



## VERKAUFSPROSPEKT

ZUM PROJEKT RESIDENZSTRASSSE 81 BERLIN-MITTE

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| A. Das Angebot im Überblick                                           | 5  |
| I. Das Projekt rezy Berlin                                            | 5  |
| II. Wesentliche Risiken im Überblick                                  | 6  |
| B. Rechtliche Grundlagen                                              | 7  |
| I. Bauträgervertrag                                                   | 7  |
| 1. Der Kaufgegenstand                                                 | 8  |
| 2. Kaufpreis und Fälligkeit                                           | 8  |
| 3. Finanzierung des Kaufpreises und Grundpfandrechtbestellung         | 10 |
| 4. Bauverpflichtung und Fertigstellung                                | 10 |
| 5. Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums         | 11 |
| 6. Besitzübergang                                                     | 11 |
| 7. Mängelrecht, Haftungsausschluss und Verjährung                     | 12 |
| 8. Vormerkung und Eigentumsübertragung                                | 12 |
| a. Vormerkung                                                         | 12 |
| b. Eigentumsübertragung                                               | 12 |
| 9. Änderungsvorbehalt                                                 | 12 |
| 10. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft/Vollstreckungsunterwerfung | 13 |
| a. Mitglied der Eigentümergemeinschaft                                | 13 |
| b. Vollstreckungsunterwerfung                                         | 13 |
| 11. Eintritt in sonstige Verträge                                     | 13 |
| 12. Kosten                                                            | 13 |
| 13. Verpflichtung zur Weitergabe                                      | 13 |
| II. Teilungserklärung                                                 | 14 |
| III. Gemeinschaftsordnung                                             | 14 |
| 1. Gemeinschaftseigentum und Mängelansprüche                          | 14 |
| 2. Nutzung des Sondereigentums                                        | 15 |
| 3. Veräußerbarkeit und Vermietung                                     | 16 |
| 4. Entziehung des Sondereigentums                                     | 16 |
| 5. Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung)          | 16 |
| 6. Bauliche Veränderungen im Bereich des Sondereigentums              | 16 |
| 7. Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums                  | 17 |
| 8. Kosten und deren Verteilung                                        | 17 |
| 9. Erhaltungsrücklage                                                 | 17 |
| 10. Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Hausgeld                         | 17 |
| 11. Wiederherstellung                                                 | 18 |
| 12. Eigentümerversammlung und Stimmrechte                             | 19 |
| 13. Öffnungsklausel                                                   | 19 |
| 14. Anpassung der Gemeinschaftsordnung                                | 19 |
| 15. Versicherungen                                                    | 19 |
| 16. Verwaltungsbeirat                                                 | 19 |
| IV. Der WEG-Verwalter                                                 | 20 |
| 1. Bestellung und Verwaltervertrag                                    | 20 |
| 2. Aufgaben des WEG-Verwalters                                        | 20 |
| a. Aufgaben und Befugnisse                                            | 20 |
| b. Keine Mietverwaltung                                               | 21 |

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. Vergütung des WEG-Verwalters                                                                                       | 21 |
| 4. Haftung des WEG-Verwalters                                                                                         | 21 |
| 5. Vertretungsrecht des WEG-Verwalters                                                                                | 21 |
| V. Vertrag über die Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung)                                                        | 21 |
| 1. Dauer und Aufgaben des Mietverwalters                                                                              | 21 |
| 2. Vergütung des Mietverwalters                                                                                       | 22 |
| 3. Vertretung/Vollmacht                                                                                               | 22 |
| 4. Haftung des Mietverwalters                                                                                         | 22 |
| C. Allgemeine und spezielle Risiken                                                                                   | 22 |
| I. Allgemeine Hinweise                                                                                                | 22 |
| II. Verlustrisiko                                                                                                     | 23 |
| III. Vertragsgestaltung und Vertragspartner                                                                           | 23 |
| 1. Bauträgervertrag                                                                                                   | 24 |
| a. Kaufpreis/weiche Kosten                                                                                            | 24 |
| b. Verzögerungs- und Fertigstellungsrisiko                                                                            | 25 |
| c. Gewährleistung                                                                                                     | 25 |
| d. Insolvenz des Verkäufers                                                                                           | 25 |
| e. Kündigung und Rücktritt                                                                                            | 26 |
| 2. WEG-Verwaltervertrag                                                                                               | 27 |
| IV. Nutzung der Wohnung/Vermietungsrisiken                                                                            | 27 |
| 1. Nutzung der Wohnungen und Abstellräume                                                                             | 27 |
| 2. Vermietungsrisiko                                                                                                  | 28 |
| V. Gemeinschaftseigentum und Verwaltung, Gefahr der Majorisierung                                                     | 28 |
| VI. Erhaltung und Erneuerung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums                                       | 30 |
| VII. Veräußerbarkeit einer Wohnung                                                                                    | 30 |
| VIII. Faktoren für die Wertentwicklung/Lage der Immobilie                                                             | 31 |
| IX. Prognoserisiko                                                                                                    | 31 |
| X. Regulatorische Eingriffe in den Vermietungsmarkt                                                                   | 31 |
| XI. Allgemeine Risiken einer Fremdfinanzierung                                                                        | 31 |
| XII. Änderung der (steuer-)rechtlichen Rahmenbedingungen/<br>Abweichende Beurteilung durch die Justiz oder Verwaltung | 31 |
| XIII. Häufung von Risiken                                                                                             | 32 |
| XIV. Erforderlichkeit einer zusätzlichen individuellen Beratung                                                       | 32 |
| D. Darstellung der steuerlichen Auswirkungen: Einkommensteuer, Grunderwerbsteuer sowie Grundsteuer                    | 32 |
| I. Einkommensteuer                                                                                                    | 33 |
| 1. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung                                                                     | 33 |
| a. Absetzung für Abnutzung (AfA)/ sofort abziehbare Werbungskosten                                                    | 33 |
| aa. Lineare AfA                                                                                                       | 32 |
| bb. Sofort abziehbare Werbungskosten                                                                                  | 33 |
| b. Verlustausgleich und Verlustverrechnung                                                                            | 33 |
| aa. Verlustausgleich und Liebhaberei                                                                                  | 33 |
| bb. Verlustverrechnung                                                                                                | 34 |
| c. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb/<br>Drei-Objekt Grenze                                  | 34 |

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 2. Verkauf der vermieteten Immobilie             | 35 |
| 3. Einkommensteuer bei selbstgenutzter Immobilie | 35 |
| II. Grunderwerbsteuer                            | 35 |
| III. Grundsteuer                                 | 35 |
| E. Vertragsabwicklung und Prospektverantwortung  | 35 |
| I. Hinweise zur Vertragsabwicklung               | 35 |
| II. Prospektverantwortung                        | 35 |

## A. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

### I. Das Projekt rezy Berlin

Verkäufer: Otto Wulff Projektentwicklung GmbH, Archenholzstraße 42, 22117 Hamburg

Lage des Projektes rezy Berlin/geplantes Bauvorhaben:

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks Residenzstraße 81, 13409 Berlin, mit einer grundbuchlichen Größe von insgesamt 965 qm (nachfolgend auch „Grundstück“ oder „Grundbesitz“ genannt). Der Eigentümer hat das Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Einzelgrundbücher sind angelegt. Der Verkäufer beabsichtigt, auf dem Baugrundstück ein Mehrfamilienhaus mit 62 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten zu errichten, die sich auf 5 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verteilen. Im Untergeschoss werden neben den Abstellräumen, Hausanschlüssen, Fahrradabstellplätzen, ein Waschmaschinenraum sowie einen Raum für Sonderfahräder (z. B. Lastenräder) entstehen. Parkplätze für Pkw sind nicht vorgesehen. Im Bauträgervertrag ist der 31.12.2027 als angestrebter Fertigstellungstermin und der 30.06.2028 als vertraglich geschuldeter Fertigstellungstermin vereinbart.

#### **Art und Struktur der Investition:**

Der Verkäufer bietet mit diesem Prospekt die vorstehend beschriebenen 62 Wohnungen (nachfolgend auch „Sondereigentumseinheit“ genannt) zum Kauf an. Der Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, der mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Abstellraum im Untergeschoss verbunden ist. Die Wohnungen können selbst genutzt oder vermietet bzw. verpachtet werden.

#### **Kaufpreis der Wohnungen:**

Die Kaufpreise der einzelnen Wohnungen entnehmen Sie bitte der Kaufpreisliste, die Ihnen der Vertrieb aushändigt.

#### **Erwerbsnebenkosten:**

Die Erwerbsnebenkosten betragen circa 8 % des Kaufpreises (Grunderwerbsteuer in Höhe von 6 % sowie ca. 2 % Notar und Gerichtskosten hinzukommen Finanzierungskosten, Bereitstellungszinsen, Bauzeitinszen usw.

#### **Gemeinschaft der Eigentümer/WEG-Verwalter:**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bilden die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (nachfolgend „GdWE“ oder „Eigentümergeinschaft“ genannt) „Wohnungseigentümergeinschaft Residenzstraße 81, Berlin“. Die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH, Berlin, ist als erster WEG-Verwalter bestellt. Ihre Grundvergütung beträgt anfänglich monatlich 35,00 € zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (entspricht aktuell 41,65 € brutto) je Wohnung. Diese Vergütung ist Bestandteil der Vorschüsse auf die Kostentragung (Hausgeld). Besondere Leistungen rechnet der WEG-Verwalter gemäß WEG-Verwaltervertrag gesondert ab.

### ***Höhe der Vorschüsse zur Kostentragung (Hausgeld) pro Wohnung:***

Das Hausgeld umfasst die Vorschüsse auf die Kosten der Eigentümergemeinschaft, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig zu tragen sind, sowie die Vorschüsse auf die Erhaltungsrücklage. Es beträgt planmäßig anfänglich monatlich 5,38 € pro qm Wohnfläche pro Wohnung. Der Anteil an dem Hausgeld, der auf die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum entfällt, beträgt anfänglich monatlich 0,25 € pro qm Wohnfläche.

Die Höhe der Vorschüsse auf die Kostentragung und auf die Erhaltungsrücklage wird durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt. Für die Erhaltung seines Sondereigentums ist jede Eigentümerin und jeder Eigentümer selbst verantwortlich.

### ***Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung):***

Die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH bietet den Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Wohnungen vermieten, den Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrags an. In dessen Rahmen übernimmt die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH die Mietverwaltung wie z.B. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, Einzug der Miete, Erstellung der Nebenkostenabrechnung etc. Die Grundvergütung beträgt anfänglich monatlich 35,00 € zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (entspricht aktuell 41,65 € brutto) je Wohnung. Besondere Leistungen rechnet die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH gemäß Sondereigentumsverwaltervertrag gesondert ab.

### ***Einkunftsart bei Vermietung oder Verpachtung:***

Wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung vermieten bzw. verpachten, erzielen sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, §§ 2 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz.

### ***Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Vermietung und Verpachtung:***

Wenn Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, können die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt werden, linear mit 3 % pro Jahr abgeschrieben werden, § 7 Abs. 4 EStG. Alternativ können die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für neu errichtete oder angeschaffte Wohngebäude, die nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 hergestellt oder angeschafft wurden, degressiv mit 5 % pro Jahr abgeschrieben werden, § 7 Abs. 5a EStG.

## **II. Wesentliche Risiken im Überblick**

Die Investition in Immobilien gilt als eine eher konservative Wertanlage. Dennoch ist sie mit zahlreichen Risiken verbunden. Zu den wesentlichen allgemeinen Risiken, die die Wertentwicklung beeinflussen, zählen eine negative Entwicklung der allgemeinen Konjunktur und der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Darüber hinaus gibt es vermietungsspezifische Risiken wie z. B. der Zahlungsausfall des Mieters, Leerstand oder erhöhter Erhaltungsaufwand wegen Vandalismus seitens der Mieter. Die rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilien können sich ändern, was zu negativen Auswirkungen auf das Investment führen kann. Die Finanzierungskonditionen der Erwerberinnen und Erwerber können sich ändern; dies kann sich negativ auf das Investment auswirken.

Die erzielbaren Renditen sind von zahlreichen unvorhersehbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bereich abhängig, auf die weder der Verkäufer, die Käuferinnen und Käufer Einfluss haben. Weder der Verkäufer noch die weiteren Beteiligten können

garantieren, dass die mit dem Erwerb verfolgten Ziele eintreten. Die zukünftige Wertentwicklung von Immobilien kann nicht sicher prognostiziert werden und insbesondere kurz- und mittelfristig erhebliche Schwankungen aufweisen.

Die Käuferinnen und Käufer müssen in der Lage sein, Verluste ihres investierten Kapitals zu tragen. Die Wohnungen sind daher nicht für Investorinnen und Investoren geeignet, die eine Vermögensanlage mit sicherer und feststehender Verzinsung und einer heute schon feststehenden, sicheren Rückzahlung des von ihnen aufgebracht oder finanzierten Anlagekapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt suchen. Sie sind auch für Investorinnen und Investoren ungeeignet, die kein längerfristiges Investment über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren eingehen wollen bzw. die eine jederzeit (kurzfristig) veräußerbare Kapitalanlage suchen.

## B. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Erwerb einer Wohnung im Projekt „rezy Berlin“ ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden, deren wesentliche Inhalte im Folgenden erläutert werden. Sämtliche der nachstehend genannten Verträge werden Ihnen übergeben. Wir empfehlen Ihnen dringend, die Verträge sorgfältig zu lesen und etwaige Verständnisfragen – ggf. mit Hilfe von Rechtsrat – im Vorfeld zu klären. Zur Erläuterung des Bauträgervertrags steht auch das beurkundende Notariat zur Verfügung.

