

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: 14482 Potsdam-Babelsberg, Wollestr. 37

**Bauträger: Andreas Maar
Sternstraße 8
14480 Potsdam**

Situation des Bauvorhabens:

Potsdam ist die Landeshauptstadt Brandenburgs. Potsdam leitet seinen Ruf als Kulturstadt aus den Schlössern Cecilienhof und Sanssouci sowie den zahlreichen Baudenkmalern aus der Epoche Friedrichs des Großen ab. Die Stadt ist im Begriff, das Schmuckstück im Süden Berlins zu werden. Etliche Behörden und staatliche Einrichtungen haben sich seit der Wende hier angesiedelt. Früher war Potsdam Garnisonsstadt und Heimat der mittleren und gehobenen Gesellschaftsschichten. Heute nimmt Potsdam diese Gesellschaftsschichten erneut auf. Potsdam bietet durch seine Lage an der Havel einen unvergleichlichen Freizeitwert nicht nur für Wassersportler. In jeder Hinsicht kann Potsdam als Perle Brandenburgs bezeichnet werden.

Das Havelland, die Umgebung Potsdams, ist aus den Erzählungen Theodor Fontanes weltberühmt.

Das Anwesen liegt in Potsdam Babelsberg. Babelsberg ist sowohl durch die ehemaligen UFA-, später DEFA- und jetzt hochmodernen Filmstudios für bekannte Fernsehproduktionen, als auch wegen seiner einmaligen Lage an der Havel mit dem Park Babelsberg, am Griebnitzsee mit den herrschaftlichen Villen der einstigen Filmgrößen, bekannt.

Babelsberg ist ein idyllischer eigenständiger Stadtteil Potsdams.

Berlin-Grünwald mit dem Wannensee liegt über die Glienicke Brücke oder den Park Babelsberg etwa 10 Autominuten entfernt. Über die AVUS ist der Kurfürstendamm mit dem Kfz ca. 20 Minuten entfernt, die Berliner Flughäfen Tempelhof und Tegel sind ebenfalls in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Berlin ist durch den S-Bahn-Haltepunkt Babelsberg auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Die Straßenbahn sowie Omnibusse stellen jede gewünschte Verbindung nicht nur innerhalb Potsdams her.

Der Bahnhof Potsdam ist eine Station der Deutschen Bahn. Der Intercity-Express, der Intercity-Night sowie Züge aus dem In- und Ausland halten im Bahnhof Potsdam-Stadt.

Im Bereich des Anwesens liegt eine sehr gute Infrastruktur vor. In der Nachbarschaft befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie unter anderem Bäcker, Supermarkt, Post, Banken, Ärzte jeder Fachrichtung, Restaurants unterschiedlichster kulinarischer Richtungen, Cafés und Bistros. Alle Läden, Schulen und Kindertagesstätten können bequem zu Fuß besucht werden.

Der S-Bahnhof Babelsberg und die Straßenbahn sind in 5 Gehminuten erreichbar.

Das Stern-Center mit über 85 Geschäften, einem Super- und einem Möbelmarkt ist in etwa 5 Autominuten und mit dem Omnibus in etwa 10 Minuten bequem erreichbar.

Das Potsdam-Center, das den neu errichteten Hauptbahnhof beinhaltet, verfügt über ein UCI-Kino, einen Unterhaltungselektronikfach- und Großmarkt, einen Supermarkt sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und ist eine S-Bahn-Station vom S-Bahnhof Babelsberg entfernt.

Über die Auffahrt zur Schnellstraße am Horstweg ist die Anbindung an die Autobahnen Richtung München, Hamburg, Frankfurt/Oder, Hannover und Dresden gegeben.

Die Bebauung:

Das Anwesen ist ein Wohnhaus mit Erdgeschoß, 3 Obergeschossen und auszubauendem Dachgeschoß. Es stammt aus der Gründerzeit, Baujahr ca. 1902.

Das Gebäude steht am Gehweg. Das Anwesen wird einer kompletten Instandsetzung, Sanierung, Renovierung und Modernisierung unterzogen. Die Wohnungen werden nach dem neuesten technischen Stand erstellt und verfügen jeweils über Gas-Zentralheizung, Küche und Bad.

Das Hauptgebäude ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich für jede Wohnung ein Kellerraum. Auf dem Hof befinden sich kleine Mustergärten und Abstellräume.

