

PARK-RESIDENZ 2

DONAUESCHINGEN

ANDRÉ NOËL
PARK

EIN PROJEKT DER



DBA Deutsche
Bauwert

PARK-RESIDENZ 2

Rechtlich geprüftes Exposé
(entspricht IDW-S-4-Standard)

INHALT

VORWORT	2
HERITAGE	4
PROJEKTHIGHLIGHTS	6
SICHERHEIT	8
KFW-FÖRDERUNG	10
ESG	12
STANDORT	14
Makrolage	16
Mikrolage	24
QUARTIER	30
PARK-RESIDENZ 2	34
Daten und Fakten	36
Energiekonzept	38
Ausstattung	40
PLANUNTERLAGEN	46
Gebäudeansichten	48
Geschossgrundrisse	50
Einzelgrundrisse	56
Lageplan mit Stellplatzzuordnung	70
Stellplatzzuordnung	72
Wohnungs- und Stellplatzübersicht	73
Kellerzuteilung	74
BAUBESCHREIBUNG	76
BAUHERR	90
Referenzen	94
RECHTLICHE TEXTE	98
Risiken der Vermögensanlage	98
Rechtliche Grundlagen	118
Steuerliche Grundlagen	130
Haftungsausschluss	142
KONTAKT	148



Der **ANDRÉ NOËL PARK**

steht beispielhaft für die

INNOVATIVE UND NACHHALTIGE NUTZUNG

von Konversionsflächen und schafft

ein *ATTRAKTIVES WOHNUMFELD*

in **DONAUESCHINGEN**, einer der

MALERISCHSTEN Städte Deutschlands.

UWE BIRK

Vorstand der DBA Deutsche Bauwert AG



LINK ZUM FILM

<https://vimeo.com/1095627146?share=copy>



WO DIE DONAU IHREN ANFANG NIMMT, entsteht neuer Raum *zum* Leben

Bekannt für die Donauquelle, den Ursprung des zweitlängsten Flusses Europas, zieht Donaueschingen jährlich zahlreiche Besucher an. Hier, wo die Donau ihren Anfang nimmt, entsteht ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das der steigenden Nachfrage nach modernen, urbanen Wohnlösungen gerecht wird.

Mit dem Projekt **André Noël Park** als Teil einer umfassenden Entwicklungsmaßnahme wird ein historisches Areal in ein lebendiges Wohnquartier verwandelt. Nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, entstehen auf einem ehemaligen Kasernengelände rund 150 moderne 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten, verteilt auf fünf stilvolle Gebäude. Drei sorgfältig sanierte Denkmäler und zwei moderne Neubauten verbinden Vergangenheit und Gegenwart und verleihen dem Quartier frischen Glanz.



Ein besonderes Highlight des André Noël Parks ist die Umgestaltung des ehemaligen Exerzierplatzes zu einem großzügigen Bürgerpark, der eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher bietet. Dieses Vorhaben verleiht Donaueschingen nicht nur ein neues städtebauliches Gesicht, sondern erfüllt auch die wachsende Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum. Eine Studie und Empfehlung des Instituts empirica zeigt, dass bis 2025 bis zu 600 neue Wohnungen in Donaueschingen benötigt werden – der André Noël Park ist ein wichtiger Schritt dafür, um dieser Entwicklung gerecht zu werden.

Mit der PARK-RESIDENZ 2, die auf den folgenden Seiten näher vorgestellt wird, entsteht das zweite Gebäude des neuen Wohnareals. Es vereint höchsten Wohnkomfort mit urbanem Leben in naturnaher Umgebung und bietet zusätzlich Raum für zwei attraktive Gewerbeeinheiten. So wird die PARK-RESIDENZ 2 zum Herzstück des Quartiers und zu einem echten Ort der Begegnung – offen, lebendig und vielfältig nutzbar.

Uwe Birk
Vorstand der DBA Deutsche Bauwert AG

FREUNDSCHAFTLICHE NACHBARSCHAFT und *europäische* Verbundenheit



André Noël, 1910–1997

Der André Noël Park steht für mehr als nur modernes Wohnen. Er verkörpert den Geist von André Noël, einem Mann, der maßgeblich zur deutsch-französischen Aussöhnung nach dem Zweiten Weltkrieg beigetragen hat. Als Gouverneur in Konstanz und Bezirksdelegierter in Donaueschingen setzte Noël sich unermüdlich für den Aufbau von Freundschaften und den Abbau von Feindseligkeiten ein.

Sein Engagement für ein vereintes Europa und seine Vision einer harmonischen Nachbarschaft spiegeln sich in diesem exklusiven Wohnprojekt wider. So wie Noël einst die Grenzen zwischen Nationen überwinden wollte, so schafft der André Noël Park ein Umfeld, in dem freundschaftliche Nachbarschaft und Gemeinschaft im Mittelpunkt stehen.

Hier entsteht ein Quartier, das Raum für Ruhe, Harmonie und das Miteinander bietet – eine moderne Interpretation der Werte, für die André Noël zeit seines Lebens kämpfte.



PROJEKT- Highlights



KfW KfW-Förderung möglich

Qualitätssiegel
Nachhaltiges
Gebäude (QNG)

STANDORT

Reizvolle Umgebung am Rande des Schwarzwalds, bekannt für ihre weitläufigen Grünflächen und für die *DONAUQUELLE*

Hervorragende ANBINDUNG an Großstädte wie Freiburg und Stuttgart, Zugang zu einem breiten *SPEKTRUM VON ARBEITSPLÄTZEN*

Hohe *LEBENSQUALITÄT* dank vielfältiger *KULTUR- UND FREIZEITANGEBOTE*

BEVÖLKERUNGSZUWACHS
Donaueschingen 2011 bis 2023: ca. 5,8 %
(Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, Stand 05/2025)

DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISENTWICKLUNG
seit Q4 2022: +5,1 %
(Quelle: ImmoScout24, Standortanalyse – Stand 05/2025)

QUARTIER

5 GEBÄUDE,
3 Denkmäler, 2 Neubauten

KfW-EFFIZIENZHÄUSER

ca. 9.800 m² *GESAMTWOHNFLÄCHE*

148 *WOHNEINHEITEN*

BEDARFSORIENTIERTE RAUMKONZEPTE FÜR JEDEN LEBENSSTIL: funktionale
1,5-Zimmer- bis großzügige 5-Zimmer-Wohnungen

WOHNFLÄCHEN von ca. 36 m² bis ca. 135 m²

GEWERBEFLÄCHE: ca. 500 m² im Erdgeschoss Park-Residenz 2

231 *STELLPLÄTZE*
(74 oberirdische Stellplätze und
157 Tiefgaragenstellplätze in gemeinsamer Quartiertiefgarage)

Lage am neuen Bürgerpark André Noël Platz
und in direkter Nähe zur *HISTORISCHEN INNENSTADT*

BAUBEGINN QUARTIER: I. QUARTAL 2025

SERVICE

Baubegleitende *QUALITÄTSSICHERUNG*,
Prüfung erfolgt durch unabhängigen
BPS Bau-Prüfverband Südwest e.V.



ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

SICHERES INVESTMENT IM ANDRÉ NOËL PARK dank *DBA-Expertise*



HAUSVERWALTUNG
Qualifizierte Hausverwaltungen sichern auch nach Übergabe der Wohnung langfristig eine gute Betreuung der Objekte



ERSTVERMIETUNGSGARANTIE
Unsere Erstvermietungsgarantie bietet Eigentümern Sicherheit bei der Suche nach geeigneten Mietern und reduziert so das Risiko von Leerstand und Mietausfällen



BAUÜBERWACHUNG
Abnahme der Wohnungen in Begleitung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sichert Qualität

Bei der DBA Deutsche Bauwert AG steht Sicherheit an erster Stelle. Mit durchdachter Planung, hochwertiger Ausstattung und langjähriger Erfahrung bieten wir unseren Kunden die Gewissheit, dass ihre Investition in besten Händen ist.

Kurze Abstimmungswege, ein partnerschaftlicher Draht zu den Behörden, eine enge Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Investoren – all das ist uns wichtig, weil es nicht nur die Zufriedenheit unserer Kunden erhöht, sondern auch unsere eigene Arbeit effizienter gestaltet. Am Ende stehen nachhaltige, zeitgemäße und fristgerecht umgesetzte Wohnwelten, die uns zufrieden und ihre Nutzer glücklich machen.



Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die energieeffizientes Bauen und Sanieren mit beachtlichen Leistungen fördert, ist für uns beim Thema Umwelt eine wichtige Partnerin.

ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT

Ein Wohngebäude gilt als klimafreundlich, wenn es den Effizienzhaus-Standard erfüllt und über seinen gesamten Lebenszyklus nur geringe CO₂-Emissionen verursacht. Ein Effizienzhaus definiert einen energetischen Standard für Wohngebäude. Um Bau- und Sanierungsvorhaben zu fördern, die diesen Anforderungen entsprechen, stellt der Staat attraktive Fördermöglichkeiten bereit.

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU - WOHNGEBÄUDE, KREDIT 298

Die KfW fördert den Erstkauf von Wohnungen in Wohngebäuden der Effizienzstufe 40 QNG mit zinsgünstigen Darlehen von bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit. Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) steht der Kredit mit einer Laufzeit bis zu 35 Jahren und einer Zinsbindung bis zu 10 Jahren zur Verfügung. Beim entsprechenden Förderkredit beginnt der von der Laufzeit abhängige effektive Jahreszins bei 2,23 % (Stand Juli 2025)*.

QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGES GEBÄUDE (QNG)

Mit dem QNG wird sichergestellt, dass den Baumaßnahmen und den Zertifizierungsverfahren ein einheitliches und abgestimmtes Nachhaltigkeitsverständnis zugrunde liegt. Das QNG-Siegel ist ein wichtiges Instrument, um nachhaltiges Bauen zu fördern und zu einer zukunftsfähigen Gestaltung unserer gebauten Umwelt beizutragen.

*Stand Juli 2025. Bezüglich der Beantragung von KfW-Förderkrediten wenden Sie sich bitte an Ihren Berater. Die Antragstellung muss vor dem Erwerb erfolgen und obliegt dem Erwerber. Für den Erhalt und die Höhe der KfW-Förderung übernimmt die Verkäuferin keine Haftung. Die jeweils gültigen Konditionen finden Sie auf der offiziellen KfW-Website zum Kredit Nr. 298.



KfW

ATTRAKTIVE FÖRDERUNGEN für energieeffiziente Wohnträume

KfW-Effizienzhaus 40

mit Qualitätssiegel
Nachhaltiges Gebäude (QNG)

Natürlich nachhaltig, *natürlich fair*

ESG steht für die drei großen Bereiche, in denen verantwortungsvolles Verhalten von Unternehmen wichtig ist: Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Für die DBA Deutsche Bauwert AG sind Nachhaltigkeit, Fairness und ethisches Geschäftsgebaren feste Bestandteile der Unternehmensphilosophie. Deshalb richten wir unsere Projekt- und Bautätigkeit umfassend nach ESG-Kriterien aus.

Das gilt natürlich auch für den André Noël Park. ESG-Kriterien fließen in unsere Arbeit ein und prägen unsere Planung und Umsetzung. Nachhaltige Baumaterialien, ein durchdachtes Mobilitätskonzept, optimierter Wasserverbrauch sowie effiziente Lösungen für Wärme- und Stromversorgung – so stellen wir sicher, dass sich unsere Gebäude am Ende nicht nur gut in die schöne Umgebung einfügen – auch ihre Nachhaltigkeitsbilanz muss stimmen.

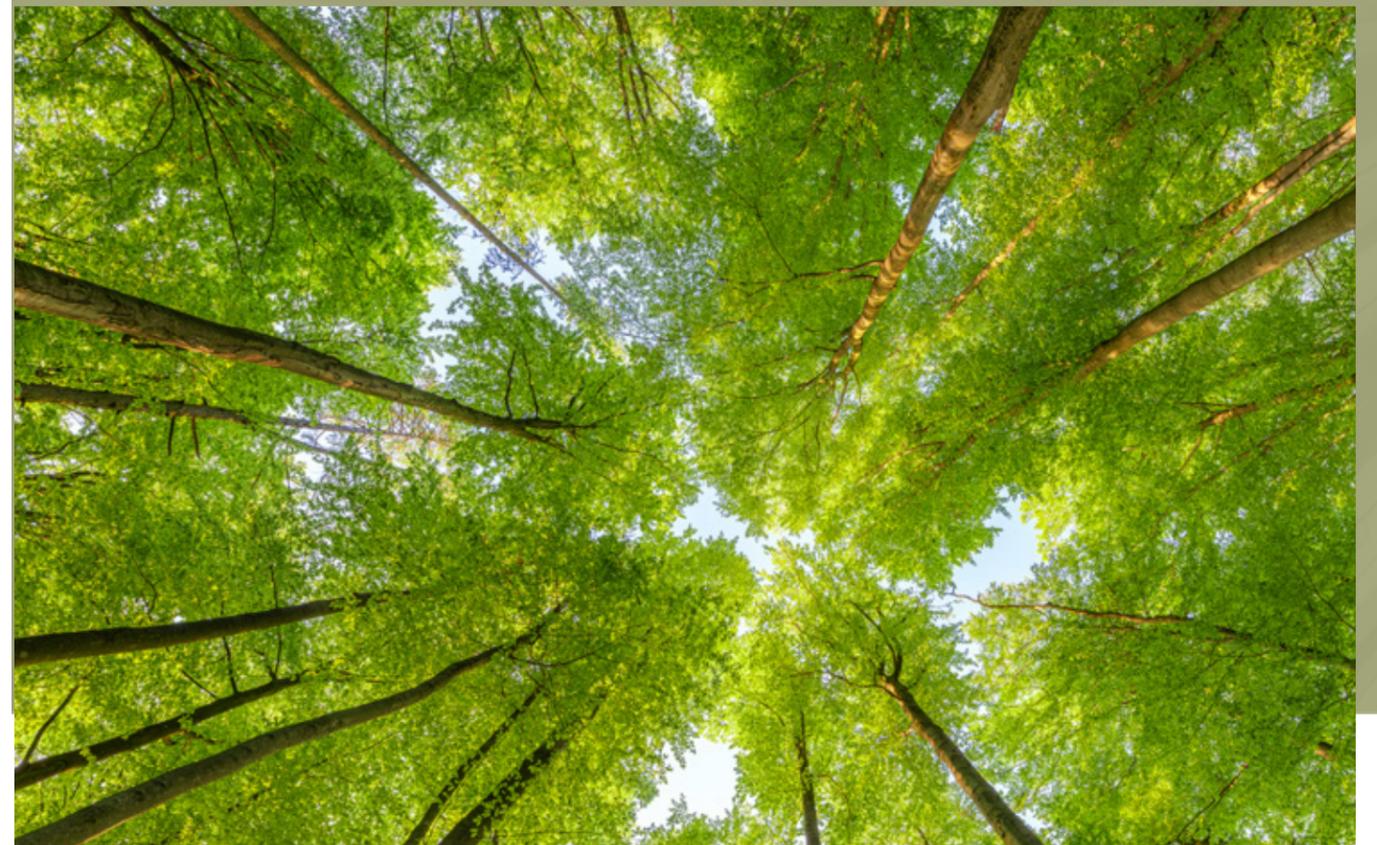


ESG

- **ENVIRONMENTAL (UMWELT)**
 - Strategien zum Klimaschutz
 - Umweltschutz
 - Einsatz erneuerbarer Energien
 - Emissionsreduktion
 - Schonender Einsatz von Rohstoffen und Energie
 - Artenvielfalt
- **SOCIAL (SOZIALES)**
 - Arbeitssicherheit
 - Gesundheitsschutz
 - Einhaltung Arbeitsrechte
 - Faire Arbeitsbedingungen
 - Verbot von Kinderarbeit
 - Demografischer Wandel
 - Keine Zwangsarbeit
 - Einhaltung ESG-Kriterien bei Dienstleistern
- **GOVERNANCE (UNTERNEHMENSFÜHRUNG)**
 - Ethisch vertretbare Unternehmensführung
 - Risiko- und Reputationsmanagement
 - Compliance
 - Verhinderung von Korruption
 - Unabhängiger Aufsichtsrat

FOKUS AUF ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Denken erfordert nachhaltiges Bauen. Zu unserem Engagement gehört deshalb auch die Mitgliedschaft in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), über die wir aktiv die Weiterentwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft mitgestalten. Einen dauerhaft sinnvollen Nutzen von den entsprechend umgesetzten Projekten haben so alle: Kunden, Investoren, Bewohner, Gesellschaft und Umwelt.

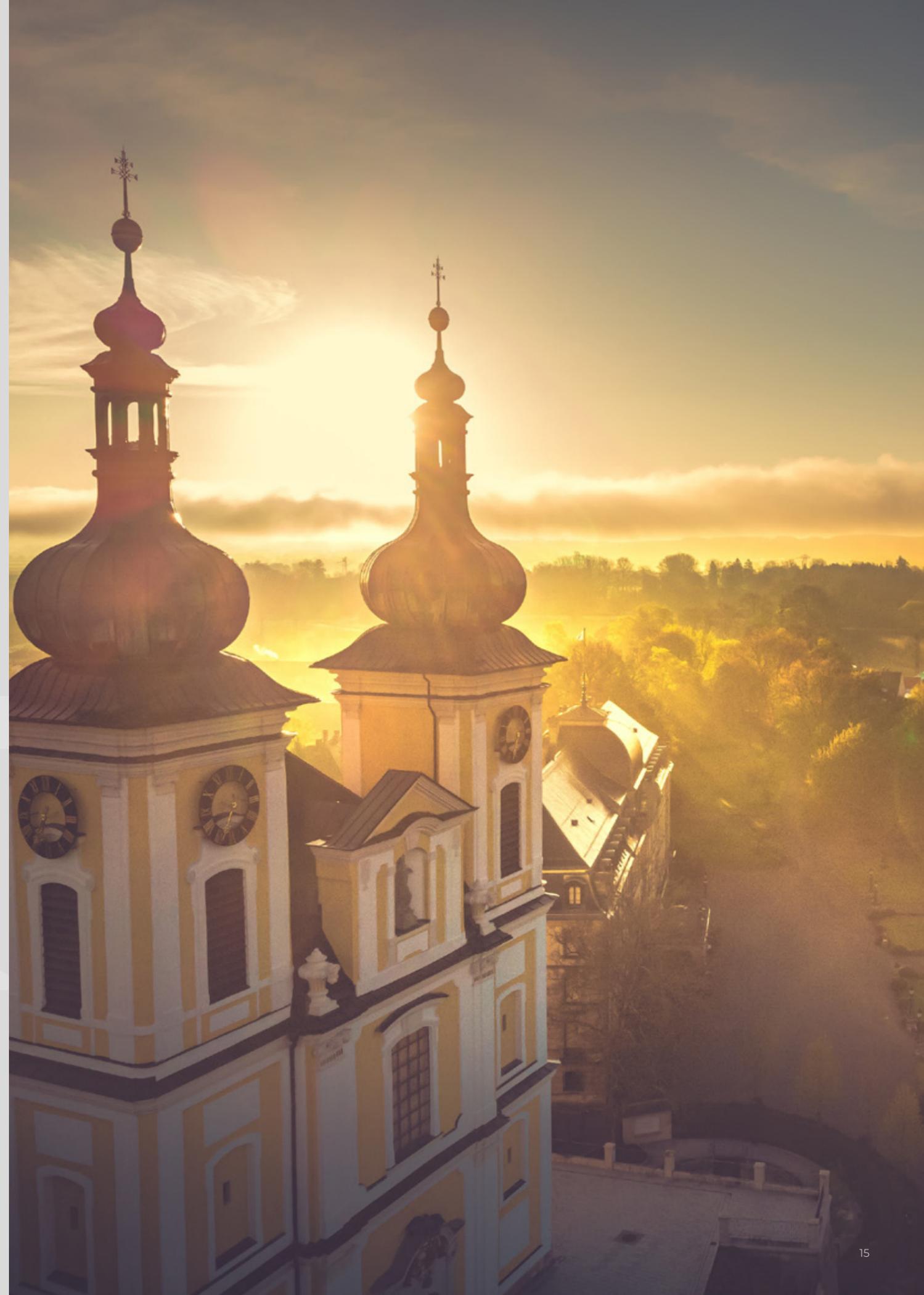


14

DONAUESCHINGEN

besticht durch seine *EXZELLENT*E LAGE
am Rande des Schwarzwalds.

Eine historisch gewachsene Stadt mit
außergewöhnlicher *LEBENSQUALITÄT*,
HOHEM FREIZEITWERT und
starker *WIRTSCHAFTSKRAFT*.





Das Tor zum *Schwarzwald* und zur Welt

Donauesschingen liegt im Süden des Schwarzwalds und verbindet Tradition, Natur und Innovation. Als eine der beliebtesten Tourismusregionen Deutschlands verfügt der Schwarzwald über idyllische Landschaften, Wander- und Wintersportmöglichkeiten sowie viele kulturelle Angebote. Der Schwarzwald ist aber nicht nur ein Tourismusmagnet, sondern auch ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort mit starken Branchen wie Maschinenbau, Umwelttechnologien und Medizintechnik. Donauesschingen profitiert von dieser zentralen Lage inmitten einer Region mit rund 1,7 Millionen Einwohnern und ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Erholen.

SCHWARZWALD-HIGHLIGHTS



EINWOHNER
Etwa 1,7 Millionen Einwohner



WIRTSCHAFT
Traditionelle und moderne Branchen wie Forstwirtschaft, Holzverarbeitung, Uhrenindustrie, Umwelt- und Energietechnik, IT und Digitalwirtschaft



BILDUNG
Zahlreiche Hochschulen und Berufsakademien; vielfältige Bildungsangebote in den Bereichen Technik, Wirtschaft und Gesundheit



FORSCHUNG UND TECHNOLOGIE
Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer-Institut; Technologiezentren in Karlsruhe und Freiburg



TOURISMUS
Jährlich etwa 34,8 Millionen Übernachtungen; beliebte Ziele: Titisee, die Triberger Wasserfälle und der Feldberg



NATUR
Nationalpark Schwarzwald und weitere eindrucksvolle Naturparks



FREIZEIT
Über 23.000 km Wanderwege, zahlreiche Mountainbikestrecken; Freizeitparks, Thermalbäder und kulturelle Veranstaltungen



SPORT
Wintersportzentren wie Feldberg und Hinterzarten

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS vereint Naturschönheit und Wirtschaftskraft



Der Schwarzwald-Baar-Kreis vereint eindrucksvoll die Vorzüge einer idyllischen Naturregion mit einer starken, innovativen Wirtschaftslandschaft. Mit rund 492.000 Einwohnern in 76 Städten und Gemeinden zählt die Region zu den stärksten Industriestandorten Deutschlands.

Die Region ist stark exportorientiert und genießt dank ihrer innovativen, überwiegend mittelständisch geprägten Unternehmen internationale Anerkennung. Unternehmen, die oft über Generationen hinweg familiengeführt werden, bilden das Rückgrat dieser Erfolgsgeschichte. Gleichzeitig sorgt das duale Ausbildungssystem, das enge Verbindungen zwischen Unternehmen und Bildungseinrichtungen fördert, für eine kontinuierliche Stärkung von Forschung, Entwicklung und Innovationskraft.

Der Schwarzwald-Baar-Kreis bietet damit sowohl für Touristen als auch für die lokale Wirtschaft hervorragende Voraussetzungen und nachhaltige Perspektiven.



Im Schwarzwald-Baar-Kreis schlägt das Herz der Wirtschaft in einem beeindruckenden Takt. Unsere Region ist Heimat für mittelständische, inhabergeführte Betriebe, die sich nicht nur in ihren Nischen behaupten, sondern diese oft anführen und global entscheidend mitgestalten. Der Schwarzwald-Baar-Kreis ist ein Schmelztiegel für Innovation und Fortschritt, der stolz darauf ist, den Weltmarkt maßgeblich mitzugestalten.

Sven Hinterseh
Landrat Schwarzwald-Baar-Kreis



Wirtschaftsstarke Region, top Arbeitgeber

Im Herzen einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Deutschlands gelegen, ist Donaueschingen umgeben von namhaften etablierten wie jungen Unternehmen, die unter anderem in Branchen wie der Metall- und Elektroindustrie, dem Maschinenbau und der Holzverarbeitung tätig sind. Dieser für Fachkräfte attraktive Standort bietet vielfältige Karrieremöglichkeiten: Durch die enge Vernetzung mit führenden Arbeitgebern in der Region profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch die lokale Wirtschaft von einem florierenden Arbeitsmarkt.

