

PARK - RESIDENZ 3

DONAUESCHINGEN

ANDRÉ NOËL
PARK

EIN PROJEKT DER



DBA Deutsche
Bauwert

PARK-RESIDENZ 3

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 3	34
Daten und Fakten	36
Energiekonzept	38
Ausstattung	40
PLANUNTERLAGEN	46
Gebäudeansichten	48
Geschossgrundrisse	50
Einzelgrundrisse	54
Lageplan mit Stellplatzzuordnung	96
Stellplatzzuordnung	98
Wohnungs- und Stellplatzübersicht	99
Kellerzuteilung	100
BAUBESCHREIBUNG	102
BAUHERR	118
Referenzen	122
RECHTLICHE TEXTE	126
Risiken der Vermögensanlage	126
Rechtliche Grundlagen	146
Steuerliche Grundlagen	158
Haftungsausschluss	170
KONTAKT	176



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 3, die auf den folgenden Seiten näher vorgestellt wird, wird das dritte Gebäude des neuen Wohnareals realisiert. Sie bietet höchsten Wohnkomfort, historischen Charme und urbanes Leben in naturnaher Umgebung.

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

Steuervorteile für denkmalgeschützte Gebäude

Abschreibungsquote (AfA):
ca. **74 %** des Kaufpreises*

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
Donauessingen 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 Haus 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.



HOHE EIGENKAPITALQUOTE
Die hohe Eigenkapitalquote der DBA bietet Sicherheit und weniger Abhängigkeit von Banken und Verkaufsständen der Objekte — keine Bauträgerfinanzierungen notwendig



PLANUNG & AUSSTATTUNG
Sicherheit durch Planung von nachfrageorientiertem Wohnungsmix in gefragten Lagen; hohe Qualität der Erstausrüstung, inklusive Markenprodukten und Einbauküchen, erlaubt eine sofortige Bezugsfähigkeit der Wohnungen



ZUSAMMENARBEIT
Langjährige Partnerschaften mit Architekten, Fachplanern und Gutachtern ermöglichen eine effiziente, reibungslose und nachhaltige Projektarbeit



HOHE ENERGIESTANDARDS
Hohe Qualität durch Einhaltung hoher technischer Standards und Zertifizierung als KfW-Effizienzhaus



FESTPREISGARANTIE
Der im Kaufvertrag festgelegte Preis gewährleistet als Festpreis finanzielle Stabilität und Planungssicherheit

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.

BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (EFFIZIENZHAUS DENKMAL), KREDIT 261

Die KfW unterstützt energieeffiziente Sanierungen von Wohngebäuden mit zinsgünstigen Darlehen. Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) stehen Kredite mit einer Laufzeit bis zu 30 Jahren und einer Zinsbindung von zehn Jahren zur Verfügung. Der effektive Jahreszins beginnt bei 2,32 % (Stand August 2025)*.

Mit dem Tilgungszuschuss sparen Kreditnehmer zusätzlich Geld: Dieser reduziert die Darlehenssumme und verkürzt die Laufzeit, sodass nicht der gesamte Betrag zurückgezahlt werden muss. Speziell für eine Wohneinheit des Denkmals Park-Residenz 3 im André Noël Park, die den Energiestandard Effizienzhaus Denkmal erreicht, beträgt der Tilgungszuschuss 5 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag – das bedeutet eine Ersparnis von bis zu 6.000 Euro pro Wohneinheit. Diese Förderung macht die Sanierung oder den Erwerb eines energieeffizienten Wohngebäudes besonders attraktiv und wirtschaftlich nachhaltig.*

*Stand August 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. 261.



ATTRAKTIVE FÖRDERUNGEN für energieeffiziente Wohnträume

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.

