Strenger

Ein gutes Gefühl.

DESIGN-QUARTIER IN REUTLINGEN/PFULLINGEN

Urban Alb — zwischen Stadt und Natur

strenger.de

Unverbindliche Visualisierung

Strenger

Ein gutes Gefühl.

Unverbindliche Visualisierung

DAS PROJEKT

Moderner Wohnraum mit Albflair.

In attraktiver Lage von Pfullingen entsteht ein modernes Wohnquartier mit einer lebendigen Mischung aus **hochwertigen Wohnungen und Reihenhäusern.** Die durchdachten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten vielseitige Grundrisse für individuelle Ansprüche, während die geräumigen Reihenhäuser der Typen „HipHop“, „Jazz“ und „Swing“ besonders für Familien, Paare und **Kapitalanleger** attraktiv sind.

Die zentrale Mikrolage ermöglicht es, die **charmante Altstadt** von Pfullingen mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten bequem in rund zehn Minuten zu Fuß zu erreichen. Schulen, Kitas und vielfältige Bildungsangebote liegen in unmittelbarer Nähe. Zudem profitieren Bewohner von der ausgezeichneten Anbindung an die **wirtschaftsstarke Albregion** mit international tätigen Unternehmen wie **Daimler Truck, Robert Bosch, Hugo Boss** sowie zahlreichen Hidden Champions.

Verkehrstechnisch bietet der Standort durch die nahe B312 und den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr hervorragende Verbindungen nach Reutlingen, Metzingen und Tübingen. Zugleich überzeugt Pfullingen mit **hoher Lebensqualität**: Freizeitangebote wie Wanderungen auf der Schwäbischen Alb, kulturelle Veranstaltungen rund um das historische Pfullinger Schlössle und vielseitige Sportmöglichkeiten prägen das attraktive Lebensumfeld.

INHALTSVERZEICHNIS

Unsere Inhalte – auf einen Blick.

4. Projektübersicht

6. Lageplan

7. Projektlageplan

8. Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

18. Beschreibung Haustypen

24. Beschreibung Wohnungen

24. QNG-Zertifizierung Häuser/Wohnungen

28. Strenger Standorte

32. Rechtliche Grundlagen

38. Steuerliche Grundlagen

42. Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

AUF EINEN BLICK

Hier kommen Preis und Design unter ein Dach.

Projekthighlights:

Moderne Ausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, voll ausgestattetes Designbad, Mehrfamilienhäuser mit Klinkerfassade

Nachhaltiges Energiekonzept: KfW40-NH, Photovoltaik, E-Mobilität

Attraktive Lage mit idealer Anbindung: Altstadt von Pfullingen fußläufig erreichbar, Reutlingen in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, ÖPNV, Schulen, Kindergärten, Nahversorgung, hoher Freizeitwert durch Nähe zur Schwäbischen Alb

Mehrwertes Leben im Quartier: Hochwertige Außenanlagen mit Quartiersplatz und Begegnungsflächen, Spielplatz

Kapitalanleger: Zukunftssicheres Investment, Sonder-Afa bis zu 10 %, bessere Finanzierungskonditionen durch nachhaltig zertifizierte Gebäude, Strenger-Sorglos-Paket

21 Reihenhäuser

42 Wohnungen

ca. 52–203 Wohn- /Nutzfläche in m²

2026/27 Geplante Fertigstellung

Strenger

Ein gutes Gefühl.

Unverbindliche Visualisierung

STAATLICHE FÖRDERBANK KFW

Clever investieren. Förderung mitnehmen.

Attraktive Immobilienfinanzierung für jeden: Die KfW-Förderbank bietet Förderkredite für Eigennutzer und Kapitalanleger an. Profitieren auch Sie von dieser wichtigen Finanzierungshilfe. Sie können Ihre Belastung für Zins und Tilgung pro Monat deutlich reduzieren. Denn wer nachhaltig baut, wird auch belohnt.

Einkommensunabhängige Förderung: Klimafreundlicher Neubau 297, 298*

KfW-Sonderkredit bis zu 150.000 Euro für Projekte mit zusätzlicher QNG-Zertifizierung. Unabhängig von Einkommen und Vermögen, für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Einkommensabhängige Förderung: Wohneigentum für Familien, 300*

Förderkredit bis maximal 270.000 Euro für Eigennutzer-Familien, deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 90.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreitet.

Mehr Infos zur KfW-Förderung

*Quelle: KfW.de Stand 11/2024

Reutlingen/Pfullingen — Urban Alb

Bildung und Kultur

1. Marktplatz Pfullingen/Rathaus/hist. Altstadt
2. Schloss Schule Pfullingen (Grundschule)
3. Friedrich-Schiller-Gynamsium
4. Kindertagesstätte
5. Wilhelm-Hauff-Realschule
6. Kindergarten
7. Villa Landenberger

Einkauf

8. Aldi Süd
9. Kaufland
10. Norma und Reformhaus

Ärzte und Infrastruktur

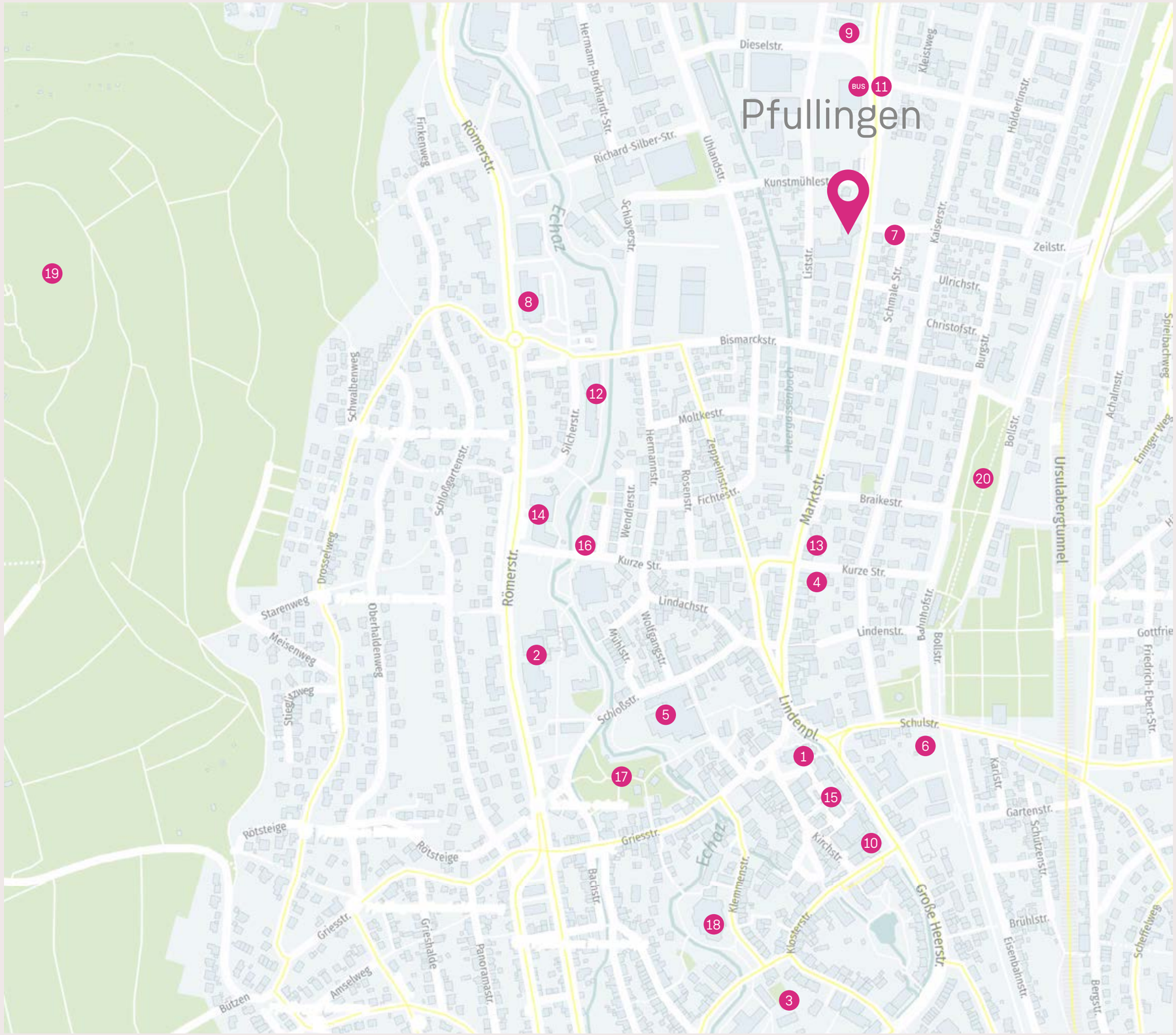
11. Bushaltestelle Göthestraße
12. Feuerwehr Pfullingen
13. Markt-Apotheke Pfullingen
14. Seniorendomizil
15. Stadtapotheke und Hausarztpraxen
16. Kinderzentrum – Kinderarzt

Freizeit

17. Schlösslespark
18. Echazbad – Hallenbad Pfullingen
19. Georgenberg – Wanderweg und Aussichtspunkt
20. Bahnhofsanger – Park mit Spielplatz

Projekt-Anschrift:

Marktstraße 57
72793 Pfullingen



DAS BAUEN WIR FÜR SIE

Nachhaltig gebaut, damit das Leben einzieht.

WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

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

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

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

I. MAXIMALES RISIKO

Die nachfolgend angeführten Risiken können vereinzelt, aber auch kumuliert, das heißt gehäuft, und zeitgleich auftreten. Wenn sich etwa die privaten Lebensumstände und die finanziellen Möglichkeiten des Anlegers während der Dauer der Investition negativ entwickeln, sich möglicherweise die derzeit herrschenden miet- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern und weitere der beschriebenen Risiken zeitgleich hinzutreten, kann dem Anleger unter Umständen ein hoher Verlust drohen, welcher bei nicht ausreichender Absicherung bis hin zum Vermögensverfall und zur Insolvenz führen kann. Daher sollte der Anleger über eine ausreichende Liquidität verfügen beziehungsweise weitere Mittel vorhalten können, um auch mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Anderenfalls sollte der Anleger vom Erwerb einer Immobilie Abstand nehmen.

II. RISIKEN WÄHREND DER INVESTITIONSPHASE

1. Eigennutzung oder Vermietung

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

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

2. Lage des Objektes

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei sind sowohl die Makrolage, also die Stadt oder die Region, in der die Immobilie liegt, als auch die Mikrolage, respektive das direkte Umfeld der Immobilie, relevant für die Wertentwicklung.

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

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

Deswegen sollte sich der Anleger in jedem Falle vor Ort einen persönlichen Eindruck von der Lage der Immobilie und deren direkter Umgebung verschaffen.