Die Planung:

KELLERGESCHOSS:

Kellerabteile - 1 **Abteil** je Wohnung,
Abstellraum, Hausanschlußräume
und Heizraum

ERDGESCHOSS:

Wohnung 1, links	Flur, WZ, SZ, Bad, Kü, Terrasse,	51 m ² verkauft
Wohnung 2, rechts	Flur, WZ, SZ, Bad, Kü, Terrasse,	61,5 m ²

1.OBERGESCHOSS:

Wohnung 3	Flur, WZ, SZ, KZ, Ez-Kü, 2 Bäder, Ka, 2 Balkone,	113,5 m ²
-----------	--	----------------------

2. OBERGESCHOSS:

Wohnung 4	Flur, WZ, SZ, KZ, Ez-Kü, 2 Bäder, Ka, 2 Balkone,	113,5 m ²
-----------	--	----------------------

3. OBERGESCHOSS/Dachgeschoss

Wohnung 5, links	Flur, WZ, Kü, SZ, Arbeitsplatz, 2 Bäder, Balkon, Ka,	80,2 m ²
Wohnung 6, rechts	Flur, WZ, Ez-Kü, G.-WC, Bad, SZ, KZ, Ka, Balkon	111,0 m ²

1.) Allgemeine Grundlagen

Maßgeblich für Gestaltung und Ausführung sind die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften, soweit beim Altbau möglich und sinnvoll, die örtlichen Gepflogenheiten, diese Baubeschreibung, sowie die Werk- und Detailplanung.

Wo die bauliche Substanz, insbesondere die Wand- und Deckenflächen, in einem Bestandszustand vorgefunden werden, die ein Einhalten der DIN 18201 & 18202 (**äußere Beschaffenheit der Wandoberflächen und des Putzes**) im Zuge der Sanierung nicht ermöglichen, werden diese DIN-Normen hinsichtlich der fertiggestellten Decken- und Wandflächen ausdrücklich außer Kraft gesetzt.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der WohnflächenVO. Materialwahl und Dimensionierungen werden entsprechend den statischen Berechnungen vorgenommen. Die jeweils gewählte Ausführung genügt den Bestimmungen über den Brand- und Wärmeschutz.

Geringe Abweichungen in den technischen Einzelheiten sowie Maßen und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleichwertiger oder höherer Qualität während der Bauausführungs- und Detailplanung bzw. als Ergebnisse von Ausschreibungen bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen, die durch behördliche Auflagen entstehen bzw. notwendige Änderungen im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung.

Baubeschreibung

Im Anschluß erfolgt die Begutachtung der baulichen Substanz durch Sachverständige. Es werden Holzgutachten und hierauf beruhende Maßnahmenkataloge durch einen unabhängigen Gutachter erstellt. Sämtliche Bauteile werden auf Feuchtigkeits- und Schädlingsbefall untersucht. In Zusammenarbeit zwischen Gutachter, Statiker und ausführenden Firmen werden die Decken und Wände zunächst an von diesen zugewiesenen Stellen aufgenommen und untersucht. Die Befunde der untersuchten Bauteile stellen die Grundlage für die weiteren Maßnahmen zu deren Sanierung dar und geben Aufschluß über mögliche weitere beschädigte Bauteile. Die umfassende Sanierung erfolgt bis zur vollständigen Beseitigung der Schäden unter der Aufsicht eines Prüfstatikers.

Die Kellerdecken werden gemäß der Vorschriften wärmeisoliert.

2.) Gebäudekonstruktion

Eingriffe in die tragende Bausubstanz werden ***nur geringfügig*** vorgenommen; Bausubstanzen und -teile werden beibehalten und saniert. ***Durch Grundrißänderungen erforderliche Eingriffe an statisch relevanten Bauteilen werden vom Statiker begutachtet. Maßnahmen zur Standsicherheit berechnet und vorgegeben sowie durch den Prüfstatiker begleitet und abgenommen.*** Der Ausbau des Dachgeschoß sowie der Einbau von Dachfenstern und Dachgauben wird in Zusammenarbeit mit dem Tragwerksingenieur und dem Prüfstatiker vorgenommen.

Nichttragende, neu zu erstellende Innenwände werden als Gipsmontagewände ***entsprechend den Herstellerrichtlinien*** ausgeführt.

Die Treppenläufe werden komplett überarbeitet.

Hofseitig werden zur Erhöhung der Wohnqualität in Erd-, erstem, zweitem Obergeschoß Fenster zu Fenstertüren umgebaut, um den Austritt auf neu erstellte, vor die Hoffassade gesetzte Balkone bzw. Terrassen im Erdgeschoß zu ermöglichen.

Die Balkone werden auf Grundlage der Berechnung eines Statikers errichtet. Die Balkone erhalten einen Handlauf, einen Ober- und Untergurt sowie senkrechte Brüstungsstäbe in gesetzlich vorgeschriebenem Abstand. Die Brüstungshöhe entspricht den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung. Entwässerung über in die Bodenprofile eingearbeitete Entwässerungsöffnungen.

3.) Fassade

Die Fassade wird getreu historischen Vorbildern im baulichen Umfeld rekonstruiert. Die vorhandenen Fenster müssen aufgrund der schlechten Substanz komplett entfernt und erneuert werden; dies erfolgt durch Formgebung in Anlehnung an die bestehenden Fenster, aus Holz mit Isolierverglasung entsprechend den erforderlichen Schallschutzklassen. In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fenster mit Lüftungsflügel und Dreh- Kipp-Beschlag versehen, Fälze mit Lippendichtung. Beschläge in Messing oder Aluminium. Innere Fensterbänke in Holz / Kunststoffkonstruktion. Äußere Fensterbankabdeckungen in Titanzinkblech. Im Keller Holz- oder Stahlfenster und Einfachverglasung. Die Farbgebung der Fassade erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Stadterneuerung.