HÖCHSTE DICHTE VON INDUSTRIEUNTERNEHMEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

-  Region Schwarzwald-Baar-Heuberg:
als besonders gründungsfreundlich ausgezeichnet
-  Oberzentrum Villingen-Schwenningen:
pulsierender Messestandort
-  Tuttlingen: **weltweit größtes Medizintechnik-Cluster**
-  Vielseitige **Kliniklandschaft**



**KENDRION
GMBH**
VILLINGEN-SCHWENNINGEN

 **420**
MIO. EURO UMSATZ

 **1.400**
MITARBEITER

**IMS GEAR
SE & CO. KGAA**
DONAUESCHINGEN

 **591**
MIO. EURO UMSATZ

 **3.160**
MITARBEITER WELTWEIT

**SCHWARZWÄLDER
BOTE**
OBERNDORF

 **73,1**
MIO. EURO UMSATZ

 **1.000**
MITARBEITER

**UNIVERSITÄT
KONSTANZ**
KONSTANZ

 **216,9**
MIO. EURO UMSATZ

 **2.050**
MITARBEITER

**FÜRSTLICH
FÜRSTENBERGISCHE
BRAUEREI GMBH &
CO. KG**
DONAUESCHINGEN

 **257**
MIO. EURO UMSATZ

 **514**
MITARBEITER WELTWEIT

**THYSSENKRUPP
GERLACH GMBH**
ROTTWEIL

 **35.041**
MIO. EURO UMSATZ

 **650**
MITARBEITER

AESCULAP AG
TUTTLINGEN

 **2,298**
MRD. EURO UMSATZ

 **3.400**
MITARBEITER

FRANKREICH

DONAUESCHINGEN

SCHWEIZ

DEUTSCHLAND

IDEALE ANBINDUNG – für Natur- und Stadtliebhaber



Der ideale Ausgangspunkt für alle, die die Ruhe der Natur genießen und zugleich die Vorzüge urbaner Zentren erleben möchten: Die Region punktet mit einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur, die eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Freiburg, Stuttgart und Zürich gewährleistet. Die Autobahn A81 und das gut ausgebaute Schienennetz ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität, sowohl regional als auch über größere Distanzen. Durch diese zentrale Lage verschmelzen das Leben im Grünen und die beruflichen sowie kulturellen Chancen der Metropolen.

WELTENBUMMLER UND STADTLIEBHABER



KONSTANZ, BODENSEE
CA. 70 KM, CA. 50 MIN.

FREIBURG
CA. 70 KM, CA. 60 MIN.

ZÜRICH
CA. 90 KM, CA. 72 MIN.

LÖRRACH
CA. 99 KM, CA. 90 MIN.

STRASSBURG
CA. 120 KM, CA. 120 MIN.

STUTTGART
CA. 130 KM, CA. 96 MIN.

BADEN-BADEN
CA. 138 KM, CA. 124 MIN.

LANDKINDER UND NATURFREUNDE



NATURPARK OBERE DONAU
DONAUTALBAHN, CA. 60 MIN.

KONSTANZ
BODENSEE, CA. 60 MIN.

TRIBERGER WASSERFÄLLE
SCHWARZWALDBAHN, CA. 60 MIN.

TITISEE-NEUSTADT
HÖLLENTALBAHN, CA. 60 MIN.

SCHLUCHSEE
HÖLLENTALBAHN UND DREISEENBAHN,
CA. 90 MIN.

FELDBERG
HÖLLENTALBAHN, CA. 90 MIN.

WUTACHSCHLUCHT
WUTACHTALBAHN, CA. 105 MIN.

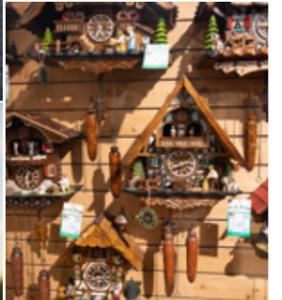
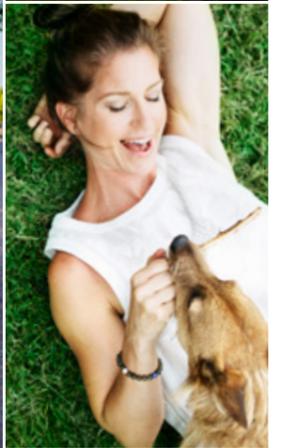
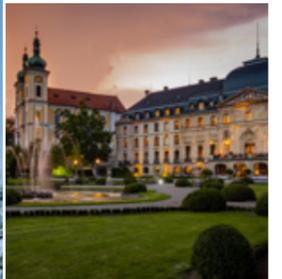
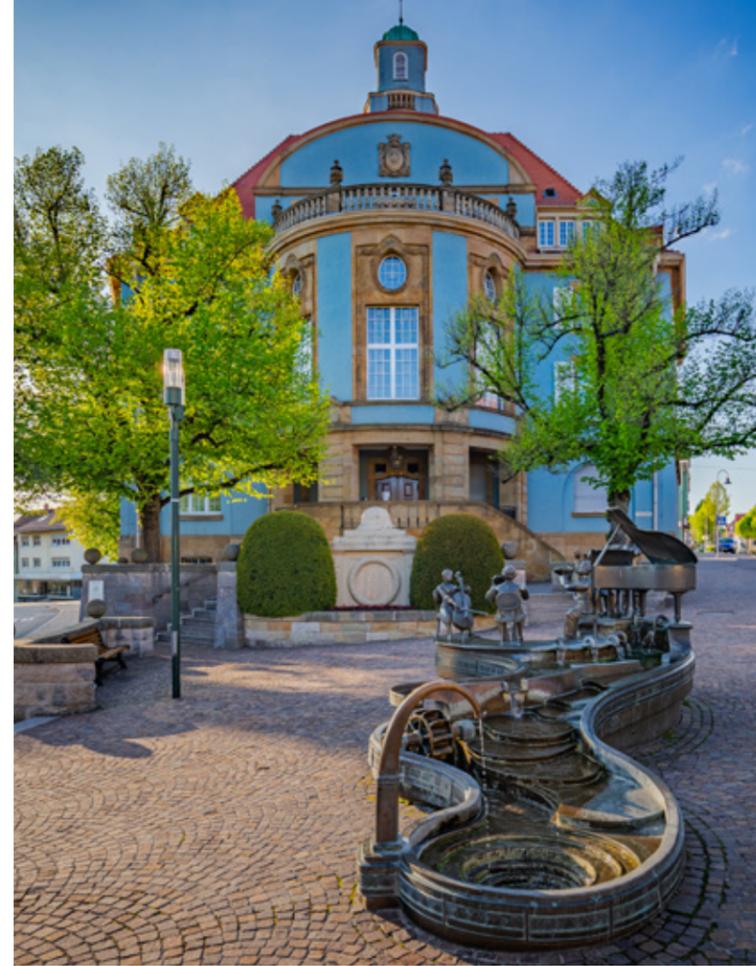


Wohnen und leben in Donauesschingen

Donaueschingen ist eine lebendige und dynamische Stadt mit 22.485 Einwohnern und vereint Historie, Natur und moderne Lebensqualität mit einer einzigartigen Lage. Als große Kreisstadt am Rande des Schwarzwalds bietet sie ihren Bewohnern und Besuchern ein attraktives Umfeld mit hervorragender Verkehrsanbindung. Historische Sehenswürdigkeiten wie das Fürstlich Fürstenbergische Schloss, die Stadtkirche St. Johann und die Donauquelle ziehen Gäste aus nah und fern an. Mit einem vielfältigen Freizeitangebot – von Wanderungen im Schwarzwald über Golfen auf einem der größten Golfplätze Deutschlands bis hin zu kulturellen Highlights wie den Donauesschinger Musiktagen – ist Donauesschingen der ideale Standort dafür, sowohl Natur als auch urbane Vorzüge zu genießen.

Donauesschingen steht für eine einzigartige Verbindung von Geschichte, Kultur und Zukunftsorientierung. Als Residenzstadt am Ursprung der Donau vereint sie eine reiche Tradition mit einer lebendigen Gegenwart. Mit ihrer hohen Lebensqualität, einer florierenden Wirtschaft und einem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot ist Donauesschingen ein Ort, der Geschichte bewahrt, Innovation fördert und in dem sich Menschen rundum wohlfühlen.

Erik Pauly
Oberbürgermeister Donauesschingen



← Donauersprung



EIN NEUES QUARTIER für die Stadt

Das neue Quartier „Am Buchberg“ mit insgesamt 14 ha bietet als ehemalige Konversionsfläche die Chance, dem ganzen Areal ein neues städtebauliches Gesicht zu geben. In zentraler Hanglage, nur 400 Meter von der Donauessinger Innenstadt entfernt, entstehen 340 Wohneinheiten mit herrlichem Blick auf den Fürstenberg und die Innenstadt. Verschiedene Bauarten sorgen für eine lebendige und vielfältige Wohnumgebung. Eine neue städtische Realschule und das geplante Café werden das Quartier bereichern, während die bereits fertiggestellte Kindertagesstätte das Bildungs- und Betreuungsangebot ergänzt. Eine großzügig gestaltete Parkanlage mit vielfältigen Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen schafft einen grünen Naherholungsraum und verbindet das Quartier direkt mit der Innenstadt.

Mit dem André Noël Park als zentralem Bestandteil ist die DBA aktiv an der Neuentwicklung des Quartiers „Am Buchberg“ beteiligt. Hier entstehen im südlichen Bereich durch die behutsame Sanierung von drei Denkmälern, ergänzt um zwei Neubauten, insgesamt etwa 150 moderne Wohneinheiten.



- 1 ANDRÉ NOËL PARK**
Das DBA-Projekt umfasst hochwertige Wohnmöglichkeiten in einer begehrten Lage und bedient damit die große Wohnraumnachfrage der Stadt
- 2 SCHULE**
Anfang 2026 soll der Neubau der Realschule Donauessingen mit moderner Sporthalle fertig sein
- 3 KINDERTAGESSTÄTTE**
Die Kita „Am Buchberg“ ist bereits fertiggestellt

Kurze Wege, die sich lohnen



ENTFERNUNGEN IN DONAUESCHINGEN

Ob zu Fuß, mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – alles Wichtige ist vom André Noël Park aus bequem und schnell erreichbar. Nur wenige Minuten von der historischen Innenstadt entfernt, bietet der Standort den idealen Zugang zu Einrichtungen für alle Bedürfnisse des Alltags.

ALTSTADT
3 MIN. MIT DEM AUTO
3 MIN. MIT DEM FAHRRAD



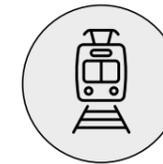
**GOLFCLUB
ÖSCHBERGHOF**
5 MIN. MIT DEM AUTO
13 MIN. MIT DEM FAHRRAD

**SCHLOSSPARK/
PARKSCHWIMMBAD**
4 MIN. MIT DEM AUTO
6 MIN. MIT DEM FAHRRAD



DONAUQUELLE
3 MIN. MIT DEM AUTO
3 MIN. MIT DEM FAHRRAD

BAHNHOF
6 MIN. MIT DEM AUTO
7 MIN. MIT DEM FAHRRAD



BUS
7 MIN. FUSSWEG
ZUR NÄCHSTEN BUSHALTESTELLE

STRASSE

Die Bundesstraßen B27, B31 und B33 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Städte Freiburg und Konstanz und auch in Richtung der Autobahn A81, die nach Stuttgart und in die Schweiz führt.

BAHN

Der Bahnhof verfügt über direkte Verbindungen zu größeren Städten, die Schwarzwaldbahn bietet eine malerische Zugstrecke durch den Schwarzwald.

Mit dem **ANDRÉ NOËL PARK**
entsteht auf einem ehemaligen Kasernengelände
ein *MODERNES WOHNQUARTIER*
mit rund *150 WOHNUNGEN*.

Er kombiniert sanierte historische Denkmäler mit
NEUBAUTEN und bietet durch einen angrenzenden
BÜRGERPARK hohe Lebensqualität
und urbanen Komfort.





urch die Verbindung von denkmalgeschützter Architektur und modernen Neubauten entsteht im André Noël Park eine einzigartige Wohnatmosphäre, die Historie und Zeitgeist harmonisch vereint. Hochwertige Sanierung und durchdachtes Design sorgen für ein urbanes Wohnambiente, das durch den angrenzenden Bürgerpark einen besonderen Freizeit- und Erholungswert erhält. Dieses neue Quartier schafft Raum für eine lebenswerte Zukunft und vereint zeitgemäße Wohnkultur mit nachhaltiger Stadtentwicklung.

ADRESSE

Hindenburgring 15–19/Friedhofstraße 15
78166 Donaueschingen

QUARTIER

5 Gebäude
148 Wohnungen
1,5 bis 5 Zimmer
231 Stellplätze
(74 oberirdische Stellplätze und 157 Tiefgaragenstellplätze in gemeinsamer Quartierstiefgarage)

ANDRÉ NOËL PARK

HAUS 1

Hindenburgring 15/15 a
Denkmal
42 Wohneinheiten
1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen
ca. 36 m² bis ca. 88 m²
63 Stellplätze (22 oberirdisch, 41 in der Quartierstiefgarage)

PARK-RESIDENZ 2

Hindenburgring 17
Neubau
31 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
ca. 51 m² bis ca. 90 m²
54 Stellplätze (17 oberirdisch, 37 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 3

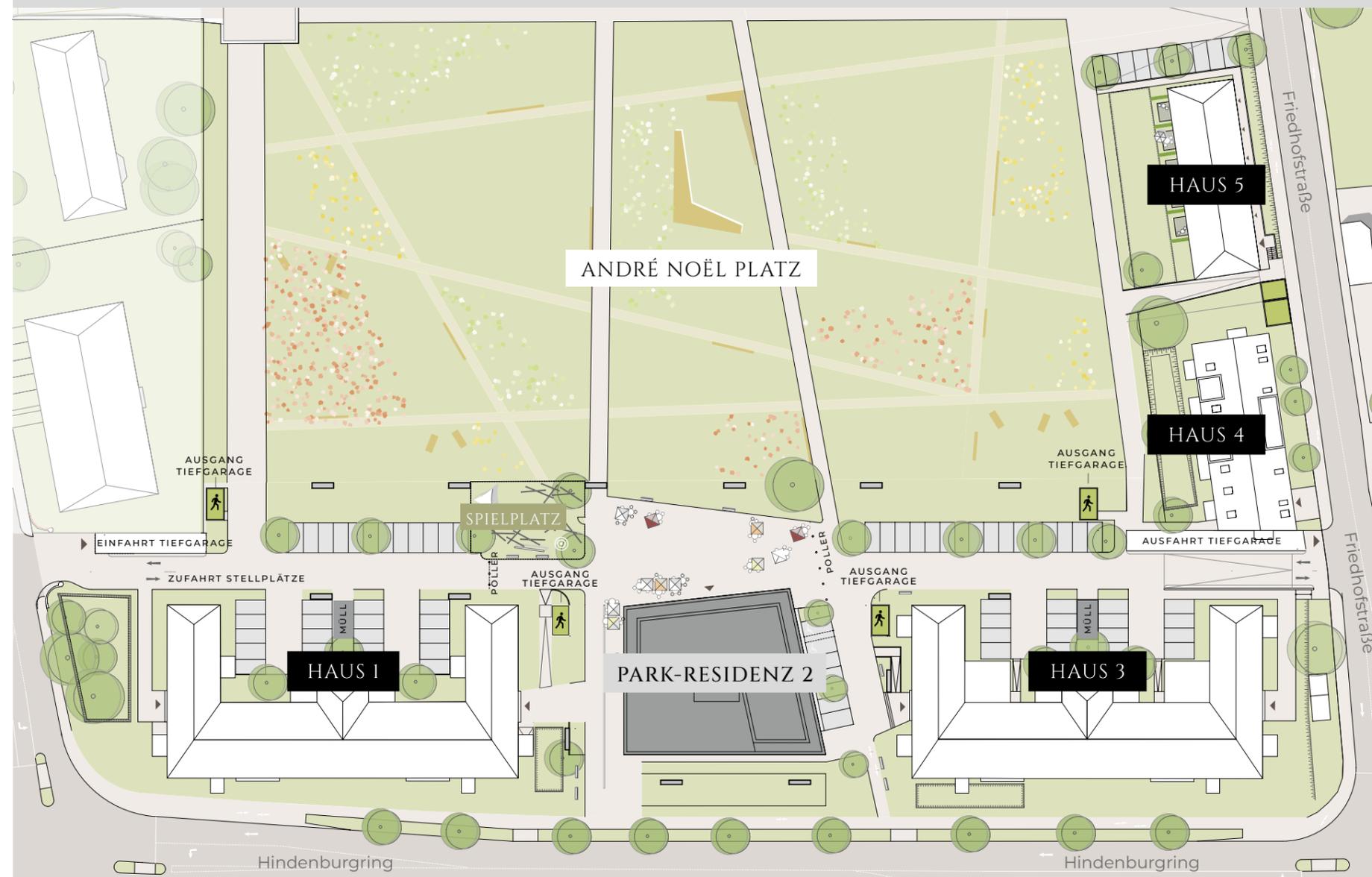
Hindenburgring 19/19 a
Denkmal
42 Wohneinheiten
1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen
ca. 36 m² bis ca. 88 m²
63 Stellplätze (16 oberirdisch, 47 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 4

Friedhofstraße 15 a
Neubau
23 Wohneinheiten
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
ca. 55 m² bis ca. 78 m²
33 Stellplätze (12 oberirdisch, 21 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 5

Friedhofstraße 15 b
Denkmal
10 Wohneinheiten
2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
ca. 50 m² bis ca. 135 m²
18 Stellplätze (7 oberirdisch, 11 in der Quartierstiefgarage)



Mit dem Neubau
PARK-RESIDENZ 2

entsteht ein *MODERNES ENSEMBLE*,
das *ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT* mit
ZEITGEMÄSSEM WOHNKOMFORT inklusive *EINER*
HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNG verbindet.
Zwei integrierte Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
ergänzen das Konzept sinnvoll und tragen
zur Belebung des Quartiers bei.



ÄSTHETIK für höchste Ansprüche



DATEN UND FAKTEN PARK-RESIDENZ 2

Hindenburgring 17, 78166 Donaueschingen
5 Geschosse
2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und
31 Wohneinheiten ab dem 1. Obergeschoss
Gesamtwohnfläche: ca. 1.947 m²
2- und 3-Zimmer-Wohnungen
Wohnflächen von ca. 51 m² bis 90 m²
37 Stellplätze in der Quartierstiefgarage
17 Stellplätze oberirdisch
Baubeginn: III. Quartal 2025
Fertigstellung: II. Quartal 2027

HIGHLIGHTS PARK-RESIDENZ 2

Moderner Neubau mit
zeitgemäßen Wohnkonzepten

KfW-Effizienzhaus 40
mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

Wohnungen mit Loggien oder Dachterrasse

Zusätzlich ein Kellerraum je
Wohneinheit im Untergeschoss

Aufzugsanlagen

Stufenloser Zugang zu den
Fahrradabstellräumen

Briefkastenanlage mit Videosprechanlage

Große Quartierstiefgarage mit elektrisch
betriebenem Einfahrtstor

Innenstadtnah und zugleich idyllisch –
direkt an einer neu angelegten Parkanlage

Nahe gelegener Spielplatz: vielfältige
Freizeitmöglichkeiten für Kinder

NACHHALTIGES Energiekonzept



Die DBA Deutsche Bauwert AG setzt konsequent auf nachhaltiges Bauen und integriert möglichst viele Maßnahmen, um Energieeffizienz und Ressourcenschonung zu gewährleisten. Durch die Umnutzung bestehender Bausubstanz wird beispielsweise wertvolle graue Energie eingespart, während ein qualifizierter Gebäudeenergieberater den Energieausweis erstellt. Ein Blower-Door-Test stellt die Luftdichtheit sicher und gewährleistet den Effizienzhaus-Standard. Zudem sorgen eine nachhaltige Wärmeversorgung, hohe Luftdichtheit und eine effiziente Energienutzung für langfristige Versorgungssicherheit.

Unverbindliche Beispieldarstellung
Park-Residenz 2, Straßenansicht

NACHHALTIGE MASSNAHMEN IM ANDRÉ NOËL PARK:



EFFIZIENZHAUS

Errichtung gemäß KfW-Standard Effizienzhaus 40, dadurch günstige KfW-Darlehen möglich.



WÄRMEVERSORGUNGSKONZEPT

Das regionale Nahwärmenetz der naturenergie hochrhein AG in Donaueschingen bietet eine zuverlässige und zukunftsichere Energieversorgung – direkt vor Ort und immer verfügbar.

Die Onlineanbindung ermöglicht eine sofortige Erkennung potenzieller Störungen, sodass deren Behebung schnell und effizient eingeleitet werden kann.

Nahwärme ist eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Energiequelle, die mit minimalen CO₂-Emissionen Wärme erzeugt. Das schont nicht nur die Umwelt, sondern sorgt auch für eine nachhaltige und komfortable Wärmeversorgung.



E-MOBILITÄT

Effiziente Verkehrs- und Parkplatzplanung sowie vorausschauende Vorbereitung für die Nachrüstung von E-Ladestationen an allen Stellplätzen der Tiefgarage.



WARMWASSER

Moderne Frischwasserstationen in Kombination mit leistungsstarken Pufferspeichern sorgen für eine hygienische und kontinuierliche Warmwasserversorgung. Dieses System gewährleistet nicht nur Komfort, sondern auch eine effiziente und umweltfreundliche Nutzung von Energie.



HEIZUNG

Zusätzlich zur nachhaltigen Nahwärmeversorgung bieten eine auf einer Wärmebedarfsberechnung basierende, raumweise über Thermostate geregelte Fußbodenheizung und elektrische Handtuchheizkörper höchsten Komfort. Dieses System vereint Nachhaltigkeit und modernes Wohnen durch eine gezielte und ressourcenschonende Wärmeverteilung.



GRÜNFLÄCHEN

Freiflächen mit Spielplatz tragen zur Aufenthaltsqualität und zum gemeinschaftlichen Miteinander bei.

Stellplätze werden mit ökologischem Rasenfugenpflaster versehen, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen. Dies fördert die Filterung und Zufuhr des Wassers ins Grundwasser. Gleichzeitig entstehen grüne Flächen, die Lebensraum für Pflanzen und Insekten bieten. Die Wasserverdunstung über die Pflanzen trägt zur Luftreinigung bei und verhindert eine übermäßige Erhitzung der Flächen.



MODERNE WOHNQUALITÄT MIT *durchdachten Details*

WOHNRÄUME

FUSSBODENHEIZUNG mit Einzelraum-
regelung durch Thermostate

Hochwertiger *VINYLBODEN*

*MODERNE KUNSTSTOFFFENSTER MIT DREIFACH-
VERGLASUNG* und integriertem Lüftungssystem
zur kontrollierten Frischluftzufuhr

Elektrisch *STUERBARE KUNSTSTOFFROLLÄDEN*
für optimalen Licht- und Wärmeschutz



OFFEN für Genuss und Gäste



KÜCHEN

Hochwertige *EINBAUKÜCHE*

Ausstattung mit *MARKENEINBAUGERÄTEN*

Kühlschrank mit *KÜHL-/GEFRIERKOMBINATION*

HERDSET mit 4-Zonen-Ceranfeld

Heißluftbackofen

Umluft-*DUNSTABZUGSHAUBE*

SPÜLE (EDELSTAHL) mit Küchenarmatur

Geschirrspüler



SANITÄRDESIGN *mit Stil*

BÄDER

Feinsteinzeug-Fliesenbelag
IN ALLEN BÄDERN

FUSSBODENHEIZUNG und zusätzlicher
elektrischer Handtuchheizkörper

BODENGLEICHE DUSCHEN mit
Abtrennung aus Echtglas

AUFPUTZ-SHOWERPIPE mit Einhebelmischer,
Handbrause sowie *ZUSÄTZLICHER KOPFBRAUSE*

SANITÄROBJEKTE namhafter Hersteller

Kristallspiegel und *SPIEGELLEUCHE*



Unverbindliche Beispieldarstellung Bad, Park-Residenz 2, Wohnung 2.05, 1. Obergeschoss

ZEITGEMÄSSES WOHNEN

für höchste Ansprüche verlangt nach einer Planung,

DIE BIS INS LETZTE DETAIL PERFEKT IST.