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

3. Zustand der Liegenschaft

Die Haftung der Verkäuferin für Zustand und Größe von Grund und Boden, das heißt für vorhandene, bislang nicht entdeckte Altlasten oder auch in der Örtlichkeit falsch markierte Grenzen, ist weitgehend ausgeschlossen. Realisiert sich daher eines dieser Risiken, ist die Verkäuferin in aller Regel nicht verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen, was für den Anleger zu einem finanziellen Mehraufwand oder zu anderen, weiter gehenden Einschränkungen führen kann.
Das angebotene Grundstück befindet sich auf einem ehemals gewerblich genutzten Gelände. Aus dieser Nutzung stammend können sich möglicherweise Altlasten, aber auch Kampfmittel im Boden befinden. Zwar wäre beides während der Arbeiten am Grundstück zu entfernen, könnte jedoch zu einer Verlängerung der Bauzeit und damit zusätzlichen Kosten für den Anleger führen.

4. Geplante Bauausführung

Bei dem hier beschriebenen Angebot handelt es sich um den Erwerb einer noch zu errichtenden Wohnung bzw. Reihenhauses nebst eines Kfz-Stellplatzes in der Tiefgarage. Da die betreffenden Baukörper noch nicht errichtet sind, kommt der Baubeschreibung, in der der Leistungsumfang detailliert dargelegt ist, eine entscheidende Bedeutung zu, da die Verkäuferin in der Regel nur die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen erbringen wird. Nachträgliche Änderungen an der dort beschriebenen Bauausführung, zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen seitens des Anlegers, sind entweder gar nicht oder aber nur begrenzt, bei frühzeitiger Äußerung und gegen Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an die Verkäuferin möglich.

Eine Änderung der dargestellten Grundrisse ist entweder gar nicht möglich oder mit sehr hohen Kosten verbunden. Sie sind deswegen hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Nutzung genau zu prüfen, da sich ungünstige Gestaltungen, wie etwa unzureichende Abstellflächen, fehlende Balkone, Durchgangszimmer und asymmetrische Raumgestaltungen oder ein hoher Anteil von nur eingeschränkt nutzbaren Verkehrsflächen, in der Regel negativ auf den zu erzielenden Mietpreis und damit auf den Wert der Immobilie auswirken. Gleiches gilt auch für fehlende oder nicht zeitgemäße technische Ausstattungen.

Hingegen behält sich die Verkäuferin vor, aufgrund von Erfordernissen hinsichtlich der Statik oder des Brand- und Schallschutzes von der dargestellten Planung abzuweichen und gegebenenfalls zusätzliche Stahlbetonbauteile wie Stützen oder Unterzüge zu errichten beziehungsweise Wandstärken zu verändern, was zu geringfügigen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung führen kann, die der Anleger vorbehaltlos hinnehmen muss.

5. Finanzierung

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

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

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

Bei Neubaumaßnahmen fallen darüber hinaus auch schon vor Fertigstellung der Immobilie erhebliche Zinsen für bereits ausgezahlte Darlehensmittel sowie Bereitstellungszinsen für noch nicht beanspruchte Darlehensteile an, die in der Regel entweder aus bestehenden Eigenmitteln oder aus anderen Einnahmen gedeckt werden müssen. Hinsichtlich der Bereitstellungszinsen gilt es zu berücksichtigen, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Anlage der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann. Diese Voraussetzungen ist noch nicht erfüllt, sondern sie unterliegt noch behördlichen Verfahren, auf deren zeitlichen Ablauf die Verkäuferin entweder keinen oder nur geringen Einfluss hat.

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

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

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

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

6. Öffentliche Förderungen und Zuschüsse

Bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit, Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Form von zinsvergünstigten Darlehen und Tilgungszuschüssen im Rahmen der Kreditprogramme 297/298 (»Klimafreundliches Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude«) in Anspruch zu nehmen. Die für das vorgenannte Programm zu Verfügung gestellten Mittel sind jedoch begrenzt und können kurzfristig durch das Bundesfinanzministeriums ausgesetzt werden. Es wird dem Anleger deswegen abgeraten, seine Kaufentscheidung von der Zusage solcher Fördermittel abhängig zu machen; die Verkäuferin weist im Kaufvertrag darauf hin, dass sie weder für die fristgerechte Beantragung noch für die Höhe der Mittel oder deren generellen Erhalt haftet.

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

7. Kaufvertrag

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

Gleiches gilt, wenn sich die Verkäuferin bei der Beurkundung durch eine Person ohne wirksame Vollmacht vertreten lässt. Auch in diesem Fall ist die Verkäuferin nicht verpflichtet, den Kaufvertrag nachträglich zu genehmigen. Die notariellen Kosten für das Angebot respektive den Kaufvertrag muss der Anleger üblicherweise dennoch tragen.

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

8. Kaufpreis und Fälligkeit

Der Erwerb der angebotenen Immobilie erfolgt zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis. Davon abweichend können während der Bauzeit Änderungen der Mehrwertsteuer für noch ausstehende Teilzahlungen von der Verkäuferin an den Anleger weitergegeben werden. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Baufortschritt, entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), nach der von der Verkäuferin bis zu sieben Teilbeträge für festgelegte Bauleistungen in Rechnung gestellt werden können. Trotz Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungsplans kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhe der jeweiligen Rate nicht dem Wert der erbrachten Bauleistung entspricht. Zudem ist der Anleger gehalten, vor Zahlung einer Rate zu prüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Bautenstand auch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten widerspiegelt. Ist dies der Fall und der Anleger zahlt trotz nachgewiesener Fälligkeit eine Rate nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfrist von 10 Tagen, wird ihm die Verkäuferin normalerweise für die Zeit des Verzuges nicht unerhebliche Verzugszinsen in Rechnung stellen.

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

9. Bauphase

Anders als beim Erwerb einer Bestandswohnung sind beim Kauf einer Neubauimmobilie von der Verkäuferin nach Vertragsabschluss noch umfangreiche Bauleistungen zu erbringen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mangelnde Leistungsfähigkeit der Verkäuferin oder auch ohne deren Verschulden, durch höhere Gewalt (Witterungseinflüsse, Brand, Streik, Pandemien oder Ähnliches), durch Auffinden bisher unbekannter Altlasten oder Kampfmittel oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, der Bau abweichend von der ursprünglichen Planung später begonnen wird, während der Bauzeit ins Stocken gerät oder sogar ganz eingestellt wird; wobei geringere Terminüberschreitungen bei der Fertigstellung in jedem Fall einkalkuliert werden müssen. Besonders hoch ist die Gefahr eines möglichen Verzuges, wenn zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt worden sind, da die Verkäuferin auf die Dauer der Bearbeitung durch die Behörden nur begrenzt Einfluss nehmen kann.

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

10. Abnahme und Gewährleistung

Bei einer noch zu errichtenden Immobilie hat der Anleger erst bei der Abnahme der Bauleistung die Gelegenheit, sich von der Qualität der Bauausführung zu überzeugen, wobei die Abnahme der von der Verkäuferin erbrachten Leistungen in der Regel nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum getrennt erfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Verkäuferin im Kaufvertrag und in der Baubeschreibung Alternativen und Änderungen in der Bauausführung vorbehält, sodass die fertige Immobilie im Detail von der im Prospekt beschriebenen abweichen kann, ohne dass der Anleger hieraus Rechte gegenüber der Verkäuferin ableiten könnte. Deswegen ist es wichtig, dass der Anleger sich sowohl an der Abnahme seines Sondereigentums als auch bei der Abnahme der gemeinschaftlichen Anlagen aktiv und kritisch beteiligt und gegebenenfalls auf seine Kosten einen Sachverständigen zur Abnahme hinzuzieht. Rügt der Anleger bei der Abnahme erkannte Mängel nicht, verliert er hinsichtlich dieser Mängel seine Rechte. Gleichzeitig kehrt sich mit der Abnahme die Beweislast um, das bedeutet: Nach erfolgter Abnahme muss stets der Anleger nachweisen, dass ein Mangel bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorhanden war und nicht erst später verursacht wurde.

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

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

11. Insolvenz der Verkäuferin

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

Ein derartiges Vorgehen ist regelmäßig mit erheblichem Koordinationsaufwand sowie zusätzlichen finanziellen Belastungen verbunden und setzt einvernehmliches Handeln sämtlicher Erwerber voraus, insbesondere im Hinblick auf die Übernahme und Verteilung der zur Fertigstellung erforderlichen Kosten. Das damit verbundene Risiko eines Scheiterns der gemeinsamen Umsetzung sowie einer Kostenüberschreitung trägt der Anleger grundsätzlich selbst.

Darüber hinaus wird auch für vorhandene oder später auftretende Mängel an bereits erstellten Gewerken von der Verkäuferin kein Ersatz zu erlangen sein. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass der Anleger auch für öffentliche Lasten und Gebühren oder für noch ausstehende Steuern und Hausgelder haften muss, die von der Verkäuferin nicht mehr geleistet wurden.

III. RISIKEN WÄHREND DER BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

1. Wohnungseigentümergemeinschaft

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

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung durch Beschlüsse getroffen. Hierfür ist mit wenigen Ausnahmen die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Der Anleger ist also, will er an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, zwingend darauf angewiesen, an der Versammlung persönlich oder – soweit angeboten – im Wege der digitalen Kommunikation teilzunehmen oder sich anhand der Einladung zu einer solchen Versammlung vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und entsprechende Weisungen und Vollmachten zu erteilen. Letztendlich muss sich der Anleger aber darüber im Klaren sein, dass in der Eigentümerversammlung in der Regel Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden und dass der Einzelne solche Beschlüsse, auch wenn er anderer Auffassung ist, gegen sich gelten lassen und die damit eventuell verbundenen Einschränkungen und Kosten mittragen muss.

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

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

2. Kosten des Gemeinschaftseigentums, Wärmelieferung, Photovoltaikanlage

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

Dabei werden die für das Wirtschaftsjahr erwarteten Kosten zunächst im Rahmen eines Wirtschaftsplanes aufgestellt und dieser wird dann durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Nach festgelegten Verteilungsschlüsseln, in erster Linie der Miteigentumsquote, berechnet sich dann aus den Gesamtkosten des gemeinschaftlichen Eigentums die Kostenlast des Einzelnen, das sogenannte Hausgeld. Dieses schuldet der Anleger mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) der Eigentümergemeinschaft, unabhängig davon, ob der Anleger sein Sondereigentum selbst bezieht oder vermietet. Das Hausgeld ist also auch dann zu entrichten, wenn diesen Zahlungen aufgrund von Leerstand, Mietminderung oder Mietausfall keine Einnahmen gegenüberstehen.

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

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

Die Versorgung der hier angebotenen Liegenschaften mit Wärme und Warmwasser soll mittels eines Wärmeliefervertrages erfolgen, der noch mit einem externen Dienstleistungsunternehmen zu schließen ist, sogenanntes Contracting.

