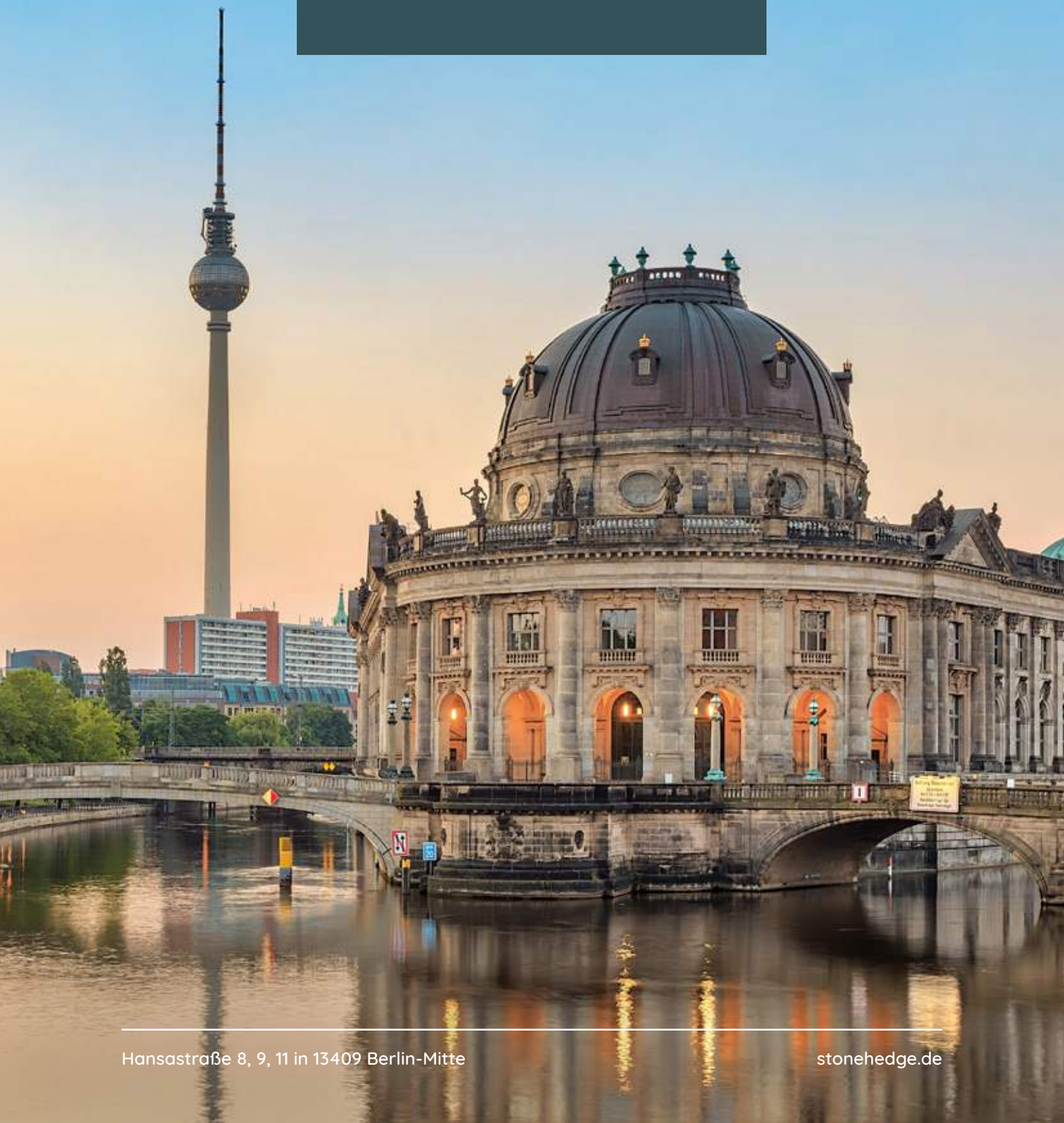
STONE HEDGE

Hansa Quartier

Investieren in Berlin-Mitte



Hansastraße 8, 9, 11 in 13409 Berlin-Mitte

stonehedge.de

Hinweis zum Dokument

Dieses Dokument enthält Informationen über Eigentumswohnungen in der Liegenschaft Hansastraße 8, 9, 11, in 13409 Berlin-Mitte im Ortsteil Gesundbrunnen. Dieses Dokument enthält nicht sämtliche Informationen und Unterlagen, die im Zusammenhang mit einem potenziellen Erwerb dieser Objekte für einen einzelnen Investor relevant sein können. Dieses Dokument enthält zum Beispiel keine Ausführungen zu einer steuerlichen Konzeption und einer möglichen steuerlichen Auswirkung. Jeder Erwerber ist gehalten, sich weitere Informationen selbstständig aus den ihm öffentlich und anderweitig zur Verfügung stehenden Quellen zu beschaffen und sich fachkundig beraten zu lassen. Eine Investitionsentscheidung sollte nicht ausschließlich auf dieses Dokument gestützt werden.

Inhaltsverzeichnis

Exposé Hansa Quartier

Einleitung

Vorwort 04
Das Angebot im Überblick 08

Standort

Berlin als Investitionsstandort 11
Immobilienmarkt und Marktfaktoren 13
Bezirk Berlin-Mitte / Gesundbrunnen 16

Objekt

Objektbeschreibung 25
Gutachterliche Bestandsanalyse durch den TÜV SÜD 30
Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage 38
Einheitenübersicht 42
Grundrisse 49

Rechtliches

Rechtliche Grundlagen 73
Risikohinweise 80
Haftungsausschluss 97
Glossar 98
Anlagen 100
Vertragspartner 101
Quellenverzeichnis 102

Willkommen in Berlin-Mitte

Investieren, wo die Stadt pulsiert

In der Hansastraße 8, 9, 11, im nördlichen Teil des Bezirks Berlin-Mitte, vereinen sich zentrale Lage, solide Bausubstanz und urbanes Entwicklungspotenzial. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zu wichtigen medizinischen Einrichtungen, Grünflächen und eine hervorragende Infrastruktur im Herzen der Hauptstadt.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete medizinische Versorgung in unmittelbarer Umgebung: Das Charité Campus Virchow-Klinikum, das Jüdische Krankenhaus sowie die DRK Kliniken Berlin Mitte zählen zu den renommiertesten Gesundheitseinrichtungen der Stadt. Diese Nähe macht den Standort nicht nur für Beschäftigte im Gesundheitswesen attraktiv, sondern sorgt zugleich für eine stabile und nachhaltige Mietnachfrage.

Berlin-Mitte steht für Vielfalt, Dynamik und Wandel. Internationale Einflüsse, kreative Impulse und eine wachsende urbane Szene prägen das Viertel.

Hansa Quartier straßenseitig

Brandenburger Tor Berlin-Mitte

Cafés, Werkstätten, Galerien und Restaurants schaffen eine lebendige Atmosphäre, die gleichermaßen junge Berufstätige, Studierende, Familien und Kapitalanleger anzieht.

Mit einer exzellenten Verkehrsanbindung über die U-Bahnstation Osloer Straße mit den Linien U8 und U9 sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen ist die Hansastraße optimal vernetzt. Der Volkspark Humboldthain, der Schillerpark und der Schäfersee liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten Erholung im Grünen direkt in der Nachbarschaft. Auch die Berliner Innenstadt, die Universitäten und zahlreiche Forschungseinrichtungen sind schnell erreichbar.

Kapitalanleger können hier von einem Objekt profitieren, das sowohl durch seine Lage und Substanz als auch durch gute Vermietungsperspektiven überzeugt – im Herzen einer wachsenden Metropole.[1]

[1] siehe Quellenverzeichnis Seite 102

Das Angebot im Überblick

Hansastraße 8, 9, 11 in 13409 Berlin-Mitte

Mit diesem Dokument werden 35 Eigentumswohnungen („Einheiten“ bzw. „Wohneinheiten“) in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 53 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1988 zum Kauf angeboten. 18 der insgesamt 53 Wohneinheiten wurden bereits durch die jeweiligen Mieter erworben.

Im Aufgang des Hauses 8 befinden sich 18 Einheiten, im Haus 9 befinden sich 24 Einheiten und im Haus 11 befinden sich 11 Einheiten. Die angebotenen Einheiten verteilen sich auf sechs Etagen. Ergänzend gehören 26 Kfz-Stellplätze zum Verkaufsumfang. Vier der angebotenen Wohneinheiten sind derzeit nicht vermietet, die übrigen Wohnungen sind vermietet. Das Objekt befindet sich auf dem Grundstück Hansastraße 8, 9 und 11, 13409 Berlin, im Ortsteil Gesundbrunnen.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 61 m² und 103 m² und umfassen zwei bis vier Zimmer.[2] Die Grundrisse sind funktional und effizient gestaltet und ermöglichen ein komfortables Wohnambiente mit ausreichend Raum für Wohnen, Arbeiten, Schlafen sowie unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte.

Wohnanlage, bestehend aus drei Häusern

35 Wohneinheiten & 26 Stellplätze werden zum Kauf angeboten

Baujahr des Wohnhauses: 1988

2 - 4 Zimmer ca. 61 - 103 m²

Instandhaltungsrücklage für Maßnahmen in Kaufpreisen enthalten

Loggia, Balkon oder Terrasse je Wohnung; Aufzug je Aufgang

[2] Angaben lt. Aufmaß
Die Angaben zur Wohnfläche entsprechen der Wohnflächenverordnung. Zimmer weisen teilweise eine geringere Fläche als 10 m² Wohnfläche auf. Maßgeblich ist der beigefügte Grundriss der jeweiligen Wohneinheit.

Berlin als Investitions-standort

Berlin zählt zu den spannendsten Metropolen Europas – wirtschaftlich, kulturell und demografisch. Als Hauptstadt mit rund 3,9 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern[3] ist Berlin nicht nur politisches Zentrum, sondern auch Innovationsraum, Hochschulstandort, Kreativmetropole und ein Wohnungsmarkt mit unverändert hoher Dynamik.

Trotz zwischenzeitlicher Preiskorrekturen bleibt der Berliner Immobilienmarkt langfristig attraktiv. Die Stadt wächst – sowohl in der Bevölkerungszahl als auch in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.[4]

Berlin: 3,9 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner (2025)[5]

Bevölkerungswachstum auf rund 4 Millionen bis 2040 erwartet[6]

[3, 4, 5, 6] siehe Quellenverzeichnis Seite 102

Allein zwischen 2015 und 2025 nahm die Bevölkerung um über 290.000 Menschen zu.[7] Laut Bevölkerungsprognose des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg wird Berlin bis 2040 weiter wachsen - vor allem in Lagen mit guter Anbindung.[8] Mit dem Jahr 2040 soll auch die historische Grenze von 4 Millionen Einwohnern überschritten werden.[9]

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt weiterhin das Angebot, insbesondere in zentralen Bezirken. Wohnraum in etablierten, aber entwicklungsfähigen Quartieren – wie Gesundbrunnen oder Wedding – bleibt ein knappes Gut mit Perspektive.[10]

Hinzu kommt: Berlin ist und bleibt ein internationaler Magnet. Ob als Arbeitsort, Studienstandort oder Start-up-Zentrum – die Stadt zieht Menschen aus aller Welt an. Diese Dynamik kann langfristig eine hohe Grundnachfrage auf dem Mietmarkt sichern und kann Investoren ein stabiles Fundament für werthaltige Anlagestrategien bieten.

207 Milliarden Euro Wirtschaftsleistung (2024)[11]

+ 0,8 % Wirtschaftswachstum (2024 zum Vorjahr)[12]

42.000 Gewerbeneugründungen (2024)[13]

[7, 8, 9, 10, 11, 12, 13] siehe Quellenverzeichnis Seite 102

Immobilienmarkt und Marktfaktoren

Marktbeeinflussende Faktoren

Der deutsche Immobilienmarkt wird wesentlich durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen wie das Bruttoinlandsprodukt (BIP), die Inflationsrate, das Zinsniveau, die Einkommensentwicklung sowie demografische Veränderungen geprägt.[14]

Darüber hinaus beeinflussen Urbanisierung, Zuwanderung und strukturelle Verschiebungen zwischen Miet- und Eigentumsmarkt die Marktdynamik.

Im Segment der Wohnimmobilien ist ein deutlicher gesellschaftlicher Wandel erkennbar. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte steigt kontinuierlich, während klassische Familienhaushalte rückläufig sind. Dies führt zu einem zunehmenden Flächenbedarf pro Kopf und einer wachsenden Nachfrage nach kompakten, gut angebundenen Wohneinheiten in urbanen Lagen.[15]

Parallel dazu sorgen steigende Baukosten, Fachkräftemangel und verschärfte energetische Anforderungen für einen Rückgang der Neubautätigkeit.[16] Dadurch gewinnen Bestandsimmobilien in etablierten Innenstadtlagen – wie im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen – weiter an Bedeutung.

Immobilienmarkt Deutschland und aktuelle Entwicklungen in Berlin

Deutschland gilt im europäischen Vergleich weiterhin als einer der stabilsten und attraktivsten Immobilienmärkte.[17]

Laut Analysen von Ernst & Young Real Estate schätzen über 90 % der institutionellen Investoren den deutschen Markt als sicher und zukunftsfähig ein. Trotz konjunktureller Schwäche und erhöhter Finanzierungskosten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum konstant – insbesondere in den Metropolregionen.

Der Berliner Wohnungsmarkt reflektiert diese Entwicklung in besonderem Maße. Während die Bautätigkeit aufgrund hoher Kosten und regulatorischer Vorgaben stagniert, bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch.

Der anhaltende Zuzug, eine wachsende Zahl

[14, 15, 16, 17] siehe Quellenverzeichnis Seite 102

kleiner Haushalte und die strukturelle Angebotsknappheit führen zu steigenden Mieten. Besonders zentral gelegene Stadtteile wie Gesundbrunnen oder Wedding profitieren von dieser Entwicklung, da sie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und gleichzeitig urbane Wohnqualität bieten.[18]

Der Standort Berlin-Mitte (Gesundbrunnen) ist aufgrund seiner zentralen Lage, der exzellenten Verkehrsanbindung über ÖPNV und Autobahn sowie der gewachsenen Infrastruktur zunehmend gefragt. Fußläufig vom Grundstück der angebotenen Wohneinheiten liegt der U-Bahnhof „Osloer Straße“ mit den U-Bahnlinien U8 / U9, den Tramlinien M13 und 50 sowie diversen Buslinien.

Der nur zwei U-Bahnstationen entfernte Nah- und Fernbahnhof Gesundbrunnen ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt Berlins, der mit S-Bahn-, U-Bahn-, Regional- und Fernverbindungen (inkl. ICE) eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen der Stadt und darüber hinaus bietet.

Das Quartier rund um die Hansastraße befindet sich in einem Transformationsprozess: Neben klassischen Altbauten prägen modernisierte Bestände und neue Wohnprojekte das Stadtbild. Diese Entwicklung sorgt für eine kontinuierliche Aufwertung des Mikrostandorts.

Jüngste Entwicklung des Wohnungsmarktes

Nach einer Phase der Konsolidierung zeigt sich der deutsche Wohnungsmarkt 2025 stabil.

Laut ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex bleibt die Branche zwar vorsichtig, die Erwartungshaltung der Marktteilnehmer hat sich jedoch leicht verbessert.[19] Das Immobilienklima liegt laut Deutscher Hypo im positiven Bereich, wobei die Stimmung insbesondere im Wohnsegment wieder anzieht.[20]

Trotz der konjunkturellen Abschwächung (BIP-Rückgang um rund 0,2 %) bleibt der Markt von struktureller Nachfrageüberlegenheit geprägt.[21] In Berlin stiegen die Angebotsmieten zuletzt durchschnittlich um rund 3 % bis 4 % jährlich, während sich die Kaufpreise für Bestandsimmobilien auf stabilem Niveau bewegen.

Die Objekte Hansastraße 8, 9, 11 liegen in einem gewachsenen innerstädtischen Wohngebiet mit einer Mischung aus Wohn- und Mischnutzungen. Die Lage bietet kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen, Kitas, medizinischen Einrichtungen und Naherholungsflächen wie dem Humboldthain.

Die zentrale Lage in Verbindung mit guter Anbindung und urbaner Lebensqualität sichert eine nachhaltige Vermietbarkeit und hohe Standortresilienz.

Langfristig bietet die Kombination aus stabiler Nachfrage, wertbeständigem Bestand und zukunftsfähiger Mikrolage hervorragende Perspektiven für risikoarme und renditestarke Wohninvestitionen.

