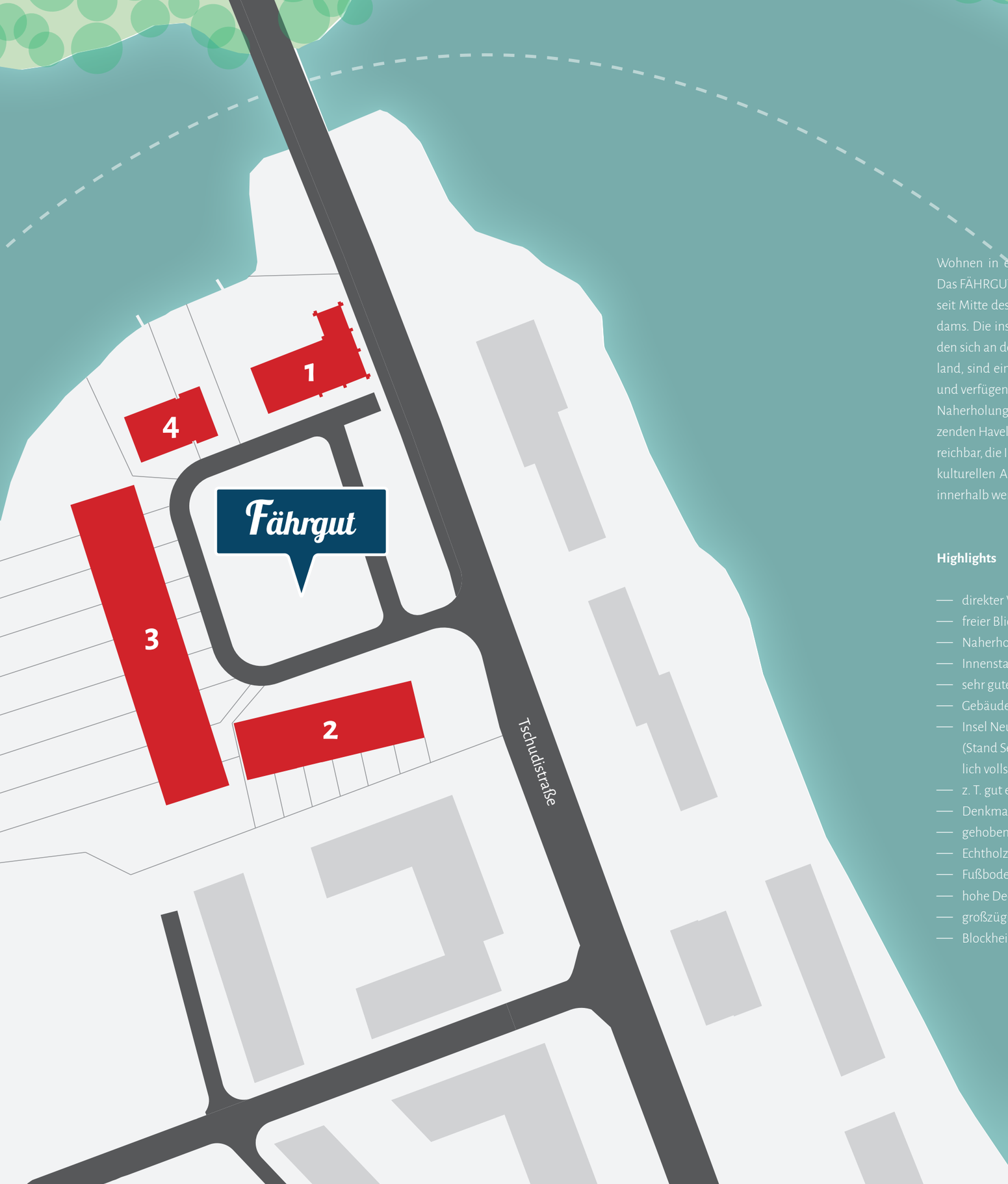
S. 42 unten: Panorama Insel Nedlitz mit Lehnitz- und Weißen See

Insel Neu Fahrland

Wohnquartier in Seenlandschaft

Die Insel Neu Fahrland, entstanden durch den Bau des Sacrow-Paretz-Kanals in den Jahren 1874-76, besitzt das Potenzial für einen Wohnstandort von außergewöhnlicher Schönheit. Malerische Wassergrundstücke und Waldgebiete reihen sich an den Ufern des Weißen Sees, Lehnitzsees und Jungfernsees, die diese Insel umgeben. Sie bieten einen traumhaften Ausblick auf die Wasser- und Kulturlandschaft des Potsdamer Nordens.

Laut Bebauungsplan „Westliche Insel Neu Fahrland“ der Stadt Potsdam wird der noch unbebaute westliche Teil des Inselareals (welcher südlich an das hier angebotene Objekt angrenzt) in ein urbanes Quartier mit über hundert Wohnungen sowie Gewerbeflächen umgewandelt. Das FÄHRGUT ist somit der Startschuss für ein flächendeckendes Wohnquartier, umgeben von Wasser und Teil der kulturlandschaftlich reizvollen Havelseeufer, die Potsdam und Umgebung auf so charmante Weise prägen.



Das FÄHRGUT im Überblick

Wohnen in einem historischen Wahrzeichen Potsdams: Das FÄHRGUT Potsdam in seiner heutigen Form ist bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts das nördliche Entree Potsdams. Die insgesamt 4 Gebäude dieses Ensembles befinden sich an der nord-westlichen Spitze der Insel Neu Fahrland, sind eingerahmt in eine malerische Seenlandschaft und verfügen zum Teil über einen eigenen Wasserzugang. Naherholungsgebiete entlang der Havel sowie im angrenzenden Havelland sind von hier aus schnell und einfach erreichbar, die Innenstadt Potsdams mit ihrem reichhaltigen kulturellen Angebot sowie ihrer Anbindung an Berlin ist innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Highlights

- direkter Wasserzugang
- freier Blick auf Weißen See
- Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe
- Innenstadt Potsdams in wenigen Minuten erreichbar
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Gebäude von historischer Bedeutung
- Insel Neu Fahrland wird laut vorliegender Planung (Stand Sep. 2016) in naher Zukunft wohnwirtschaftlich vollständig erschlossen
- z. T. gut erhaltene historische Details
- Denkmalschutz und Neubau
- gehobene Bad- und Küchenausstattung
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- hohe Decken
- großzügige Grundrisse
- Blockheizkraftwerk

Nach umfassender Sanierung bietet dieses Objekt Wohnkomfort der Extraklasse und Urlaubsflair in den eigenen vier Wänden: Ob mit Blick auf das Glitzern des Sees oder in der Wohlfühloase des eigenen Gartens – hier steht Wohnen für Durchatmen und Entspannen. Eine exklusive Ausstattung in sämtlichen Wohneinheiten sowie großzügige Grundrisse mit viel Freiraum für individuelle Wünsche runden das Wohnkonzept dieses Gebäudeensembles ab und lassen keine Wünsche offen.

1 KAISERVILLA
Denkmal - 10 Wohneinheiten

2 HAUS NEDLITZ
Denkmal - 10 Wohneinheiten

3 UFERAPARTMENTS
Neubau - 25 Wohneinheiten + 1 Kopfbau

4 KLEINES FÄHRHAUS
Neubau - 3 Reihenhäuser

Energiekonzept

Der Wert einer Immobilie sollte nicht nur in seinem Denkmalerhalt ausgedrückt werden, sondern gleichsam in seiner heutigen und zukünftigen Nutzung modernen energetischen Ansprüchen genügen. Das Energiekonzept des FÄHRGUTS basiert auf der Verbindung ökologischer Ansprüche, niedriger Heizkosten sowie einer modernen technischen Ausstattung.

Folgende Maßnahmen werden bei der Sanierung des Objektes berücksichtigt:

- Einbau einer Fußbodenheizung, wo möglich. Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen, daher teilweise Heizkörper
- Enge Zusammenarbeit mit einem Energieberater zur Erlangung des KfW-Effizienzhaus Denkmal
- Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem
- Neue Isolierglasfenster entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes

Die Verwendung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) bringt folgende Vorteile:

- Umweltschutz durch geringere CO_2-Emissionen, geringeren Primärenergieeinsatz
- Gekoppelte Energieproduktion bringt Vorteile gegenüber anderen Energieerzeugern: Gewinn von Strom und Wärme der sogenannten Kraft-Wärme Kopplung
- Unabhängigkeit von Stromversorgern: BHKW erhöht die Versorgungssicherheit und vermindert die Importabhängigkeit
- Gebäudewertsteigerung
- Unabhängig von Wind und Wetter
- Keine Übertragungsverluste
- Modernste Technologie

KfW-Denkmal Effizienzhaus

Vor allem mit der Einführung der Energiepässe für Immobilien wirkt sich der Einfluss von wärmedämmendem Material und moderner Technik auf die Mietpreise positiv aus. Innovative und effiziente Energiekonzepte erfreuen Investoren und Mieter. Das ist gelebte Nachhaltigkeit!

KAISERVILLA

unverbindliche Visualisierung

Wohneinheit 10

Erdgeschoss

Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	41,00 m²
Erfrischen	4,35 m²
Flur 1	5,45 m²
AR 1	2,20 m²
Relaxen (f=1/2)	8,15 m²
Geschossfläche	**61,15 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	15,70 m²
Lernen	12,65 m²
Entspannen	7,30 m²
Flur	5,30 m²
AR 2	3,05 m²
Geschossfläche	**44,00 m²**
Gesamtfläche	**105,15 m²**

HAUS NEDLITZ

unverbindliche Visualisierung

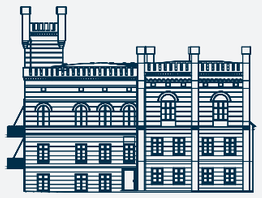
KAISERVILLA

Modernes Wohnen mit Freiraum

Das ehemalige Gutshaus ist ein Stück lebendige Kulturgeschichte und Zeugnis der Tage von Friedrich Wilhelm IV. In den frühen 1850er Jahren nach Plänen von Ludwig Persius gebaut, ist es aufgrund seiner imposanten Bauweise im normannischen Burgenstil bis heute eines der herausragenden Wahrzeichen des nördlichen Potsdams. Gemeinsam mit dem KLEINEN FÄHRHAUS befindet es sich am nördlichen Ende der Insel Neu Fahrland und verfügt über einen direkten Zugang sowie freien Blick auf den Weißen See.

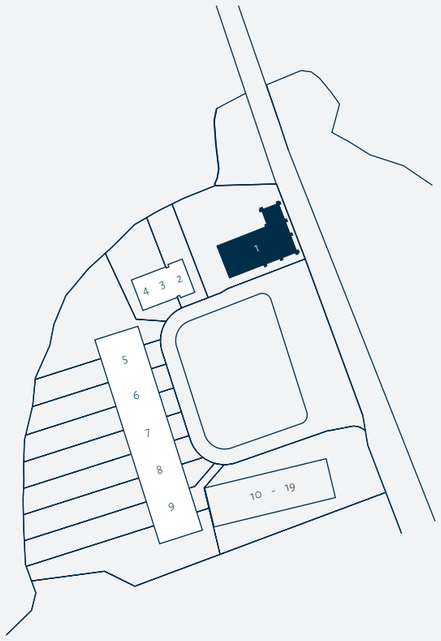
Das majestätische Antlitz mit seinem markanten Zinnenturm unterstreicht: Hier steht ein Haus von Bedeutung. Hier wohnt man in einem ehemaligen Gutshaus mit herrschaftlichem Charakter. Dieser kommt auch im Inneren des Gebäudes zum Ausdruck, das mit großzügiger Raumgestaltung und imposanter Deckenhöhe die Wesenszüge eines Prachtbaus vorweisen kann. Auch die erhalten gebliebenen historischen Details, etwa eine Wangentreppe mit Traljengeländer im Haupttreppenhaus oder eine neobarocke Eichentreppe, haben diesem Gebäude den Charme vergangener Epochen erhalten.

Nach aufwändiger Sanierung vereint die KAISERVILLA zukünftig Denkmalschutzvorgaben mit den Ansprüchen eines modernen Wohn- und Energiekonzepts. Die insgesamt 10 Wohneinheiten zeichnen sich durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale aus, bspw. eine Fußbodenheizung (wo erlaubt) in Kombination mit einem hierfür geeigneten Echtholzparkett, eine exklusive Badausstattung sowie großzügige Grundrisse für ein Höchstmaß an individuellem Freiraum.



ECKDATEN:

Wohneinheiten	10
Wohnfläche	ca. 853,66 m²
Highlights	— direkter Wasserzugang — freier Blick auf Weißen See — z. T. gut erhaltene historische Details — Fassade im normannischen Burgenstil — gehobene Badausstattung — Echtholzparkett — Fußbodenheizung (wo erlaubt) — hohe Decken — großzügige Grundrisse



Wohneinheit 01

Erdgeschoss

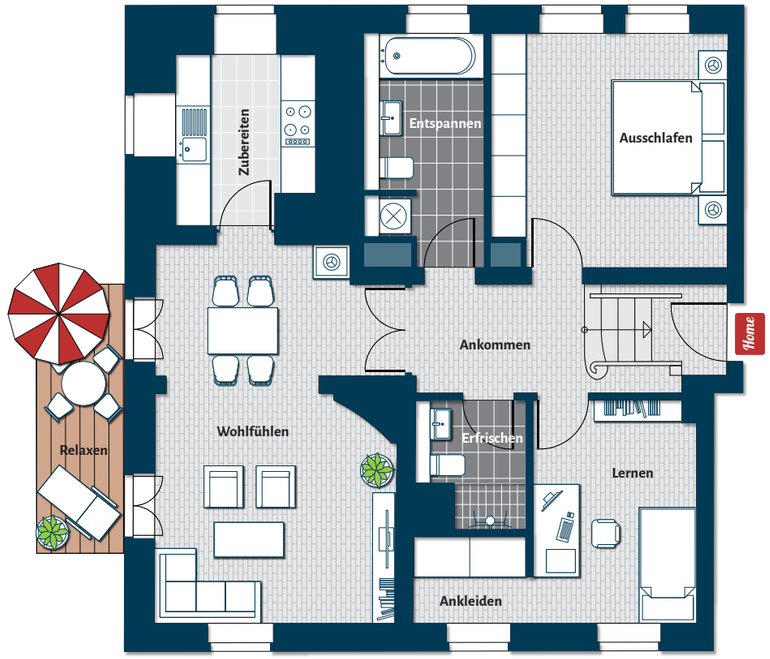
Ankommen	9,26 m²
Wohlfühlen	24,12 m²
Zubereiten	6,18 m²
Ausschlafen	16,32 m²
Lernen	10,55 m²
Entspannen	8,24 m²
Erfrischen	4,18 m²
Relaxen (f=1/2)	3,60 m²
Gesamtfläche	**82,45 m²**

Wohneinheit 02
Erdgeschoss

Ankommen	12,10 m²
Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	30,24 m²
Ausschlafen	18,79 m²
Lernen	12,69 m²
Entspannen	9,70 m²
Relaxen (f=1/2)	2,56 m²
Gesamtfläche	**86,08 m²**

Wohneinheit 03
1. Obergeschoss

Ankommen	8,07 m²
Wohlfühlen	25,81 m²
Zubereiten	7,35 m²
Ausschlafen	16,54 m²
Ankleiden	2,92 m²
Lernen	10,92 m²
Entspannen	7,78 m²
Erfrischen	3,70 m²
Relaxen (f=1/2)	3,33 m²
Gesamtfläche	**86,42 m²**

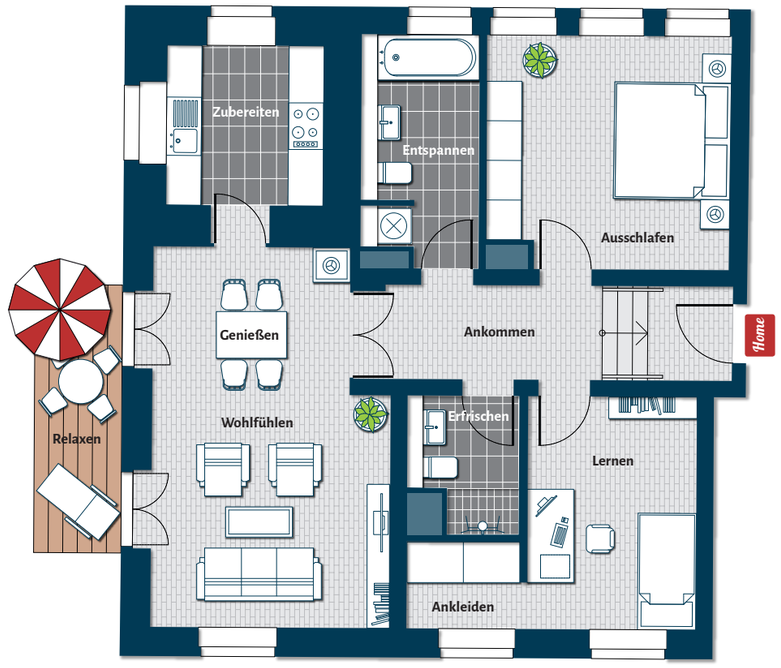


Wohneinheit 04
1. Obergeschoss

Ankommen	15,25 m²
Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	30,72 m²
Ausschlafen	18,97 m²
Lernen	12,43 m²
Entspannen	9,82 m²
Relaxen (f=1/2)	2,56 m²
Gesamtfläche	**89,75 m²**

Wohneinheit 05
2. Obergeschoss

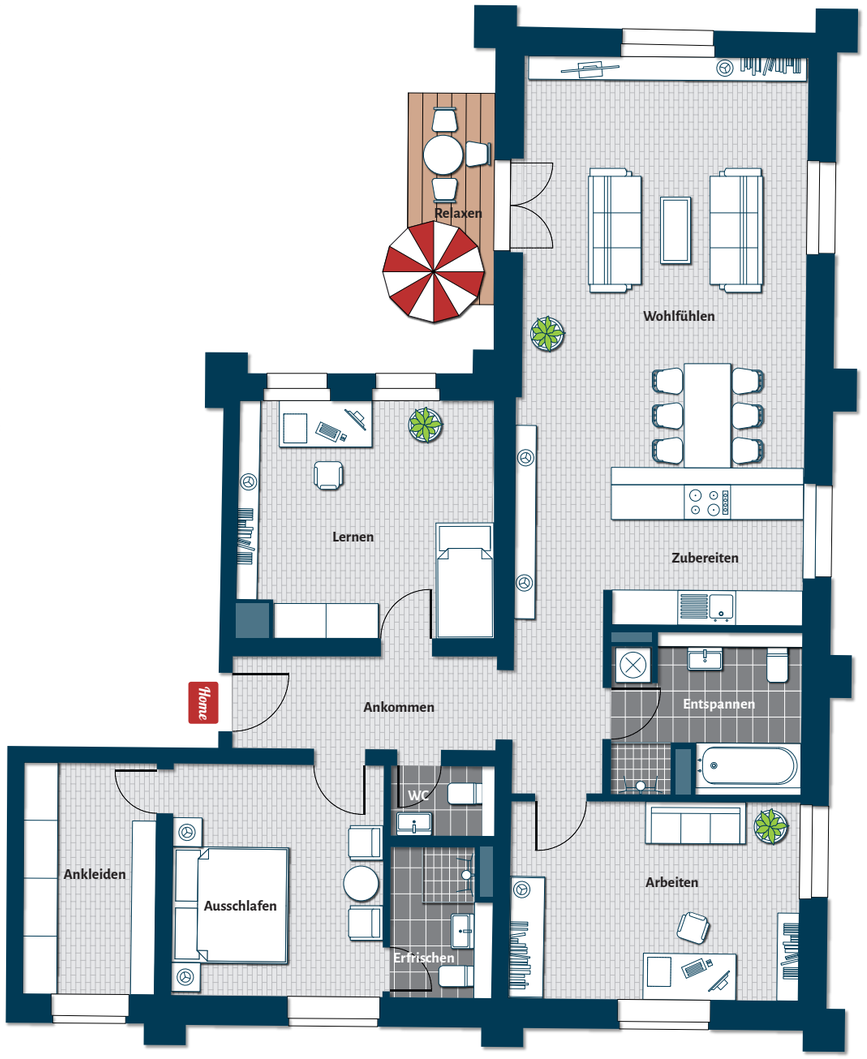
Ankommen	8,73 m²
Wohlfühlen	17,30 m²
Zubereiten	7,53 m²
Genießen	7,76 m²
Ausschlafen	16,41 m²
Ankleiden	2,91 m²
Lernen	11,60 m²
Entspannen	7,47 m²
Erfrischen	4,03 m²
Relaxen (f=1/2)	3,28 m²
Gesamtfläche	**87,02 m²**