Auf den folgenden Seiten werden alle

Planunterlagen, *GEBÄUDEANSICHTEN,*

GRUNDRISSE und *WOHNUNGSGRÖSSEN,*

vorgelegt.



GEBÄUDEANSICHTEN

PARK-RESIDENZ 2



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



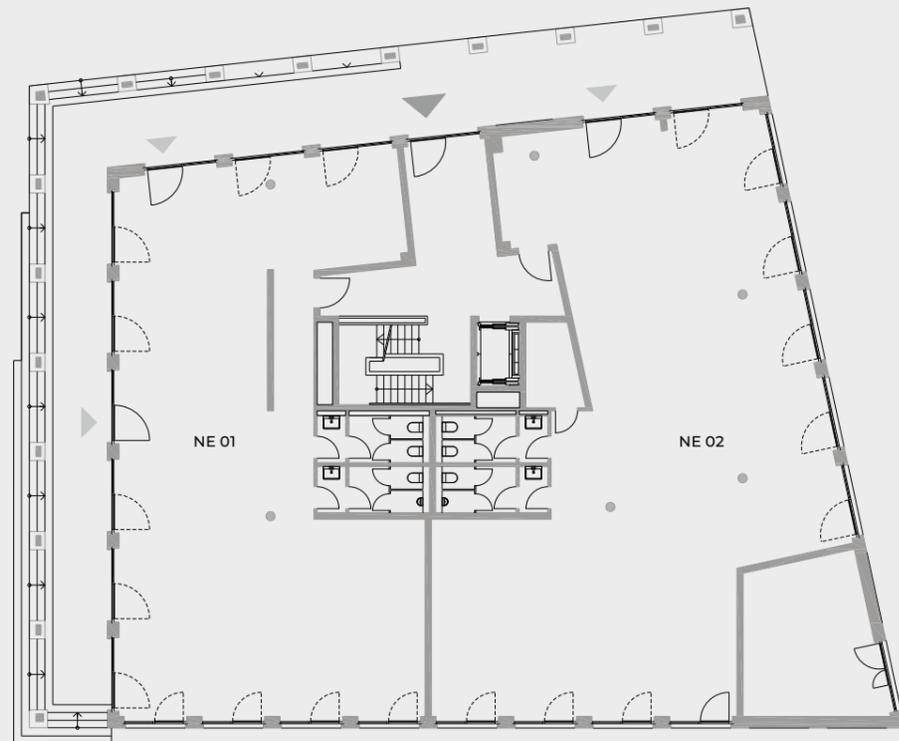
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

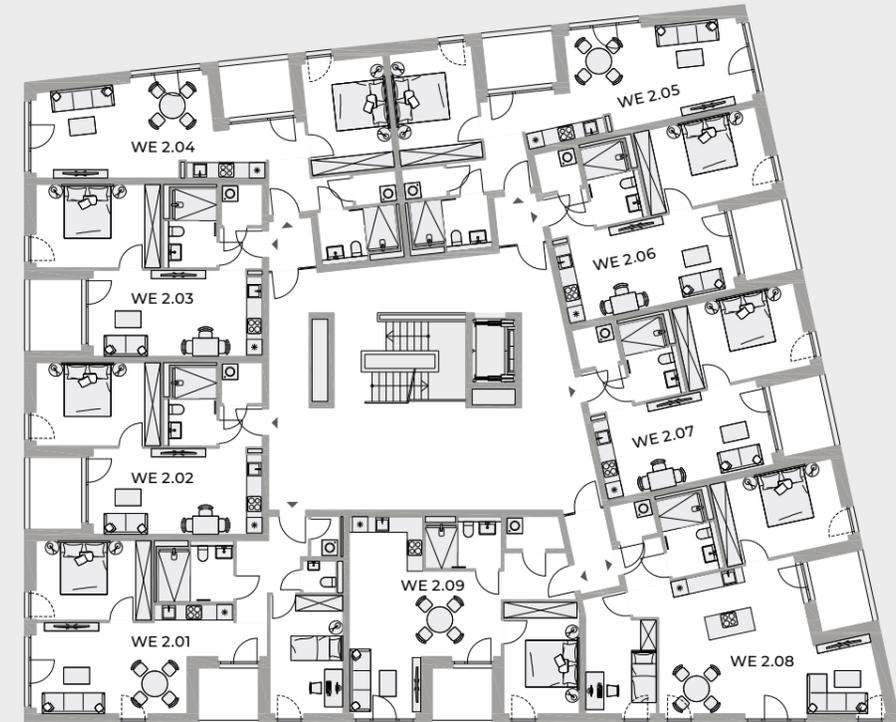
GESCHOSSGRUNDRISS

PARK-RESIDENZ 2
ERDGESCHOSS



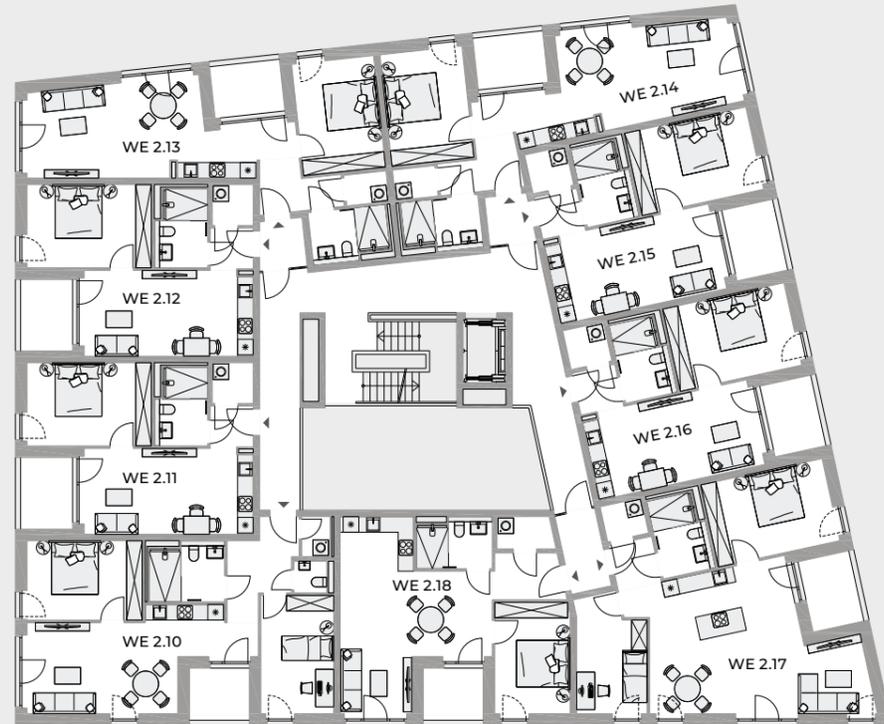
GEWERBEEINHEIT	GEWERBEFLÄCHE in m ² (ca.)
NE 01	225,74
NE 02	276,51
Gesamt	502,25

PARK-RESIDENZ 2
1. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 2.01	3-Zimmer-Wohnung	74,18
WE 2.02	2-Zimmer-Wohnung	51,08
WE 2.03	2-Zimmer-Wohnung	51,04
WE 2.04	2-Zimmer-Wohnung	61,45
WE 2.05	2-Zimmer-Wohnung	61,55
WE 2.06	2-Zimmer-Wohnung	51,54
WE 2.07	2-Zimmer-Wohnung	51,54
WE 2.08	3-Zimmer-Wohnung	82,66
WE 2.09	2-Zimmer-Wohnung	59,83

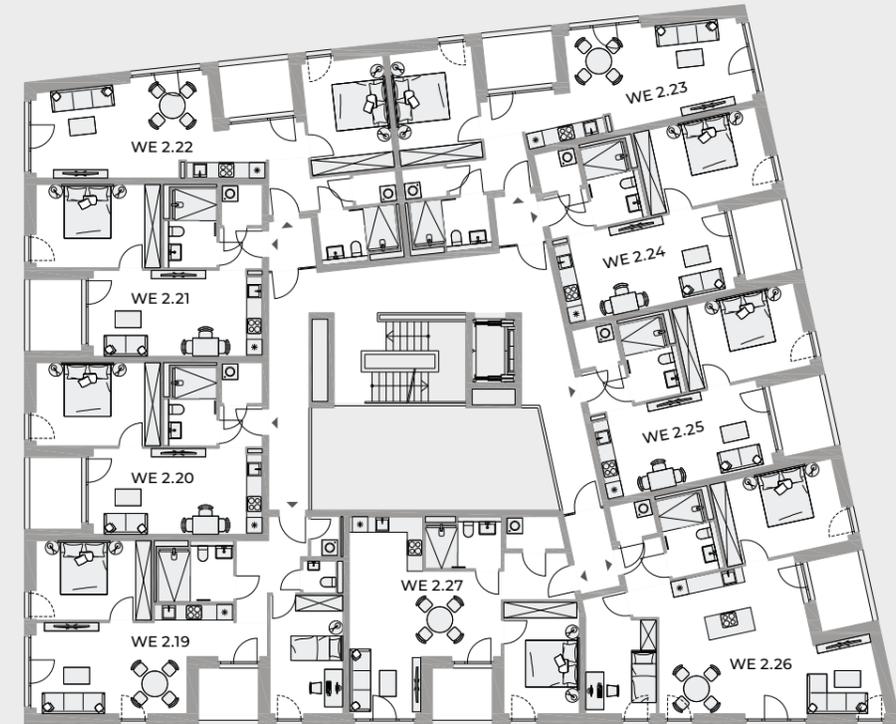
PARK-RESIDENZ 2
2. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 2.10	3-Zimmer-Wohnung	74,18
WE 2.11	2-Zimmer-Wohnung	51,08
WE 2.12	2-Zimmer-Wohnung	51,04
WE 2.13	2-Zimmer-Wohnung	61,45
WE 2.14	2-Zimmer-Wohnung	61,55
WE 2.15	2-Zimmer-Wohnung	51,54
WE 2.16	2-Zimmer-Wohnung	51,54
WE 2.17	3-Zimmer-Wohnung	82,66
WE 2.18	2-Zimmer-Wohnung	59,83



PARK-RESIDENZ 2
3. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 2.19	3-Zimmer-Wohnung	74,18
WE 2.20	2-Zimmer-Wohnung	51,08
WE 2.21	2-Zimmer-Wohnung	51,04
WE 2.22	2-Zimmer-Wohnung	61,45
WE 2.23	2-Zimmer-Wohnung	61,55
WE 2.24	2-Zimmer-Wohnung	51,54
WE 2.25	2-Zimmer-Wohnung	51,54
WE 2.26	3-Zimmer-Wohnung	82,66
WE 2.27	2-Zimmer-Wohnung	59,83



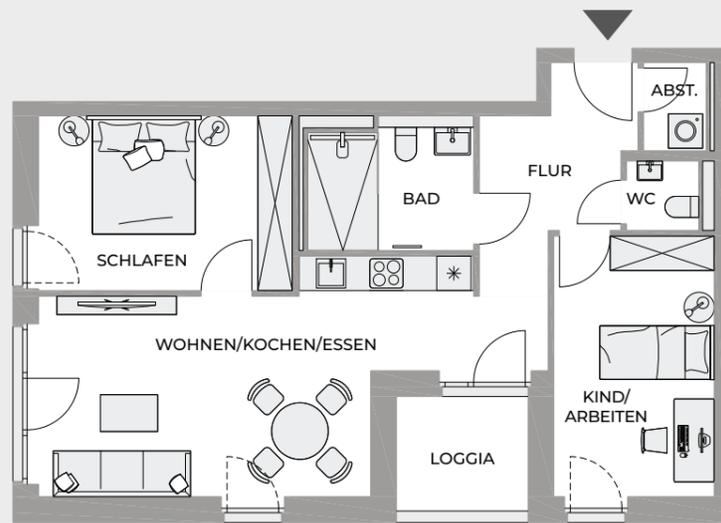
PARK-RESIDENZ 2
STAFFELGESCHOSS



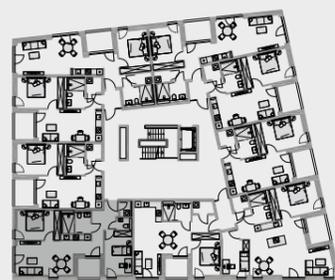
WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 2.28	3-Zimmer-Wohnung	81,44
WE 2.29	2-Zimmer-Wohnung	58,26
WE 2.30	3-Zimmer-Wohnung	83,28
WE 2.31	3-Zimmer-Wohnung	89,75

WE 2.01 | 2.10 | 2.19

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



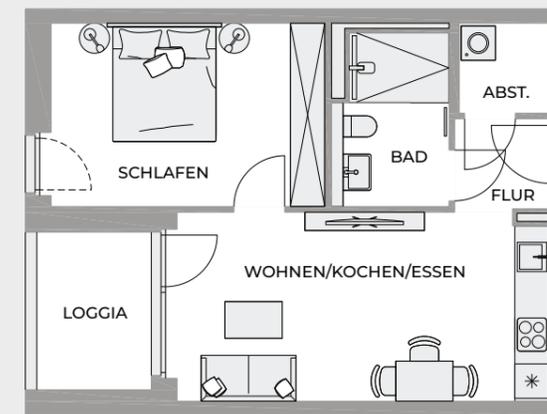
1 m 3 m



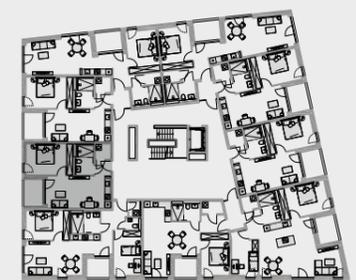
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	27,66
Schlafen	13,71
Kind/Arbeiten	12,97
Bad	6,45
WC	1,51
Abstellraum	1,67
Flur	7,91
Loggia, 50 % (100 % = 4,60)	2,30
Gesamt	74,18

WE 2.02 | 2.11 | 2.20

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



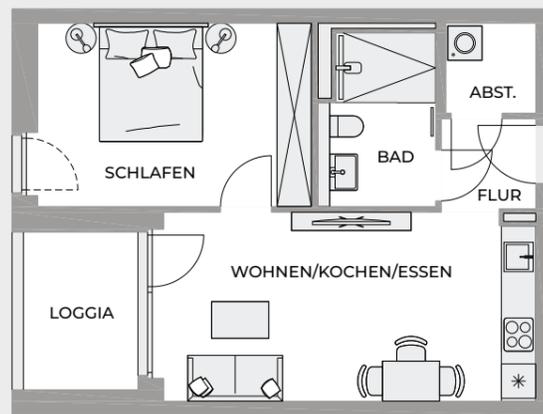
1 m 3 m



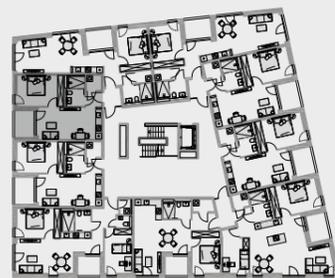
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	21,81
Schlafen	15,56
Bad	5,80
Abstellraum	2,52
Flur	2,66
Loggia, 50 % (100 % = 5,46)	2,73
Gesamt	51,08

WE 2.03 | 2.12 | 2.21

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



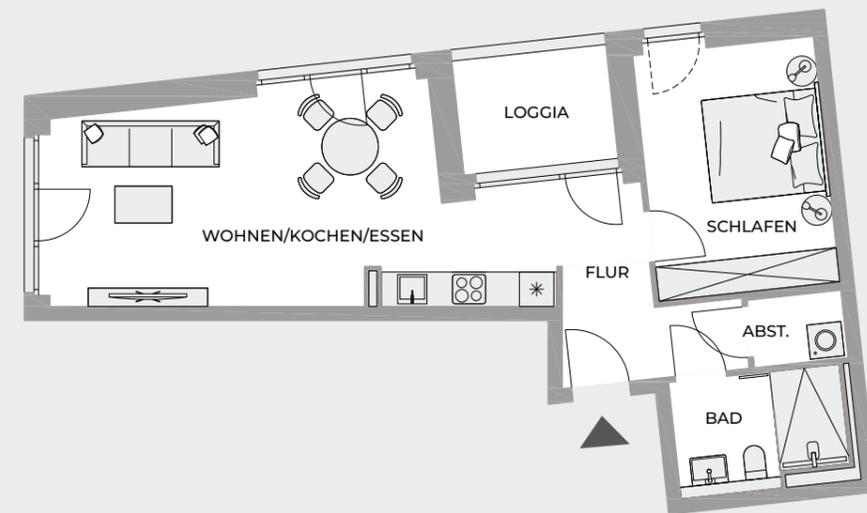
1 m 3 m



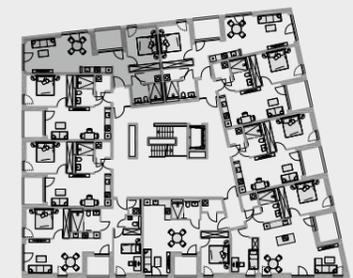
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	21,83
Schlafen	15,56
Bad	5,80
Abstellraum	2,52
Flur	2,60
Loggia, 50 % (100 % = 5,46)	2,73
Gesamt	51,04

WE 2.04 | 2.13 | 2.22

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



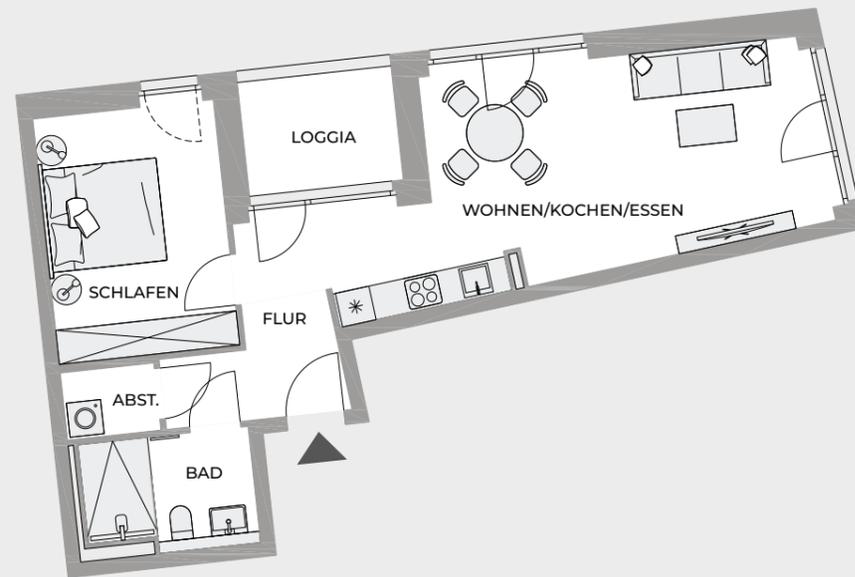
1 m 3 m



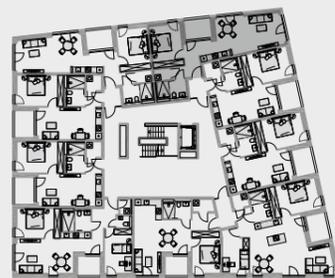
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	31,95
Schlafen	13,87
Bad	5,75
Abstellraum	1,94
Flur	5,24
Loggia, 50 % (100 % = 5,40)	2,70
Gesamt	61,45

WE 2.05 | 2.14 | 2.23

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



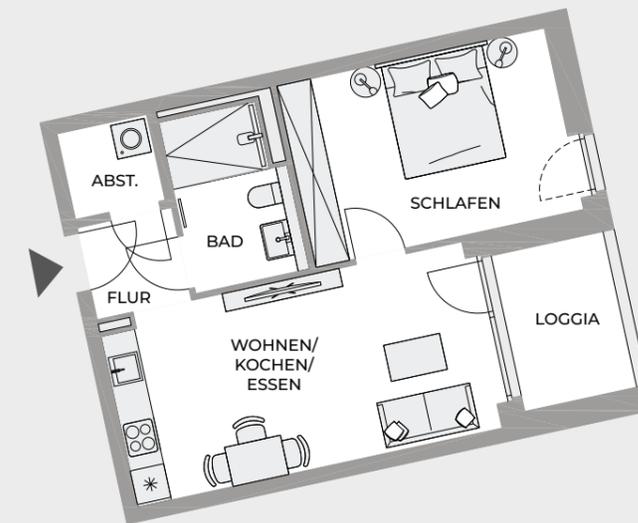
1 m 3 m



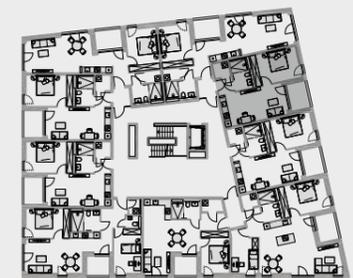
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	31,97
Schlafen	13,87
Bad	5,85
Abstellraum	1,94
Flur	5,23
Loggia, 50 % (100 % = 5,38)	2,69
Gesamt	61,55

WE 2.06 | 2.15 | 2.24

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



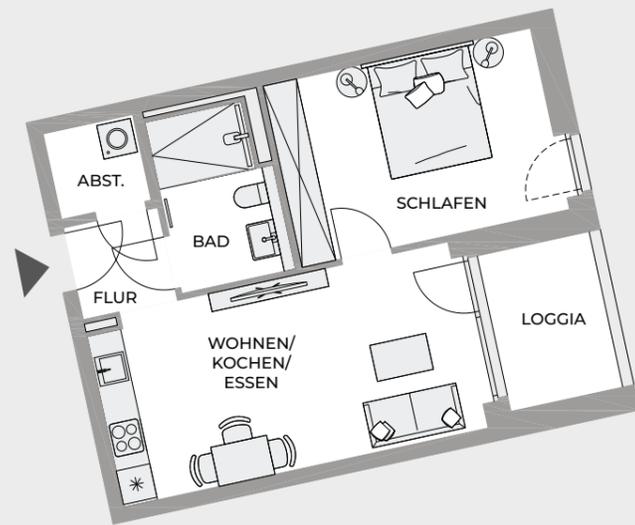
1 m 3 m



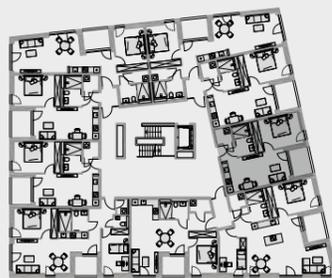
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	22,05
Schlafen	15,68
Bad	5,85
Abstellraum	2,43
Flur	2,75
Loggia, 50 % (100 % = 5,56)	2,78
Gesamt	51,54

WE 2.07 | 2.16 | 2.25

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



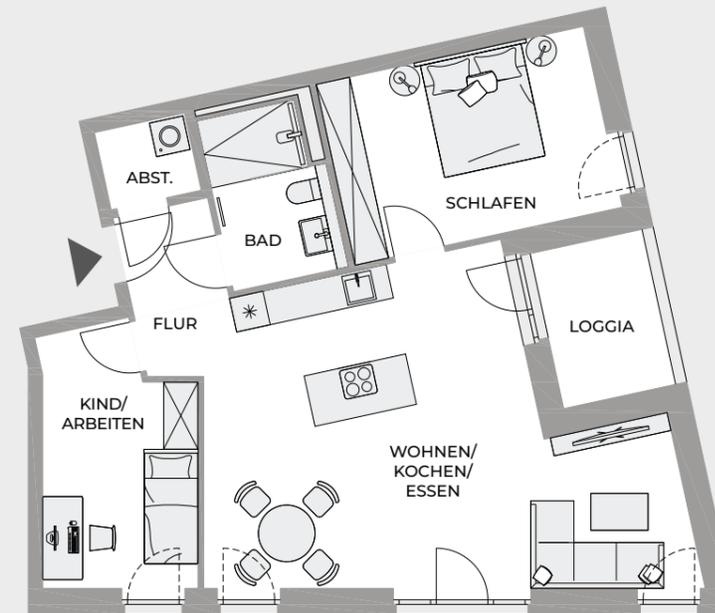
1 m 3 m



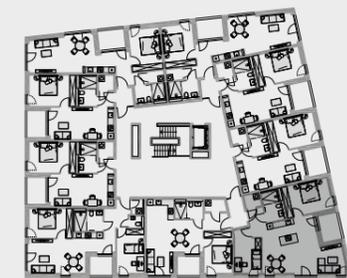
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	22,05
Schlafen	15,68
Bad	5,85
Abstellraum	2,43
Flur	2,75
Loggia, 50 % (100 % = 5,56)	2,78
Gesamt	51,54