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

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

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten auch einen wesentlichen Einfluss auf die auf dem Markt erzielbare Nettokaltmiete hat. Es kann deswegen nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger aufgrund der höheren Kosten des Contractings eine geringere Nettokaltmiete erzielt, als dies bei vergleichbarem Wohnraum ohne Contracting der Fall wäre. Dies gilt es besonders vor dem Hintergrund zu betrachten, dass der Anleger normalerweise während der Laufzeit des Wärmeliefervertrages keinerlei Anspruch auf eine energieeffiziente und damit kostensenkende Ausrichtung oder Modernisierung der technischen Anlagen hat, während die Kosten für nachträgliche gesetzliche, behördliche oder hoheitliche Maßnahmen, die sich aus dem Gebrauch der Wärmeerzeugungsanlage ergeben, an den Anleger – und damit gegebenenfalls auch an einen Mieter – weiter belastet werden können.

Nach Beendigung des Wärmeliefervertrages ist ein zukünftiger Lieferant grundsätzlich verpflichtet die Wärmeerzeugungsanlage zu entfernen, die Demontage von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie des Nahwärmenetzes sind von dieser Pflicht meistens nicht umfasst. Infolge der Beendigung des Liefervertrages müssen die Bezieher der Wärme entweder einen neuen Wärmelieferungsvertrag abschließen oder auf eigene Kosten die bestehende Wärmeerzeugungsanlage zum Sachzeitwert übernehmen oder für deren Ersatz sorgen, wobei die vorhandene Infrastruktur sowie eventuell unzureichend dimensionierte Technikräume in den versorgten Gebäuden der Gestaltung enge Grenzen setzt. Auch muss sich der Anleger bewusst machen, dass die vorgenannten Entscheidungen nur gemeinsam durch die Eigentümer aller zum Gesamtareal gehörenden Liegenschaften sinnvoll getroffen werden können, was neben der finanziellen Leistungsfähigkeit auch

Einigkeit der beteiligten Parteien voraussetzt, wobei weder über das jeweilige Stimmrecht des Einzelnen noch über die notwendigen Mehrheiten bestimmt wurde.

Zusätzlich zu vorgenanntem soll einem externen Unternehmen (Berechtigten) das vertragliche Recht eingeräumt werden, auf den Dachflächen der in diesem Prospekt beschriebenen Gebäude eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zu errichten, einschließlich der notwendigen Anschlussleitungen, Schalt- und Messanlagen sowie Transformatorstationen. Während der Laufzeit des Vertrages sind Maßnahmen an den Gebäuden oder auf dem Grundstück, die die Leistung der PV-Anlage mindern könnten, entweder gar nicht oder nur mit Genehmigung des Berechtigten möglich, Bepflanzungen, die eine Höhe von vier Metern übersteigen, sind zu unterlassen. Zur Sicherung dieses Vertrages soll eine auflösend bedingte, beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Berechtigten in das Grundbuch eingetragen werden, (vgl. Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ in diesem Prospekt).

Die Kosten des laufenden Betriebes und der Wartung, insbesondere auch die Versicherung von Schäden, die von der Anlage selbst, dem Bau oder dem Betrieb der PV-Anlage ausgehen, obliegen dem Berechtigten; gleiches gilt für den Rückbau der PV-Anlage nebst der notwendigen Infrastruktur zum Ende der Pachtzeit. Der Anleger muss sich aber darüber im Klaren sein, dass dies die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Berechtigten während der gesamten Dauer des Pachtvertrages voraussetzt.

3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

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

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

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

4. Sondereigentum

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

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

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

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

5. Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung)

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so kommt der Bewirtschaftung des Sondereigentums eine besondere Bedeutung zu, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Mieterzufriedenheit und damit auf das Weiterbestehen des Mietverhältnisses hat. In der Regel wird sich der Anleger deswegen zur Betreuung seines Sondereigentums der Dienste eines Verwaltungsunternehmens (SE-Verwalterin) versichern. Dieses ist dann bevollmächtigt, alle Belange der Bewirtschaftung des Sondereigentums für den Anleger zu übernehmen und seine Interessen gegenüber den jeweiligen Mietern oder sonstigen Wohnungsnutzern sowie gegenüber der Eigentümergemeinschaft und der WEG-Verwalterin zu vertreten. Die SE-Verwalterin führt unter anderem das Mietinkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und geht erforderlichenfalls außergerichtlich und gerichtlich gegen säumige Mieter vor. Sie organisiert die Beseitigung von Mängeln im Sondereigentum und beauftragt die entsprechenden Firmen, kümmert sich bei einem Mieterwechsel um die Anschlussvermietung und die Abnahme und Übergabe des Sondereigentums sowie um den Einzug und die Abrechnung der Mietkaution.

Nicht alle vorgenannten Leistungen sind dabei mit der monatlich zu entrichtenden pauschalen Vergütung abgegolten; einige müssen zusätzlich honoriert werden. Der genaue Umfang der Sondereigentumsverwaltung sowie die für die jeweiligen Leistungen zu entrichtende Gebühr werden in einem gesondert abzuschließenden Dienstleistungsvertrag geregelt, der deswegen vor Abschluss sorgfältig geprüft werden muss, da die Kosten der Sondereigentumsverwaltung generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Grundsätzlich steht es dem Anleger frei, sein Sondereigentum auch selbst zu verwalten. Er muss dann aber sicherstellen, dass er fachlich und zeitlich in der Lage ist, sämtliche Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung wahrzunehmen. Entscheidet sich der Anleger, eine SE-Verwalterin zu beauftragen, ist er bei der Auswahl in der Regel auf die WEG-Verwalterin oder auf ein Verwaltungsunternehmen, das bereits für andere Miteigentümer die Bewirtschaftung des Sondereigentums übernommen hat, beschränkt, da normalerweise kein drittes Unternehmen die Verwaltung einer einzelnen Einheit überhaupt oder zu vertretbaren Kosten übernehmen wird.

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

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

6. Vermietung

Nutzt der Anleger seine Wohnung nicht selbst, wird er sie in der Regel an Dritte vermieten. Dabei ist zu beachten, dass die Herstellung der Bezugsfertigkeit zu einem Zeitpunkt erfolgt, an welchem eine Vielzahl gleichwertiger Wohnungen sowohl im selben als auch in weiteren Bauabschnitten des Gesamtareals zur Vermietung anstehen können.

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

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

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

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

Weiterhin unterliegt auch die Mietgesetzgebung, insbesondere das Mietvertragsrecht, der ständigen Kontrolle durch die Rechtsprechung. So hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass bei Miet

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

Ungeachtet einer wirksamen Vereinbarung der anzurechnenden Flächen von Balkonen und Terrassen im Mietvertrag ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Abrechnung der Betriebskosten nur die tatsächliche Wohnfläche heranzuziehen. Da die Wohnflächenverordnung als Berechnungsgrundlage die Anrechnung von Balkonen und Terrassen im Regelfall nur mit einem Viertel der tatsächlichen Fläche vorsieht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteil der auf den Mieter umzulegenden Kosten im Ergebnis niedriger ausfällt, als dies bei Abschluss des Mietvertrages vom Anleger kalkuliert wurde.

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

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

Bei den hier angebotenen Wohnungen ist das Risiko von Mietkürzungen zudem erhöht, da es sich vorliegend nur um Teilbauabschnitt handelt. Weil sich die Fertigstellung des gesamten Quartiers zeitlich versetzt über mehrere Jahre erstrecken wird, ist nicht auszuschließen, dass Mieter – trotz entsprechender Belehrungen im Mietvertrag – die Miete aufgrund von Schall- und Staubemissionen mindern.

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

7. Erstvermietungsverpflichtung

Die Verkäuferin übernimmt gegenüber dem Anleger eine Erstvermietungsverpflichtung. Nach dieser bemüht sich die Verkäuferin einen Mieter entsprechend der vertraglichen Vorgaben zu finden. Gelingt dies nicht, ist der Anleger darauf angewiesen, dies selbst oder durch einen kostenpflichtigen Makler zu tun.
Während der Laufzeit der Verpflichtung ab dem dritten auf den Besitzübergang folgenden Monat sorgt die Verkäuferin beim Anleger – unabhängig vom tatsächlichen Vermietungsstand – für die Dauer von maximal 6 Monaten für eine festgelegte Mieteinnahme. Dabei trägt die Verkäuferin jedoch nur das Risiko der Erstvermietung. Zahlt ein einmal gefundener Mieter trotz vertraglicher Verpflichtung die Miete nicht oder nicht vollständig, erfolgt hierfür keine Ausgleichszahlung, sondern endet die Verpflichtung vorzeitig mit erster Mietzahlung des Mieters.
Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkäuferin bereits bei Besitzübergang oder während der Laufzeit nicht mehr leistungsfähig ist, sodass der Anleger die versprochenen Zahlungen nicht erhält und das Vermietungsrisiko sowie die Kosten des Leerstands selbst tragen muss.

IV. RISIKEN WÄHREND DER EXITPHASE (WIEDERVERÄUßERUNG)

Bei der Prognose einer möglichen Wertsteigerung der Vermögensanlage ist zu berücksichtigen, dass der bezahlte Kaufpreis – neben den Kosten für das Grundstück sowie für die Planung und Errichtung des Gebäudes – auch nicht wertbildende Bestandteile, wie beispielsweise die Finanzierungskosten und die Marge der Verkäuferin sowie weitere Dienstleistungskosten, insbesondere auch die Aufwendungen für den Vertrieb, beinhaltet. Letztere können, selbst bei durchgängig gleicher Preisgestaltung, unterschiedlich hoch sein und sind bei Interesse bei der Verkäuferin zu erfragen. In der Regel liegen sie aber über einer üblicherweise zu erwartenden Maklerprovision. Zusätzlich entstehen dem Anleger durch den eigentlichen Erwerbsvorgang weitere Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, zusätzliche Vermittlungskosten sowie üblicherweise Finanzierungskosten, insbesondere auch Bauzeitzinsen. Alle diese Kosten schlagen sich nicht im Substanzwert der Immobilie nieder, sondern müssen zunächst durch eine entsprechend lange Haltedauer und die daraus erwartete Wertsteigerung kompensiert werden. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Wertsteigerung, wenn sie denn überhaupt eintritt, in der Regel nicht linear verläuft, sondern natürlichen Marktschwankungen und -korrekturen unterworfen ist.