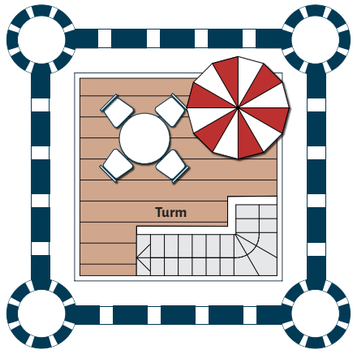


Wohneinheit 06

2. Obergeschoss

Ankommen	12,67 m²
Wohlfühlen	28,92 m²
Zubereiten	18,74 m²
Ausschlafen	14,58 m²
Ankleiden	9,21 m²
Arbeiten	17,12 m²
Lernen	17,89 m²
Entspannen	8,56 m²
Erfrischen	4,28 m²
WC	2,16 m²
Relaxen (f=1/2)	2,55 m²
Gesamtfläche	**136,68 m²**

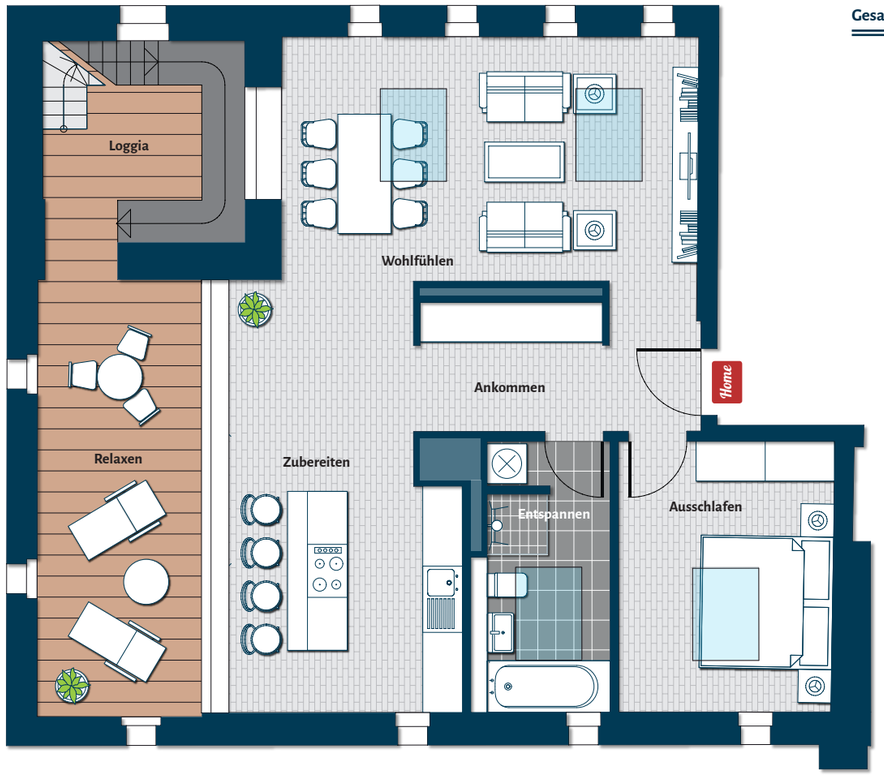




Wohneinheit 07

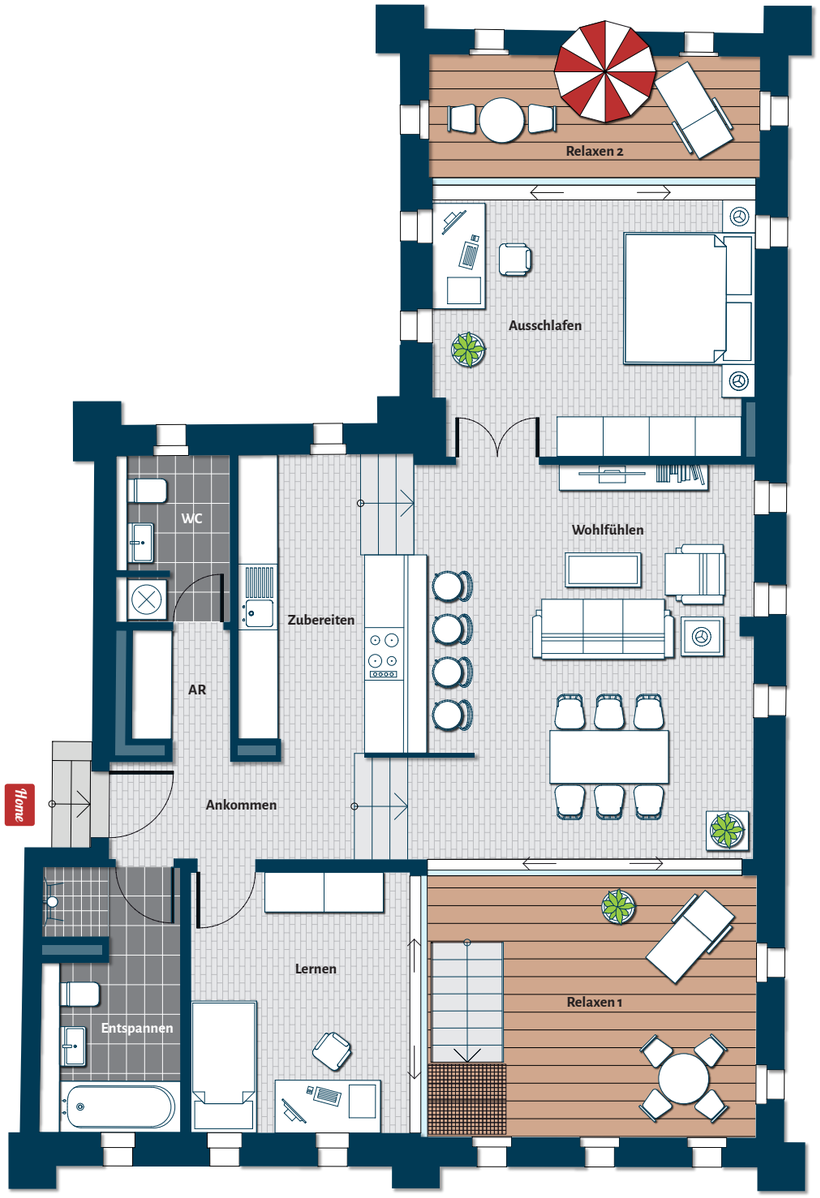
Dachgeschoss/Turm

Ankommen	8,76 m²
Wohlfühlen	23,17 m²
Zubereiten	21,63 m²
Ausschlafen	13,25 m²
Entspannen	8,07 m²
Relaxen (f=1/2)	8,26 m²
Loggia (f=1/2)	4,03m²
Turm (f=1/2)	3,83m²
Gesamtfläche	**91,00 m²**



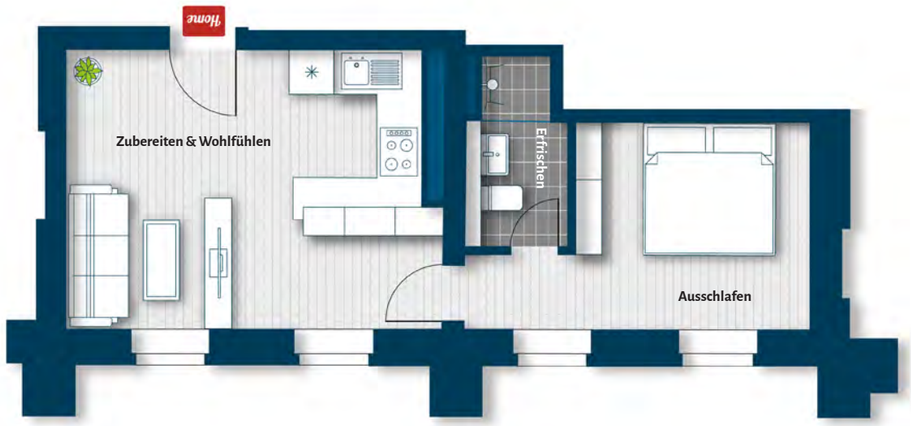
Wohneinheit 08
Dachgeschoss

Ankommen	5,66 m²
Wohlfühlen	31,05 m²
Zubereiten	10,77 m²
Ausschlafen	19,28 m²
Lernen	13,32 m²
Entspannen	8,16 m²
WC	4,46m²
AR	2,77m²
Relaxen 1 (f=1/2)	8,53 m²
Relaxen 2 (f=1/2)	4,96 m²
Gesamtfläche	**108,96 m²**



Wohneinheit 09
Erdgeschoss

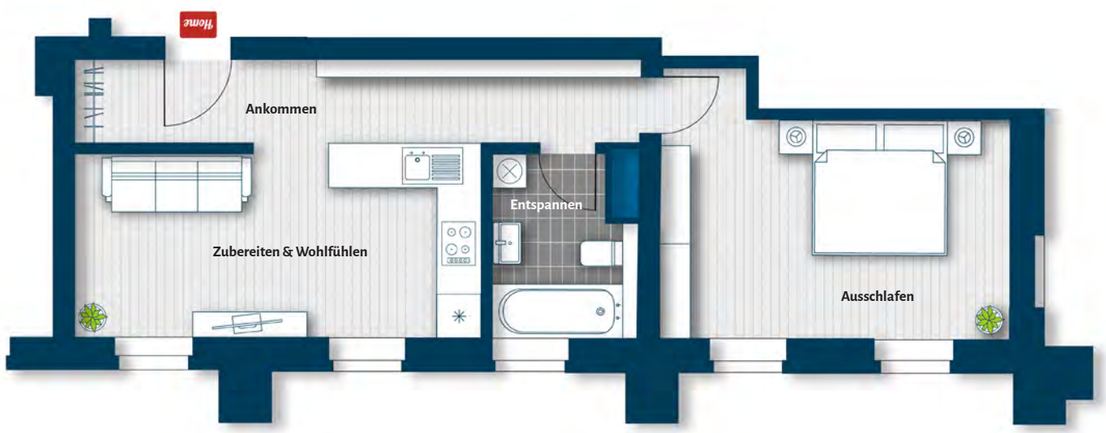
Zubereiten & Wohlfühlen	21,62 m²
Ausschlafen	11,83 m²
Erfrischen	3,63m²
Gesamtfläche	**37,08 m²**



Wohneinheit 10

1. Obergeschoss

Ankommen	3,11 m²
Zubereiten & Wohlfühlen	22,76 m²
Ausschlafen	17,08 m²
Entspannen	5,27 m²
Gesamtfläche	**48,22 m²**



HAUS NEDLITZ

unverbindliche Visualisierung

HAUS NEDLITZ

Ansicht vor Neuaufteilung / unverbindliche Visualisierung

HAUS NEDLITZ

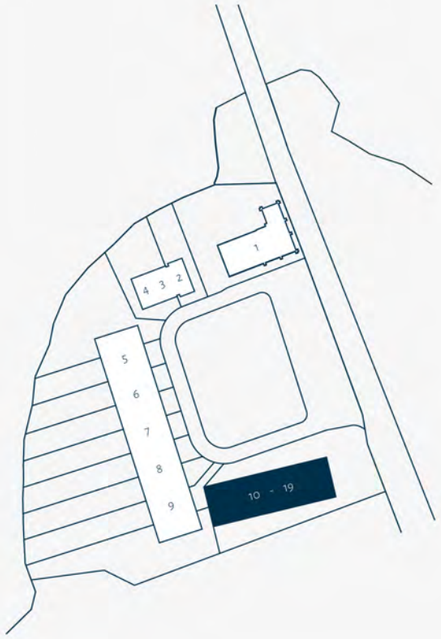
Modernes Wohnen mit Freiraum

Dieses imposante Gebäude aus dem Jahr 1855 beeindruckt mit seiner historischen Fassade, welche gut erhaltene Elemente der Tudorgotik und markante Preußischen Kappendecken beinhaltet. Das HAUS NEDLITZ ist als Bestandteil des historischen Gutshofs ein Stück Potsdamer Stadtgeschichte und Zeugnis vergangener Epochen. Als das südliche Ende des FÄHRGUT-Ensembles wird dieses ehemalige Stallgebäude nach Fertigstellung in eine liebevoll gestaltete Gartenlandschaft eingebettet sein und den Bewohnern in jeder Wohneinheit einen eigenen, großzügigen Gartenanteil bieten.

Einstmals in massiver Bauweise als Rinder- und Pferdestall errichtet, ermöglicht das HAUS NEDLITZ dank seiner Weiträumigkeit im Innern vielfältige Möglichkeiten. Hier entsteht moderner Wohnraum, der mit einem Höchstmaß an individuellem Freiraum die Wohnansprüche des 21. Jahrhunderts wie maßgeschneidert erfüllt und zudem Denkmalschutzvorgaben mit einem modernen Wohn- und Energiekonzept vereint. Die insgesamt 6 Wohneinheiten zeichnen sich durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale aus: Ein wohlig-warmes Gefühl an den Füßen dank Fußbodenheizung und Echtholzparkett, eine exklusive Badausstattung, weite und lichtdurchflutete Räume auf zwei Etagen sowie die Ruhe im individuell gestaltbaren Gartenanteil bieten weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Im HAUS NEDLITZ finden Bewohner den Raum zum Durchatmen. Hier gehen Wohnen und Wohlfühlen Hand in Hand.

ECKDATEN:

Wohneinheiten	10
Wohnfläche	ca. 866,13 m²
Highlights	— Gartenanteil — Wohnen auf 2 Ebenen — historische Fassade — preußische Kappendecken — Lichtbänder im Dachgeschoss — gehobene Badausstattung — Echtholzparkett — Fußbodenheizung



Wohneinheit 01

Erdgeschoss

Ankommen	2,75 m²
Zubereiten	8,30 m²
Genießen	10,45 m²
Erfrischen	4,00 m²
Flur 1	2,70 m²
Flur 2	0,90 m²
AR	2,15 m²
Relaxen (f=1/2)	3,55m²
Geschossfläche	**34,80 m²**

Obergeschoss

Wohlfühlen	15,25 m²
Ausschlafen	14,95 m²
Entspannen	7,00 m²
Geschossfläche	**37,20 m²**
Gesamtfläche	**72,00 m²**

Wohneinheit 02

Erdgeschoss

Ankommen	5,15 m²
Zubereiten & Genießen	11,25 m²
Erfrischen	2,65 m²
Flur 1	5,15 m²
Relaxen (f=1/2)	3,55 m²
Geschossfläche	**27,75 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	13,45 m²
Entspannen	5,70 m²
Flur 2	1,80 m²
Geschossfläche	**20,95 m²**
Gesamtfläche	**48,70 m²**

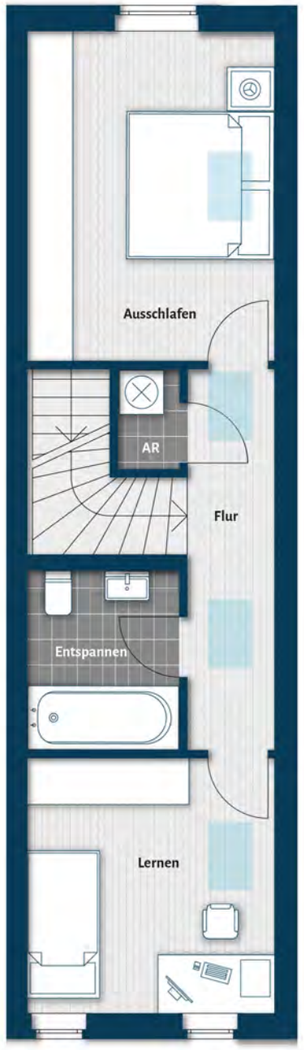
Wohneinheit 03

Erdgeschoss

Ankommen	2,65 m²
Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	25,70 m²
Erfrischen	4,40 m²
Relaxen (f=1/2)	3,55m²
Geschossfläche	**36,30 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	13,65 m²
Lernen	10,60 m²
Flur	5,30 m²
Entspannen	4,40 m²
AR	1,00m²
Geschossfläche	**34,95 m²**
Gesamtfläche	**71,25 m²**



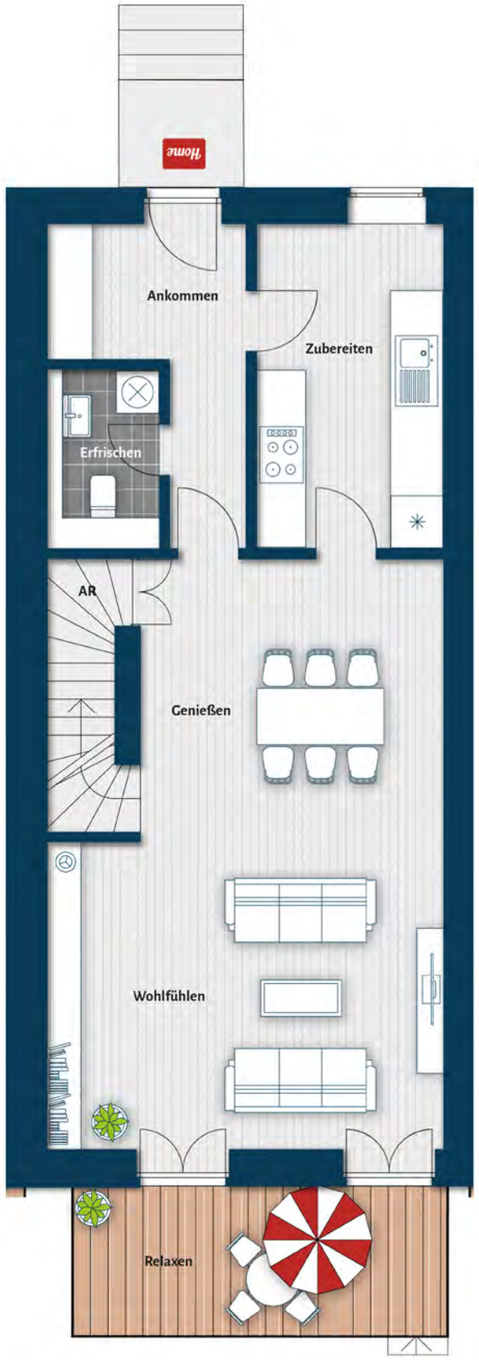
Wohneinheit 04

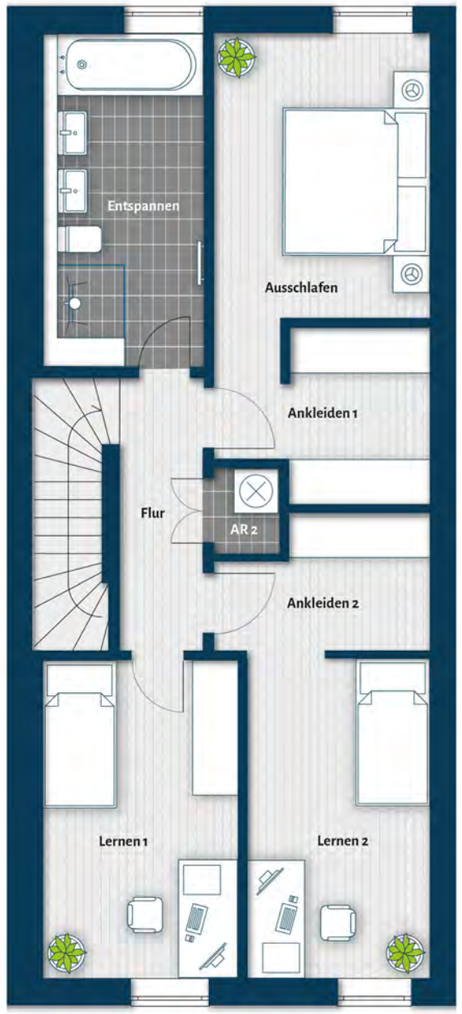
Erdgeschoss

Ankommen	7,40 m²
Zubereiten	10,39 m²
Genießen	15,25 m²
Wohlfühlen	21,68 m²
Erfrischen	2,87 m²
AR	1,72 m²
Relaxen (f=1/2)	5,00m²
Geschossfläche	**64,31 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	12,72 m²
Ankleide 1	4,52 m²
Lernen 1	11,15 m²
Lernen 2	10,53 m²
Ankleide 2	4,64 m²
Entspannen	9,03 m²
Flur	4,11 m²
AR 2	1,00 m²
Geschossfläche	**57,70 m²**
Gesamtfläche	**122,01 m²**