Der zentrale Vertragstext ist der zu beurkundende Bauträgervertrag über den Kauf einer Wohnung (nachfolgend auch „Kaufgegenstand“ genannt), den die Käuferinnen und Käufer (nachfolgend auch „Erwerberinnen und Erwerber“ genannt) mit der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH (nachfolgend auch „Verkäufer“ genannt) abschließen.

Zusammen mit den weiteren Erwerberinnen und Erwerbern einer Wohnung werden die Erwerberinnen und Erwerber Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer „Wohnungseigentümergeinschaft Residenzstraße 81, Berlin“ (nachfolgend auch „GdWE“ oder „Eigentümergeinschaft“ genannt).

Die nachfolgende Darstellung beschreibt die rechtlichen Grundlagen des Bauträgervertrags und anschließend die Rechtslage der Eigentümergeinschaft und deren Verwaltung. Sodann folgt die Erläuterung des Vertrags über die Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung), der den Käuferinnen und Käufern optional angeboten wird.

### I. Bauträgervertrag

Die Käuferinnen und Käufer schließen mit dem Verkäufer, der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH, einen notariellen Bauträgervertrag über den Erwerb einer Wohnung in dem Projekt „rezy Berlin“.

Der Bauträgervertrag nimmt Bezug auf die Grundlagenurkunde vom 18.11.2025 des Notars Dr. Lorenz Claussen, Berlin, Urkundenverzeichnis-Nr.: C 428/25 (nachfolgend „Grundlagenurkunde“). Dieser Grundlagenurkunde sind die für das Projekt wesentlichen Vertragsdokumente beigelegt.

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Berlin Mitte, Blatt 16843, laufende Nr. 2, Flur 8, Flurstück 488, Größe 985 qm, postalische Anschrift Residenzstraße 81, 13409 Berlin (nachfolgend auch „Grundstück“ oder „Grundbesitz“)

Der Verkäufer teilt diesen Grundbesitz nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Sondereigentum auf. Der Verkäufer errichtet auf dem Grundbesitz ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit 62 Wohnungen (Rechtsform des Wohnungseigentums) und 2 Gewerbeeinheiten (Rechtsform des Teileigentums) im Erdgeschoss. Ein Teil der Wohnungen wird nach den Festlegungen in der Baubeschreibung, Anlage B3 der Grundlagenurkunde, barrierefrei sein. Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume, die den Wohnungen zugewiesen sind, sowie Fahrradabstellplätze (auch für Lastenräder) und ein Raum für Waschmaschinen. Diese Flächen stehen im Gemeinschaftseigentum. Die Energieversorgung für die Aufbereitung des Warmwassers und die Heizungsanlage erfolgt über eine Wärmepumpe. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage („PV-Anlage“) installiert. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erteilt. Die Baugenehmigung liegt vor.

Das Baugrundstück liegt in einem Baugebiet. Es kann daher zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub etc. kommen. Diese Beeinträchtigungen stellen keinen Mangel dar und berechtigen nicht zu einer Reduzierung des Kaufpreises.

Das Baugrundstück ist aufgrund einer Vornutzung im Bodenbelastungskataster von Berlin unter der Nr. 286 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Der Verkäufer verpflichtet sich, im Rahmen seiner Bauverpflichtung alle Auflagen der zuständigen Behörden zu erfüllen. Er wird sich nach besten Kräften bemühen, einen Änderungseintrag im Bodenbelastungskataster herbeizuführen; siehe hierzu die Darstellungen in Teil C. III.

### **1. Der Kaufgegenstand**

Der in dem Bauträgervertrag bezeichnete Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Abstellraum im Untergeschoss. Für jedes Sondereigentum ist ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

Zur Finanzierung des Bauvorhabens kann der Verkäufer Grundpfandrechte (Globalgrundschulden) bestellen. In der Abteilung III des Grundbuchs etwaig eingetragene Grundpfandrechte werden von den Käuferinnen und Käufern nicht übernommen und im Zuge der Umschreibung des Eigentums gelöscht. Die Abteilung II des Grundbuchs ist lastenfrei. Der Verkäufer ist unter den Beschränkungen des § 17.2 des Bauträgervertrags berechtigt, Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Den Käuferinnen und Käufern dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.

### **2. Kaufpreis und Fälligkeit**

Der Kaufpreis für eine Wohnung ist ein Festpreis. In dem Bauträgervertrag erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises in den Anteil für das Gebäude und den Anteil für Grund und Boden. Diese Aufteilung ist für die Finanzämter unverbindlich und kann von diesen abweichend festgelegt werden. Der Verkäufer übernimmt für diese Aufteilung keine Haftung.

Der Kaufpreis umfasst die Kosten für die Errichtung des Kaufgegenstands, die anteiligen Grundstückskosten, die Kosten der Anlegung der einzelnen Grundbücher ebenso wie die Erschließungskosten für die erstmalige vollständige Erschließung und die Anschlusskosten.



Der Kaufpreis umfasst nicht die Kosten für die Beurkundung und die Vollziehung des Bauträgervertrags, die mit dem Erwerb verbundenen Steuern und Gebühren, die Kosten einer etwaigen Kaufpreisfinanzierung der Käuferinnen und Käufer, Telekommunikations- und Breitbandkabelentgelte und die Kosten für etwaig vereinbarte Sonderwünsche.

Der Kaufpreis ist in sieben Raten (Abschlagszahlungen) nach den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu zahlen. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind in § 7.2 des Bauträgervertrags geregelt. Der Bauträgervertrag muss wirksam geworden sein und alle zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen müssen vorliegen. Die Baugenehmigung muss vorliegen. Die Aufteilung in Sondereigentum muss vollzogen und die Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) für die Käuferinnen und Käufer muss an vertragsgemäßer Stelle im Grundbuch eingetragen sein. Alle den Kaufgegenstand belastenden Grundpfandrechte, die der Eigentumsvormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden, müssen vor oder gleichzeitig mit der Eintragung im Grundbuch gelöscht werden bzw. muss deren Löschung sichergestellt sein. Hierzu muss eine Freistellungsverpflichtung des den Verkäufer finanzierenden Kreditinstituts (Globalgläubiger) vorliegen, wonach die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte gelöscht werden. Bei Vollendung des Bauvorhabens muss dies unverzüglich geschehen. Das Kreditinstitut kann sich in der Freistellungserklärung vorbehalten, dass es dann, wenn das Bauvorhaben nicht vollendet wird, anstelle der Freistellung die von den Käuferinnen und Käufern vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstands an diese erstattet.

Der Notar wird den Käuferinnen und Käufern bestätigen, dass die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen.

Wenn die Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises vorliegen, ist der Kaufpreis wie folgte in sieben Raten unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bautenstands zu leisten:

1. 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
2. 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
3. 7 % nach Einbau der Fenster inklusive Verglasung,
4. 11,9 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie der Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen,
5. 11,2 % für den Estrich und Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten sowie für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und die Fassadenarbeiten,
6. 8,4 % nach Bezugsfertigkeit der Wohnung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
7. 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung des Kaufgegenstands sowie nach Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung i. S. v. § 650g Abs. 4 BGB.

Soweit es sich bei den Käuferinnen und Käufern um Verbraucher im Sinne von § 13 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) handelt, muss der Verkäufer spätestens bei der Zahlung der ersten Kaufpreisrate eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises leisten. Die Sicherheitsleistung wird dadurch erbracht, dass die Käuferinnen und Käufer von der ersten Zahlung einen Betrag in Höhe der geschuldeten Sicherheit einbehalten, falls der Verkäufer vor Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate keine Bankbürgschaft nach § 650m Absatz 3 BGB stellt.

Die Käuferinnen und Käufer haben die Abschlagszahlungen innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage der Bestätigung des Bauleiters über den jeweiligen Bautenstand zu zahlen.

Geraten die Käuferinnen und Käufer mit der Zahlung der Raten in Verzug, dann kann der Verkäufer vom dem Bauträgervertrag zurücktreten. Er ist außerdem berechtigt, einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises, mindestens 5.000,00 € zu verlangen. Der Nachweis eines geringen oder höheren Schadens des Verkäufers ist den Vertragsparteien eröffnet.

### **3. Finanzierung des Kaufpreises und Grundpfandrechtbestellung**

Der Verkäufer erteilt den Käuferinnen und Käufern – sollten sie den Kaufpreis finanzieren – Vollmacht, den Kaufgegenstand auf ihre Kosten mit Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich 20 % Jahreszinsen sowie einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % des Kaufpreises zu belasten und in diesem Zusammenhang die jeweiligen Käuferinnen und Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Kaufgegenstand zu unterwerfen. Das grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen darf nur zur Zahlung des Kaufpreises für den Kaufgegenstand an den Verkäufer verwendet werden. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache der Käuferinnen und Käufer.

### **4. Bauverpflichtung und Fertigstellung**

Der Verkäufer strebt an, den Kaufgegenstand bis zum 31.12.2027 fertigzustellen. Die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstands ist bis zum 30.06.2028 geschuldet („geschuldeter Fertigstellungstermin“). Bei Verzögerungen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, verschiebt sich dieser Termin entsprechend.

Die barrierefreien Wohnungen werden gemäß § 50 Abs. 1 Bln BauO (Bauordnung Berlin) errichtet.

Die Wohnungen sind nicht möbliert. Das Berliner Interior-Design-Studio KASANI bietet Möblierungspakete an, die auf die Wohnung in dem Projekt „rezy Berlin“ zugeschnitten sind. Diese Möblierungspakete müssen unmittelbar mit Anbieter vereinbart werden. Sie gehören nicht zum Kaufgegenstand.

Der Verkäufer schuldet die Beschaffenheit des Baugegenstands, gemäß den Vorgaben des Bauträgervertrags, der Anlagen zur Grundlagenurkunde und gemäß der Baubeschreibung. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand schlüsselfertig zu errichten („Werkleistung“). Die Werkleistungen des Verkäufers sind vorschriftsmäßig und nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik zum Zeitpunkt der Bauantragstellung sowie unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen.

Der vom Verkäufer geschuldete Schallschutz ist in Abschnitt 5 der Baubeschreibung beschrieben.

Das Gebäude ist mit einer digitalen Schließanlage ausgestattet, siehe Abschnitt 23 der Baubeschreibung. Auf die von dem Verkäufer installierten digitalen Produkte finden die §§ 327a ff. BGB Anwendung mit den Einschränkungen, die in § 4.8 des Bauträgervertrags vereinbart sind.

Der Verkäufer ist nach § 650n BGB verpflichtet, den Käuferinnen und Käufern Planungsunterlagen zu übergeben. Die Käuferinnen und Käufer bevollmächtigen den WEG-Verwalter mit der Entgegennahme dieser Unterlagen.

Der Aufteilungsplan ist Grundlage der Aufteilung in Wohnungseigentum und begründet keine sonstige Beschaffenheitszusage des Verkäufers. Angaben in Werbedokumenten, Erklärungen von Vertriebspartnern etc. sind für den Verkäufer unverbindlich. Maßgeblich für die vereinbarte Beschaffenheit des Kaufgegenstands sind allein die von dem Verkäufer im Rahmen der Beurkundung des Bauträgervertrags abgegebenen Erklärungen.

In § 4.9 des Bauträgervertrags findet sich eine umfassende Darstellung der Ausführung des Kaufgegenstands (z. B. die Belüftung, die Elektroausstattung), die als vertragsgemäß vereinbart wird.

Der Verkäufer ist berechtigt, von den vereinbarten Werkleistung abzuweichen, wenn die Käuferinnen und Käufer zustimmen, oder wenn ein triftiger Grund für die Abweichung besteht; ein solcher triftiger Grund können z. B. gesetzliche oder behördliche Vorgaben sein. Diese Abweichungen müssen für die Käuferinnen und Käufer zumutbar sein.

Die im Bauträgervertrag vereinbarte Wohnfläche berechnet sich nach den Wohnflächenverordnung. Für den Fall, dass die tatsächliche Wohnfläche einer Wohnung (Gesamtfläche der Wohnung und nicht einzelne Räume) von der vereinbarten Wohnfläche abweicht, sieht § 4.11 des Bauträgervertrags eine gestufte Regelung vor. Mehrflächen begründen keine Ansprüche der Vertragsparteien. Minderflächen von bis zum 1,9 % haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis („Bagatellgrenze“). Minderflächen, die über die Bagatellgrenze hinausgehen, führen dazu, dass sich der Kaufpreis prozentual entsprechend der Flächenabweichung reduziert. Weitergehende Rechte der Käuferinnen und Käufer sind ausgeschlossen, soweit die Minderfläche nicht mehr als 4 % beträgt. Minderflächen von mehr als 4 % berechtigen die Käuferinnen und Käufer anstelle der anteiligen Minderung des Kaufpreises zur Geltendmachung der ihnen bei Mängeln zustehenden Rechte.

Die Käuferinnen und Käufer haben keinen Anspruch auf Sonderwünsche. Sollten die Käuferinnen und Käufer dem Verkäufer einen Sonderwunsch mitteilen, steht es dem Verkäufer frei, den Käuferinnen und Käufern ein schriftliches Angebot zu unterbreiten. Eine Vereinbarung über Sonderwünsche bedarf der Textform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine Erhöhung des Kaufpreises aufgrund der Vereinbarung von Sonderwünschen ist dem Finanzamt anzuzeigen.

#### **5. Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums**

Die Käuferinnen und Käufer sind verpflichtet, die Werkleistung abzunehmen, wenn der Kaufgegenstand vertragsgemäß hergestellt ist. Der Verkäufer kann verlangen, dass die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums getrennt erfolgen.