Wachsenden Nachfrage nach kompakten, gut angebundenen Wohneinheiten

Jährliche Steigerung der Angebotsmieten um rund 3 % bis 4 %

Konstante Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen

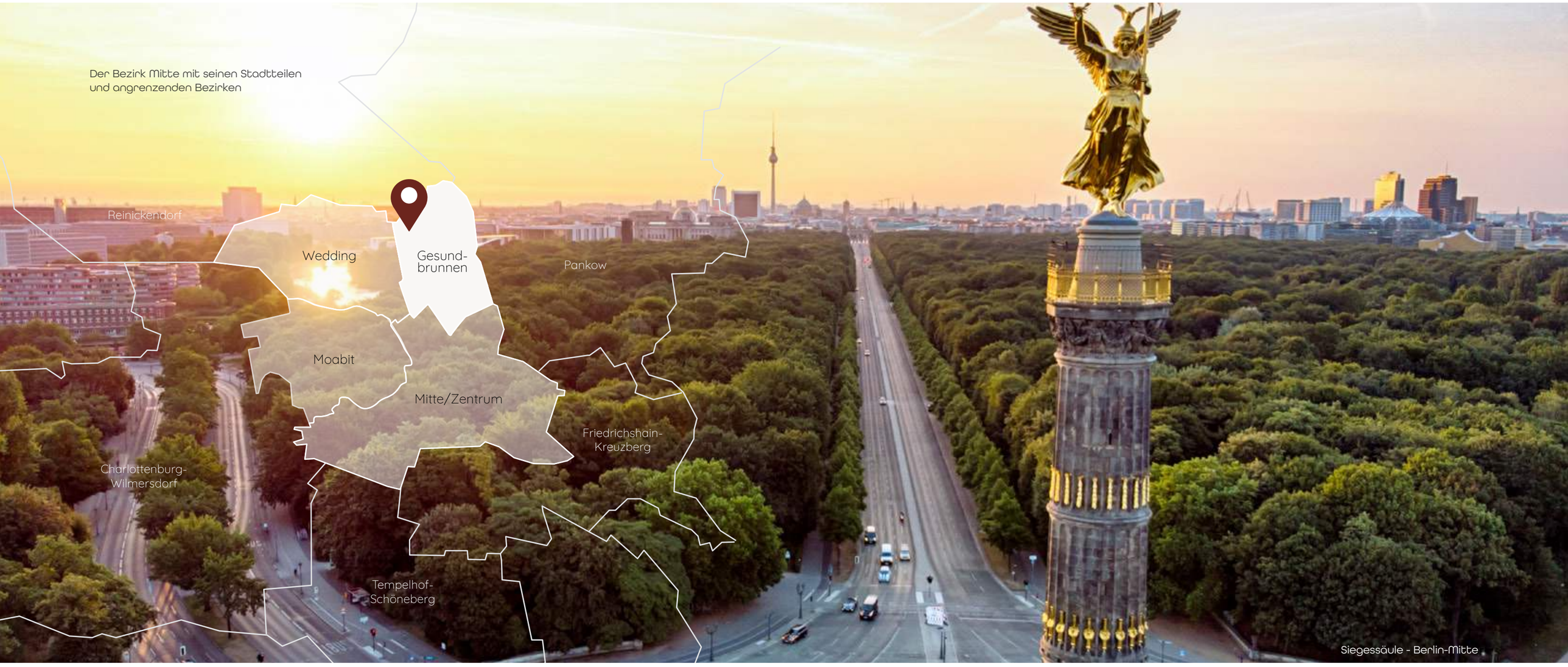
[18, 19, 20, 21] siehe Quellenverzeichnis Seite 102

Berlin-Mitte / Gesundbrunnen

Urban und gut vernetzt

Die Hansastraße 8, 9, 11 liegt im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen, einem lebendigen Quartier im Bezirk Mitte, das Vielfalt, Dynamik und gute Anbindung vereint.

Die gewachsene Infrastruktur mit U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinien sorgt für eine direkte Verbindung zu weiteren zentralen und beliebten Stadtteilen Berlins. Ebenso sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kitas fußläufig erreichbar. Die umliegenden medizinischen Einrichtungen tragen wesentlich zur Attraktivität und Stabilität des Standorts bei. Mit dem traditionsreichen Jüdischen Krankenhaus Berlin, dem Charité Campus Virchow-Klinikum als Teil einer der führenden Universitätskliniken Europas sowie den DRK Kliniken Berlin Mitte und dem nahegelegenen Bundeswehrkrankenhaus befindet sich eine Vielzahl großer und etablierter Arbeitgeber in direkter Umgebung. Diese Institutionen sichern nicht nur eine hervorragende Gesundheitsversorgung, sondern schaffen zugleich zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze - ein wichtiger Faktor für die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage.



Der Bezirk Mitte mit seinen Stadtteilen und angrenzenden Bezirken

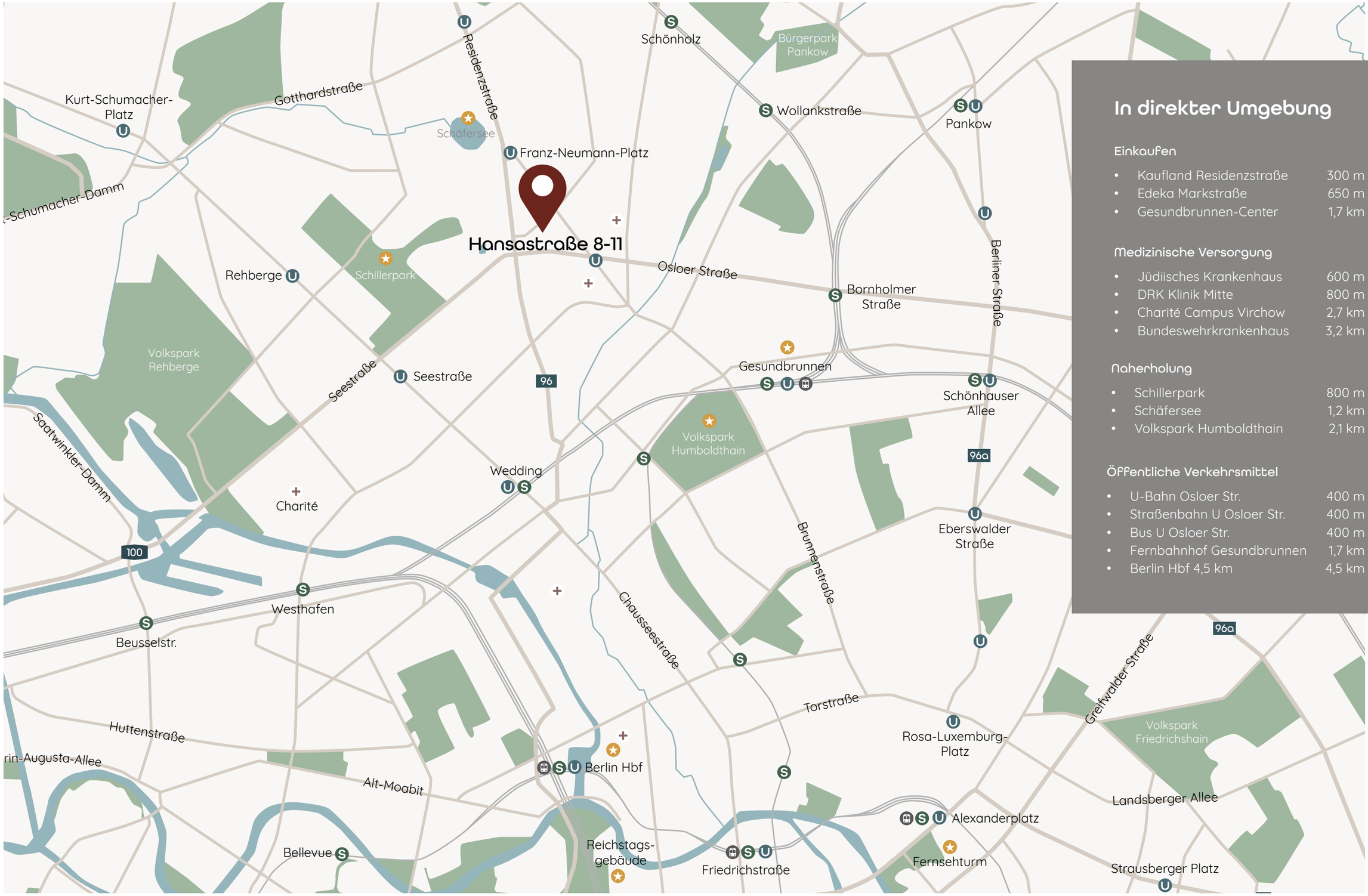
Siegessäule - Berlin-Mitte

ÖPNV Anbindung Osloer Straße

Berlin Hauptbahnhof - Berlin-Mitte

Tiergarten - Berlin-Mitte

Spielplatz in direkter Nähe



In direkter Umgebung

Einkaufen

• Kaufland Residenzstraße	300 m
• Edeka Markstraße	650 m
• Gesundbrunnen-Center	1,7 km

Medizinische Versorgung

• Jüdiisches Krankenhaus	600 m
• DRK Klinik Mitte	800 m
• Charité Campus Virchow	2,7 km
• Bundeswehrkrankenhaus	3,2 km

Naherholung

• Schillerpark	800 m
• Schäfersee	1,2 km
• Volkspark Humboldthain	2,1 km

Öffentliche Verkehrsmittel

• U-Bahn Osloer Str.	400 m
• Straßenbahn U Osloer Str.	400 m
• Bus U Osloer Str.	400 m
• Fernbahnhof Gesundbrunnen	1,7 km
• Berlin Hbf 4,5 km	4,5 km

Spree Berlin-Mitte

Das Umfeld ist dynamisch, bunt und geprägt von einem urbanen Alltagsrhythmus. Wochenmärkte, internationale Gastronomie, kleine Läden und kreative Orte prägen das Straßenbild. Gleichzeitig bieten Grünflächen wie der nahegelegene Volkspark Humboldthain oder auch der Schäfersee Raum für Erholung im direkten Umfeld. Beide unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts - urbanes Leben und Natur liegen hier ganz selbstverständlich nah beieinander.

Die Hansastraße trägt ihren Namen seit 1906 - benannt nach der Hanse, dem historischen Bund norddeutscher Kaufleute und Städte.[22] Die Wahl des Namens steht für Vernetzung, wirtschaftlichen Austausch und Mobilität - Werte, die auch heute noch die Identität des Viertels prägen.

Gesundbrunnen zeigt, was Berlin kann: kantig, vernetzt, zugänglich – mit Charakter, Entwicklungskraft und städtischer Energie.

Einwohner Bezirk-Mitte: 397.279, davon ca. 24 % im Ortsteil Gesundbrunnen[23]

Bezirk Mitte: EUR 3.669/Monat Kaufkraft je Haushalt (2024)[24]

Mitte ist einer der jüngsten und am dicht besiedelten Bezirke Berlins[25]

Ortsteil Gesundbrunnen am bevölkerungsreichsten im Bezirk Mitte[26]

Bezirk Mitte hat im Berlinvergleich die höchste Anzahl an Kinos, öffentliche Theater und Bibliotheken[27]

[22, 23, 24, 25, 26, 27] siehe Quellenverzeichnis Seite 102

Hansa Quartier

Objekt-beschreibung

Das Wohnquartier in der Hansastraße 8, 9, 11 zeigt, wie sich Funktionalität, städtische Architektur und Komfort sinnvoll verbinden lassen.

Errichtet im Jahr 1988 war es architektonisch seiner Zeit voraus. Die Aufteilung in drei Wohnhäuser mit insgesamt 53 Wohneinheiten und mit gestaffelter Fassadengliederung, Vor- und Rücksprüngen der Fassade und Baukörpern sowie unterschiedlichen Balkontypen sorgt für ein aufgelockertes Quartiersbild mit Wiedererkennungswert.

Auf dem rückseitigen Hof des Grundstücks befinden sich 26 Pkw-Stellplätze sowie ein kleiner Spielplatz. Das Gebäude umfasst fünf Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert.

Jedes der drei Häuser ist über einen separaten Eingang zugänglich, der in ein gepflegtes Treppenhaus mit Aufzug führt. Über das Kellergeschoss sind die Häuser miteinander verbunden.

Hansa Quartier Rückansicht

Die Beheizung erfolgt über eine vor wenigen Jahren neu installierte Gaszentralheizung.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse.

In neun Wohnungen der Liegenschaft wurden bereits beim Bau Merkmale berücksichtigt, die dem damaligen Standard (ggf. nicht jedoch den Anforderungen nach heutigen Normen) des rollstuhlgerechten Wohnens entsprechen.

Kellergeschoss, EG/HP – 4.OG und Dachgeschoss

Wohnungsgrößen: 2 - 4 Zimmer ca. 61 - 103 m²

Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung

Neun barrierefreie Wohnungen nach bau-zeitlichem Standard

35 Wohneinheiten & 26 Stellplätze werden zum Kauf angeboten

Loggia, Balkon oder Terrasse je Wohnung; Aufzug je Aufgang

Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche entsprechen der Wohnflächenverordnung. Zimmer weisen teilweise eine geringere Fläche als 10 m² Wohnfläche auf. Maßgeblich ist der beigefügte Grundriss der jeweiligen Wohneinheit.

Die Verkäuferin, die HS8b11 Liegenschaften GmbH, hat ein unabhängiges technisches Gutachten beauftragt, um eine realistische Einschätzung des langfristigen Werts und der Nachhaltigkeit der Investition zu ermöglichen. Eine Zusammenfassung des Gutachtens ist ab Seite 30 dieses Dokuments enthalten. Eine Kopie des Gutachtens ist diesem Dokument im Abschnitt Anlagen beigefügt.

Die Basisdaten der angebotenen Einheiten können der tabellarischen Darstellung im Abschnitt „Einheitenübersicht“ ab Seite 42 dieses Dokuments entnommen werden.

Mit dem Sondereigentum (**„SE“**) an der jeweiligen Einheit erwirbt der Käufer einen entsprechenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Wedding (Blatt 39385 bis Blatt 39437), Flur 8, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche Hansastraße 8, 9, 11, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.841 m² (**„Liegenschaft“**).

Verkäuferin	HS8b11 Liegenschaften GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 274918B
Standort | Lage	13409 Berlin-Mitte
Angebotsgegenstand	35 Eigentumswohnungen (Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung) in einem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1988.
Größen der Eigentumswohnungen	Die Wohnungen sind 2-, 3- oder 4 - Zimmerwohnungen mit Größen ab ca. 61 m² bis 103 m².[28]
Kosten WEG-Verwaltung	Pro Wohneinheit: WEG EUR 30,00 zzgl. Mehrwertsteuer monatlich; weitere Vergütungen gemäß Verwaltervertrag
Grundbuchangaben	Grundbuch von Berlin-Wedding des Amtsgerichts Mitte von Berlin, eingetragenes Grundstück der Gemarkung Wedding (Blatt 39385 bis Blatt 39437), Flur 8, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche Hansastr. 8, 9, 11, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.841 m² (**„Liegenschaft“**).
Erwerbsnebenkosten	Grunderwerbsteuer 6 %, Notar- und Grundbuchkosten ca. 2 %

[28] Angaben lt. Aufmaß

Hansa Quartier Rückansicht

Gutachterliche Bestandsanalyse

Durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Um potenziellen Erwerberinnen und Erwerbern eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten, hat die HS8b11 Liegenschaften GmbH ein unabhängiges technisches Gutachten beauftragt. Ziel dieser Untersuchung war es, den baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentum des Gebäudes objektiv zu erfassen und die wesentlichen technischen, wirtschaftlichen und energetischen Aspekte transparent darzustellen. Das Gutachten schafft Klarheit über den aktuellen Zustand der Immobilie, identifiziert Chancen und potenzielle Risiken und ermöglicht so eine realistische Einschätzung des langfristigen Werts und der Nachhaltigkeit der Investition.

TÜV SÜD - anerkannte und zertifizierte Experten für Sicherheit, Qualität und Nachhaltigkeit
Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH (nachfolgend „TÜV SÜD“) ist ein anerkannter Sachverständigen- und Prüfdienstleister mit hoher Fachkompetenz im Bauwesen. Das Unternehmen steht für neutrale, unabhängige Gutachten sowie für praxisnahe Beratungs- und Prüfleistungen in allen Fragen der Bautechnik. Mit fundierter Expertise und langjähriger Erfahrung gewährleistet TÜV SÜD eine verlässliche Qualitätssicherung und schafft Vertrauen bei Bauherren, Investoren und Behörden.

Hansa Quartier straßenseitig

Treppenhaus Haus Neun

Gutachterliche Bestandsanalyse

Die HS8b11 Liegenschaften GmbH beauftragte den TÜV SÜD mit der gutachterlichen Bestandsanalyse zur Beurteilung des Gemeinschaftseigentums der Wohnimmobilie, Hansastraße 8, 9, 11 in 13409 Berlin.