Zudem muss der Anleger dem Umstand Rechnung tragen, dass er die Immobilie nach einer entsprechenden Haltezeit in der Regel im vermieteten Zustand veräußern wird, sodass ein Eigennutzer, insbesondere bei Wohnungen mit nicht eigennutzergerechter Grundrissgestaltung oder Wohnungsgröße, als Erwerber eher nicht infrage kommt, sondern ein Kapitalanleger als Käufer gefunden

werden muss. In diesem Fall wird sich ein zu erzielender Verkaufspreis im Wesentlichen auf der Basis des Risiko-Rendite-Profils – zu erwirtschaftende Mietrendite im Verhältnis zur Einnahmensicherheit der Immobilie – bilden, die dann im Vergleich zu anderen, alternativen Vermögensanlagen zu bewerten ist. Ein Investitionsstau im Gemeinschafts- oder Sondereigentum oder Streitigkeiten mit Mietern oder Miteigentümern führen in der Regel zu Preisabschlägen.

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

V. RECHTLICHE UND STEUERLICHE RISIKEN

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

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

Daneben birgt die oft uneinheitliche Anwendung der Steuergesetzgebung durch die Finanzbehörden der einzelnen Bundesländer sowie die untergeordneten Betriebsstätten- und Wohnsitzfinanzämter weitere Risiken. Zum Beispiel besteht das Risiko, dass die von der Verkäuferin [in diesem Prospekt] angegebene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstücks- und Gebäudekosten seitens der zuständigen Finanzämter nicht anerkannt wird, sodass derzeit keine endgültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Höhe Abschreibungen möglich sind. Ebenfalls keine einheitliche Anwendungspraxis oder höchstrichterliche Rechtsprechung existiert hinsichtlich der Auslegung des § 15b EStG, der die Verrechnung von Verlusten aus Steuerstundungsmodellen mit positiven Einkünften aus anderen Steuerquellen verbietet. Weiterhin kann auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage, wie die Vereinbarung eines Disagios oder die Inanspruchnahme von öffentlichen oder privaten Zuschüssen, einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben.

Einzelheiten zu den vorgenannten steuerlichen Themen sind im Kapitel „Steuerlichen Grundlagen“ in diesem Prospekt ausführlich dargestellt und erläutert. Insgesamt wird aber empfohlen, weder die Investitionsentscheidung noch die Liquiditätsplanung auf der Gewährung steuerlicher Vorteile aufzubauen, da sowohl die Gewährung selbst als auch der Zeitpunkt der Gewährung von der Verkäuferin nicht versprochen werden können.

Haustyp Swing

Mit dem Swing wird Ihr Wohntraum wahr.
6 Zimmer bieten viel Platz für Ihre ganze Familie.
Zusätzlich zu den 2-3 Kinderzimmern ist sogar
für das Homeoffice noch genug Raum. Und jetzt
stellen Sie sich vor, wie Sie nach getaner Arbeit
gemeinsam im Garten entspannen.

Auf den Punkt gebracht:

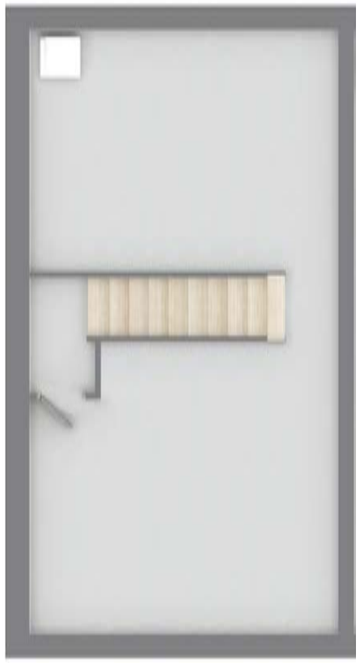
- Umweltfreundliche Energieversorgung mit eigener Photovoltaikanlage auf dem Dach
- KfW40-NH QNG Standard
- Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich
- Dachgeschoss mit offener Galerie
- Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad mit Tageslicht und Gäste-WC
- Schöner Garten mit Terrasse
- TG-Stellplatz
- Teilweise unterkellert

Mehr Infos und
virtueller Rundgang

So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Swing. Wohn-Nutzfläche 198 m². (Angaben ohne Gewähr)

BAU STOLZ



Keller

Gesamt	ca. 50 m²

Erdgeschoss

Abstellraum	2,3 m²
Eingang	5,2 m²
Küche	10,7 m²
WC	1,4 m²
Wohnen/Essen	29,7 m²
Terrasse 50 %	7,6 m²
Gesamt	ca. 56,9 m²

Obergeschoss

Bad	7,5 m²
Flur	7,3 m²
Kind 1	10,6 m²
Kind 2	10,6 m²
Schlafen	12,8 m²
Gesamt	ca. 48,8 m²

Dachgeschoss

Galerie	14,4 m²
Gast	13,6 m²
Hauswirtschaft	7,8 m²
Dachterrasse 50 %	6,6 m²
Gesamt	ca. 42,4 m²

Haustyp Jazz

Mit dem Jazz freuen Sie sich jeden Tag aufs nach Hause kommen. Die 5 Zimmer der optimal geschnittenen Häuser richten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ein – mit einem zweiten Kinderzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum bringen Sie Leben ins Haus.

Auf den Punkt gebracht:

- Umweltfreundliche Energieversorgung mit eigener Photovoltaikanlage auf dem Dach
- KfW40-NH QNG Standard
- Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich
- Dachgeschoss mit 2 Zimmern
- Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad und Gäste-WC
- Schöner Garten mit großzügiger Terrasse
- TG-Stellplatz
- Teilweise unterkellert

Mehr Infos und virtueller Rundgang

So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Jazz. Wohn-Nutzfläche 158 m². (Angaben ohne Gewähr)

BAU STOLZ

Keller

Gesamt	ca. 40 m²

Erdgeschoss

Küche	11,7 m²
WC	1,4 m²
Wohnen/Essen	26,3 m²
Terrasse 50 %	6,3 m²
Gesamt	ca. 45w,7 m²

Obergeschoss

Bad	6,3 m²
Flur	4,0 m²
Kind 1	14,4 m²
Schlafen	14,4 m²
Gesamt	ca. 39,1 m²

Dachgeschoss

Abstell	2,3 m²
Flur	1,7 m²
Gast	9,6 m²
Kind 2	14,6 m²
Dachterrasse 50 %	5,4 m²
Gesamt	ca. 33,6 m²

Haustyp Hip Hop

Das Hip Hop lädt Sie ein, das Leben voll auszukosten. In diesem clever designten Reihenhaus bieten 5 Zimmer genug Raum für alles, was Sie im Alltag vorhaben. Das Beste daran: Sie bekommen ein ganzes Haus zum Preis einer Wohnung.

Auf den Punkt gebracht:

- Umweltfreundliche Energieversorgung mit eigener Photovoltaikanlage auf dem Dach
- KfW40-NH QNG Standard
- Offener Wohn-Essbereich im Erdgeschoss
- Dachgeschoss mit offener Galerie
- Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad
- Schöner Garten mit Terrasse
- TG-Stellplatz
- Teilweise unterkellert

Mehr Infos und virtueller Rundgang

So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Hip Hop. Wohn-Nutzfläche 134 m². (Angaben ohne Gewähr)

BAU STOLZ

Keller

Gesamt	ca. 33,7 m²

Erdgeschoss

Küche	11,7 m²
Wohnen/Essen	22,1 m²
Terrasse 50 %	5,5 m²
Gesamt	ca. 39,3 m²

Obergeschoss

Bad	4,3 m²
Flur	4,0 m²
Kind 1	12,4 m²
Schlafen	12,4 m²
Gesamt	ca. 33,1 m²

Dachgeschoss

Abstell	2,8 m²
Galerie	8,5 m²
Kind 2	12,4 m²
Dachterrasse 50 %	4,7 m²
Gesamt	ca. 28,4 m²

Ihre neue Strenger Wohnung

Freuen Sie sich auf Ihr modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung ganz nach Ihren Wünschen, Fußbodenheizung mit Einzelraum-steuerung, individuell gestaltbare Böden, großzügige Außenbereiche wie Loggia sowie voll ausgestattete Designbäder mit maßgefertigten Badmöbeln.

Auf den Punkt gebracht:

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumsteuerung

Hochwertige Böden

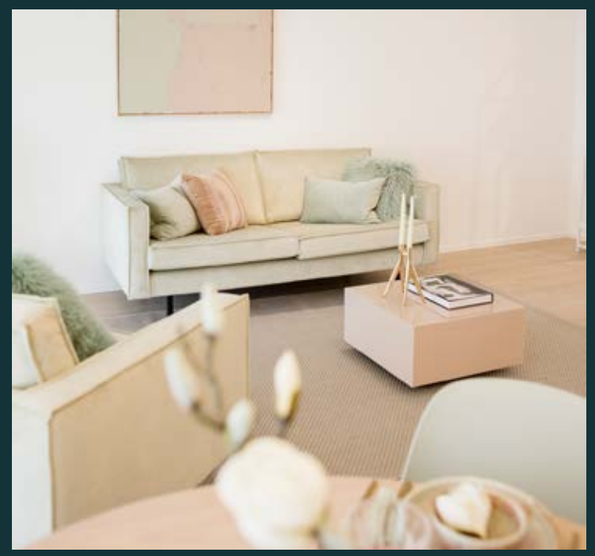
Balkone

Voll ausgestattetes Designbad inklusive Accessoires, maßgefertigtem Badschrank sowie bodenebener Dusche mit Duschkabine

Abstellraum teilweise in der Wohnung

Marken-Einbauküche

Mehr Infos und virtueller Rundgang



So könnte Ihre Wohnung aussehen.

Beispiel-Grundriss Wohnung (A10). Wohnfläche gesamt ca. 52,9 m²

Wohnung (A10), 1. Obergeschoss

Küche	5,2 m²
Flur	7,2 m²
Bad	5,7 m²
Wohnen/Essen	15,6 m²
Zimmer 1	13,9 m²
Balkon 50 %	5,4 m²
Gesamt (inkl. 1 % Putzabzug)	52,9 m²

So könnte Ihre Wohnung aussehen.

Beispiel-Grundriss Wohnung (A07). Wohnfläche gesamt ca. 68,6 m²

Wohnung (A07), 1. Obergeschoss

Küche	5,2 m²
Flur	6,1 m²
Bad	5,7 m²
Wohnen/Essen	21,7 m²
Zimmer 1	9,7 m²
Zimmer 2	13,3 m²
Balkon 50 %	6,9 m²
Gesamt (inkl. 1 % Putzabzug)	68,6 m²

QNG-ZERTIFIZIERUNG FÜR HÄUSER UND WOHNUNGEN

Gebäudezertifizierung: Nachhaltigkeit, Mehrwerte und Benefits für Kund:innen beim Kauf von Strenger-Häusern und -Wohnungen.

Die Vorteile eines nachhaltig zertifizierten Gebäudes im Überblick. Diese werden von externen Gutachtern während der Planung – und des Bauprozesses evaluiert.