4.) Dach

Die vorhandene Deckung wird abgenommen und durch eine neue Dachdeckung in Abstimmung mit dem Stadterneuerungsamt ersetzt. Die Dachsparren und -pfetten werden von einem Holz Sachverständigen untersucht und gemäß dessen Gutachten saniert. Die Rinnen und Füllrohre werden aus Titanzink neu hergestellt.

Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgt durch den Einbau neuer Dachgauben und Dachflächenfenster. Zwischen den Sparren liegende Wärmedämmung mit Dampfdiffusionsfolie. Kniestock und Sparrenuntersichten werden mit Gipskartonplatten verkleidet.

Grundlage für den Ausbau des Dachgeschosses sind die geltenden Bestimmungen und Vorschriften in Hinsicht auf Wärme- und Brandschutz.

5.) Innenausbau

Bodenbeläge:

Die vorhandenen Bodenbeläge werden komplett bis zur Dielung aufgenommen und entfernt. **Alte Räume der Wohnungen erhalten einen neuen Fußbodenaufbau auf der Dielung.** Die Aufenthaltsräume, und Flure der Wohnungen werden mit Trockenestrich und

Laminatbodenbelägen mit Holz-Sockelleisten ausgestattet. (Wahlweise andere Oberflächen mit Preisausgleich)

Einzelhandelspreis Euro 49,00 /m² inkl. Verlegen und Mehrwertsteuer. Das Haupttreppenhaus und die -podeste werden mit Linoleum belegt.

Wandbeläge:

Bäder und WC-Räume werden mit Keramikfliesen belegt. In den Küchen, Fliesenschild mit Fliesen, ca. 60 cm hoch, an der Installationswand im Bereich der Arbeitsplatte.

Einzelhandelspreis Euro 52,00 m² inkl. Verlegen und Mehrwertsteuer (bzw. nach Käuferwahl mit Preisausgleich)

Wände und Decken:

Die Wände der Wohnungen werden gespachtelt, mit Rauhfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wohnungsdecken - werden gespachtelt oder tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen, Treppenhaus, gespachtelt und / oder gestrichen.

Die Wände der Kellerräume und -flure werden gesäubert und geweißt.

Treppengeländer mit Lackfarbenanstrich oder lasiert. Heizkörper werkseitig beschichtet.

Fenster und Türen:

Alle Fenster mit Ausnahme der Treppenhaus- und Kellerfenster erhalten Isolierverglasung. Die Hauszugangstüren werden im Originalzustand wiederhergestellt, ebenso die bestehenden Wohnungseingangstüren, jeweils mit Profilzylinder und Sicherheitsausstattung.

Wohnungsinnentüren aufgearbeitet, bzw. wo notwendig, neu, mit 40 mm Türblättern mit profilierten, aufgesetzten Holzleisten in Röhrenspan mit Holzzargen, beide beschichtet, gestrichen oder lasiert.

6.) Haustechnik:

Heizung und Warmwasserbereitung:

Alle vorhandenen Öfen samt ihrer Anschlüsse werden ausgebaut und fach-, sach- und umweltgerecht entfernt. Die Heizung wird als Gas-Zentralheizung vollkommen neu installiert. (Deutscher Hersteller, Viessmann, Buderus oder gleichwertig).

Heizkessel mit Gasbrenner (Viessmann oder gleichwertig) für Raumheizung. Die Kesseltemperatur wird in Abhängigkeit von der Außentemperatur gesteuert. Warmwasser dezentral mit Elt-Boilern.

Erdgasbetriebene Heizzentrale. Auslegung der Heizkörper für Raumtemperaturen nach DIN 4701, ausgeführt in Abhängigkeit von der Raumgestaltung als weiße Stahlheizplatten, Radiatoren oder Radiavektoren (DiaNorm oder gleichwertig).

Regelung der Raumtemperatur durch Thermostatventile. Verrohrung in Kupfer oder PE.

Lüftung:

Die innenliegenden Bäder und Duschräume werden über Schächte mit Einzellüftern über das Dach entlüftet. Türen für Zuluft mit Lüftungsgittern versehen. Die Abnahme der Lüftungsanlage erfolgt durch den Bezirksschornsteinfegermeister.

Die gesamte vorhandene Be- und Entwässerungsanlage wird inkl. der Hausanschlüsse demontiert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an den städtischen Kanal bzw. Versickerung.

Grundleitungen aus Steinzeugrohr, Abflußleitungen aus SML-Rohr. Anschlußleitungen aus PE. Warm- und Kaltwasserleitungen aus verzinktem Gewinde-, Kupfer- oder flexiblem Rohr mit Isolierungen gemäß Heizungsanlagenverordnung.