Für die Abnahme des Sondereigentums ist vorgesehen, dass die Abnahmeerklärung und die Besitzübergabe an einem Termin erfolgen („Wohnungsabnahmetermin“). Vor dem Wohnungsabnahmetermin erhalten die Käuferinnen und Käufer Gelegenheit zu einer Vorbegehung der Wohnung, damit etwaige dabei festgestellte Mängel möglichst bis zu dem Wohnungsabnahmetermin beseitigt werden können.

Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Käuferinnen und Käufer sieht § 9.6. einen Ablauf vor, der den Käuferinnen und Käufern die Prüfung der Abnahmefähigkeit erleichtern soll. So wird der WEG-Verwalter nach dem Entstehen der Eigentümergemeinschaft einen Sachverständigen mit der Abnahmebegehung auf Kosten des Verkäufers beauftragen. Dieser Sachverständige darf nicht mit dem Verkäufer oder dem WEG-Verwalter persönlich oder gesellschaftsrechtlich verbunden sein. Der Sachverständige wird namens der Eigentümergemeinschaft die Prüfung der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums vornehmen. Die Käuferinnen und Käufer werden zu diesem Abnahmetermin des Sachverständigen eingeladen. Sie erhalten das von dem Sachverständigen erstellte Abnahmeprotokoll. Die Werkleistung (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) gilt als abgenommen, wenn der Verkäufer die Käuferinnen und Käufer gemäß § 640 Abs. 2 BGB vergeblich zur Abnahme aufgefordert hat.

#### **6. Besitzübergang**

Die Übergabe des Kaufgegenstands an die Käuferinnen und Käufer (Besitzübergang) erfolgt am Wohnungsabnahmetermin. Ab dem Tag des Besitzübergangs gehen die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Nutzen und Lasten auf die Käuferinnen und Käufer über.

Der Verkäufer ist zur Besitzübergabe nur verpflichtet, wenn die Käuferinnen und Käufer ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Bauträgervertrag erfüllt haben.

## **7. Mängelrecht, Haftungsausschluss und Verjährung**

Die Rechte der Käuferinnen und Käufer bei Sachmängeln an der Werkleistung des Verkäufers richten sich nach dem Werkvertragsrecht des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Dies gilt auch für die Verjährung von Mängelrechten. Für Mängel, die ihre Ursache in der Planung und Errichtung des Bauwerks haben, beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist fünf Jahre ab der Abnahme der Werkleistung. Bei Mängeln an beweglichen Sachen, wie dem Grundstückszubehör, sieht der Bauträgervertrag vorrangig den Anspruch auf Nacherfüllung vor. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt zwei Jahre.

Die Haftung des Verkäufers wegen eines Sachmangels am Baugrundstück ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Mängel des Baugrundstücks, die die Errichtung oder Nutzung des Gebäudes hindern oder Baumängel verursachen. Der normale Verschleiß stellt keinen Mangel dar. Diese Haftungsbeschränkungen des Verkäufers gelten nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit; ansonsten bei grobem Verschulden oder Vorsatz und wegen der Verletzung von Kardinalpflichten des Verkäufers.

## **8. Vormerkung und Eigentumsübertragung**

### **a. Vormerkung**

Zur Sicherung des Anspruchs der Käuferinnen und Käufer auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand soll eine Vormerkung (Auflassungs- oder Eintragungsvormerkung) im Grundbuch des Kaufgegenstands eingetragen werden.

### **b. Eigentumsübertragung**

Zur Übereignung des Kaufgegenstands sind die Einigung zwischen dem Verkäufer und den Käuferinnen und Käufern über den Eigentumswechsel (Auflassung) und die Eintragung der Käuferinnen und Käufer im Grundbuch erforderlich. Der Notar darf den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf die Käuferinnen und Käufer erst nach vollständiger Begleichung des vereinbarten oder des geschuldeten Kaufpreises sowie nach Rückgabe etwaiger Kaufpreis- oder Erfüllungsbürgschaften stellen.

## **9. Änderungsvorbehalt**

Im Bauträgervertrag ist vorgesehen, dass der Verkäufer Änderungen des Kaufgegenstands vornehmen kann. Dies soll es dem Verkäufer ermöglichen, den Kaufgegenstand an neue Erfordernisse, wie z. B. die Vermarktung, Nutzung und Erschließung, anzupassen. Die Käuferinnen und Käufer verpflichten sich im Innenverhältnis zum Verkäufer zur Mitwirkung an diesen Änderungen. Diese Verpflichtung ist auf die in § 17.2 festgelegten Umstände begrenzt; so z. B. wenn eine Änderung der Sicherung der Nutzung des Kaufgegenstands dient. Den Käuferinnen und Käufern dürfen durch die Änderungen keine Kosten entstehen. Die Verpflichtung zur Mitwirkung der Käuferinnen und Käufer endet mit der Eigentumsumschreibung der letzten Sondereigentumseinheit auf dem Baugrundstück, spätestens 18 Monate nach der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstands.

Die Käuferinnen und Käufer bevollmächtigen den Verkäufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des Selbstkontrahierungsverbots, den Bauträgervertrag sowie die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu ändern. Dies gilt z. B. für die Bestellung von Grunddienstbarkeiten oder die Umwandlung

von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum. Diese Vollmacht erlischt mit Wirkung für die Zukunft mit der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstands auf die Käuferinnen und Käufer.

Das Sondereigentum der Käuferinnen und Käufer darf durch derartige Änderungen nicht berührt werden. Auch dürfen den Käuferinnen und Käufern keine Mehrkosten entstehen.

## **10. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft/Vollstreckungsunterwerfung**

### **a. Mitglied der Eigentümergemeinschaft**

Die Käuferinnen und Käufer werden gemäß § 8 Abs. 3 WEG und auch nach den Regelungen des Bauträgervertrags mit dem Zeitpunkt des Besitzübergangs so gestellt, als ob sie bereits Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind. So sind die Käuferinnen und Käufer verpflichtet, ab Besitzübergang das monatlich der Eigentümergemeinschaft geschuldete Hausgeld zu zahlen. Dieses beträgt zu Beginn 5,38 € pro qm Wohnfläche einer Wohnung. Der Anteil an dem Hausgeld, der auf die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum entfällt, beträgt anfänglich monatlich 0,25 € pro qm Wohnfläche.

### **b. Vollstreckungsunterwerfung**

Die Käuferinnen und Käufer unterwerfen sich in dem Bauträgervertrag gegenüber der Eigentümergemeinschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen wegen der gegenüber der Eigentümergemeinschaft bestehenden Zahlungsverpflichtungen (monatliches Hausgeld, Abrechnungsspitzen, Sonderumlagen etc.). Die Forderungen, die der Vollstreckungsunterwerfung unterliegen, sind der Höhe nach und zeitlich begrenzt. Der Notar ist berechtigt, dem WEG-Verwalter eine vollstreckbare Ausfertigung des Bauträgervertrags zu erteilen. Der Notar ist angewiesen, die vollstreckbare Ausfertigung erst an den WEG-Verwalter herauszugeben, nachdem der Notar die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer über den Antrag des WEG-Verwalters zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung unterrichtet hat; siehe § 10.6 des Bauträgervertrags.

## **11. Eintritt in sonstige Verträge**

Der Grundlagenurkunde ist als Anlage B5 eine Liste der Verträge beigelegt, in welche die Eigentümergemeinschaft nach ihrem Entstehen und nicht die einzelnen Käuferinnen und Käufer anstelle des Verkäufers eintritt. Soweit sich aus diesen Verträgen auch Verpflichtungen der Käuferinnen und Käufer unmittelbar ergeben, z. B. Unterlassungspflichten, müssen die Käuferinnen und Käufer diese Pflichten ab Besitzübergang erfüllen.

## **12. Kosten**

In dem Bauträgervertrag ist vereinbart, dass die Käuferinnen und Käufer die Kosten der Beurkundung des Bauträgervertrags und dessen Vollzugs tragen. Sie tragen außerdem die Kosten der Kaufpreisfinanzierung und die Grunderwerbsteuer sowie die Maklerprovision, sollten sie einen Makler beauftragt haben.

## **13. Verpflichtung zur Weitergabe**

Die Käuferinnen und Käufer verpflichten sich bei jedem Weiterverkauf, alle aus dem Bauträgervertrag übernommenen Verpflichtungen auf eine Erwerberin oder einen Erwerber zu übertragen. Sie müssen dafür Sorge tragen, dass sich eine Erwerberin oder ein Erwerber der oben in Ziffer 10.b) geschilder-

ten sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der Zahlungspflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft unterwirft.

## **II. Teilungserklärung**

Die Urkunde vom 02.10.2025, Urkunden Nr. C 370/2025 des Notars Dr. Lorenz Claussen, Berlin, auf die der Bauträgervertrag Bezug nimmt, enthält in Teil B die Teilungserklärung und in Teil C die Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft.

In der Teilungserklärung vollzieht der Verkäufer die Teilung des Grundstücks nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor. Die Wohnungsgrundbücher sind angelegt. Mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entsteht die Eigentümergemeinschaft § 9 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Die Begriffe „Wohnungseigentum“ und „Sondereigentum“ werden nachfolgend gleichbedeutend verwendet. Außerdem gilt der Begriff der „Eigentümergemeinschaft“ gleichbedeutend für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer („GdWE“). Falls nachfolgend von „Teileigentum“ die Rede ist, sind dies die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Gebäudes und die Regelungen der Gemeinschaftsordnung, die allein das Teileigentum betreffen. Der Verkäufer hat keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

§ 2.2 der Teilungserklärung enthält die Liste der Sondereigentumseinheiten (62 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten) mit den jeweiligen Miteigentumsanteilen (MEA).

Die Eigentümergemeinschaft führt die Bezeichnung „Wohnungseigentümergemeinschaft Residenzstraße 81, Berlin“.

## **III. Gemeinschaftsordnung**

Für das Verhältnis der Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer untereinander gelten die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit in der Gemeinschaftsordnung, Teil C der Urkunde vom 02.10.2025, Urkunden Nr. C 370/2025 des Notars Dr. Lorenz Claussen, Berlin, nichts anderes geregelt ist.

### **1. Gemeinschaftseigentum und Mängelansprüche**

In § 5 der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, wie die Mängelansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums behandelt werden, die sich aus den Bauträgerverträgen der Käuferinnen und Käufer mit dem Verkäufer ergeben.

Das Recht zum Rücktritt oder der Anspruch auf Schadensersatz statt der ganzen Leistung sowie der Anspruch auf Ersatz des Verzugschadens bei verspäteter Fertigstellung des Kaufgegenstands sind von den Käuferinnen und Käufern geltend zu machen.

Alle anderen Mängelrechte werden ausschließlich durch die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht. Hierzu bedarf es keines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft. Dies gilt nur für die Käuferinnen und Käufer, die gemäß der Vorgabe des Bauträgervertrags die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärt haben.

## 2. Nutzung des Sondereigentums

Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben das Recht zur alleinigen Nutzung ihrer Wohnungen, soweit dieses Recht nicht durch gesetzliche Regelungen, die Gemeinschaftsordnung oder Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft beschränkt wird. Die Nutzung ist nur zu Wohnzwecken gestattet; dies schließt ein häusliches Arbeitszimmer ein.

In § 6.3 der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass auch eine Nutzung als Pension, als Boardinghaus oder als Ferienunterkunft zulässig ist. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, die Voraussetzungen für eine solche Nutzung herzustellen und zu erfüllen (z. B. Brandschutz oder behördliche Auflagen). Wird eine zulässige Wohnnutzung überschritten, gehört hierzu auch die Umwidmung von Wohnungs- in Teileigentum.

Wenn die Nutzung einer Wohnung als Pension etc. erfolgt, dann müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer dafür Sorge tragen, dass durch diese Nutzung keine mehr als unerheblichen zusätzlichen Störungen auftreten, und dass der überwiegend private Charakter der Wohnanlage erhalten bleibt. Wenn diese Anforderungen nicht eingehalten werden, kann der WEG-Verwalter Auflagen und Beschränkungen aussprechen und von den Eigentümerinnen und Eigentümern höhere Beiträge zu den Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums verlangen.

Berufliche und gewerbliche Nutzungen, die über die in § 6.3 genannten Nutzungsarten hinausgehen, bedürfen der Zustimmung des WEG-Verwalters. Diese ist zu erteilen, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer darlegen, dass die Wohnung nicht vollständig, sondern nur teilweise freiberuflich oder gewerblich genutzt werden soll bzw. durch diese Nutzung keine mehr als unerheblichen zusätzlichen Störungen auftreten, der überwiegend private Charakter der Wohnanlage erhalten bleibt und eine höhere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums nicht zu befürchten ist.

Der WEG-Verwalter kann die Zustimmung mit angemessenen Auflagen und Beschränkungen versehen. Die Zustimmung des WEG-Verwalters kann durch Beschluss der Eigentümerinnen und Eigentümer mit einfacher Mehrheit ersetzt werden. Der WEG-Verwalter kann nach erfolgloser Abmahnung die Zustimmung widerrufen. Der Widerruf der Zustimmung kann auch durch einen mehrheitlichen Beschluss der Eigentümer erfolgen.

§ 6.9 der Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass andere Nutzungen als die nach § 6.3 möglichen beruflichen oder gewerblichen Nutzungen nur zulässig sind, wenn die Eigentümerversammlung dieser Nutzung mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümerinnen und Eigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmt. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht. In jedem Fall ist eine Nutzung der Wohnungen als Bordell, Sexshop, Videothek etc. unzulässig. Hierzu enthält § 6.11 der Gemeinschaftsordnung eine umfassende Aufstellung.