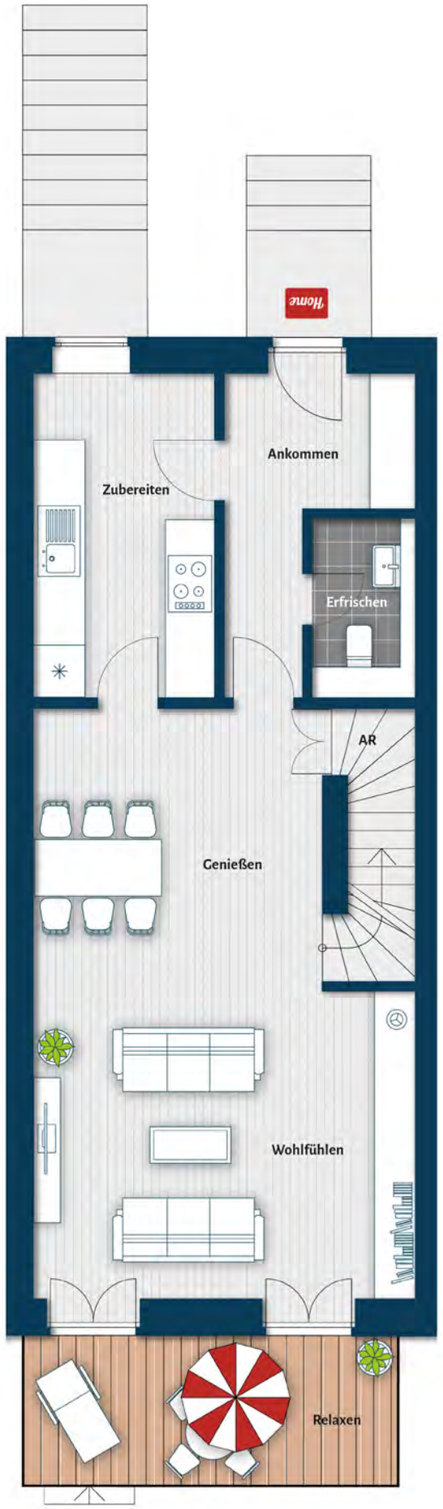
Wohneinheit 05

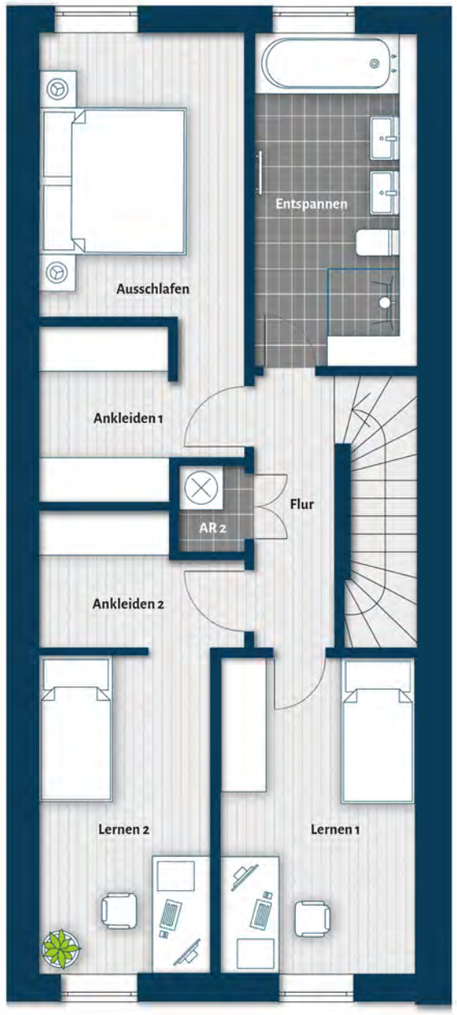
Erdgeschoss

Ankommen	7,25 m²
Zubereiten	9,96 m²
Genießen	14,48 m²
Wohlfühlen	20,83 m²
Erfrischen	2,62 m²
AR	1,71 m²
Relaxen (f=1/2)	4,90m²
Geschossfläche	**61,75 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	12,13 m²
Ankleide 1	4,04 m²
Lernen 1	11,15 m²
Lernen 2	9,76 m²
Ankleide 2	4,36 m²
Entspannen	9,00 m²
Flur	3,93 m²
AR 2	1,00 m²
Geschossfläche	**55,37 m²**
Gesamtfläche	**117,12 m²**





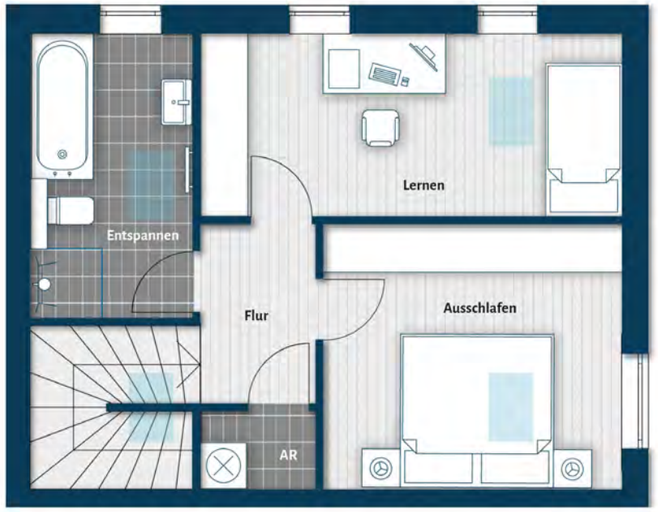
Wohneinheit 06

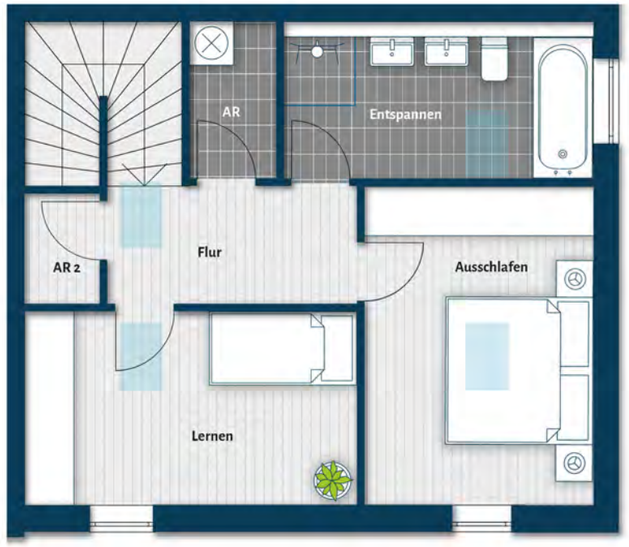
Erdgeschoss

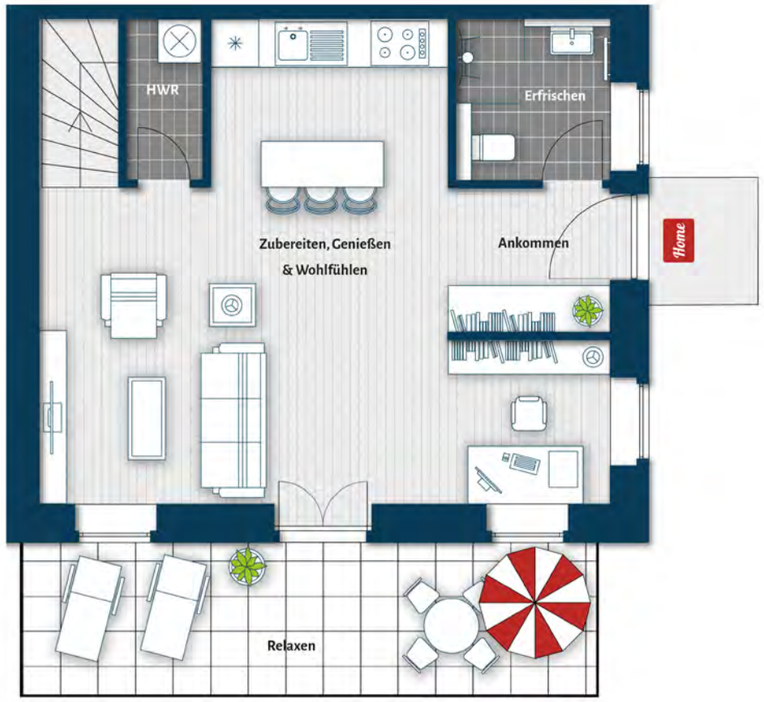
Ankommen	3,40 m²
Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	26,35 m²
Erfrischen	4,85 m²
HWR	3,80 m²
Relaxen (f=1/2)	5,85 m²
Geschossfläche	**44,25 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	13,05 m²
Lernen	12,75 m²
Entspannen	7,20 m²
Flur	3,80 m²
AR 2	1,50 m²
Geschossfläche	**38,30 m²**
Gesamtfläche	**82,55 m²**







Wohneinheit 07

Erdgeschoss

Ankommen	3,95 m²
Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	33,35 m²
Erfrischen	4,20 m²
HWR	2,45 m²
Relaxen (f=1/2)	7,45 m²
Geschossfläche	**51,40 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	13,05 m²
Lernen	11,65 m²
Entspannen	8,50 m²
Flur	5,25 m²
AR	2,10 m²
AR 2	1,50 m²
Geschossfläche	**42,50 m²**
Gesamtfläche	**93,45 m²**

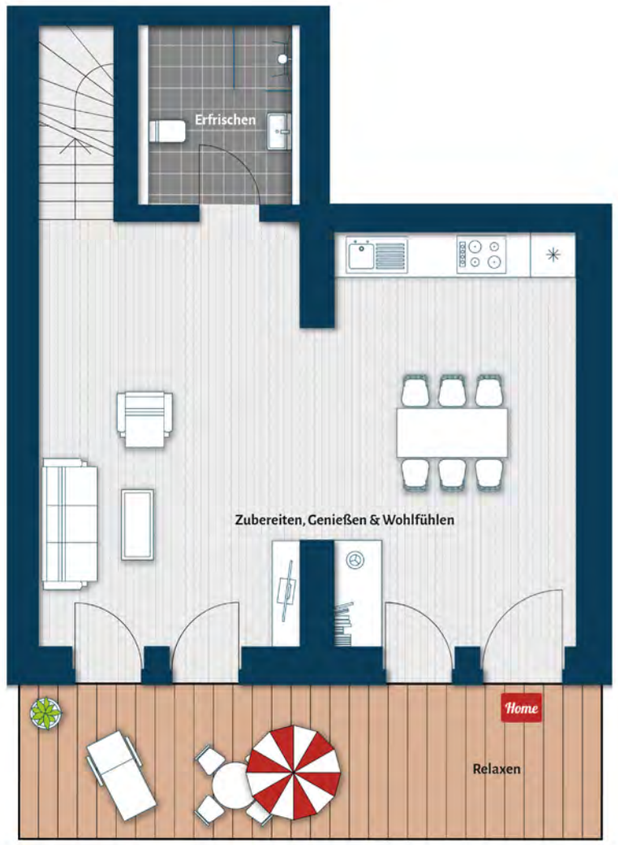
Wohneinheit 08

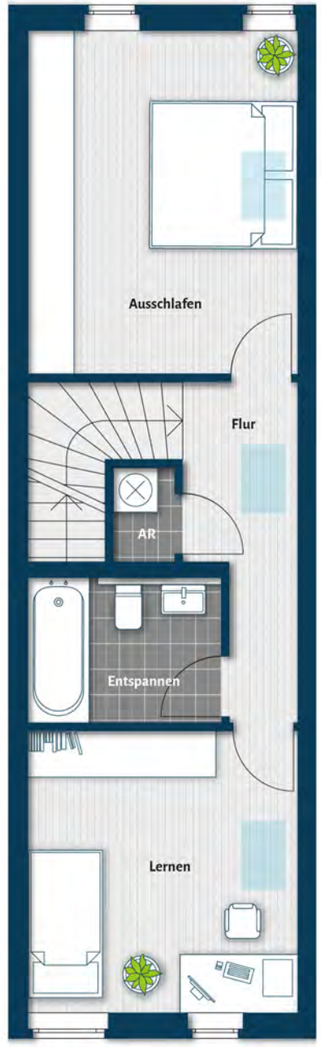
Erdgeschoss

Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	36,30 m²
Erfrischen	5,35 m²
Relaxen (f=1/2)	7,50 m²
Geschossfläche	**48,50 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	15,45 m²
Lernen	12,70 m²
Entspannen	4,70 m²
Flur	5,25 m²
AR	1,00 m²
Geschossfläche	**39,75 m²**
Gesamtfläche	**88,25 m²**





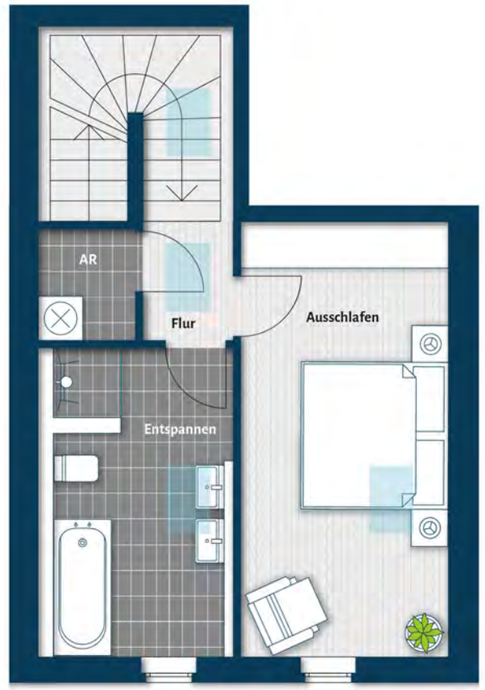
Wohneinheit 09

Erdgeschoss

Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	28,85 m²
Erfrischen	2,80 m²
Relaxen (f=1/2)	5,35 m²
Geschossfläche	**37,00 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	15,05 m²
Entspannen	9,90 m²
Flur	1,85 m²
AR	1,85 m²
Geschossfläche	**28,65 m²**
Gesamtfläche	**65,65 m²**



Wohneinheit 10

Erdgeschoss

Zubereiten, Genießen & Wohlfühlen	41,00 m²
Erfrischen	4,35 m²
Flur 1	5,45 m²
AR 1	2,20 m²
Relaxen (f=1/2)	8,15 m²
Geschossfläche	**61,15 m²**

Obergeschoss

Ausschlafen	15,70 m²
Lernen	12,65 m²
Entspannen	7,30 m²
Flur	5,30 m²
AR 2	3,05 m²
Geschossfläche	**44,00 m²**
Gesamtfläche	**105,15 m²**

Preisliste

KAISERVILLA

ETW-Nr.	Wohnfläche in m²	Lage	Kaufpreis Wohnungsanteil in Euro [1]	Anzahl Stellplätze	Kaufpreis Stellplätze in Euro	Bodenanteil in Euro	Altbauanteil ca. in Euro	Sanierungs-anteil ca. in Euro	Förderfähige Sanierungskosten CO2-KfW in Euro	Gesamtkaufpreis in Euro
01	82,45	EG	493.880,00	2	30.000,00	19.000,00	178.002,00	296.878,00	95.700,00	523.880,00
02	86,08	EG	515.620,00	1	15.000,00	20.867,00	195.486,00	299.267,00	100.000,00	530.620,00
03	86,42	1. OG	517.660,00	2	30.000,00	19.933,00	186.744,00	310.983,00	100.000,00	547.660,00
04	89,75	1. OG	537.600,00	1	15.000,00	20.867,00	195.486,00	321.247,00	100.000,00	552.600,00
05	87,02	2. OG	521.250,00	2	30.000,00	20.072,00	188.046,00	313.132,00	100.000,00	551.250,00
06	136,68	2. OG	818.710,00	2	30.000,00	31.508,00	295.182,00	492.020,00	100.000,00	848.710,00
07	91,00	DG	545.090,00	2	30.000,00	20.986,00	196.602,00	327.502,00	100.000,00	575.090,00
08	108,96	DG	652.670,00	2	30.000,00	25.115,00	235.290,00	392.265,00	100.000,00	682.670,00
09	37,08	EG	222.110,00	1	15.000,00	8.994,00	84.258,00	128.858,00	45.300,00	237.110,00
10	48,22	1. OG	288.840,00	1	15.000,00	11.198,00	104.904,00	172.738,00	56.400,00	303.840,00

HAUS NEDLITZ

ETW-Nr.	Wohnfläche in m²	Lage	Kaufpreis Wohnungsanteil in Euro [1]	Anzahl Stellplätze	Kaufpreis Stellplätze in Euro	Bodenanteil in Euro	Altbauanteil ca. in Euro	Sanierungs-anteil ca. in Euro	Förderfähige Sanierungskosten CO2-KfW in Euro	Gesamtkaufpreis in Euro
01	72,00	RH	431.280,00 €	1	15.000,00	7.344,00	165.369,00	258.567,00	87.255,00	446.280,00
02	48,70	RH	291.710,00 €	1	15.000,00	4.967,00	111.838,00	174.905,00	59.010,00	306.710,00
03	71,25	RH	426.790,00 €	1	15.000,00	7.274,00	163.777,00	255.739,00	86.415,00	441.790,00
04	122,01	RH	730.840,00	2	30.000,00	12.409,00	279.396,00	439.035,00	100.000,00	760.840,00
05	117,12	RH	701.550,00 €	2	30.000,00	11.949,00	269.048,00	420.553,00	100.000,00	731.550,00
06	82,55	RH	494.470,00	1	15.000,00	8.423,00	189.647,00	296.400,00	100.000,00	509.470,00
07	93,45	RH	559.770,00	1	15.000,00	9.536,00	214.721,00	335.513,00	100.000,00	574.770,00
08	88,25	RH	528.620,00	1	15.000,00	9.006,00	202.781,00	316.833,00	100.000,00	543.620,00
09	65,65	RH	393.240,00	1	15.000,00	6.699,00	150.842,00	235.699,00	79.590,00	408.240,00
10	105,15	RH	629.850,00	1	15.000,00	10.729,00	241.586,00	377.535,00	100.000,00	644.850,00

[1] Entspricht 5.990,00 Euro / m²

LEWO Unternehmensgruppe

Kompetenter Partner auf dem Immobilienmarkt

Es gibt viele Gründe für eine Investition in eine Immobilie. Der wichtigste Grund ist ohne Zweifel Ihre Zukunft. Grundlegend ist die Idee, ein hohes Maß an Lebensfreude mit modernem Wohnen in historischen Bauwerken zu realisieren. Um dies für Ihre eigenen vier Wände garantieren zu können, bieten wir Ihnen ein schlüssiges und ertragsorientiertes Gesamtkonzept an und planen für Sie in freundlichen und progressiven Stadtteilen. Wir legen Wert auf Chancenreichtum und Potenzial, denn ausschließlich eine stetige Wertentwicklung der von uns konzipierten Immobilien ist das perspektivische Ziel. Was dafür getan werden muss, erledigen wir für Sie!

Die LEWO Unternehmensgruppe ist Ihr erfolgreicher Ansprechpartner im Bereich Immobilien. Die Unternehmensgruppe ist auf die Entwicklung von Immobilien und die damit verbundene langfristige und ganzheitliche Betreuung von Objekten ausgerichtet. So können wir für Sie all die erfolgreichen Synergieeffekte unserer vorteilhaften Firmenkonstellation in Verbindung mit umsichtig durchdachten Konzepten konzentrieren und nutzen. Innerhalb der LEWO Unternehmensgruppe zeichnet sich die EBV Grundbesitz GmbH als Bauträger und Projektentwickler für die nachhaltige Sanierung sowie die gezielte Nachsanierung von Objekten verantwortlich. Gemeinsam mit der LEWO Immobilien GmbH werden diese Immobilien über die Entwicklung und Realisierung hinaus durch eine kompetente Hausverwaltung – mit angeschlossenem Gebäudeservice, aktiver Wohnungsvermietung sowie effektiver Verwaltung (WEG- und SE-Verwaltung) – umfassend betreut.

Worin liegen Ihre Vorteile in der Zusammenarbeit mit uns? Dank der Präsenz vor Ort sowie einem Netzwerk qualifizierter Partner sind wir in der Lage, schnell und effektiv die für Sie interessanteste Lösung zu finden. Uns ist es wichtig, Immobilien weiterzuentwickeln, die in der Vollendung größtmögliche Wertsteigerungskapazitäten aufweisen. Wir realisieren Ihre Immobilie mit den höchsten Ansprüchen an die Entwicklung individueller und erfolgreicher Konzepte, die in erster Linie für Sie als Kapitalanleger attraktiv sind. So stehen wir für ein effektives Dienstleistungsspektrum – innovativ und Nutzen generierend. Ehrlichkeit, Zuverlässigkeit und ein hohes Niveau an Eigenverantwortung sind dabei unsere Leitsätze, mit denen wir unseren ganzheitlichen Service garantieren können. Auf dieser Grundlage entwickeln wir Projekte, die beständig und nachhaltig immobile Werte schaffen. Orientierte sich das Wohnen in den zurückliegenden Epochen in einem ständigen Auf und Ab zwischen Zweckdienlichkeit und Luxus, wollen wir gemeinsam mit Ihnen individuelle Immobilien gestalten, ohne dabei Zweck und Annehmlichkeit gegenüberzustellen. Vielmehr liegt unser Fokus auf der Realisierung eines hohen Maßes an Lebensfreude in den eigenen vier Wänden. Auch nach Ihrem Kauf endet die Betreuung durch uns nicht: Wir stehen Ihnen weiterhin in allen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Seite.

Wir beraten Sie gern und freuen uns darauf, Sie in einem persönlichen Gespräch kennen zu lernen!