Die Durchführung der gutachterlichen bautechnischen Bestandserfassung mit Beurteilung des Gemeinschaftseigentums der Wohnimmobilie erfolgte auf Basis der Beauftragung vom 21. November 2025. Anlässlich der Ortstermine am 9. Dezember 2025 und am 11. Dezember 2025 fanden die Begehungen von exemplarischen Bereichen des Gemeinschaftseigentums und Teilen des Sondereigentums statt. Für Schäden oder Mängel an nicht eingesehenen Bereichen kann TÜV SÜD keine Haftung übernehmen. Ziel dieser gutachterlichen Bestandsaufnahme war es, wesentliche Bestandsmängel zu erkennen sowie den allgemeinen gegenwärtigen technischen Objektzustand zu beschreiben, soweit dies aus den Erkenntnissen durch die Ortsbegehungen möglich war.

Im Nachgang zur Begehung wurde durch den TÜV SÜD eine gutachterliche Stellungnahme (Gutachterliche Bestandsanalyse) mit einer Fotodokumentation sowie eine Grobkostenschätzung für empfohlene Instandsetzungsmaßnahmen am 18. Dezember 2025 erstellt.
Die Grobkostenschätzung erfolgte auf der Grundlage der Prüfung des Bestands. Die Basis für die Kostenschätzung ist der aktuelle bautechnische und gebäudetechnische Zustand des Objektes, der im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt werden konnte. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um überschlägige Ansätze handelt und nicht um eine Kostenschätzung gemäß § 33 und Anlage 11 zur HOAI. Es sind zusätzliche Untersuchungen und eine jeweils darauffolgende Planung zur Präzisierung durchzuführen. Vorsorglich wird weiter darauf hingewiesen, dass die abgeschätzten Kosten erheblich abweichen können, wenn sich im Zuge von erweiterten Untersuchungen und/oder im Zuge der Planung weitere notwendige Leistungen ergeben, die anlässlich der Inaugenscheinnahme nicht erkannt werden konnten.

Die Grobkostenschätzung bezieht sich ausschließlich auf die reinen Herstellkosten und sind Nettopreise, d.h. ohne die derzeit gültige Mehrwertsteuer. Baunebenkosten sind in den Kosten ebenfalls nicht berücksichtigt.

Grundlage der Grobkostenschätzung sind die Instandsetzungsmaßnahmen, die in der gutachterlichen Stellungnahme beschrieben wurden. In der Kostenschätzung erfolgt eine Untergliederung der Instandsetzungsmaßnahmen in kurzfristige Maßnahmen, mittelfristige Maßnahmen und langfristige Maßnahmen.

Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum eines Jahres erfolgen. Die mittelfristigen Maßnahmen sollten in 2 bis 7 Jahren erfolgen und für die langfristigen Maßnahmen sollte ein Zeitraum von 8 bis 10 Jahren in Betracht gezogen werden. Dauerhaft anfallende Instandsetzungsmaßnahmen (wie z.B. Treppenraumanstriche, oder der Austausch von Teppichböden) wurden nicht im Gutachten berücksichtigt, da diese im Turnus der allgemeinen Instandhaltung zu bearbeiten sind. Es wird davon ausgegangen, dass für die Wohnanlagen zur Beseitigung dieser altersbedingt üblichen Abnutzungserscheinungen ausreichend Rücklagen gebildet werden.

Im nachfolgenden sind die Instandsetzungsmaßnahmen bauteilweise in der vorbeschriebenen Strukturierung aufgeführt. Die Grobkostenschätzung ergibt sich im Einzelnen wie folgt:

Dächer	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Die gesamten Abdichtungs- und Dachklempnerarbeiten müssen erneuert werden. Schäden an der Holzunterkonstruktion müssen im Zuge der Abdichtungs- und Dachklempnerarbeiten ausgebessert werden. Auf Grund der bestehenden Solarpflicht muss auf Grund der vorstehenden Instandsetzungsarbeiten eine PV-Anlage auf 30% der Dachfläche installiert werden.

Fassaden	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Die Putzrisse sind fachgerecht durch Putzausbesserungen und malermäßige Bearbeitung auszubessern. Die geschädigten Fenster müssen repariert werden. Fenster, bei denen eine Reparatur nicht wirtschaftlich erscheint, müssen getauscht werden.

Sanitärtechnische Anlagen	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Ertüchtigung bzw. Teilerneuerung von maroden Faserzement- Abwasserleitungen.

Wärmetechnische Anlagen	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Austausch von Komponenten aufgrund Erreichung der technischen Lebensdauer.

Raumlufttechnische Anlagen	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Austausch von Komponenten aufgrund Erreichung der technischen Lebensdauer.

Elektrotechnik	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Austausch von Komponenten aufgrund Erreichung der technischen Lebensdauer.
Kommunikations- und informations-technische Anlagen	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Austausch von Komponenten aufgrund Erreichung der technischen Lebensdauer.
Förderanlagen / Aufzüge	
Mittelfristig bis langfristig empfohlene Maßnahmen gemäß Gutachten	Erstellung einer Gefährdungsanalyse der Aufzugsanlagen. Austausch von Komponenten aufgrund Erreichung der technischen Lebensdauer.

Die gutachterliche Bestandsanalyse der Wohnanlage zeigt, dass außerhalb der turnusmäßig notwendigen Arbeiten für mittelfristige Maßnahmen mit ca. EUR 397.000 netto zzgl. MwSt. (Dach, Fassaden, gebäudetechnische Installation, Aufzüge) anzusetzen sind.

Ein langfristiger Instandhaltungsaufwand wird mit EUR 46.000 netto zzgl. MwSt. für die gebäudetechnische Installation und die Aufzüge beurteilt. Die Kostenschätzung ist in Ihrer Gesamtheit mit einer Abweichung von +/- 30% zu bewerten. TÜV SÜD haftet nur für die Gesamtsumme der groben Kostenschätzung und unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Die Begutachtung erfolgte ausschließlich visuell, nicht durch zerstörende Bauteilprüfungen und ohne messtechnische Hilfsmittel. Weitergehende Untersuchungen, Messungen und Bauteilöffnungen wurden bei den Ortsbegehungen nicht durchgeführt.

- Die im Gutachten aufgeführten wesentlichen Mängel dienen der Beurteilung des baulichen Gesamtzustandes der Immobilie zur Ableitung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen auf Basis der begangenen Objektbereiche. Es war daher nicht Inhalt der Begehung, jeden wiederholt auftretenden Mangel oder Schaden einzeln auszuweisen und wiederkehrende Mängel detailliert für jeden Raum oder jedes Bauteil anzugeben.

Treppenhaus Haus Neun

Instandhaltungs-rücklagen und Sonderumlagen

Die mittel- und langfristig notwendigen Maßnahmen beziffern sich ausweislich gutachtlicher Grobkostenschätzung auf einen Gesamtbetrag von 443.00,00 € netto zzgl. MwSt. Zusätzlich sind 12% Baunebenkosten sowie eine Kostenreserve in Höhe von 5% vorzusehen.

Dieser Betrag soll der Wohneigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen, um sämtliche vorgenannten Maßnahmen (2-10 Jahre) durchführen zu können. In den Kaufpreisen der Wohnungen sind jeweils anteilige (den Miteigentumsanteilen entsprechend) Beträge enthalten, die zur Auffüllung der Instandhaltungsrücklage verwendet werden. Daher wird ein Teilbetrag des Kaufpreises für die Wohnung der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zugeführt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Verkäufergesellschaft in 2026, als momentane Mehrheitseigentümerin, Instansetzungsmaßnahmen an der Fassade über dem Beschlusswege durch die Eigentümergemeinschaft durchführen zu lassen. Die Kosten dieser Maßnahmen werden voraussichtlich 282.704,90 € betragen.

Die Eigentümergemeinschaft (WEG) beabsichtigt demnach zwei Sonderumlagen zu beschließen:

- Sonderumlage 1: Rücklage für Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem TÜV-Gutachten.
- Sonderumlage 2: Für kurzfristige Fassadeninstandsetzung.

Die Sonderumlagen 1 und 2 setzt sich somit wie folgt zusammen:

Maßnahmen	Mittelfristige Maßnahmen	Langfristige Maßnahmen	Gesamtsumme
Dächer	235.000,00 €	-	235.000,00 €
Fassaden / Fenster	145.000,00 €	-	145.000,00 €
Sanitärtechnische Anlagen	4.000,00 €	10.000,00 €	14.000,00 €
Wärmetechnische Anlagen	1.000,00 €	4.000,00 €	5.000,00 €
Raumlufttechnische Anlagen	1.000,00 €	2.000,00 €	3.000,00 €
Elektrotechnik	1.000,00 €	2.000,00 €	3.000,00 €
Kommunikations- und informationstechnische Anlagen	1.000,00 €	3.000,00 €	4.000,00 €
Förderanlagen / Aufzüge	9.000,00 €	25.000,00 €	34.000,00 €
Kosten gemäß Gutachten netto	397.000,00 €	46.000,00 €	443.000,00 €
Baunebenkosten 12%	47.640,00 €	5.520,00 €	53.160,00 €
Kostenreserve 5%	22.232,00 €	2.576,00 €	24.808,00 €
Gesamtsumme netto	466.872,00 €	54.096,00 €	**520.968,00 €**
MwSt. 19%	88.705,68 €	10.278,24 €	**98.983,92 €**
Gesamtsumme Sonderumlage 1			**619.951,92 €**
Fassadenarbeiten 2026			202.012,87 €
Baunebenkosten 9%			18.181,16 €
Betreuung Verwaltung 3%			6.060,39 €
Kostenreserve 5%			11.312,72 €
Gesamtsumme netto			**237.567,14 €**
MwSt. 19%			**45.137,76 €**
Gesamtsumme Sonderumlage 2			**282.704,90 €**
Gesamtsumme Sonderumlagen 1 + 2			**902.656,82 €**

Hansa Quartier - Hansastraße

Die genaue Höhe dieser beiden Sonderumlagen und deren Verteilung auf die einzelnen Wohnungen ergibt sich aus den Beschlussvorlagen der WEG, die der Bezugsurkunde als Anlage beigefügt sind.

Sowohl Verkäufer als auch Käufer verpflichten sich, in den Eigentümerversammlungen den entsprechenden Beschlussentwürfen zuzustimmen. Die tatsächliche Annahme der Beschlüsse kann jedoch nicht garantiert werden.

Der Käufer ist zur Zahlung des Sonderumlageanteils 1 und des Sonderumlageanteils 2 verpflichtet, sobald der Kaufpreis zur Zahlung fällig ist und die jeweilige Sonderumlagefälligkeit eintritt (also entsprechende WEG-Beschlüsse gefasst und etwaige darin genannte Zahlungstermine erreicht sind).

Die Zahlungen erfolgen direkt auf das von der WEG angegebene Rücklagenkonto. Sollte der Verkäufer bereits gezahlt haben, erstattet ihm der Käufer diese Beträge gegen Nachweis.

Der Verkäufer stellt sicher, dass alle Erwerber der hier angebotenen Einheiten dieselben Verpflichtungen übernehmen. Laut Kaufvertrag zahlt der Verkäufer für am 31. Dezember 2027 noch in seinem Eigentum stehende Wohnungen selbst die auf diese Einheiten entfallenden Sonderumlagen, sobald sie fällig sind.

Die Beträge für die Instandhaltungsrücklage, die sich aus der gutachterlichen Bestandsanalyse ergeben, sollen der Wohneigentümergemeinschaft kurzfristig zur Verfügung stehen, um sämtliche vorgenannten mittel- sowie langfristigen Maßnahmen (2-10 Jahre) durchführen zu können. In den Kaufpreisen der Wohnungen sind jeweils anteilige (den Miteigentumsanteilen entsprechend) Beträge enthalten, die zur Auffüllung der Instandhaltungsrücklagen in Höhe des Gesamtbetrages von 902.656,82 € verwendet werden. Daher wird ein Teilbetrag des Kaufpreises für die Wohnung der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zugeführt.

Weitere Ausführungen zur Instandhaltungsrücklage sind im Abschnitt Rechtliche Grundlagen, Kaufvertrag, sowie in der entsprechenden Anlage enthalten.

Einheiten-übersicht

Die wesentlichen Basisdaten der hier angebotenen 35 Eigentumswohnungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

WE gem. Teilung	Haus	Lage	Zimmer	Balkon/Terrasse/ Loggia	Wohnfläche lt. MV	Wöhnfläche lt. Aufmaß[29]	Nettomiete €/Monat	Hinweis	MV Beginn
01	8	HP links	2	Loggia	60,65 m²	60,65 m²	-	Leerstand	-
02	8	HP mitte	2	Balkon	66,00 m²	66,85 m²	584,10	-	16.10.2007
03	8	HP rechts	3	Loggia	74,21 m²	74,77 m²	656,76	-	01.12.2007
04	8	1. OG links	2	Loggia	79,05 m²	79,60 m²	699,59	-	01.09.2009
05	8	1. OG mitte	2	Balkon	62,62 m²	64,17 m²	531,64	-	16.12.2020
06	8	1. OG rechts	3	Loggia	79,71 m²	79,99 m²	676,74	-	01.03.2007
07	8	2. OG links	2	Loggia	79,05 m²	79,47 m²	671,13	-	01.02.1988
08	8	2. OG mitte	2	Balkon	62,62 m²	64,07 m²	596,57	-	01.07.2021
09	8	2. OG rechts	3	Loggia	79,71 m²	80,15 m²	-	Kauf durch Mieter	-
10	8	3. OG links	2	Loggia	79,39 m²	79,39 m²	-	Leerstand	-
11	8	3. OG mitte	2	Balkon	62,62 m²	63,58 m²	531,64	-	01.02.1988
12	8	3. OG rechts	3	Loggia	79,71 m²	79,88 m²	-	Kauf durch Mieter	-
13	8	4. OG links	2	Loggia	78,38 m²	78,70 m²	665,45	-	18.08.2015
14	8	4. OG mitte	2	Balkon	62,62 m²	64,23 m²	523,17	-	01.04.2010
15	8	4. OG rechts	3	Loggia	79,04 m²	79,21 m²	-	Kauf durch Mieter	-
16	8	DG links	3	Terrasse	78,85 m²	79,07 m²	669,44	-	01.02.1988
17	8	DG mitte	2	Balkon	63,51 m²	63,99 m²	521,74	-	01.01.2002
18	8	DG rechts	3	Terrasse	79,20 m²	79,61 m²	-	Kauf durch Mieter	-

Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche entsprechen der Wohnflächenverordnung. Zimmer weisen teilweise eine geringere Fläche als 10 m² Wohnfläche auf. Maßgeblich ist der beigefügte Grundriss der jeweiligen Wohneinheit.

[29] Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.

WE gem. Teilung	Haus	Lage	Zimmer	Balkon/Terrasse/ Loggia	Wohnfläche lt. MV	Wöhnfläche lt. Aufmaß[29]	Nettomiete €/Monat	Hinweis	MV Beginn
19	9	HP links	3	Balkon	80,80 m²	81,60 m²	715,08	-	01.11.2009
20	9	HP mitte links	4	Terrasse	93,88 m²	99,92 m²	-	Kauf durch Mieter	-
21	9	HP mitte rechts	4	Terrasse	93,03 m²	98,85 m²	832,24	-	16.03.1996
22	9	HP rechts	3	Balkon	80,80 m²	81,43 m²	744,98	-	01.04.2017
23	9	1. OG links	3	Balkon	82,37 m²	83,16 m²	727,33	-	01.11.2000
24	9	1. OG mitte links	4	Loggia	94,09 m²	95,28 m²	850,10	-	01.03.1988
25	9	1. OG mitte rechts	4	Loggia	93,25 m²	94,88 m²	842,52	-	01.12.2011
26	9	1. OG rechts	3	Balkon	83,30 m²	83,30 m²	-	Leerstand	-
27	9	2. OG links	3	Balkon	82,37 m²	83,41 m²	-	Kauf durch Mieter	-
28	9	2. OG mitte links	4	Loggia	94,09 m²	95,08 m²	-	Kauf durch Mieter	-
29	9	2. OG mitte rechts	4	Loggia	93,25 m²	94,88 m²	-	Kauf durch Mieter	-
30	9	2. OG rechts	3	Balkon	82,37 m²	83,20 m²	-	Kauf durch Mieter	-
31	9	3. OG links	3	Balkon	82,37 m²	82,38 m²	-	Kauf durch Mieter	-
32	9	3. OG mitte links	3	Terrasse/Loggia	80,40 m²	88,30 m²	671,76	-	01.03.1988
33	9	3. OG mitte rechts	3	Terrasse/Loggia	79,60 m²	87,96 m²	675,80	-	01.03.1988
34	9	3. OG rechts	3	Balkon	82,37 m²	83,31 m²	737,07	-	01.03.1988
35	9	4. OG links	3	Balkon	82,37 m²	81,88 m²	-	Kauf durch Mieter	-
36	9	4. OG mitte links	3	Terrasse	80,40 m²	80,83 m²	-	Kauf durch Mieter	-
37	9	4. OG mitte rechts	3	Terrasse	79,60 m²	79,71 m²	-	Kauf durch Mieter	-
38	9	4. OG rechts	3	Balkon	82,37 m²	81,38 m²	727,33	-	01.10.2009
39	9	DG links	3	Terrasse	83,30 m²	83,00 m²	735,54	-	01.01.2008
40	9	DG mitte links	3	Terrasse	78,10 m²	77,26 m²	-	Kauf durch Mieter	-

Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche entsprechen der Wohnflächenverordnung. Zimmer weisen teilweise eine geringere Fläche als 10 m² Wohnfläche auf. Maßgeblich ist der beigefügte Grundriss der jeweiligen Wohneinheit.