Getrennt versorgte Warmwasserzapfstellen in Küchen und Bädern zur Vermeidung von Temperatur- und Druckschwankungen. Leitungsführung in isolierten, getrennten Schächten.

Die Heizkosten werden über Heizkostenverteiler sowie nach gesetzlicher Regelung abgerechnet. Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über Wasserzähleruhren für jeden Strang in jeder Wohnung erfasst.

Einrichtungsgegenstände:

Auf Wunsch gegen separate Rechnung erfolgt die Ausstattung der Küchen:

Bäder und WC-Räume

In Anpassung an die Wandfliesen werden weiße Einrichtungsgegenstände gewählt. Emailierte, Stahlblech- Einbauwanne, Einhebel-Wannenbatterie, Brausegarnitur. Wandtiefspülklosett aus Keramik mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel aus Kunststoff. Waschtisch aus Keramik, Einhebel-Waschtischbatterie. Armaturen verchromt. Zur Verwendung kommen ausschließlich hochwertige Produkte aus deutscher Herstellung.

Elektroinstallation:

Die vorhandenen Elektroinstallationen wie Leitungen, Zähler, Hausanschluß werden komplett entfernt und erneuert. Die Stark- und Schwachstrominstallation wird unter Putz, mit Ausnahme der Kellerräume ausgeführt. Brennstellen und Steckdosen in ausreichender Anzahl **in Anlehnung an die DIN 18015 Teil 2. Gehobene Ausstattung in Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten.** Leuchtenauslässe, wo nach den Vorschriften möglich, über den Waschbecken in den Bädern.

Beleuchtungskörper im Treppenhaus, den Kellerfluren, straßenseitig am Hauseingang, hofseitig am Hofausgang. Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter. Zähler im Kellergeschoß.

Treppenraumbelichtung über Bewegungsmelder.

Für Schalter und Steckdosen ist ein gedeckt weißes Großflächenprogramm wie Busch-Jäger oder gleichwertig aus deutscher Produktion vorgesehen.

Multimediale Heimverkabelung Antenne, Telefon, PC-Netz (LAN):

Alle Wohnungen werden mit multimedialer Heimverkabelung ausgestattet aus deutscher Markenproduktion.

Es handelt sich hierbei um ein sternförmiges Netz von Medienkabeln für Radio- und TV-Empfang sowie für Telefone und PC-Vernetzung. Hierdurch ist die Standortwahl von Fernseher, Radio, Telefon und PC samt Peripherie äusserst flexibel.

In je 2 Räumen wird je eine Anschlußdose mit Radio- und TV-Antennen- sowie einer Telefonsteckdose und einem PC-LAN-Anschluß bestückt. Es können aus dieser bestückten Anschlußdose bis zu vier Anwendungen gleichzeitig entnommen werden, auch eine multifunktionale Benutzung der angeschlossenen Geräte wird durch dieses System ermöglicht.

Darüber hinaus wird in jedem Aufenthaltsraum eine Leerdose mit Verkabelung nach Elektroinstallationsplan vorgesehen. Diese Leerdosen können durch die Bewohner nach Erfordernissen mit Radio-, TV-Antennen-, Telefonsteckdose und einem PC-LAN-Anschluß oder systemvorgegebenen Kombinationen nachträglich bestückt werden.

Neben der Unterverteilung für die Elektroinstallation wird eine Unterputzzentrale installiert, die den Breitband-Kabelanschluß für Empfang des Radio- und TV-Programms, die Telefendose der Telekom und die Patchfelder für das PC-LAN-Netzwerk beinhaltet. Diese Zentrale kann durch die Bewohner zusätzlich mit Modems und NTBA ausgestattet werden, um bei Bedarf ISDN- und DSL-Technik zu nutzen.

Hausanlagen:

Jede Wohnung erhält Klingel-, Türöffner- und Gegensprechanlage und Briefkästen.

7.) Außeninstallation:

Die Außenanlagen werden gemäß Freiflächengestaltungsplänen gestaltet.

8.) Sonstiges:

Jeder Wohnung ist ein numerierter Abstellraum im Keller zugeordnet. Diese Räume erhalten, soweit keine Massivwände vorhanden sind, Trennwände mit Türen. Steckdosen- / Schalterkombination mit Stromzählung über den jeweiligen Wohnungszähler.

Lüftung, Beleuchtung, Beschilderung, Markierung und Feuerlöscher werden nach behördlichen Auflagen ausgeführt.

9.) Allgemein:

Änderungen der Planung, der vorgegebenen Materialien, der Baustoffe, der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten, insoweit sie aus technischen oder behördlichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich sind.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungen der Räume, Bäder und Küchen stellen einen Gestaltungsvorschlag des Architekten dar und sind unverbindlich.

Notwendige Änderungen in der Planung aufgrund technischer Erfordernisse und Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sowie Auflagen des Stadterneuerungsamtes sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Hieraus können Abweichungen in den Wohn- und Nutzflächen resultieren.