Stephan Praus
Geschäftsführer EBV Grundbesitz GmbH

Initiator / Bauträger / Eigentümer
EBV Grundbesitz - Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH
Cöthner Straße 62 | 04155 Leipzig
Geschäftsführung: Stephan Praus

Verwaltung / Vermietung
LEWO Immobilien GmbH
Cöthner Straße 62 | 04155 Leipzig
Geschäftsführung: Stephan Praus

Referenzen

oben-links: Alte Tuchfabrik - Fichtestraße 30 , Leipzig

oben-rechts: Badausstattung - Globuswerke - Limburgerstraße 74, Leipzig

Mitte-links: Fassade der Globuswerke - Limburgerstraße 74, Leipzig

Mitte-Mitte: Weißenfelser Straße 63, Leipzig

Mitte-rechts: Haus Danick- Friedrich-Bosse-Straße 65, Leipzig

unten-links: Aufwändige Restaurierung historischer Details und Malerei - Bornaische Straße 211, Leipzig

unten-Mitte: Restaurierter Hausflur - Margaretenstraße 6, Leipzig

unten rechts: Fassade Gerhardstraße 7, Leipzig

Bau- und Ausstattungbeschreibung

Bestandsgebäude KAISERVILLA - Villa Persius

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Brandenburgischen Landesbauordnung und die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltenden Regeln der Technik. Die voraussichtliche Bauzeit beträgt 15 Monate ab Baubeginn. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einer archäologischen Verdachtsfläche kann sich die Bauzeit um den Zeitrahmen verlängern, der zur Kartierung und Sicherung von bei Erdarbeiten vorgefundener Artefakte durch das denkmalpflegerische Fachamt benötigt wird. (Dies bezieht sich vorliegend auf die der gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesenen Flächen).

Verbleibende bzw. aufgearbeitete Bauteile des Gebäudes entsprechen den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung gültigen Baustandards und Anforderungen und haben, soweit sie heutigen Baunormen abweichen, Bestandsschutz aufgrund der ganzheitlichen Denkmaleigenschaft Näheres hierzu ist in den nachfolgenden Gewerkebeschreibungen transparent gemacht.

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Initiators angepasst.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen.

Bei den Arbeiten in der denkmalgeschützten Substanz des Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen können. Diese Unebenheiten wie zum Beispiel ungerade Wände und geneigte Böden stellen keinen Baumangel dar. Technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, insbesondere der Denkmalfachämter oder der unteren Bauaufsichtsbehörde und sich nachziehende Planungsänderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate werden vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind.
Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Dies gilt nicht für denkmalgeschützte Bestandsbauteile und Konstruktionen. Hier gilt ausdrücklich Bestandsschutz, das heißt, es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn, im Einzelfall ist in nachstehender Baubeschreibung etwas anderes festgelegt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung "im Bestand" handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, vor allem die an den Schallschutz, erfüllt werden können. Die in der Altbausubstanz vorhandenen schalltechnischen Werte werden nicht in jedem Fall verbessert werden können.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

1. Angaben zum Gebäude

Bei dem Bauvorhaben Kaiservilla – Villa Persius im Areal „Fährgut Neu Fahrland" am Weißen See handelt es sich um die Sanierung und Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes in ein Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten.

Die Kaiservilla - Villa Persius wurde um das Jahr 1852 erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Die sehr gute Wohnlage am Ufer des Weißen Sees überzeugt in Verbindung mit der gut zu erreichenden Infrastruktur der Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Innenstadt von Potsdam ist innerhalb weniger Minuten sehr gut erreichbar.

Das Bestandsgebäude ist unsaniert und wird im Jahr 2018/20 auf hohem Niveau umfassend saniert und modernisiert. Jede Wohnung wird als in sich abgeschlossener Bereich konzipiert. Die Wohnungen verfügen mehrheitlich über eine Terrasse oder einen Balkon.

Es sind grundlegende Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Im Rahmen dieser Sanierung werden die Grundrisse verändert, um den heutigen Bedürfnissen entsprechende Wohnungen zu schaffen.

2. Flächenberechnung

Nutzungsberechnung gem. WoFlV vom 01.01.2004 nach Umbau. Abweichend wurden die Flächen der Balkone und Terrassen mit 50% der tatsächlichen Flächen in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen mit einbezogen.

3. Gutachten

a) Holzschutzgutachten

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die hölzernen Bauteile durch einen Holzschutzgutachter eingehend untersucht. Durch den Gutachter wird für das Gebäude ein Gutachten erstellt, in dem alle nötigen holzschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen aufgeführt sind. Die Ausführung der Arbeiten wird durch den Holzschutzgutachter baubegleitend in Form von Baubegehungen während der Sanierungsarbeiten überwacht. Nach Abschluss der holzschutztechnischen Sanierungsarbeiten wird vom Holzschutzgutachter darüber eine Abschlussdokumentation (Abschlussbegehung zur Abnahme der Sanierung auf der Grundlage des Holzschutzgutachtens) erstellt.

b) Nachweis Standsicherheit; Brandschutz-, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis

Die Bauausführung erfolgt, soweit dies möglich ist, nach den gültigen DIN-Normen. Mit der Baugenehmigung werden in der Regel auch die Nachweise für Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und Standsicherheit gefordert. Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss besteht Bestandsschutz, so dass sich die Anforderungen bei einer Altbausanierung nach dem Bestand richten werden und Neubaustandard hier nur annähernd erreicht werden kann.

Der Wärmeschutznachweis wird für die ENEV 2014, in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung geführt.

Für Baudenkmäler wird, soweit erforderlich, eine Befreiung auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung erwirkt.

Die jeweils erforderlichen Nachweise über die Standsicherheit und den vorbeugenden baulichen Brandschutz werden von einem berechtigten Tragwerksplaner, Fachingenieur oder Architekt erstellt und durch staatlich anerkannte Sachverständige (Prüfingenieur) geprüft. Die jeweiligen Prüfberichte werden dem Bauordnungsamt übergeben.

c) Baubegleitende Qualitätskontrolle durch den TÜV

Der TÜV wird das Bauvorhaben stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit den genehmigten Plänen bzw. Unterlagen und mit den aufgeführten technischen Vorschriften überprüfen. Dazu finden während der Bauausführung Baustellenbegehungen durch den Sachverständigen des TÜV in Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

d) Altlasten

Nach der vorliegenden Altlastenauskunft ist das Areal im Altlastenkataster registriert. Die Sanierung der Altlasten ist erfolgt und wird mit Abbruch und Entsorgung der befestigten Betonflächen gänzlich abgeschlossen. Im Zuge der geplanten Umnutzung der Bestandsgebäude auf dem Areal zu Wohnzwecken werden weitere Gutachten erstellt, diese ergeben ggf., dass geeignete Sicherungs-/ Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, so dass die Forderung der Brandenburgischen Bauordnung (§ 3 Abs. 1) zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erfüllt werden. Auf Anforderung kann die Altlastenauskunft jederzeit eingesehen werden. Auch wenn sich die Auflagen zur Einhaltung der BbgBO zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse an den Verkäufer richten und dieser das damit verbundene Risiko (Durchführbarkeit, Zeit und Kosten) zu tragen hat, verbleibt auch nach der entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchgeführten und gemäß Amt für Umweltschutz ordentlich dokumentierten Sanierung der Makel des Eintrags im Altlastenkataster. Bei einem möglichen Weiterverkauf wäre hierauf hinzuweisen.

B. TECHNISCHE ANGABEN

1. HAUSANSCHLÜSSE

a) Wasser

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz liegt am Grundstück an und wird innerhalb der Gesamtbaumaßnahme für die Kaiservilla - Villa Persius neu erstellt.

Alte Bestandsleitungen in den Gebäuden werden demontiert und entsorgt.

Hinter der Hauptwasseruhr des Versorgers werden ein zentraler rückspülbarer Feinfilter, Druckminderer und Absperrventile in der erforderlichen Anzahl eingebaut.

b) Gas/Strom/Telefon/Kabelfernsehen

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon und Kabelfernsehen werden neu erstellt. Die Leitungsführung vom Hausanschluss in die Wohnungen erfolgt unter Putz, im Kellergeschoss oder Nebenräumen auf Putz gemäß den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden Normen und Bestimmungen.

c) Abwasserleitung

Die alten Entwässerungsleitungen im Gebäude werden komplett entfernt und entsorgt. Die neue Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch eine automatisch arbeitende rückstaufreie, für die Gesamtbaumaßnahme zu errichtende zentrale Hebeanlage in den öffentlichen Schmutzwasserkanal gepumpt. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt und über ein Auslaufbauwerk in den Weißen See eingeleitet.

2. Heizungsanlage

Es ist geplant, die Kaiservilla - Villa Persius nach dem Prinzip der Nahwärmeversorgung an eine zentrale, die Gesamtbaumaßnahme versorgende Heißwasserbereitungsanlage anzuschließen. Diese Anlage basiert auf der Neuerrichtung und Nutzung eines Erdgas-Blockheizkraftwerkes für die Grundversorgung. Die Absicherung der Spitzenlast erfolgt, soweit erforderlich, durch einen Erdgas-Brennwertkessel. Die Warmwasserversorgung erfolgt innerhalb des Hauses über einen nachgeschalteten indirekten Speicher. Der für die Gastherme evtl. erforderliche Schornstein wird erstellt und mit einem Abgasrohr aus Kunststoff oder Edelstahl ausgestattet. Falls sich im Rahmen der Ermittlung des endgültigen Wärmebedarfs ergibt, dass eine für den externen Kraftwerksbetreiber rentable und somit für die Nutzer auch kostengünstige Versorgung über ein zentrales Blockheizkraftwerk nicht möglich ist, erhält die Kaiservilla – Villa Persius eine autarke Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
In allen Wohnungen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung verlegt. In einzelnen Räumen mit besonders denkmalgeschützten Fußböden werden andere Flächenheizungen oder Heizkörper installiert, soweit dies behördlich gefordert wird. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

Die Versorgungsleitungen in nicht beheizten Bereichen werden entsprechend den Anforderungen der aktuellen ENEV gedämmt.
Die zur Verbrauchsberechnung benötigten Wärmemengenzähler sowie die Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasser werden angemietet.

Der Gesamtverbrauch der Kaiservilla - Villa Persius wird an den Medien-Übergabepunkten im Haus ermittelt.

3. Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden in Schächten verlegt. Dort werden auch die Absperrhähne sowie die Verbrauchsmesseinrichtungen installiert. Die Steigleitungen der Frischwasser- und der Zirkulationsleitungen für Warmwasser werden in Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt.
Die Fallleitungen für Abwasser werden in Stahl-, Guss- oder Kunststoffrohren oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt.
Die Entlüftungssteigleitungen werden entsprechend in Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt und bis über das Dach geführt.

Ausstattung Sanitärobjekte:
(Dusche/Wanne wenn in Wohnung vorhanden)

Waschtisch:
Modell: Keramag Renova Nr. 1 Plan, weiß (oder gleichwertig)
Armatur: Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto (oder gleichwertig)

WC-Anlage:
Modell: Keramag Renova Nr. 1 Plan, weiß, wandhängend
(oder gleichwertig) Vorwandinstallation
Druckplatte: Edelstahl, mit Spartaste

Wanne:
Modell: Galatea/Lauchhammer, Acryl mit Träger, weiß
(oder gleichwertig) Wenn möglich 1,80 x 0,80m, mind. 1,70 x 0,75m
Armatur: Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto mit Brausegarnitur

Dusche:
Duschwanne: Galatea/Lauchhammer, Acryl möglichst flach, weiß (oder gleichwertig) oder bodengleich gefliest
Abtrennung: Echtglas, ESG klare Verglasung, 6 mm (oder gleichwertig)
Armatur:Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto mit Brausegarnitur und Brausestange

Die prospektierte Lösung des Bades stellt lediglich einen Vorschlag dar. Unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstände untereinander einzuhalten.

4. Elektroinstallationen/ Fernmeldetechnik

Die Elektroinstallation nach dem Hausanschluss wird komplett nach den derzeit anerkannten Regeln der Technik und den VDI und DIN Vorschriften erneuert. Die Belieferung mit Strom erfolgt aus dem öffentlichen Netz, oder, falls ein Blockheizkraftwerk errichtet wird, durch den Betreiber dieser Anlage.

Es wird ein neuer Zählerschrank mit einem separaten Zählerplatz für jede Wohnung installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Drehstrom und einen neuen Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet.

a) Wohnungen und zugeordnete Bereiche

In den Wohnungen werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE, Ausstattungsgrad II, d. h. in komfortabler Anzahl – verbaut

Mindestbelegung, wenn die Räume in den Wohnungen vorhanden

Wohnzimmer:
1 Dreifachsteckdose
3 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Telefonanschlussdose
1 Antennenanschlussdose

Zimmer (Schlafen, Kind, Arbeitszimmer):
1 Dreifachsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Telefonanschlussdose
1 Antennenanschlussdose

Küche:
2 Doppelsteckdosen
4 Einfachsteckdosen
1 Herdanschlussdose
1 Anschluss Geschirrspüler
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Antennenanschlussdose

Flur:
1 Einfachsteckdose
2-3 Lichtschalter je nach Raumgröße
3-5 LED-Downlights in der abgehängten Decke je nach Raumgröße
Videogegensprechanlage mit Türöffner (1x je Wohnung)

Bad:
1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich, neben dem Waschbecken
1 Steckdose, wenn technisch möglich, auf der Wand gegenüber dem Waschbecken
1 Lichtschalter 2-geteilt
2 - 3 LED-Downlights in der abgehängten Decke je nach Raumgröße
3 - 4 LED-Downlights in der abgehängten Decke über dem Waschtisch
1 Einbauradio
2 Lautsprecher in der Decke D>20cm
1 Einbaulüfter (bei innenliegenden Bädern)

Gäste-WC (wenn vorhanden):
1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich neben dem Waschbecken
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Einbaulüfter (bei innenliegenden WCs)

Waschmaschine:
1 gesondert abgesicherte Steckdose
Anordnung in der Wohnung, soweit möglich im Abstellraum oder Bad

Abstellkammer:
1 Steckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Einbaulüfter (wenn innenliegend und mit Waschmaschinenanschluss)

Balkon, Loggia, Terrasse:
1 Außenlampe
1 Lichtschalter
1 Außensteckdose (innen abschaltbar)

Abstellraum im Treppenhaus:
1 Lampenauslass
1 Lichtschalter

Kellerraum:
1 Beleuchtungskörper (Schiffsarmatur)
1 Lichtschalter
1 Steckdose

Die Ausstattung der Schalter und Steckdosen in den Wohnungen erfolgt in der Farbe weiß, Fabrikat Gira, Modell „System 55 Standard rein weiß, matt“ oder gleichwertig.

b) Treppenhaus

Die Beleuchtung im Treppenhaus erfolgt über Deckenleuchten, in Stil und Farbe dem Treppenhaus und der Entstehungsepoche angepasst. Sollten im Einzelfall gesetzlich geregelte Durchgangshöhen bei Podesten etc. unterschritten werden, können auch Wandleuchten im vergleichbaren Stil zum Einsatz kommen.

Auf jedem Podest sowie im Eingangsbereich wird jeweils eine Leuchte installiert.

c) Kabelanschluss/Telekommunikation

Das Gebäude erhält einen digitalen Kabelanschluss. Ebenso erfolgt eine neue Verkabelung für Telefon in den Wohneinheiten. In allen Wohn- und Schlafräumen werden Fernsehanschlussdosen eingebaut.

d) Schwachstrom/Klingelanlage

Die Villa erhält im Eingangsbereich ein zentrales Klingeltableau mit einer Video-Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau wird im Eingangsbereich der Vordertür angebracht.

C. KONSTRUKTION

Die Kaiservilla - Villa Persius wurde in Massivbauweise als nicht unterkellertes dreigeschossiges Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet. Das Ziegelmauerwerk bleibt, bis auf geringfügige, denkmalrechtlich genehmigte Eingriffe, erhalten und bildet die statisch wirksame Konstruktion. Zum Schutz vor Eindringen oberflächennahen Niederschlagswassers und zur Stabilisierung des setzungsempfindlichen Baukörpers wurden eine komplette Fundamentunterfangung, horizontale Feuchtigkeitssperre und eine betonierte Bodenplatte bereits eingebaut. Die Geschossdecken sind in Holzbalkenkonstruktion bauzeittypisch vorhanden und werden nach Erkenntnissen der Holzschutzgutachten erhalten und nach statischer Berechnung ertüchtigt oder bei entsprechendem Schädigungsausmaß abgebrochen und neu hergestellt. Es sind, nach Vorgabe Denkmalschutz, auch Teilauswechslungen von Bauteilen oder Flächen möglich. Die Deckenuntersichten werden, wo erhaltensfähig, aufgearbeitet oder bei erforderlichem Abbruch denkmalgerecht neu hergestellt.

1. Dach

Das Dach der Kaiservilla - Villa Persius ist als flach geneigtes Walmdach ausgeführt. Kleine Teilbereiche wurden als Flachdachbereiche errichtet. Die vorhandene Holzkonstruktion der Dächer wird einschließlich Dacheindeckung abgebrochen und komplett erneuert. Es wird eine Wärmedämmung eingebaut und die Dachabdichtung und Dacheindeckung nach den Vorgaben des Denkmalschutzes erstellt. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt und im Fassadenfarbton gestrichen. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes wieder neu erstellt.

2. Fassadengestaltung

a) Fassaden

Die Fassaden der Villa Persius mit der vorhandenen Gliederung in Klinker, Naturstein und Putz werden nach den Angaben des Denkmalschutzes gemäß Farbbefundung unter weitestgehender Erhaltung der originalen Materialien restauriert.

b) Fenster

Die Villa Persius erhält neue Isolierglasfenster entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes. Hierbei werden die Profilierung, Teilungen, Einbausituation und Materialität zur Freigabe vorgelegt. Die auszubauenden Bestandsfenster werden umfangreich dokumentiert. Abweichende Anordnungen der Denkmalschutzbehörde während der Bauzeit können bei neuen Befundungserkenntnissen nicht ausgeschlossen werden und insofern Änderungserfordernisse in der Ausführungsart resultieren. Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung von den anderen Fenstern abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie ein- und zweiflüglige Balkontüren eingebaut.

Die Fensterbänke werden an der Außenfassade aus Titanzink mit Anstrich ausgeführt. Innen werden Fensterbänke aus Holz eingebaut.

4. Treppenhaus

Die Fußböden in den Eingangsbereichen werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes neu belegt. Die Hauseingangstüren sowie die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes aufgearbeitet oder, soweit nicht mehr erhaltensfähig, nach historischem Vorbild neu hergestellt.

Im Treppenhaus werden bestehende Schäden beseitigt. Die Wände werden teilweise neu verputzt und gespachtelt und erhalten einen Anstrich entsprechend der Befunduntersuchungen des Restaurators in Abstimmung mit Denkmalschutz. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst. Die Briefkastenanlage wird neu hergestellt.

Die Treppenanlage einschließlich der Geländer und der Handläufe wird fachgerecht aufgearbeitet und wo erforderlich ergänzt.. Die vorhandenen Treppenpodeste und Stufen werden an Fehlstellen profilgetreu nachgebildet. Die äußeren Treppenbauteile wie z.B. Blockstufen und Postamente werden denkmalgerecht wiederhergestellt.

5. Keller

Die Kaiservilla - Villa Persius ist nicht unterkellert. Haustechnische Anlagen und Hausanschlüsse werden in einem Raum unterhalb des Treppenraumes untergebracht.

6. Wohnungen

a) Fußbodenaufbau

Der Fußbodenaufbau wird insgesamt durch eventuelle (wenn notwendig) statische Verstärkungen und Einbau eines schwimmenden Estrichs verbessert. Durch den neuen Fußbodenaufbau können Trittschall und Wärmedämmung den modernen Anforderungen angenähert und größtenteils je Wohneinheit ein schwellenfreier Wohnbereich geschaffen werden. Im Erdgeschoss wird unter dem Estrich eine zusätzliche Wärmedämmung entsprechend der Vorgabe des Wärmeschutznachweises eingebaut.

Sämtliche Wohnräume einschließlich der Dielen werden mit für eine Fußbodenheizung geeignetem und verklebtem Echtholzparkett (Oberfläche Eiche, Nutzschicht 3,5-4mm) ausgestattet. In einzelnen Räumen mit denkmalgeschützten Fußböden erfolgt der Fußbodenaufbau entsprechend den Auflagen

des Denkmalschutzes zum Teil unter Wiederverwendung der originalen Materialien. Hier werden andere Flächenheizungen oder Heizkörper installiert. Wo geschützte Bodenbeläge aufgrund ihres Schädigungsgrades nicht wiederverwendbar sind, werden die Oberböden im historischen Verlegemuster einschl. Sockelleisten neu hergestellt.

Abgeschlossene Küchen und alle Bäder werden anspruchsvoll gefliest. Zur Anwendung kommen hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Größen 0,30 x 0,60m bis 0,60 x 1,20m. Die Wandflächen im Bad werden hinter den Sanitärobjekten und der Wanne ca. 1,20m, die Wandflächen in der Dusche ca. 2,00m hoch gefliest.