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume im Untergeschoss dürfen nur als Abstellräume genutzt werden. Sie sind für die Lagerung von feuchtigkeits- oder temperaturempfindlichen Gegenständen nur eingeschränkt tauglich. Das Aufstellen von Parabolantennen, die von außen sichtbar sind, ist nicht gestattet. Die Haltung von Haustieren ist dem WEG-Verwalter, mit Ausnahme von Kleintieren, anzuzeigen. Dieser kann die Haustierhaltung untersagen, z. B. bei einer nicht artgerechten Tierhaltung. Die Beschlussfassung der Eigentümer ist auch in diesen Fällen möglich.

Für die beiden Gewerbeeinheiten (Teileigentumseinheiten) im Erdgeschoss gilt, dass dort alle gewerblichen und freiberuflichen Tätigkeiten zulässig sind; dies mit Ausnahme der oben genannten Nutzung als Bordell, Sexshop etc. Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen der Wohnungen sind zu vermeiden. Eine Nutzung nach 22 Uhr, die Schallemissionen auslöst, ist unzulässig.

### **3. Veräußerbarkeit und Vermietung**

Das Wohnungseigentum ist vererblich und veräußerlich.

Für eine Veräußerung oder Gebrauchsüberlassung (Vermietung) einer Wohnung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer ist keine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bzw. des WEG-Verwalters oder der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer einzuholen.

Im Falle der Veräußerung müssen einer Rechtsnachfolgerin und einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen übertragen werden, die gegenüber der Eigentümergemeinschaft bestehen. Dies betrifft auch die Verpflichtung, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der Zahlungspflichten zu unterwerfen.

### **4. Entziehung des Sondereigentums**

Den Eigentümerinnen und Eigentümern kann das Sondereigentum nach den Regelungen des WEG entzogen werden, wenn sie sich einer so schweren Pflichtverletzung gegenüber den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern schuldig gemacht haben, dass diesen eine Fortsetzung der Eigentümergemeinschaft mit ihnen nicht mehr zuzumuten ist.

### **5. Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung)**

Die Erhaltung des Sondereigentums (Wohnung) obliegt den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern. In § 8.2 der Gemeinschaftsordnung findet sich eine Aufstellung der Bauteile und Einrichtungen („Gegenstände“), die von den Eigentümerinnen und Eigentümern auf eigene Kosten zu erhalten sind, unabhängig davon, ob es sich um Sondereigentum oder um Gemeinschaftseigentum handelt; so z. B. der Fußbodenbelag und der Wandputz in der Wohnung oder die Rollläden/Markisen einer Wohnung. Bei bestimmten Maßnahmen müssen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer mit dem WEG-Verwalter abstimmen.

Soweit Bauteile und Einrichtungen („Gegenstände“) nicht von § 8.2 der Gemeinschaftsordnung erfasst sind, obliegt die Erhaltung dieser Bauteile und Einrichtungen allen Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, unabhängig davon, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt, siehe § 8.4 der Gemeinschaftsordnung. Dies gilt z. B. für die Umfassungsmauern, die Außenfenster, das Dach etc.

### **6. Bauliche Veränderungen im Bereich des Sondereigentums**

Die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen im Bereich des Sondereigentums und zwischen zwei aneinandergrenzenden Sondereigentumseinheiten sind in § 9 der Gemeinschaftsordnung umfassend geregelt und beschränkt. So dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Sondereigentum nicht so verändern, dass hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für Steckersolargeräte auf den Terrassen oder an den Balkonbrüstungen.



## **7. Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind nach den Vorgaben von § 10 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung berechtigt, Markisen anzubringen.

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer kann eine angemessene bauliche Veränderung verlangen, die den in der Gemeinschaftsordnung genannten Zwecken entspricht. Dies sind beispielsweise der Gebrauch durch Menschen mit Behinderung oder der Einbruchschutz und die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte.

Über die Durchführung dieser Maßnahmen beschließt die Eigentümerversammlung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Mehrheit. Ansonsten sieht die Gemeinschaftsordnung für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums durch die Eigentümergemeinschaft oder durch einen Teileigentümer (nicht jedoch durch eine Wohnungseigentümerin oder einen Wohnungseigentümer) die Beschlussfassung mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit vor, § 10.3 der Gemeinschaftsordnung. Bauliche Veränderungen, die das Gebäude grundlegend umgestalten oder eine Eigentümerin oder Eigentümer unbillig benachteiligen, sind unzulässig.

Für die Nutzungen und Kosten von baulichen Veränderungen gilt § 21 WEG und die Vorgabe in § 10.6 der Gemeinschaftsordnung für Ansprüche einer/eines bisher nicht zur Nutzung berechtigten Eigentümerin oder Eigentümer.

## **8. Kosten und deren Verteilung**

Die Verteilung der Kosten der Eigentümergemeinschaft auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer ist in § 12 der Gemeinschaftsordnung geregelt. So tragen die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten allein, die wohnungsbezogen identifizierbar sind, wie die Kosten des Kabelanschlusses, das Honorar des WEG-Verwalters etc. Die Wasser- und Abwassergebühren werden nach dem gemessenen Verbrauch umgelegt. Für die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung gelten die Vorgaben der Heizkostenverordnung. Alle sonstigen Kosten werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilt. Sonderkosten des WEG-Verwalters, die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zugeordnet werden können, z. B. die Kosten der Zwangsvollstreckung wegen Hausgeldrückständen, tragen die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer allein. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Teileigentum) tragen ihre Kosten der Müllentsorgung ebenfalls allein.

## **9. Erhaltungsrücklage**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bilden eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Erhaltungsrücklagen sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

Der Verkäufer ist für die Dauer von 24 Monaten von den Beiträgen zur Erhaltungsrücklage befreit.

## **10. Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Hausgeld**

Der WEG-Verwalter stellt jährlich einen Wirtschaftsplan auf, den die Eigentümerinnen und Eigentümerin in der ordentlichen Eigentümerversammlung beschließen. Der Wirtschaftsplan enthält eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben, die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Lasten- und Kostentragung (Vorschüsse zur Kostentragung) sowie die Beitragsleistung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu der Erhaltungsrücklagen (Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage).

Die voraussichtlichen monatlichen Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage (Hausgeld) werden planmäßig zu Beginn 5,38 € je qm Wohnfläche einer Wohnung betragen. Die im Hausgeld enthaltenen Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum werden anfänglich monatlich voraussichtlich 0,25 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Die zukünftige Höhe des Hausgelds kann variieren, da es von den Eigentümerinnen und Eigentümern durch Beschluss über den Wirtschaftsplan festgelegt werden.

Der WEG-Verwalter soll die Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) und über die Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres (Kalenderjahres) ebenso wie einen Vermögensbericht bis spätestens zum 30. Juni des Folgejahres vorlegen. Sollten die Vorschüsse zur Kostentragung laut Wirtschaftsplan nicht ausreichen, kann der WEG-Verwalter während des laufenden Wirtschaftsjahres durch einseitige Erklärung die Höhe der Vorschüsse neu festsetzen oder Sondervorschüsse einfordern.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer können nur mit eigenen unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen gegen die Zahlungsansprüche der Eigentümergemeinschaft wie das Hausgeld aufrechnen.

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Eigentümergemeinschaft, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen zu unterwerfen wegen der gegenüber der Eigentümergemeinschaft bestehenden Zahlungsverpflichtungen (monatliches Hausgeld, Abrechnungsspitzen, Sonderumlagen etc.). Die Forderungen, die der Vollstreckungsunterwerfung unterliegen, sind der Höhe nach und zeitlich begrenzt, § 13.11 der Gemeinschaftsordnung. Erhöht sich für die Eigentümerinnen und Eigentümer das monatliche Hausgeld um mehr als 50 %, dann kann der WEG-Verwalter von diesen Eigentümerinnen und Eigentümern verlangen, dass der Betrag in der Vollstreckungsunterwerfung angepasst wird. Der die Zwangsvollstreckungsunterwerfung beurkundende Notar ist berechtigt, dem WEG-Verwalter eine vollstreckbare Ausfertigung der Vollstreckungsunterwerfung zu erteilen. Der Notar ist angewiesen, die vollstreckbare Ausfertigung erst an den WEG-Verwalter herauszugeben, nachdem der Notar die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer über den Antrag des WEG-Verwalters zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung unterrichtet hat.

Befinden sich Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Zahlung des monatlichen Hausgeldes länger als drei Monate im Rückstand, kann der WEG-Verwalter das gesamte Hausgeld für das laufende Wirtschaftsjahr fällig stellen. Bei der Veräußerung einer Wohnung haften die Erwerberinnen und Erwerber nicht für die Hausgeldrückstände der veräußernden Eigentümerinnen und Eigentümer.

## **11. Wiederherstellung**

Bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes sieht § 15 der Gemeinschaftsordnung die Wiederherstellung des Zustands vor, der vor dem Schadensereignis bestand. Voraussetzung ist, dass die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch durchsetzbare Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind. Ansonsten kann die Wiederherstellung nur verlangt werden, wenn die hierfür notwendigen Mittel in angemessener Zeit und zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, dann kann nach der Gemeinschaftsordnung jede Eigentümerin und jeder Eigentümer ausnahmsweise die Auflösung der Eigentümergemeinschaft verlangen, § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG.

## **12. Eigentümerversammlung und Stimmrechte**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden über alle Angelegenheiten, die ihnen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder der Gemeinschaftsordnung zugewiesen sind, grundsätzlich durch Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung.

Das Stimmrecht bemisst sich nach Miteigentumsanteilen (MEA), soweit im Gesetz oder in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Steht das Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Die Eigentümerversammlung findet mindestens einmal im Jahr statt. Die Einladung und Durchführung der Versammlung obliegt dem WEG-Verwalter. Eigentümerversammlungen können als reine Präsenzveranstaltung, als Präsenzversammlung mit Online-Teilnahme oder als virtuelle Eigentümerversammlung durchgeführt werden. Ein Anspruch hierauf besteht nur, wenn die technischen Möglichkeiten für eine solche Teilnahme bestehen. Die Eigentümerversammlung ist nicht öffentlich. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können sich vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Textform. Die Eigentümerversammlung findet in deutscher Sprache statt.

## **13. Öffnungsklausel**

§ 20 der Gemeinschaftsordnung enthält eine Öffnungsklausel. Danach können die Eigentümerinnen und Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen durch Vereinbarung oder durch Beschluss eine Änderung der Gemeinschaftsordnung herbeiführen. In diesen Fällen sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, zu einer abändernden Vereinbarung die Bewilligung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu erteilen.

## **14. Anpassung der Gemeinschaftsordnung**

In § 21 der Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer eine Anpassung der Gemeinschaftsordnung verlangen können. Voraussetzung hierfür ist, dass sich Umstände, die Grundlage der Gemeinschaftsordnung zum Zeitpunkt ihrer Beurkundung waren, im Nachhinein derart schwerwiegend verändern, dass die Gemeinschaftsordnung unter diesen neuen Umständen vernünftigerweise nicht oder mit anderem Inhalt errichtet worden wäre. Ein solches Verlangen einer Eigentümerin oder eines Eigentümers setzt weiterhin voraus, dass ihnen unter Berücksichtigung aller Umstände ein Festhalten an der unveränderten Gemeinschaftsordnung unzumutbar ist. Das Recht der Eigentümerinnen und Eigentümer aus § 10 Abs. 2 WEG bleibt von dieser Regelung unberührt.

## **15. Versicherungen**

Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen: Gebäudeversicherung (Elementarschaden); Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung. Bei Sachversicherungen ist der Neuwert auf gleitender Basis zu Grunde zu legen.

## **16. Verwaltungsbeirat**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer können einen Verwaltungsbereit bilden, der aus mindestens zwei Mitgliedern bestehen muss, die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind. Zur Deckung des Haftungsrisikos der Beiratsmitglieder wird eine Haftpflichtversicherung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen.

#### **IV. Der WEG-Verwalter**

Die Aufgaben und Befugnisse des WEG-Verwalters ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag, dem WEG und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

##### **1. Bestellung und Verwaltervertrag**

Die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH (nachfolgend auch „WEG-Verwalter“ genannt) ist zum ersten WEG-Verwalter bestellt worden. Der Verkäufer hat mit der Hachmann WEG-Verwaltung GmbH am 08.10.2025 einen Verwaltervertrag abgeschlossen; Anlage B4 der Grundlagenurkunde. Mit der Entstehung der Eigentümergemeinschaft tritt diese in den Verwaltervertrag ein.

Die erste Bestellung des WEG-Verwalters erfolgt für die Dauer von zwei Jahren, beginnend mit dem ersten Tag des Monats, in dem die Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit an eine Käuferin bzw. einen Käufer erfolgt. Künftige Bestellungen eines WEG-Verwalters können auf die Dauer von fünf Jahren vorgenommen werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können den WEG-Verwalter jederzeit abberufen. In diesem Fall endet der Vertrag mit dem WEG-Verwalter spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Das Amt des WEG-Verwalters kann auch aus wichtigem Grund beendet werden. Ebenso kann der Verwaltervertrag vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung und die Abberufung bedürfen eines mehrheitlich gefassten Beschlusses der Eigentümerinnen und Eigentümer; gleiches gilt für die erneute Bestellung eines WEG-Verwalters.

##### **2. Aufgaben des WEG-Verwalters**

###### **a. Aufgaben und Befugnisse**

Der WEG-Verwalter trifft die Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Seine Aufgaben sind in § 17.6 der Gemeinschaftsordnung und in dem Verwaltervertrag beschrieben. Die Tätigkeiten des WEG-Verwalters werden nach dem Verwaltervertrag nach Grundleistungen und Sonderleistungen unterteilt und sind in der Anlage 1 zum Verwaltervertrag aufgelistet. Der WEG-Verwalter ist berechtigt, Aufträge für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums, die einen Kostenbetrag von 2.500,00 € übersteigen, bis zu einer Höhe von 5.000,00 € nach vorheriger Information des Beirats ohne einen Beschluss in der Eigentümerversammlung erteilen.