Sonderwünsche im Bereich des Sondereigentums können grundsätzlich realisiert werden, sofern sie behördlichen Vorschriften nicht entgegenstellen, Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden und sie keine Änderungen in statisch konstruktiven Bereichen zur Folge haben. In jedem Fall sind hierüber schriftliche Vereinbarungen zu treffen, aus denen eine eventuelle abweichende Kosten- und / oder Terminsituation hervorgeht.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Aufgrund bautechnischer Erfordernisse sind geringe Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen möglich. Die Wahlmöglichkeit unter den Fliesenmustern, den Bodenbelägen und der Küchenausstattung kann nur bis zum Ausbautermin wahrgenommen werden.

Um den Charakter des Altbaus im Zuge der Renovierung zu erhalten, werden geeignete, bestehende Bauteile wie z. B. Wände, Decken und Holztüren mit Holzzargen wieder verwendet. Diese Bauteile werden gewissenhaft zur Wiederverwendung von Fachbetrieben aufgearbeitet. Eventuell auftretende konstruktive oder optische Unregelmäßigkeiten stellen keinen Mangel dar.

ALLGEMEINES

GRUNDBUCHDATEN

Wollestraße 37
14480 Potsdam

Gemarkung Babelsberg
Flur 1
Flurstück 146

Als Eigentümer ist Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam im Grundbuch eingetragen.

OBJEKT

Das Grundstück befindet sich in einem förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB. Ein Sanierungsvermerk wird in der Abt. II des Grundbuches eingetragen. Damit unterliegt das Grundstück dem Sanierungsrecht, welches u.a. bestimmte Verfügungsbeschränkungen, Ausgleichsbeträge sowie Genehmigungen für den Verkauf, bei Bestellung von Grundpfandrechten und bei Teilung des Grundstückes in Wohneigentum beinhaltet.

Aus diesem Grunde bedürfen der Grundstücksankauf durch den Veräußerer und die geplante Sanierung entsprechender Genehmigungen gemäß §§ 144, 145 BauGB. Die Genehmigung für den Ankauf und die sanierungsrechtliche Genehmigung wird beantragt.

Die Baugenehmigung zur Durchführung der Modernisierung auf Basis der vorliegenden Planung ist genehmigt.

Der Investor übernimmt auf Wunsch kostenfrei die Erstvermietung und erzielt derzeit ca. 7,00 EURO/m² für vergleichbare Wohnungen.

Gerne kümmern wir uns dann im Rahmen eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages um alle Belange Ihrer Wohnung.

Derzeit sind alle Wohnungen in den von uns sanierten Häusern vermietet.

Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam verpflichtet sich, nach Abschluß der Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten auf dem Grundstück einen Antrag gemäß § 163 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu stellen, mit dem Ziel, dass die Stadt Potsdam die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklärt und damit für das Grundstück die besonderen Vorschriften der Sanierungssatzung und die damit verbundenen Einschränkungen der Verfügungs- und wirtschaftlichen Verwertungsbefugnis entfallen. Ein etwa von der Stadt Potsdam festzusetzender Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB ist von Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam zu tragen.

FINANZIERUNG

Verschiedene Kreditinstitute werden das Objekt einwerten. Eine 100%ige Finanzierung des Kaufpreises ist möglich. Es können Finanzmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden. Diese KfW-Mittel können gleich von Ihrer finanzierenden Bank mit beantragt und eingereicht werden.

VORTEILE UND KOSTEN

Wo die bauliche Substanz, insbesondere die Wand- und Deckenflächen in einem Bestandszustand vorgefunden werden, die ein Einhalten der DIN 18201 & 18202 im Zuge der Sanierung nicht ermöglichen, werden diese DIN-Normen hinsichtlich der fertiggestellten Wand- und Deckenflächen ausdrücklich ausgeschlossen.

Anmerkung:

Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit eventuell auftretende Fugenrisse in Gipsbauteilen können durch die Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen konstruktiven Mangel dar. In diesem Zeitraum ist auf die Durchlüftung der Räume besonderes Augenmerk zu richten.

Potsdam, Juni 2005

Die kursiv und fett - gedruckten Textstellen sind Erläuterungen zur Baubeschreibung aus der Teilungserklärung.

Als Kapitalanleger können Sie folgende steuerlichen Vorteile beanspruchen:

Nach § 7h Einkommensteuergesetz haben Sie die Möglichkeit, die Anschaffungskosten für Baumaßnahmen an einer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Immobilie abzuschreiben, wenn diese erst nach Abschluß des Vertrages über den Erwerb der Immobilie beginnen. Die Begünstigung gilt nur für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch oder für gleichgestellte Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung der Immobilie dienen und auf einer Durchführungsverpflichtung gegenüber der Gemeinde beruhen. Das Vorliegen der Begünstigungsvoraussetzungen ist durch eine amtliche Bescheinigung der Gemeindebehörde nachzuweisen. Die Abschreibungsmöglichkeiten entnehmen Sie der Anlage 1 Bundesprogramm.

Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Stadterneuerungsamt (der bescheinigenden Behörde) geschlossen, indem die Modernisierungskosten festgelegt werden.

Gemäß § 7 Absatz 4 Nr. 2 Einkommensteuergesetz können Sie darüber hinaus die anteiligen Anschaffungskosten für die Altbausubstanz bei ursprünglicher Fertigstellung des Gebäudes vor dem 01.01.1925 mit 2,5% jährlich abschreiben.

Kosten für sonstige Baumaßnahmen oder für bereits vor Kaufvertragsabschluß durchgeführte Sanierungsarbeiten sind ausschließlich bei dieser Abschreibungsregelung zu berücksichtigen.

Insbesondere in der Anfangsphase kann es vorkommen, daß die Werbungskosten (Abschreibungen, Finanzierungskosten, Hausverwaltungskosten) die Mieteinnahmen überschreiten. Ein solcher Verlust aus Vermietung und Verpachtung kann insbesondere mit anderweitigen positiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, aber auch mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten zur Minderung der Steuerlast verrechnet werden. § 39a EStG erlaubt Ihnen, diese Verluste (Überschuß der Werbungskosten über die Einnahmen) bei fristgerechter Antragstellung auf Ihrer Lohnsteuerkarte eintragen zu lassen. Ansonsten kommt die Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung nach § 37 EStG in Betracht.

Wenn Sie Ihre Immobilie erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Anschaffung veräußern, bleibt nach derzeitigem Rechtsstand ein dabei erzielter Gewinn grundsätzlich steuerfrei, wenn die Immobilie zu Ihrem Privatvermögen gehört. Wird die Immobilie vor Ablauf von 10 Jahren veräußert kann nicht nur eine Besteuerung aufgrund der auf 10 Jahre verlängerten Spekulationsfrist eintreten, sondern auch eine Besteuerung unter dem Gesichtspunkt des sogenannten gewerblichen Grundstückshandels in Betracht kommen. Das gilt insbesondere, wenn die Haltedauer 5 oder weniger Jahre beträgt und noch weitere Immobilien nach einer entsprechend kurzen Haltedauer veräußert worden sind oder noch werden. Außerdem könnte eine frühzeitige Veräußerung darauf hindeuten, daß eine solche Weiterveräußerungsabsicht von Anfang an bestand. Das wiederum könnte die Finanzverwaltung veranlassen anzunehmen, daß von Anfang an keine Überschusserzielungsabsicht bestand mit der Folge, daß Ihnen rückwirkend die Steuervorteile aus der Verlustrechnung aberkannt

werden. Aus diesen steuerlichen Gründen ist daher von einem frühzeitigen Verkauf der Immobilie abzuraten.

Als Eigennutzer können Sie die beschriebenen Steuervorteile der erhöhten Abschreibung wie Sonderausgaben abziehen, sofern zusätzlich die Voraussetzungen des § 10 f Einkommensteuergesetz vorliegen.

Bitte lassen Sie sich zu den vorgenannten Punkten individuell von Ihrem Steuerberater beraten.

Kosten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Das sind zunächst die Kosten und Gebühren, die unmittelbar mit dem Kauf der Immobilie in Zusammenhang stehen, also etwa Notargebühren, Grundbuchgebühren für den Eigentumserwerb und Grunderwerbsteuer (sie entsprechen zusammen erfahrungsgemäß etwa 5 % des gesamten Kaufpreises).
- Kosten für etwaige Sonderwünsche, die Sie anmelden, kommen noch hinzu.
- Immobilieneigentümer haben für die Bewirtschaftung ihrer Wohnung laufend Wohngeld zu entrichten, das derzeit ca. 2.20 EURO/m² pro Monat beträgt. Das monatliche Wohngeld dient dem Erhalt der Immobilie sowie der Abdeckung der laufenden Kosten und kann teilweise nach der II. Berechnungsverordnung auf den Mieter umgelegt werden. Nicht umlagefähig sind die zusätzlichen Kosten der Hausverwaltung (ca. 23,00 EURO/Monat incl. MwSt.) sowie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung (ca. 14,80 EURO/Monat incl. MwSt.) und daher vom Eigentümer selbst zu tragen. Darüber hinaus dient das Wohngeld auch zur Bildung der gesetzlich vorgeschriebenen Instandhaltungsrücklage.
- Wenn Sie Ihr Objekt über ein Darlehen finanzieren, haben Sie auch die Kosten dieser Finanzierung, also Zinsen und evtl. Bearbeitungsentgelt, Disagio/Damnum (das ist der Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem tatsächlichen ausbezahlten Betrag) zu tragen.

Die vorgenannten Kosten können Sie unter Umständen und in unterschiedlichem Umfang steuerlich geltend machen, bitte sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

KAUFPREISFÄLLIGKEIT

Die Kaufpreisfälligkeit ist im Kaufvertrag geregelt. Diese richtet sich nach § 3 Makler- und Bauträgerverordnung. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne ein Kaufvertragsmuster zur Verfügung.