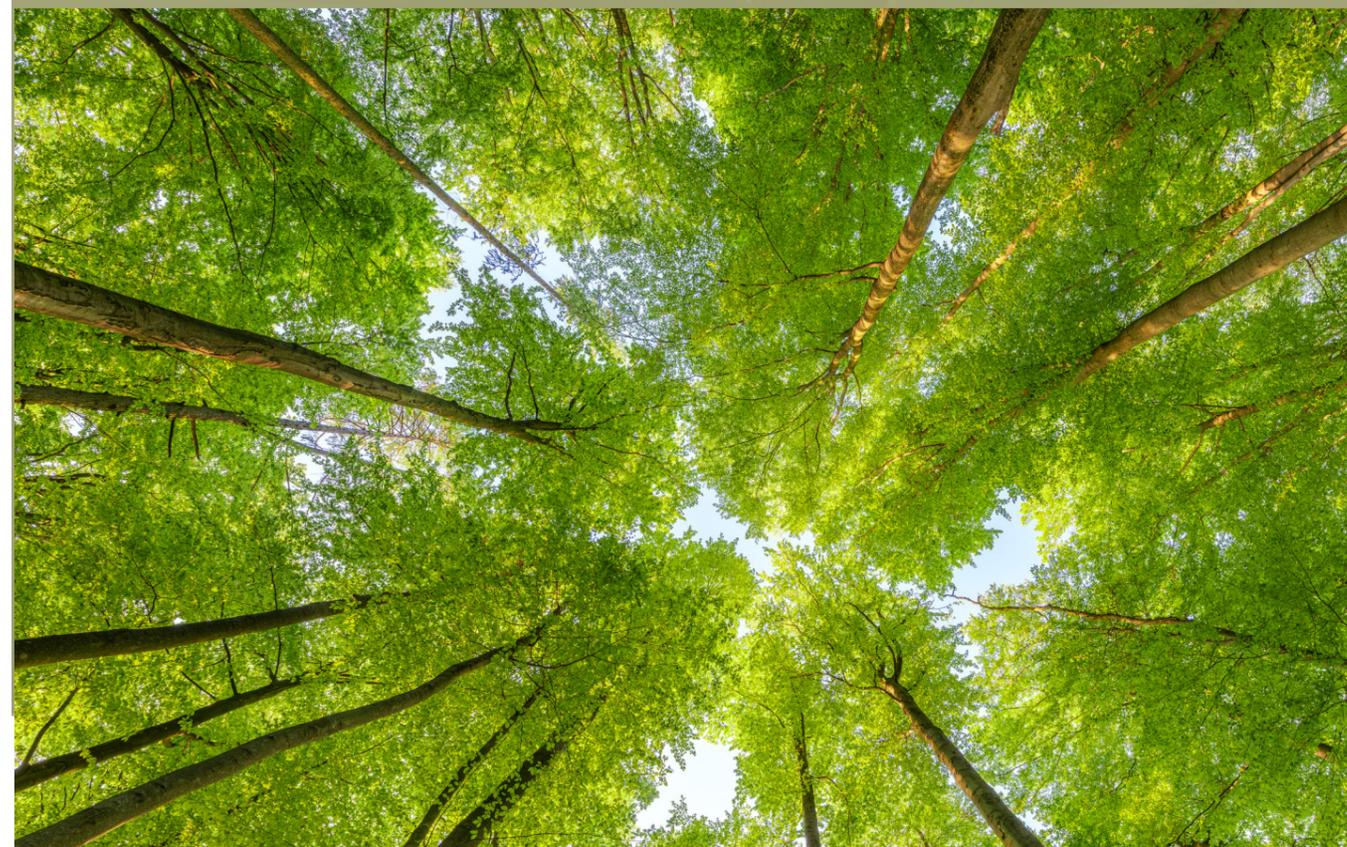


ESG

- **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 Bildungsan-
gebote in den Bereichen
Technik, Wirtschaft und
Gesundheit



**FORSCHUNG UND
TECHNOLOGIE**
Forschungs-
einrichtungen 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, Thermal-
bäder 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

DEUTSCHLAND

DONAUESCHINGEN

SCHWEIZ

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.