[29] Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.

WE gem. Teilung	Haus	Lage	Zimmer	Balkon/Terrasse/ Loggia	Wohnfläche lt. MV	Wöhnfläche lt. Aufmaß[29]	Nettomiete €/Monat	Hinweis	MV Beginn
41	9	DG mitte rechts	3	Terrasse	77,80 m²	77,14 m²	-	Kauf durch Mieter	-
42	9	DG rechts	3	Terrasse	82,97 m²	82,60 m²	732,63	-	01.11.2009
43	11	EG	3	Terrasse	94,36 m²	103,17 m²	-	Kauf durch Mieter	-
44	11	1. OG links	3	Loggia	80,35 m²	81,94 m²	-	Kauf durch Mieter	-
45	11	1. OG rechts	2	Loggia	77,29 m²	80,93 m²	656,19	-	01.07.2006
46	11	2. OG links	3	Loggia	80,35 m²	82,12 m²	707,12	-	16.03.2023
47	11	2. OG rechts	2	Loggia	81,21 m²	81,21 m²	-	Leerstand	-
48	11	3. OG links	3	Loggia	80,35 m²	82,11 m²	671,35	-	01.02.1988
49	11	3. OG rechts	2	Loggia	77,29 m²	80,90 m²	649,92	-	10.10.2014
50	11	4. OG links	3	Loggia	80,35 m²	82,11 m²	797,07	-	01.08.2023
51	11	4. OG rechts	2	Loggia	77,29 m²	81,00 m²	656,19	-	01.08.2011
52	11	DG links	3	Terrasse	85,24 m²	84,71 m²	-	Kauf durch Mieter	-
53	11	DG rechts	3	Terrasse	83,29 m²	83,33 m²	725,21	-	01.04.2014

Hinsichtlich der 53 Eigentumswohnungen samt der zugehörigen Kellerabteile hat das Bezirksamt Mitte von Berlin am 21. April 2017 mit Ergänzungsbescheinigung Nr. 2025/2425 vom 12. August 2025 bescheinigt, dass die nach § 3 Abs. 3 WEG erforderliche Abgeschlossenheit vorliegt.

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 10. November 2020 (UR/Nr.: 1227 /2020S) („Teilungserklärung“) nebst Nachtragsurkunden (1. Nachtrag vom 1. Februar 2022 (UR/Nr.: 98/2022S), 2. Nachtrag vom 12. Mai 2025 (UR/Nr.: H450/2025), 3. Nachtrag vom 8. Oktober 2025 (UR/Nr.: H964/2025)) geteilt.

Die Wirtschaftspläne der angebotenen Einheiten können bei der Verkäuferin angefordert werden.

Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche entsprechen der Wohnflächenverordnung. Zimmer weisen teilweise eine geringere Fläche als 10 m² Wohnfläche auf. Maßgeblich ist der beigefügte Grundriss der jeweiligen Wohneinheit.

[29] Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.

Musterwohnung Haus Acht WE 01

Grundrisse

Durchdacht und komfortabel

Insgesamt besteht das Wohnquartier aus 53 Wohnungen, die sich durch komfortable Schnitte, durchdachte Grundrisse und moderne Wohnqualitäten auszeichnen.

Mit Größen zwischen ca. 61 und 103 m² und zwei bis vier Zimmern bieten sie Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe – von der klassischen Familienwohnung bis zur großzügigen Zwei-Zimmer-Einheit.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse.

Musterwohnung WE 01 mit Ausstattungsbeispiel.
Der tatsächliche Zustand der Einheiten in der Liegenschaft kann abweichen.

Haus Acht

Hochparterre

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 01	2	Loggia	nein	60,65 m²	**60,65 m²**
WE 02	2	Balkon	nein	66,00 m²	**66,85 m²**
WE 03	3	Loggia	nein	74,21 m²	**74,77 m²**

Haus Acht

1. Obergeschoss

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 04	2	Loggia	ja	79,05 m²	**79,60 m²**
WE 05	2	Balkon	ja	62,62 m²	**64,17 m²**
WE 06	3	Loggia	ja	79,71 m²	**79,99 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Acht

2. Obergeschoss

Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 07	2	Loggia	ja	79,05 m²	**79,47 m²**
WE 08	2	Balkon	ja	62,62 m²	**64,07 m²**
WE 09	3	Loggia	ja	79,71 m²	**80,15 m²**

Haus Acht

3. Obergeschoss

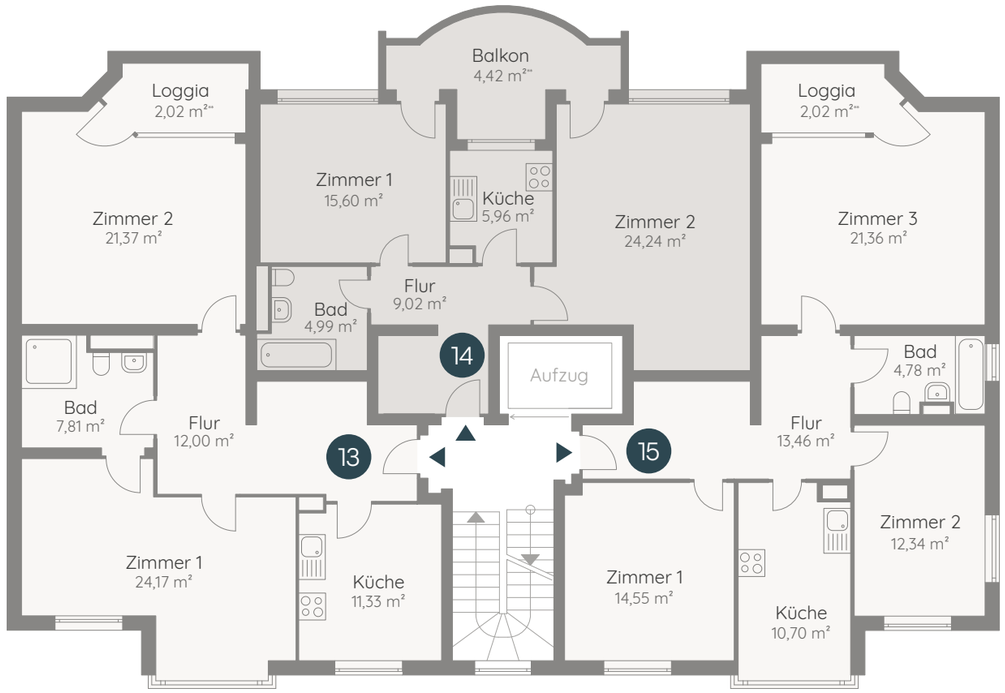
Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 10	2	Loggia	ja	79,39 m²	**79,39 m²**
WE 11	2	Balkon	ja	62,62 m²	**63,58 m²**
WE 12	3	Loggia	ja	79,71 m²	**79,88 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Acht

4. Obergeschoss



Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 13	2	Loggia	ja	78,38 m²	**78,70 m²**
WE 14	2	Balkon	ja	62,62 m²	**64,23 m²**
WE 15	3	Loggia	ja	79,04 m²	**79,21 m²**

Haus Acht

Dachgeschoss

Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 16	3	Terrasse	ja	78,85 m²	**79,07 m²**
WE 17	2	Balkon	ja	63,51 m²	**63,99 m²**
WE 18	3	Terrasse	ja	79,20 m²	**79,61 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Neun

Hochparterre

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 19	3	Balkon	nein	80,80 m²	**81,60 m²**
WE 20	4	Terrasse	nein	93,88 m²	**99,92 m²**
WE 21	4	Terrasse	nein	93,03 m²	**98,85 m²**
WE 22	3	Balkon	nein	80,80 m²	**81,43 m²**

Haus Neun

1. Obergeschoss

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 23	3	Balkon	nein	82,37 m²	**83,16 m²**
WE 24	4	Loggia	nein	94,09 m²	**95,28 m²**
WE 25	4	Loggia	nein	93,25 m²	**94,88 m²**
WE 26	3	Balkon	nein	83,30 m²	**83,30 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Neun

2. Obergeschoss

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 27	3	Balkon	nein	82,37 m²	**83,41 m²**
WE 28	4	Loggia	nein	94,09 m²	**95,08 m²**
WE 29	4	Loggia	nein	93,25 m²	**94,88 m²**
WE 30	3	Balkon	nein	82,37 m²	**83,20 m²**

Haus Neun

3. Obergeschoss

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 31	3	Balkon	nein	82,37 m²	**82,38 m²**
WE 32	3	Terrasse/Loggia	nein	80,40 m²	**88,30 m²**
WE 33	3	Terrasse/Loggia	nein	79,60 m²	**87,96 m²**
WE 34	3	Balkon	nein	82,37 m²	**83,31 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Neun

4. Obergeschoss

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 35	3	Balkon	nein	82,37 m²	**81,88 m²**
WE 36	3	Terrasse	nein	80,40 m²	**80,83 m²**
WE 37	3	Terrasse	nein	79,60 m²	**79,71 m²**
WE 38	3	Balkon	nein	82,37 m²	**81,38 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

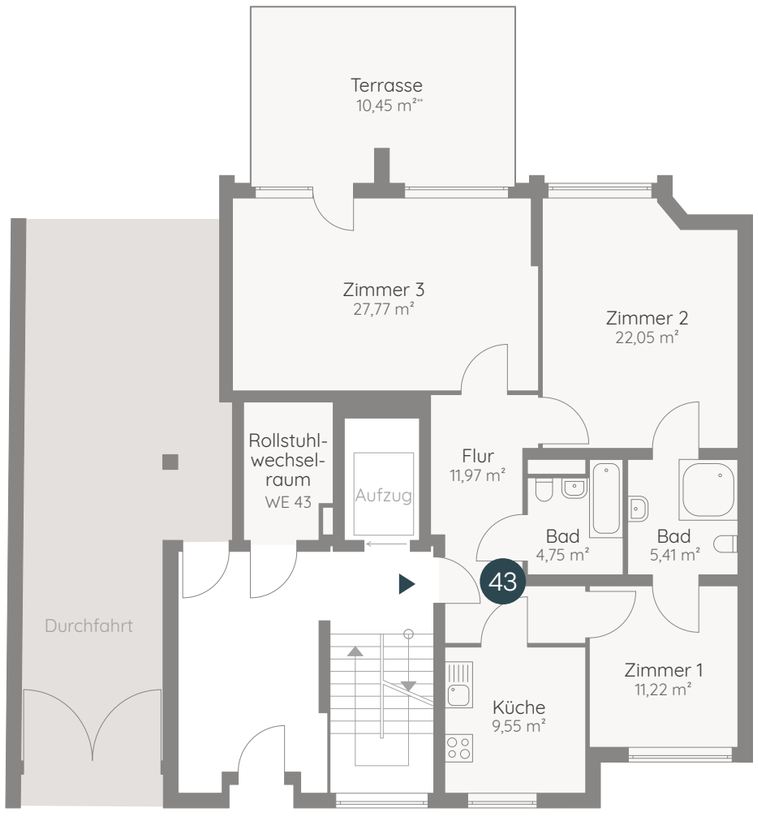
Haus Neun

Dachgeschoss

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 39	3	Terrasse	nein	83,30 m²	**83,00 m²**
WE 40	3	Terrasse	nein	78,10 m²	**77,26 m²**
WE 41	3	Terrasse	nein	77,80 m²	**77,14 m²**
WE 42	3	Terrasse	nein	82,97 m²	**82,60 m²**

Haus Elf

Erdgeschoss

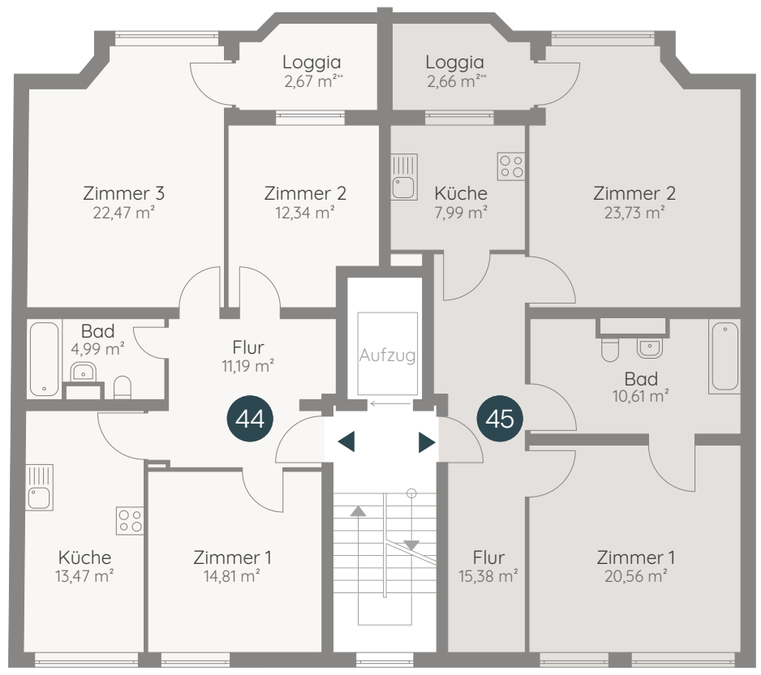


Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 43	3	Terrasse	ja	94,36 m²	**103,17 m²**

Haus Elf

1. Obergeschoss



Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß *
WE 44	3	Loggia	ja	80,35 m²	**81,94 m²**
WE 45	2	Loggia	ja	77,29 m²	**80,93 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Elf

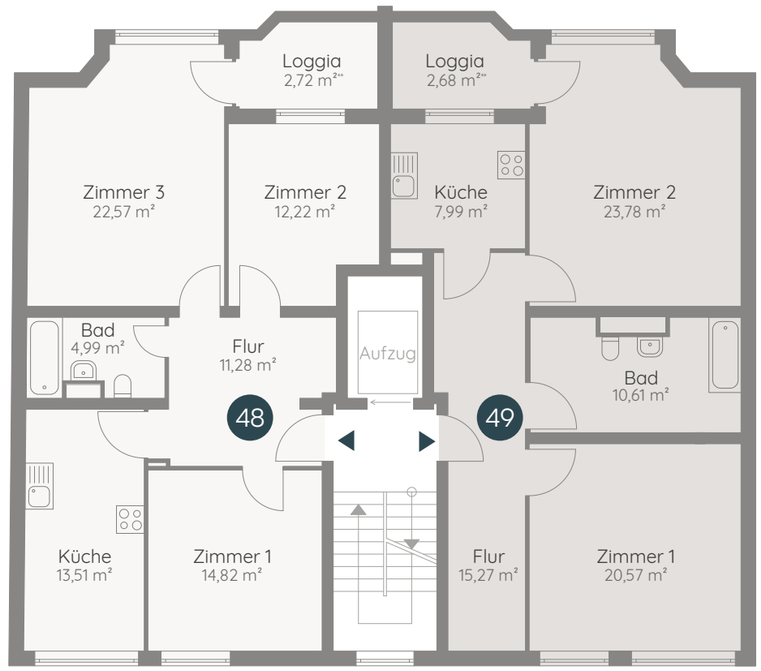
2. Obergeschoss

Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
WE 46	3	Loggia	ja	80,35 m²	**82,12 m²**
WE 47	2	Loggia	ja	81,21 m²	**81,21 m²**