Gesundheit

- Verbesserte Innenraumluftqualität
- Trinkwasserhygiene
- Tageslichtkomfort
- Barrierefreiheit (Geschosswohnungsbau nach LBO)

Sommerlicher Wärmeschutz

Schallschutz

- Luft- und Trittschallschutz
- Schutz vor Außenlärm
- Schutz vor Körperschall und Installationen

Sicherheit

- Präventiver Schutz gegen Einbruch
- Brandmeldung und Brandbekämpfung

Ökobilanz

- Niedriges Treibhauspotential
- Niedrige Primärenergie durch effizienten Energieverbrauch
- Einsatz von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft

Transparenz

- Gebäudeakte
- Ressourcenpass

DAS STRENGER-SORGLOS-PAKET*

Kapitalanlage ohne Kopfzerbrechen.

Eine hochwertige Wohnung macht ihrem Besitzer nicht nur Freude, wenn er selbst einzieht. Sie stellt eine sichere und wertstabile Kapitalanlage für die Zukunft dar – und mit unserem Sorglos-Paket müssen Sie sich als Käufer einer Immobilie von Strenger nicht über Vermietung und Verwaltung den Kopf zerbrechen. Die Arbeit übernehmen wir für Sie.

Mehr Infos für Kapitalanleger

Vorteile der Strenger-Immobilien

- Hohe Bauqualität im KfW40-NH-Standard
- Außergewöhnliche Architektur mit hochwertigen Außenanlagen
- Projekthighlights wie Lichtkonzept, Mobilitätskonzepte
- Attraktive Lagen mit hoher Wirtschaftskraft und Einwohnerzuzug
- Alles aus einer Hand: Projektentwicklung, Bau, Verkauf, Qualitätsmanagement und Verwaltung
- Hochwertige Ausstattung
- Kompakte Grundrisse für eine höhere Rendite
- Konzept für niedrigen Energieverbrauch
- Überdurchschnittlicher Wiederverkaufswert

Immobilien als Kapitalanlage

- Schutz vor Inflation
- Attraktive Abschreibungen nutzen
- Vorsorge für die Rente

Strenger-Sorglos-Paket

- Mietverwaltung inkl. Abrechnung
- Vermietung
- Wiederverkauf
- WEG-Verwaltung

* Kostenpflichtig buchbar

STRENGER – EIN GUTES GEFÜHL

Bei uns liegt Ihr Wohnglück in bester Hand.

Strenger steht für ein gutes Gefühl – wegen der hohen Qualität und der Bonität eines der kapitalstärksten, familiengeführten Wohnbau-unternehmen Deutschlands. Bei uns kommen alle Leistungen rund um Immobilien aus einer Hand.

> 9.000 WE fertiggestellt

200.000.000 € Umsatz p. a.

60.000.000 € Eigenkapital

Firmengruppe

- Strenger baut exklusive Eigentumswohnungen und Quartiere, die hochwertige Architektur und Nachhaltigkeit ideal vereinen
- Die Produktmarke Baustolz steht für seriell gebaute Reihenhäuser und Wohnungen mit maximaler Energieeffizienz - bis zu 20 % unter dem Marktpreis
- Strenger Mietwohnungsbau verwaltet und betreut den firmeneigenen Immobilienbestand
- Strenger Makler Services sind Spezialisten für die Vermarktung gebrauchter hochwertiger Immobilien
- Service-, Gebäudemanagement- und Renovierungsleistungen komplettieren unser Angebot

Zahlen, Daten, Fakten

- Umsatz von über 200 Millionen Euro p. a.
- Über 9.000 erfolgreich verwirklichte Wohnträumean mehr als 300 Standorten
- Überdurchschnittlich gute, zertifizierte Bonität durch 60 Millionen Euro Eigenkapital
- Über 40 Jahre Erfahrung
- Wir bauen für Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Kunden wie Family Offices
- Ab 2030 sind alle neuen Strenger-Gebäude im Lebenszyklus CO2-neutral oder CO2-positiv
- Alle neuen Projekte entstehen in Holz-/Hybridbauweise und im Energiestandard KfW40-NH

Strenger ist und bleibt ein Familienunternehmen

- Kein Börsengang
- Keine Beteiligung fremder Gesellschafter
- Keine Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern
- Langfristige, nachhaltige Perspektive in allen Belangen

STRENGER STANDORTE

Deutschlandweit zuhause.

Strenger steht für ein gutes Gefühl von Anfang an. Denn zuhause ist mehr als ein Grundriss mit vier Wänden. Es ist ein Ort zum Wohlfühlen, den Sie mit Leben füllen. Darum realisieren wir seit über 40 Jahren ganzheitliche Bauprojekte, bei denen wir auf höchste Qualität setzen - sei es bei Architektur und Design, der ökologisch-nachhaltigen Bauweise oder dem persönlichen Kontakt. Ganzheitlich heißt für uns auch: Wir bieten alle Services rund ums Wohnen zum Kauf oder zur Miete, Gebäude-management und Maklerleistungen aus einer Hand an.

Eigenheime sind Familiensache, für unsere Kund:innen und für uns als eigentümergeführtes Familienunter-nehmen. Dabei wirtschaften wir als eines der kapital-stärksten familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands unabhängig von Investoren, jetzt und in Zukunft. Wir haben bereits mehr als 9.000 Kund:innen an über 300 Standorten deutschlandweit erfolgreich in ihr neues Zuhause gebracht. Nicht nur Eigenheimbe-sitzer:innen sind von unserer Qualität überzeugt, auch zahlreiche Jurys aus den Bereichen Innovation, Ökologie und Architektur haben uns ausgezeichnet.

Strenger
Ein gutes Gefühl.

Alle Fotos sind Referenzobjekte

Alle Fotos sind Referenzobjekte

Strenger
Ein gutes Gefühl.

Wir begleiten und beraten Sie gerne.

Marvin Gorenflo
Transaktions- &
Vertriebsmanagement

7 Tage die Woche:
Jetzt Beratung buchen.

QR-Code scannen und Ihren
individuellen Termin vereinbaren

Rechtliche und Steuerliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

Der Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Wohnungen und Kfz-Stellplätze erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge.

Zunächst wird zwischen der Verkäuferin und dem Erwerber ein Kaufvertrag geschlossen, dessen Inhalt in Abschnitt I näher erläutert wird. In der Folge des Kaufs tritt der Erwerber in die Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (siehe Abschnitt II), welche auch die Baubeschreibung enthält, ein. Des Weiteren wird die Verkäuferin mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Vertrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abschließen (siehe Abschnitt III Ziffer 1).

Optional kann der Erwerber diese Gesellschaft auch mit der Verwaltung seines Sondereigentums beauftragen (siehe Abschnitt III Ziffer 2). Die wesentlichen Regelungen der vorgenannten Ver-träge werden nachfolgend erläutert.

I. Kaufvertrag

1. Grundbuchstand

Die Verkäuferin wird Eigentümerin des Grundstücks Marktstraße 57 in 72793 Pfullingen, wie folgt verzeichnet im Grundbuch von Pfullingen, Blatt 11672, des Amtsgerichts Böblingen:

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	2126/1	Marktstraße 57, Gebäude- und Freifläche	3.742

Am 30.06.2025 waren in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 2	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Geb. 43 Kunstmühlestraße der Gemarkung Pfullingen betr. Führung und Belassung einer unterirdischen Wasser- und Kraftstromleitung sowie einer Wassersickerungsanlage
lfd. Nr. 3	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Geb. 43 Kunstmühlestraße der Gemarkung Pfullingen betr. Verbot der Überbauung einer Teilfläche mit festen oder fundamentalen Gebäuden
lfd. Nr. 4	Auflassungsvormerkung für die Verkäuferin

Abteilung III: lastenfrei

Die Verkäuferin behält sich vor, zur Finanzierung der Baukosten vorrangig Grundschulden in Abteilung III des Grundbuches eintragen zu lassen, welche nicht vom Erwerber zu übernehmen wären, sondern entsprechend den vertraglichen Regelungen zu löschen sind. Ferner behält sich die Verkäuferin vor, in Abt. II des Grundbuchs zur Versorgung und Nutzung der Liegenschaften Dienstbarkeiten sowie beauflagte Beschränkungen und Rechte einzutragen, welche durch den Erwerber zu übernehmen sind.

2. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin hat bei der Notarin Heike Stößer mit Amtssitz in Ludwigsburg unter der UVZ-Nr. 4977/2025S am 25.06.2025 eine Teilungserklärung errichtet und das kaufgegenständliche Grundstück sowie die noch zu errichtende Gebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) in Wohnungseigentum (Sondereigentum) und Teileigentum (Stellplätze) geteilt sowie Sondernutzungsrechte an Gartenflächen, Terrassenflächen und Balkonen begründet, die den in diesem Prospekt beschriebenen Wohnungen und Reihenhäusern zugewiesen werden.

Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden am 29.07.2025 durch die zuständige Stadt Pfullingen erteilt.

Kaufgegenständlich ist jeweils das noch zu bildende Sondereigentum an einer Wohnung bzw. Reihenhaus nebst den dieser Einheit ggf. zugewiesenen Sondernutzungsrechten, ggf. das Teileigentum an einem Stellplatz in der Tiefgarage sowie einem ideellen Miteigentumsanteil an dem unter Ziffer 1 beschriebenen Grundstück.

Da die Gebäude nebst Tiefgarage noch nicht errichtet sind, verpflichtet sich die Verkäuferin im Kaufvertrag zur schlüsselfertigen Herstellung der Immobilien entsprechend der Baubeschreibung.

3. Vertragsabschluss

Der Erwerber schließt mit der Strenger Stuttgart GmbH, Karlstraße 8/1 in 71638 Ludwigsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 746531, vorstehend und nachfolgend „Verkäuferin“ genannt, einen bindenden Kaufvertrag über den unter Ziffer 2 beschriebenen Kaufgegenstand.

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

4. Kaufpreis und Zahlungsverzug

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes, einschließlich der Außenanlagen, und ist ein Festpreis und unterliegt ausschließlich dann einer Änderung, wenn die gesetzliche Umsatzsteuer sich im Vergleich zu ihrer Höhe bei Vertragsabschluss ändert, in diesem Fall werden 80 % der Änderung der Mehrwertsteuer an den Erwerber weitergegeben. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bautenstandes entsprechen sollen.