WE 2.08 | 2.17 | 2.26

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



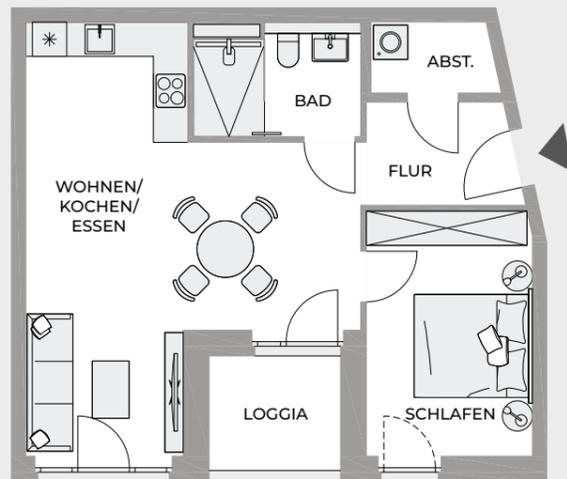
1 m 3 m



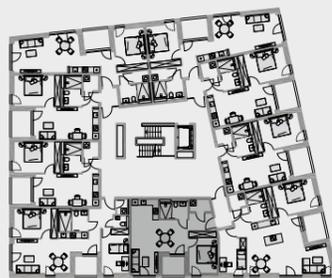
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	39,89
Schlafen	15,68
Kind/Arbeiten	11,66
Bad	5,85
Abstellraum	2,23
Flur	4,57
Loggia, 50 % (100 % = 5,56)	2,78
Gesamt	82,66

WE 2.09 | 2.18 | 2.27

1., 2. UND 3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



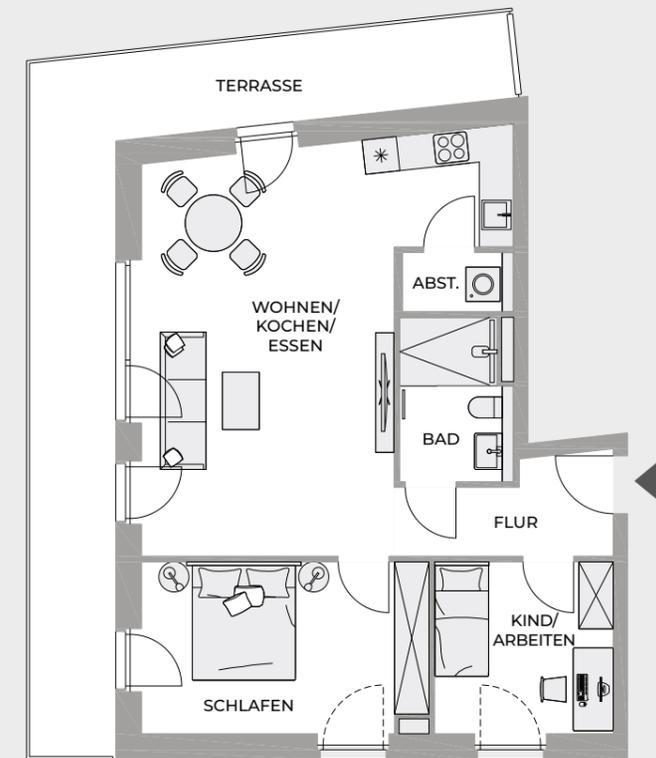
1 m 3 m



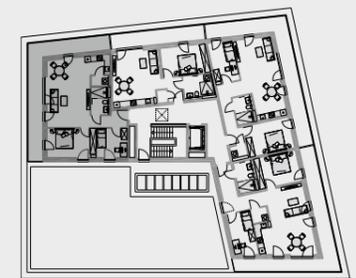
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	32,09
Schlafen	12,60
Bad	5,45
Abstellraum	2,68
Flur	4,71
Loggia, 50 % (100 % = 4,60)	2,30
Gesamt	59,83

WE 2.28

STAFFELGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



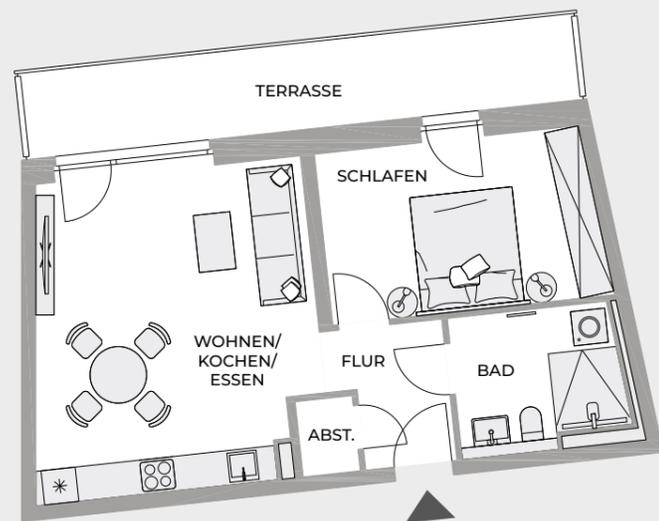
1 m 3 m



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	36,14
Schlafen	15,05
Kind/Arbeiten	9,38
Bad	5,38
Abstellraum	2,00
Flur	5,52
Terrasse, 25 % (100 % = 31,88)	7,97
Gesamt	81,44

WE 2.29

STAFFELGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



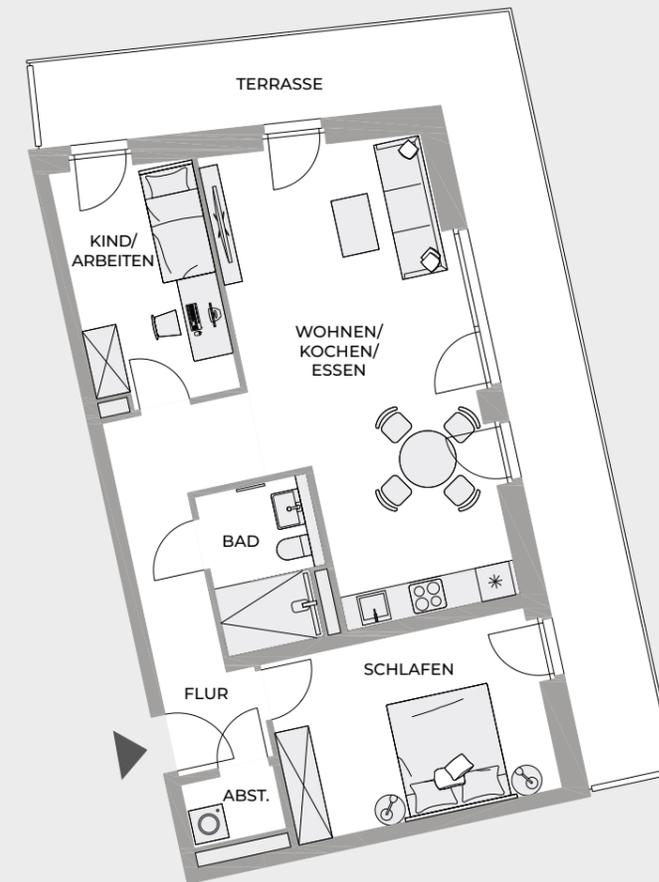
1 m 3 m



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/EsSEN	26,93
Schlafen	14,61
Bad	6,83
Abstellraum	1,32
Flur	4,54
Terrasse, 25 % (100 % = 16,12)	4,03
Gesamt	58,26

WE 2.30

STAFFELGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



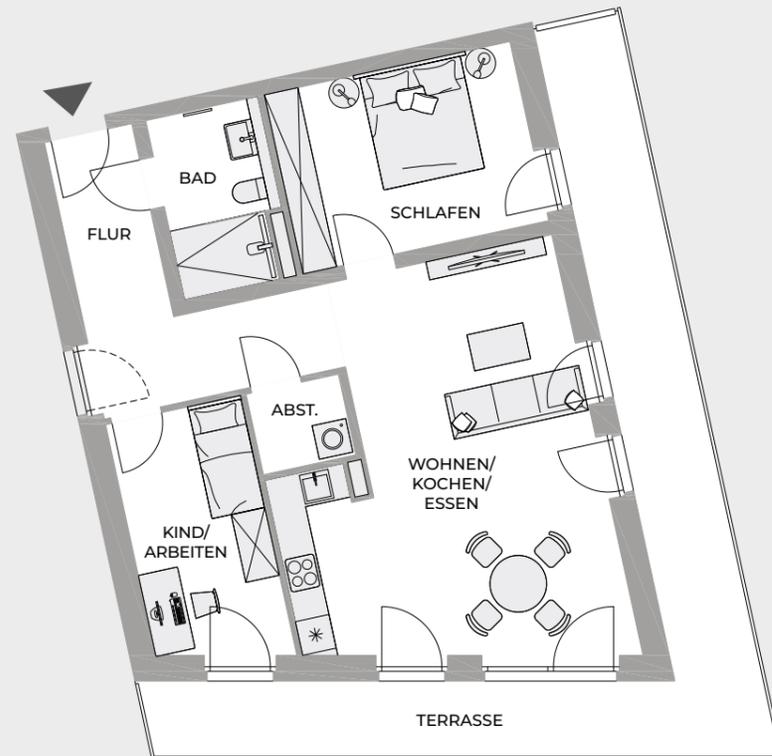
1 m 3 m



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/EsSEN	35,35
Schlafen	15,36
Kind/Arbeiten	10,53
Bad	5,05
Abstellraum	1,87
Flur	6,56
Terrasse, 25 % (100 % = 34,24)	8,56
Gesamt	83,28

WE 2.31

STAFFELGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



1 m 3 m



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen/Essen	35,18
Schlafen	14,30
Kind/Arbeiten	10,77
Bad	6,08
Abstellraum	2,37
Flur	11,78
Terrasse, 25 % (100 % = 37,08)	9,27
Gesamt	89,75

LAGEPLAN ANDRÉ NOËL PARK

ÜBERSICHT STELLPLÄTZE OBERIRDISCH



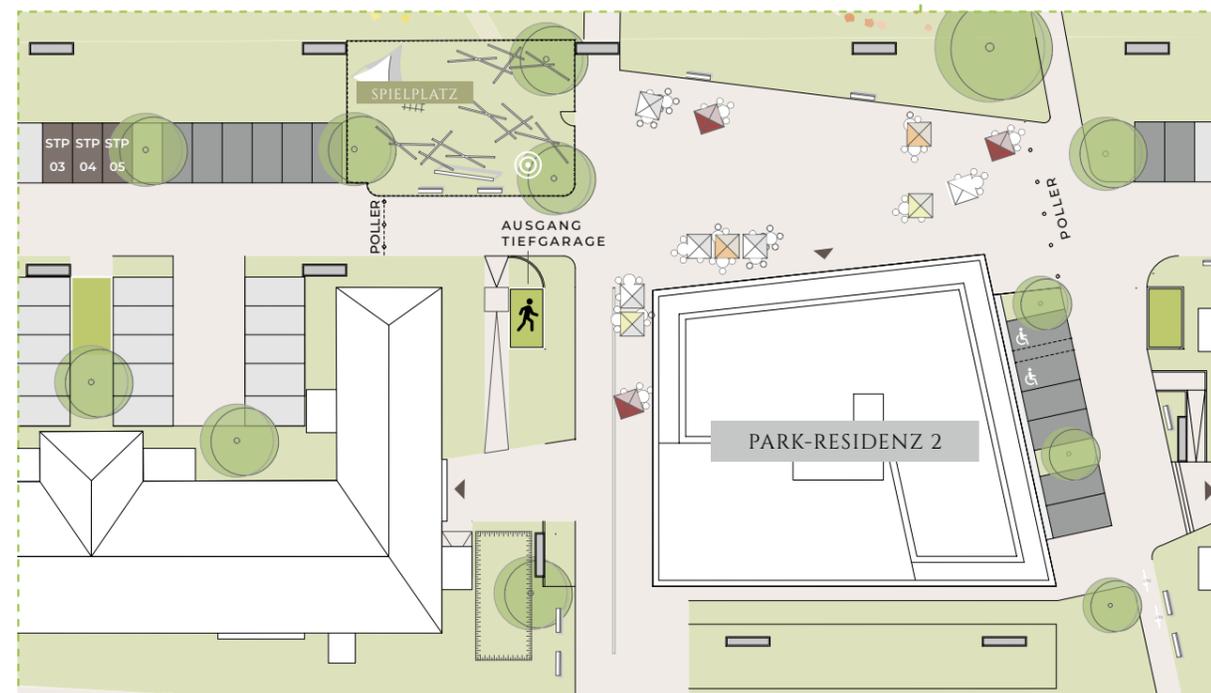
ÜBERSICHT STELLPLÄTZE TIEFGARAGE



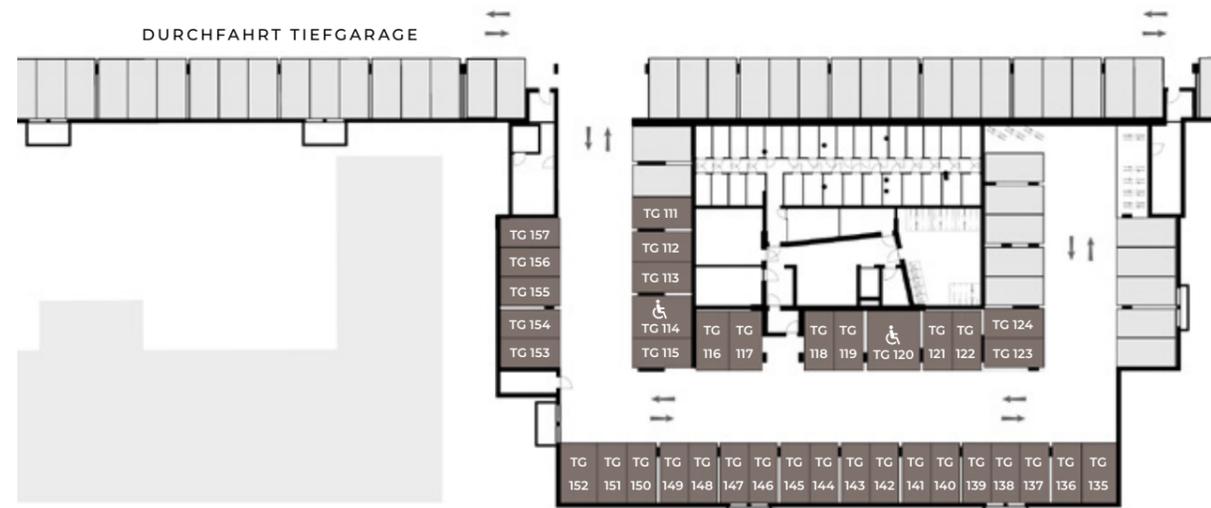


- STELLPLÄTZE PARK-RESIDENZ 2 - WOHNUNGEN
- STELLPLÄTZE PARK-RESIDENZ 2 - GEWERBE
- STELLPLÄTZE HÄUSER 1, 3, 4 UND 5

ÜBERSICHT STELLPLÄTZE OBERIRDISCH



ÜBERSICHT STELLPLÄTZE TIEFGARAGE



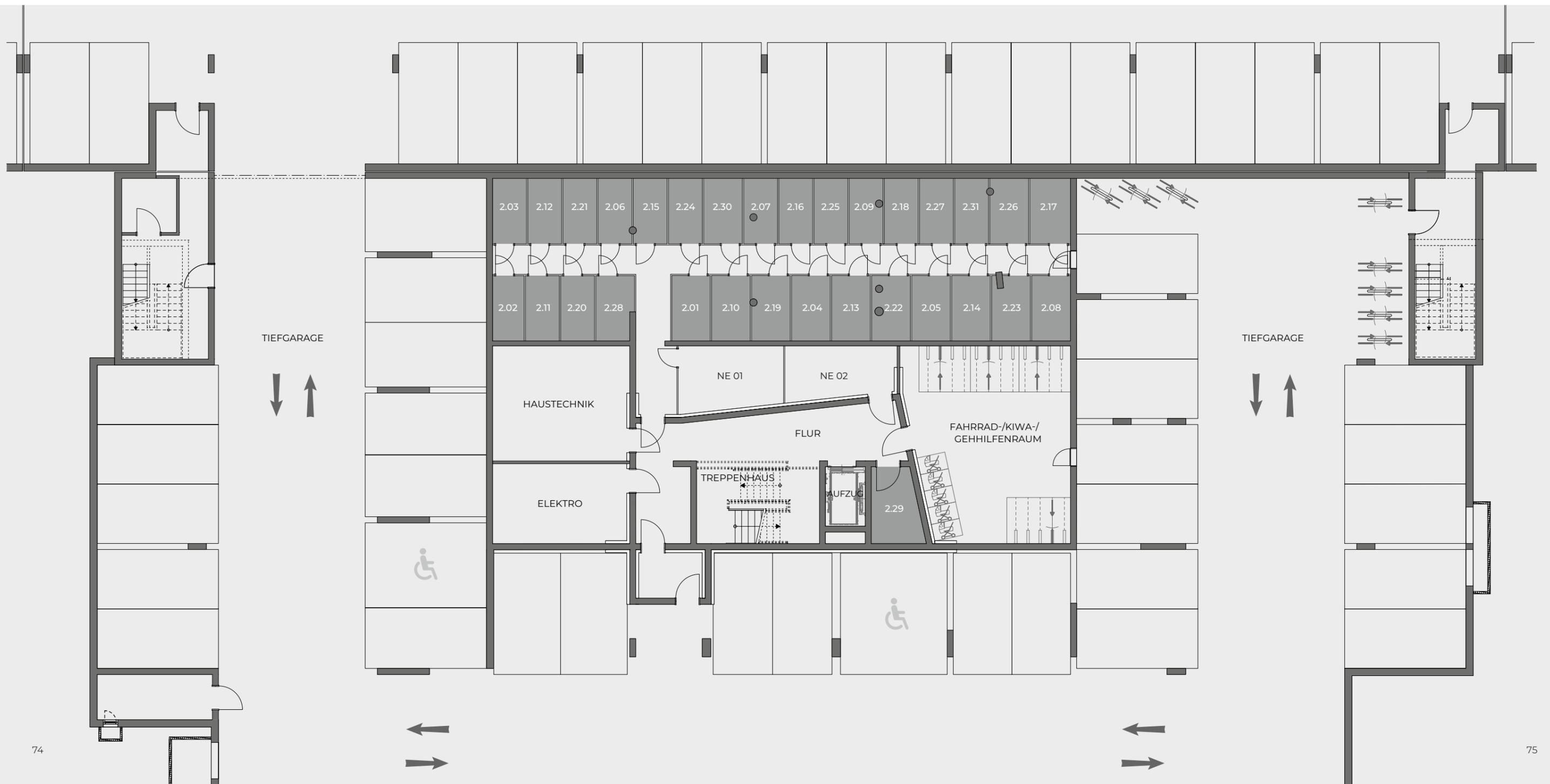
WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

PARK-RESIDENZ 2

WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Gewerbe-/ Wohnfläche [ca. m²]	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.
NE 01	Erdgeschoss	Gerwerbe NE 01	225,74	(7 Stellplätze)	
NE 02	Erdgeschoss	Gerwerbe NE 01	276,51	(7 Stellplätze)	
2.01	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	74,18		TG 157 + TG 156
2.02	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,08		TG 155
2.03	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,04		TG 154
2.04	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,45		TG 153
2.05	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,55		TG 111
2.06	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,54	STP 03	TG 112
2.07	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,54		TG 113
2.08	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	82,66		TG 114 ♿ + TG 115
2.09	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,83		TG 116
2.10	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	74,18		TG 118 + TG 119
2.11	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,08		TG 117
2.12	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,04		TG 120 ♿
2.13	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,45		TG 121
2.14	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,55		TG 122
2.15	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,54	STP 04	TG 123
2.16	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,54		TG 124
2.17	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	82,66		TG 135
2.18	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,83		TG 136
2.19	3. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	74,18		TG 137 + TG 138
2.20	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,08		TG 139
2.21	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,04		TG 140
2.22	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,45		TG 141
2.23	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,55		TG 142
2.24	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,54	STP 05	TG 143
2.25	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	51,54		TG 144
2.26	3. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	82,66		TG 145
2.27	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,83		TG 146
2.28	Staffelgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	81,44		TG 148 + TG 149
2.29	Staffelgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,26		TG 147
2.30	Staffelgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	83,28		TG 150 + TG 151
2.31	Staffelgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	89,75		TG 152

KELLERZUTEILUNG ANDRÉ NOËL PARK

ÜBERSICHT ABSTELLRÄUME PARK-RESIDENZ 2
UNTERGESCHOSS



76



BAU BESCHREIBUNG

„André-Noël-Park“ in Donaueschingen, Hindenburgring 17, Haus 2, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer Tiefgarage

KONZEPTION

Auf dem Gelände der ehemaligen Hindenburg-Kaserne wird mit dem André-Noël-Park ein neues Wohnquartier mit insgesamt fünf Gebäuden und einer gemeinsamen Quartierstiefgarage entstehen.

Hierbei werden die drei bereits vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude gemäß den Vorgaben des Denkmalamtes behutsam umgebaut und saniert. Diese Bestandsgebäude werden durch zwei moderne Neubauten ergänzt.

Insgesamt werden etwa 150 Wohnungen realisiert, die ein modernes Wohnquartier mit einem harmonischen Zusammenspiel von Tradition und Moderne schaffen.

Die Gebäude sind überwiegend für Wohnzwecke vorgesehen.

Innerhalb des Quartiers bleibt der Exerzierplatz als parkähnliche Fläche erhalten und wird von der Stadt Donaueschingen neu gestaltet, um einen einladenden Raum für die Bevölkerung zu schaffen.

Das Haus 2 umfasst 31 Wohneinheiten ab dem 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.949 m², zwei Gewerbeeinheiten im Erdge-

schoss sowie 50 Stellplätze in der Quartierstiefgarage und 17 oberirdische Stellplätze. Das Gebäude ist unterkellert. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.392 m².

Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Jahresprimärenergiebedarf den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) für Neubauten genügen.

Darüber hinaus ist nach aktuellem Stand (November 2024) eine Förderung über die KfW-Förderbank als „Klimafreundlicher Neubau-Wohngebäude mit QNG“ möglich.

Das Dämmkonzept wurde von einem qualifizierten Gebäudeenergieberater entwickelt, welcher auch den Gebäudeenergieausweis und die Lebenszyklusanalyse erstellt und diese nach Abschluss der Baumaßnahme den Eigentümern vorlegt. Die Projekt- und Bauleitung kontrolliert die Vorgaben der Fach- und Energieplaner. Nach Abschluss der Ausbauarbeiten wird zwecks Qualitätsprüfung und Sicherstellung des Effizienzhausstandards die Luftdichtheit des Gebäudes – im Auftrag und auf Kosten des Bauträgers – durch einen Blower-Door-Test (Luftdichtheitsmessung) kontrolliert und dokumentiert.

Der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 wird eingehalten.

Ein Schallschutz im eigenen Wohnbereich wird nicht definiert und nicht nachgewiesen.

Alle Wohneinheiten sind stufenlos über den Aufzug erreichbar und alle Bäder sind mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird die Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den Eigentümern und den technischen Vertretern des Bauträgers durchgeführt. Begleitet wird die Abnahme durch einen öffentlich bestellten und vereidigten

Sachverständigen. Die Baugenehmigung liegt vor. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2025 geplant. Die Gesamtfertigstellung erfolgt innerhalb von 21 Monaten nach Baubeginn.