Über dem Waschbecken im Bad wird ein großer Spiegel mit eingefügt. Offene Küchen werden mit für eine Fußbodenheizung geeignetem und verklebtem Echtholzparkett (Oberfläche Eiche) ausgestattet, soweit nicht erhaltungsfähige Bodenbeläge die Ausführungsart bestimmen.

b) Wohnungsinnentüren

Alle aufgrund der veränderten Grundrissstrukturen neu hinzukommenden Innentüren werden einschl. Zargen und Türschloss in der Farbe weiß, mit ansprechenden Füllungstürblättern und profilierten Zargen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz eingebaut. Erhaltenswürdige Innentüren (Mehrfelderfüllungstürblätter einschl. ihrer Beschläge und Schließvorrichtungen) werden werk- und materialgerecht instandgesetzt.

Sämtliche Wohnungseingangstüren werden mit neuen Drückergarnituren inkl. eingebauter Schließanlage in den Wohnungs- und den Hauseingangstüren ausgestattet (gleichschließend).

c) Wände und Decken

Alle alten Tapeten, lose Anstriche und Putze werden entfernt, die Flächen bei Bedarf mit einem für den Bestand geeigneten Putz ausgebessert bzw. neu verputzt.

Alle Wände werden wandbegleitend, also unter Erhalt historisch bedingter Verformungen, gespachtelt und erhalten eine helle Oberflächengestaltung. Hinsichtlich der Erhaltungsfähigkeit von historischen Deckenuntersichten in ihrer originalen Materialität sind noch baubegleitende Untersuchungen erforderlich, sodass hierzu über die Ausführungsart im Einzelfall noch Abstimmungen mit der Denkmalbehörde zu treffen sind. Da auch brandschutztechnische, schalltechnische und statische Belange zu berücksichtigen sind, kommt auch die Möglichkeit des Einbaus von Trockenbau-Unterhangdecken in Betracht. Diese erhalten dann eine glatte Spachtelung sowie hellen Anstrich und sind nach Denkmalschutzvorgaben in Einzelfällen mit mindestens 15 cm Abstand zum jeweils höchsten Fenstersturz eines Raume zulässig. Die verschiedenen Ausführungsvarianten sind technologisch und auflagenbedingt als gleichwertig zu betrachten und führen nicht zu einer Mehr- / Minderkostenbetrachtung der am Bauträgervertrag beteiligten Parteien. Das Kostenrisiko erhöhter restauratorischer Aufwendungen trägt allein der Bauträger / Verkäufer.

Die Wohnungstrennwände werden durch Vorwände aus Trockenbau an den erforderlichen, im Rahmen der historischen Bausubstanz realisierbaren Schallschutz für Wohnungstrennwände angepasst oder auf Grund der Grundrissänderungen teilweise neu erstellt.

In der Villa erfolgt die Wandgestaltung in einzelnen Räumen (z.B. im Königssaal) entsprechend der Auflagen des Denkmalschutzes unter Erhalt der Bausubstanz.

d) Bäder

Die Wohnungen erhalten eine eingeflieste Badewanne und / oder eine Dusche sowie Sanitärobjekte entsprechend der Beschreibung im Punkt 3. Sanitärinstallation.
Sämtliche Bäder erhalten Unterhangdecken inkl. moderner Spots und werden mit Fliesen modern gestaltet.

e) Küchen

Alle Wandflächen werden gespachtelt und mit einem hellen Anstrich versehen.

D. SONSTIGE AUSSTATTUNG

Außenanlagen

Auf der zur WEG Kaiservilla - Villa Persius gehörenden Grundstücksflächen ist die Ansaat von Rasen und bzw. die Bepflanzung mit Bäumen und Bodendeckern in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Vorgaben vorgesehen. Die Wege innerhalb der Grünflächen werden mit einer wassergebundenen Decke als Oberfläche ausgeführt. Es wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr als Schotterrasen hergestellt. Wege- und Traufpflaster werden in Verlegeart, Format und Materialität mit dem Gartendenkmalpfleger abgestimmt.

ALLGEMEINES ZUM GESAMTAREAL FÄHRGUT NEU FAHRLAND

Die gesamte Baumaßnahme umfasst die zukünftige Wohnungseigentümergemeinschaft „Kaiservilla -Villa Persius“ mit 10 Wohneinheiten, die Wohnungseigentümergemeinschaft „Haus Nedlitz - Gutshaus“ mit 10 Wohneinheiten, die Wohnungseigentümergemeinschaft “Uferapartments mit 25 Wohneinheiten sowie 4 Einfamilienhäuser in halboffener und geschlossener Bauweise. Die Erschließung des Areals erfolgt über ein bereits ausgegliedertes Grundstück, das Flurst. Nr. 131, an welchem alle Mit- und Alleineigentümer der vorgenannten Immobilien im Verhältnis der Wohnungs- / Hausgrößen Miteigentümer werden. Näheres hierzu regeln die beurkundete Miteigentümervereinbarung sowie die Grunddienstbarkeitenbestellung.

Nachrichtlich wird erklärt: Im gemeinsam genutzten Außenbereich (Flurst. 131) kommt eine komplett neue und harmonische Gestaltungsform zum Tragen. Diese wird in die Gesamtanlage integriert. Es wird ein Kinderspielplatz errichtet. Für die Fahrräder und die Restabfall- und Recyclingbehälter werden überdachte Einstellplätze erstellt. Außerdem werden abgegrenzte Stellflächen für PKW geschaffen. Die Stellplätze, die Erschließungsstraße, die Gehwege und die Fußwege zum Haus werden gepflastert bzw. nach Denkmalschutz- und Entwässerungsauflagen mit wassergebundener Decke als Oberfläche ausgeführt. Auf den sonstigen Flächen ist die Ansaat von Rasen und bzw. die Bepflanzung mit Bäumen und Bodendeckern vorgesehen. Im Außenanlagenplan dargestellte Bäume/Sträucher/Pflanzen haben lediglich gestalterischen Charakter. Die tatsächliche Position und Stückzahl kann in der Ausführung bzw. Natur abweichen. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes für die Gesamtbaumaßnahme erfolgt im Bereich der Grundstückszufahrt. Die entlang der Erschließungsstraße innerhalb Flurstück 131 herzustellenden PKW-Stellplätze sind Nutzer gebunden und über die jeweiligen Teilungserklärungen sowie Miteigentümervereinbarung zugeordnet.

Bau- und Ausstattungbeschreibung

Bestandsgebäude HAUS NEDLITZ - Gutshaus

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Brandenburgischen Landesbauordnung und die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltenden Regeln der Technik. Die voraussichtliche Bauzeit beträgt 15 Monate ab Baubeginn. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einer archäologischen Verdachtsfläche kann sich die Bauzeit um den Zeitrahmen verlängern, der zur Kartierung und Sicherung von bei Erdarbeiten vorgefundener Artefakte durch das denkmalpflegerische Fachamt benötigt wird. (Dies bezieht sich vorliegend auf die der gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesenen Flächen).

Verbleibende bzw. aufgearbeitete Bauteile des Gebäudes entsprechen den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung gültigen Baustandards und Anforderungen und haben, soweit sie heutigen Baunormen abweichen, Bestandsschutz aufgrund der ganzheitlichen Denkmaleigenschaft Näheres hierzu ist in den nachfolgenden Gewerkebeschreibungen transparent gemacht.

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Initiators angepasst.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen.

Bei den Arbeiten in der denkmalgeschützten Substanz des Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen können. Diese Unebenheiten wie zum Beispiel ungerade Wände und geneigte Böden stellen keinen Baumangel dar. Technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, insbesondere der Denkmalfachämter oder der unteren Bauaufsichtsbehörde und sich nachziehende Planungsänderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate werden vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind.

Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Dies gilt nicht für denkmalgeschützte Bestandsbauteile und Konstruktionen. Hier gilt ausdrücklich Bestandsschutz, das heißt, es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn, im Einzelfall ist in nachstehender Baubeschreibung etwas anderes festgelegt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung "im Bestand" handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, vor allem die an den Schallschutz, erfüllt werden können. Die in der Altbausubstanz vorhandenen schalltechnischen Werte werden nicht in jedem Fall verbessert werden können. Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

1. Angaben zum Gebäude

Bei dem Bauvorhaben Haus Nedlitz - Gutshaus im Areal „Fährgut Neu Fahrland" am Weißen See handelt es sich um die Sanierung und Umnutzung eines Gutshofgebäudes in ein Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten.

Das Haus Nedlitz - Gutshaus wurde um das Jahr 1852 erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Die sehr gute Wohnlage am Ufer des Weißen Sees überzeugt in Verbindung mit der gut zu erreichenden Infrastruktur der Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Innenstadt von Potsdam ist innerhalb weniger Minuten sehr gut erreichbar.

Das Bestandsgebäude ist unsaniert und wird im Jahr 2018/20 auf hohem Niveau umfassend saniert und modernisiert. Jede Wohnung wird als in sich abgeschlossener Bereich konzipiert. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse.

Es sind grundlegende Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Im Rahmen dieser Sanierung werden die Grundrisse verändert, um den heutigen Bedürfnissen entsprechende Wohnungen zu schaffen.

2. Flächenberechnung

Nutzungsberechnung gem. WoFlV vom 01.01.2004 nach Umbau. Abweichend wurden die Flächen der Terrassen mit 50% der tatsächlichen Flächen in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen mit einbezogen.

3. Gutachten

a) Holzschutzgutachten

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die hölzernen Bauteile durch einen Holzschutzgutachter eingehend untersucht. Durch den Gutachter wird für das Gebäude ein Gutachten erstellt, in dem alle nötigen holzschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen aufgeführt sind. Die Ausführung der Arbeiten wird durch den Holzschutzgutachter baubegleitend in Form von Baubegehungen während der Sanierungsarbeiten überwacht. Nach Abschluss der holzschutztechnischen Sanierungsarbeiten wird vom Holzschutzgutachter darüber eine Abschlussdokumentation (Abschlussbegehung zur Abnahme der Sanierung auf der Grundlage des Holzschutzgutachtens) erstellt.

b) Nachweis Standsicherheit; Brandschutz-, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis

Die Bauausführung erfolgt, soweit dies möglich ist, nach den gültigen DIN-Normen. Mit der Baugenehmigung werden in der Regel auch die Nachweise für Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und Standsicherheit gefordert. Vom Teilkeller über das Erdgeschoss bis zum Dach über 1. OG besteht Bestandsschutz, so dass sich die Anforderungen bei einer Altbausanierung nach dem Bestand richten werden und Neubaustandard hier nur annähernd erreicht werden kann.

Der Wärmeschutznachweis wird für die ENEV 2014, in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung geführt.

Für Baudenkmäler wird, soweit erforderlich, eine Befreiung auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung erwirkt.

Die jeweils erforderlichen Nachweise über die Standsicherheit und den vorbeugenden baulichen Brandschutz werden von einem berechtigten Tragwerksplaner, Fachingenieur oder Architekt erstellt und durch staatlich anerkannte Sachverständige (Prüfingenieur) geprüft. Die jeweiligen Prüfberichte werden dem Bauordnungsamt übergeben.

c) Baubegleitende Qualitätskontrolle durch den TÜV

Der TÜV wird das Bauvorhaben stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit den genehmigten Plänen bzw. Unterlagen und mit den aufgeführten technischen Vorschriften überprüfen. Dazu finden während der Bauausführung Baustellenbegehungen durch den Sachverständigen des TÜV in Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

d) Altlasten

Nach der vorliegenden Altlastenauskunft ist das Areal im Altlastenkataster registriert. Die Sanierung der Altlasten ist erfolgt und wird mit Abbruch und Entsorgung der befestigten Betonflächen gänzlich abgeschlossen. Im Zuge der geplanten Umnutzung der Gebäude auf dem Grundstück zu Wohnzwecken werden weitere Gutachten erstellt, diese ergeben ggf., dass geeignete Sicherungs-/ Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, so dass die Forderung der Brandenburgischen Bauordnung (§ 3 Abs. 1) zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erfüllt werden. Auf Anforderung kann die Altlastenauskunft jederzeit eingesehen werden. Auch wenn sich die Auflagen zur Einhaltung der BbgBO zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse an den Verkäufer richten und dieser das damit verbundene Risiko (Durchführbarkeit, Zeit und Kosten) zu tragen hat, verbleibt auch nach der entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchgeführten und gemäß Amt für Umweltschutz ordentlich dokumentierten Sanierung der Makel des Eintrags im Altlastenkataster. Bei einem möglichen Weiterverkauf wäre hierauf hinzuweisen.

B. TECHNISCHE ANGABEN

1. Hausanschlüsse

a) Wasser

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz liegt am Grundstück an und wird innerhalb der Gesamtbaumaßnahme für das HAUS NEDLITZ - Gutshaus neu erstellt.

Alte Leitungen in den Gebäuden werden demontiert und entsorgt.

Hinter der Hauptwasseruhr des Versorgers werden ein zentraler rückspülbarer Feinfilter, Druckminderer und Absperrventile in der erforderlichen Anzahl eingebaut.

b) Gas/Strom/Telefon/Kabelfernsehen

Die Hausanschlüsse für Gas, Strom, Telefon und Kabelfernsehen werden erneuert bzw. neu erstellt. Die Leitungsführung vom Hausanschluss in die Wohnungen erfolgt unter Putz, im Kellergeschoss oder Nebenräumen auf Putz gemäß den heutigen Normen und Bestimmungen.

c) Abwasserleitung

Die alten Entwässerungsleitungen im Gebäude werden komplett entfernt und entsorgt.

Die neue Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch eine automatisch arbeitende rückstaufreie, für die Gesamtbaumaßnahme zu errichtende zentrale Hebeanlage in den öffentlichen Schmutzwasserkanal gepumpt. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt und über ein Auslaufbauwerk in den Weißen See eingeleitet.

2. Heizungsanlage

Es ist geplant, das Haus Nedlitz - Gutshaus nach dem Prinzip der Nahwärmeversorgung an eine zentrale, die Gesamtbaumaßnahme versorgende Heißwasserbereitungsanlage anzuschließen. Diese Anlage basiert auf der Neuerrichtung und Nutzung eines Erdgas-Blockheizkraftwerkes für die Grundversorgung. Die Absicherung der Spitzenlast erfolgt, soweit erforderlich, durch einen Erdgas-Brennwertkessel. Die Warmwasserversorgung erfolgt innerhalb des Hauses über einen nachgeschalteten indirekten Speicher. Der für die Gastherme evtl. erforderliche Schornstein wird erstellt und mit einem Abgasrohr aus Kunststoff oder Edelstahl ausgestattet. Falls sich im Rahmen der Ermittlung des endgültigen Wärmebedarfs ergibt, dass eine für den externen Kraftwerksbetreiber rentable und somit für die Nutzer auch kostengünstige Versorgung über ein zentrales Blockheizkraftwerk nicht möglich ist, erhält das Haus Nedlitz - Gutshaus eine autarke Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

In allen Wohnungen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung verlegt. In einzelnen Räumen mit besonders denkmalgeschützten Fußböden werden andere Flächenheizungen oder Heizkörper installiert. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

Die Versorgungsleitungen im Keller und in anderen nicht beheizten Bereichen werden entsprechend den Anforderungen der aktuellen ENEV gedämmt.

Die zur Verbrauchsberechnung benötigten Wärmemengenzähler sowie die Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasser werden angemietet. Der Gesamtverbrauch des Hauses Nedlitz - Gutshauses wird an den Medien-Übergabepunkten im Haus ermittelt.

3. Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden in Schächten verlegt. Dort werden auch die Absperrhähne sowie die Verbrauchsmesseinrichtungen installiert. Die Steigleitungen der Frischwasser- und der Zirkulationsleitungen für Warmwasser werden in Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt. Die Fallleitungen für Abwasser werden in Stahl-, Guss- oder Kunststoffrohren oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt. Die Luft- und Körperschallübertragung aus dem Sanitärsystem wird auf ein Minimum reduziert.

Die Entlüftungssteigleitungen werden entsprechend in Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt und bis über das Dach geführt.

Ausstattung Sanitärobjekte:
(Dusche/Wanne wenn in Wohnung vorhanden)

Waschtisch:
Modell: Keramag Renova Nr. 1 Plan, weiß (oder gleichwertig)
Armatur: Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto (oder gleichwertig)

WC-Anlage:
Modell: Keramag Renova Nr. 1 Plan, weiß, wandhängend
(oder gleichwertig) Vorwandinstallation
Druckplatte: Edelstahl, mit Spartaste

Wanne:
Modell: Galatea/Lauchhammer, Acryl mit Träger, weiß (oder gleichwertig)
Wenn möglich 1,80 x 0,80m, mind. 1,70 x 0,75m
Armatur: Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto mit Brausegarnitur

Dusche:
Duschwanne: Galatea/Lauchhammer, Acryl möglichst flach, weiß
(oder gleichwertig) oder bodengleich gefliest
Abtrennung: Echtglas, ESG klare Verglasung, 6 mm (oder gleichwertig)
Armatur: Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto mit Brausegarnitur und Brausestange

Die prospektierte Lösung des Bades stellt lediglich einen Vorschlag dar. Unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstände untereinander einzuhalten.

4. Elektroinstallationen/ Fernmeldetechnik

Die Elektroinstallation nach dem Hausanschluss wird komplett nach den derzeit anerkannten Regeln der Technik und den VDI und DIN Vorschriften erneuert. Die Belieferung mit Strom erfolgt aus dem öffentlichen Netz, oder, falls ein Blockheizkraftwerk errichtet wird, durch den Betreiber dieser Anlage. Es wird ein neuer Zählerschrank mit einem separaten Zählerplatz für jede Wohnung installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Drehstrom und einen neuen Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet.

a) Wohnungen und zugeordnete Bereiche

In den Wohnungen werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme - Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE, Ausstattungsgrad II, d. h. in komfortabler Anzahl - verbaut

Mindestbelegung, wenn die Räume in den Wohnungen vorhanden

Wohnzimmer:
1 Dreifachsteckdose
3 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Telefonanschlussdose
1 Antennenanschlussdose

Zimmer (Schlafen, Kind, Arbeitszimmer):
1 Dreifachsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Telefonanschlussdose
1 Antennenanschlussdose

Küche:
2 Doppelsteckdosen
4 Einfachsteckdosen
1 Herdanschlussdose
1 Anschluss Geschirrspüler
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Antennenanschlussdose

Flur:
1 Einfachsteckdose
2-3 Lichtschalter je nach Raumgröße
3-5 LED-Downlights in der abgehängten Decke je nach Raumgröße
Videogegensprechanlage mit Türöffner (1x je Wohnung)

Bad:
1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich, neben dem Waschbecken
1 Steckdose, wenn technisch möglich, auf der Wand gegenüber dem Waschbecken
1 Lichtschalter 2-geteilt
2 - 3 LED-Downlights in der abgehängten Decke je nach Raumgröße
3 - 4 LED-Downlights in der abgehängten Decke über dem Waschtisch
1 Einbauradio
2 Lautsprecher in der Decke D>20cm
1 Einbaulüfter (bei innenliegenden Bädern)

Gäste-WC (wenn vorhanden):
1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich neben dem Waschbecken
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Einbaulüfter (bei innenliegenden WCs)

Waschmaschine:
1 gesondert abgesicherte Steckdose
Anordnung in der Wohnung, soweit möglich im Abstellraum oder Bad

Abstellkammer:
1 Steckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Einbaulüfter (wenn innenliegend und mit Waschmaschinenanschluss)

Balkon, Loggia, Terrasse:
1 Außenlampe
1 Lichtschalter
1 Außensteckdose (innen abschaltbar)

Abstellraum im Treppenhaus:
1 Lampenauslass
1 Lichtschalter

Kellerraum:
1 Beleuchtungskörper (Schiffsarmatur)
1 Lichtschalter
1 Steckdose

Die Ausstattung der Schalter und Steckdosen in den Wohnungen erfolgt in der Farbe weiß, Fabrikat Gira, Modell „System 55 Standard rein weiß, matt" oder gleichwertig.

b) Treppenhaus

Die Beleuchtung im Treppenhaus erfolgt über Deckenleuchten, in Stil und Farbe dem Treppenhaus und der Entstehungsepoche angepasst. Sollten im Einzelfall gesetzlich geregelte Durchgangshöhen bei Podesten etc. unterschritten werden, können auch Wandleuchten im vergleichbaren Stil zum Einsatz kommen.

Auf jedem Podest sowie im Eingangsbereich wird jeweils eine Leuchte installiert.

c) Kabelanschluss/Telekommunikation

Das Gebäude erhält einen digitalen Kabelanschluss. Ebenso erfolgt eine neue Verkabelung für Telefon in den Wohneinheiten. In allen Wohn- und Schlafräumen werden Fernsehanschlussdosen eingebaut.

d) Schwachstrom/Klingelanlage

Die Wohnungen erhalten im jeweiligen Eingangsbereich eine Video-Gegensprechanlage mit Monitorstation im EG und einer 2. Hörsprechstelle im 1. OG.