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch des Kaufgegenstandes, die Sicherung der Lastenfreistellung hinsichtlich eventuell eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung. Weiterhin hat die Verkäuferin als Fälligkeitsvoraussetzung dem Erwerber eine Erfüllungssicherheit in Höhe von fünf Prozent des Gesamtkaufpreises ohne Sonderwünsche zu stellen, was im Rahmen der Ermittlung der Höhe der ersten Kaufpreisrate berücksichtigt wurde. Dieser Teil des Kaufpreises wird erst dann zur Auszahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt recht-zeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Zahlt der Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht innerhalb von 10 Kalendertagen, gerät er in Verzug und schuldet der Verkäuferin Verzugs-zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

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

5. Bauleistungen

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Errichtung des Kaufgegenstandes nach den Vorgaben der Baubeschreibung (Anlage 4 zur Teilungserklärung) und den gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) für Neubauten werden hinsichtlich der dort geforderten Transmissionswärmeverluste sowie des Primärjahresenergiebedarfs erreicht respektive deutlich unterschritten. Es wird das Niveau des Effizienzhaus 40-NHG QNG erreicht. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren.
Die Baugenehmigung für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser nebst Tiefgarage wurde am 21. Juli 2025 durch die zuständige Behörde erteilt.

Jede Wohnung wird durch die Verkäuferin mit einer Einbauküche ausgestattet.

Eigenleistungen sind erst nach Abnahme zulässig, ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Sämtliche hierdurch hervorgerufenen Kosten trägt der Erwerber gesondert.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zum 30.06.2027 bezugsfertig herzustellen, die vollständige Fertigstellung ist bis zum 30.06.2028 geschuldet.

Verbindlich sind die Termine in den beurkundeten Kaufverträgen. Grundsätzlich ausgenommen von der Fertigstellungsfrist ist nicht kaufgegenständliches Sondereigentum anderer Erwerber sowie deren Sondernutzungsrechte.

Behinderungen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, wie zum Beispiel höhere Gewalt, Streik und die Ausführung von Sonderwünschen sowie Zahlungsverzug des Erwerbers, verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung respektive des Verzuges.

6. Wohnfläche

Die Wohnfläche des Kaufobjektes wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) unter Berücksichtigung der Balkone, Terrassen und Dachterrassen mit jeweils der Hälfte bzw. einem Drittel ihrer Grundfläche ermittelt (Anlage 1 zur Teilungserklärung). Als Mindestgröße der Wohnung wird zum Ausgleich von Toleranzen jedoch eine um 2 % geringere Fläche als Beschaffenheit im Kaufvertrag vereinbart. Wird diese Fläche unterschritten, ist die Abweichung durch die Verkäu-ferin auf Basis des errechneten Quadratmeterpreises auszugleichen.

7. Abnahme

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums sowie, soweit fertiggestellt, des Gemeinschaftseigentums durch den Erwerber im Rahmen einer Begehung des Kaufgegenstandes. Die Begehung ist dem Erwerber wenigstens 2 Wochen vor dem geplanten Termin mitzuteilen.

Nimmt der Erwerber trotz Vorliegen der Abnahmevoraussetzungen die Leistungen nicht ab, so gilt das Sondereigentum dennoch als abgenommen, wenn dem Erwerber zuvor zur Abnahme eine angemessene Frist gesetzt wurde, unter Hinweis auf die Folgen des Ausbleibens oder der grundlos verweigerten Abnahme.

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

8. Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang und Eigentumswechsel

Mit Abnahme des Kaufgegenstandes sowie Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten, erfolgt die Übergabe und gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstandes.

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

9. Mängelrechte

Für Mängel an Grund und Boden werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen. Für man-gelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt grundsätzlich fünf Jahre bei Arbeiten am Gebäude sowie zwei Jahre bei Arbeiten am Grundstück. Die Frist beginnt mit der Abnahme.

Für Mängel an der mitverkauften Einbauküche oder sonstigem Zubehör haftet die Verkäuferin nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB zum Kaufvertrag. Damit beträgt die Verjährungs-frist für Mängelansprüche zwei Jahre ab Übergabe an den Käufer. Leistungsstörungen hinsichtlich dieser lassen den Immobilienkaufvertrag als solchen grundsätzlich unberührt.

10. Dienstbarkeiten / Baulasten

Die Verkäuferin behält sich vor, sämtliche zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Dienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen, an diese ist auch der Erwerber künftig gebunden. Hinsichtlich einzelner bereits bestellter oder zu bestellender Dienstbarkeiten wird auf Abschnitt IV verwiesen.

11. Erstvermietungsverpflichtung

Zur Minimierung des Vermietungsrisikos vereinbart der Erwerber mit der Verkäuferin im Rahmen des Kaufvertrages eine Vermietungsverpflichtung. Nach dieser ist die Verkäuferin verpflichtet, sich für die kaufgegenständliche Wohnung um den Abschluss eines Mietvertrages zu der vertraglich jeweils festgeschriebenen Miete zu bemühen. Hierfür ist sie zum Abschluss von Mietverträgen bevollmächtigt. Die Verpflichtung beginnt mit dem 3. des auf den Besitzübergang folgenden Monats und endet mit Abschluss eines der vertraglichen Vorgabe entsprechenden Mietvertrages, spätestens jedoch 6 Monate nach Beginn.

Während der Laufzeit verpflichtet sich die Verkäuferin, die Differenz zwischen der durch den Erwerber erzielten Kaltmieteinnahme und der vertraglich vorgegebenen Kaltmiete auszuglei-chen.

12. Vollmachten

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

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

II. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

1. Teilungserklärung

Für das Vertragsobjekt hat die Verkäuferin die in Abschnitt I Ziffer 2 exakt bezeichnete notarielle Teilungserklärung beurkundet.

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

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

2. Gemeinschaftsordnung

Ebenfalls in der Teilungserklärung enthalten, ist die Gemeinschaftsordnung, die das Miteinander der Eigentümer regelt. Danach entscheidet die Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerver-sammlung über ihre Angelegenheiten, entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebe-nen Mehrheiten, wobei sich das Stimmrecht nach der Anzahl der jeweiligen Miteigentumsantei-le (MEA) richtet. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die mit Besitzübergang beginnende Verpflichtung des einzelnen Eigentümers niedergelegt, die Kosten und Lasten der Liegenschaft (sogenanntes Hausgeld) anteilig zu tragen, wobei ein Erwerber auch für etwaige Rückstände zum Zeitpunkt des Erwerbs zu haften hätte.

Darüber hinaus enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums sowie des Gemein-schaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, wie zum Beispiel die Fenster, die Rollläden und die Wohnungsabschluss- sowie Balkon- und Terrassentüren, nicht von der Eigentümergemeinschaft, sondern nur von dem betreffenden Wohnungseigentümer instandzuhalten beziehungsweise instandzusetzen sind. Gleiches gilt auch für die dem jeweiligen Eigentümer zugeordneten Sondernutzungsrechte. In Bezug auf Form, Farbe und Material sind die vorgenannten Bauteile dennoch wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

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

3. Untergemeinschaften

Vorliegend wurden des Weiteren separate Wirtschaftseinheiten (Untergemeinschaften) für das Mehrfamilienhaus, die Reihenhäuser und die Tiefgarage gebildet. Für diese gelten die folgenden Festlegungen:
Den Untergemeinschaften werden so weit als möglich nur die den jeweiligen Baukörper betreffenden Kosten zugewiesen, wobei die Kostenverteilung in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist.

Über Belange, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, entscheiden die betroffenen Eigentümer im Rahmen der gemeinsamen Versammlung aller Eigentümer allein.

Hinsichtlich der Reihenhäuser führen die Regelungen der Teilungserklärung, insbesondere die Zuweisung entsprechender Sondernutzungsrechte dazu, dass die jeweiligen Eigentümer im Wesentlichen so behandelt werden, als wären sie Eigentümer eines selbständigen Hauses auf eige-nem Grundstück.

Zusätzlich zur allgemeinen Erhaltungsrücklage muss auf Verlangen des Verwalters jede Untergemeinschaft eine eigene Erhaltungsrücklage, in die der Erwerber ebenfalls monatlich einzuzahlen hat und die der Erhaltung des der Untergemeinschaft zugeordneten Gemeinschaftseigentums dient, bilden. Die Höhe dieser Erhaltungsrücklage wird spätestens im Rahmen der ersten Versammlung der Eigentümergemeinschaft beschlossen.

III. Verwalterverträge

Zur ersten Verwalterin des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalterin) wird die Strenger Gebäudemanagement GmbH, Karlstraße 8/1 in 71638 Ludwigsburg, eingetragen im Handelsregister B beim Amtsgericht Stuttgart unter HRB 205270, für die Dauer von zunächst drei Jahren bestellt.

Optional wird dem Erwerber angeboten, mit dieser Gesellschaft auch einen Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums zu schließen.

1. WEG-Verwaltervertrag

Mit der WEG-Verwalterin soll ein Verwaltervertrag geschlossen werden. Der Vertrag ist unbefristet und kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von 2 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. In diesen Vertrag tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein. Wird die Verwalterin (vorzeitig) abberufen, endet der Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 S.2 WEG).

Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Sie hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel, sicherzustellen sowie eine Instandhaltungsrücklage anzusammeln. Die Verwalterin für die Erbringung der vorstehenden sowie weiterer Grundleistungen eine monatliche Gebühr in Höhe von 32,00 Euro je Wohneinheit zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit also 38,08 Euro brutto, sowie für die Verwaltung von Stellplätzen einen Betrag in Höhe von 5,00 Euro je Stellplatz zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit also 5,95 Euro brutto. Die Vergütung erhöht sich jährlich um 2 %. Besondere, im Verwaltervertrag im Einzelnen beschriebene Leistungen, werden zusätzlich und nur soweit sie tatsächlich anfallen gesondert vergütet.

Der Verwalterin werden umfassende Vollmachten erteilt, ihre Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

2. Optionale Sondereigentumsverwaltung

Plant der Erwerber, sein Sondereigentum zu vermieten, kann er mit der vorgenannten WEG-Verwalterin auch einen separaten Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums abschließen. Nimmt er diese Dienstleistung in Anspruch, muss er der Verwaltung umfassende Vollmacht hinsichtlich der Bewirtschaftung seines Sondereigentums erteilen. Während der Laufzeit des Vertrages übernimmt die Verwalterin die Betreuung des Wohneigentums in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, das heißt, sie zieht die Mieten ein, rechnet Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für ihre Abstellung. Die Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung – Verwaltung der Wohnung, einschließlich Kfz-Stellplatz – beträgt derzeit monatlich 59,50 Euro, inklusive der derzeitigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind extra zu vergüten. Die Haftung der Verwalterin ist beschränkt.

IV. Sonstige Verträge

1. Wärmeliefervertrag / Contracting

Die Verkäuferin wird mit der SÜDWÄRME Gesellschaft für Energielieferung AG, Max-Planck-Straße 5, 85716 Unterschleißheim (Contractor) einen Vertrag über die gewerbliche Lieferung von Wärme schließen (sog. Contracting). In diesen Vertrag tritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein. Der Vertrag hat voraussichtlich eine Laufzeit von wenigstens zehn Jahren, und verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von neun Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird. Für die Laufzeit des Vertrages ist die Wärmeversorgung der Liegenschaft ausschließlich dem Contractor gestattet, was mit einer im Grundbuch einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Contractors abgesichert wird.