Der WEG-Verwalter wird u. a. die jährliche Eigentümerversammlung einberufen und durchführen, Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld) einziehen und die Eigentümergemeinschaft bei der Geltendmachung von Ansprüchen gegen Dritte und gegen einzelne Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsbeistands, vertreten. Er vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verkäufer, soweit die Eigentümergemeinschaft Mängelrechte aus den Bauträgerverträgen gegenüber dem Verkäufer verfolgt, siehe oben Abschnitt III. Ziffer 1.

Der WEG-Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung zu treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Eigentümergemeinschaft führen. Eine nicht erhebliche Verpflichtung liegt vor, wenn die Verpflichtung den Wert einer halben monatlichen Hausgeldzahlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer (Soll-Wert laut Wirtschaftsplan) nicht übersteigt, § 17.8 der Gemeinschaftsordnung.

## **b. Keine Mietverwaltung**

Der Verwaltervertrag umfasst nicht die Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung) der einzelnen Wohnungen. Der Vertrag über die Mietverwaltung kann von den Käuferinnen und Käufern optional geschlossen werden. Die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH hat einen solchen Vertrag über die Mietverwaltung als Muster vorgelegt. Dieser Vertrag wird nachfolgend in Abschnitt V. dargestellt.

## **3. Vergütung des WEG-Verwalters**

Die Vergütung für die Tätigkeiten des WEG-Verwalters ist in § 4 des Verwaltervertrags geregelt. Der WEG-Verwalter erhält für seine reguläre Verwaltungstätigkeit anfänglich je Sondereigentumseinheit eine Grundvergütung in Höhe von 35,00 € netto zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer, d. h. in Höhe von derzeit 41,65 € brutto im Monat. Für die in der Anlage 1 zum Verwaltervertrag benannten Sonderleistungen, wie die Teilnahme an Gerichtsterminen, die Begleitung von Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, das Abhalten einer zweiten Eigentümerversammlung etc., kann der WEG-Verwalter die in der Anlage 1 festgelegten Sondervergütungen bzw. Aufwandsentschädigungen z. B. in Form von Stundenvergütungen verlangen. Für die Übernahme der Verwaltungstätigkeit berechnet der WEG-Verwalter bei Start der Eigentümergeinschaft eine einmalige Gebühr in Höhe von 4.999,00 € netto, d. h. 5.948,81 € brutto.

## **4. Haftung des WEG-Verwalters**

Der WEG-Verwalter haftet für jede schuldhafte Verletzung seiner Pflichten nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen den WEG-Verwalter endet spätestens drei Jahre nach der Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit, soweit der Schadensersatzanspruch nicht auf grob fahrlässigem Verhalten etc. beruht. Der WEG-Verwalter ist verpflichtet eine ausreichende Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen.

## **5. Vertretungsrecht des WEG-Verwalters**

Der WEG-Verwalter ist der gesetzliche Vertreter der Eigentümergeinschaft, § 9b Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Er vertritt die Eigentümergeinschaft außergerichtlich und gerichtlich. Das Muster der Verwaltungsvollmacht ist dem Verwaltervertrag als Anlage 2 beigelegt.

# **V. Vertrag über die Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung)**

## **1. Dauer und Aufgaben des Mietverwalters**

Den Vertrag über die Mietverwaltung, den die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH (nachfolgend auch „Mietverwalter“ genannt), allen Käuferinnen und Käufern anbietet, schließen die Käuferinnen und Käufer als Auftraggeber individuell für ihre Wohnung ab.

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Vertragspartei mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die Aufgaben des Mietverwalters sind in § 3 des Vertrags beschrieben. So muss der Mietverwalter mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters handeln. Zu seinen Aufgaben gehört: der Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Einziehung der Mieten und Nebenkosten, die Korrespondenz mit den Mietern, die Buchhaltung einschließlich der Führung des Mietkontos etc. Der Mietverwalter kann bei Mängelanzeigen des Mieters Erhaltungsmaßnahmen bis zu einer Höhe von 500,00 € netto beauf-

tragen. Er muss den Auftraggeber hierüber informieren. Maßnahmen, die Kosten von mehr als 500,00 € netto auslösen, bedürfen der vorherigen Absprache mit dem Auftraggeber.

Die monatlichen Mietüberschüsse, abzüglich eines Sockelbetrags von 100,00 €, werden zum 20. eines Monats für den vorherigen Monat an den Auftraggeber ausgekehrt. Die Abrechnung erfolgt quartalsweise.

Der Mietverwalter muss bis zum 31.03. eines Jahres dem Auftraggeber die Abrechnung des vorangegangenen Kalenderjahres zur Verfügung stellen.

Der Mietverwalter ist nicht berechtigt, Provisionen von Mietern, Handwerkern etc. entgegenzunehmen.

## **2. Vergütung des Mietverwalters**

Der Mietverwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 35,00 € netto, d. h. 41,65 € brutto. Tätigkeiten, die nicht in § 3 des Vertrags erfasst sind, wie z. B. Besprechungen mit Handwerkern oder die Korrespondenz mit Rechtsanwälten, werden nach Aufwand oder Pauschalen abgerechnet. Dies ist zuvor mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Sollte der Auftraggeber den Mietverwalter mit der Vermietung der Wohnung beauftragen, z. B. er übernimmt die Besichtigungstermine mit Mietinteressenten, dann erhält der Mietverwalter eine Gebühr in Höhe von 1,5 Nettokaltmieten zzgl. Umsatzsteuer. Kosten für die Werbung und Anzeigen sind vom Auftraggeber gesondert zu vergüten. Kommt es zu häufigeren Mieterwechseln innerhalb von drei Jahren, kann der Mietverwalter die im Vertrag festgelegten weiteren Zusatzvergütungen abrechnen.

## **3. Vertretung/Vollmacht**

Der Auftraggeber erteilt dem Mietverwalter eine Vollmacht, um seine Aufgaben gegenüber Dritten, wie z. B. den Mietern, wahrnehmen zu können. Der Mietverwalter gibt alle Erklärungen gegenüber Mietern etc. mit dieser Vollmacht für den Auftraggeber ab. Die Mustervollmacht ist dem Vertrag als Anlage beigelegt.

## **4. Haftung des Mietverwalters**

Der Mietverwalter haftet gegenüber dem Auftraggeber nach den gesetzlichen Vorschriften.

# **C. ALLGEMEINE UND SPEZIELLE RISIKEN**

## **I. Allgemeine Hinweise**

Der Erwerb einer Wohnung in dem Objekt rezy Berlin (nachfolgend auch „Sondereigentumseinheit“ genannt) ist eine langfristige Investition, die – wie jede Kapitalanlage – mit Risiken behaftet ist.

Die erzielbaren Renditen hängen von zahlreichen unvorhersehbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bereich ab, auf die weder der Verkäufer oder die Erwerberinnen und Erwerber Einfluss haben. Weder der Verkäufer noch die weiteren Beteiligten können garantieren, dass die mit dem Erwerb verfolgten Ziele eintreten.

Die nachfolgenden Risikohinweise stellen die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Wohnung in dem Objekt rezy Berlin dar. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aus der persönlichen Situation der Käuferinnen und Käufer können sich weitere wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche Aspekte ergeben, die bei der nachfolgenden Darstellung nicht berücksichtigt werden können. Bitte lesen Sie alle Verträge und Unterlagen, die Ihnen ausgehändigt werden, sorgfältig und ziehen Sie in Zweifelsfragen einen Rechts- oder Steuerberater dazu. Die nachfolgenden Hinweise sind so gegliedert, dass nach der Beschreibung des Verlustrisikos die Risiken dargestellt werden, die mit dem Immobilienerwerb, insbesondere dem Abschluss des Bauträgervertrags, verbunden sind. Danach werden die Risiken dargestellt, die mit dem Eigentum an einer Wohnung verbunden sind, wie beispielsweise die Risiken, die mit einer Vermietung und mit der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft verbunden sind. Die einzelnen Risiken können sich gegenseitig aufeinander auswirken bzw. kumulieren. Schließlich werden spezielle Risikobereiche, wie z. B. Finanzierungsrisiken und die Gefahr einer Risikokumulation, angesprochen.

## **II. Verlustrisiko**

Beim Erwerb und der Bewirtschaftung einer Wohnung können Wert- und Vermögensverluste eintreten. Beispielsweise kann ein ungünstiger Verlauf der Wertentwicklung der Wohnung oder – bei Vermietung – der Mietentwicklung dazu führen, dass die Erwerberinnen und Erwerber den geleisteten Kaufpreis nebst Kaufnebenkosten sowie weitere Zahlungen, die sie im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung erbracht haben, teilweise verlieren. Darüber hinaus kann, z. B. im Falle der Fremdfinanzierung des (Teil-)Kaufpreises, auch das übrige Vermögen der Erwerberinnen und Erwerber gefährdet und beeinträchtigt werden. Insbesondere bei einer Häufung mehrerer Risiken kann es schlimmstenfalls zu Vermögensverlusten der Erwerberinnen und Erwerber über das investierte Kapital hinauskommen.

## **III. Vertragsgestaltung und Vertragspartner**

Die Käuferinnen und Käufer schließen mit der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH, Archenzholzstraße 42, 22117 Hamburg, einen notariellen Vertrag über den Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab. Der Verkäufer ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 52514 mit einem Stammkapital von 260.000,00 €. Durch den Erwerb einer Wohnung werden die Käuferinnen und Käufer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft „Wohnungseigentümergemeinschaft Residenzstraße 81, Berlin“ (nachfolgend auch „Eigentümergemeinschaft“ genannt). Diese hat die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH, Johann-Sigismund-Straße 16/17, 10711 Berlin zum ersten WEG-Verwalter bestellt und einen entsprechenden Vertrag über die Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft mit ihr geschlossen. Der WEG-Verwalter ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter HRB 95314 mit einem Stammkapital von 25.000,00 €. Die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH bietet den Käuferinnen und Käufern, die ihre Wohnung vermieten wollen, dem Abschluss eines Sondereigentumsverwaltervertrags an.

Zwischen den vorgenannten Gesellschaften bestehen keine personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die mit dem Abschluss der vorgenannten Verträge verbunden sind.

## **1. Bauträgervertrag**

### **a. Kaufpreis/weiche Kosten**

Der hier angebotene Erwerb einer Wohnung erfolgt im Wege eines Bauträgervertrags mit Bauverpflichtung zu einem Festpreis. Der Kaufpreis ist für die Käuferinnen und Käufer umsatzsteuerfrei. In dem Bauträgervertrag ist festgelegt, wie hoch der Anteil des Kaufpreises ist, der auf Grund und Boden und auf die aufstehenden Baulichkeiten entfällt. Diese Aufteilung ist für das Finanzamt nicht verbindlich. Für ihre steuerliche Anerkennung übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge fallen für die Käuferinnen und Käufer nicht an und sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Die Käuferinnen und Käufer haften im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde für die Erschließungskosten. Wenn der Verkäufer die Erschließungskosten – aus welchen Gründen auch immer – nicht begleicht, haften die Erwerberinnen und Erwerber hierfür entsprechend ihrem Miteigentumsanteil.

Die Käuferinnen und Käufer leisten Teilzahlungen auf den Kaufpreis, die sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung an Durchschnittswerten orientieren. Im Einzelfall kann der Betrag der Teilzahlungen erheblich vom tatsächlichen Wert der vom Verkäufer geschuldeten Bauleistungen abweichen. Dies bedeutet, dass nach dem Teilzahlungsplan eine Vertragspartei in Vorleistung tritt. Es ist nicht gewährleistet, dass der noch ausstehende Teil der Zahlung der Erwerberinnen und Erwerber ausreicht, um die Fertigstellung des Gebäudes auf andere Weise zu erreichen, wenn der Verkäufer den Bauträgervertrag nicht vollständig erfüllt.

Im Gesamtkaufpreis sind neben den Baukosten weitere Kosten enthalten, wie beispielsweise die Kosten der Projektierung, des Marketings, weiterer Dienstleistungen sowie des Vertriebs, der von dem Verkäufer eine Courtagezahlung erhält (sogenannte weiche Kosten). Die voraussichtliche Höhe der weichen Kosten wird nach der im Zeitpunkt der Prospekterstellung absehbaren Budgetplanung bis zu circa 15 % des Kaufpreises betragen. Den Kaufpreis entnehmen Sie bitte der Kaufpreisliste, die Sie von Ihrem Vertriebspartner erhalten. Diese Kosten fließen nicht in die Ausstattung und die Substanz der Immobilie und werden gemeinhin vom Verkäufer in den Kaufpreis einkalkuliert.

Das Grundstück wurde bis 1994 als Schrottplatz genutzt. Es ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter Nr. 286 verzeichnet. Nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) haften die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Inhaberinnen und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück (z.B. Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter) als sogenannte Zustandsstörer für die Durchführung von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen und für die damit verbundenen Kosten, §§ 4 Abs. 3, 24 BBodSchG. Diese Haftung greift unabhängig davon, ob sie die Verunreinigung versucht haben. Daneben haften auch die Verursacherinnen und Verursacher und unter den in § 4 BBodSchG genannten Voraussetzungen auch die früheren Eigentümerinnen und Eigentümer. Die zuständige Behörde hat ein Auswahlermessen, bei dessen Ausübung sie die Effektivität der Maßnahme zur Beseitigung der schädlichen Bodenveränderung zu berücksichtigen hat. Der Ausgleich zwischen den nach dem Bundesbodenschutzgesetz verantwortlichen erfolgt nur im Innenverhältnis. Wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer nach dem Eigentumsübergang zur Durchführung von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen herangezogen würden, stünden ihnen – so die Voraussetzungen im Einzelnen erfüllt sind – somit Regressansprüche gegen den Verkäufer zu. Deren Werthaltigkeit hängt jedoch von der Bonität des Verkäufers ab. Zwar wird der Verkäufer im Zuge der Bebauung nach der Durchführung von entsprechenden Sanierungsmaßnahmen den Antrag stellen, die Eintragung des Grundstücks im Altlastenkataster zu löschen. Er kann jedoch nicht garantieren, dass die Löschung erfolgt.