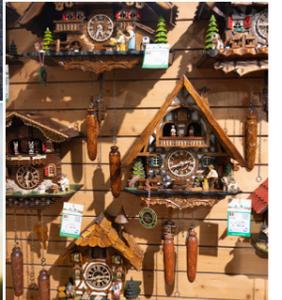
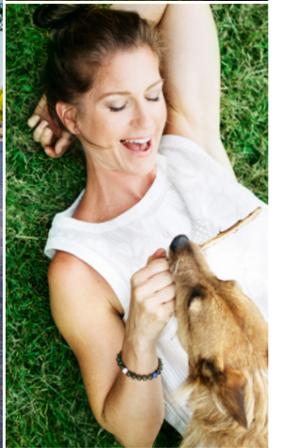
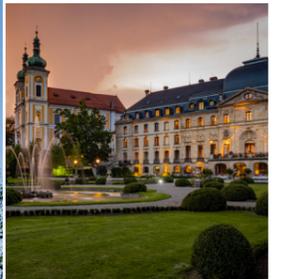


Wohnen und leben in Donauesschingen

Donauesschingen 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 Donaueschingen 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.



ANDRÉ NOËL PARK

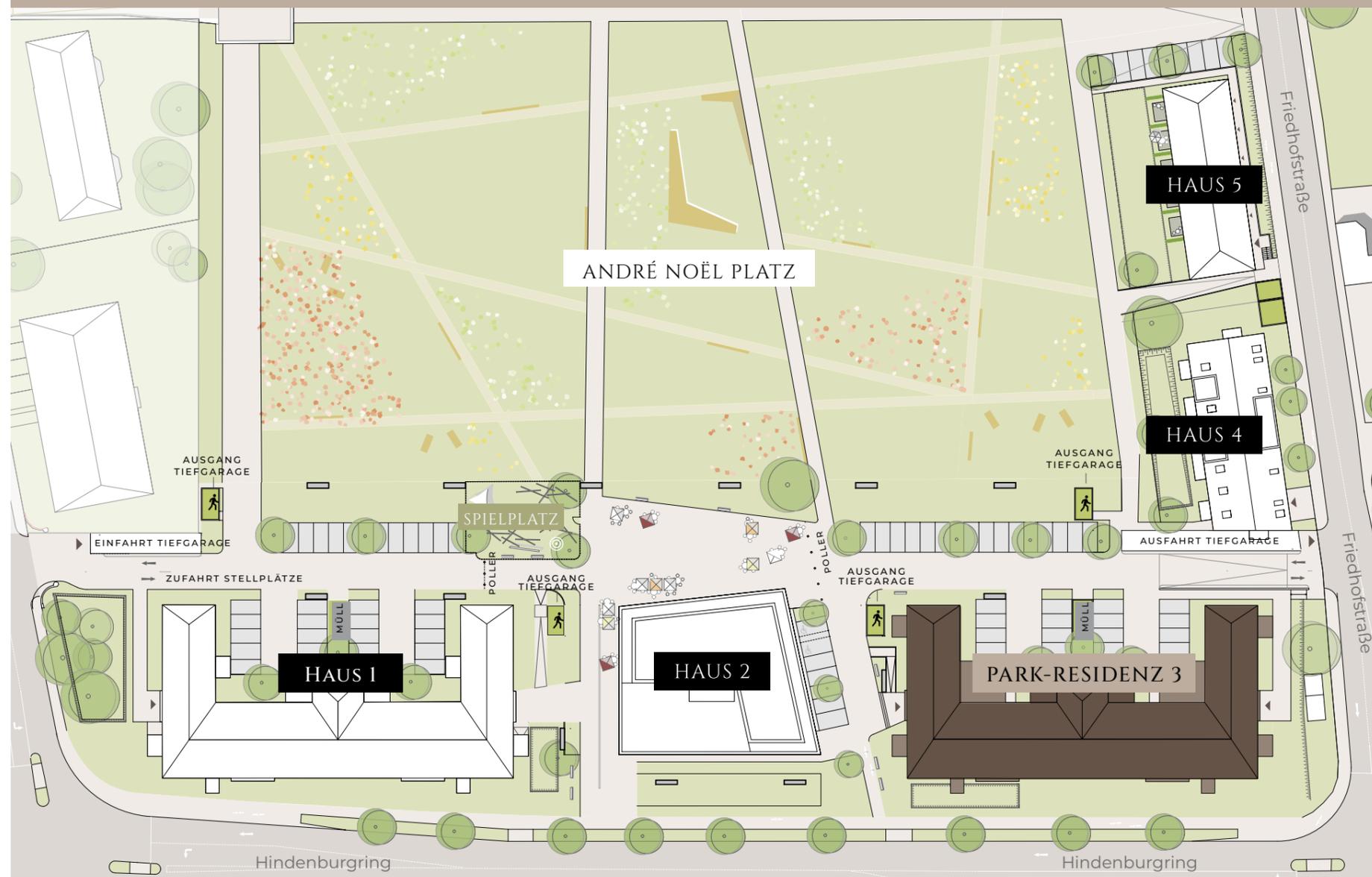
Durch die Verbindung von denkmalgeschützter Architektur und modernen Neubauten entsteht im André Noël Park eine einzigartige Wohnatmosphäre, die Historie und Zeitgeist harmonisch vereint. Hochwertige Sanierung und durchdachtes Design sorgen für ein urbanes Wohnambiente, das durch den angrenzenden Bürgerpark 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)