Während der Vertragslaufzeit werden die Kosten für die Wärmelieferung (Arbeitspreis und Grundpreis) der Eigentümergemeinschaft jeweils monatlich vom Contractor in Rechnung gestellt.

Da die Wärmeversorgung eines weiteren, nicht zum hiesigen Angebot gehörenden Grundstücks ebenfalls durch den Contractor über die im Mehrfamilienhaus befindliche Heizanlage erfolgt, werden zu Gunsten dieses Nachbargrundstücks Reallasten sowie Dienstbarkeiten bestellt und im Grundbuch eingetragen, diese sichert die Verpflichtung zur Versorgung ab.

2. Vertrag über Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage im Mietermodell

Die Verkäuferin hat mit der Firma LAVA GmbH & Co.KG, Königstr. 45, 70173 Stuttgart (LAVA) einen Vertrag über die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf Dächern des Kaufgegenstandes mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage geschlossen. Nach dem Vertrag ist LAVA berechtigt, auf den im Vertrag bezeichneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zu betreiben einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur in den Hausanschlussräumen. Die Photovoltaikanlage verbleibt dabei im Eigentum von LAVA.

Im Gegenzug hat LAVA sich verpflichtet, den Nutzern der jeweiligen Wohneinheiten im Objekt den Abschluss von Stromlieferverträgen anbieten, deren Strompreis bis auf wenige Ausnahmefäl-le 10 Prozent unter dem Strompreis des einschlägigen Grundversorgungstarif liegt. Die Einzel-heiten ergeben sich dabei aus den einschlägigen Tarifbestimmungen der LAVA.

In diesen Vertrag tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein.

3. E-Mobility / Ladeinfrastruktur

Die Verkäuferin beabsichtigt mit der LAVA GmbH & Co.KG, Königstr. 45, 70173 Stuttgart (Betreiber) einen Betreibervertrag über die in der Tiefgarage zu installierende Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge abzuschließen. Nach diesem Vertrag, in welchen der jeweilige Erwerber mit Besitzübergang eintritt, wird der Betreiber die für den Betrieb der Ladestationen erforderliche Verteilung nebst Lastenmanagement unterhalten und warten, ferner werden die erforderlichen Stromlieferverträge mit Dritten über den Betreiber geschlossen. Für die Übernahme dieser Tätigkeiten erhält der Betreiber Gebühren für den Betrieb (20,39 Euro monatlich je Ladestation) sowie die Wartung (205,00 Euro jährlich je Ladestation, sofern beauftragt), daneben für das Handling einen Aufschlag von 1,5 Cent/kWh auf den vom Lieferanten verlangten Strompreis. Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von 3 Jahren und verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wird er nicht rechtzeitig gekündigt. Da der Vertrag bei Prospekterstellung noch nicht geschlossen wurde, wird empfohlen, den aktuellen Stand bei der Verkäuferin erfragen.

4. Telekommunikation

Für die Hörfunk-, Fernseh-, Telefonie- und Internetversorgung wird die Verkäuferin einen Versorgungs- und Gestattungsvertrag abschließen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet sich, in diesen Vertrag einzutreten. Da die Einzelheiten bei Prospekterstellung noch nicht feststanden, müssen diese bei der Verkäuferin durch den Erwerber erfragt werden.

5. Hinweise zu den sonstigen Verträgen

Die vorbeschriebenen sonstigen Verträge wurden noch nicht geschlossen. Die vorstehende Beschreibung stellt daher einen Verhandlungsstand zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe dar. Der jeweils aktuelle Stand kann bei der Verkäuferin erfragt werden, was vor Beurkundung empfohlen wird.

Steuerliche Grundlagen

I. Vorbemerkungen

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie nach der geltenden Gesetzeslage gemäß Einkommensteuergesetz (EStG), Umsatzsteuergesetz (UStG) sowie Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) jeweils vom August 2025 erläutert. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Steuerpflichtigen um natürliche Personen handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und die Immobilie im Privatvermögen halten. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wie zum Beispiel bei Körperschaften, Personen mit Wohnsitz im Ausland oder Steuerpflichtigen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten, treffen die unten stehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das Gleiche gilt für Steuerpflichtige, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen.

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

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

II. EINKOMMENSTEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Mieteinnahmen

1.1. Überschuss/Überschussprognose

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

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

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

1.2. Verbilligte Vermietung

Die Vermutung einer Überschusserzielungsabsicht bei einer dauerhaften Vermietung gilt auch, wenn die Wohnung verbilligt vermietet wird. Gemäß § 21 Abs. 2 EStG ist von einer vollentgeltlichen Vermietung auszugehen, wenn die verlangte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. In diesem Falle können die Werbungskosten (vgl. folgende Ziffer 2) in voller Höhe abgezogen werden.

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

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

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

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

1.3. Verzicht auf Mieteinnahmen

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

2. Werbungskosten bei Vermietung

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der (Miet-)Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Diese Aufwendungen können im jeweiligen Veranlagungszeitraum – unter Berücksichtigung der Einschränkungen gemäß vorstehender Ziffer 1 – sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Typische wiederkehrende Werbungskosten sind beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Kosten für die Fahrten zu Eigentümerversammlungen sowie die Grundsteuer. Insbesondere werden die Anschaffungs- respektive Herstellungskosten eines Gebäudes (nicht Grund und Boden) über die Absetzung als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Anschaffungs- beziehungsweise die Herstellungskosten einer Immobilie ratierlich, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einnahmenmindernd angesetzt.
Die nachstehende Betrachtung der Werbungskosten ist nicht abschließend, sondern beschränkt sich im Wesentlichen auf die Absetzungen für Abnutzung (AfA). Die tatsächlich zu berücksichtigenden Werbungskosten hängen von zahlreichen weiteren Gestaltungsfaktoren sowie von der persönlichen Situation der Steuerpflichtigen ab.

2.1. Absetzung für Abnutzung (AfA)

a) Aufteilung des Kaufpreises

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

Für die Berechnung des Grundstücksanteils hat das Bundesfinanzministerium eine „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ herausgegeben, letzter Stand: Januar 2025. Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es jedoch angeraten sein, diese Schätzung durch ein gesondertes Wertgutachten einer sachverständigen Person überprüfen zu lassen.
Für das prospektierte Flurstück 2126/1, verzeichnet in Blatt 8925 des Grundbuchs von Donaueschingen wurde gemäß oben genannter Arbeitshilfe ein Grundstücksanteil von circa 14,1 Prozent ermittelt.
Da die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann jedoch generell keine verbindliche Aussage über die Aufteilung der Anschaffungskosten in Gebäude- und Grundstücksanteil gemacht werden. Abweichungen von den im Prospekt respektive im Kaufvertrag niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen.

b) Lineare / Degressive AfA

Für die hier angebotenen Gebäude können Steuerpflichtige die auf das jeweilige Gebäude entfallenden Herstellungs- und Anschaffungskosten entweder normal linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. a) EStG mit drei Prozent pro Jahr absetzen oder eine degressive Absetzung dieser Kosten nach § 7 Abs. 5a EStG (Neufassung) vornehmen.

Die degressive Absetzung wurde durch das „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“ (Wachstumschancenge-setz) am 27. März 2024 befristet wieder eingeführt. Sie kann vorliegend dann in Anspruch genommen werden, wenn die Immobilie aufgrund eines rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages (Kaufvertrages) bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung der jeweiligen Immobilie (voraussichtlich 2027) angeschafft wird. In diesem Fall können die Steuerpflichtigen die Absetzung in fallenden Jahresbeträgen nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von fünf Prozent vom jeweiligen Buchwert (Restwert) vornehmen.

Solange die degressive Absetzung Anwendung findet, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht zulässig.

Ein Wechsel von der degressiven AfA zur linearen AfA nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. a) EStG ist zulässig. Die lineare AfA bemisst sich – ausgehend vom dem nach dem Wechsel berechneten Restwert der Immobilie – in Höhe des durch die verbleibende Restnutzungsdauer vorgegebenen Prozentsatzes.

Sowohl die lineare als auch die degressive Absetzung können erstmals im Jahr der Fertigstellung – voraussichtlich 2027 – in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt, der AfA-Betrag ist für jeden vollen Monat, der der Fertigstellung vorangeht, jeweils um ein Zwölftel zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Diese monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr einer möglichen Veräußerung.

c) Sonder-Afa

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 wurde für die Herstellung neuer Mietwohnungen eine Sonderabschreibung nach § 7b des Einkommensteuergesetzes eingeführt, deren Voraussetzungen hinsichtlich der zulässigen Baukosten, der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sowie des Förderungszeitraums im Rahmen des vorgenannten Wachstumschancengesetzes noch einmal angepasst wurden. Aufgrund dieser Novellierung unterscheidet der Gesetzgeber bei der Anwendung des § 7b EStG zwischen zwei voneinander abgegrenzen Förderzeiträumen (31. August 2018 bis 31. Dezember 2021 und 1. Januar 2023 bis 30. September 2029), wobei die Stellung des Bauantrages beziehungsweise die Anzeige des Baubeginns für die jeweilige Zuordnung entscheidend sind. Für die hier ange-botenen Wohnungen sind die Förderbedingungen für den letztgenannten Zeitraum maßgeb-lich.
Die Sonderabschreibung kann demnach grundsätzlich in Anspruch genommen werden, wenn die folgenden Voraussetzungen eingehalten werden:

· Durch die jeweilige Baumaßnahme müssen neue – bisher nicht vorhandene – Wohnun-gen hergestellt werden, die den Voraussetzungen des § 181 Abs. 9 Bewertungsgesetz (BewG) entsprechen, die also insbesondere in ihrer Gesamtheit so beschaffen sind, dass die Führung eines selbstständigen Haushaltes darin möglich ist und deren Wohnfläche – bis auf wenige geregelte Ausnahmen – mindestens 20 Quadratmetern (ohne Räume außerhalb der Wohnung) beträgt (vergleiche Schreiben des BMF vom 21. Mai 2025, Rz. 20).

· Die neu hergestellten Wohnungen müssen in einem Gebäude belegen sein, dass die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt, was durch das Quali-tätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden muss.