Folgende Leistungen und Arbeitsschritte werden bei der Erstellung des Gebäudes erbracht:

ROHBAU

Erdarbeiten

Fachgerechter Aushub für die Tiefgarage und Unterkellerung, entsprechend dem Geländeverlauf des Grundstücks, welches eine leichte Hanglage aufweist, sowie Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials. Die Arbeitsräume werden nach Fertigstellung des Rohbaus und erfolgter Abdichtung fachgerecht mit geeignetem Erd-/Recyclingmaterial wieder verfüllt.

Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen im Erdreich werden nach den Vorschriften der zuständigen Behörden errichtet und an die öffentlichen Grundleitungen angeschlossen.

Abdichtungsarbeiten

Die Abdichtung der Kelleraußenwände erfolgt je nach Planung entweder nach DIN 18533 oder als WU-Konstruktion gemäß WU-Richtlinie in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen.

Betonarbeiten

Die Fundamente, Bodenplatten, Geschossdecken und zum Teil die Wände werden in Stahlbeton, nach der Bemessung des Tragwerksplaners, hergestellt. Die Stahlbetondecken werden örtlich geschalt oder als Halbfertigteildeckenplatten mit Aufbeton hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden überwiegend in Stahlbeton, Dimension nach den Angaben des Tragwerksplaners und den Schallschutzvorgaben, errichtet.

Die Treppenlaufplatten werden als Fertigteile oder Halbfertigteile montiert bzw. hergestellt.

Die Aufzugschachtwände werden in Stahlbeton errichtet.

Tragende Wände können sowohl in Stahlbeton als auch in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt werden. Die Wahl der Tragkonstruktion richtet sich nach den Vorgaben des Tragwerksplaners und den Schallschutzbestimmungen.

Maurerarbeiten

Die Außenwände und die tragenden Innenwände werden teilweise in Kalksandsteinmauerwerk, Dimension nach den Angaben des Tragwerksplaners und den Schallschutzvorgaben, errichtet.

Die Schalldämmung wird entsprechend der gemäß Schallschutznachweis notwendigen Dichte (Gewicht) hergestellt.

AUSBAU

Flachdacharbeiten

Das Gebäude erhält ein Flachdach mit tragender Stahlbetondecke, die Abdichtung erfolgt mit Kunststoffabdichtungsbahnen und extensiver Dachbegrünung. Die Abdichtung der Dachterrassen und Loggien erfolgt mit bituminösen Abdichtungsbahnen. Die Dämmstärken richten sich nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 2024 und den Berechnungen des Gebäudeenergieberaters. Auf den Hauptdachflächen wird eine PV-Anlage entsprechend dem KlimaC BW errichtet.

Das Flachdach wird als Retentionsfläche für die Regenrückhaltung gefällelos errichtet.

Die Entwässerung erfolgt über Abläufe, die an die Regenentwässerung angeschlossen sind.

Flachdächer werden im Wesentlichen über innen liegende Fallrohre entwässert. Die Dachterrassen- und Loggienentwässerung erfolgt sichtbar über Fallrohre an der Fassade.

Kleinflächige Dächer werden über Speier entwässert.

Blechenerarbeiten

Sämtliche außen liegenden Fallrohre, Rinnen und Attikableche werden aus beschichtetem Aluminiumblech hergestellt, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Fassadenarbeiten/Wärmedämmverbundsystem

Das Gebäude wird mit einem Wärmedämmverbundsystem, bestehend aus einem hochwertigen Dämmstoff mit Oberputz, versehen.

Die Gesamtstärke der Dämmung erfolgt gemäß den Berechnungen des Gebäudeenergieberaters, auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024).

Die Farbe des Oberputzes wird gemäß Farbkonzept – nach Wahl des Bauträgers – gestaltet.

Fensterarbeiten

Fenster/Fenstertüren/Loggientüren
Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Farbton nach Wahl des Bauträgers. Die Fenster in den Wohnungen sind mit einem integrierten Lüftungssystem ausgestattet.

Fensterbänke innen

Fensterbänke innen werden in Kunstwerkstein, hell, ausgeführt.

Fensterbänke außen

Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe an die Fenster angeglichen.

Atrium-Lichtband

Flachdachfenster, bestehend aus Verbundwerkstoff mit Mehrfachverglasung, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Sonnenschutz

Alle Fenster der Wohneinheiten erhalten außen liegende Kunststoffrollläden, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Bedienung elektrisch. Fenster, welche eine Fassadenöffnung von weniger als 1 m² ausweisen, erhalten keine Verschattungsanlagen.

Fenster und Türen des Treppenhauses und der angrenzenden Flure erhalten weder Rollläden noch andere Verschattungsanlagen.

Das Atrium-Lichtband erhält Sonnenschutzmarkisen.

Die Dachterrassen erhalten je Wohneinheit eine elektrisch bedienbare Markise.

Hauszugangstür

Die Hauszugangstür wird als Alu-Glas-Element, farblich passend zu den Fenstern, ausgeführt, nach Wahl des Bauträgers. Die Hauszugangstür erhält außen einen Stoßgriff oder eine Stange, innen eine Drückergarnitur mit Rosette, einen elektrischen Türöffner und einen Obentürschließer mit Rastfeststellung. Die Hauszugangstür wird schwellenlos ausgeführt.

Schlosserarbeiten

Geländer

Geländer zum Atrium und Treppengeländer werden als Schlosserkonstruktion ausgeführt, teilweise farblich behandelt und mit Holzhandlauf.

Bodentief zu öffnende Fenster erhalten Absturzsicherungen, die als farblich beschichtete Metallkonstruktionen ausgeführt werden, nach Wahl des Bauträgers.

Loggien erhalten ebenfalls Absturzsicherungen, als farblich beschichtete Metallkonstruktionen mit vorgesetzter Glasscheibe, nach Wahl des Bauträgers.

Dachterrassen

Absturzsicherungen, als farblich beschichtete Metallkonstruktionen mit vorgesetzter Glasscheibe, nach Wahl des Bauträgers, werden vorgesetzt bzw. auf verputzte Brüstungen aufgesetzt.

Dachterrassentrennwände werden als farblich beschichtete Metallkonstruktionen mit geschlossener Füllung, nach Wahl des Bauträgers, hergestellt.

Alle sonstigen Geländer im Außenbereich werden als Stahlgeländer in feuerverzinkter Ausführung ausgeführt.

Stahltüren

Türen zwischen Treppenhaus und öffentlichen Fluren sowie Zugangstüren zu den Nebenräumen im Untergeschoss werden als Stahlblechtüren, farblich beschichtet, oder als Alu-Glas-Elemente ausgeführt, nach Wahl des Bauträgers.

Trockenbauarbeiten

Die Rauntrennwände werden vorwiegend als Metallständerkonstruktion, System Knauf oder gleichwertig, mit Gipskartonbeplankung und innen liegender Schallschutzdämmung entsprechend den Vorgaben des Schallschutzgutachtens errichtet.

Abgehängte Decken

Innen liegende Räume, insbesondere Bäder, erhalten, wo technisch gemäß Werkplanung erforderlich, abgehängte Gipskartondecken. Diese Decken werden tapezierfertig hergestellt.

Innenputzarbeiten

Alle massiv errichteten Wohnungsinnenwände erhalten je nach Einbauort sowie nach Wahl des Bauträgers einen einlagigen Gips- oder Kalkzementputz oder eine vollflächige Spachtelung. Die Putzoberflächen werden tapezierfertig hergestellt.

Die Wände der öffentlichen Flure und Treppenträume erhalten einen Grundputz und als Oberputz einen feinkörnigen Reibputz, Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers.

Die Abstell- und Technikräume inkl. der Flure im Untergeschoss verbleiben bis auf die Treppenhauswände unverputzt.

Estricharbeiten

Sämtliche Wohnungen erhalten Estrichaufbauten, geeignet für Fußbodenheizungen. Die Aufbauart und -höhe richtet sich nach den wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Die Flure, welche das Treppenhaus und den Aufzug mit den Wohneinheiten verbinden, erhalten ebenfalls Estrichaufbauten nach den wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Fliesenarbeiten

Die Böden in Bädern, WC-Räumen und Abstellräumen der Wohnungen mit Waschmaschinenanschluss erhalten einen Feinsteinzeug-Fliesenbelag, Format: ca. 30 cm x 60 cm, Farbton und Format nach Wahl des Bauträgers. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband.

Der Duschbereich wird bodengleich mit denselben Fliesen, Format: ca. 30 cm x 60 cm, und einer Duschrinne ausgebildet, Größe gemäß Planung.

Die Wände in den Bädern und WC-Räumen werden teilweise mit Wandfliesen, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Format: ca. 30 cm x 60 cm, belegt, nach Festlegung des Bauträgers. Im Duschbereich wer-

den die Wände mindestens bis auf eine Höhe von ca. 210 cm gefliest. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband.

Außerhalb der gefliesten Bereiche werden die Wandflächen in Q3-Qualität gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

Die Böden der Treppenhäuser und Anbindeflure erhalten einen Feinsteinzeug-Fliesenbelag, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Format: ca. 30 cm x 60 cm. Die Stufen der Treppenläufe erhalten Stufenfliesen, Format: ca. 30 cm x 60 cm, der gleichen Serie.

Bodenbelagsarbeiten

In Wohn- und Schlafräumen, Arbeits-/Kinderzimmern, Koch- und Essbereichen sowie in Fluren und Abstellräumen wird ein Vinylboden, nach Wahl des Bauträgers, verklebt verlegt. Die Verlegung erfolgt im unregelmäßigen Verband.

Es werden Kernsockelleisten angebracht, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Beläge Loggien/Dachterrassen

Die Dachterrassen und Loggien erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten, d=2 cm, 60 cm x 60 cm, oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Alle Wohnungseingangstüren sind Schallschutztüren im Sinne der DIN 4109-5 (im Einbauzustand ≥ 37 dB), einschließlich Schallex-Schiene und Profilylinder. Die Drückergarnituren mit Knauf und Drücker in Edelstahl werden in Anlehnung an die der Zimmertüren ausgeführt. Die Stahlzargen der Wohnungseingangstüren erhalten einen Anstrich nach Farbkonzept. Die Türblattoberfläche besteht aus einer Beschichtung in CPL-Qualität, weiß. Die Türhöhe beträgt ca. 213 cm (Nennmaß), die Breite beträgt ca. 101 cm (Nennmaß).

Zimmertüren

Die Umfassungszargen und die Türblätter werden als Holztüren in CPL-Qualität, weiß, Einsteckschloss mit Buntbart, Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosettenabdeckung, Türhöhe: ca. 213 cm (Nennmaß) ausgeführt. Zimmertüren haben eine Breite von ca. 88,5 cm (Nennmaß), Nebenräume, wie Abstellräume, haben teilweise Zimmertüren mit einer Breite von ca. 76 cm (Nennmaß).

Türblätter der Bäder, WC- und Abstellräume können entsprechend Lüftungskonzept teilweise einen erhöhten Bodenabstand für Zuluft (Unterschnitt: ca. 15 mm) haben.

Bad- und WC-Türen

Ausführung wie Zimmertüren, jedoch Abschließmöglichkeit über Bad-Garnitur, Edelstahl-Drücker mit Rosettenabdeckung.

Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten eine Raufasertapete, mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wandflächen der Bäder und Duschräume erhalten oberhalb der gefliesten Bereiche eine Q3-Spachtelung mit weißem Anstrich. Decken der Bäder werden gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

Innen liegende Stahlbauteile erhalten eine Beschichtung gemäß Farbkonzept.

Die Decken des Treppenhauses und der öffentlichen Flure, die Untersichten der Treppenläufe und die Treppenwangen werden gespachtelt und erhalten einen Dispersionsfarbanstrich. Die Wände der öffentlichen Flure sowie die Treppenhauswände werden mit einem feinkörnigen Oberputz versehen, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Wände und Decken der Kellerräume, deren Anbindeflure sowie Funktionsräume (z. B. Kinderwagen-

raum) erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Gedämmte Wand- und Deckenflächen erhalten keinen Anstrich. Die Böden erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Kellerabtrennungen

Metalllattenverschlüsse, versehen mit einer Nummerierung, dienen als Kellertrennwände. Die Metalllattentüren erhalten eine Schließung, welche in die bestehende Schließanlage integriert wird.

Briefkasten-Klingel-Anlage

Die Briefkasten-Klingel-Anlage wird als Leichtmetallkonstruktion mit Einbrennlackierung und integrierter Kamera ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers. Lage der Briefkasten-Klingel-Anlage nach Wahl des Bauträgers. Die Gegensprechanlage wird als Video-Sprechanlage ausgeführt.

Schließanlage

Zentralschließanlage für die Hauseingangstür, Wohnungstür und Kellertür gleichschließend. Jeder Erwerber erhält drei Schlüssel.

Baureinigung

Sämtliche sichtbaren Oberflächen werden vor der Wohnungsabnahme grundgereinigt. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG**Heizung/Lüftung**

Heizung

Die Gebäude des „André-Noël-Parks“ werden über das Nahwärmenetz Donaueschingen Nord von der naturenergie hochrhein AG beheizt. Eine Onlineanbindung der Heizungsanlage ermöglicht eine sofortige Meldung von Störungen, sodass diese schnellstmöglich behoben werden können. Eine Übergabestation trennt das Primärnetz der naturenergie hochrhein AG von dem häuslichen

Heizungsnetz. Die Übergabestation befindet sich im Untergeschoss.

Die Warmwasserbereitung je Haus erfolgt über Frischwasserstationen, die in Kombination mit Pufferspeichern eine kontinuierliche Warmwasserversorgung im Durchlaufprinzip sicherstellen.

Für den Betrieb und die Wartung der gebäudeinternen Wärmeverteilung sowie der Warmwasserbereitung ist die WEG zuständig.

Die Wohnräume, einschließlich Küchen und Bädern, erhalten eine Fußbodenheizung gemäß Heizlastberechnung. Die Fußbodenheizung wird raumweise durch Thermostate geregelt.

Jede Wohneinheit erhält im Bad einen elektrischen Handtuchheizkörper, sofern dies aufgrund der Platzverhältnisse technisch möglich ist.

Treppenhäuser werden über Heizkörper temperiert.

Der Wärmemengenverbrauch wird durch gemietete Wärmemengenzähler gemessen.

Lüftung

Die Zufuhr von Außenluft erfolgt über Außenluftdurchlässe bzw. Fensterfalzlüfter. Die notwendige Überströmung wird durch Türunterschnitte gewährleistet. Die Dimensionierung der Außenluftzufuhr und der Überströmung erfolgt auf Basis des Lüftungskonzeptes.

Innen liegende Bäder, WCs und Abstellräume mit Waschmaschinen werden dezentral über Einzelraumlüfter entlüftet.

Die Grundlage hierfür bildet das Lüftungskonzept. Benachbarte Abstellräume werden durch Nebenumanschüsse vom Hauptlüfter mit entlüftet. Diese Entlüftungsanlagen stellen keine Be- und Entlüf-

tungsanlage als kontrollierte Wohnraumlüftung dar. Diese muss über eine natürliche Fensterlüftung durch den Nutzer gewährleistet werden.

Für das Lüftungskonzept wurde die Lüftung zum Feuchteschutz (FL) als Berechnungsgrundlage festgelegt. Andere Lüftungsstufen werden ausdrücklich nicht vereinbart.

Auf eine regelmäßige Stoßlüftung aller Räume zum Ausbringen der Baufeuchte und zum Erreichen der Luftwechselrate ist unbedingt zu achten.

Sanitärausstattung

Die Anzahl und Größe der Sanitärobjekte wird entsprechend den Grundrissplänen ausgeführt.

Es werden Keramik und Armaturen von namhaften Herstellern installiert.

Waschtisch Bad

Keramik-Waschtisch, Fabrikat V & B Architectura, Farbe Weiß, Größe nach Planung, ca. 55 cm x 46 cm. Einhand-Waschtischarmatur, Oberfläche Chrom. Großer Kristallspiegel, Größe angepasst an die Waschtisanlage. Handtuchhalter.

Waschtisch in WC-Räumen

Keramik-Waschtisch, Farbe Weiß, Größe gemäß Planung. Einhand-Waschtischarmatur, Oberfläche Chrom. Handtuchhaken und Kristallspiegel.

WC

Keramik-Wandtiefspülklosett, Fabrikat V & B Newo, Farbe Weiß, spülrandlos, WC-Sitz weiß mit Absenkeautomatik, Abdeckplatte in Weiß für Unterputz-Spülkasten. Papierhalter und Toilettenbürstengarnitur.

Dusche

Bodengleiches Duschfeld gemäß Planung mit Duschrinne TECEdrainprofile oder gleichwertig, Abdeckung Edelstahl.

Duschsystem: Showerpipe mit Handbrause sowie zusätzlicher Kopfbrause, mit Aufputz-Thermostat oder gleichwertig.

Duschabtrennung aus Echtglas, teilweise fest verglast, teilweise mit Türelement, nach Planung, passend zur Größe des Duschbereichs.

Waschmaschinenanschluss

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, bestehend aus Frisch- und Abwasser.

Küche

Eckventil für Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Anschluss für Geschirrspülmaschine und Abwasser. Lage aller Komponenten unmittelbar am Steigschacht.

Wasseruhren auf Mietbasis, Absperrarmaturen für Warm- und Kaltwasser verchromt.

Bewässerung Außenanlage

Zur Bewässerung der Außenanlage wird das Gebäude mit zwei frostsicheren Außenwasserhähnen ausgestattet, deren Verbrauch nicht separat erfasst wird.

Elektro

Die Ausführung der Installation erfolgt nach VDE-Vorschrift und den technischen Anschlussbedingungen des örtlichen Stromversorgers.

Die Leitungsinstallation in den Wohnräumen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz; in den Räumen im Untergeschoss auf Putz. Die Zählerplätze zur Messung der elektrischen Energie werden im Untergeschoss installiert. Jede Wohneinheit erhält einen Elektro-Unterverteiler in der Wohnung.

Das Gebäude wird an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Die Beleuchtung der Außenflächen und Wege erfolgt mit Mast- bzw. Pollerleuchten, nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Der Hauseingang wird mit Leuchten und Bewegungsmeldern ausgestattet.

Die Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015, wobei die Ausstattung wie nachstehend beschrieben Vorrang hat. Die Ausstattung bezieht sich immer auf die in den Vertragsplänen, die dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt sind, tatsächlich vorhandenen Räume der jeweiligen Wohnung. Anzahl und Ausstattung nicht vorhandener Räume bleiben unberücksichtigt. Die Anzahl und Positionen der Schaltstellen werden im Zuge der Fachplanung vorgegeben, Schalterprogramm: Fabrikat Busch-Jaeger, Serie Future linear oder gleichwertig, Farbe: Studioweiß.

Flur/Garderobe

1 Deckenbrennstelle,
2 Steckdosen,
1 Video-Gegensprechanlage

Kochen

1 Deckenbrennstelle,
4 Steckdosen,
1 gemeinsamer Starkstromanschluss für Herd und Backofen,
1 Steckdose Spülmaschine,
1 Steckdose Kühlschrank,
1 Steckdose für den Dunstabzug (Umluft)

Bad

1 Deckenbrennstelle,
1 Spiegelleuchte, geschaltet mit Deckenleuchte,
1 Doppelsteckdose am Waschbecken,
1 Steckdose für Handtuchheizkörper

Separates WC

1 Decken- oder Wandbrennstelle,
1 Steckdose am Waschbecken

Schlafen
1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
5 Steckdosen

Kinder-/Arbeitszimmer
1 Deckenbrennstelle,
4 Steckdosen,

Wohnen/Essen
2 Deckenbrennstellen,
teilweise Wechselschaltung,
6 Steckdosen,
1 TV-/Medien-Dose; an dieser Stelle kann der kundenseitige Router angeschlossen werden

Abstellraum
1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose

Loggia/Dachterrasse
1 Wandleuchte, Farbe nach Wahl des Bauträgers,
von innen schaltbar,
1 Feuchtraumsteckdose

Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Waschmaschinenanschluss mit zusätzlicher Steckdose für Kondenstrockner. Der Standort für den Waschmaschinen- und Trockneranschluss ergibt sich aus den entsprechenden Planunterlagen.

Abstellräume im Untergeschoss
1 Deckenleuchte als Ovalleuchte,
1 Steckdose

Allgemein/Gemeinschaftsräume
Flure und Treppenträume erhalten Decken- oder Wandleuchten, nach Wahl des Bauträgers, geschaltet über integrierte Bewegungsmelder. Die Anordnung der Beleuchtungskörper in Treppenhaus und Eingangsbereich wird hinsichtlich Gesamtgestaltung vom Fachplaner festgelegt.

Gemeinschaftsräume erhalten Decken- oder Wandleuchten, nach Wahl des Bauträgers, geschaltet über Bewegungsmelder oder Lichtschalter.

Photovoltaik

Auf dem Gebäude wird eine PV-Anlage entsprechend dem KlimaG BW errichtet. Der produzierte Strom wird je nach Erfordernis durch die LCA-Bilanz im Gebäude verwendet oder in das öffentliche Netz eingespeist.

Einbauküchen

Jede Wohnung erhält eine Nolte Einbauküche, M20 Manhattan Uni. Ausgestattet mit Unterschränken, je nach Aufmaß, und mit Hängeschränken, nach Aufmaß. Zum Arbeitsplattendekor und zu den Küchenfronten farblich abgestimmte Nischenverkleidung. Elektrogeräteausstattung mit Markengeräten: Kühl-Gefrier-Kombination, Herdset mit 4-Zonen-Ceranfeld und Heißluft-Backofen, Umluft-Dunstabzugshaube, entsprechend Küchenplanung, voll integrierter, 60 cm breiter Geschirrspüler, wo möglich (alternativ: 45 cm). Hochwertige Spüle (Edelstahl) ohne Ablage mit Küchenarmatur, Fabrikat hansgrohe.

Aufzug

Das Gebäude wird mit einem Aufzug, Fabrikat Haushahn oder gleichwertig – nach Wahl des Bauträgers – ausgestattet. Dieser fährt alle Etagen an.

Brandschutz

Die notwendigen Maßnahmen, um den baulichen Brandschutz gewährleisten zu können, werden gemäß den Vorgaben aus der Baugenehmigung umgesetzt.

TIEFGARAGE

Es wird eine Tiefgarage in Stahlbetonkonstruktion errichtet. Wände und Decken der Tiefgarage erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Gedämmte

Wand- und Deckenflächen erhalten keinen Anstrich. Die Fahr- und Parkflächen werden mit Betonpflastersteinen errichtet und dauerhaft beschriftet. Aufgrund von eingetragener Regen- oder Schmelzwasser kann es zu kurzfristiger Pfützenbildung kommen. Beleuchtung gemäß Elektroplanung. Von der Tiefgarage aus wird ein direkter, stufenloser Zugang in das Gebäude geschaffen.

Elektrisch betriebenes Einfahrtstor als Rollgittertor, ausgerüstet für Fernbedienung (ein Handsender je Stellplatz).

Es ist eine natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage vorgesehen. Die dazu notwendigen unverschiebbaren Lüftungsöffnungen befinden sich auch im Bereich der Stellplätze. Hier kann es zu kurzfristiger Pfützenbildung kommen.

E-Mobilität (optional)

Alle TG-Stellplätze erhalten die Möglichkeit, nachträglich individuell mit einem Ladepunkt ausgestattet werden zu können.

Die Leitungsführung vom Versorgungsraum zum Stellplatz sowie der Ladepunkt müssen vom Nutzer nachgerüstet werden.

Abhängig von der Anzahl gewünschter Ladestationen wird in Bezug auf die zur Verfügung stehende Leistung des Energieversorgers ein Lademanagement erforderlich.

Der betriebsfertige Ausbau und das Konzept der Abrechnung sind durch die WEG zu klären.

Das bedingt, dass in der Regel nachinstallierte Ladepunkte vom gleichen Hersteller wie das Lademanagement sein müssen. Die zur Verfügung stehende Ladeleistung je Ladepunkt liegt bei maximal 11 kW, abhängig von der Regelung des Lademanagements.

Die notwendigen Maßnahmen, um den baulichen Brandschutz gewährleisten zu können, werden gemäß den Vorgaben aus der Baugenehmigung umgesetzt. Die Tiefgarage unterliegt der VwV BW Brandverhütungsschau. Daraus ergeben sich spätere turnusmäßige Begehungen. Sich daraus ergebende spätere zusätzliche Anforderungen an den baulichen Brandschutz sind von der WEG umzusetzen und in Auftrag zu geben. Eine daraus möglicherweise resultierende Einschränkung der Ladeinfrastruktur muss hingenommen werden.