Haus Elf

3. Obergeschoss



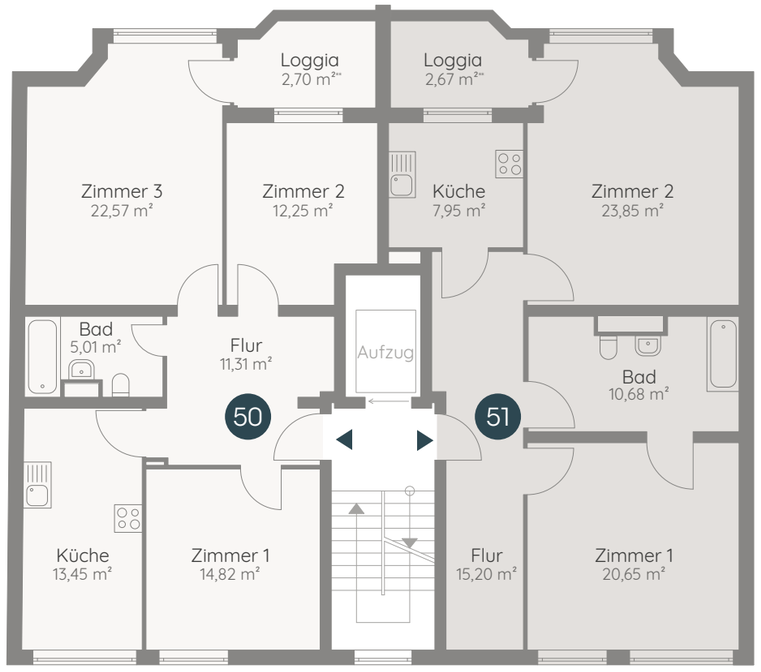
Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
WE 48	3	Loggia	ja	80,35 m²	**82,11 m²**
WE 49	2	Loggia	ja	77,29 m²	**80,90 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Haus Elf

4. Obergeschoss

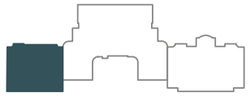


Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
WE 50	3	Loggia	ja	80,35 m²	**82,11 m²**
WE 51	2	Loggia	ja	77,29 m²	**81,00 m²**

Haus Elf

Dachgeschoss

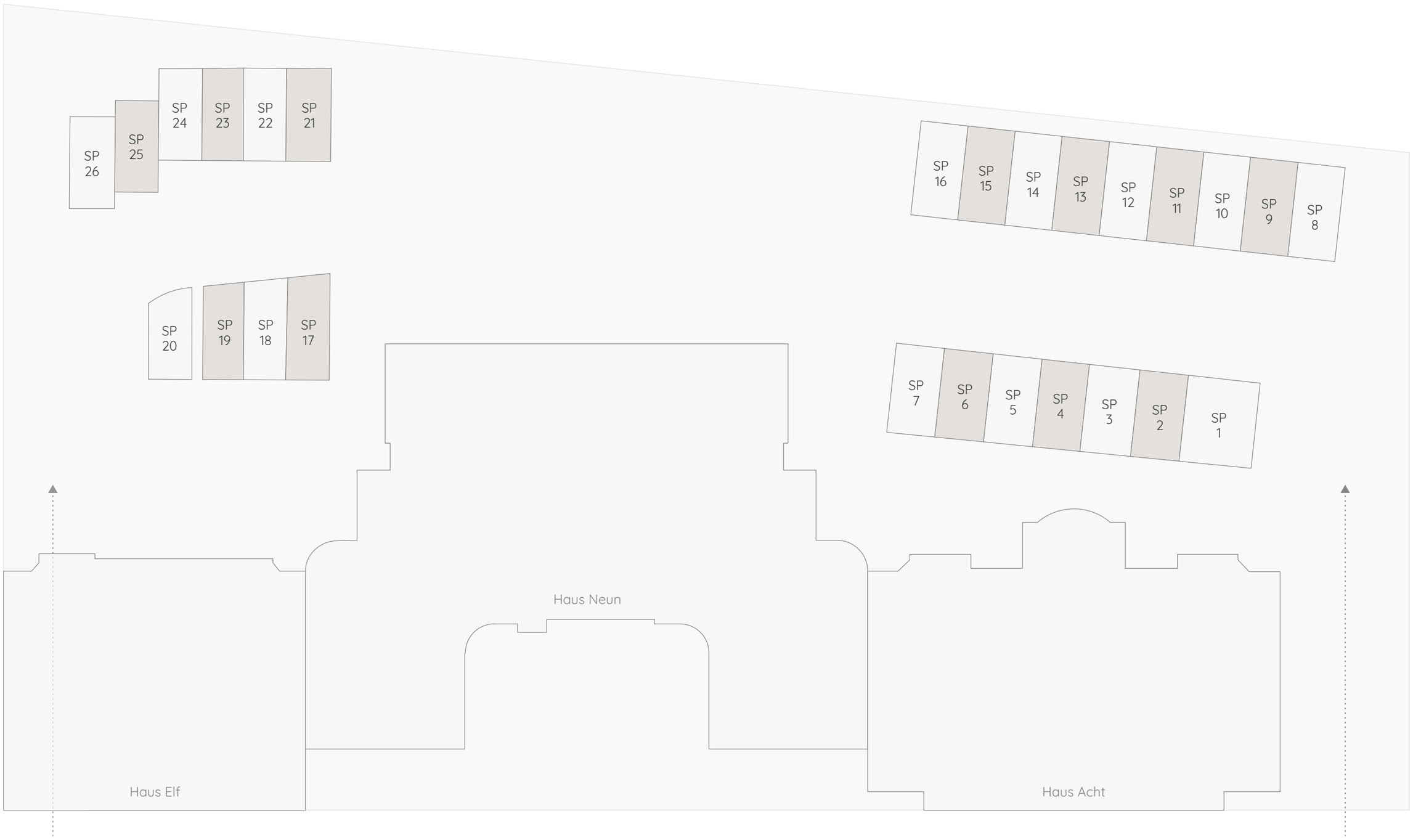


Hansastraße

Einheit	Zimmer	Ausstattung	Barrierearmer Zugang	Wohnfläche lt. Mietvertrag	Wohnfläche lt. Aufmaß*
WE 52	3	Terrasse	ja	85,24 m²	**84,71 m²**
WE 53	3	Terrasse	ja	83,29 m²	**83,33 m²**

* Flächenangaben gemäß Aufmaß der m2 Aufmaß GmbH. Der Verkäufergesellschaft sind keine Abweichungen bekannt, darüber hinaus übernimmt die Verkäufergesellschaft jedoch keine Gewährleistung für die Flächenangaben.
** Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.

Übersicht Stellplätze



Rechtliche Grundlagen

Das Wohnungseigentum an einer Eigentumswohnung ist eine besondere Form des Eigentums und im Wohnungseigentumsgesetz (**„WEG“**) geregelt. Hierbei besteht Sondereigentum an der jeweiligen Eigentumswohnung. Jede Eigentumswohnung kann einzeln verkauft oder belastet werden. Die Zuordnung der jeweiligen Räumlichkeiten eines Gebäudes zu der jeweiligen Eigentumswohnung erfolgt durch die sog. Teilungserklärung nebst etwaiger Nachtragserklärungen.

Neben dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung hat jeder Eigentümer auch noch gemeinschaftliches Miteigentum an dem Grundstück sowie an den Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Im Rahmen von Sondernutzungsrechten können bestimmte Gebäudeflächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, der ausschließlichen Nutzung eines Wohnungseigentümers zugeordnet werden.

Die Wohnungseigentümer bilden die sog. Wohnungseigentümergemeinschaft. Deren oberstes Selbstverwaltungsorgan ist die

Wohnungseigentümerversammlung, die über einen Mehrheitsbeschluss einen Verwalter bestellen muss. Der Verwalter erstellt beispielsweise Wirtschaftspläne zur Kalkulation der nötigen Wohngeldvorauszahlungen und die Jahresabrechnungen und leitet die Eigentümerversammlungen. Zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergemeinschaft wird ein sogenannter Verwaltervertrag abgeschlossen.

Somit werden (neben eventuellen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft) maßgebliche Rechtsbeziehungen für einen Käufer durch den Kaufvertrag (nachfolgend **„Kaufvertrag“** oder **“Musterkaufvertrag“**), die Teilungserklärung und den Verwaltervertrag bestimmt. Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine stark gekürzte Beschreibung dieser Verträge. Die vollständigen Regelungen dieser Verträge sind dem Kaufvertragsentwurf, einer Kopie der Teilungserklärung und des Verwaltervertrags zu entnehmen, die jeder Kaufinteressent vor Vertragsunterzeichnung sorgfältig prüfen sollte und die bei der Verkäuferin eingesehen werden können.

Im Rahmen der steuerlichen Betrachtung des Immobilienerwerbs spielt die Absetzung für Abnutzung **(AfA)** eine wesentliche Rolle, da sie die jährliche Abschreibung der Gebäudekosten ermöglicht und somit die steuerliche Rentabilität der Investition beeinflusst.

Kaufvertrag

Es gibt den Entwurf eines Kaufvertrages, dessen Inhalte nachfolgend stark komprimiert zusammengefasst sind. Der Entwurf des Musterkaufvertrages ist als Anlage (siehe hierzu Seite 100) beigefügt. Jeder Interessent sollte vor einer Kaufentscheidung den Kaufvertrag vollständig gelesen und bei Bedarf mit einem Rechtsanwalt abgestimmt haben.

Die Verkäuferin, die HS8b11 Liegenschaften GmbH, Berlin, verkauft an den Käufer Miteigentumsanteile (bei mehreren Käufern zu gleichen Bruchteilen) an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung laut Aufteilungsplan ggf. nebst Sondernutzungsrechten, die jeweils den Wohnungen zugeordnet sind.

Gegenstand des Vertrags ist der Verkauf einer oder mehrerer Sondereigentumseinheiten (Wohnungen) in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) in Berlin-Mitte, einschließlich etwaiger Sondernutzungsrechte (z.B. Terrasse, Stellplatz), die größtenteils vermietet sind (vgl. hierzu die Einheitenübersicht ab Seite 42). Der Besitz, die Nutzungen, Gefahr, Lasten und Verkehrssicherungspflichten gehen am ersten Tag des Folgemonats nach vollständiger Kaufpreiszahlung (Zahlungseingang) auf den Käufer über. Ab diesem Zeitpunkt trägt der Käufer das Wohngeld und tritt in die Rechte und Pflichten der WEG ein. Bei vermieteten Einheiten tritt der Käufer in das Mietverhältnis ein. Der Käufer tritt mit Wirkung und bezogen auf die Zeiträume ab dem Übergabetag in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Der Verkäufer tritt sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis, soweit sie ab dem Übergabetag entstehen, an den Käufer ab. Der Käufer ist ab diesem Zeitpunkt auch bevollmächtigt, alle das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Der Kauf erfolgt im bestehenden Zustand (Gebrauchtimmobilie). Der Käufer kauft den Kaufgegenstand in gegenwärtigem altersbedingtem Zustand. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels am Kaufgegenstand sind ausgeschlossen, ebenso eine Schadensersatzhaftung für Sachmängel an etwa mitverkauften beweglichen Sachen.

Der Käufer wird im Kaufvertrag darauf hingewiesen, dass bei Altbauten ein erhöhter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf bestehen kann und das Vorhandensein alterstypischer Mängel nicht auszuschließen ist. Dem Käufer ist weiter bekannt, dass zum Teil Abwasserleitungen aus schadstoffhaltigem Material (z.B. Asbest) bestehen könnten; der Verkäufer haftet dafür nicht.

Zur Sicherung des Käufers wird eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Auflassung (Eigentumsübertragung) erfolgt erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Nachweis der unbaren Zahlung. Der Verkäufer ist im Rahmen einer sogenannten Belastungsvollmacht verpflichtet, bei der Beleihung des Kaufgegenstandes bereits vor Eigentumsumschreibung mitzuwirken (vgl. hierzu § 9 des Kaufvertrages).

Laut Kaufvertrag besteht eine Pflicht zur Zahlung von Instandhaltungsrücklagen-Sonderzahlungen in die allgemeine Liquiditätsreserve an die WEG. Die WEG beabsichtigt auf Grundlage ihrer Beschlussentwürfe, die Durchführung dieser Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen (u. a. Fassaden- und Betonarbeiten, Malerarbeiten sowie Maßnahmen gemäß TÜV-Gutachten) zu beschließen. Zu deren Finanzierung sollen zwei Sonderumlagen der Instandhaltungsrücklage beschlossen werden. Der Käufer verpflichtet sich, unabhängig vom Zeitpunkt des Eigentumsübergangs, die auf die veräußerte Einheit entfallenden Sonderumlageanteile zu übernehmen und bei Fälligkeit an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu leisten. Die Zahlung erfolgt entsprechend den noch zu fassenden Beschlüssen auf das hierfür vorgesehene Rücklagenkonto der WEG.

Die WEG plant zwei Sonderumlagen zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen:

- Sonderumlage 1: Instandsetzungen gemäß TÜV-Gutachten.
- Sonderumlage 2: für Fassaden-, Beton- und Malerarbeiten.

Die Zahlungen erfolgen direkt auf das von der WEG angegebene Rücklagenkonto. Sollte der Verkäufer bereits gezahlt haben, erstattet ihm der Käufer diese Beträge gegen Nachweis.

Der Verkäufer stellt sicher, dass alle Erwerber seiner Einheiten dieselben Verpflichtungen übernehmen. Laut Kaufvertrag zahlt der Verkäufer selbst für am 31. Dezember 2027 noch in seinem Eigentum stehende Wohnungen, die auf diese Einheiten entfallenden Sonderumlagen, sobald sie fällig sind.

Der Verkäufer unterwirft sich für bestimmte Pflichten der Zwangsvollstreckung. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfungen erfolgen jeweils nebst Verzugszinsen zu Gunsten des jeweiligen Gläubigers gemäß § 288 Abs. 1 BGB ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung.

Der Verkäufer schuldet lastenfreien Eigentumsübergang, soweit nicht der Käufer an der Bestellung der Last mitgewirkt hat oder in diesem Vertrag anderes vereinbart ist, nicht aber die Freiheit des Kaufgegenstandes von etwaigen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten. Er garantiert jedoch, dass ihm solche sowie unerledigte behördliche Auflagen nicht bekannt sind. Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung und Pfandhaftentlassung aller vom Käufer nicht übernommener (auch künftiger) grundbuchlicher Belastungen.

Der Käufer trägt die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Beurkundung und ihres Vollzuges, jedoch trägt der Verkäufer die Mehrkosten, die durch eine etwa erforderliche Lastenfreistellung entstehen.

Teilungserklärung vom 10. November 2020 nebst Nachtragsurkunden

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 10. November 2020 (UR/Nr.: 1227/2020S) nebst 1. Nachtragsurkunde vom 1. Februar 2022 (UR/Nr.: 98/2022S) des Notars Thomas Santüns mit Sitz in Berlin, und der 2. Nachtragsurkunde vom 12. Mai 2025 (UR H450/2025) und 3. Nachtragsurkunde vom 8. Oktober 2025 (UR/Nr. H964/2025), des Notars Dr. Patrick Hollmann mit Sitz in Berlin, gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung gebildet.

Weiterhin enthält die Teilungserklärung Vorgaben über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung in Form der sog. Gemeinschaftsordnung. Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht in der Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt ist.

Verwaltervertrag

Es wird ein Verwaltervertrag für die Wohnungseigentumsanlagen des Verwaltungsobjekts WEG Hansastraße 8,9,11 in 13409 Berlin mit der TRIOS Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Wiesendamm 21/23. 22, 13597 Berlin („Verwalterin“) abgeschlossen. Der Käufer einer angebotenen Einheit tritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft und den Verwaltervertrag ein. Die Verwaltungsbestellung gilt vom 01. Mai 2026 bis zum 30. April 2029.

Entsprechend dem Vertragsentwurf erhält die Verwalterin u.a. für ihre reguläre Verwaltungstätigkeit Vergütungssätze i.H.v. EUR 30,00 monatlich pro Wohneinheit zzgl. Mehrwertsteuer. Die Gesamtnettovergütung erhöht sich um jeweils EUR 2,00 ab dem 1. Januar 2027 und dem 1. Januar 2028 zzgl. der dann gültigen Mehrwertsteuer. Nicht mit der Pauschalvergütung abgegolten sind Zusatzleistungen, in Form von besonderen Verwaltungsleistungen, die im Vertrag gesondert ausgewiesen sind.

Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus dem Leistungskatalog des Verwaltervertrags, sowie dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergemeinschaft sowie u. U. auch aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen. Der Käufer einer angebotenen Einheit tritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft und den Verwaltervertrag ein.

Weiterhin besteht ein Mietverwaltungsvertrag für das Sonder- und Teileigentum zwischen der Verkäuferin und der Trios Hausverwaltungs-GmbH. Der Vertrag hat eine Laufzeit vom 01. Mai 2026 bis 31. Dezember 2027. Er kann vom Eigentümer zum Ende der Laufzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Andernfalls verlängert er sich danach stillschweigend auf unbestimmte Zeit, sofern er nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat gekündigt wird. Monatlich fällt eine Vergütung in Höhe von EUR 25,00 netto an pro Wohneinheit an.