C. KONSTRUKTION

Das Haus Nedlitz - Gutshaus wurde in Massivbauweise als teilunterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet. Das Ziegelmauerwerk bleibt, bis auf denkmalrechtlich genehmigte Eingriffe, erhalten und bildet die statisch wirksame Konstruktion. Zum Schutz vor Eindringen oberflächennahen Niederschlagswassers und Erdfeuchte wird eine horizontale Feuchtigkeitssperre eingebaut. Die Geschossdecken sind als Ziegelkappendecken bauzeittypisch vorhanden und werden nach Erkenntnissen der Bauschadensgutachten erhalten und nach statischer Berechnung ertüchtigt oder bei entsprechendem Schädigungsausmaß abgebrochen und neu hergestellt. Es werden, nach Vorgabe Denkmalschutz, die zur Herstellung der Maisonetten erforderlichen Durchbrüche hergestellt. Die Deckenuntersichten werden, wo erhaltensfähig, teilweise zur Erhaltung der historischen Anmutung aufgearbeitet oder andernfalls unterseitig mit Trockenbauelementen verkleidet. Aufgrund nicht zulässiger Außendämmung des Mauerwerks wird die Möglichkeit einer Innendämmung geprüft und nach bauphysikalischer Empfehlung entschieden. Die Fassaden des Bestandsgebäudes sind in Oberflächen aus Klinker und Putz untergliedert.

Alle nicht benötigten Schornsteine und Ofenanlagen werden abgebrochen

1. Dach

Die Dachkonstruktion des Hauses Nedlitz - Gutshauses ist als flach geneigtes Satteldach ausgeführt. Die vorhandenen Schädigungen des Holztragwerks werden nach gutachterlicher Vorgabe bei Erfordernis teilweise gewechselt und statisch ertüchtigt bzw. in historischer Ausführungsweise erneuert.. Es wird eine Wärmedämmung eingebaut und die Dachabdichtung und Dacheindeckung nach den Angaben des Denkmalschutzes erstellt. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt und im Fassadenfarbton gestrichen. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes wieder neu erstellt.

2. Fassadengestaltung

a) Fassaden

Die Fassaden des Hauses Nedlitz - Gutshauses mit der vorhandenen Gliederung in Klinker und Putz werden nach den Angaben des Denkmalschutzes gemäß Farbbefundung unter weitest gehender Erhaltung und Ergänzung der originalen Materialien restauriert.

b) Fenster

Das Haus Nedlitz – Gutshaus erhält neue Isolierglasfenster entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes. Hierbei werden die Profilierung, Teilungen, Einbausituation und Materialität zur Freigabe vorgelegt. Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung von den anderen Fenstern abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie ein- und zweiflüglige Balkontüren eingebaut. Bei Fenstern mit Unterschreitung der baurechtlich erforderlichen Brüstungshöhe werden noch denkmalpflegerisch abzustimmende Absturzsicherungen eingebaut.

Die Fensterbänke werden an der Außenfassade aus Titanzink mit Anstrich ausgeführt. Innen werden Fensterbänke aus Holz eingebaut.

4. Hauseingangstreppen- und Türen

Die Treppenanlagen werden denkmalgerecht aufgearbeitet oder nach Vorgaben des Denkmalschutzes in Form und Materialität neu errichtet. Die Zuwegungen werden in Kleinpflaster hergestellt. Die Briefkastenanlagen sind denkmalpflegerisch abzustimmen
Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden, soweit sie fehlen, erneuert.

5. Keller

Im Keller Haus Nedlitz - Gutshaus werden die alten Wasser- und Gasleitungen entfernt und die Wand- und Deckendurchbrüche fachgerecht geschlossen. Es werden neue Kellerfenster eingesetzt. Die Beleuchtung des Kellerganges wird hell und freundlich gestaltet. Die Wände und Decken werden gereinigt und ausgebessert.

Die Kellerabteile erhalten eine luftzirkulationsfördernde offene Metallabgrenzung aus verzinkten Stahllamellen. Der Boden erhält einen Estrich mit staubbindender Beschichtung.

Brandschutzrechtlich erforderliche Türen der Haustechnikräume werden als Stahltüren in der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse eingebaut. Die äußere Kellerzugangstür wird in profilierter, massiver Holzausführung mit PZ-Schließzylinder hergestellt.

6. Wohnungen

a) Fußbodenaufbau

Der Fußbodenaufbau wird insgesamt durch eventuelle (wenn notwendig) statische Verstärkungen und Einbau eines schwimmenden Estrichs verbessert. Durch den neuen Fußbodenaufbau können Trittschall und Wärmedämmung den modernen Anforderungen angenähert und schwellenfreie Wohnbereiche geschaffen werden. Im Erdgeschoss wird unter dem Estrich eine zusätzliche Wärmedämmung entsprechend der Vorgabe des Wärmeschutznachweises eingebaut.

Sämtliche Wohnräume einschließlich der Dielen werden mit für eine Fußbodenheizung geeignetem und verklebtem Echtholzparkett (Oberfläche Eiche, Nutzschicht 3,5-4mm) ausgestattet.

Abgeschlossene Küchen und alle Bäder werden anspruchsvoll gefliest. Zur Anwendung kommen hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Größen 0,30 x 0,60m bis 0,60 x 1,20m. Die Wandflächen im Bad werden hinter den Sanitärobjekten und der Wanne ca. 1,20m, die Wandflächen in der Dusche ca. 2,00m hoch gefliest.

Über dem Waschbecken im Bad wird ein großer Spiegel mit eingefügt.
Offene Küchen werden mit für eine Fußbodenheizung geeignetem und verklebtem Echtholzparkett (Oberfläche Eiche) ausgestattet.

b) Wohnungsinnentüren

lle Innentüren werden einschl. Zargen und Türschloss in der Farbe Weiß, mit ansprechenden Türbeschlägen in Edelstahl oder gleichwertigen Materialien entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes Eingebaut.

Sämtliche Wohnungseingangstüren werden wie Hauseingangstüren mit entsprechender Wärmedämmeigenschaft, einbruchhemmend und wetterbeständig sowie mit Knopf-/Drückergarnituren inkl. eingebauter PZ-Schließanlage (Wohnungs- und Kellereingangstür) ausgestattet.

c) Wände und Decken

Alle alten Tapeten, lose Anstriche und Putze werden entfernt, die Flächen mit einem für den Bestand geeigneten Putz ausgebessert bzw. neu verputzt.

Alle Wände und Decken werden gespachtelt und erhalten eine helle, moderne Oberflächengestaltung.

Die Wohnungstrennwände werden mittels Vorwänden aus Trockenbau im Bestand ertüchtigt bzw. komplett in Trockenbau neu erstellt, um den erforderlichen Schallschutz für Wohnungstrennwände zu erreichen.

d) Bäder

Die Wohnungen erhalten eine eingeflieste Badewanne und / oder eine Dusche sowie Sanitärobjekte entsprechend der Beschreibung im Punkt 3. Sanitärinstallation.

Sämtliche Bäder erhalten Unterhangdecken inkl. moderner Spots und werden mit Fliesen modern gestaltet.

e) Küchen

Alle Wandflächen werden gespachtelt und mit einem hellen Anstrich versehen.

Etwa noch vorhandene Gasanschlüsse werden rückgebaut und durch eine moderne Elektroversorgung ersetzt, die den gehobenen Ansprüchen und Erfordernissen der heutigen Zeit entspricht.

D. SONSTIGE AUSSTATTUNG

Außenanlagen

Auf den zum Haus Nedlitz - Gutshaus gehörenden Grundstücksflächen ist die Ansaat von Rasen und bzw. die Bepflanzung mit Bäumen und Bodendeckern in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Vorgaben vorgesehen. Die Wege innerhalb der Grünflächen werden mit einer wassergebundenen Decke als Oberfläche ausgeführt. Die Terrassen, Wege- und Traufpflaster werden in Verlegeart, Format und Materialität mit dem Gartendenkmalpfleger abgestimmt. Es werden offene Stellplätze entsprechend Außenanlagenplan und Auflagen Denkmalschutz in sickerfähigem Pflaster hergestellt.

ALLGEMEINES ZUM GESAMTAREAL FÄHRGUT NEU FAHRLAND

Die gesamte Baumaßnahme umfasst die zukünftige Wohnungseigentümergemeinschaft „Kaiservilla -Villa Persius“ mit 10 Wohneinheiten, die Wohnungseigentümergemeinschaft „Haus Nedlitz - Gutshaus“ mit 10 Wohneinheiten, die Wohnungseigentümergemeinschaft “Uferapartments mit 25 Wohneinheiten sowie 4 Einfamilienhäuser in halboffener und geschlossener Bauweise. Die Erschließung des Areals erfolgt über ein bereits ausgegliedertes Grundstück, das Flurst. Nr. 131, an welchem alle Mit- und Alleineigentümer der vorgenannten Immobilien im Verhältnis der Wohnungs- / Hausgrößen Miteigentümer werden. Näheres hierzu regeln die beurkundete Miteigentümervereinbarung sowie die Grunddienstbarkeitenbestellung.
Nachrichtlich wird erklärt: Im gemeinsam genutzten Außenbereich (Flurst. 131) kommt eine komplett neue und harmonische Gestaltungsform zum Tragen. Diese wird in die Gesamtanlage integriert. Es wird ein Kinderspielplatz errichtet. Für die Fahrräder und die Restabfall- und Recyclingbehälter werden überdachte Einstellplätze erstellt. Außerdem werden abgegrenzte Stellflächen für PKW geschaffen. Die Stellplätze, die Erschließungsstraße, die Gehwege und die Fußwege zum Haus werden gepflastert bzw. nach Denkmalschutz- und Entwässerungsauflagen mit wassergebundener Decke als Oberfläche ausgeführt. Auf den sonstigen Flächen ist die Ansaat von Rasen und bzw. die Bepflanzung mit Bäumen und Bodendeckern vorgesehen. Im Außenanlagenplan dargestellte Bäume/Sträucher/Pflanzen haben lediglich gestalterischen Charakter. Die tatsächliche Position und Stückzahl kann in der Ausführung bzw. Natur abweichen. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes für die Gesamtbaumaßnahme erfolgt im Bereich der Grundstückszufahrt. Die entlang der Erschließungsstraße innerhalb Flurstück 131 herzustellenden PKW-Stellplätze sind Nutzer gebunden und über die jeweiligen Teilungserklärungen sowie Miteigentümervereinbarung zugeordnet.

Referenz Badausstattung
Hauptmannstraße 4 | Leipzig

Das rechtliche Konzept

Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen in zwei unterschiedlichen Häusern auf unterschiedlichen Grundstücken ist jeweils mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu bis auf die jeweilige Teilungserklärung nebst ggf. Nachtrag, Miteigentümervereinbarung sowie Grunddienstbarkeitsbestellung nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich jeweils um Angebote zum Abschluss eines Bauträgervertrages und eine Teilungserklärung nebst Anlagen und ggf. Nachtrag sowie eine Miteigentümervereinbarung und eine Bestellung von Grunddienstbarkeiten, jeweils der Notarin Antje Beyer aus Leipzig. Beabsichtigt der Erwerber zu vermieten, kann er optional einem Mietpool beitreten. Der Beitritt zum Mietpoolgesellschaftsvertrag ist mit dem Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden. Im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der jeweiligen Wohnungseigentümergemeinschaft tritt jeder Erwerber ferner in einen Verwaltervertrag für Wohnungseigentum ein. Alle Käufer werden voraussichtlich zur Wärmeversorgung ihrer Wohnung über einen sogenannten Contracting-Vertrag mit einem noch festzulegenden Versorgungsunternehmen gebunden. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Die Verträge selbst sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Kaufinteressenten von der Abwicklungsnotarin Antje Beyer und/oder Martina Möller, deren Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger, mit Amtssitz in Leipzig im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. Überblick

Die EBV Grundbesitz - Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH, Cöthner Straße 62, 04155 Leipzig – im Folgenden Verkäufer genannt – ist Eigentümer des ehemaligen Fährgutes in Neu Fahrland, Potsdam und wird den gesamten Grundbesitz in mehreren Bauabschnitten zu einer modernen und attraktiven Wohnlandschaft umgestalten. Der Verkäufer beabsichtigt mit dem hier angebotenen Bauabschnitt, die Denkmalobjekte Villa Persius (ehemals sog. Kaiservilla) und das Haus Nedlitz (ehemals sog. Gutshaus) zu renovieren und zu sanieren. In einem weiteren Bauabschnitt ist geplant, auf einem noch zu vereinigenden Grundstück der ehemaligen Traktorenhalle ein Mehrfamilienhaus (sog. Uferapartments) zu errichten. Die Vereinigung der Grundstücke hat der Verkäufer bereits am 13.11.2017 beim Grundbuchamt beantragt. Es ist geplant auf weiteren real geteilten Grundstücken Einfamilienhäuser zu errichten. Gemäß der Miteigentümervereinbarung vom 19.02.2018 (UR-Nr. 346/2018 B) der Notarin Antje Beyer in Leipzig wird ein weiteres Grundstück des Grundbesitzes (Flurstück 131) von allen zukünftigen Alleineigentümern und Wohnungseigentümern als Gemeinschaftsfläche genutzt (insbesondere als Freifläche, Grünanlage, Spielplatz und die gemeinsam genutzte Zufahrt und Wegebenutzung). Ausgenommen davon sind einzelne Bereiche, an denen gemäß der Miteigentumsvereinbarung bzw. der Urkundenbestellung von Grunddienstbarkeiten (UR-Nr. 348/2018 B) vom 19.02.2018 der Notarin Antje Beyer in Leipzig, ausschließliche Nutzungsrechte durch Dienstbarkeiten bestellt werden. An dieser Gemeinschaftsfläche erhalten alle zukünftigen Eigentümer einen genau zu beziffernden Miteigentumsanteil gemäß § 3 Abs. 4 und 5 GBO, der auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung der WohnFlVO ermittelt wurde. Auf der Gemeinschaftsfläche werden Pkw-Stellplätze errichtet, daran Stellplatzbenutzungsgrunddienstbarkeiten dinglich gesichert und an diesen Stellplatznutzungsrechte bzw. Sondernutzungsrechte begründet. Weiter wird der Verkäufer auf dieser Gemeinschaftsfläche voraussichtlich ein Blockheizkraftwerk errichten, wofür die Miteigentümergemeinschaft ein Versorgungsunternehmen, sog. Contracting-Partner, mit der Betreibung beauftragen wird.

Der angebotene noch zu vereinigende Grundbesitz wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der jeweiligen Teilungserklärungen aufgeteilt. Den Teilungserklärungen sind jeweils als Anlage I eine Auflistung der Wohnungseigentumseinheiten, als Anlage II eine Gemeinschaftsordnung, als Anlage III eine Baubeschreibung und sodann bei der Villa Persius als Anlage IV die Pläne zu den Sondernutzungsrechten sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und bei dem Haus Nedlitz als Anlage IV ein Lageplan, als Anlage V die Bau- und Aufteilungspläne, als Anlage VI die Pläne zu den Sondernutzungsrechten und als Anlage VII der Plan Sondernutzungsrechte Flurstück 131 beigefügt. Der Erwerber schließt mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über Wohnungseigentum ab, in dem sich der Verkäufer zur Sanierung und Modernisierung der jeweiligen Wohnung und des jeweiligen Gebäudes nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet. Die jeweilige Baubeschreibung ist in diesem Prospekt abgedruckt. Der Vertrag kommt durch ein vom Käufer abzugebendes Angebot zustande, wenn es vom Verkäufer angenommen wird. Das Angebot ist während der im Kaufvertragsangebot festgelegten Zeit ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes unwiderruflich und kann nach Ablauf der Frist nicht mehr angenommen werden. Mit dem Erwerb einer Wohnung tritt der Käufer in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ein, die aus den Miteigentümern des jeweiligen Objekts Am Fährgut 1 oder Am Fährgut 10-20 in Potsdam gebildet wird. Die jeweilige Gemeinschaft wird durch den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – im Folgenden WEG genannt – vertreten. Der Verkäufer wird für die Objekte zunächst auf drei Jahre ab Anlegung der jeweiligen ersten Wohnungsgrundbuchblätter die LEWO Immobilien GmbH, Cöthner Straße 62, 04155 Leipzig als Verwalter bestellen. Grundlage der Wohnungseigentümergemeinschaft sind die der jeweiligen Teilungserklärung beigefügte Gemeinschaftsordnung, die Bestimmungen des WEG und der Verwaltervertrag für Wohnungseigentum. Dem Erwerber wird zur Renditesicherung der Eintritt in einen Mietpool angeboten. Der Mietpool wird vom Verkäufer und der LEWO Immobilien GmbH gegründet. Voraussetzung zur Beteiligung am Mietpool ist die Vermietungsabsicht des Erwerbers und der Abschluss eines Vertrages mit der LEWO Immobi-

lien GmbH über die Verwaltung des zum Mietpool gehörenden Sondereigentums, wozu auch Vollmachten erteilt werden.

2. Bauträgervertrag

a) Grundstück

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück 118 der Flur 3 der Gemarkung Neu Fahrland mit einer Größe von 1.103 m², gelegen Am Fährgut 1 und eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Neu Fahrland, derzeit Blatt 1110.

Das Grundstück Flurstück 118 wird nach Angabe des Verkäufers wie folgt belastet sein:

Abteilung II:
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
- Grunddienstbarkeiten (Regenwasserkanal)
- Grunddienstbarkeit (Abstandsflächen)

Abteilung III: 18.878.000,00 € Grundschuld ohne Brief für Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam, Potsdam

Der Verkäufer ist weiter Eigentümer des Grundstücks Flurstück 130 der Flur 3 der Gemarkung Neu Fahrland mit einer Größe von 1.490 m², gelegen Am Fährgut 10-20 und eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Neu Fahrland, derzeit Blatt 1110.

Das Grundstück Flurstück 130 wird nach Angaben des Verkäufers wie folgt belastet sein:

Abteilung II:
- Grunddienstbarkeiten (Regenwasserkanal)
- Grunddienstbarkeit (Schmutzwasser und Versorgungsleitungen)

Abteilung III: 18.878.000,00 € Grundschuld ohne Brief für Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam, Potsdam.

Außerdem ist der Verkäufer Eigentümer des Grundstücks Flurstück 131, Flur 3 der Gemarkung Neu Fahrland mit einer Größe von 3.068 m² und eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Neu Fahrland, derzeit Blatt 1110.

Das Grundstück Flurstück 131 wird nach Angaben des Verkäufers wie folgt belastet sein:

Abteilung II:
- Miteigentümervereinbarung nach § 1010 BGB
- Grunddienstbarkeiten (Stellplatznutzungsrechte)
- Grunddienstbarkeiten (Regenwasserkanal)
- Abstandsflächendienstbarkeiten
- Geh- und Fahrrecht für die Stadt Potsdam

Abteilung III: 18.878.000,00 € Grundschuld ohne Brief für Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam, Potsdam.

Zu den vorstehenden Grundbesitzen werden jeweils Herrschvermerke für Dienstbarkeiten im Bestandsverzeichnis vermerkt sein.

Einzelheiten zu den jeweils bestellten Dienstbarkeiten der einzelnen Grundstücke können den vorgenannten Urkunden sowie den Vertragsentwürfen der Notarin Antje Beyer in Leipzig entnommen und beim Verkäufer erfragt werden.

Das Flurstück 131, die sog. Gemeinschaftsfläche, ist entsprechend der Miteigentümervereinbarung vom 19.02.2018 (UR-Nr. 346/2018 B) der Notarin Antje Beyer in Leipzig für die gemeinsame Nutzung aller Eigentümer des ehemaligen Fährgutes in Neu Fahrland als Spiel-, Erholungs- und Pkw-Abstellfläche vorgesehen, wozu dem Käufer der im Kaufvertrag angegebene Miteigentumsanteil am Grundstück übertragen wird. Im Grundbuch wird die Miteigentümervereinbarung zu Gunsten aller Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes eingetragen werden, welche die Verwaltung und Benutzung dieses Flurstücks detailliert regelt. Darin ist u.a. festgelegt, dass alle Kosten der Unterhaltung, der Pflege und ggf. der Erneuerung der Fläche und der auf ihr errichteten Anlagen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile tragen, soweit diese Miteigentümer nicht bereits aufgrund bestellter Dienstbarkeiten besondere Kostentragungspflichten haben. Die Verwaltung der Gemeinschaftsfläche obliegt dabei den Miteigentümern gemeinschaftlich. Einzelheiten zur Miteigentumsvereinbarung, zu den Stellplatznutzungsrechten und zu den einzelnen Dienstbarkeiten sind den vorgenannten Urkunden/-entwürfen zu entnehmen und können beim Verkäufer erfragt werden. Auch die Kosten der Verwaltung sind in der Anlage zur Miteigentümervereinbarung konkret aufgeschlüsselt.