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)

HAUS 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)

PARK-RESIDENZ 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 liebevoll sanierten
Denkmal **PARK-RESIDENZ 3** entsteht
eine *HARMONISCHE VERBINDUNG* aus
Tradition und Moderne. Sie bietet den Bewohnern
in klassischem Ambiente höchsten
WOHNKOMFORT mit einer
HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNG.



ÄSTHETIK *für höchste* Ansprüche



DATEN UND FAKTEN PARK-RESIDENZ 3

Hindenburgring 19/19 a
78166 Donaueschingen

4 Geschosse

42 Wohneinheiten

Gesamtwohnfläche: ca. 2.728 m²

1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen

Wohnflächen von ca. 36 m² bis 88 m²

47 Stellplätze in der Quartierstiefgarage

16 Stellplätze oberirdisch

Baubeginn: IV. Quartal 2025

Fertigstellung: IV. Quartal 2027

HIGHLIGHTS PARK-RESIDENZ 3

Behutsam saniertes Denkmal mit
historischem Charme und modernen
Wohnkonzepten

KfW-Denkmal-Standard: energieeffizientes
Wohnen mit Fördermöglichkeiten

Steuervorteile für denkmalgeschützte Gebäude:
Abschreibungsquote (AfA): ca. 74 % des Kaufpreises

Wohnungen größtenteils mit
Balkon oder Loggia

Zusätzlich ein Kellerraum je
Wohneinheit im Untergeschoss

Aufzugsanlagen

Stufenloser Zugang zu den
Fahrradstellräumen

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 3, Straßenansicht

NACHHALTIGE MASSNAHMEN IM ANDRÉ NOËL PARK:



EFFIZIENZHAUS

Errichtung gemäß KfW-Standard Effizienzhaus Denkmal, 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*

HOLZFENSTER AUS HEIMISCHEN NADELHOLZARTEN
mit Mehrscheibenverglasung

Elektrisch *STUERBARE TEXTILSCREENS*
für optimalen Licht- und Wärmeschutz



Unverbindliche Beispieldarstellungen Schlafen (oben) und Wohnen/Kochen, Park-Residenz 3, Wohnung 3.29, 2. Obergeschoss

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 Echtholz

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

SANITÄROBJEKTE namhafter Hersteller

Kristallspiegel und *SPIEGELLEUCHE*



Unverbindliche Beispieldarstellung Bad, Park-Residenz 3, Wohnung 3.38, 3. 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,*