Die Kaufpreistraten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Kaufpreisrate = 20 % des Kaufpreises nach Beginn der Bauarbeiten

2. Kaufpreisrate = 15 % des Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung des Bauvorhabens einschließlich Zimmererarbeiten
3. Kaufpreisrate = 25 % des Kaufpreises für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen wie den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung
4. Kaufpreisrate = 20 % des Kaufpreises für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, für den Estrich sowie die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
5. Kaufpreisrate = 16.5 % des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit (einschließlich Fassadenarbeiten) und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
6. Kaufpreisrate = 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens, also einschließlich der Außenanlagen und der Mängelbeseitigung.

CHANCEN UND RISIKEN

Jede Investition enthält neben der Chance auf Gewinn oder Vermögenszuwachs auch Risiken. Die Kaufentscheidung sollte nach Abwägung der Vorteile und Nachteile der Anlageform im allgemeinen sowie nach genauer Prüfung des vorliegenden Angebotes im speziellen erfolgen.

Die hier vorgenommene Zusammenfassung der Chancen und Risiken berücksichtigt nur die wichtigsten Faktoren.

Die in der Folge aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daneben können sich aus der Sicht des einzelnen Kaufinteressenten persönliche Chancen und Risiken ergeben, die durch seine persönliche Situation bedingt und somit von Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam nicht zu erfassen sind. Deshalb empfiehlt sich immer ein Gespräch.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die allgemeine Wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland ist ein Faktor, der von Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam nicht beeinflusst werden kann (z.B.: in den Bereichen Inflation, Zinsen, Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung auf dem Immobilien- und Mietmarkt, Gesetzgebung usw.).

Wie bei jeder Immobilienanlage besteht auch hier die Möglichkeit, daß nicht vorhersehbare Entwicklungen das zu erwartende Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können.

VERMIETUNG

Auch wenn gute Standortbedingungen gegeben sind, kann die Höhe des tatsächlich erzielbaren Mietertrages von Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam nicht beeinflusst oder garantiert werden.

Grundsätzlich hat jede Immobilieninvestition das Risiko immanent, daß bei Auslaufen von Mietverträgen oder bei Insolvenz von Mietern erforderliche Anschlußvermietungen, die der Erwerber in der Regel selbst vornehmen muß, nicht umgehend und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen können. Unabhängig davon hat er das Prozeß- und Bonitätsrisiko bei einem zahlungsunwilligen bzw. zahlungsunfähigen Mieter zu tragen. Auch ist zu beachten, daß die nicht umlagefähigen Nebenkosten und die Instandhaltungsrücklage steigen können und damit das Renditeergebnis beeinflussen.

ABNUTZUNG DER IMMOBILIE

Immobilien bedürfen der Pflege und Erhaltung, ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Errichtung und der laufenden Betreuung abhängig. Bitte beachten Sie hierzu auch die Ausführungen zum Wohngeld im Kapitel „Vorteile und Kosten“ sowie die folgende Rubrik „Spätere Reparaturkosten“.

STEUERVERGÜNSTIGUNGEN

Es gibt keine Gewähr dafür, daß die zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Exposés gültigen Steuergesetze bzw. Verwaltungsanordnungen, die Verwaltungs- und Rechtsprechungspraxis in unveränderter Form weiter gelten. Insbesondere sind auch die Beschränkungen nach § 2 Abs. 3 und § 2 b EStG zu beachten.

Zukünftig abweichende Auslegungen durch Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Für den Eintritt von steuerlichen Vergünstigungen kann keine Haftung übernommen werden. Sprechen Sie deshalb mit Ihrem Steuerberater.

WIEDERVERKAUF

Der erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, daß die Preise auf dem Immobilienmarkt auch kurzfristig erheblichen Schwankungen unterliegen können, die insbesondere aus einer Veränderung der „allgemeinen wirtschaftlichen Lage“ resultieren können. Eine Veräußerung kann zu einem Vermögenszuwachs oder vor allem bei kurzfristiger Veräußerung zu einer Vermögenseinbuße führen. Bei Neubauimmobilien sowie bei vollständig sanierten Altbauimmobilien resultiert Letzteres auch aus dem grundsätzlich mit dem Ersterwerb verbundenen Verkehrswertverlust.

PERSÖNLICHE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers und die hieraus für ihn entstehenden finanziellen Auswirkungen im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll sind.

Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

FINANZIERUNG

Die Konditionen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs stehen noch nicht fest.

Je nach Marktlage bei Darlehensvertragsschluß kann eine Zinsfestschreibung zu höheren oder niedrigeren Zinssätzen als den heutigen vorgenommen werden. Auch nach Ablauf des ersten Zinsbindungszeitraumes besteht die Möglichkeit, dass sich höhere oder niedrigere Zinssätze ergeben, so dass eine höhere Zinsbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Wahl einer Finanzierung mit variablem Zinssatz kann die Belastung überhaupt nicht längerfristig kalkuliert werden.