Der Verkäufer behält sich im Kaufvertrag vor, jeweils weitere Grundpfandrechte, Baulasten und Dienstbarkeiten, die der Durchführung des Bauvorhabens dienen, zur Eintragung zu bringen. Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Lastenfreistellung hinsichtlich der in Abteilung III eingetragenen und noch zur Eintragung kommenden Grundpfandrechte im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages. Die in Abteilung II eingetragenen und noch zur Eintragung kommenden Dienstbarkeiten, bspw. Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken, sind vom Käufer als nicht wertmindernd zu übernehmen. Auch Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

Der Käufer erklärt im Kaufvertrag seine Zustimmung und erteilt dem Verkäufer die Vollmacht, mit der für ihn eingetragenen Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte und Grunddienstbarkeiten zurückzutreten und alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Für den Gebrauch dieser Vollmacht wird vorausgesetzt, dass die Gläubiger Freistellungsverpflichtung gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erteilt haben, was dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen ist.

Die hier angebotenen Grundstücke Flurstück 118 und Flurstück 130 sind jeweils mit einem Mehrfamilienhaus, mithin dem Wirtschaftsgebäude „Villa Persius" auf dem Flurstück 118 und dem Gutshaus „Haus Nedlitz" auf dem Flurstück 130 bebaut. Beide Gebäude wurden ca. 1855 errichtet und sind von der Landeshauptstadt Potsdam als Kulturdenkmale bestätigt. Diese unterliegen somit den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Die beiden Gebäude werden vom Verkäufer saniert und modernisiert.

Die jeweilige Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bereits beantragt, aber noch nicht erteilt. Voraussichtlich wird diese jedoch Belange der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde beinhalten, die bei den Ausführungen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Zudem liegt der hier jeweils angebotene Grundbesitz in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz, so dass Belange der unteren Wasserbehörde zu beachten sind. Eine Einleitung von Abwasser in die Nedlitzer Alte Fahrt wurde von der unteren Wasserbehörde unter Einhaltung gewisser Bestimmungen bereits erlaubt.

Der Verkäufer erklärt im Kaufvertrag, dass das jeweilige Areal im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt wird. Hierzu wurde ein Sanierungsplan in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde erstellt und die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung durchgeführt. Die festgelegten Sanierungsziele für die Sanierungszonen und den Bereich der ehemaligen Traktorenhalle wurden erreicht, so dass eine Wohnbebauung möglich ist. Die Sanierungsmaßnahme wird im Altlastenkataster entsprechend vermerkt und der Status in „sanierte Fläche" geändert.

b) Teilung und Kaufgegenstand

Gemäß der Teilungserklärung vom 18.10.2016 (UR-Nr. 1612/2016 B) nebst Nachtragsurkunde vom 22.03.2018 (UR-Nr. 539/2018 B) für das Flurstück 118 und der Teilungserklärung vom 22.03.2018 (UR-Nr. 538/2018 B) für das Flurstück 130 jeweils der Notarin Antje Beyer in Leipzig, dem auch die jeweilige Baubeschreibung als Anlage III beigefügt ist, wird das jeweilige Grundstück samt dem zu sanierenden und modernisierenden Gebäude gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Grundlage der Teilung ist bezüglich des Flurstücks 118 die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde vom 07.10.2016, Az: 03305-16-36 und der bestätigte Aufteilungsplan vom 07.10.2016, Reg.-Nr. 3305-16-36 sowie die Änderung in der Nachtragsurkunde mit den geändert beigefügten Aufteilungsplänen sowie die geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung samt geänderten Aufteilungsplan zum Grundriss Erdgeschoss und Grundriss 1. OG, welche bisher noch nicht vorliegen sowie bezüglich des Flurstücks 130 ist Grundlage der Teilung der als Anlage IV beigefügte Lageplan und die als Anlage V beigefügten Baupläne/Aufteilungspläne. Zum Flurstück 130 liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht vor. Der Verkäufer geht jedoch davon aus, dass die dazu eingereichten Pläne den der Teilungserklärung beigefügten Plänen entsprechen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der jeweiligen Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung und der letztendlich geplanten Abgeschlossenheit samt zugehörigem Aufteilungsplan herzustellen. Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am jeweiligen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung sowie im Haus Nedlitz zudem an einem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss zum Inhalt. Den Käufern der Erdgeschosswohnungen der Villa Persius wird zudem das ausschließliche Recht zur Nutzung an einer gekennzeichneten Gartenfläche ggf. samt innenliegender Treppe zugeordnet. Allen Wohneinheiten im Haus Nedlitz wird das ausschließliche Recht zur Nutzung der jeweiligen Terrasse ggf. samt Gartenfläche zugeordnet, das in dem der Teilungserklärung als Anlage VI beigefügten Plan Sondernutzungsrechte gekennzeichnet ist. Einzelnen Wohneinheiten im Haus Nedlitz wird zudem das ausschließliche Recht zur Nutzung eines Kfz-Abstellplatzes zugeordnet, das auch in dem der Teilungserklärung als Anlage VI beigefügten Plan gekennzeichnet ist. Den Käufern aller hier angebotenen Wohneinheiten wird jeweils das durch Grunddienstbarkeit gesicherte Stellplatznutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz bzw. an den Kfz-Stellplätzen, der bzw. die in der jeweiligen Teilungserklärung im beigefügten Plan Sondernutzungsrechte zum Flurstück 131 gekennzeichnet ist bzw. sind, zugewiesen. Dadurch werden die jeweiligen Eigentümer berechtigt, die vorstehend bezeichneten Stellplatzflächen als Pkw-Stellplätze zu nutzen und diese zu befestigen. Alle Eigentümer des Flurstücks 131 verpflichten sich damit gegenüber den jeweiligen Eigentümern der hier angebotenen Grundbesitze, diese Befestigung und deren Unterhaltung sowie Erneuerung zu dulden. Die Kosten dafür tragen die jeweiligen Eigentümer der hier angebotenen Flurstücke 118 bzw. 130. Der Mitgebrauch der Kfz-Stellplätze ist ggf. aufschiebend bedingt darauf ausgeschlossen, dass einzelne dieser Plätze bis zum Verkauf der letzten Sondereigentumseinheit und Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch jeweils einem Miteigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden. Der derzeit zuweisungsberechtigte Verkäufer kann dieses Recht durch notariell beglaubigte Erklärung übertragen. Erfolgt keine Zuweisung bis zum festgelegten Stichtag, unterfallen die nicht zugewiesenen Stellplätze dem Gemeingebrauch. Der Verkäufer behält sich vor, die dort gebildeten Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen und die durch Grunddienstbarkeit gesicherten Stellplatznutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen in den Kaufverträgen einem Sondereigentum zuzuordnen. Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Flächen allein auf ihre Kosten und unter völliger Freistellung der Gemeinschaft unter Beachtung der Hausordnung zu pflegen, zu erhalten und zu unterhalten.

Zur reibungslosen Durchführung des Bauvorhabens erteilt der Käufer dem Verkäufer zudem die Vollmacht, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen zu ändern und zu ergänzen, soweit die Rechte des Erwerbers dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

c) Kaufpreis

Der Kaufpreis ist mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung ein Festpreis. Es besteht eine Haftung des Verkäufers für Flächenabweichungen nur soweit eine Verringerung der Wohnungsgröße um mehr als 2% der ausgewiesenen Fläche eintritt. Dann ist nur der die 2% überschießende Wert auszugleichen. Um eine Einschätzung zu gestatten, in welcher Höhe der Aufwand ggf. nach §§ 7 i/ 10 f EStG steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für die jeweiligen Grundstücke, die Altbausubstanz, die Bauleistung/ Sanierungsleistung, die Stellplatzdienstbarkeit und den Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 131. Eine Festlegung oder gar Garantie, dass die nachträglichen Sanierungsleistungen ganz oder zum Teil zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich sind, erfolgt damit nicht. Die Finanz-

behörden können die Höhe des begünstigten Aufwands bzw. die Kaufpreisaufteilung anders festlegen. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch die zuständige Behörde oder durch das Finanzamt. Die Aufteilung ist mithin lediglich eine Schätzung. Sofern das Finanzamt eine andere Aufteilung vornimmt, kann dies zu nachteiligen steuerlichen Auswirkungen führen.

Der Verkäufer trägt die Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen im kaufvertraglich vorgesehenen Umfang. Die jeweils anfallenden Kosten der Angebotsurkunde bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages, die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamtes und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Die Finanzierungskosten (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.) sowie die vom Käufer ggf. an einen Vermittler zu zahlende Außenprovision, trägt der Käufer. Gemäß Kaufvertragsentwurf werden Sonderwünsche grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Kaufpreis enthalten sind schließlich die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Verkäufer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt.

d) Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen, wobei sich die Raten an den Vorgaben der Erwerber schützenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) i. V. m. § 632 a i. V. m. § 650 m BGB orientieren und im einzelnen dem Bauträgerkaufvertragsentwurf zu entnehmen sind. Der Kaufpreis ist unabhängig vom entsprechenden Baufortschritt erst zu bezahlen, wenn der Notar bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer in Abteilung II rangrichtig eingetragen ist, dass der Kaufvertrag rechtswirksam ist, alle zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen sowie das Negativzeugnis der Stadt zum Vorkaufsrecht nach dem Denkmalschutzgesetz vorliegen. Weiter wird für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlungen vorausgesetzt, dass die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und die nicht übernommen werden, durch Freistellungsverpflichtungserklärung gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Die zur Sicherstellung der Freistellung erforderlichen Erklärungen müssen dem Käufer ausgehändigt worden sein. Weitere Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die jeweilige Baugenehmigung erteilt worden ist, was dem Käufer schriftlich durch den Verkäufer anzuzeigen ist.

Der an der MaBV orientierte Ratenzahlungsplan nach Baufortschritt ist detailliert im jeweiligen Kaufvertragsentwurf angegeben. Gemäß § 650 m Abs. 2 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises zu leisten. Wurde diese Sicherheit bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate nicht in anderer Form (Garantie oder sonstiges Zahlungsversprechen eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherer) geleistet, stellt der Verkäufer bereits im Kaufvertrag folgendes Verlangen gemäß § 650 m Abs. 2 Satz 3 BGB, mit dem der Ratenzahlungsplan dergestalt modifiziert wird, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate den Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Sollte sich der Kaufpreis für spätere Vertragsänderungen um mehr als 10% erhöhen, ist die dadurch zu gewährende weitere Sicherheit in Höhe von 5% des Erhöhungsbetrages durch Zurückbehalt von den danach fälligen Raten zu erbringen. Der Sicherheitseinbehalt ist zur Zahlung fällig bzw. die gestellte Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der jeweilige Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Der Baufortschritt ist von einem Bauleiter zu bescheinigen. Die Schlussrate ist zudem gemäß § 650 g BGB erst zu entrichten, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand abgenommen hat oder die Abnahme gemäß § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und der Verkäufer dem Käufer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Der Käufer hat damit zu rechnen, dass sich die Fälligkeit der Fertigstellungsrate allein auf das von ihm erworbene Grundstück nebst Flurstück 118 bzw. 130 nebst der von ihm erworbenen Wohnung bezieht und ggf. nicht auf die komplette Fertigstellung der Gemeinschaftsfläche Flurstück 131, welche ggf. erst zeitversetzt fertiggestellt wird. Der Kaufpreisanspruch ist an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten und die Raten sind zur Sicherung der Lastenfreistellung nur schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang, ansonsten auf das vom Verkäufer benannte Objektkonto zu zahlen. Trotz Abtretung steht dem Verkäufer der Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu. Gegenüber dem Anspruch auf Kaufpreiszahlung kann nach der vertraglichen Gestaltung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufgerechnet werden. Zurückbehaltungsrechte können nur aus dem Kaufvertrag geltend gemacht werden.

e) Kaufpreisfinanzierung und Grundstücksbelastungen

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von dinglichen Rechten (zum Beispiel Grundschulden) mitzuwirken, die als Sicherheit bei der Kaufpreisfinanzierung nötig sind. Entsprechende Belastungsvollmachten werden wechselseitig erteilt. Damit verbundene Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers.

f) Sanierungs-, Ausbau- und Herstellungsverpflichtung

Die jeweiligen Modernisierungs- und Ausbauverpflichtungen ergeben sich aus der in der Teilungserklärung niedergelegten bzw. der im Prospekt abgedruckten Baubeschreibung und den Bauplänen, die dem Aufteilungsplan entsprechen. Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer ermächtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Änderungen, die nicht das Sondereigentum bzw. das Sondernutzungsrecht des Käufers betreffen sind zulässig, wenn sie den Gebrauch des jeweiligen Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen. Für den Fall, dass auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes und/oder der Gesamtanlage erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, gemäß der Regelung im Kaufvertrag.

Da es bei Gebäuden dieses Zustandes Schäden durch Hausschwamm geben kann, wird der Verkäufer ein Holzschutzgutachten beauftragen und die ggf. notwendigen Sanierungsarbeiten gutachterlich überwachen lassen.

Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird im Kaufvertrag niedergelegt, wobei die Berechnung nach der II. BerechnungsVO i.d.F. der WohnFlVO erfolgte unter Berücksichtigung der Balkone, Terrassen und Loggien mit 50%. Im Kaufvertrag wird bezüglich der Größe der Wohnung eine Beschaffenheit vereinbart, die das Maß um bis zu 2% unterschreiten darf. Damit haftet der Verkäufer nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe unterschritten wird.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, dass der Verkäufer anstrebt, die Bezugsfertigkeit des jeweiligen Vertragsgegenstandes bis zum 31.12.2019 zu erreichen. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, den jeweiligen Vertragsgegenstand bis zum 30.04.2020 bezugsfertig und bis zum 30.08.2020 (ggf. mit Ausnahme der vollständigen Fertigstellung des Flurstücks 131) vollständig fertigzustellen. Verbindlich sind nur die im Kaufvertrag festgelegten Fristen. Erfolgt die bezugsfertige Übergabe nicht bis zu dem im Kaufvertrag festgelegten Zeitpunkt und aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer monatlich eine Entschädigung als pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 11,00 € je m² Wohnfläche der vertragsgegenständlichen Wohneinheit, die Zahlung aller bis dahin geschuldeten und fälligen Kaufpreisraten vorausgesetzt, beginnend mit Ablauf des Termins der zugesicherten Bezugsfertigkeit bis zur Bezugsfertigkeit der vertragsgegenständlichen Wohnung zu zahlen. Dem Käufer bleibt der Nachweis eines weitergehenden Schadens vorbehalten.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Fristen ausgeführt werden, hat diese der Verkäufer zu geeigneter Zeit unverzüglich zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsgegenstandes bei Bezugsfertigkeit wird dadurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsgegenstands aus Umständen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, z. B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, Zahlungsverzug des Käufers, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung

Eine Berücksichtigung von Sonderwünschen durch den Verkäufer ist ausgeschlossen. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung des Verkäufers und in Abstimmung mit diesem zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

Zur Versorgung aller Wohngebäude auf dem ehemaligen Fährgut in Neu Fahrland mit Heizenergie plant der Verkäufer die Errichtung eines Erdgas-Blockheizkraftwerkes nach dem Prinzip der Nahwärmeversorgung. Für die Betreibung dieser Anlage wird die Miteigentümergemeinschaft einen Contracting-Partner (Versorgungsunternehmen) mit der Betreibung beauftragen. Alternativ erfolgt die Beheizung über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Der Verkäufer weist im Kaufvertrag darauf hin, dass in unmittelbarer Angrenzung auf weiteren Grundstücksteilflächen die Baureifmachung und der Neubau von ca. 17.000 m² Wohn- und Nutzfläche durch einen Dritten beabsichtigt ist. Da der Verkäufer die entschädigungslose Duldung der Baumaßnahmen übernommen hat nebst Weitergabeverpflichtung, übernimmt der Käufer diese wiederrum unter Weitergabeverpflichtung im Kaufvertrag, weshalb mit durch die Bautätigkeiten verbundenen Störungen wie z. B. Baulärm, Staub, Bauverkehr während der Bauzeit zu rechnen ist. Gleiches gilt im Hinblick auf die bauabschnittsweise Realisierung.

In Hinblick auf die Finanzierung der energetischen Sanierung haftet der Verkäufer dafür, dass mit der Baumaßnahme die Förderbedingungen für das förderfähige KfW-Effizienzhausniveau oder Einzelmaßnahmen gemäß „Bestätigung zum Antrag" für den Förderkredit zum Programm 151/152 erfüllt werden sowie für die Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt „Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers" an den Käufer. Der Verkäufer verpflichtet sich weiter, dem Käufer innerhalb von neun Monaten nach Fertigstellung des Vertragsbesitzes die Bestätigung eines Sachverständigen Energieberaters (Sachverständiger für Förderprogramme der KfW aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes), der das Vorhaben begleitet, zu übergeben. Gemäß der Richtlinie der KfW kann diese vom Käufer den Förderkredit innerhalb der in den Kreditbedingungen vorgegebenen Zeit zurückfordern, wenn die Anforderungen an das KfW-Effizienzhausniveau oder die Einzelmaßnahmen nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können. Aufgrund dieser potenziell langen Rückforderbarkeit besteht für den Käufer das Risiko, dass ein etwaiger Regressanspruch gegenüber dem Verkäufer möglicherweise nicht mehr realisiert werden kann.

g) Abnahme

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Wohnung nach deren bezugsfertiger Herstellung sowie gleichzeitig zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist. Leistungen, die später fertiggestellt werden, sind nach deren Fertigstellung abzunehmen.

Der Abnahmetermin wird vom Verkäufer dem Käufer schriftlich mit einer Frist von zwei Wochen im Voraus mitgeteilt. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des jeweiligen Vertragsobjektes statt, deren Ergebnisse in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

Es kann der Abnahme gleich stehen, wenn der Käufer nicht innerhalb einer vom Verkäufer bestimmten, angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist bzw. wenn er seinerseits innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels die Abnahme explizit verweigert. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

h) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Der Übergang von Besitz und Nutzungen findet statt, sobald der Käufer den Vertragsgegenstand aufgrund Übergabe benutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und die zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen vom Käufer geleistet sind oder Zug-um-Zug gegen Übergabe geleistet werden. Ab Übergabe sowie

im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere Steuern und Abgaben, die Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

Der Käufer tritt mit Besitzübergang in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Schuldrechtlich verpflichtet sich der Käufer, diese einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Verkäufer erteilt dem Käufer ab Besitzübergabe Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung. Ein Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

i) Gewährleistung, Verjährung

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen, mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel derentwegen das Gebäude nicht bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung. Gebäudeteile für die der Verkäufer nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, werden im gegenwärtigen, dem Käufer bekannten, altersbedingten Zustand erworben, müssen jedoch für das Bauwerk im sanierten Zustand tauglich sein. Der Verkäufer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Mängel am Bauwerk fünf Jahre. Aufgrund der erhaltenswerten Altbausubstanz können nicht alle derzeit gültigen Baunormen erreicht werden. Es ist hinzunehmen, dass durch die Erhaltung und Aufarbeitung ergänzender Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere hinsichtlich Anforderungen an Brand-, Wärme-, Schall- und Trittschutz, Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern sowie Ebenheiten an Wänden, Decken und Böden, erreicht werden. Sicherungshalber tritt der Verkäufer Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Personen an die Erwerber ab. Für steuerliche Erwartungen und Absichten des Erwerbers wird keine Gewähr übernommen. Soweit im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, gilt dies nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

j) Voraussetzungen der Eigentumsübertragung

Die Einigung über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes auf den Käufer (Auflassung) ist nach vollständiger vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises, vollständiger Fertigstellung und Übergabe des Vertragsgegenstandes zu erklären. Vor vollständiger Fertigstellung kann der Käufer die Auflassung nur verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug-um-Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand kann jedoch erst erfolgen, nachdem die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und somit die Grundbücher für das Wohnungseigentum angelegt sind. Vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist die Abtretung und Verpfändung der Eigentumsübertragungsansprüche und –anwartschaften des Käufers nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig.

k) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst werden die Notarinnen Antje Beyer und/oder Martina Möller, mit dem Amtssitz in Leipzig, deren Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger sowie die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Hierzu zählt ggf. auch, namens der Parteien Grundpfandrechte aller Art zu bestellen, ihre Eintragung zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigung umfasst auch, die Parteien der dinglichen Zwangsvollstreckung nach Maßgabe von § 800 ZPO zu unterwerfen sowie für den Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – abstrakte Schuldbekenntnisse in Höhe der Grundschuldbeträge nebst Zinsen und Nebenleistungen zu erklären und ihn insoweit der persönlichen Zwangsvollstreckung nach § 794 ZPO zu unterwerfen sowie banküblich Zweckerklärungen abzugeben. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. nicht anerkannt werden, müssen die Erwerber einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen. Daneben ist der Verkäufer umfassend bevollmächtigt, die Teilungserklärung nebst etwaiger Nachträge abzuändern und zu ergänzen.

l) Rücktritt

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vorwiegend bei Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt. Ein Rücktrittsrecht besteht insbesondere in der Regel nicht, wenn in der Person einer Partei Leistungserschwernisse eintreten, die die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen beispielsweise Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können.