AUSSENANLAGEN

Pflasterarbeiten

Errichtung der Außenanlagen, einschließlich der neuen Wege erfolgt mit wasserdurchlässigem „Öko“-Pflaster oder anderem teilversickerungsfähigen Material. Ausführung gemäß Außenanlagenplan, nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Landschaftsbauarbeiten

Die Grünflächen werden mit Raseneinsaat, Büschen und Bäumen, gemäß Außenanlagenplan und Vorgaben des Bebauungsplans, ausgestattet. Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt gemäß Konzept des Fachplaners.

Fahrradabstellplatz

Es werden Fahrradabstellplätze im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage geschaffen.

Müllraum

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

SONSTIGES

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt, Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund von behördlichen Auflagen oder technischen und/oder baulichen Erfordernissen und Weiterentwicklungen oder Ähnlichem eintreten. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich.

Die in Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Spaliere, gestalteten Gemeinschaftsflächen, Gartenmöbel etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Die Maße der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung ermittelt. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen (Toleranzen im Hochbau, DIN 18201/18202) möglich.

Bei der Wohnflächenberechnung kann es aufgrund der statischen Dimensionierung von Bauteilen und Anforderungen aus der Haustechnikplanung bei den angegebenen Wohnflächen zu Abweichungen um bis zu 2 % kommen.

Maßliche Differenzen gegenüber den Bauplänen, die sich bei der Ausarbeitung der Werkpläne ergeben, sowie Änderungen aus technischen oder behördlichen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Einrichtungsgegenstände. Es ist daher unerlässlich, dass der Erwerber für seine Einrichtungsplanung Maße, Standorte von Heizkörpern,

Elektro- und Sanitäreinrichtung direkt am Bau feststellt.

Mit dieser Baubeschreibung verlieren alle früheren Baubeschreibungen, Prospekte etc. zu diesem Bauvorhaben ihre Gültigkeit.

Sollte der Erwerber hinsichtlich der Baubeschreibung oder der angegebenen technischen Grundlagen dieser Baubeschreibung, wie z. B. DIN-Normen, weitere Informationen benötigen, so obliegt es ihm, diese beim Bauträger einzuholen.

ZUSÄTZLICHE HINWEISE

Alle Räume sind in den kalten Jahreszeiten ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen auftreten können.

Je nach eingebautem System sind entweder der Außenputz sowie der nachfolgende Anstrich fungizid und algizid eingestellt oder der unbehandelte Putz erhält einen zweifachen, fungizid und algizid eingestellten Anstrich. Dies bedeutet, dass bauseits alle notwendigen Maßnahmen getroffen werden, um eine Algen- oder Pilzbildung zu vermeiden. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten bzw. der Wasserlöslichkeit der o. a. Zusätze ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Veralgung bzw. ein Pilzbefall an der Fassade innerhalb der Verjährungszeit entstehen kann, was jedoch keinen Mangel darstellt.

Elastische Fugen in allen Bereichen des Bauvorhabens sind Wartungsbauteile, die der regelmäßigen Kontrolle und Überarbeitung bedürfen. Für konstruktionsbedingte Abrisse von elastischen Verfugungen wird deshalb keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt generell bei Übergängen zwischen unterschiedlichen Materialien. Der Bewegungsprozess, der ca. zwei Jahre nach Fertigstellung beendet ist, ist eine

unumgängliche Folge der Austrocknung sowie des thermischen Verhaltens unterschiedlicher Baustoffe und Bauteile.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons, Temperatureinflüsse und Lastumlagerungen, die bei der Errichtung entstehen, können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN EN 1992-1-1 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar.

Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen grundsätzlich keine den Erwerber im Rahmen der Gewährleistung zur Rüge berechtigenden Mängel dar.

Im Bereich von Aufschüttungen, Auffüllungen etc. können im Laufe der Zeit Setzungen auftreten, sodass z. B. Nachfüllungen bzw. Nachverlegungen von Plattenbelägen (z. B. Erdterrassen, Außenanlagen, Zuwegung) notwendig werden. Diese Setzungen sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Im Kellergeschoss kann in Teilbereichen die Nutzung durch Leitungstrassen oder statische Bauteile in der lichten Höhe eingeschränkt sein.

Für die Bepflanzung kann eine Gewährleistung nur dann übernommen werden, wenn sie nach der Abnahme/Übergabe von der Eigentümergemeinschaft bzw. der von ihr beauftragten Verwaltung vertragsgemäß gepflegt wird.

Erhält ein Hausanschlussraum/Technikraum im Untergeschoss einen Bodenablauf, so ist dieser nur für

den Notfall vorgesehen. Aus diesem Grund wird dieser Raum entgegen der DIN nicht als „Nassraum“ ausgebildet (d. h. Estrich ohne Gefälle zum Ablauf, Estrich ohne Abdichtung usw.).

Für technische Einrichtungen sind von der Eigentümergemeinschaft Wartungsverträge abzuschließen. Bei Schäden solcher Einrichtungen wird die Gewährleistung nur bei Abschluss eines Wartungsvertrages übernommen. Der Erwerber erhält zur Abnahme einen Wartungsplan, der sämtliche Bauteile enthält, die gewartet werden müssen. Auch dauerelastische Verfugungen bedürfen der laufenden Pflege; wird hierfür kein entsprechender Wartungsvertrag abgeschlossen, so besteht – wie zuvor erwähnt – kein Gewährleistungsanspruch. Die Kosten für die Wartungsverträge trägt die Eigentümergemeinschaft.

Durch statische Erfordernisse bzw. Auflagen des Prüfstatikers bzw. aufgrund behördlicher Brandschutzaufgaben kann es notwendig sein, dass, abweichend von der jetzigen Planung, zusätzliche Stahlbetonbauteile wie Unterzüge, Stützen etc. errichtet werden müssen. Auch Wandquerschnitte und Grundrisse können sich aus besagten Gründen leicht ändern.

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Baden-Baden, den 08.07.2025

Im letzten Vierteljahrhundert hat sich die
DBA DEUTSCHE BAUWERT AG
ein erstklassiges Image als
HOCHWERTIGER BAUTRÄGER erarbeitet,
der moderne, nachhaltige Lebenswelten
und *ÖKOLOGISCH WERTVOLLE QUARTIERE* entwickelt.





DBA Deutsche Bauwert

Wir schaffen Wohnraum

Ein Gebäude ist mehr als ein Grundriss, eine Wohnung mehr als vier Wände – und nach Hause zu kommen mehr, als eine Tür aufzuschließen. Wir von der DBA Deutsche Bauwert AG verwandeln seit knapp 30 Jahren erfolgreich bestehende Gebäude und attraktive Grundstücke in moderne, nachhaltige Lebenswelten, in denen der Mensch im Mittelpunkt steht. Über 3.800 Wohneinheiten haben wir bereits entwickelt und vermarktet, mit dem gleichbleibenden Ziel, aus jeder von ihnen mithilfe unserer innovativen Wohnkonzepte und hohen Qualitätsansprüche ein echtes Zuhause zu kreieren.

„Wir schaffen Wohnraum“ lautet unser Leitbild und unser Kerngeschäft liegt in der Sanierung, Modernisierung und dem Verkauf von Wohnungen in denkmalgeschützten Objekten sowie in ausgewiesenen Sanierungsgebieten. Ebenso entwickeln wir Bebauungspläne und wohnenswerte Neubauten in wertstabilen Lagen, die sowohl ihren Bewohnern als auch ihren Investitionen langfristig eine gute Heimat bieten.

Kurze Abstimmungswege, ein partnerschaftlicher Draht zu den Behörden, eine enge Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Investoren: All das ist uns wichtig, weil es nicht nur die Zufriedenheit unserer Kunden erhöht, sondern auch unsere eigene Arbeit effizienter gestaltet. Am Ende stehen nachhaltige, zeitgemäße und fristgerecht umgesetzte Wohnwelten, die uns stolz und ihre Nutzer glücklich machen.

Die DBA Deutsche Bauwert AG realisiert Projekte in den Bundesländern Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen und unterstützt durch den Einsatz meist örtlicher Firmen aktiv die Wirtschaft der jeweiligen Regionen.



30 JAHRE ERFAHRUNG

Seit fast 30 Jahren entwickeln wir zukunftsweisende Wohnkonzepte.



WOHNEINHEITEN

In den letzten knapp 30 Jahren wurden über 3.800 Wohneinheiten erfolgreich realisiert.



KERNGESCHÄFT

Entwicklung von Bebauungsplänen. Entwicklung und Verkauf von Neubauten. Sanierung und Modernisierung von denkmalgeschützten Gebäuden und Objekten in ausgewiesenen Sanierungsgebieten.



LEISTUNGSSPEKTRUM

Grundstücks- und Objektakquise, Planung des Bauvorhabens, Koordination aller Projektbeteiligten, Bauleitung, Bauabwicklung, Kostenplanung, Qualitätsüberwachung, Vermarktungs- und Vermietungskonzepte.



TEAM

Unter unserem Dach vereinen wir ein qualifiziertes Team von Experten. Diese achten darauf, dass die hohen Standards hinsichtlich Qualität, Ästhetik, Nachhaltigkeit und natürlich Wirtschaftlichkeit eingehalten werden.



ZUSAMMENARBEIT

Kurze Abstimmungswege mit Fachplanern, Architekten und Gutachtern sowie ein guter Draht zu Behörden ermöglichen eine effiziente und reibungslose Projektarbeit.



NACHHALTIGKEIT

Großes Verantwortungsbewusstsein für Umwelt und Gesellschaft mit Fokus auf unbedingter Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt unseres Handelns.



FAIRNESS UND ETHIK

Wir beauftragen bevorzugt regionale Handwerksbetriebe, direkt, d. h. ohne Generalunternehmer, und achten auf die Einhaltung sozialrechtlicher Standards sowie auf vertraglich festgehaltene Mindestlöhne.

DIE ERFOLGSBILANZ der DBA im Überblick



MONTABAUR

CARRÉ 4
 🏠 4 Gebäude
 🏠 102 Wohnungen
 📅 2018 — 2020

HEIZWERK
 🏠 1 Gebäude
 🏠 34 Wohnungen
 📅 2017 — 2019

VILLEN MONTABAUR
 🏠 5 Gebäude
 🏠 142 Wohnungen
 📅 2016 — 2018

BAD KREUZNACH

HUMPERDINCK PARK
 🏠 10 Gebäude
 🏠 200 Wohnungen
 📅 2024 — 2026

CARLSGARTEN
 🏠 4 Gebäude
 🏠 120 Wohnungen
 📅 2016 — 2018

ANHEUSER HÖFE
 🏠 5 Gebäude
 🏠 201 Wohnungen
 📅 2014 — 2016

BAD KREUZNACH II
 🏠 5 Gebäude
 🏠 187 Wohnungen
 📅 2011 — 2015

TRIER

BOBINET DUO
 🏠 2 Gebäude
 🏠 90 Wohnungen
 📅 2017 — 2019

PARC CASTELNAU
 🏠 3 Gebäude
 🏠 151 Wohnungen
 📅 2015 — 2017

HANAU

YORCKHOF
 🏠 9 Gebäude
 🏠 82 Wohnungen
 📅 2011 — 2012

LAHR

STADTPARK VILLEN
 🏠 8 Gebäude
 🏠 160 Wohnungen
 📅 2022 — 2024

ALTENBERG PARK
 🏠 10 Gebäude
 🏠 119 Wohnungen, 1 GE
 📅 2019 — 2024

LANGENHARD VILLEN
 🏠 5 Gebäude
 🏠 92 Wohnungen
 📅 2021 — 2023

QUARTIERSPLATZ
 🏠 4 Gebäude
 🏠 133 Wohnungen
 📅 2016 — 2018

WOHNEN AM HOHBERGSEE
 🏠 7 Gebäude
 🏠 303 Wohnungen
 📅 2009 — 2012

VILLINGEN-SCHWENNINGEN

VON RICHTHOFEN PARK
 🏠 15 Gebäude
 🏠 345 Wohnungen, 15 GE
 📅 2020 — 2025

GEPLANT. GEBAUT. GARANTIERT.



ALTENBERG PARK LAHR

GEBÄUDE: 2 Konversionsobjekte, 8 Mehrfamilienhäuser
WOHNEINHEITEN: 119
GESAMTWOHNFLÄCHE: ca. 11.560 m²
WOHNFLÄCHEN: von ca. 61 m² bis ca. 253 m²
GEWERBEFLÄCHE GESAMT: ca. 370 m²
KITA-NUTZFLÄCHE: ca. 700 m²
STELLPLÄTZE: Quartierstiefgarage, oberirdische Stellplätze
FERTIGSTELLUNG: IV. QUARTAL 2024



STADTPARK VILLEN LAHR

GEBÄUDE: 8 Mehrfamilienhäuser
WOHNEINHEITEN: 160
GESAMTWOHNFLÄCHE: ca. 10.050 m²
WOHNFLÄCHEN: von ca. 37 m² bis ca. 119 m²
STELLPLÄTZE: Quartierstiefgarage
FERTIGSTELLUNG: II. Quartal 2024



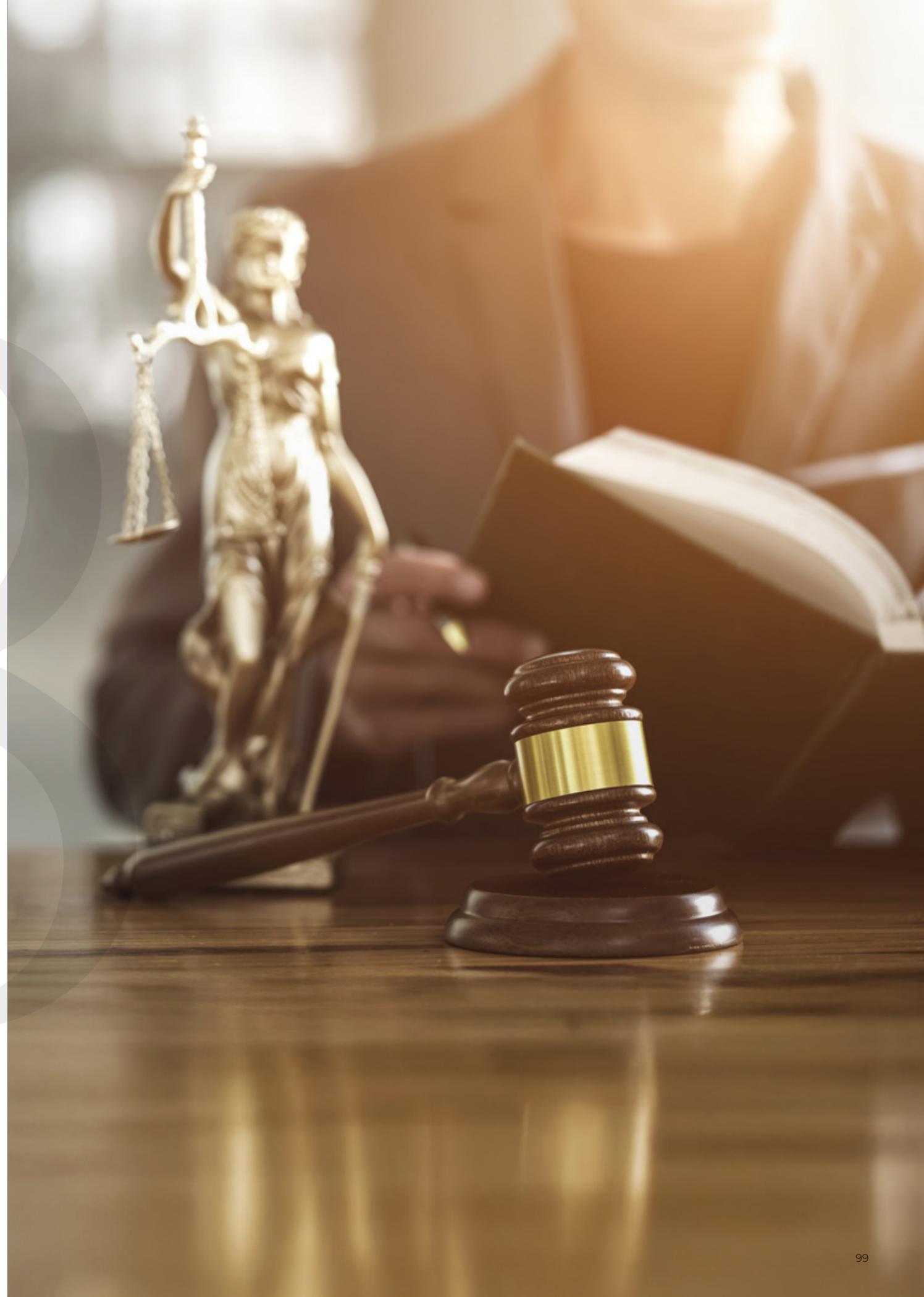
Langenhard VILLEN

LANGENHARD VILLEN LAHR

GEBÄUDE: 5 Mehrfamilienhäuser
WOHNEINHEITEN: 92, davon 17 gefördert
GESAMTWOHNFLÄCHE: ca. 5.998 m²
WOHNFLÄCHEN: von ca. 50 m² bis ca. 104 m²
STELLPLÄTZE: Quartierstiefgarage, oberirdische Stellplätze
FERTIGSTELLUNG: II. Quartal 2023



Wesentliche
RISIKEN DER
VERMÖGENSANLAGE



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 (vgl. auch Kapitel Standort, Makro- und Mikrolage in diesem Prospekt).

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. Dies gilt insbesondere bei der hier angebotenen Immobilie, da es sich vorliegend nur um eines der insgesamt fünf Gebäude der Quartiersentwicklung „André-Noël-Park“ (Konversion IV) handelt,

die wiederum in die städtebauliche Rahmenplanung „Am Buchberg“ der Stadt Donaueschingen eingebunden ist. Ziel dieser Planung ist die städtebauliche Neuordnung einer rund 15 Hektar großen Konversionsfläche, die bis 2014 militärisch genutzt wurde.

In unmittelbarer Nähe des hier angebotenen Grundstücks befindet sich zudem die Fürstenberg-Kaserne, die noch aktiv von deutsch-französischen Verbänden genutzt wird; stationiert sind dort derzeit ein Jägerbataillon und eine Versorgungseinheit. Aufgrund dieser militärischen Nutzung können insbesondere störende Schallemissionen nicht ausgeschlossen werden, wobei der Anleger im Kaufvertrag auf Ansprüche hinsichtlich jeglicher Art von Emissionen verzichtet (vergleiche „Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt I, Ziffer 9).

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 von öffentlichen Verkehrsmitteln, 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 ehemaligen Kasernenareal, das bis Kriegsende von der deutschen Wehrmacht und bis zu seiner endgültigen Aufgabe im Juni 2014 durch die französische Armee genutzt wurde. Laut Altlastenkataster der Gemeinde Villingen-Schwenningen sind keine Altlasten bekannt und der Standort wird als „B-Fall“ (belassen, Gefahrenlage hinnehmbar) eingestuft. Allerdings kann aufgrund der militärischen Nutzung nicht ausgeschlossen werden, dass während der Bauarbeiten noch Altlasten oder Munition und andere Kampfmittel gefunden werden. Dies könnte zu einer Verlängerung der Bauzeit und zu zusätzlichen Kosten für den Anleger führen.

4 Geplante Bauausführung

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um den Erwerb einer Wohnung nebst einem oder mehreren Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage beziehungsweise auf dem Außengelände. 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, 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.

Während der Bauphase wird die Bauausführung baubegleitend (mindestens viermal) durch den Bau-Prüfverband Südwest e. V. – Vereinigung qualitätsbewusster Wohnbauunternehmen – (BPS) überprüft (baubegleitende Qualitätsüberwachung). Die Prüfung bezieht sich dabei ausschließlich auf die Konformität der Bauausführung mit der Baubeschreibung sowie auf die Einhaltung der technischen Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dabei wird die Bauausführung nur hinsichtlich des Vorhandenseins von systematischen Mängeln begutachtet, das heißt, dass nicht alle errichteten Flächen und

Bauteile im Einzelnen begutachtet werden, sondern dass eine Begutachtung nur stichprobenartig erfolgt. Sämtliche Begutachtungen sind auf Sichtprüfungen beschränkt; Baustoff- oder Materialprüfungen sowie zerstörende Prüfungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, werden nicht durchgeführt. Aufgrund dieses eingeschränkten Prüfungsumfanges darf der Anleger nicht davon ausgehen, dass die Bauausführung mängelfrei erfolgt. Insbesondere darf er nicht erwarten, dass Bauleistungen innerhalb des von ihm erworbenen Sondereigentums (Wohnung) überhaupt begutachtet werden. Weiterhin ist nicht gewährleistet, dass Hinweise des BPS zur Bauausführung von der Verkäuferin beachtet und gerügte Mängel von ihr abgestellt werden. Eine Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung der Bauleistungen wird durch den BPS nicht übernommen.

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 Bereitstellungs-zinsen für noch nicht beanspruchte Darlehensteile an, die in der Regel entweder aus bestehenden Eigenmitteln oder aus anderen Einnahmen gedeckt werden müssen. Hinsichtlich der Bereitstellungs-zinsen gilt es zu berücksichtigen, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Anlage der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann. Bei den hier angebotenen Immobilien ist diese Voraussetzung noch nicht erfüllt, sondern sie unterliegt noch behördlichen Verfahren, auf deren zeitlichen Ablauf die Verkäuferin keinen 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 durch die teilgewerbliche 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 man Darlehensverträge normalerweise nicht kurzfristig beenden

kann, 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 die vorgenannten Programme zur Verfügung gestellten Mittel sind jedoch begrenzt und können kurzfristig durch das Bundesfinanzministerium ausgesetzt werden. Es wird dem Anleger deswegen davon 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 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. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Baufort-

schritt, 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 14 Werktagen, 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-recht-

licher 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 vereinbart 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 bezüglich einer gerichtlichen 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.

Selbst bei vertragsgemäßer Fertigstellung des hier angebotenen Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um einen Teilabschnitt eines umfassenderen Gesamtvorhabens handelt. Die Realisierung weiterer Bauabschnitte erfolgt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt oder bleibt gänzlich aus, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und den Verkehrswert der Immobilie haben kann.

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 verweigten 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 aufnimmt, sei es selbst oder durch Vermietung an Dritte.

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 auf-

tretende 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 zusammen 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 Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Abnahme der Wohnung, spätestens aber mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch tritt der Anleger in die Wohnungseigentümergeinschaft (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 Eigentümergeinschaft 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 Beschlüsse der Eigentümergeinschaft auch gegen den Willen einzelner Miteigentümer rechtsverbindlich gefasst werden können. Er ist insoweit verpflichtet, Mehrheitsentscheidungen der Eigentümergeinschaft als für sich verbind-

lich anzuerkennen und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen, insbesondere finanzieller oder nutzungsbezogener Art, mitzutragen – unabhängig davon, ob er selbst an der Beschlussfassung mitgewirkt oder dieser zugestimmt hat.

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 neu gestaltet 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

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) trägt die Gemeinschaft der Eigentümer die Kosten der Bewirtschaftung, der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wobei jeder Eigentümer im Verhältnis seines Miteigentumsanteils verpflichtet ist, seinen Anteil an diesen gemeinschaftlichen Lasten zu tragen.

Sind ein oder mehrere Eigentümer dauerhaft oder vorübergehend nicht (mehr) leistungsfähig, müssen die Verbliebenen deren anteilige Kostenlast (beispielsweise durch Sonderumlage oder erhöhte Vor-

schüsse) mittragen. Dieses Risiko ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn – wie im vorliegenden Objekt – gewerbliche Nutzungseinheiten vorhanden sind, da diese aufgrund ihrer in der Regel deutlich größeren Flächen und der damit verbundenen höheren Miteigentumsanteile anteilig stärker an den gemeinschaftlichen Kosten beteiligt sind.

Die im Laufe eines Wirtschaftsjahres voraussichtlich entstehenden gemeinschaftlichen Kosten werden zunächst im Rahmen eines von der Verwaltung aufgestellten Wirtschaftsplanes kalkuliert und durch Beschlussfassung der Eigentümerversammlung verbindlich festgelegt.