SPÄTERE REPARATURKOSTEN

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, um für größere Reparaturen gerüstet zu sein. Dabei ist nicht auszuschließen, daß die Kosten der Reparatur höher sind als die Instandhaltungsrücklage. Die übersteigenden Kosten sind auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen. Dadurch können zusätzliche Aufwendungen entstehen, über deren Höhe heute naturgemäß keine Angaben gemacht werden können.

MITEIGENTUMSHAFTUNG

Als Immobilieneigentümer haben Sie laufend Wohngeldzahlungen zu leisten, die teilweise auf die Mieter umgelegt werden können (s.a. „Kosten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind“). Bei einem Ausfall von einzelnen Mietern und / oder Eigentümern müssen diese Kosten als Sonderumlage teilweise auf die anderen Eigentümer umgelegt werden. Jeder Erwerber trägt insoweit auch das Bonitätsrisiko der anderen Miteigentümer nach WEG.

ALLGEMEINE ERWERBERRISIKEN

Der Verkäufer stellt das Objekt für den Erwerber schlüsselfertig her. Deshalb liegt das allgemeine Bauherrenrisiko grundsätzlich nicht beim Erwerber, sondern beim Verkäufer, der dafür alleine mit seinem Vermögen haftet. Sollte dieser aus bisher nicht erkennbaren Gründen vor der Fertigstellung seine Tätigkeit einstellen, hat der Erwerber im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) dessen Bonitätsrisiko zu tragen. Gleichzeitig besteht das Risiko, daß z.B. ein neuer Bauträger nur zu höheren Preisen zu einer

Fertigstellung bereit sein könnte. Alternativ könnte die bauträgerfinanzierende Bank aufgrund der Freistellungserklärung von der Möglichkeit Gebrauch machen, Vermögensteile zurückzuerstatten, mit der Folge, daß der Erwerber dann an der Immobilie nicht mehr beteiligt ist und evtl. geplante Steuervorteile verloren gehen.

ANGABENVORBEHALT

Der Prospekt entspricht dem Planungszustand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe. Die aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daneben können sich aus der Sicht des einzelnen Kaufinteressenten persönliche Chancen und Risiken ergeben, die durch seine persönliche Situation bedingt und somit von Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam nicht zu erfassen sind. Deshalb empfiehlt sich immer das persönliche Gespräch mit Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam und seinem Berater.

Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, vom Prospekt abweichende Angaben zu machen. Angaben, die vom Prospekt abweichen, sind nur bei schriftlicher Bestätigung durch Andreas Maar, Sternstraße 8, 14480 Potsdam verbindlich.

Mögliche Schadensersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé oder Prospekt verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach dem Erwerb der Immobilie.

Die Grundrisse entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung; geringe Maßungenauigkeiten sind möglich. Abweichungen vom angegebenen Flächenmaß durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Innenputz, aus konstruktiven, technischen oder behördlichen Gründen etc. sind möglich und bleiben vorbehalten.

BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen, gerne auch von Referenzobjekten, sind nach vorheriger Absprache jederzeit möglich.

Potsdam, Juni 2005

Anlage 1

Bundesprogramm

Steuervergünstigungen für Denkmaleigentümer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG)

Stand:19.1.05

Kumulierbarkeit:

Kumulierbar mit anderen Förderprogrammen. Die Fremdmittel müssen jedoch angegeben werden und vermindern die absetzbaren Kosten.

Antragsstellung:

Informationen erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Finanzamt.

Bemerkung:

Antragsberechtigte:

Eigentümer von Baudenkmalern.

Förderung:

Steuervergünstigungen werden für die Instandsetzung, die Pflege und den denkmalgerechten Ausbau von Baudenkmalern gewährt (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG).

Art und Höhe der Förderung:

1. Selbstgenutzte Häuser/Wohnungen
 - Der Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand kann 10 Jahre mit 9% abgeschrieben werden.
2. Vermietete Objekte:
 - Der Herstellungsaufwand kann 8 Jahre mit je 9% danach 4 Jahre mit 7% abgeschrieben werden
 - Die Erhaltungskosten können auf 2,3,4 oder 5 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Bedingungen:

- Bei einem Gebäude muss es sich um ein Baudenkmal handeln. Auch bestimmte Teile eines Gebäudes können Denkmalcharakter haben und Gegenstand einer steuerbegünstigten Restaurierung oder Instandsetzung sein.
- Steuerbegünstigte Aufwendungen müssen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein. Dies sind spezifische Maßnahmen, die der Erhaltung und Sicherung der Denkmalsubstanz dienen (Fassadenrenovierung, Dach-, Putz-, Fenstersanierung etc., Restaurierungen denkmalwerter Details im Inneren). Auch sonstige Aufwendungen können in die Steuervergünstigung einbezogen werden, soweit sie im Sinne einer adäquaten Nutzung erforderlich sind.
- Steuerlich nicht berücksichtigungsfähig ist die eigene Arbeitsleistung. Die dabei eingesetzten Materialien können jedoch abgesetzt werden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem jeweiligen Finanzamt.,