Sofern eine Wohnung verkauft wird, endet die Verwaltung für diese Wohnung mit dem Lasten-Nutzen-Wechsel. Im Falle der Veräußerung des Objektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats nach Kündigungserklärung zu.

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) ermöglicht bei vermieteten Immobilien, die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die steuerlich anzunehmende Nutzungsdauer abzuschrei-

ben. Grundlage der AfA ist die sogenannte AfA-Bemessungsgrundlage, die sämtliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes umfasst – einschließlich der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- und Baunebenkosten (z.B. Architektenentgelte, Bauleistungen, Maklerprovision, Grunderwerbsteuer anteilig). Davon zu kürzen ist der Grund- und Bodenanteil, der nicht abschreibbar ist, da Grund und Boden grundsätzlich nicht wertmindernd genutzt werden.

Die konkrete Abschreibungsdauer und der jeweilige Abschreibungssatz richten sich nach den steuerlichen Vorgaben sowie den anerkannten Nutzungsdauern für Wohn- und Nutzungsgüter. Für Wohngebäude, die im Zeitraum zwischen 1925 und 2022 errichtet wurden, demnach das hier beworbenen Verkaufsobjekt Hansastraße 8,9,11 in 13409 Berlin, findet ein Abschreibungssatz von 2% p.a. Anwendung. Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, kann die AfA im Rahmen der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden und kann dadurch die jährliche steuerliche Belastung des Anlegers verringern.

Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Erwerb einer Immobilie lassen sich allerdings nur unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Käufers beurteilen. Daher wird jedem Interessenten empfohlen, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu Rate zu ziehen.

Grundbuch- und Umweltangaben

Allgemeine Grundbuchangaben
Für die 53 Eigentumswohnungen sind beim Grundbuch von Berlin-Wedding des Amtsgerichts Mitte für jeden Miteigentumsanteil Wohnungsgrundbuchblätter (Blatt 39385 bis Blatt 39437) angelegt („Wohnungsgrundbuchblätter").

In der II. Abteilung sind keine Eintragungen vorgenommen worden.
In der III. Abteilung wird nach Vollzug der beim zuständigen Grundbuchamt eingereichten Anmeldungen unter der laufenden Nummer 2 eine Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.000.000,00 für die Vereinigte Sparkasse im Märkischen Kreis, Plettenberg, eingetragen, die mit 15% verzinst wird.

Bau- und Altlasten
Mit Schreiben vom 14. April 2026 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, bescheinigt, dass für die Liegenschaft Hansastraße 8, 9, 11, Grundstücke Flur 8, Flurstücke 481, keine Baulast eingetragen ist.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2026 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt bescheinigt, dass die Liegenschaften Hansastraße 8, 9, 11, Flurstück 481 in 13409 Berlin nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen ist.

Somit liegen derzeit keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Risikohinweise

Mit dem Erwerb einer Immobilie sind Chancen und Risiken verbunden. Der Kauf einer Immobilie ermöglicht es, von der potenziellen Wertsteigerung zu profitieren, indem man sie als Kapitalanlage nutzt.

Durch die Vermietung der Immobilie kann der Käufer hieraus Mieteinnahmen generieren. Die Höhe dieser Einnahmen hängt von den vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag, etwaigen Minderungsrechten des Mieters sowie etwaigen, den Einnahmen gegenüberstehenden Kosten ab. Abhängig von der persönlichen Lebensplanung ist der Erwerb einer Immobilie grundsätzlich auch als Altersvorsorge geeignet. Dies gilt jedoch nur, wenn der Erwerber in der Lage ist, die mit dem Erwerb verbundenen Risiken zu tragen.

Allgemeine Angaben zu den nachfolgenden Risiken

Die anschließende Darstellung soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie aufzeigen. Es handelt sich hierbei um eine subjektive Auswahl bestimmter Risiken. **Es wird darauf hingewiesen, dass dies keine vollständige Darstellung der Risiken ist.** Es werden nachfolgend bestimmte ausgewählte typische Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie dargestellt. Es kann jedoch, insbesondere angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unsicherheiten, sowohl in Bezug auf die Liegenschaft und die Immobilie als auch in Bezug auf die persönliche Situation des Käufers, nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Risiken entstehen oder sich realisieren.

Insbesondere persönliche Umstände des Käufers, die seine finanzielle Situation und steuerliche Behandlung betreffen, werden nachfolgend nicht berücksichtigt. Der Käufer muss selber prüfen, ob der Erwerb der angebotenen Einheiten insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen Lebensumstände, seine Vermögensverhältnisse und seine steuerliche Behandlung für ihn geeignet ist.

Die nachfolgende Gliederung der Risiken soll keine Aussage über eine Wahrscheinlichkeit der Risikorealisierung treffen. Über die tatsächliche Wertentwicklung der angebotenen Einheiten können keine Aussagen getroffen werden. Es wird dem Käufer empfohlen, nicht nur die nachfolgenden Risiken bei seiner Investitionsentscheidung zu berücksichtigen, sondern eigene sachkundige Steuer-, Bank- und/oder Rechtsberater mit zu Rate zu ziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Risiken allein oder kumuliert (d.h. summiert/angesammelt) oder aber auch jeweils in einer besonders starken Ausprägung eintreten können.

Risiken aufgrund der negativen Entwicklungen der Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft wird von einer Vielzahl negativer Faktoren beeinflusst, die oft miteinander verknüpft sind. Politische Instabilität, Konflikte und Handelsbeschränkungen führen zu Unsicherheit und stören den internationalen Handel. Wirtschaftskrisen, Finanzmarktinstabilität sowie Inflation oder Deflation beeinträchtigen Investitionen, Konsum und das Vertrauen in die Märkte. Naturkatastrophen und der Klimawandel verursachen Schäden an Infrastruktur und Landwirtschaft, während Pandemien und Gesundheitskrisen zu Produktionsausfällen und einer Belastung der öffentlichen Haushalte führen. Handelskonflikte und Protektionismus behindern den freien Warenverkehr und erhöhen die Preise. Zudem wirken sich hohe Arbeitslosigkeit, soziale Ungleichheit und technologische Disruptionen negativ auf die wirtschaftliche Dynamik aus. Schließlich können Rohstoffknappheit und starke Preisschwankungen die Produktionskosten erhöhen und die Stabilität der Weltwirtschaft weiter gefährden. Die wichtigsten Risiken des Immobilienmarktes sind Nachfragerückgang, Preisverfall, Finanzierungsschwierigkeiten, Mietausfälle, Wertberichtigungen, Bauverzögerungen und zusätzliche regulatorische Belastungen. Wirtschaftliche Unsicherheit entsteht, wenn die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft schwer vorhersehbar ist, beispielsweise durch Krisen, Rezessionen oder geopolitische Spannungen. Diese Unsicherheit wirkt sich direkt auf das Verhalten von Investoren, Unternehmen und Privatpersonen aus und führt häufig zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Durch die Auswirkungen wird die Weltwirtschaft schwer belastet. Folgen sind eine anhaltende Rezession, die Energiekrise und damit verbundene und derzeit noch nicht abzuschätzende, finanzielle Folgen. Sowohl private als auch institutionelle Investoren zögern in unsicheren Zeiten, größere finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Immobilienkäufe sind meist langfristige und kapitalintensive Investitionen. Bei unklarer wirtschaftlicher Lage steigt das Risiko von Wertverlusten oder Mietausfällen, weshalb viele Investoren abwarten, bis sich die Lage stabilisiert. Banken und andere Kreditgeber werden in unsicheren Zeiten vorsichtiger und verschärfen ihre Kreditvergabekriterien. Höhere Zinsen und strengere Anforderungen

erschweren es Käufern und Investoren, Immobilien zu finanzieren. Dies dämpft die Nachfrage zusätzlich.

Hohe Inflation führt zu steigenden Bau- und Sanierungskosten. Gleichzeitig reagieren Zentralbanken oft mit Zinserhöhungen, um die Inflation zu bekämpfen. Steigende Zinsen verteuern Immobilienkredite, was die Nachfrage nach Immobilien dämpft und zu sinkenden Preisen führen kann. Engpässe und Preisschwankungen bei Baumaterialien verteuern Bauprojekte und können zu Verzögerungen führen. Dies könnte eventuelle, zukünftige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen der hier angebotenen Wohneinheiten negativ beeinflussen und Verzögerungen herbeiführen oder gar unmöglich machen.

Vertragspartner / Insolvenzrisiko

Verkäuferin ist die HS8b11 Liegenschaften GmbH mit Sitz in Berlin. Ihr Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Geschäftsbeteiligungen, Grundstückinvestitionen aller Art sowie der Erwerb und der Verkauf von Immobilien. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich für die Verkäuferin die durch die generelle Tätigkeit am Markt bestehenden Risiken realisieren und sie nach Abschluss eines Kaufvertrags über eine Eigentumswohnung mit einem Käufer insolvent wird.

In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Verkäuferin ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Wurde beim Erwerb einer Eigentumswohnung zu Gunsten des Käufers bereits eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übereignung der erworbenen Eigentumswohnung und kann unverzüglich nach Zahlung des Kaufpreises Lastenfreistellung durch die Gläubiger der Verkäuferin verlangen.

Wird die Verkäuferin insolvent, bevor die Nutzen und Lasten des Objekts auf den Käufer übergegangen sind (Besitzübergang), besteht zudem das Risiko, dass der Käufer in Bezug auf das Sonder- und Gemeinschaftseigentum wegen rückständiger Wohngeldforderungen sowie nicht bezahlter öffentlicher Lasten und Abgaben (z.B. Grundsteuern) persönlich haftet.

Weiterhin verpflichtet sich der Verkäufer im Kaufvertrag, dass er für noch nicht verkaufte Wohnungen die auf diese Einheiten entfallenden Sonderumlagen nach Maßgabe der Regelungen des Kaufvertrages, sobald sie fällig sind, bezahlt. Im Falle einer Insolvenz kann die Verkäuferin dies möglicherweise nicht begleichen und es könnten unerwartete Mehrzahlungen auf die übrigen Käufer zukommen.

Es können auch andere für die Eigentumswohnungen relevanten Vertragspartner - wie z.B. der Hausverwalter - insolvent werden. Auch insoweit besteht das Risiko, dass es aufgrund der Insolvenz zu wirtschaftlichen Schäden der Eigentümer kommt.

Kaufvertrag

Nach Abschluss des Kaufvertrags über eine Einheit ist der Käufer grundsätzlich an diesen gebunden. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn unter besonderen Umständen ein gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht besteht. Unter besonderen Umständen (bspw. arglistige Täuschung seitens der Verkäuferin) kommt auch eine Anfechtung des Kaufvertrags in Betracht.

Für seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag haftet der Käufer mit seinem gesamten Vermögen. Ist der Käufer nicht in der Lage, den geschuldeten Kaufpreis oder die geschuldeten Sonderumlagen zu bezahlen oder verletzt der Käufer eine andere Vertragspflicht, so ist es zudem nicht ausgeschlossen, dass die Verkäuferin Schadensersatzansprüche geltend macht.

Der Käufer verpflichtet sich - neben der Zahlung des Kaufpreises für den Kaufgegenstand – zur Zahlung von Instandhaltungsrücklagen-Sonderzahlungen (vgl. Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ und „Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage“). Gemäß der gutachterlichen Bestandsanalyse und gemäß dem Kauvertrag sind Instandhaltungsrücklagen bzw. Sonderumlagen zu zahlen. Die Eigentümergemeinschaft (WEG) plant zwei Sonderumlagen zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen im Rahmen einer ersten Umlage für Fassaden-, Beton- und Malerarbeiten und einer zweiten Sonderumlage für weitere Instandsetzungen gemäß dem TÜV-Gutachten. Die Gesamthöhe der wird von allen Miteigentümern gemeinsam aufgebracht, im Falle von noch nicht verkauften Einheiten erbringt die Verkäuferin notwendigen Zahlungen hierfür nach Maßgabe der Regelungen des Kaufvertrages.

Ziel ist es, bis spätestens 31. Dezember 2027 durch alle Erwerber der Einheiten einen festgelegten Gesamtbetrag in die Sonder-Instandhaltungsrücklage bzw. Liquiditätsreserve der WEG einzuzahlen.

Der Betrag soll für die Durchführung mittel- und langfristiger empfohlener Maßnahmen gemäß der Grobkostenschätzung im Rahmen der Bauzustandsfeststellung genutzt werden. Die auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Einzahlungshöhen richten sich dabei nach der Höhe der Miteigentumsanteile.

Der Verkäufer verpflichtet sich zusätzlich selbst - bezogen auf alle am 31. Dezember 2027 noch in seinem Eigentum stehenden Einheiten, die er dann noch nicht an Erwer-

ber mit der Pflicht zur Leistung entsprechender Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage verkauft haben sollte, die auf sie entfallenden Instandhaltungsrücklagen-Sonderzahlungen an die WEG unverzüglich zu leisten. Dabei unterwirft sich der Verkäufer gemäß Kaufvertrag wegen seiner etwaigen Zahlungspflicht in die Rücklage der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Es besteht aber das Risiko, dass die Verkäuferin derzeit nicht übersehen kann, wie viele Wohneinheiten zum 31. Dezember 2027 sich noch in seinem Eigentum befinden werden, er also nicht die Höhe der Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage abschätzen kann. Insbesondere besteht das Risiko, dass der Verkäufer die Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage nicht leistet, bspw. in Folge einer Insolvenz, und dadurch die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können. Diese wären dann nur in dem geplanten Maße durchführbar, wenn Käufer die eigentlich vom Verkäufer zu leistenden Einzahlungen in die Sonderinstandhaltungsrücklage übernehmen würden.

Wohnungseigentümergemeinschaft

Aus der Mitgliedschaft des Käufers in der Wohnungseigentümergemeinschaft können sich Risiken ergeben. Mit dem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft sind Kosten verbunden, die beim Erwerb einer Immobilie, die nicht in einer Eigentümergemeinschaft steht, nicht in dieser Form anfallen würden. Als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft ist der Käufer zur Leistung von Vorauszahlung verpflichtet, mit der die laufenden Kosten des Objekts abgedeckt werden. Nach § 28 Abs. 2 WEG ist auch die Zahlung von Nachschüssen möglich.

Die Wohnungs- und Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung. Instandhaltungsrücklagen, die von den Eigentümern gebildet werden, stehen im Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft. Beiträge, die etwa während der Dauer des Eigentums an einer Eigentumswohnung in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt wurden, verbleiben im Falle eines Verkaufs der Eigentumswohnung bei der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 9a Abs. 4 WEG einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern Nachteile zufügt. Probleme können auftreten, wenn ein anderer Miteigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und keine Zahlungen mehr leisten können, besteht die Haftung der anderen Miteigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft im Außenverhältnis fort. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nachteilige bzw. interessen- oder zweckwidrig bindende Beschlüsse mit Mehrheit gegen die Interessen eines Miteigentümers gefasst werden, oder dass Reparaturen am Gemeinschaftseigentum notwendig werden und die von den Wohnungseigentümern gebildete Instandhaltungsrücklage hierfür nicht ausreicht. Es ist möglich, dass in der Wohnungseigentümergemeinschaft Uneinigkeit herrscht über die Frage, ob bestimmte Kosten einem Sondereigentum oder aber dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, mit der Folge, dass jeder Miteigentümer an den Kosten anteilig beteiligt wird. Dem interessierten Käufer wird empfohlen, die Teilungserklärung nebst Nachträgen, die Gemeinschaftsordnung sowie alle gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft sorgfältig zu lesen und selbstständig auf etwaige Belastungen und Risiken hin zu prüfen.

Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Eine Immobilie erfordert regelmäßige Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Dem Käufer ist bewusst, dass bei Gebrauchtimmobilien ein erhöhter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf bestehen kann und das Vorhandensein alterstypischer Mängel nicht auszuschließen ist. Um hier eine zustandsgemäße Einschätzung der hier angebotenen Liegenschaft zu ermöglichen, wurde eine Bauzustandsfeststellung vom 18. Dezember 2025 durch einen Gutachter erstellt, die weitere Empfehlungen zur Instandsetzungsmaßnahmen vorschlägt und die jeder Käufer vor seiner Kaufentscheidung gelesen haben sollte. Dem Käufer ist weiter bekannt, dass Aufgrund des Baualters nicht ausgeschlossen werden kann, dass schadstoffhaltige Materialien (z.B. Asbest in Abwasserleitungen) verbaut wurden; der Verkäufer haftet dafür nicht. Gemäß dem Gutachten wird empfohlen, Leitungen dahingehend weiter zu beproben, um auszuschließen, dass die Leitungen Asbestfasern enthalten.