Dabei ist bei dem hier angebotenen Gebäude zu beachten, dass die gewerbliche Teilnutzung, etwa durch Büros, Praxen, Gastronomiebetriebe oder Einzelhandel, eine stärkere Beanspruchung gemeinschaftlicher Bereiche, wie Eingänge, Flure und Aufzüge, mit sich bringen kann, beispielsweise durch Mitarbeitende oder Lieferanten. Dies kann zu erhöhtem Verschleiß, häufigerem Reinigungsbedarf und kürzeren Wartungsintervallen führen – mit entsprechend steigenden Instandhaltungs- und Betriebskosten. Darüber hinaus können für die Gemeinschaft – je nach Art des ausgeübten Gewerbes – weitere Kosten anfallen, etwa durch erhöhte Anforderungen an den Brandschutz oder durch höhere Prämien für die Gebäude- und die Haftpflichtversicherung. Da sich die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten – bis auf wenige Ausnahmen – nicht nach der tatsächlichen Nutzung, sondern nur nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen bemisst, kann dies bei der teilgewerblichen Nutzung eines Gebäudes zu einem Ungleichgewicht führen, Wohnungseigentümer und Mieter müssen möglicherweise anteilig Kosten mittragen, die im Wesentlichen durch die gewerbliche Nutzung verursacht sind.

Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten – also ab dem Zeitpunkt der Abnahme – schuldet der Anle-

ger der Eigentümergeinschaft den ihm zugemessenen Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten, das sogenannte Hausgeld, unabhängig davon, ob das Sondereigentum selbst genutzt oder vermietet wird. Das Hausgeld ist also auch dann zu entrichten, wenn dieser Belastung 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 nicht umlagefähigen Kostenanteile sind vom Anleger selbst zu tragen und im Rahmen seiner Liquiditätsplanung zu 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 Eigentümergeinschaft 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 Eigenmitteln. 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 Ge-

meinschaftseigentum, 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.

Bei der Bewertung möglicher Instandhaltungsrisiken gilt es auch zu berücksichtigen, dass das hier angebotene Gebäude nur einen Teil der städtebaulichen Gesamtentwicklung „André-Noël-Park“ darstellt, die insgesamt fünf Gebäude sowie eine entsprechende Anzahl von Kfz-Stellplätzen umfasst.

Dies führt dazu, dass sowohl auf dem hier angebotenen Grundstück als auch auf anderen Flächen bauliche Anlagen vorhanden sind, die von allen Eigentümern des Areals gemeinschaftlich genutzt werden, wie zum Beispiel Versickerungsanlagen (Rigolen) und Regenrückhalteflächen, ein Kinderspielplatz sowie Erschließungsflächen, einschließlich der Fahrwege, der Zugangsbereiche und der damit verbundenen technischen Einrichtungen der grundstücksübergreifenden Tiefgarage. Entsprechendes gilt für die fußläufigen Zuwegungen, mit der Besonderheit, dass diese auch als Fuß- und Radweg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden müssen und die Eigentümergemeinschaft diese Nutzung uneingeschränkt und jederzeit zu dulden hat (vergleiche „Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt I, Ziffer 11).

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung dieser gemeinsam genutzten Anlagen teilen sich die jeweils berechtigten Liegenschaften nach festgelegten Verteilungsschlüsseln, wobei es zu beachten gilt, dass eine solche Kostenteilung sowohl Einigkeit der beteiligten Parteien hinsichtlich der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen als auch die finanzielle Leistungsfähigkeit dieser Parteien voraussetzt. Insoweit kann weder ausgeschlossen werden, dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an den vorgenannten Anlagen verspätet oder gar nicht durchgesetzt werden können, noch, dass die Kosten solcher Maßnahmen, wenn sie denn durchgeführt

werden, von den Eigentümern der in diesem Prospekt angebotenen Wohnungen allein zu tragen sind.

Bei der längerfristigen Betrachtung möglicher Kosten des Gemeinschaftseigentums ist zu berücksichtigen, dass die noch zu errichtenden beziehungsweise noch zu sanierenden Gebäude des Areals (Haus 1 bis Haus 5) über ein gemeinschaftlich genutztes Nahwärmenetz versorgt werden. Die Wärme für Heizzwecke und Heißwasserbereitung wird von der naturenergie hochrhein AG zur Verfügung gestellt werden, mit der ein entsprechender Wärmelieferungsvertrag für die Dauer von zunächst fünf Jahren geschlossen wurde. Da die Gebäude des Areals nicht über eigene Wärmeerzeugungsanlagen verfügen, sind die Eigentümer der angeschlossenen Liegenschaften an den jeweiligen Betreiber des Nahwärmenetzes gebunden und müssen die Wärme zu den vom Betreiber festgelegten Preisen beziehen. Soll der Wärmelieferungsvertrag beendet werden, müssen die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften eine eigene Wärmeerzeugungsanlage errichten, wobei die vorhandene Infrastruktur der Gestaltung enge Grenzen setzt. Entscheidungen über die Wärmeversorgung der Gebäude können nur von den Eigentümern aller betroffenen Liegenschaften gemeinsam getroffen werden, die Kosten für die Anschaffung und den Betrieb einer neuen Wärmeerzeugungsanlage sind dabei von allen beteiligten Eigentümern gemeinschaftlich zu tragen. Dies erfordert sowohl eine Einigung aller Parteien als auch eine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit des Einzelnen.

Abgesehen von dem Wärmelieferungsvertrag wurde mit der RIDACOM Medienversorgung GmbH ein Vertrag über die Medienversorgung des hier angebotenen Gebäudes geschlossen (vergleiche Anlage 3 der Verweisungsurkunde). In diesem Vertrag verpflichtet sich der Dienstleister jeder Wohneinheit einen Medienanschluss mit Glasfasertechnik zur Verfügung zu stellen und diesen während der Vertragslaufzeit auf eigene Kosten zu warten und gegebenenfalls zu

reparieren. Der Vertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren und ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert. Diese Dienstbarkeit untersagt es der Eigentümergemeinschaft, während der Vertragslaufzeit eigene Anlagen zur Nutzung von Mediasignalen, insbesondere Internet, Telefonie und Fernsehen, zu errichten und in Betrieb zu nehmen.

3 Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Verwaltet werden soll das gemeinschaftliche Eigentum von der noch zu bestellenden WEG-Verwalterin, der Dieter Kuhn Immobilienservice GmbH, mit der ein entsprechender Verwaltervertrag geschlossen wird. Die Verwalterin vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – ohne gesonderten Beschluss – im Außenverhältnis gerichtlich und außergerichtlich. 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 Beststellungszeitraumes 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 vertragsgemäßigem 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 elektrisch bedienbare Rollläden und Sonnenschutzmarkisen. 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) verschern. 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 Mietkassobuch, 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 der Wohnung eventuell zu einem Zeitpunkt erreicht wird, in dem eine Vermietung witterungsbedingt schwierig ist, und dass außerdem zu diesem Zeitpunkt 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. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die teilweise gewerbliche Nutzung des Gebäudes – etwa durch Gastronomiebetriebe – temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (auch in den Außenbereichen), Gerüche und Verschmutzungen auftreten können, die

sich auf die Mieternachfrage und damit auf die Mietpreisgestaltung auswirken können. 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). Auch wenn neu geschaffener Wohnraum derzeit von der Mietpreisbremse ausgenommen ist, ist nicht auszuschließen, dass sich diese restriktiven Eingriffe der Gesetzgebung in die freie Preisbildung am Mietmarkt in Zukunft noch verstärken und auch auf den Neubau ausgeweitet werden. 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 damit zu rechnen, 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 Bun-

desgerichtshof klargestellt, dass bei Mieterhöhungen stets nur die tatsächliche und nicht die vertraglich vereinbarte Mietfläche ausschlaggebend ist, was bei nicht erkannten Flächenabweichungen zu einer geringeren als der erwarteten Mietentwicklung 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 Loggien und Dachterrassen zu einer Reduzierung der Mietfläche, einhergehend mit niedrigeren Mieteinnahmen, führen kann.

Ungeachtet einer wirksamen Vereinbarung der anzurechnenden Flächen von Loggien und Dachterrassen 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 Loggien und Dachterrassen 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 Makler 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 Mak-

lergebühren, die er selbst zu tragen hat, ausreichend finanzielle Vorsorge treffen. Dabei ist zu beachten, dass, beeinflusst von Lage, Ausstattung, Größe und Zuschnitt der Wohnung sowie von möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbetreibende, 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 den zweiten Bauabschnitt einer aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Quartierentwicklung handelt. Weil sich die Fertigstellung des gesamten Quartiers 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 hohe Kosten an, die der Anleger nur im Falle des Obsiegens und auch nur bei ausreichender Leistungsfähigkeit des Mieters von diesem ersetzt bekommt.

7 Erstvermietungsgarantie

Die Verkäuferin verspricht im notariellen Kaufvertrag eine Erstvermietungsgarantie, die dem Anleger ab dem dritten auf den Besitzübergang folgenden Monat – unabhängig vom tatsächlichen Vermietungsstand – eine festgelegte Mieteinnahme garantiert. 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.

Die Erstvermietungsgarantie wird nur gewährt, wenn der Anleger alle bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreisraten an die Verkäuferin entrichtet hat. Die Garantie endet spätestens nach zwölf Monaten, beginnend ab dem dritten Monat nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Anleger. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Garantiegeberin bereits bei Besitzübergang oder im Laufe der Garantiezeit nicht mehr leistungsfähig ist (vergleiche Abschnitt II, Ziffer 11), sodass der Anleger die garantierten Zahlungen nicht erhält und das Vermietungsrisiko sowie die Kosten des Leerstandes 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 Substanz-

wert 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 Eigentümer, 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-Profiles – 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; Gleiches kann auch aufgrund der teilgewerblichen Nutzung des Gebäudes angenommen werden.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten ist es möglich, dass ein am Ende der geplanten Haltedauer realisierter Verkaufserlös den Einstandspreis respektive die insgesamt aufgebrauchten 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.

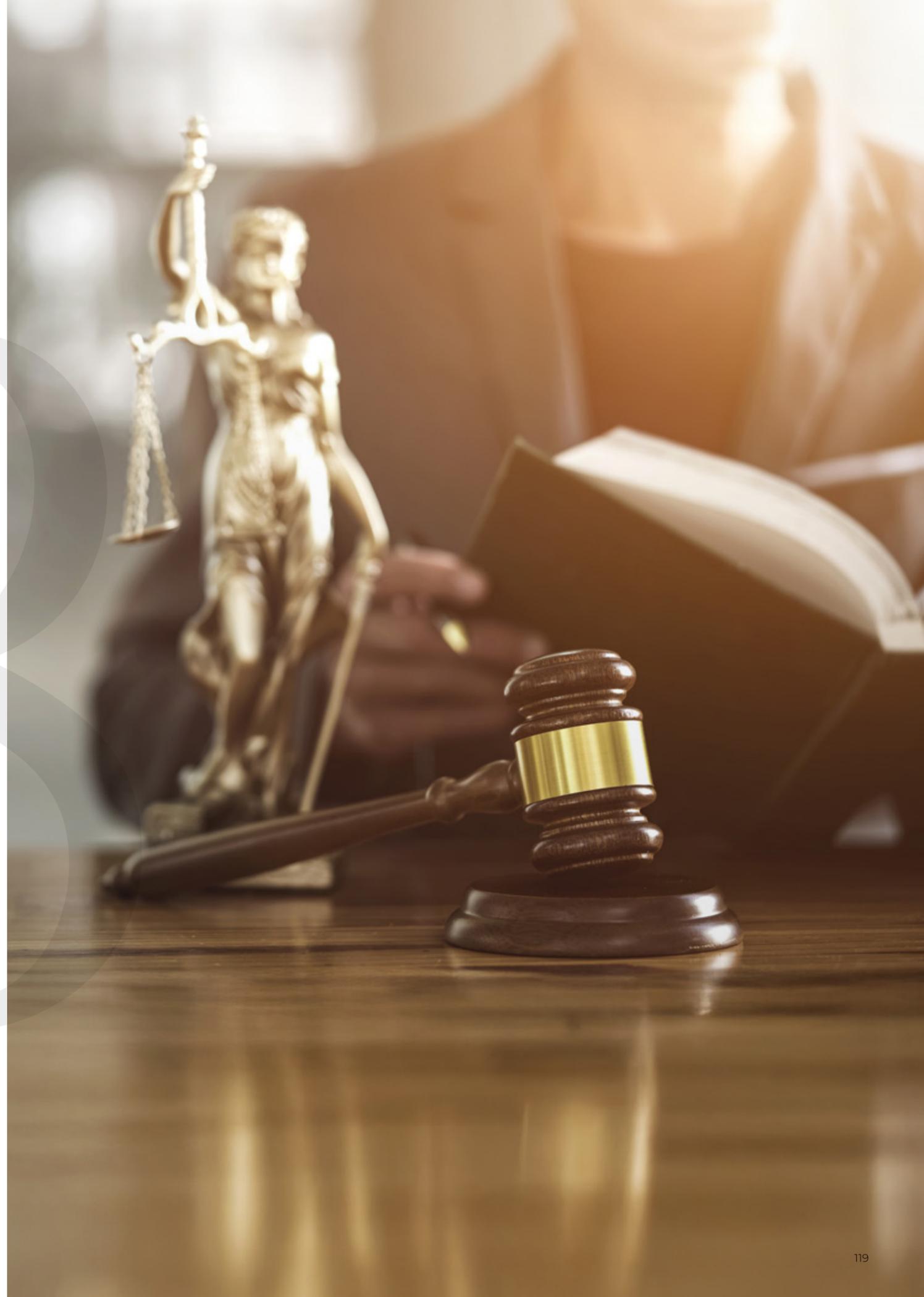
Auch in steuerrechtlicher Hinsicht kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige Steuergesetzgebung Bestand haben wird. Gerade bei sich ändernden politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung, die sich zum Nachteil des Anlegers auswirken können, keine Seltenheit. 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, einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben.

Einzelheiten zu den vorgenannten steuerlichen Themen werden im Kapitel „Steuerliche 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.

RECHTLICHE
GRUNDLAGEN

118



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 Verweisungs-urkunde ein, die unter anderem die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (siehe Abschnitt II) sowie die Bauleistungsbeschreibung enthält. Die Verkäuferin gewährt dem Erwerber daneben eine Erstvermietungs-garantie (siehe Abschnitt VI).

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 Verträge werden nachfolgend erläutert.

I KAUFVERTRAG

1 Grundbuchstand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des Grundstücks Hindenburgring 17 in 78166 Donaueschingen, verzeichnet im Bestandsverzeichnis (BV) des Grundbuchs

von Donaueschingen, Blatt 8925, beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen:

lfd. Nr. 9, Flurstück: 2440/24

Wirtschaftsart und Lage: Hindenburgring 17; Wohnbaufläche, Größe: 3.392 m²

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind am 17. Juli 2025 folgende Belastungen und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Stadt Donaueschingen

lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Feuerwehr- und Rettungszufahrt) für die Stadt Donaueschingen

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/6

lfd. Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Verlegung, Unterhaltung und Betrieb einer Nahwärmeleitung) für die Energiedienst AG, Rheinfelden (Baden) (Amtsgericht Freiburg HRB 410434)

lfd. Nr. 11:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Bereich der Verkehrsfläche, sowie den Zugangs- bzw. Flucht- und Rettungswegen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/20, 2440/25

lfd. Nr. 14:

Grunddienstbarkeit (Spielplatzmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/20, 2440/25, 2440/26, 2440/2

lfd. Nr. 16:

Grunddienstbarkeit (Gehrecht im Bereich der Wegeflächen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/20, 2440/25

lfd. Nr. 20:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Medienanlagenbetriebsrecht) für RIDA-COM Medienversorgung GmbH, Mömbris (Amtsgericht Aschaffenburg HRB 14131)

lfd. Nr. 21:

Vormerkung für RIDACOM Medienversorgung GmbH, Mömbris (Amtsgericht Aschaffenburg HRB 14131) zur Sicherung des Anspruches auf Einräumung einer inhalts-gleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wie Abt. II Nr. 20,22

lfd. Nr. 22:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlagenmitbenutzungsrecht) für RIDACOM Medienversorgung GmbH, Mömbris (Amtsgericht Aschaffenburg HRB 14131)

lfd. Nr. 24:

Grunddienstbarkeit (Rigolen-/Regenauffangbereichsmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440

lfd. Nr. 27:

Grunddienstbarkeit (Nahwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/20

lfd. Nr. 30:

Grunddienstbarkeit (Medienleitung (Telekommunikation)) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/20, 2440/25, 2440/26, 2440/27

lfd. Nr. 33:

Grunddienstbarkeit (Elektroleitungen (Kabeltrasse) im Bereich der Tiefgarage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440/20, 2440/25

Abteilung III des Grundbuches enthält keine Belastungen.

Die Verkäuferin behält sich vor, gegebenenfalls zur Finanzierung der Baukosten vorrangig Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs eintragen zu lassen, welche nicht vom Erwerber zu übernehmen wären, sondern entsprechend den vertraglichen Regelungen zu löschen sind.

Die Verkäuferin behält sich daneben vor, in Abteilung II des Grundbuchs weitere zur Benutzung und Bewirtschaftung des Gesamtprojektes erforderliche Dienstbarkeiten eintragen zu lassen.

2 Kaufgegenstand

Die Verkäuferin hat am 22. Mai 2025 zur Urkunde UVZ-Nr. 564/2025 sowie am 29. Juli 2025 zur Nachtragsurkunde UVZ-Nr. 602/2025 des Notars Bernhard Naujack mit Amtssitz in Frankfurt am Main eine Verweisungsurkunde beurkundet, die unter anderem die Teilungserklärung enthält. Nach dieser Teilungserklärung wird das noch zu errichtende Gebäude (Haus 2) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) in 33 Sondereigentumseinheiten (31 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) und Teileigentum an oberirdischen sowie in der Tiefgarage gelegenen Kfz-Stellplätzen aufgeteilt.

Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch die Stadtverwaltung Donaueschingen am 5. Juni 2025 zum Aktenzeichen 00193-WEG-2025 erteilt (Anlage 7 zur Verweisungsurkunde).

Kaufgegenstand ist jeweils das noch zu bildende Sondereigentum an einer Wohnung, das Teileigentum an einem oder mehreren Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage beziehungsweise an einem (oder mehreren) Kfz-Außenstellplätzen sowie ein ideeller Miteigentumsanteil an dem unter Ziffer 1 beschriebenen Grundstück.

Da das Gebäude und die Stellplätze 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 DBA Projekt GmbH, Im Rollfeld 44 in 76532 Baden-Baden, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 717222, vorstehend und nachfolgend „Verkäuferin“ genannt, einen bindenden Kaufvertrag über den unter Ziffer 2 beschriebenen Kaufgegenstand.

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

In begründeten Ausnahmefällen kann der Erwerber der Verkäuferin zunächst nur ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreiten. An dieses Angebot ist der Erwerber für die im Angebot ausgewiesene Dauer der Angebotsfrist, in der Regel vier Wochen, gebunden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot, es sei denn, die Verkäuferin hat es ihrerseits bereits angenommen. Erst mit der Annahme des Angebotes durch die Verkäuferin kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande.

4 Kaufpreis und Zahlungsverzug

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes, einschließlich der Außenanlagen. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), er ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bauzustandes 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 nach Wahl der Verkäuferin durch Stellung einer Bankbürgschaft oder durch Einbehalt des entsprechenden Betrages von der ersten Kaufpreisrate erfolgen kann. Der Einbehalt wird erst dann zur Auszahlung respektive die Bürgschaft erst dann zur Rückgabe fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Zahlt der Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht innerhalb von 14 Kalendertagen, gerät er in Verzug und schuldet der Verkäuferin nach § 247 BGB Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (zum Zeitpunkt der Prospektlegung 2,27 Prozent).

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

5 Bauleistungen

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Errichtung des

Kaufgegenstandes nach den Vorgaben der Baubeschreibung (Anlage 5 zur Verweisungsurkunde) und den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) für Neubauten werden hinsichtlich der dort geforderten Transmissionswärmeverluste sowie des Jahresprimärenergiebedarfs erreicht. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren.

Die Baugenehmigung wurde am 23. April 2025 durch die Stadt Donaueschingen mit Aktenzeichen 00411-BG-2024 erteilt (Anlage 12 zur Verweisungsurkunde). Jede Wohnung wird durch die Verkäuferin aufpreispflichtig mit einer Einbauküche ausgestattet.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nur in engem Rahmen und mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung der Verkäuferin zulässig, ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Sämtliche hierdurch hervorgerufenen Kosten trägt der Erwerber gesondert.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis zum 1. April 2027 herzustellen. Die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes ist zum 1. Mai 2027 geschuldet.

Die vorstehenden Termine geben den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes wieder. Verbindlich sind die Termine in den beurkundeten Kaufverträgen.

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 (WoFIV) unter Berücksichtigung der Loggien mit jeweils der Hälfte sowie der Dachterrassen mit jeweils einem Viertel ihrer Grundfläche ermittelt (siehe Wohnflächenberechnung in Anlage 5 zur Verweisungsurkunde). Wenn die tatsächlich hergestellte Wohnfläche von der in der Teilungserklärung angegebenen um mehr als zwei Prozent nach unten abweicht, erfolgt ein Ausgleich der diese Grenze überschreitenden Abweichung unter Zugrundelegung des für die betroffene Wohnung vereinbarten Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche. Ein Ausgleich ist hingegen ausgeschlossen, wenn die Abweichung nach unten weniger als zwei Prozent beträgt. Ist die tatsächlich hergestellte Wohnfläche hingegen größer als die im Vertrag angegebene, erfolgt kein Ausgleich.

7 Abnahme

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber.

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 mit entsprechender Belehrung versehene angemessene Frist gesetzt wurde und der Erwerber die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels innerhalb der Frist verweigert. Dabei ist zu beachten, dass die mangelfreie Herstellung der geschuldeten Einbauküche keine Voraussetzung für die Bezugsfertigkeit und die Abnahme des Sondereigentums ist.

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.

Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

8 Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang und Eigentumswechsel

Mit Abnahme des Kaufgegenstandes sowie Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreistraten – einschließlich der Rate für die Bezugsfertigkeit – 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 mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt grundsätzlich fünf Jahre bei Arbeiten am Gebäude. Die Frist beginnt mit der Abnahme.

In unmittelbarer Nähe des Kaufgegenstandes befindet sich die Fürstenberg-Kaserne. Der Erwerber verzichtet hinsichtlich der von dieser ausgehenden Emissionen auf jegliche zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Ansprüche.

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

10 Dienstbarkeiten und Baulasten

Der Kaufgegenstand ist Teil der Gesamtentwicklung „André Noël Park“, welche neben dem Kaufgegenstand auch benachbarte Grundstücke (Flurstücke

2440/20 sowie 2440/25 bis 2440/27) mit weiteren vier Gebäuden sowie einer entsprechenden Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf dem Außengelände und in der gemeinsam genutzten Tiefgarage umfasst.

Da die Nutzung, Erschließung sowie Wärme- und Medienversorgung der vorgenannten Gebäude zum Teil grundstücksübergreifend erfolgt, hat die Verkäuferin zugunsten und zulasten des Kaufgegenstandes Dienstbarkeiten bestellt. Diese wurden in der Urkunde UVZ-Nr. 414/2025 vom 21. Mai 2025 des Notars Bernhard Naujack in Frankfurt am Main bestellt (Anlage 4 zur Verweisungsurkunde).

Folgende Rechte wurden dabei zulasten des Kaufgegenstandes in Abt. II des Grundbuchs eingetragen: lfd. Nr. 11, 14, 16, 20, 21, 22, 24, 27, 30 und 33 (vergleiche Abschnitt I, Ziffer 1).

Folgende Rechte wurden **zugunsten des Kaufgegenstandes** eingetragen:

- a) Geh- und Fahrrecht im Bereich der Verkehrsfläche, sowie den Zugangs- bzw. Flucht- und Rettungswegen an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/20;
- b) Geh- und Fahrrecht im Bereich der Verkehrsfläche, sowie Eingangs- bzw. Flucht- und Rettungswegen an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/25;
- c) Spielplatzmitbenutzung an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/20;
- d) Gehrecht an den Grundstücken Flst. Nr. 2440/20 und 2440/25;
- e) Fahrrecht an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/25;
- f) Rigolen-/Regenauffangbereichs-Mitbenutzungsrecht an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/20;

g) Nahwärmerecht an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/25;

h) Regenwasserleitung an dem Grundstück Flst. Nr. 2440/20.