· Die Anschaffungs- und Herstellungskosten – bezogen auf die Wohnfläche – dürfen die Grenze von 5.200 Euro je Quadratmeter nicht überschreiten, wobei zur Bemessung der Anschaffungs- und Herstellungskosten sämtliche abschreibungsfähigen Kosten heranzu-ziehen sind, also vorliegend – neben dem eigentlichen Kaufpreis für die Wohnung und eventuell eines Kfz-Stellplatzes – im Wesentlichen die Aufwendungen für die Grunderwerbsteuer, für Notar- und Gerichtskosten sowie eine gegebenenfalls zu entrichtende Maklergebühr; nicht zu berücksichtigen ist hingegen der Anteil der vorgenannten Kosten, der auf die Anschaffung und Erschließung des Grundstücks oder auf eine mitverkaufte Möblierung (beispielsweise eine Einbauküche) entfällt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche im Sinne des § 7b EStG ist laut Auffassung des BMF die Nutzfläche des gesamten Gebäudes heranzuziehen, beziehungsweise – solange eine einzelne Wohnung angeschafft wird – die dem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzfläche, wobei sich diese sinngemäß nach der Wohnflächenverordnung berechnet, darüber hinaus aber auch Nebenräume wie Boden- und Kellerräume, Hausflure, Technikräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume und sogar Garagen berücksichtigt. Das BMF beanstandet nicht, wenn zur Ermittlung der vorgenannten Fläche vereinfachend die Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes herangezogen wird beziehungsweise – bei Erwerb von Sondereigentum – der den Eigentumsrechten entsprechende Anteil an dieser Fläche (vergleiche Schreiben des BMF Rz. 51).

· Die Wohnung muss zum Ende des Jahres der Fertigstellung (vorliegend voraussichtlich 2027) angeschafft werden, das heißt, die wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Wohnung muss bis zu diesem Zeitpunkt erlangt sein, wobei der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) maßgeblich ist.

· Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu fremden Wohnzwecken überlassen werden. Dieser Sachverhalt ist den Finanzbehörden jährlich in geeigneter Art und Weise nachzuweisen.
Gibt der Steuerpflichtige innerhalb dieses Zehn-Jahres-Zeitraums die Vermietung auf und nutzt die Wohnung beispielsweise selbst, muss er dies dem Finanzamt melden, mit der Konsequenz, dass die Sonder-AfA nachträglich aberkannt wird und der Steuerpflichtige bereits vereinnahmte Steuervorteile nebst Zinsen erstatten muss. Eine Veräußerung der Wohnung innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums ist hinsichtlich der gewährten Sonder-AfA nur dann unschädlich, wenn der Steuerpflichtige dem Finanzamt nachweisen kann, dass die Wohnung auch vom neuen Eigentümer bis zum Ende des vorgenannten Zeitraums entgeltlich vermietet worden ist.

Die Verkäuferin geht davon aus, dass die oben genannten Voraussetzungen – soweit diese von ihr zu verantworten sind – bei den in diesem Prospekt angebotenen Wohnungen vorliegen. Die endgültige Entscheidung über die Gewährung der Sonder-AfA gemäß § 7b EStG obliegt jedoch ausschließlich den für die Steuerpflichtigen zuständigen Finanzämter.

Kommt die Sonderabschreibung zur Anwendung, können die Steuerpflichtigen im Jahr der Fertigstellung und in den drei folgenden Jahren bis zu fünf Prozent der oben genannten Anschaffungs- und Herstellungskosten – maximal jedoch einen Betrag in Höhe von 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche – absetzen. Dabei kann der Steuerpflichtige wählen, ob er die Abschreibung in voller Höhe ausschöpft oder einen geringeren Prozentsatz bei seiner Steuerklärung ansetzt; nicht beanspruchte Absetzungen können in den Folgejahren nicht nachgeholt werden, sondern erhöhen den Restwert der Immobilie, der nach Ablauf des Förderzeitraums regulär abgeschrieben werden kann.
Im Gegensatz zur regulären Abschreibung handelt es sich bei der Sonder-AfA um eine Jahresabschreibung, sie gilt für jedes Jahr des Begünstigungszeitraumes in voller Höhe und muss nicht monatsgenau aufgeteilt werden.
Die reguläre lineare oder degressive Gebäudeabschreibung ist vom Steuerpflichtigen parallel vorzunehmen, für sie ist eine eigene Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen, auf die die Förderhöchstgrenze von 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche keine Anwendung findet. Nach Ablauf der vierjährigen Förderdauer ist unter Berücksichtigung der bis dahin in Anspruch genommenen Abschreibungen (Sonder-AfA und reguläre AfA) ein Restwert für die Wohnung zu bilden, nach dem sich – auf Grundlage der Restnutzungsdauer (in der Regel 46 Jahre) – die weitere reguläre Abschreibung bemisst.

d) Außenanlagen

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

d) Einbauküchen

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

2.2. Disagio und Damnum

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

3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel; Veräußerung

Einkommensteuerrechtlich betrachtet, kann die Veräußerung von Grundstücken durch Privatpersonen entweder eine private Vermögensverwaltung oder einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen. Dabei wurde der ungeschriebene negative Tatbestand „Keine Vermögensverwaltung“ in Abgrenzung zur Definition des „Gewerbebetriebes“ durch die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs geprägt.
Sofern eine private Vermögensverwaltung unterstellt werden kann und die Immobilie außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Besteuerung. Bei einem Verkauf innerhalb der vorgenannten Spekulationsfrist ist ein Veräußerungsgewinn nur dann nicht zu versteuern, wenn im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren eine Eigennutzung vorlag oder – soweit dies (noch) nicht zutrifft – seit Anschaffung der Immobilie eine durchgehende Eigennutzung bestand (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).
Eine private Vermögensverwaltung liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch dann vor, wenn die Eigentumswohnung dauerhaft vermietet wird und die Erzielung von Mieteinnahmen (Fruchtziehung) Vorrang vor einem (spekulativen) Wiederverkauf unter Ausnutzung von Wertsteigerungen hat.

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

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

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

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

4. Modellhafte Gestaltung gemäß § 15b EStG

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

Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung, insbesondere in Form eines vorgefertigten Konzeptes, (hohe) Steuervorteile in Form negativer Einkünfte generiert werden sollen und die prognostizierten Verluste in der Anfangsphase zehn Prozent des gezeichneten oder aufzubringenden Kapitals (bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals) übersteigen. In diesem Fall ist eine Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit den übrigen Einkünften der Steuerpflichtigen (beispielsweise Einkünften aus [nicht] selbstständiger Arbeit) im Jahr der Verlustentstehung nicht möglich. Dies gilt auch für die Verrechnung der Verluste mit Gewinnen in der gleichen Einkommensart, also mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Anfallende Verluste können bei Feststellung eines Steuerstundungsmodells nur noch mit Gewinnen der gleichen Einkommensquelle – also derselben Immobilie – aus späteren Veranlagungszeiträumen verrechnet werden.

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

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

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

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

5. Beantragung eines Freibetrages

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

Eine Berücksichtigung kann aber erst für die Kalenderjahre erfolgen, die nach der Fertigstellung der Immobilie beginnen, wobei nicht auszuschließen ist, dass es im Einzelfall zu einer längeren Bearbeitungszeit durch die Finanzbehörden kommen kann, bis der Freibetrag abschließend anerkannt wird. Eine Eintragung von Freibeträgen bereits für das Jahr der Fertigstellung ist gemäß § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG nicht möglich.
Die Erfassung und Änderung der Lohnsteuerabzugsmerkmale bei Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen erfolgt über das elektronische Datenaustauschverfahren ELStAM („elektronische Lohnsteuerkarte“), die Freibeträge müssen aber weiterhin beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf amtlichem Vordruck (Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung) beantragt werden.

III. UMSATZSTEUER – BESONDERHEIT BEI DER VERMIETUNG VON KFZ-ABSTELLPLÄTZEN

Einnahmen aus der langfristigen Vermietung von Wohnungen sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Gleiches gilt für die Vermietung eines Kfz-Abstellplatzes, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Kfz-Abstellplatz geschlossen wird, also die Vermietung des Kfz-Stellplatzes als Nebenleistung unmittelbarer Bestandteil des (steuerbefreiten) Wohnungsmietvertrages ist. Liegt hingegen ein getrenntes Mietverhältnis für den Kfz-Abstellplatz vor, so unterliegen die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer. Diese ist – solange keine Kleinunternehmerregelung gemäß § 19 UStG anzuwenden ist – im Mietvertrag auszuweisen und an das Finanzamt abzuführen.

IV. GRUNDERWERBSTEUER

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

Schuldner der Steuer sind sowohl die Verkäuferin als auch die erwerbenden Personen gesamtschuldnerisch. Üblicherweise werden aber im notariellen Kaufvertrag die Letztgenannten allein verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer knüpft an das rechtswirksame Verpflichtungsgeschäft, also in der Regel an den rechtswirksamen Kaufvertrag, an. Sie ist einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig und wird grundsätzlich nicht gestundet (Verkehrssteuer).

Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung der Liegenschaft Marktstraße 57 in 72793 Pfullingen (29 Wohnungen, 21 Reihenhäuser sowie 63 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage), verzeichnet im Grundbuch von Pfullingen des Amtsgerichts Böblingen, Blatt 11672, Flurstück 2126/1.

Alle im Prospekt dargelegten Zahlen, Daten und Fakten entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und geben aus Sicht der Prospektherausgeberin und Verkäuferin, der Strenger Stuttgart GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 746531, alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände vollständig und richtig wieder. So weit wie möglich wurden auch bereits alle zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten beziehungsweise erkennbaren Entwicklungen berücksichtigt. Aufgrund des Erstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben.

Die Prospektherausgeberin erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsgruppen vorbehalten ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen zur Nutzung als Kapitalanlage oder die wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern Interessierte sind gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen ihres Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin noch an der Erstellung dieses Prospektes beteiligte Dritte eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind nicht nur der allgemeinen Entwicklung der regionalen und globalen Immobilienmärkte unterworfen, sondern darüber hinaus sowohl individuellem (personen- oder objektbezogenem) als auch generellem Wandel, etwa in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung wie auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.

Die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen von Gebäuden, Außenanlagen und Innenräumen dienen lediglich der Visualisierung und sind nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung zu verstehen. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können im Einzelfall hiervon abweichen.

Vertragsmuster

Auch Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Der Prospekt ist deswegen erst dann als vollständig anzusehen, wenn den am Erwerb interessierten Personen eine aktuelle Version der Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf und Verweisurkunde) ausgehändigt wurde. Es wird geraten, diese Vertragswerke wie auch die vom Notar vorbereiteten individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig zu lesen und sich gegebenenfalls erneut umfassend durch fachkundige Personen beraten zu las-sen. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zwischen den jeweiligen Vertragsparteien sind dann allein die beurkundeten beziehungsweise unterschriebenen Verträge.

Prospektverantwortung

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte – die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin hat deswegen auch als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

Werden durch die Prospektherausgeberin externe Vertriebsgesellschaften mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, haften weder diese Gesellschaften noch deren Geschäftsführung und Angestellte oder weitere Beauftragte und deren Angestellte für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten der Prospektherausgeberin.

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

Verjährung

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

Rechte

Die Prospektherausgeberin weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte wie auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt.

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

Der vollständige Prospekt wurde im August 2025 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.