#### **b. Verzögerungs- und Fertigstellungsrisiko**

Die vollständige Fertigstellung der Wohnung ist bis zum 30.06.2028 geschuldet. Obwohl das Datum für die vollständige Herstellung vertraglich vereinbart sind, besteht das Risiko, dass es zu Störungen im geplanten Bauablauf, beispielsweise durch höhere Gewalt, Witterungseinflüsse, Streik, etc. kommt. Die verspätete Fertigstellung kann zu einer Verlängerung der Finanzierungszeit und damit zu höheren Kosten für die Finanzierung führen, für die die Erwerberinnen und Erwerber selbst Sorge tragen müssen. verspätete Fertigstellung kann zu einer Verlängerung der Finanzierungszeit und damit zu höheren Kosten für die Finanzierung führen, für die die Erwerberinnen und Erwerber selbst Sorge tragen müssen.

#### **c. Gewährleistung**

Die Gewährleistung des Verkäufers wegen Sachmängeln am Grundstück ist - soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen. Hinsichtlich etwaiger Mängel am Gebäude gelten die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Wenn die Bauausführung mangelhaft ist und der Verkäufer seiner Gewährleistungsverpflichtung nicht nachkommt und/oder Mängel erst nach Ablauf von Gewährleistungsfristen erkannt werden, kann die Beseitigung dieser Mängel zu außerplanmäßigen Aufwendungen der Käuferinnen und Käufer führen.

Die Mängelrechte der Eigentümerinnen und Eigentümer, die in ihrem jeweiligen Bauträgervertrag mit dem Verkäufer begründet sind und die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen, können ausschließlich durch die Eigentümergemeinschaft und nicht durch die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer geltend gemacht werden. Es bedarf hierfür keines gesonderten Beschlusses der Eigentümergemeinschaft. Hiervon nicht erfasst werden das Recht zum Rücktritt, der Anspruch auf Schadenersatz statt der ganzen Leistung, sowie für den Anspruch auf Verzugsschadenersatz bei verspäteter Fertigstellung. Diese Ansprüche verbleiben bei den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern und können von ihnen nach eigenem Ermessen durchgesetzt werden.

Das Baugrundstück befindet sich in einem Baugebiet, womit Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) verbunden sein können. § 2.5 des Bauträgervertrags regelt, dass derartige Beeinträchtigungen keinen Mangel darstellen und die Feststellung der Fertigstellung des Objekts nicht hindern. Sie berechtigen nicht zum Einbehalt von Kaufpreisteilen. Der Verkäufer weist die Käuferinnen und Käufer in dem Bauträgervertrag zudem darauf hin, dass Straßen und Wege erst im Zuge der Gesamtfertigstellung des Wohnquartiers fertig gestellt sein werden und dass deren Fertigstellung nicht zu seinem Leistungsumfang gehören. Die Käuferinnen und Käufer erklären sich in dem Bauträgervertrag mit der Erteilung von Kranüberschwenk- und Ankerrechten für andere Baustellen in der Umgebung einverstanden.

#### **d. Insolvenz des Verkäufers**

Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer insolvent wird und deshalb seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht im vollen Umfang nachkommt. In dem Bauträgervertrag ist die Bewilligung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Käuferinnen und Käufer vorgesehen. Auch bei einer Insolvenz des Verkäufers haben die Käuferinnen und Käufer nach Eintragung einer ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch einen gesicherten Anspruch auf Eigentumsübertragung. Wird hingegen ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Verkäufers eröffnet, bevor die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, können die Käuferinnen und Käufer auf Grund der gesetzlichen Regelungen ohne die Mitwirkung des Insolvenzverwalters keine Rechte an dem Kaufgegenstand mehr erwerben.

Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung sichert nicht den Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Die Käuferinnen und Käufer müssten bei Steckenbleiben des Baus vor Fertigstellung des Objektes (z.B. wegen Insolvenz des Verkäufers) in Absprache mit den übrigen Käuferinnen und Käufern den Bau unter Umständen teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung und auf eigene anteilige Kosten durchführen lassen. Abstimmungsschwierigkeiten über die Weiterführung des Bauvorhabens mit den weiteren Käuferinnen und Käufern können dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden. Das Kreditinstitut, das den Verkäufer als Bauträger finanziert, muss die Lastenfreistellung erteilen, wenn die Voraussetzungen nach der MaBV vorliegen. Hierüber kann es zu Streitigkeiten mit dem Kreditinstitut kommen. Die Weiterführung in Eigenregie kann zu einer Verteuerung des Bauvorhabens führen, z. B. bei den Herstellungskosten und den Finanzierungskosten (z. B. Bauzeitinsen der Finanzierung).

Das Kreditinstitut, das den Verkäufer finanziert, kann sich in der Freistellungserklärung die Möglichkeit vorbehalten, bei Steckenbleiben des Baus vor Fertigstellung des Objektes (z.B. wegen Insolvenz des Verkäufers) von seinem Vorbehaltsrecht nach § 3 Abs. 1 S. 1 Ziff. 3. S. 3 MaBV Gebrauch zu machen. Das Kreditinstitut zahlt in diesem Fall den Käuferinnen und Käufern die von ihnen bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurück und führt den Bau in eigener Regie fort. Die Rückzahlung in Höhe des Werts des Vertragsobjekts kann geringer sein als die Zahlungen, die die Käuferinnen und Käufer tatsächlich bereits an den Verkäufer geleistet hat. Im Falle der Insolvenz können Fertigstellungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Verkäufer nicht oder nicht mehr im vollen Umfang durchsetzbar sein. Sobald Kaufpreistraten vollständig gezahlt wurden und/oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z. B. Schadenersatzansprüche wegen eingetretener Verzögerungsschäden, Mängel nach vorbehaltener Abnahme etc.) tragen die Käuferinnen und Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

#### **e. Kündigung und Rücktritt**

Das Recht zur Kündigung, d. h. auch zur Teilkündigung des Bauträgervertrags, ist kraft Gesetzes ausgeschlossen. Verkäufer sowie Käuferinnen und Käufer können sich jedoch entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch einen Rücktritt vom Bauträgervertrag lösen. Dies ist nur dann möglich, wenn sich die andere Vertragspartei vertragswidrig verhält. Der Verkäufer kann z. B. vom Bauträgervertrag zurücktreten, wenn die Käuferinnen und Käufer den Kaufpreis oder einen Teil des Kaufpreises auch nach einer Nacherfüllungsfrist eine fällige Zahlung nicht erbringen (§ 323 Abs. 1 BGB), wobei die Pflichtverletzung der Käuferinnen und Käufer nicht unerheblich sein darf. Die Käuferinnen und Käufer können z. B. den Rücktritt erklären, wenn der Verkäufer ihnen erhebliche Mängel der Immobilie verschwiegen hat. Einseitige Gründe, die in der Person der Käuferinnen und Käufer liegen, wie beispielsweise Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive (z. B. Änderungen des Investitionsziels), berechtigen die Käuferinnen und Käufer nicht zum Rücktritt vom Vertrag.

Die Vertragspartei, die den Rücktritt verursacht hat, ist der anderen Vertragspartei bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen zum Schadenersatz verpflichtet. Tritt der Verkäufer wegen käuferseitigen Verzugs vom Vertrag zurück, so steht ihm ein pauschaler Schadenersatz in Höhe von 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises, mindestens aber EUR 5.000,00 zu. Den Käuferinnen und Käufern bleibt der Nachweis gestattet, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden als die Pauschale entstanden ist; dem Verkäufer bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Der Rücktritt führt zu einer Rückabwicklung des Vertrages, sodass empfangene Leistungen zurückgewährt werden müssen. Bisher noch nicht erfüllte Ansprüche erlöschen. Die Käuferinnen und Käufer verlieren ihren Anspruch auf Übereignung ihrer jeweiligen Wohnung und haben im Gegenzug einen Anspruch gegen den Verkäufer auf Rückerstattung der gezahlten Kaufpreistraten. Dieser Rückforderungsanspruch ist nicht abgesichert. Bei Zahlungsunfähigkeit/Insolvenz des Verkäufers besteht deshalb das Risiko, dass die Käuferinnen und Käufer ihre Rückforderungsansprüche ganz oder teilweise verlieren. Bei einer Rückabwicklung des Bauträgervertrags werden außerdem die zwingende Mitgliedschaft in einer bereits entstandenen Eigentümergemeinschaft und andere bereits abgeschlossene vertragliche Verhältnisse nicht rückwirkend aufgehoben. Die Beendigung richtet sich nach den jeweiligen Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## **2. WEG-Verwaltervertrag**

Die Eigentümergemeinschaft hat die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH für die Dauer von zwei Jahren zum ersten WEG-Verwalter bestellt und einen entsprechenden WEG-Verwaltervertrag mit ihr geschlossen. Die Bestellung und der WEG-Verwaltervertrag beginnen mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erste Übergabe einer Sondereigentumseinheit an einen Erwerber folgt.

Gemäß WEG-Verwaltervertrag erhält die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH eine anfängliche Gebühr in Höhe von 4.999,00 € netto zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (entspricht aktuell 5.948,81 € brutto) für die Übernahme der Eigentümergemeinschaft. Sie erhält weiter eine monatliche Grundgebühr von 35 € netto zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (entspricht aktuell 41,65 € brutto) je Wohnung. In der Anlage zu dem WEG-Verwaltervertrag sind die Leistungen aufgelistet, die von dieser Grundgebühr erfasst sind, aufgelistet. Andere Leistungen wie beispielsweise die Vorbereitung und Begleitung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einem Auftragsvolumen von 7.500,00 brutto, rechnet der Verwalter gemäß Verwaltervertrag gesondert ab.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen daher damit rechnen, dass die Vergütung des WEG-Verwalters die monatliche Grundgebühr übersteigt. Da die Vergütung des WEG-Verwalters Bestandteil der Vorschüsse auf das Hausgeld ist, kann dies dazu führen, dass die geleisteten Vorschüsse nicht ausreichen. Dies wiederum kann zu Abrechnungsspitzen im Haushaltsplan führen, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern durch eine Nachzahlung auszugleichen sind. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen weiter damit rechnen, dass sich die Gebühren der WEG-Verwaltung erhöhen, wenn die Eigentümergemeinschaft nach Ablauf der Bestellung der Hachmann WEG-Verwaltung GmbH und der damit verbundenen Beendigung des WEG-Verwaltervertrags einen neuen WEG-Verwaltervertrag mit dem bisherigen oder einem neuen WEG-Verwalter abschließt.

## **IV. NUTZUNG DER WOHNUNG/VERMIETUNGSRISIKEN**

### **1. Nutzung der Wohnungen und Abstellräume**

Die Wohnungen können selbst genutzt oder vermietet werden. In beiden Fällen sind die Regelungen von § 6 der Gemeinschaftsordnung zu Art und Umfang der Nutzung einzuhalten. Danach ist die Nutzung des Wohnungseigentums nur zu Wohnzwecken gestattet; dies schließt die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers ein. Zulässig ist zudem die Nutzung durch häufig wechselnde Benutzer z.B. im Rahmen des Betriebs einer Ferienwohnung oder einer vergleichbaren Unterkunft. Dabei ist es Sache der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers, etwa hierfür erforderliche Voraussetzungen technischer Art (z. B. Brandschutz) oder rechtlicher Art (z. B. behördliche Genehmigung) auf eigene Kosten und Verantwortung zu erfüllen. In jedem Fall unzulässig sind die Nutzung als Bordell,

Sexshop, Pärchenclub, öffentliche Sauna, Diskothek, Musikclub, Karaokebar, Shishabar, Piercing, Nagel- und Tattoostudio, Videothek, Glücksspielstätte, Sportwettgeschäft, Waffenhandel, Spätverkaufsstellen oder Fischgeschäft sowie die Nutzung durch religiöse oder politische Vereinigungen, Botschaften oder Konsulate. In Wohnungseigentumseinheiten sind auch gastronomische Einrichtungen unzulässig. Andere als die in Gemeinschaftsordnung zugelassenen beruflichen oder gewerblichen Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Eigentümerversammlung dem mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 4 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmt. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Die Abstellräume im Untergeschoss dürfen nur bestimmungsgemäß genutzt werden. Sie sind zur Lagerung von feuchtigkeits- oder temperaturempfindlichen Gegenständen nur eingeschränkt geeignet.