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet die Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandhaltung. Die Instandhaltungspflichten sind klar zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie Sondernutzungsflächen abgegrenzt. Grundsätzlich gilt, dass jeder Eigentümer für sein Sondereigentum und die ihm zugeordneten Sondernutzungsflächen selbst verantwortlich ist, während das Gemeinschaftseigentum gemeinschaftlich, meist nach Miteigentumsanteilen, instandgehalten wird. Weiterhin haben die Sondereigentümer rechtmäßig durchgeführte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bzw. die Erweiterung/Instandsetzung von Medien zwecks Versorgung von Sondereigentumseinheiten zu dulden und erforderlichenfalls auch den dazu erforderlichen Zugang und Inanspruchnahme ihres Sondereigentums und ihrer Sondernutzungsflächen zu dulden und zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass nach dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen und die dafür vorgesehen Mittel aus der im Kaufvertrag vorgesehenen Sonderinstandhaltungsrücklage nicht ausreichen könnten. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

Das gilt insbesondere, wenn die Eigentumswohnung vermietet wird, da dies erfahrungsgemäß eine erhöhte Abnutzung nach sich zieht. Die mit den Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Kosten sowie Reparaturkosten können grundsätzlich nicht aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden, sondern sind vom Käufer selbst zu tragen und müssen im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigt werden. Insofern ist dem Käufer zu empfehlen, auch bezüglich seines Sondereigentums ausreichende Rücklagen zu bilden. Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass im Fall eines Verkaufs der Eigentumswohnungen ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird; im Fall der Vermietung kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann. Dem Käufer, der eine vermietete Wohnung erwerben möchte, ist zu empfehlen, sorgfältig zu prüfen, wie lange das Mietverhältnis besteht und ob vor oder während der Vermietung Instandhaltungsmaßnahmen am Sondereigentum vorgenommen wurden.

Insofern ist dem Käufer zu empfehlen, auch bezüglich seines Sondereigentums ausreichende Rücklagen zu bilden. Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass im Fall eines Verkaufs der Eigentumswohnungen ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird; im Fall der Vermietung kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann.

Insgesamt besteht das Risiko, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten- etwaige Beeinträchtigungen zur Folge haben - wie z.B. Renovierungslärm - die von den anderen Wohnungseigentümern hingenommen werden müssen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich verzögern, es zu Mängeln bzw. Mehrkosten kommt.

Immobilienverwaltung

Für die angebotenen Einheiten wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen, dem der Käufer beitritt. Der Verwaltervertrag umfasst die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und die Erledigung verschiedener Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilie notwendig sind. Der Käufer hat dann hierfür die monatlich entstehenden Kosten zu tragen. Für die Verwaltung des Sondereigentums kann der Käufer einen Vertrag mit dem Verwalter abschließen

Die Wirtschaftlichkeit der Eigentumswohnung hängt auch von der Leistungsfähigkeit des Verwalters ab, d.h. ein Ausfall, ein Fehler oder eine Untätigkeit des Verwalters kann einen erhöhten eigenen Aufwand des Käufers erforderlich machen und u. a. dazu führen, dass Mieter Minderungen geltend machen. Bei nachlässiger Verwaltung besteht zudem die Gefahr einer Wertminderung der Eigentumswohnung, einer eingeschränkten Vermietbarkeit und vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

Kosten und Finanzierung

Der Erwerb einer angebotenen Einheit ist mit Kosten verbunden (bspw. Beurkundungs- und Grundbuchkosten, Erwerbsnebenkosten wie etwaige Steuern, Vermittlungsprovisionen etc.). Mit dem Erwerb des Objekts treffen den Käufer auch laufende Kosten, bspw. aus dem Verwaltervertrag.

Wird der Erwerb vom Käufer ganz oder teilweise fremdfinanziert, beispielsweise durch ein Bankdarlehen, können sich für den Käufer typische Finanzierungsrisiken realisieren. Die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) eines Bankdarlehens sind üblicherweise für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben und daher zeitlich befristet (Sollzinsbindung). Nach Ablauf der Sollzinsbindung muss sich der Käufer um eine Anschlussfinanzierung bemühen bzw. mit der darlehensgewährenden Bank neue Konditionen verhandeln. Für den Zeitraum, in dem für das Darlehen

keine Sollzinsbindung besteht, besteht das Risiko, dass ein gestiegenes Zinsniveau zu einer Erhöhung der Kosten für eine Anschlussfinanzierung führt. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn der Darlehensvertrag vorzeitig gekündigt wird. In diesem Fall ist nicht auszuschließen, dass der Käufer ein Anschlussdarlehen nur zu ungünstigeren Zinskonditionen erhält. Daneben können neue/weitere Bankbearbeitungsgebühren anfallen.

Risiken durch Instandhaltungsmaßnahmen und Sonderumlagen
Die hier angebotenen Wohneinheiten liegen in einem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1988 in Berlin-Mitte.

Insgesamt besteht das Wohnquartier aus 53 Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Um potenziellen Erwerberinnen und Erwerbern eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten, hat die HS8b11 Liegenschaften GmbH ein unabhängiges technisches Gutachten beauftragt. Ziel dieser Untersuchung war es, den baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentum des Gebäudes objektiv zu erfassen und die wesentlichen technischen, wirtschaftlichen und energetischen Aspekte transparent darzustellen. Die Grobkostenschätzung erfolgt auf der Grundlage der Prüfung durch Begehung von exemplarischen Bereichen des Gemeinschaftseigentums und Teilen des Sondereigentums durch. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um überschlägige Ansätze handelt und nicht um eine Kostenschätzung gemäß § 33 und Anlage 11 zur HOAI. Vorsorglich wird weiter darauf hingewiesen, dass die abgeschätzten Kosten erheblich abweichen können, wenn sich im Zuge von erweiterten Untersuchungen und/oder im Zuge der Planung weitere notwendige Leistungen ergeben, die anlässlich der Inaugenscheinnahme nicht erkannt werden konnten.

Gemäß der gutachterlichen Bestandsanalyse und gemäß dem Kauvertrag sind Instandhaltungsrücklagen bzw. Sonderumlagen zu zahlen. Die Eigentümergemeinschaft (WEG) plant zwei Sonderumlagen zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen, nämlich eine erste Sonderumlage für Fassaden-, Beton- und Malerarbeiten, sowie eine zweite Sonderumlage für die weiteren Instandsetzungen gemäß TÜV-Gutachten. Die genaue Höhe dieser beiden Sonderumlagen und deren Verteilung auf die einzelnen Wohnungen ergibt sich aus den Beschlussvorlagen der WEG. Es besteht also das Risiko zusätzlicher finanzieller Belastungen sowohl für den Käufer als auch für die Verkäuferin. Sobald die Sonderumlagen durch die WEG beschlossen werden, ist der jeweilige Wohnungseigentümer – somit auch der Käufer – zur Zahlung der auf seine Einheit entfallenden Anteile verpflichtet. Die genaue Höhe dieser Umlagen ergibt sich erst mit dem rechtswirksamen Beschluss der WEG. Eine Garantie für das Zustandekommen oder die Höhe der Sonderumlagen kann nicht übernommen werden. Käufer sollten dieses potenzielle Kostenrisiko bei ihrer Investitionsentscheidung berücksichtigen.

Grundlage der Grobkostenschätzung gemäß dem TÜV-Gutachten sind die Instandsetzungsmaßnahmen, die in der gutachterlichen Stellungnahme beschrieben wurden. In der Kostenschätzung erfolgt eine Untergliederung der Instandsetzungsmaßnahmen in kurzfristige Maßnahmen, mittelfristige Maßnahmen und langfristige Maßnahmen. Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem Jahr erfolgen. Die mittelfristigen Maßnahmen sollten in 2 bis 7 Jahren erfolgen und für die langfristigen Maßnahmen sollte ein Zeitraum von 8 bis 10 Jahren in Betracht gezogen werden. Die mittel- und langfristig notwendigen Maßnahmen beziffern sich ausweislich gutachtlicher Grobkostenschätzung auf einen Gesamtbetrag von EUR 434.000,00 netto zzgl. MwSt.. Dieser Betrag soll der Wohneigentümergemeinschaft kurzfristig zur Verfügung stehen, um sämtliche vorgenannten mittel – und langfristigen Maßnahmen (1-7 Jahre) durchführen zu können. Die geschätzten Kosten stellen reine Bauausführungskosten dar. Baunebenkosten wie Baustelleneinrichtung, Fachplanung und Bauüberwachung sind in den geschätzten Kosten des TÜV-Gutachtens nicht enthalten, werden jedoch vom Verkäufer kalkulatorisch berücksichtigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig weitere notwendige Instandsetzungsmaßnahmen ergeben könnten, die das Gutachten bislang nicht berücksichtigt hat.

Wiederveräußerbarkeit
Im Falle einer Weiterveräußerung der Immobilie kann der Käufer (Eigentümer) bei einer seit dem Erwerb eingetretenen Wertsteigerung einen Gewinn erzielen oder bei einem seit dem Erwerb eingetretenen Wertverlust einen Verlust erleiden.

Eine Immobilie kann nicht so einfach veräußert werden wie liquide Kapitalanlagen (bspw. Aktien). Die Veräußerung einer Immobilie ist mit Kosten und Zeit verbunden. Je nach Einzelfall können Kosten anfallen, bspw. Vermittlungsprovisionen, Notar- und Grundbuchkosten etc. So bedarf ein Kaufvertrag über eine Immobilie grundsätzlich der notariellen Beurkundung. Die Vornahme der zur Veräußerung erforderlichen Eintragungen im Grundbuch (Auflassungsvormerkung), von denen üblicherweise auch die Kaufpreiszahlung an die Verkäuferin abhängt, ist zeitaufwändig. Es besteht zudem das Risiko, dass im Falle einer Weiterveräußerung der Immobilie diese nicht mehr denselben Wert aufweist wie beim Kauf. Der Wertverlust kann darauf beruhen, dass sich das soziale Umfeld der Liegenschaft geändert hat oder die Nachfrage nach Immobilien allgemein gesunken

ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Ausstattungsstandard für Wohnraum (Innenausstattung und/oder Eigenschaften hinsichtlich Bausubstanz/Bauqualität) in der Zukunft ändert und ein Standard nachgefragt wird, den die angebotenen Eigentumswohnungen derzeit nicht aufweisen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Weiterveräußerung nur mit Verlust möglich ist.

Lage der Immobilie

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen können, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Die Liegenschaft befindet sich in Berlin - Mitte. Das Umfeld der Liegenschaft und die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise an dem Standort sind Schwankungen unterworfen. Dies kann sich auf die Wertentwicklung der Immobilie sowohl positiv als auch negativ auswirken. Der Käufer sollte beachten, dass sich der Wert einer Immobilie selten linear entwickelt.

Altlasten und Baulasten

Mit Schreiben vom 14. April 2026 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, bescheinigt, dass für die Liegenschaft Hansastraße 8, 9, 11, Grundstücke Flur 8, Flurstücke 481, keine Baulast eingetragen ist.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2026 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt bescheinigt, dass die Liegenschaften Hansastraße 8, 9, 11, Flurstück 481 in 13409 Berlin nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen ist. Ausweislich des vorbezeichneten Bescheides sind aufgrund der Lage des Objektes im Innenstadtbereich Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen, so dass entsprechende Risiken bestehen.

Somit bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt nach jetziger Erkenntnis keine Bau- oder Altlasten auf dem Grundstück. Diese Angaben stellen ausschließlich den derzeitigen Zustand dar; es kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass es zu einem zukünftigen Zeitpunkt zu späteren Entdeckungen einer Altlast oder Bodenveränderung kommen kann.

Risiko aus dem Zustand der Immobilie

Der Wert einer Immobilie ist auch immer von deren Zustand abhängig. Die hier angebotenen Einheiten befinden sich in einem Bestandshaus aus dem Jahr 1988. Es besteht die Gefahr, dass der Zustand der Immobilie - z.B. aufgrund von unentdeckten Umständen oder Baumängeln - nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht.
Die HS8b11 Liegenschaften GmbH beauftragte den TÜV SÜD mit der gutachterlichen Bestandserfassung vom 18. Dezember 2025 zur Beurteilung des Gemeinschaftseigentums der Wohnimmobilie, Hansastraße 8, 9, 11 in 13409 Berlin diese dem Käufer zur Verfügung gestellt. Jeder Käufer sollte die Bauzustandsfeststellung vor einer etwaigen Kaufentscheidung vollumfänglich gelesen haben. Die Bauzustandsfeststellung basiert auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in Bauzustandsfeststellung vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Bauzustandsfeststellung verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, welche den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen.
Jede Immobilie unterliegt außerdem der gewöhnlichen Abnutzung. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Immobilie zukünftig überdurchschnittlich schnell verschlechtert. Eine solche Entwicklung könnte z.B. aufgrund von Wetterextremen auftreten. Nachteilige Änderungen in dem Immobilienzustand gefährden den Wert der Eigentumswohnungen.

Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen

Das Eigentum und die Vermietung von Immobilien unterliegen rechtlichen Rahmenbe-

dingungen. In Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingung und Verschärfungen von diesen kommen, indem z.B. der Mieterschutz verstärkt wird (bspw. durch Verkürzung von Kündigungsfristen, Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten). Es besteht auch das Risiko, dass die Debatte über die Regulierung des Mietmarktes anhält und sich neue Forderungen entwickeln können, den Mietmarkt auf Bundesebene zu regulieren, sodass sich auch daraus Verschärfungen für den Immobilienmarkt ergeben können.
Ebenso können sich weitere gesetzliche Änderungen, etwa des Brandschutzes, Umweltschutzes, Schadstoffrechts, und die sich daraus ergebenden Sanierungspflichten ändern und sich daraus weitere Investitionen für die Käufer ergeben. Diese veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen könnten einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen, der zu erheblichen Zusatzkosten führen kann, die entweder aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen nicht auf den Mieter abgewälzt werden können.

Eigen- oder Fremdnutzung
Der Käufer kann die Eigentumswohnung selber bewohnen (sog. Eigennutzung), soweit kein gültiger Mietvertrag vorliegt, oder diese an einen Dritten vermieten (sog. Fremdnutzung). Bei den angebotenen Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht vermietet sind, kommen grundsätzlich beide Nutzungsarten in Betracht. Derzeit sind die angebotenen Eigentumswohnungen größtenteils vermietet, vgl. Einheitenübersicht ab Seite 42.

Wird eine vermietete Wohnung erworben, so tritt der Käufer in die sich aus dem bisherigen Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten mit dem Mieter ein. Der Käufer ist folglich an den bestehenden Mietvertrag gebunden. Eine Eigennutzung einer beim Erwerb vermieteten Wohnung kommt daher erst nach Ablauf bzw. Kündigung des bestehenden Mietvertrags in Betracht.

Eigennutzung

Ausstattung und Grundriss
Der Käufer ist grundsätzlich an den bestehenden Grundriss und die bestehende Ausstattung gebunden. Änderungen am Grundriss sind nur im Rahmen der rechtlichen Vorschriften zulässig. Wünscht der Käufer Änderungen an Grundriss oder Ausstattung, so muss er diese selbst beauftragen und trägt hierfür im vollen Umfang die Kosten.

Fremdnutzung
Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt, die Situation am Wohnungsmarkt und die Ausstattung maßgebend.

Eine Vermietung der Eigentumswohnung hat den Nachteil, dass die Wohnung im Fall der Wiederveräußerung für an der Eigennutzung interessierte Käufer aufgrund der grundsätzlich eingeschränkten Kündigungsmöglichkeit im Wohnraummietrecht uninteressant ist. Der wirtschaftliche Vorteil einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage verwirklicht sich in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer, da die mit dem Erwerb und der späteren Veräußerung der Eigentumswohnung verbundenen Kosten (Kaufpreis, Nebenkosten wie Notarkosten und Grundsteuer, eventuell Vertriebs- und Marketingkosten, Finanzierungskosten und Gewinnbesteuerung) durch den erzielten Wiederverkaufspreis gedeckt sein müssen. Im Fall einer kurzfristigen Weiterveräußerung besteht daher die Möglichkeit, dass die genannten Kosten durch die Differenz zwischen Kaufpreis und Wiederverkaufspreis nicht gedeckt sind, sofern nicht zwischenzeitlich eine kurzfristige Wertsteigerung eingetreten ist. Des Weiteren ist zu beachten, dass eine rasche Weiterveräußerung (Notverkauf) in der Regel nur mit Abschlägen vom marktüblichen Kaufpreis möglich ist.