Sofern die vorstehenden Grunddienstbarkeiten die gemeinsame Nutzung von Teilen des Kaufgegenstandes regeln, ist in der jeweiligen Vereinbarung die Unterhaltung, Verkehrssicherung sowie die Kostenverteilung zwischen den Parteien geregelt. Letztere orientiert sich in der Regel am Umfang der jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten der Berechtigten.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Nachtrags zur Grundlagenurkunde zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Gewerbeeinheiten Grunddienstbarkeiten zum Betrieb der auf dem Dach des Objektes zu installierenden Photovoltaikanlage bestellt. Sämtliche Eigentümer der Gewerbeeinheiten, mit Ausnahme der Eigentümer der Gewerbeeinheiten, sind damit von der Nutzung der Photovoltaikanlage ausgeschlossen, im Gegenzug tragen die Eigentümer der Gewerbeeinheiten sämtliche mit der Anlage verbundenen Kosten, das heißt insbesondere für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung, allein.

Im Rahmen der Grundlagenurkunde behält sich die Verkäuferin vor, gegebenenfalls weitere Dienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen, sofern diese für die Nutzung des Kaufgegenstandes notwendig sind, was der Erwerber ausdrücklich gestattet.

Die bereits in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen hat der Erwerber daneben entschuldungslos zu übernehmen.

Durch sämtliche im Grundbuch bereits eingetragenen, bereits bestellten oder noch zu bestellenden Dienstbarkeiten (vergleiche Ziffer 1) wird auch der Erwerber als künftiger Eigentümer des Kaufgegenstandes berechtigt oder verpflichtet und hat diese als nicht wertmindernd zu übernehmen.

Des Weiteren ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Donaueschingen für das Grundstück eine Vereinigungsbauast eingetragen, entsprechend dieser werden der Kaufgegenstand sowie die eingangs genannten Flurstücke 2440/24 bis 2440/27 baurechtlich als ein einheitliches Grundstück betrachtet.

11 Zu übernehmende Verpflichtungen aus dem Ankaufsvertrag des Verkäufers und aus dem Durchführungsvvertrag

Auf dem Kaufgegenstand und dem benachbarten Flurstück 2440/20 wird ein Spielplatz errichtet. Der Erwerber respektive die künftige Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, diesen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten und – soweit der Spielplatz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird – die Stadt Donaueschingen von jeglicher Inanspruchnahme Dritter, die durch die Nutzung des Spielplatzes entstehen könnte, freizustellen. Ferner verpflichtet sich der Erwerber, dafür Sorge zu tragen, dass die auf dem Grundstück im Zuge der Baumaßnahmen gepflanzten Bäume erhalten bleiben.

Daneben wurde entsprechend dem Ankaufsvertrag ein Wegerecht für die Stadt Donaueschingen im Grundbuch, in Abt. II, lfd. Nr. 3, eingetragen. Dieses kann auch durch die Öffentlichkeit ausgeübt werden und sichert die Zuwegung zum angrenzenden Park und zur Realschule. An den Kosten der Unterhaltung der dem Wegerecht unterliegenden Wegeflächen beteiligt sich die Stadt Donaueschingen in Höhe eines Drittels.

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 und Baulasten, 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 TEILUNGSKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG

1 Teilungserklärung

Für das Vertragsobjekt wurde eine notarielle Teilungserklärung beurkundet, welche bereits im Abschnitt I, Ziffer 2, genau benannt wurde.

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 Eigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung über ihre Angelegenheiten, entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebenen Mehrheiten, wobei sich das Stimmrecht nach der Anzahl der jeweiligen Miteigentumsanteile (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 Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, wie zum Beispiel die Fenster und die Fenstertürelemente, nicht von der Eigentümergeinschaft, sondern nur von dem betreffenden Wohnungseigentümer instandzuhalten beziehungsweise instandzusetzen sind. 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 Wirtschaftseinheiten (Untergemeinschaften)

Vorliegend wurden des Weiteren drei separate Wirtschaftseinheiten (Untergemeinschaften) gebildet, für die die folgenden Festlegungen gelten:

- Alle Eigentümer, deren Wohnung in dem hier angebotenen Wohngebäude liegt, bilden die Untergemeinschaft „Haus 2“;
- alle Eigentümer, deren Wohnung in dem hier angebotenen Gebäude liegt oder deren oberirdischer Kfz-Stellplatz sich auf dem hier angebotenen Grundstück befindet, bilden zusammen die Untergemeinschaft „Haus 2 nebst Außenanlagen und oberirdischen Stellplätzen“;

– alle Eigentümer, deren Kfz-Stellplatz sich in dem auf dem Grundstück befindlichen Teil der Tiefgarage liegt, bilden die Untergemeinschaft „Tiefgarage Haus 2“.

Den Untergemeinschaften werden so weit als möglich nur die den jeweiligen Baukörper betreffenden Kosten zugewiesen, wobei die Kostenverteilung in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist. Hierbei ist zu beachten, dass der Untergemeinschaft „Tiefgarage Haus 2“ auch sämtliche Kosten (Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) zugewiesen werden, welche aus der Mitbenutzung der Tiefgarage durch benachbarte Grundstücke (zum Beispiel allgemeine Betriebskosten der Tiefgarage) resultieren. Daneben tragen innerhalb der Untergemeinschaft „Haus 2“ die Eigentümer der Gewerbeeinheiten die Kosten ihrer Fenster beziehungsweise Fenstertürelemente gemeinsam, unter Ausschluss der Wohnungseigentümer, umgekehrt tragen die Eigentümer der Wohnungen die Kosten ihrer Fenster beziehungsweise Fenstertüren und Loggien gemeinsam, unter Ausschluss der Eigentümer der Gewerbeeinheiten.

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

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

III VERWALTERVERTRÄGE

Zur ersten Verwalterin des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalterin) soll die Dieter Kuhn Immobilienservice GmbH, Maybachstraße 12, 71088 Holzgerlingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 244406, für die Dauer von zunächst drei Jahren, beginnend mit dem Entstehen der werdenden Eigentümergemeinschaft, bestellt werden.

Optional wird dem Erwerber angeboten, mit der WEG-Verwalterin auch einen Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums zu schließen.

1 WEG-Verwaltervertrag

Mit der zukünftigen WEG-Verwalterin wurde bereits ein Verwaltervertrag geschlossen, welcher sich hinsichtlich seiner Laufzeit an dem vorgesehenen Zeitraum der Bestellung orientiert. In diesen Vertrag tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein. Der Verwaltervertrag endet nach Ablauf der Verwalterbestellung oder spätestens sechs Monate nach vorzeitiger Abberufung der Verwalterin durch die Wohnungseigentümergeinschaft (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 Erhaltungsrücklage anzusammeln. Die Verwalterin erhält dafür eine monatliche Gebühr in Höhe von 29,70 Euro je Wohneinheit und 4,76 Euro je Kfz-Stellplatz, jeweils einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Verwalterin werden umfassende Vollmachten erteilt, ihre Haftung ist in Höhe und Umfang zumeist 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 – in der Regel nicht mehr als zwei Jahre – 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 monatlich 35,70 Euro, inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind extra zu vergüten. Die Haftung der Verwalterin ist beschränkt.

IV NAHWÄRMEVERSORGUNG

Die Verkäuferin hat mit der naturenergie hochrhein AG, Schönenbergerstraße 10 in 79618 Rheinfelden, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg unter HRB 410434, einen Vertrag über die Versorgung der Liegenschaft mit Nahwärme geschlossen. Danach wird die erforderliche Wärme für die Beheizung der Liegenschaft sowie die Warmwasserbereitung durch die naturenergie hochrhein AG (Dienstleisterin) über ein Nahwärmenetz bis zu einer Übergabestation geliefert. Eine eigene Wärmeerzeugungsanlage der Liegenschaft ist durch die Verkäuferin nicht geschuldet.

In den vorgenannten Versorgungsvertrag tritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein. Der Vertrag hat eine Laufzeit von vier Jahren und verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von neun Monaten zum Ende der Ver-

tragslaufzeit gekündigt wird. Für die Laufzeit des Vertrages ist die Wärmeversorgung des Gebäudes ausschließlich der Dienstleisterin gestattet. Die Rechte der Dienstleisterin, insbesondere die Rechte am Versorgungsnetz, sind über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgesichert, die bereits im Grundbuch eingetragen wurde (vergleiche Abschnitt I, Ziffer 1).

Während der Vertragslaufzeit werden die Kosten für die Wärmelieferung der Eigentümergemeinschaft jeweils monatlich von der Dienstleisterin in Rechnung gestellt.

V MEDIENVERSORGUNG

Die Verkäuferin hat mit der Firma RIDACOM Medienversorgung GmbH (RIDACOM), Im Breitfeld 53 in 63776 Mömbris, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Aschaffenburg unter HRB 14131, einen Vertrag über die Errichtung und Vorhaltung eines Glasfaserkabelnetzes zur Versorgung des gesamten Vorhabengebietes „André Noël Park“ abgeschlossen. Nach diesem Vertrag ist ausschließlich die RIDACOM berechtigt, die Infrastruktur für die Versorgung des Vorhabengebietes mit Kabelfernsehen, Internet und Telefonie zu schaffen und für die Dauer der Vertragslaufzeit vorzuhalten.

Der Vertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren und ist anschließend monatlich kündbar. Die Rechte der RIDACOM werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert (vergleiche Abschnitt I, Ziffer 1).

In diesen Vertrag tritt der jeweilige Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein, Verträge für die tatsächliche Versorgung der jeweiligen Wohnung mit Fernsehprogrammen, Internet oder Telefon sind optional mit den jeweiligen Anbietern gesondert abzuschließen.

VI ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Um das wirtschaftliche Risiko unmittelbar nach Fertigstellung zu verringern, schließen Verkäuferin und Erwerber einen Erstvermietungsgarantievertrag.

Nach diesem ist die Verkäuferin verpflichtet, für die erworbene Wohneinheit sowie die gegebenenfalls mit erworbenen Kfz-Stellplätze zu der vertraglich jeweils festgeschriebenen Miete einen Mieter zu vermitteln. Die Miete beträgt für die Wohnungen 14,00 Euro zuzüglich eines Aufschlags in Höhe von 0,50 Euro für die Einbauküche, jeweils je Quadratmeter Wohnfläche, für die oberirdischen Kfz-Stellplätze monatlich 30,00 Euro und für die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage monatlich 70,00 Euro.

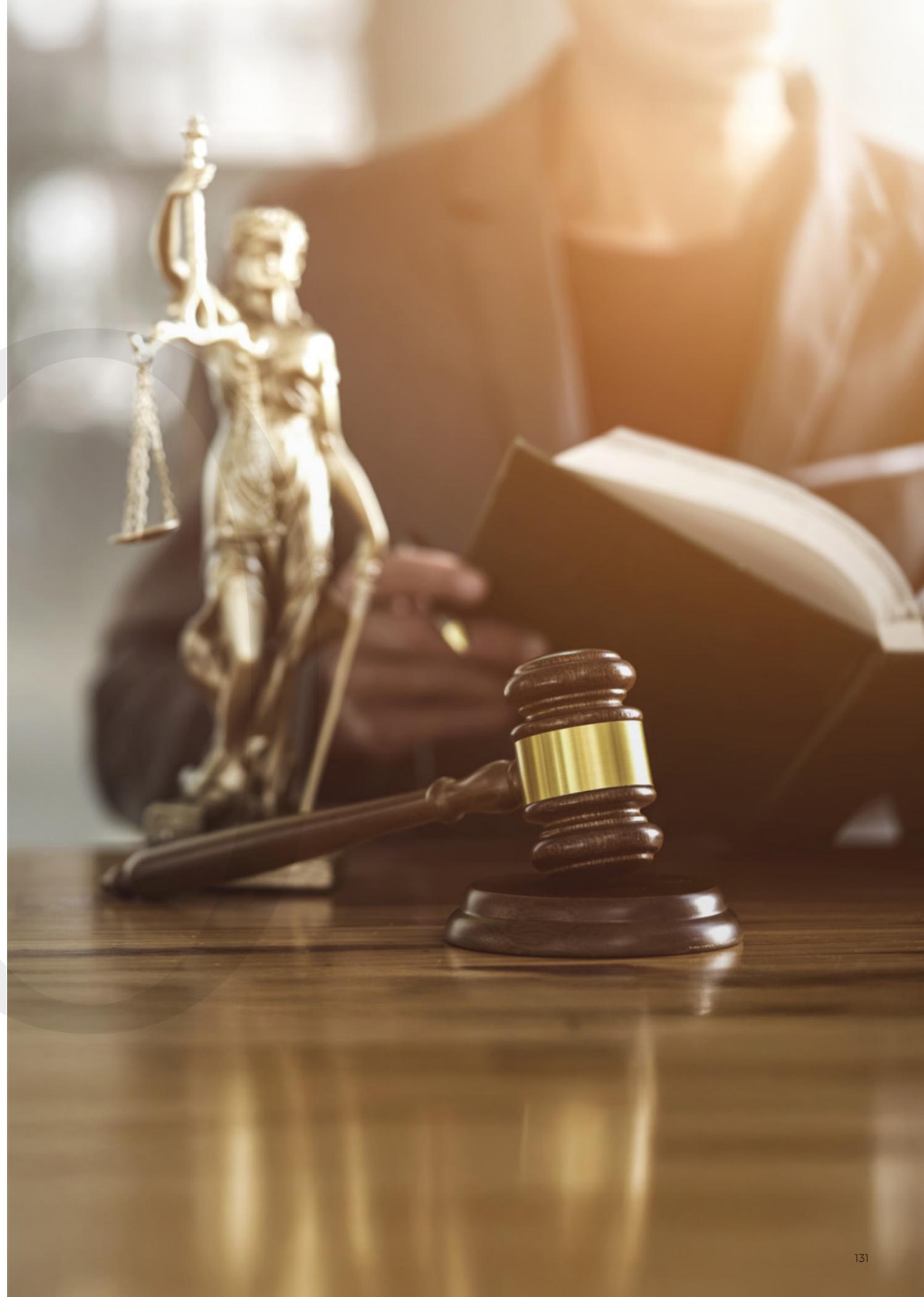
Gelingt dies nicht, zahlt die Garantin diese Miete an den Erwerber, beginnend mit dem dritten Monat, der auf den Besitzübergang der Wohneinheit folgt. Gleiches gilt für eine etwaige Differenz zwischen erzielter und garantierter Miete, falls die erzielte Miete niedriger als die garantierte ist.

Voraussetzungen für die Leistungspflicht der Verkäuferin sind die vollständige Zahlung des Kaufpreises, keine Eigennutzung durch den Erwerber sowie ein mangelfreier, vermietungsfähiger Zustand der Wohnung.

Die Garantieverpflichtung endet spätestens zwölf Monate nach Beginn, eine Vergütung für die Erstvermietungsgarantie ist nicht geschuldet.

STEUERLICHE
GRUNDLAGEN

130



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 Interessierten 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 (höchstgerichtliche) 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 des § 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 Steu-

erpflichtigen 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 solchen Überschusses 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 (vergleiche 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 hinsichtlich 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 – so-

fort 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 2440/24, verzeichnet in Blatt 8925 des Grundbuchs von Donaueschingen, wurde gemäß oben genannter Arbeitshilfe bei einem Bodenrichtwert von 190 Euro je Quadratmeter (Stand: 1. Januar 2023) ein Grundstücksanteil von circa sieben 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“ (Wachstumschancengesetz) 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 Fertigstel-

lung 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 abgegrenzten Förderzeiträumen (31. August 2018 bis 31. Dezember 2021 und 1. Januar 2023 bis 30. September 2029), wobei die Stellung des Bau-

antrages beziehungsweise die Anzeige des Baubeginns für die jeweilige Zuordnung entscheidend ist. Für die hier angebotenen Wohnungen (Bauantrag vom 2. Dezember 2024, Az. 00411-BG-2024) sind die Förderbedingungen für den letztgenannten Zeitraum maßgeblich.

Die Sonderabschreibung kann demnach grundsätzlich in Anspruch genommen werden, wenn die folgenden Voraussetzungen eingehalten werden:

- Durch die jeweilige Baumaßnahme müssen neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen 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 Quadratmeter (ohne Räume außerhalb der Wohnung) beträgt (vergleiche Schreiben des BMF vom 21. Mai 2025, Rz. 20).
- Die neu hergestellten Wohnungen müssen sich in einem Gebäude befinden, das die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllt, was durch das „Qualitätssiegel 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 heranzuziehen sind, also vorliegend – neben dem eigentlichen Kaufpreis für die Wohnung und eventuell einen Kfz-Stellplatz – 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 mit-

verkaufte 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.

Wird die Vermietung innerhalb des maßgeblichen Zehnjahreszeitraums aufgegeben und die Wohnung beispielsweise selbst genutzt oder veräußert, ist dies den Finanzbehörden anzuzeigen. In diesem Fall erfolgt eine rückwirkende Aberkennung der Sonder-AfA und bereits erhaltene Steuervorteile nebst Zinsen sind zurückzuzahlen. Eine Veräußerung der Wohnung innerhalb des Zehnjahreszeitraums ist

hinsichtlich der gewährten Sonder-AfA nur dann unschädlich, wenn dem Finanzamt nachgewiesen werden 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 Finanzämtern.

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 können die Steuerpflichtigen wählen, ob sie die Abschreibung in voller Höhe ausschöpfen oder einen geringeren Prozentsatz bei der Steuererklärung ansetzen; 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 parallel zur Sonder-AfA 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 da-

hin 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.

e) 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 Absetzungen), der Gewerbe- und Einkommensteuer unterworfen. In diesem Fall sind unter Umständen auch weitere der hier aufgeführten steuerlichen Wirkungen unter dem Aspekt des gewerblichen Grundstückshandels neu zu bewerten.

Eine Vielzahl von Gerichtsurteilen der letzten Jahre hat sich mit Sonderfällen der Abgrenzung von priva-

ter 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. 5, lit. b) 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 Lohnsteuerermäßigung) 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. 12, lit. a) UStG). Gleiches gilt für die Vermietung eines Kfz-Stellplatzes, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Kfz-Stellplatz geschlossen wird, also die Vermietung des Kfz-Stellplatzes als Nebenleistung unmittelbarer Bestandteil des (steuerbefreiten) Wohnungsmietvertrages ist. Liegt hingegen ein getrenntes Mietverhältnis für den Kfz-Stellplatz 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.

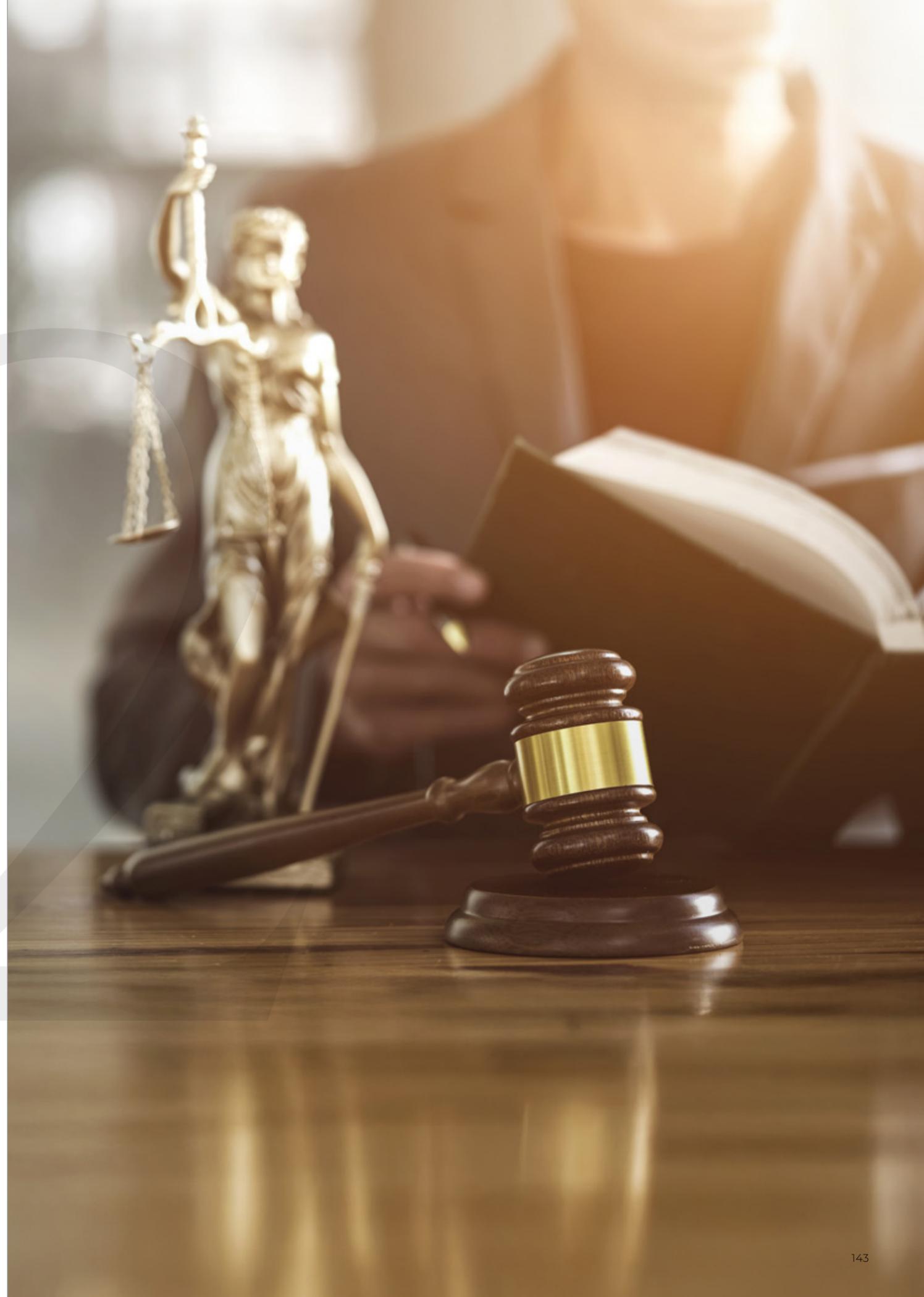
IV GRUNDERWERBSTEUER

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).

HAFTUNGS- AUSSCHLUSS

141



HAFTUNGS- AUSSCHLUSS

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung der Liegenschaft „André-Noël-Park, Haus 2“, Hindenburgring 17 in 78166 Donaueschingen (31 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 50 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 17 Kfz-Stellplätze auf dem Außengelände), verzeichnet im Grundbuch von Donaueschingen des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, Blatt 8925, Flurstück 2440/24 (laufende Nr. 9 im Bestandsverzeichnis).

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 DBA Projekt GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 717222, 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 Ausgabzeitpunkts 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 die 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 Verweisungs-urkunde) 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 lassen. 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 Er-

füllungsgehilfen 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.

DBA Projekt GmbH

Ein Unternehmen der
DBA Deutsche Bauwert AG

Im Rollfeld 44
76532 Baden-Baden

TELEFON +49 7221 18303-00
FAX +49 7221 18303-29
E-MAIL info@deutsche-bauwert.com
www.deutsche-bauwert.com
www.andre-noel-park.de

Stand: August 2025. Alle Angaben ohne Gewähr.
© Fotos: Renderingdienstleister RAUMLABOR3, screen ID digital imaging, Getty Images, Shutterstock, Unsplash+, Andreas Stephany, Lichtemotionist Tobias Raphael Ackermann, Rolf Wetzel, Klaus Helbig Photography, Kelvinfilm, Stadt Donaueschingen, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Heinz Bunse, a|sh sander.hofrichter architekten, Stadtarchiv Konstanz Bildsammlung Z1.778.
Änderungen vorbehalten. Diese Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Alle Rechte vorbehalten.
Konzept und Design: STERN | pcd, Wiesbaden

MITGLIED DER



Ein Mitglied des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V.
www.bfw-bund.de



Mitglied im
BPS Bau-Prüfverband Südwest e.V.



ANDRE-NOEL-PARK.DE