## **2. Vermietungsrisiko**

Wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung vermieten, tragen sie das Vermietungsrisiko. Sie müssen sich um die Vermietung und Verwaltung ihrer Wohnung kümmern (z.B. Auswahl von Mietern, Abschluss des Mietvertrags, Nebenkostenabrechnungen, Einziehung der Miete, Mahnung oder gerichtliche Geltendmachung von ausstehenden Mieten, Kündigung, etc.) oder einen Dritten damit beauftragen. Beauftragen sie einen Makler mit der Suche nach Mietern, müssen sie dessen Courtage nach dem Bestellprinzip zahlen, ohne eine Erstattung vom künftigen Mieter verlangen zu können.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer tragen das Vermietungsrisiko, das sich aus verschiedenen Einzelrisiken zusammensetzt. Dazu zählen insbesondere das Mietausfall- und Leerstandrisiko. Zieht die Mietpartei nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht freiwillig aus, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer Räumungsklage erheben und ggf. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleiten. Auch bei erfolgreichen Zahlungs- und Räumungsklagen gibt es keine Garantie dafür, dass die Vermieterinnen und Vermieter die ausstehende Miete oder Schadenersatz und die entstandenen Prozesskosten von der Mieterin oder dem Mieter erhalten. Erhaltungs- und Betriebskosten der Wohnung können nur begrenzt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auf die Mietparteien umgelegt werden. Dies gilt z.B. für die Kosten der WEG-Verwaltung, der SEV-Verwaltung und der Erhaltung der Wohnung. Die erzielbare Miete kann hinter den Erwartungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zurückbleiben. Verspätete oder ausbleibende Mieten, Kosten bei Mieterwechsel und Leerstandzeiten schmälern die Mietrendite. Das gilt auch für Mängel am Mietobjekt.

## **V. Gemeinschaftseigentum und Verwaltung, Gefahr der Majorisierung**

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist Aufgabe der Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter ist das zentrale Organ der Eigentümergemeinschaft. Er hat u. a. die Aufgabe, die Beschlüsse der Eigentümerinnen und Eigentümer durchzuführen sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer fassen ihre Beschlüsse – so nicht in der Teilungserklärung ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – mit einfacher Mehrheit. So bedarf z.B. der Beschluss über die Zulassung einer anderen als die in § 6.3 der Gemeinschaftsordnung genannten beruflichen oder gewerblichen Nutzungen einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 4 WEG und einer Mehrheit von mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, s. § 6.9 der Gemeinschaftsordnung. Beschlüsse können gegen oder ohne die Stimme einzelner

Eigentümerinnen und Eigentümer gefasst werden. Auch wenn diese für sie nachteilig sind, müssen sie diese Beschlüsse wirtschaftlich mittragen (sogenannte Gefahr der Majorisierung).

Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft haften die Eigentümerinnen und Eigentümer im Außenverhältnis auch gegenüber Dritten (z.B. Handwerkern) für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft quotal beschränkt auf ihren Miteigentumsanteil. Grundsätzlich haften die Eigentümerinnen und Eigentümer untereinander auch im Innenverhältnis quotal beschränkt auf ihren jeweiligen Miteigentumsanteil. Allerdings bleibt ihre Beitragspflicht im Innenverhältnis so lange bestehen, bis die letzte Außenverbindlichkeit getilgt ist. Im Ergebnis müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer deswegen so lange Sonderumlagen beschließen und auch leisten, bis ihre Eigentümergemeinschaft über ausreichende Finanzmittel verfügt. Wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer Beitragspflicht nicht nachkommen können, erhöht sich die Beitragspflicht der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend anteilig.

Das Gemeinschaftseigentum verursachen Kosten (Bewirtschaftung, Erhaltung in Form der Instandhaltung und -setzung). Alle Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, diese Kosten anteilig zu tragen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen monatliche Vorschüsse auf die zu tragenden Kosten. Über diese Vorschüsse rechnet der Verwalter im Rahmen der Jahresabrechnung ab. Wenn die geleisteten Vorschüsse nicht ausreichen, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer Abrechnungsspitzen durch eine Nachzahlung ausgleichen.

Jeder Wohnungseigentümer hat sich gegenüber der Eigentümergemeinschaft wegen seiner dieser gegenüber bestehenden Verpflichtungen zu Zahlungen, insbesondere Zahlung des Hausgeldes, Zahlung von Abrechnungsspitzen aus der Jahresabrechnung und Zahlung beschlossener Sonderumlagen, jeweils zuzüglich etwaiger Verzugszinsen hierauf, der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

Bei Abgabe der Zwangsvollstreckungsunterwerfung gilt ein Jahresbetrag des geschuldeten monatlichen Hausgeldes für die betreffende Wohnung und gelten Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe als von dem Tag an geschuldet, der 12 Monate vor der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung liegt. Hat sich das monatliche Hausgeld für eine Wohnung seit Abgabe einer Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung um mehr als 50 % erhöht, so kann der Verwalter von den betreffenden Eigentümerinnen und Eigentümern verlangen, dass diese auf eigene Kosten die entsprechende Anpassung des in der Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung genannten Schuldbetrages formgerecht vornehmen. Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer hat den die Zwangsvollstreckungsunterwerfung beurkundenden Notar anzuweisen, dem Verwalter auf dessen Wunsch jederzeit ohne weiteren Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen. Der Notar soll die vollstreckbare Ausfertigung erst nach Ablauf von zwei Wochen herausgeben, nachdem er die betreffende Eigentümerin oder den betreffenden Eigentümer über den Antrag des Verwalters auf Erteilung der Vollstreckungsklausel informiert hat.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Eigentümergemeinschaft die Zwangsvollstreckung in der Höhe, die in der Zwangsvollstreckungsunterwerfung genannt ist, gegen eine Eigentümerin oder einen Eigentümer einleiten kann, ohne zuvor ein Klageverfahren führen zu müssen.

Es kann vorkommen, dass einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer die Grundlagen der Eigentümergemeinschaft (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse, etc.) missachten und dadurch anderen Eigentümerinnen und Eigentümern oder Dritten Nachteile zufügen. Die rechtlichen Hürden für die Entziehung des Eigentums an einer Sondereigentumseinheit sind in derartigen Fällen sehr hoch.

## **VI. Erhaltung und Erneuerung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums**

Die Erhaltung und die Erneuerung des Gemeinschaftseigentums ist Aufgabe der Eigentümerinnen und Eigentümer. Hierzu dient die Erhaltungsrücklage, die für das Gemeinschaftseigentum gebildet wird. Diese wird von allen Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Für den Verkäufer als teilender Eigentümer beginnt die Pflicht zur Hausgeldzahlung mit der Übergabe der ersten Wohnung an einen Erwerber, wobei er für die Dauer von 24 Monaten von dieser Pflicht befreit ist. Das bedeutet, dass die Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage während dieses Zeitraums von der Anzahl der übergebenen Wohnungen abhängen. Wenn keine ausreichenden Erhaltungsrücklagen bestehen, kann dies zu Sonderumlagen führen. In der Regel steigt die Höhe des Beitrags zur Erhaltungsrücklage mit fortschreitendem Alter des Gebäudes.

Für die Erhaltung und die Erneuerung ihres/seines Sondereigentums (Wohnung) ist jede Eigentümerin und jeder Eigentümer auf eigenen Kosten selbst verantwortlich; hierfür wird keine Rücklage in der Eigentümergemeinschaft gebildet. Die Gemeinschaftsordnung nennt in § 8.2 Gegenstände, für deren Erhaltung und Erneuerung die Eigentümerinnen und Eigentümer jedenfalls und unabhängig davon verantwortlich sind, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt.

Das Objekt rezy soll spätestens bis zum 30.06.2028 fertiggestellt werden. Nach Ablauf einer bestimmten Zeit, die u. a. von dem Nutzungsgrad der Immobilie abhängt und deshalb nicht konkret vorherbestimmt werden kann, kann eine grundlegende Erneuerung der Immobilie notwendig sein. Die Kosten für derartige Maßnahmen im Gemeinschaftseigentums sind möglicherweise von der Erhaltungsrücklage nicht gedeckt. Dies kann zu einer Erhöhung der Vorschüsse zur Kostentragung oder zu Sonderumlagen führen.

## **VII. Veräußerbarkeit einer Wohnung**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer können ihre Wohnung jederzeit veräußern. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer kann es schwierig sein, Käuferinnen und Käufer für eine Wohnung zu finden; auch kann es längere Zeit dauern, bis eine Käuferin oder ein Käufer zu Kaufpreis gefunden wird, den sich die Eigentümerin oder der Eigentümer vorstellen. § 7.4 der Gemeinschaftsordnung regelt u.a., dass die verkaufenden Eigentümerinnen und Eigentümer bei Veräußerung ihres Sondereigentums finanzielle Rückstände bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber auszugleichen müssen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind zudem verpflichtet, ihrer Rechtsnachfolgerin oder ihrem Rechtsnachfolger die Verpflichtung aufzuerlegen, sich gegenüber Eigentümergemeinschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der dieser gegenüber bestehenden Zahlungsverpflichtungen (z.B. Hausgeld, Abrechnungsspitzen aus der Jahresabrechnung, Sonderumlagen) der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Wegen der weiteren Einzelheiten der Vollstreckungsunterwerfung wird auf die vorstehende Darstellung zu Ziff. V verwiesen, die auch entsprechend gilt.

Der Kaufpreis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung kurzfristig verkaufen möchten oder müssen, erhöht dies das Risiko, dass sie nicht den von ihnen gewünschten Kaufpreis erhalten.

### **VIII. Faktoren für die Wertentwicklung/Lage der Immobilie**

Bei einer Vermietung hängt die Rendite einer Wohnung maßgeblich von den laufenden Mieteinnahmen und den zukünftigen Kosten für die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der Wohnung und den nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten wie z.B. die Kosten der WEG-Verwaltung ab.

Die Wertentwicklung einer und damit der erzielbare Verkaufspreis hängen neben den erzielbaren Mieteinnahmen von verschiedenen Faktoren ab. Dazu zählen neben der Lage auch die Qualität und Erhaltung des Bauwerks, die Entwicklung des Immobilienmarktes im Allgemeinen und diejenige von Wohnungen im Besonderen, konjunkturelle Schwankungen sowie die Entwicklung des Kreditmarktes und des allgemeinen Zinsniveaus. Bei der Lage der Immobilie kommt es nicht nur auf die Stadt oder Gemeinde an, in der sich die Immobilie befindet, sondern auf den Stadtteil und die konkrete Adresse. Entscheidend ist auch, ob es sich um eine Gegend handelt, in die mehr Menschen umziehen oder aus der mehr Menschen wegziehen. Das Umfeld des Gebäudes kann sich nachteilig verändern; dies kann sich negativ auf die Rendite und die Wertentwicklung auswirken.

### **IX. Prognoserisiko**

Die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben ist nicht möglich. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Momentaufnahme.

Weder können künftige Mieteinnahmen bei Vermietung der Wohnungen noch die Wertentwicklung der Wohnungen sicher vorhergesagt werden. Angaben über die Wertentwicklung etc. sind daher Prognosen, deren Eintritt weder garantiert noch sicher ist. Auch die in dem Ihnen ggfls. überreichten Exposé und die in weiteren Vertriebsunterlagen genannten Zahlen sind Prognosen.

### **X. Regulatorische Eingriffe in den Vermietungsmarkt**

Der Wohnungsmietmarkt ist stark von dem Gedanken des Mieterschutzes geprägt. Die Möglichkeit, Mieten in unbestimmter Höhe und/oder Mieterhöhungen zu verlangen, ist von Gesetzes wegen eingeschränkt, z. B. durch die sogenannte Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse.

### **XI. Allgemeine Risiken einer Fremdfinanzierung**

Wenn die Käuferinnen und Käufer den Erwerb durch ein Darlehen finanzieren, haften sie persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung. Dies bedeutet insbesondere, dass sie Zins und Tilgung unabhängig von etwaigen Mieteinnahmen erbringen müssen. Das gilt auch, wenn sie Ansprüche gegen den Verkäufer (z. B. wegen Mängeln bei der Bauausführung) haben, da sie diese nicht gegenüber dem Kreditgeber einwenden können. Die Verpflichtungen aus einem Darlehensvertrag bestehen unabhängig davon, ob und inwieweit sich das Immobilieninvestment planmäßig entwickelt.

Die Konditionen (insbesondere Zins und Tilgung) eines Kredits sind in der Regel befristet. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist kann es zu einer höheren Zinsbelastung für die Käuferinnen und Käufer kommen.

### **XII. Änderung der (steuer-)rechtlichen Rahmenbedingungen/Abweichende Beurteilung durch die Justiz oder Verwaltung**

Die einschlägigen Gesetze, die Verwaltungsauffassung und die Rechtsprechung, die diesem Angebot zu Grunde liegen, können sich ändern. Geänderte Verwaltungsauffassungen und/oder neue Reguli-



erungen können z. B. zu einem höheren administrativen Aufwand und höheren Kosten für die Eigentümergemeinschaft führen; dies könnte wiederum die Rendite der Eigentümerinnen und Eigentümer schmälern.

Steuerliche Aspekte können ein zusätzlicher Gesichtspunkt einer Immobilieninvestition sein, sollten aber nicht der einzige Grund für die Kaufentscheidung sein. Die in dem Kapitel „Steuerliche Auswirkungen“ enthaltenen Ausführungen zu den steuerlichen Folgen des Immobilienerwerbs basieren auf der aktuellen Rechtslage. Auch hier gilt, dass sich die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze, die Verordnungen, die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis ändern können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden bzw. die Finanzgerichte die anzuwendenden Gesetze abweichend von der Darstellung in diesem Prospekt interpretieren.

### **XIII. Häufung von Risiken**

Die vorstehend dargestellten und/oder weiteren Risiken können gehäuft auftreten (z. B. Ausfall eines Mieters bei höheren Finanzierungszinsen und/oder steigenden Kosten der Erhaltung der Immobilie). Bei einer Häufung von Risiken kann es zu Vermögensverlusten der Erwerberinnen und Erwerber auch über das investierte Kapital hinauskommen, siehe hierzu auch die Darstellung des Verlustrisikos oben unter II.