Mieterbonität
Bei einer Vermietung trägt der Käufer grundsätzlich das Bonitätsrisiko des Mieters. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren Mietzahlungspflichten ganz oder teilweise - auch über einen längeren Zeitraum hinweg - nicht ordnungsgemäß nachkommen. Dies würde zum einen zu Mietausfällen beim Käufer führen, zum anderen wäre der Käufer ggf. gezwungen, ausstehende Mietbeträge im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens zu erstreiten, was ebenfalls mit weiteren Kosten verbunden wäre. Im Falle eines Obsiegens hätte jedoch grundsätzlich der Prozessgegner die Kosten zu tragen. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es sich bei den bestehenden Mietern ebenso wie bei Erstmietern um solche Mieter handelt, die die Mietsache nicht pfleglich behandeln, nicht sauber halten, (mutwillig) beschädigen etc., so dass entsprechende Kosten zu Lasten des Vermieters bzw. des Wohnungseigentümers entstehen würden. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass eine Räumungsklage für längere Zeit erfolglos bleibt.

Die Bonität des Mieters sollte daher anhand marktgängiger Vorgaben überprüft werden (sog. Selbstauskunftsformular mit Gehaltsnachweisen etc.). Doch auch bei ausweislich guter Bonität ist zu berücksichtigen, dass sich die geprüften Faktoren im Laufe der Zeit (z.B. durch Arbeitsplatzverlust oder Ehescheidung) negativ verändern können.

Ein weiteres Mietausfallrisiko (ganz oder teilweise) besteht auch dann, wenn der Mieter die Miete aufgrund eines (angeblichen) Mangels mindert. Erfolgt die Minderung zu Unrecht, so trägt der Vermieter das Risiko, dass der Mieter den zu Unrecht einbehaltenen Betrag

nicht bezahlt. Bei einer gerichtlichen Geltendmachung seines Anspruchs trägt der Käufer zunächst die damit verbundenen Kosten und in Bezug auf den Anspruch das Prozessrisiko.

Vor dem Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung sollte der Käufer daher Auskünfte über die Bonität des Mieters, über sein bisheriges Zahlungsverhalten und über etwaige Mängelanzeigen und durchgeführte Mietminderungen einholen.

Anschlussvermietung
Wird ein Mietvertrag gekündigt oder läuft dieser durch Fristablauf ab, so besteht das Risiko, dass eine Neu- und Anschlussvermietung nicht unmittelbar nach dem Auszugstermin erfolgen kann (bspw. aufgrund geringerer Nachfrage, erforderlichen Sanierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen etc.) und es daher zu (längerfristigen) Mietausfällen beim Käufer kommen kann. Bereits für die Suche nach einem (neuen) Mieter muss ausreichend Zeit einkalkuliert werden. Der Käufer sollte daher sicherstellen, dass er über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, um diesen Zeitraum, in dem keine Mieteingänge vorhanden sind, zu überbrücken. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Erwerb der Eigentumswohnung durch ein Darlehen finanziert wurde. Daneben hat ein etwaiger Leerstand auch zur Folge, dass die Nebenkosten (bspw. Strom, Gas etc.), die sonst vertraglich auf den Mieter umgelegt werden könnten, vom Käufer als Eigentümer der Wohnung getragen werden müssen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer erneuten Vermietung nicht die gleichen Konditionen hinsichtlich des Mietzinses erzielt werden können wie zuvor, weil eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingetreten ist, beispielsweise durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Lage der Immobilie und/oder die Mietstruktur bspw. aufgrund von politischen Entscheidungen, Veränderungen der Infrastruktur etc. verschlechtert und aufgrund dessen das Mietniveau sinkt.

Wird mit der Suche nach einem Mieter ein Makler beauftragt, so sind die Maklerkosten regelmäßig - zumindest teilweise - vom Käufer (Vermieter) zu tragen.

Mietvertrag
Es ist nicht ausgeschlossen, dass der mit dem Mieter abgeschlossene Mietvertrag unwirksame Regelungen enthält - bspw. bezüglich der Schönheitsreparaturklausel und/oder der Instandsetzungs- und Instandhaltungsklauseln. Hier besteht das Risiko, dass, wenn diese Klauseln unwirksam sind, die entsprechenden Kosten für etwaige Schönheitsreparaturen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht wirksam auf den Mieter umgelegt werden können und der Käufer - als Eigentümer der Wohnung - für diese Kosten bei entsprechendem Renovierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf aufzukommen hat.

Ferner können auch weitere für den Eigentümer der Eigentumswohnung ungünstige Regelungen im Mietvertrag enthalten sein, wie z.B. nachteilige Kündigungsfristen, Mietpreisklauseln etc.

Dem interessierten Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung wird empfohlen, den bestehenden Mietvertrag sorgfältig zu lesen und entweder selbstständig auf etwaige Risiken zu prüfen oder sich Rat bei einem Rechtsanwalt zu suchen.

Mietrechtliche Vorschriften
Das deutsche Mietrecht weist zahlreiche Vorschriften insbesondere zum Schutz privater Wohnungseigentumsmieter auf und beschränkt Rechte der Vermieter. Auch die Rechtsprechung setzt den Rechten der Vermieter und der Durchsetzung dieser Rechte häufig hohe Schranken. Dabei werden diese für Vermieter nachteiligen Umstände zunehmend weiter verschärft.

Jedem Kaufinteressenten wird daher empfohlen, sich über die geltenden mietrechtlichen Vorschriften und dessen praktischen Folgen in Bezug auf die konkret zu erwerbende Eigentumswohnung zu informieren.

Ein Kaufinteressent sollte schließlich beachten, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in der Zukunft zu Änderungen in der Rechtsprechung/Gesetzgebung kommt, die sich auch rückwirkend entfalten können, und die die Rechte des Mieters stärken und für den Vermieter nachteilig sein können.

Steuerpflichtigkeit von Mieterträgen
Die aus der Vermietung erzielten Erträge unterliegen grds. der Einkommenssteuer. Die Einkünfte aus der Vermietung wirken sich steuerlich unterschiedlich aus und sind von der persönlichen Einkommenssituation des Anlegers abhängig.

Allgemeine Risiken

Prozess- und Insolvenzrisiken
Sofern der Käufer einer angebotenen Einheit gegenüber der Verkäuferin und/oder Dritten im Zusammenhang mit dem Erwerb etwaige Schadensersatz- und/oder Gewährleistungsansprüche hat, trägt der Käufer bei einer gerichtlichen Geltendmachung seiner Ansprüche das Risiko, dass er die Prozesskosten tragen muss. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Käufer seine Ansprüche ganz oder teilweise gerichtlich nicht durchsetzen kann und/oder die Verkäuferin bzw. ein Dritter insolvent ist oder wird und der Käufer deshalb mit seinen Ansprüchen ausfällt.

Allgemeine rechtliche Risiken
Dieses Dokument beruht auf den rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen zum Zeitpunkt seiner Erstellung. Sollten sich nach diesem Zeitpunkt Änderungen in den tatsächlichen Umständen und/oder der Rechtsprechung, den Gesetzen und/oder der Verwaltungspraxis der zuständigen Ordnungsbehörden ergeben, welche auch eine Rückwirkung entfalten können, könnten sich daraus Nachteile für den Käufer ergeben. Dies ist abhängig von der jeweiligen Änderung, etwaige Auswirkungen können daher nicht prognostiziert oder beurteilt werden.

Insbesondere ist nicht ausgeschlossen, dass sich die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien zum Nachteil von Vermietern verschlechtern, bspw. durch Änderungen des Mietrechts (Mietpreisbremse, Kündigungsfristen etc.), des Umweltrechts (Energieanforderungen etc.) oder in anderen Bereichen.

Prognosen
Soweit in diesem Dokument Prognosen enthalten sind, besteht grundsätzlich das Risiko, dass diese aufgrund künftiger geänderter Umstände nicht oder nicht in vollem Umfang eintreten. Entwicklungen in der Vergangenheit, auf die in den Prognosen Bezug genommen wird, sind kein verlässlicher Indikator für künftige Entwicklungen. Ein Kaufinteressent sollte seine Kaufentscheidung daher nicht oder nicht ausschließlich auf die in diesem Dokument enthaltenen Prognosen stützen.

Steuerliche Risiken
Durch den Erwerb einer Einheit können sich verschiedene steuerliche Risiken ergeben, die insbesondere an die individuellen und persönlichen Verhältnisse des Käufers (Steuerpflichtigen) geknüpft sind. **Dem Käufer wird daher dringend empfohlen, etwaige Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Einheit mit seinem Steuerberater zu besprechen.** Es wird dem Käufer empfohlen, sich insbesondere über folgende Risiken zu informieren: Grunderwerbsteuerrisiken, bei Erwerb als Kapitalanlage die Qualifikation der Einkünfte (Möglichkeit eines gewerblichen Grundstückshandels), erbschafts- und schenkungssteuerrechtliche Risiken sowie sonstige relevante steuerliche Risiken.

Haftungsausschluss

Mit diesem Dokument werden Eigentumswohnungen dargestellt und beschrieben. Bei diesem Dokument handelt es sich nicht um einen Verkaufsprospekt; insbesondere nicht im Sinne des Vermögensanlagengesetzes oder des Kapitalanlagegesetzbuchs. Mit diesem Dokument wird keine Anlageberatung, Finanzierungsberatung oder Steuerberatung erteilt. Diesbezüglich sollte ein Kaufinteressent den Rat fachkundiger Dritter Personen - bspw. eines Steuerberaters - einholen. Die im Dokument enthaltenen Abbildungen, Illustrationen oder weiteren grafischen Darstellungen sind lediglich als Visualisierungshilfe gedacht. Bezüglich möglicher Abweichungen im Einzelfall wird keine Haftung übernommen. Für Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Die im Dokument angegebenen natürlichen und juristischen Personen werden nur zu Informationszwecken genannt. Insbesondere übernehmen die genannten natürlichen oder juristischen Personen keine Verantwortung für die Richtigkeit dieses Dokumentes oder einzelner Dokumentangaben.

Dieses Dokument hat den Stand vom 29. April 2026. Insoweit kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass solche Dokumentangaben, die einer Veränderung unterliegen, zum Zeitpunkt der konkreten Kaufentscheidung eines Interessenten nach wie vor aktuell sind. Es wird grundsätzlich kein laufender Dokumentnachtrag erstellt. Ein Kaufinteressent sollte sich daher über zwischenzeitlich eingetretene Änderungen bei der Verkäuferin erkundigen.

Die gemachten Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Verträge und Dokumente sind verkürzt zusammengefasst wiedergegeben. Jeder Käufer sollte vor Vertragsschluss zumindest den Kaufvertrag, einen etwaigen Mietvertrag, die Teilungserklärung nebst etwaiger Nachträgen und den Verwaltervertrag sowie das Gutachten gelesen und ggf. mit seinem Rechts- und Steuerberater besprochen haben. Hinsichtlich des Kaufvertrages gilt das individuell vertraglich Vereinbarte.

Glossar

Auflassung	Es handelt sich dabei um die bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem Notar zu erklärende dingliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers über die Übereignung von Grundstücken nach § 925 BGB.
Liegenschaft	Gemarkung Wedding (Blatt 39385 bis Blatt 39437), Flur 8, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche Hansastr. 8, 9, 11, mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.841 m².
Sondereigentum	Sondereigentum ist nach dem WEG ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung.
Sondernutzungsrechte	Durch Sondernutzungsrechte werden bestimmte Gebäudeflächen, die wie z.B. Gemeinschaftsräume in Gemeinschaftseigentum stehen, der ausschließlichen Nutzung eines Wohnungseigentümers zugeordnet.
Teilungserklärung	Die Teilungserklärung ist ein Rechtsbegriff des WEG und in § 8 WEG geregelt. Danach handelt es sich um eine Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird, die mit Sondereigentum an einzelnen Wohnungen verbunden sind.
Verkäuferin	HS8b11 Liegenschaften GmbH
Vormerkung	Eine Vormerkung ist im Grundbuchrecht die Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Eintragung oder Löschung eines Rechtes an einem Grundstück.
Wirtschaftsplan	Der Wirtschaftsplan ist nach dem WEG eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der beschlossene Wirtschaftsplan begründet die wirtschaftliche Verpflichtung der Wohnungseigentümer zu den Wohngeldzahlungen.
Wohnungseigentümergemeinschaft	Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird durch die Wohnungseigentümer gebildet. Deren oberstes Selbstverwaltungsorgan ist die Wohnungseigentümerversammlung. Die Wohnungseigentümergemeinschaft übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Anlagen

Nachstehend sind die Vertragsunterlagen nebst Anlagen und weitere Dokumente aufgeführt, die die Verkäuferin den potenziellen Käufern bei Interesse an den Wohneinheiten als Anlage zu diesem Dokument in Kopie zur Verfügung stellt:

Anlage:

- Musterkaufvertrag über eine Eigentumswohnung nebst Anlagen
- Gutachterliche Bestandsanalyse durch den TÜV SÜD
- Kaufpreisliste
- Teilungserklärung/Bezugsurkunde
- Verwaltervertrag/Verwaltervollmacht

Vertragspartner

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Vertragspartner im Zusammenhang mit der Eigentumswohnung wie folgt dargestellt:

Herausgeber der Broschüre	SH Real Estate Holding GmbH Kurfürstendamm 104, 10711 Berlin Tel.: +49 30 233 203 90 E-Mail: info@stonehedge.de
Verkäufergesellschaft	HS8b11 Liegenschaften GmbH Die Verkäufergesellschaft ist eine Gesellschaft der SH Real Estate Holding GmbH.
Geschäftsanschrift	Kurfürstendamm 104, 10711 Berlin
Handelsregister	Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 274918 B
Funktion	Verkäuferin der Eigentumswohnungen
Unternehmensgegenstand	Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Geschäftsbeteiligungen, Grundstücksinvestitionen aller Art sowie der Erwerb und der Verkauf von Immobilien.

Verwalter	TRIOS Hausverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsanschrift	Wiesendamm 21/23, 13597 Berlin
Handelsregister	Amtsgericht Charlottenburg, HRB 53761 B
Funktion	Hausverwaltung und Verwaltung von Mietwohnungen
Unternehmensgegenstand	Die Verwaltung und Instandhaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Wohnungen und Gewerberäumen.

Quellenverzeichnis

Textquellen:

[1] https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025/

[3] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-5-hj

[4] https://www.berlin.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/wirtschaftliche-entwicklung/

[5] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-5-hj

[6] https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2024-2040/

[7] https://www.berlin.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/wirtschaftliche-entwicklung/

[8] https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040

[9] https://www.tagesspiegel.de/berlin/neue-einwohner-prognose-fur-berlin-vier-millionen-im-jahr-2036--aber-weniger-kinder-und-jugendliche-14046305.html#:~:text=Demnach%20rechnet%20die%20Stadtentwicklungsverwaltung%20damit,9%20Millionen%20Menschen%20in%20Ber

[10] https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025/

[11] https://www.berlin.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/wirtschaftliche-entwicklung/

[12] https://www.berlin.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/wirtschaftliche-entwicklung/

[13] https://www.berlin.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/wirtschaftliche-entwicklung/

[14] https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-deutschland-bleibt-in-der-rezession.html

[15] https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.956839.de/25-24.pdf

[16] https://www.ey.com/de_de/newsroom/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024

[17] Ernst & Young Real Estate, a.a.O., 2024

[18] https://zia-deutschland.de/pressrelease/zia-iw-immobilienstimmungsindex-immobilienwirtschaft-blickt-wieder-skeptischer-in-die-zukunft-projektentwickler-besonders-betroffen-unzufriedenheit-mit-bundesregierung-ist-gros

[19] https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2025/Gutachten-ISI-IW-2025-Q1-Immobilienwirtschaft_bleibt_skeptisch.pdf

[20] Deutsche Hypo & Bulwiengesa AG, Deutsche Hypo Immobilienklima – 200. Ausgabe, 2024

[21] DIW, a.a.O., 2025

[22] https://berlin.kauperts.de/Strassen/Hansastrasse-13409-Berlin

[23] https://www.berlin.de/ba-mitte/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/bevoelkerung/artikel.1410742.php

[24] CBRE Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin 2025 | CBRE Germany

[25] https://www.berlin.de/ba-mitte/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/bevoelkerung/artikel.1410742.php

[26] https://www.berlin.de/ba-mitte/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/bevoelkerung/artikel.1410742.php

[27] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/meine-region/berlin-statistik/kultur

Bildnachweise:

Karime Benzakour-Knidel

Seite 6, 16, 19, 72, Cover: iStock by Getty Images

Seite 10, 18, 22: Adobe Stock

STONEHEDGE

Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin
Tel.: +49 30 233 203 90
E-Mail: info@stonehedge.de

stonehedge.de