Der Verkäufer ist berechtigt, im Falle der Zahlungsverzögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und im Kaufvertrag enthaltener Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

Mit der Reform des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 kann der Erwerber aufgrund der Regelung im § 650 u Abs. 2 BGB den Bauträgerkaufvertrag entgegen bisheriger höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht mehr nach § 648 a BGB bezüglich des Bauerrichtungsteils kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Kommt es zu erheblichen Vertragsstörungen aus der Sphäre des Bauträgers, ist nach neuem Recht nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen des Rücktritts möglich. Tritt der Erwerber damit vom Bauträgerkaufvertrag zurück, so erlischt auch sein Anspruch auf Eigentumsverschaffung. Die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung geht damit ins Leere und der Anspruch des Erwerbers auf Rückzahlung ggf. bereits geleisteter Abschläge wäre in der Insolvenz oder im Fall sonstiger Zahlungsprobleme des Bauträgers ungesichert.

3. Eintritt in die Miteigentümergemeinschaft

Mit dem Erwerb einer Wohnung ist der Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des jeweiligen Objektes nach dem WEG verbunden, namentlich in der Gemeinschaftsordnung bezeichnet als „Wohnungseigentümergemeinschaft Kaiservilla – Villa Persius“ oder „Wohnungseigentümerschaft Gutshaus – Haus Nedlitz“. Daraus ergeben sich i.d.R. mit dem Besitzübergang Rechte und Pflichten des Erwerbers. Die Gemeinschaft beschließt in regelmäßig wiederkehrenden Versammlungen über Bewirtschaftungsmaßnahmen. Im Rahmen der laufenden Verwaltung und bei der Ausführung von Beschlüssen wird die Gemeinschaft vom Verwalter vertreten. Die Gemeinschaft hat die Kosten zu tragen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

a) Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Der Käufer erhält Sondereigentum an den in der Teilungserklärung bezeichneten Räumen und an bestimmten Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können. Andere Gegenstände sind, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz nicht ausnahmsweise etwas anderes ergibt, dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Die Nutzung des Sondereigentums ist lediglich zu Wohnzwecken zulässig, es sei denn der Verwalter stimmt schriftlich einer anderen Nutzung zu. Erlaubt sind die Vermietung oder Verpachtung der Räume an Dritte, wobei dies dem Verwalter anzuzeigen und die Einhaltung der sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen auch den Dritten aufzuerlegen und auf Verlangen des Verwalters diesem nachzuweisen ist.

Die jeweilige Eigentümergemeinschaft hat die Kosten der Gebäudeinstandhaltung und der Gebäudeinstandsetzung ihres Objektes zu tragen. Bei Gegenständen, die dem Sondereigentum oder einem Sondernutzungsrecht des Eigentümers unterliegen oder die dem räumlichen Bereich des Sondereigentums zuzuordnen sind, sind etwaige Instandsetzung- und Instandhaltungskosten vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen, auch wenn diese Gegenstände dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung werden Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum gebildet, über deren Höhe unter anderem die Eigentümerversammlung entscheidet. Neben den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entstehen insbesondere Kosten der Verwaltung und Betriebskosten. Als Beitrag zu den laufenden Kosten sind von den Eigentümern Vorauszahlungen in Form eines monatlichen Hausgeldes zu leisten. Jährlich wird über die Kosten abgerechnet. Durch den jährlichen Wirtschaftsplan werden Festlegungen zu den Ausgaben der Gemeinschaft und den Beiträgen der Eigentümer getroffen.

Bei Übertragung des Wohnungseigentums durch den Erwerber ist dieser verpflichtet, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

b) Rechte und Pflichten des Verwalters nach dem WEG

Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des jeweiligen Wirtschaftsplanes und der jeweiligen Jahresabrechnungen. Er beruft die jeweilige Eigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt, Mängelansprüche geltend zu machen und sonstige Ansprüche der Gemeinschaft. Dem Verwalter sind die hierfür erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Der Verwalter erhält für seine Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € 30,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 35,70 je Wohnungseigentum. Der Verwalter kann während der Laufzeit seiner Bestellung - zunächst für drei Jahre ab Anlegung der ersten Wohnungsgrundbuchblätter - nur aus wichtigem Grund abberufen bzw. gekündigt werden. Zu den übrigen Rechten und Pflichten aus dem Verwaltervertrag für das Wohnungseigentum nebst zu erteilender Vollmacht für den Verwalter wird auf die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

4. Mietpool und Sondereigentumsverwaltung (optional)

a) Überblick

Der Erwerber einer Eigentumswohnung hat die Möglichkeit, dem vom Verkäufer und der LEWO Immobilien GmbH für das jeweilige Objekt zu gründenden Mietpool beizutreten. Die Gründungsgesellschafter werden sich zur Errichtung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpool) zusammenschließen und dazu einen Gesellschaftsvertrag vereinbaren. In diesem werden sie zugleich den Geschäftsführer mit der Verwaltung ihres Sondereigentums und mit der Wahrnehmung von Eigentümerrechten als Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragen. Der Beitritt zum Mietpool ist optional, die Entscheidung soll ggf. im Rahmen der ersten Versammlung der Wohnungseigentümer getroffen werden. Der Mietpool hat den Zweck, das Einzelrisiko eines Eigentümers zur Vermietung seiner Einheit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Eigentümer gleichmäßig zu verteilen. Daneben soll der Mietpool die Gesellschafter bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen. Der Mietpoolvertrag kann erstmals nach zehn Jahren unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Der Mietpool wird beim Ausscheiden eines Gesellschafters mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt. Die Eigentümer haben ihre Mieteinnahmen in den Mietpool einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden vom geschäftsführenden Gesellschafter nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgeschüttet. Das Stimmrecht der Gesellschafter in den Mietpool-Versammlungen bestimmt sich nach der Anzahl der Wohnungseinheiten.

b) Einnahmen und Ausgaben des Pools

ZZu den Einnahmen des Pools gehören sämtliche Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Dazu gehören insbesondere auch Nachzahlungen aus Nebenkostenumlagen, Erstattungen von Versorgungsträgern oder sonstige auf das Grundstück bezogene Einnahmen. Zu den Kosten des Pools gehören sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Zu den Ausgaben gehören insbesondere die Kosten zur Herrichtung der Wohnung in einen

vermietbaren Zustand. Damit sind u.a. die Kosten der üblichen Dekorationsarbeiten (Schönheitsreparaturen) gemeint. Hinzu kommen laufende Instandsetzungskosten, Wartungskosten und Betriebskosten, sei es, dass sie auf die Mieter umgelegt werden können oder nicht. Bei außergewöhnlichem oder selbstverschuldetem Instandsetzungsbedarf kann die Kostentragung von der Gesellschaft abgelehnt werden. Zu den Ausgaben der Gesellschaft gehören ferner insbesondere Maklerprovisionen zur Vermietung, Gerichts- und Anwaltskosten zur Durchsetzung von Vermieteransprüchen und Räumungskosten. Hierzu werden weitreichende Abtretungsvereinbarungen geschlossen und Vollmachten erteilt. Der einzelne Gesellschafter erhält die erste Auszahlung am 15. des dem Besitz-/Nutzen-/Lastenübergang folgenden Monats. Unter gewissen Voraussetzungen kann auch eine Nachschusspflicht des Eigentümers in Betracht kommen.

c) Voraussetzungen des Beitritts, Verpflichtungen der Gesellschafter

Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs im Mietpool ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Wohnungen im Objekt erworben hat und dass er die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Ein Beitritt der Gewerbeeinheiten in den Mietpool ist nicht vorgesehen. Die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks erfordert, dass der Mietpoolverwalter, die LEWO Immobilien GmbH, mit der ausschließlichen Geschäftsführung und Vertretung des Pools betraut ist und gegenüber den Mietern vollumfänglich die Vermieterrechte ausüben kann. Mit dem Verkauf seiner Wohnung scheidet der Gesellschafter aus dem Mietpool aus. Die Poolverpflichtung für eine Wohnung eines Gesellschafters kann entfallen, wenn die Vermietung einer Wohnung aus Gründen, die vom Gesellschafter zu vertreten sind, nicht möglich ist. In dem Rahmen kann von ihm eine nicht rückzahlbare Einlage bis zur Höhe der entgangenen ortsüblichen Miete gefordert werden. Dies gilt insbesondere wenn der Gesellschafter die ihm obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt. Dabei kann er auch nach fruchtlosem Ablauf einer Nacherfüllungsfrist unter Geltendmachung von Schadenersatz als Gesellschafter ausgeschlossen werden.

d) Geschäftsführung und Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums

Die LEWO Immobilien GmbH hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführerin des Mietpools auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Sie hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen, abzurechnen und Kautionen zu verwalten. Damit ist verbunden, dass der Erwerber dem Mietverwalter umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Der Geschäftsführer erhält für seine Leistungen monatlich einen Betrag in Höhe von € 33,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 39,27 je Wohnungs-/Teileigentumseinheit. Der Geschäftsführer erhält für die Anwerbung von Mietern bei Mietvertragsabschluss ein Sonderhonorar in Höhe von zwei Kaltmieten. Er ist berechtigt, diese Beträge aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen. Der Geschäftsführer kann nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach billigem Ermessen eine Erhöhung seiner Vergütung bis zu 10 % des bis dahin geltenden Honorars bestimmen. Ferner werden dem Geschäftsführer Aufgaben der Gesellschafter als Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen.

Zu den einzelnen Rechten und Pflichten der Mietpoolgesellschafter und der Geschäftsführung wird im Übrigen auf den als Anlage beiliegenden Mietpool-Gesellschaftsvertragsentwurf nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verwiesen.

Referenz Innenraum

Globuswerke | Limburger Straße 74 | Leipzig

Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Die ca.1855 errichteten, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden voraussichtlich bis Herbst des Jahres 2020 saniert werden.

A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen.

Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung).

Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5.11.2002 und BMF-Schreiben vom 08.10.2004). Nach der Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gilt ab 01.01.2012 folgende Regelung. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete 66% oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. In diesem Fall ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohnung ausgegangen werden.

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15 b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitritt oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieser Gesetzesänderung ist eine Regelung, nach der Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen weder mit anderen positiven Einkünften verrechnet noch nach § 10 d EStG abgezogen werden dürfen. Diese Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach dieser Vorschrift vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Diese Regelung soll jedoch nur Anwendung finden, wenn innerhalb der Verlustphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser neuen Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15 b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z.B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Mietpools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt.

Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15 b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15 b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15 b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15 b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15 b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15 b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15 b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen" Anlaufverlusten zu trennen sind, da letzte nicht zur Anwendung des § 15 b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerrelevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt.

Eine private Vermögensverwaltung liegt dann vor, wenn der Investor eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermietet und damit die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn hinsichtlich der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden.

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer und zwar unabhängig von der Behaltensdauer.

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie ggf. Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz.

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-)Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

4. Verlustverrechnung

Die Verlustverrechnung ist in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt möglich.

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60% des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Artverschiedenes eingebaut.

5.2 Disagio und Damnum

Disagio ist die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darf ein (marktübliches) Disagio – unter weiteren Voraussetzungen – im Zeitpunkt der Zahlung als Werbungskosten abgezogen werden. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Dies gilt nur, solange das vereinbarte Disagio marktüblichen Vereinbarungen entspricht. Das Bundesfinanzministerium (BMF) legt mit Schreiben vom 20.10.2003 fest, dass von einer Marktüblichkeit des Disagios auszugehen ist, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Diese Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5 %.

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommensteuergesetz

Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können erhöhte Abschreibungen nach § 7 i EStG vorgenommen werden. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen betragen diese erhöhten Abschreibungen für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % alternativ zur linearen Abschreibung von 2 % bzw. 2,5 % (§ 7i Einkommensteuergesetz, sog. Denkmal - AfA).

Erhaltene Zuschüsse mindern die o. g. Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den elf darauf folgenden Jahren. Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden. Die Baumaßnahmen sind nur begünstigt, soweit sie nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Die erhöhten Abschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn eine entsprechende Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle über die denkmalrechtlichen Voraussetzungen und die Erforderlichkeit der Aufwendungen vorliegt. Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, beispielsweise von Gewerbe – in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Finanzbehörden in manchen Bundesländern zur Zeit restriktive Auffassungen, die nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind.

Da das Finanzamt nach Maßgabe der Einkommensteuerrichtlinien (R 7i Absatz 3) in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich gegebenenfalls zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den übrigen steuerlich begünstigten Aufwendungen, die der Normal-AfA unterliegen, Abweichungen ergeben.
Zu beachten ist, dass von der Finanzverwaltung die erhöhten Abschreibungen hinsichtlich neu zu errichtender Dachgeschosswohnungen sowie Maisonettewohnungen ggf. versagt werden können. Zwar hat das Finanzgericht Sachsen mit Urteil vom 24.02.2010 rechtskräftig entschieden, dass auch im Dachgeschoss neu entstehende Eigentumswohnungen in den Genuss der Steuerbegünstigungen nach den §§ 7 i bzw. 7 h EStG (für Vermieter) bzw. § 10 f EStG (für Eigennutzer) kommen, aber nur soweit die begünstigten Modernisierungskosten anteilig auf das Gemeinschaftseigentum entfallen. Ob die Finanzverwaltung das Urteil auch bundeseinheitlich anwenden wird, ist noch nicht entschieden. Das Urteil steht der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht entgegen, eine höchstrichterliche Klärung zu diesen Fällen liegt allerdings bislang nicht vor. Abweichend entschieden zuletzt das Hessische Finanzgericht (12/2011) und das Finanzgericht Baden-Württemberg (07/2012). In der Vergangenheit haben einige Finanzämter mit dem Hinweis, dass die Dachgeschoss- Wohnungen und somit Wirtschaftsgüter neu entstanden sind, jegliche Begünstigungen abgelehnt.

Sofern die Finanzverwaltung erhöhte Abschreibungen nachträglich versagt, sind die betreffenden Aufwendungen jedoch Bemessungsgrundlage für die Normalabschreibungen (vgl. 5.3.) Dies ist vom jeweiligen Erwerber in seiner Renditeberechnung unbedingt zu berücksichtigen.

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte - § 39a Abs. 1 Nr. 5b Einkommensteuergesetz) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 Einkommensteuergesetz).

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer bisher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Eintragung der steuerlichen Auswirkungen auf der Lohnsteuerkarte ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhalten. Aufgrund aktueller Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

B. IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

1. Sonderausgaben

Bei einem Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Eigennutzer nach § 10f Einkommensteuergesetz die Aufwendungen für begünstigte Baumaßnahmen im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f Abs. 1 Einkommensteuergesetz), wenn alle Voraussetzungen des § 7i Einkommensteuergesetz erfüllt sind (u. a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Behörde, vgl. Ausführungen zum § 7i EStG unter A.5.4). Diese Regelung ist bei Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden (§ 10f Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Baumaßnahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird. Eine Nachholung von nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich. Der Sonderausgabenabzug wird nur insoweit gewährt, wie in dem jeweiligen Kalenderjahr die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (§ 10f Abs. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz). Die Steuervergünstigung nach § 10 f Einkommensteuergesetz kann nur für ein begünstigtes Objekt gewährt werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

Sonderausgaben wirken sich nur aus, soweit das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug oberhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist nicht möglich.

2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. SONSTIGE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu den in Potsdam gelegenen Immobilien die in Brandenburg geltende Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5% des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet. Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

D. BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES INVESTORS

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie und ggf. auch später anstehende Entscheidungen, wie die Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Veräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Erwerber sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Qualitätssicherung mit dem TÜV SÜD

Die Verkäuferin beabsichtigt, mit der TÜV Industrie Service GmbH – TÜV SÜD Gruppe, Bautechnik, Wiesenring 2 in 04159 Leipzig, einen Vertrag über baubegleitendes Qualitätscontrolling abzuschließen. Inhalt des Vertrages ist u. a., ob die Bauausführung den nachfolgenden genannten Normen entspricht. Mit dem Erwerb akzeptiert der Käufer jedoch, dass durch die erhaltenswerte strukturelle Grundsubstanz des Altbaus im Hinblick auf Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutz derzeit geltende Normen bzw. der heutigen Stand der Technik teilweise nicht erreicht werden können.

ANLAGE I: Beurteilungsgrundlagen für die gutachterliche Tätigkeit beim Bauvorhaben
Am Fährgut 1 - 19, 14476 Potsdam, der EBV Grundbesitz - Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH

Normen (in der jeweils gültigen Fassung), Anwendung immer sinngemäß zu jeweiligem Bautenstand

DIN 1045: Beton und Stahlbeton, Bemessung und Ausführung
DIN 1052-1: Holzbauwerke, Berechnung und Ausführung
DIN 1053-1: Mauerwerk – Teil 1, Berechnung/Ausführung
DIN 1946: Raumlufttechnik
DIN 1986: Entwässerunsanlagen für Gebäude und Grundstücke
DIN 1988: Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen
DIN 4095: Baugrund- Dränung zum Schutz baulicher Anlagen – Planung, Bemessung und Ausführung
DIN 4101: Brandverhalten von Baustoffen
DIN 4108: Wärmeschutz im Hochbau
DIN 4109: Schallschutz im Hochbau
DIN EN 12354: Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften
DIN 4219: Leichtbeton und Stahlleichtbeton mit geschlossenem Gefüge
DIN 4232: Wände aus Leichtbeton mit haufwerksporigem Gefüge, Bemessung und Ausführung
DIN 18015: Elektrische Anlagen in Wohngebäuden
DIN 18017: Lüftung von Bädern und Toilettenräumen
DIN 18022: Küchen, Bäder und WCs im Wohnungsbau; Planungsgrundlagen
DIN 18056: Fensterwände, Bemessung und Ausführung
DIN 18065: Gebäudetreppen
DIN 18157: Ausführungen keramischer Bekleidungen in Dünnbettverfahren
DIN 18181: Gipskartonplatten im Hochbau – Grundlagen für die Verarbeitung
DIN 18183: Montagewände aus Gipskartonplatten – Ausführung von Metallständerwänden
DIN 18195: Bauwerksabdichtungen
DIN 18201: Toleranzen im Bauwesen
DIN 18202: Toleranzen im Hochbau – Bauwerke
DIN 18232: Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
DIN 18515: Außenwandbekleidungen
DIN 18540: Abdichten von Außenwandfugen im Hochbau mit Fugendichtstoffen
DIN 18550-1: Putz – Begriffe und Anforderungen
DIN 18550-2: Putz- Putze aus Mörteln mit mineralischem Bindemittel – Ausführung
DIN 18558: Kunstharzputze – Begriffe, Anforderungen, Ausführung
DIN 18560: Estriche im Bauwesen
DIN 18460: Regenfallleitungen außerhalb von Gebäuden und Dachrinnen
DIN 68800: Holzschutz
DIN EN 12056-1: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden
DIN EN 1717: Schutz des Trinkwassers vor Verunreinigungen in Trinkwasserinstallationen
DIN VDE 0100-520: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannung bis 1000 V, Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel, Kabel- und Leitungssysteme (-anlagen)
DIN VDE 0108-1: Starkstromanlagen und Sicherheitsstromversorgung in baulichen Anlagen für Menschenansammlungen

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Prospektherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposè enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006 unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand: 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Prospektherausgeber hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Der Prospektherausgeber versichert dazu, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im April 2018 erstellt und herausgegeben.

Hiermit bestätige ich / bestätigen wir,

.....

.....

.....

(Name, Vorname, Anschrift – bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

dass ich/wir den auf der Vorderseite abgebildeten Verkaufsprospekt nebst Anlagen (zuvorderst das Kaufvertragsangebot als Muster und die notarielle Teilungserklärung als Urkunde) zu den denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhäusern (Denkmal-Sanierungsobjekten), KAISERVILLA und HAUS NEDLITZ, 14476 Potsdam, Am Fährgut 1, 10-19 – mit den notwendigen Erläuterungen der Anlegereignung, der Chancen und Risiken des Investments, des rechtlichen Konzeptes sowie der steuerlichen Auswirkungen – im Vermittlungsgespräch am

.....

.....

(Datum, Ort, vermittelndes Unternehmen)

von meinem / unserem Vermittler

.....

.....

(Name, Vorname – bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

erhalten habe/haben.

.....

(Ort, Datum, Unterschrift)

Fährgut

POTSDAM

KAISERVILLA | HAUS NEDLITZ
DENKMAL

Impressum

FÄHRGUT

Am Fährgut 1-19 | D-14469 Potsdam

Initiator | Bauträger | Eigentümer | Prospektherausgeber

EBV Grundbesitz - Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH

Cöthner Straße 62 | D-04155 Leipzig

info@lewo.de | www.lewo.de | www.faehrgut-potsdam.de

Grafik | Layout | Text

Daniel Huhndt, Viktor Vassilev

undso UG (haftungsbeschränkt) | Reitbahnstraße 13 | D-14469 Potsdam

www.undso.co

Quellennachweis Fotomaterial

Referenzfotos S. 8, 80-113: EBV Grundbesitz GmbH | Rocco Raebiger

S. 106 dotshock/shutterstock.com

SINNergy | www.sinnergy.info

Visualisierungen

Christian Morgenstern | www.morgenstern.media

Urheberrecht

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.

Stand

Dieser Prospekt wurde im April 2018 herausgegeben.

Dieses Exposè ist auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt

www.lewo.de