### **XIV. Erforderlichkeit einer zusätzlichen individuellen Beratung**

Der Prospekt beschreibt einen komplexen Sachverhalt, dem komplizierte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen zu Grunde liegen. Er kann daher nicht alle persönlichen Bedürfnisse, Umstände und Möglichkeiten berücksichtigen, die für die individuelle Kaufentscheidung der Interessentinnen und Interessenten von Bedeutung sind oder werden. Vor der Kaufentscheidung sollte daher in jedem Fall eine fachkundige Person (z. B. Steuerberatungskanzlei oder Rechtsanwaltskanzlei) für die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung und Beratung hinzugezogen werden.

## **D. DARSTELLUNG DER STEUERLICHEN AUSWIRKUNGEN: EINKOMMENSTEUER, GRUNDERWERBSTEUER SOWIE GRUNDSTEUER**

In diesem Kapitel werden die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbs auf die Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Grunderwerbsteuer für die Käuferinnen und Käufer dargestellt, die natürliche Personen sind, die Immobilie im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (z. B. weil eine Gesellschaft eine Wohnung erwirbt oder weil die Erwerberinnen bzw. die Erwerber im Ausland ansässig sind oder die Immobilie im Betriebsvermögen halten), können sich Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen ergeben.

Die Darstellung beschränkt sich auf die wesentlichen steuerlichen Aspekte des Immobilienerwerbs. Sie berücksichtigt die im November 2025 geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen können sich allerdings ändern. Die dargestellten steuerlichen Folgen müssen daher nicht zwingend eintreten.



Individuelle Besonderheiten der Erwerberinnen und Erwerber können nicht berücksichtigt werden. Bitte besprechen Sie die individuellen steuerlichen Folgen des Immobilienerwerbs mit Ihrer Steuerberaterin bzw. Ihrem Steuerberater.

## **I. Einkommensteuer**

### **1. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung**

Wenn die Erwerberinnen und Erwerber ihre Wohnung vermieten bzw. verpachten, erzielen sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG. Die Höhe der Einkünfte entspricht dem Überschuss der Einnahmen (insbesondere Mieteinnahmen) über die Werbungskosten (Zufluss-/Abflussprinzip). Zu den Werbungskosten zählen insbesondere auch die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die jährlich in Teilbeträgen als Absetzungen für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden.

#### **a. Absetzung für Abnutzung (AfA)/ sofort abziehbare Werbungskosten**

##### **aa. Lineare AfA**

Die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt werden, können linear mit 3 % pro Jahr abgeschrieben werden. Im Jahr der Fertigstellung kann die lineare AfA nur nach angefangenen Monaten vorgenommen werden, § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG. Alternativ können die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für neu errichtete oder angeschaffte Wohngebäude, die nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 hergestellt oder angeschafft wurden, degressiv mit 5 % pro Jahr abgeschrieben werden, § 7 Abs. 5a EStG. Die Abschreibung erfolgt jährlich mit 5 % vom jeweils verbleibenden Restbuchwert, wodurch sich die Abschreibungsbeträge im Zeitverlauf vermindern. Ein einmaliger Wechsel zur linearen AfA ist möglich. Die degressive AfA darf nicht mit anderen steuerlichen Sonderabschreibungen, insbesondere nicht mit der Sonderabschreibung nach § 7b EStG für den Mietwohnungsneubau, kombiniert werden.

##### **bb. Sofort abziehbare Werbungskosten**

Neben der AfA können individuelle Werbungskosten i.S.v. § 9 Abs. 1 EStG (z. B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Immobilienbetriebskosten, Verwaltungskosten, Fahrtkosten zu Wohnungseigentümersammlungen, anteilige Steuerberatungskosten, etc.) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als sofort abziehbare Werbungskosten geltend gemacht werden. Bei Abschluss eines Annuitätendarlehens ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass sich der Zinsanteil der Darlehensrate Jahr für Jahr verringert. Dies führt wiederum dazu, dass sich die Werbungskosten verringern, da nur der Zinsanteil geltend gemacht werden kann.

#### **b. Verlustausgleich und Verlustverrechnung**

##### **aa. Verlustausgleich und Liebhaberei**

Wenn sich in einem Veranlagungsjahr negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, können diese unbegrenzt mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (sogenannter Verlustausgleich). Dies gilt jedoch nicht, wenn die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei einzustufen ist. Eine Tätigkeit wird steuerrechtlich als Liebhaberei eingestuft, wenn sie ohne die Absicht durchgeführt wird, einkommensteuerbare Einkünfte zu erzielen. Rechtsprechung und Finanzverwaltung gehen bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich von einer Überschusserzielungsabsicht aus.

## **bb. Verlustverrechnung**

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die in einem Veranlagungsjahr nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar sind, können im Rahmen der Beschränkungen des § 10d EStG bis zu zwei Jahre zurückgetragen (Verlustrücktrag, begrenzt auf 1.000.000 € bei Ledigen und 2.000.000 € bei Verheirateten) oder zeitlich unbegrenzt in die nachfolgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen werden (Verlustvortrag, unbegrenzt je Veranlagungszeitraum möglich bis zu 1.000.000 € bei Ledigen und 2.000.000 € bei Verheirateten; darüberhinausgehende Verluste sind zu 60 % des Gesamtbetrags der Einkünfte im jeweiligen Jahr verrechenbar; in den Veranlagungszeiträumen 2025, 2026 und 2027 erhöht sich der Verlustvortrag auf 70 %. Nicht erfasst ist die Gewerbesteuer).

Voraussichtliche verrechenbare Verluste eines Jahres aus Vermietung und Verpachtung können grundsätzlich bei entsprechendem Nachweis bei der Festsetzung von Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigt werden, § 37 EStG. Im Falle des Erzielens von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit ist die Berücksichtigung bei den Lohnsteuervorauszahlungen in Form eines Freibetrags im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (bisher: Lohnsteuerkarte) möglich, § 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG.

## **c. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb/Drei-Objekt Grenze**

Eine weitere für die Erwerberinnen und Erwerber relevante Frage ist, ob sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG, oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb, § 15 EStG, erzielen. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegen vor, wenn die Steuerpflichtigen die Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermieten, weil dann die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht. Die Grenze zur Gewerblichkeit wird dann überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Verhältnisse im Einzelfall besondere Umstände hinzutreten, die der Tätigkeit als Ganzem das Gepräge einer gewerblichen Tätigkeit geben. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Alle Dienstleistungen der Vermieterinnen und Vermieter, die über die reine Vermietungstätigkeit hinausgehen, werden für die Entscheidung zwischen „vermögensverwaltend“ und „gewerblich“ herangezogen.

Gewerblichkeit liegt aber dann vor, wenn die Nutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) nach dem Gesamtbild der Betätigung unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Abgrenzung hat die Finanzverwaltung die sog. Drei-Objekt-Grenze eingeführt, die von der Rechtsprechung weiter konkretisiert wird. Gewerblicher Grundstückshandel liegt danach vor, wenn mehr als drei Immobilienzählobjekte in zeitlicher Nähe zur Anschaffung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren verkauft werden. Eine vermietete Wohnung ist in der Regel ein Zählobjekt. Auch bei Unterschreitung der Drei-Objekt-Grenze kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen, beispielsweise wenn von Anfang an die Absicht besteht, durch einen kurzfristigen Verkauf der Objekte Einkünfte zu erzielen. In Einzelfällen kann nach Auffassung der Finanzverwaltung der Zeitraum für die Berücksichtigung von Zählobjekten auch zehn Jahre betragen. Der Bundesfinanzhof hat seine Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze in neueren Urteilen weiter relativiert, sodass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtslage besteht.

Bei Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels würde die Immobilie zu steuerlichem Betriebsvermögen mit der Folge, dass ein Verkauf der Besteuerung mit Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegt. Auch die weiteren steuerlichen Wirkungen wären dann im Rahmen des bestehenden gewerblichen Grundstückshandels zu würdigen.

## **2. Verkauf der vermieteten Immobilie**

Der Verkauf einer im steuerlichen Privatvermögen gehaltenen Immobilie, die nicht selbst genutzt wird, wird nur dann besteuert, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Diese Zehn-Jahresfrist wird taggenau nach Maßgabe der notariellen Kaufverträge berechnet. Zu versteuern ist der Veräußerungsgewinn (Überschuss des Veräußerungserlöses der Immobilie über die Anschaffungskosten abzüglich Absetzungen für Abnutzung nach § 7 EStG). Veräußerungen außerhalb der Zehn-Jahresfrist werden nicht besteuert.

## **3. Einkommensteuer bei selbstgenutzter Immobilie**

Lineare Abschreibungen für Abnutzung und Werbungskosten können bei einer selbstgenutzten Immobilie nicht in Anspruch genommen werden.

Der Verkauf einer zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerung durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie unterliegt nicht der Besteuerung, § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG. Das Gleiche gilt, wenn die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, richtet sich die Steuerbarkeit des Veräußerungserlöses danach, ob die Immobilie innerhalb der vorstehend dargestellten Spekulationsfrist von 10 Jahren angeschafft und verkauft wird.

## **II. Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Der Steuersatz beträgt in Berlin im Zeitpunkt der Prospekterstellung 6 % der Bemessungsgrundlage. Bei Erwerbsvorgängen wie dem vorliegenden ist Bemessungsgrundlage in der Regel der Kaufpreis.

## **III. Grundsteuer**

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung. Sie wird von den Städten und Gemeinden erhoben, die unterschiedliche Hebesätze anwenden.

# **E. VERTRAGSABWICKLUNG UND PROSPEKTVERANTWORTUNG**

## **I. Hinweise zur Vertragsabwicklung**

Wenn Sie sich nach dem Studium aller Unterlagen zum Erwerb einer Wohnung entschließen, ist eine notarielle Beurkundung des Bauträgervertrags notwendig. Der Bauträgervertrag wird erst durch die notarielle Beurkundung verbindlich. Es ist wichtig, die vom Notariat vorbereiteten und übersandten Dokumente sorgfältig durchzulesen. Das Notariat muss kraft Amtes unparteiisch sein und steht für die Erläuterung des Bauträgervertrags und der weiteren Dokumente zur Verfügung.

## **II. Prospektverantwortung**

Prospektherausgeber ist die Otto Wulff Projektentwicklung GmbH. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks. Andere, ggfls. auch zukünftige Vertragspartner haben ausschließlich im Auftrag und Interesse der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH an der Erstellung dieses Prospektes und der weiteren Vertriebsunterlagen mitgewirkt. Ihre Tätigkeit richtet sich nach den Angaben in dem vorliegenden Prospekt und den abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträgen. Soweit in diesem Prospekt Namen

von Gesellschafterinnen und Gesellschaftern, Organen oder gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern beteiligter Unternehmen genannt werden, geschieht dies ausschließlich zur Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse. Mit der Namensnennung ist keine persönliche Vertrauenswerbung verbunden.

Sämtliche in diesem Prospekt und in den weiteren Vertriebsunterlagen enthaltenen Angaben, einschließlich der Zahlenbeispiele und Prognosen, sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt worden. Sie sind nach Auffassung des Prospektherausgebers diejenigen Umstände, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung von wesentlicher Bedeutung für eine Kaufentscheidung sind. Bei der Prospekterstellung können nur Angaben und Sachverhalte berücksichtigt werden, die dem Prospektherausgeber zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe bekannt oder für diesen erkennbar waren. Im weiteren Zeitverlauf kann es zu Änderungen und Abweichungen kommen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass z. B. die steuerliche oder rechtliche Behandlung unverändert bleibt.

Die wirtschaftliche und auch die steuerliche Entwicklung einer erworbenen Wohnung fällt in den typischen Risikobereich der Erwerberinnen und Erwerber. Der Prospektherausgeber übernimmt keine Haftung für den Eintritt der in dem Prospekt und den weiteren Vertriebsunterlagen prognostizierten Ergebnisse oder für das Erreichen der mit dem Erwerb einer Wohnung verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Die Vermittlung der angebotenen Wohnungen erfolgt auch über Anlagevermittlerinnen und Anlagevermittler sowie Vertriebsgesellschaften. Diese haben das vorliegende Angebot nicht konzipiert und initiiert. Der Prospekt und die weiteren Angebotsunterlagen werden dem Vertrieb vom Prospektherausgeber zur Verfügung gestellt. Der Prospektherausgeber übernimmt im Rahmen der in diesem Abschnitt formulierten Vorbehalte die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Angebotsunterlagen enthaltenen Tatsachen und Angaben.

Angaben oder Zusicherungen, die vom Inhalt dieses Prospekts abweichen, sind für keinen der Prospektbeteiligten verbindlich, wenn sie nicht vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Die mit der Vermittlung der angebotenen Wohnungen beauftragten Unternehmen und Personen sind nicht berechtigt, den Prospektherausgeber zu vertreten. Sie können keine verbindlichen Zusagen machen oder Nebenabreden vereinbaren.



Der Prospektaufbau zum Bauvorhaben rezy gliedert sich in zwei Teile. Dabei informiert Teil A über Standort, Quartierskonzept, Grundrisstypen, Ausstattung, Projektpartner u.ä..

*The prospectus for the construction project is divided into two parts. Part A provides information about the location, neighbourhood concept, floor plan types, amenities, project partners, etc.*



Dieser Teil B enthält Informationen zu rechtlichen & steuerlichen Rahmenbedingungen und Risikohinweise, die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung verbunden sind. Der Prospektteil A gilt nur in Kombination mit Prospektteil B.

*This part B contains information about the legal and tax framework and risk warnings associated with the purchase of a condominium. Part A of the prospectus is only valid in conjunction with Part B.*

Prospektherausgeber:

Otto Wulff Projektentwicklung GmbH, Archenholzstraße 42, 22117 Hamburg

Rechte:

Sämtliche Verwertungsrechte, auch für Auszüge dieses Prospektes, liegen bei der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH. Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen kann nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH erfolgen.

Datum der Prospekterstellung: 09.01.2026