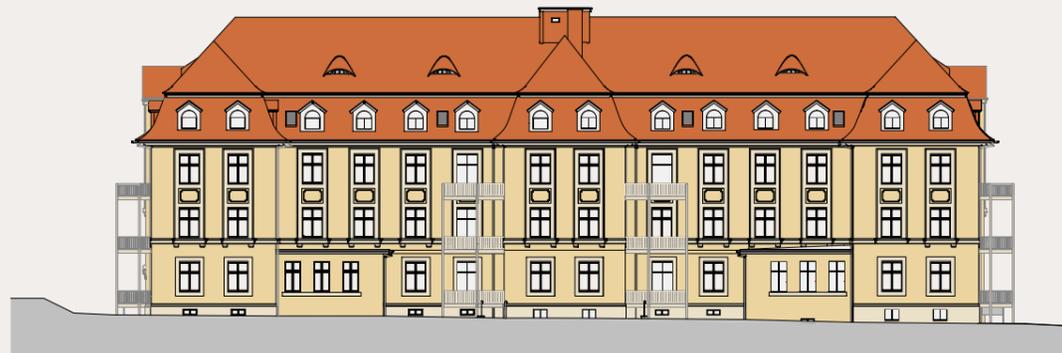
GRUNDRISSE und *WOHNUNGSGRÖSSEN,*

vorgelegt.

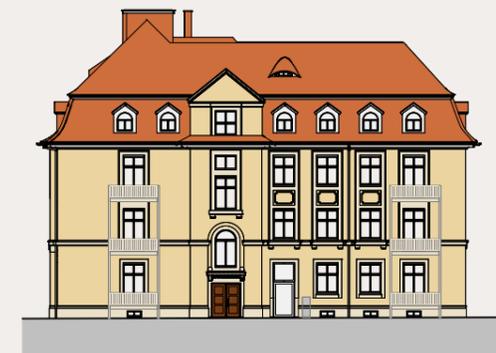


GEBÄUDEANSICHTEN

PARK-RESIDENZ 3



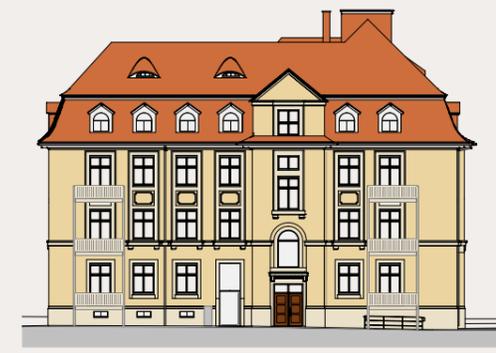
ANSICHT NORD



ANSICHT OST



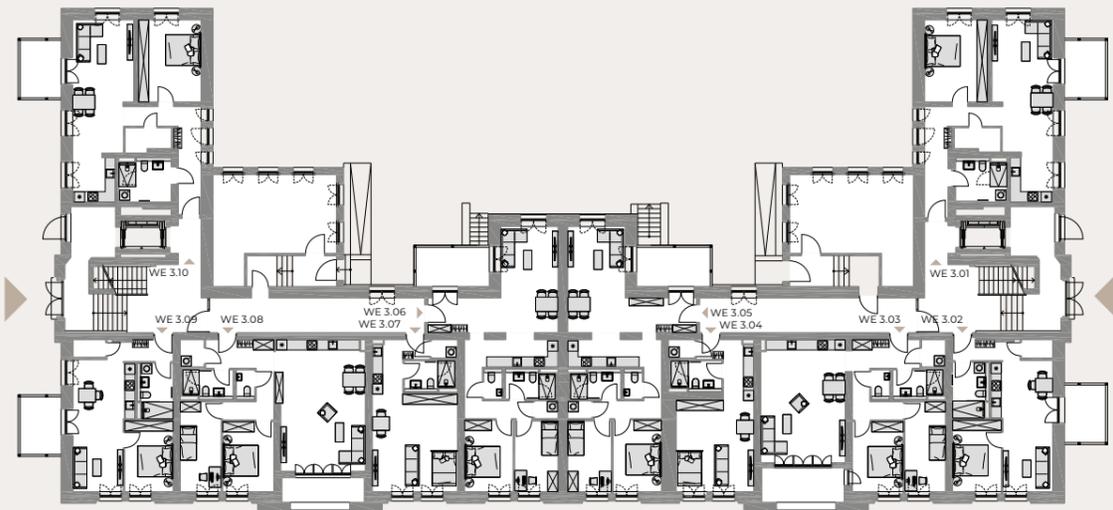
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

GESCHOSSGRUNDRISS

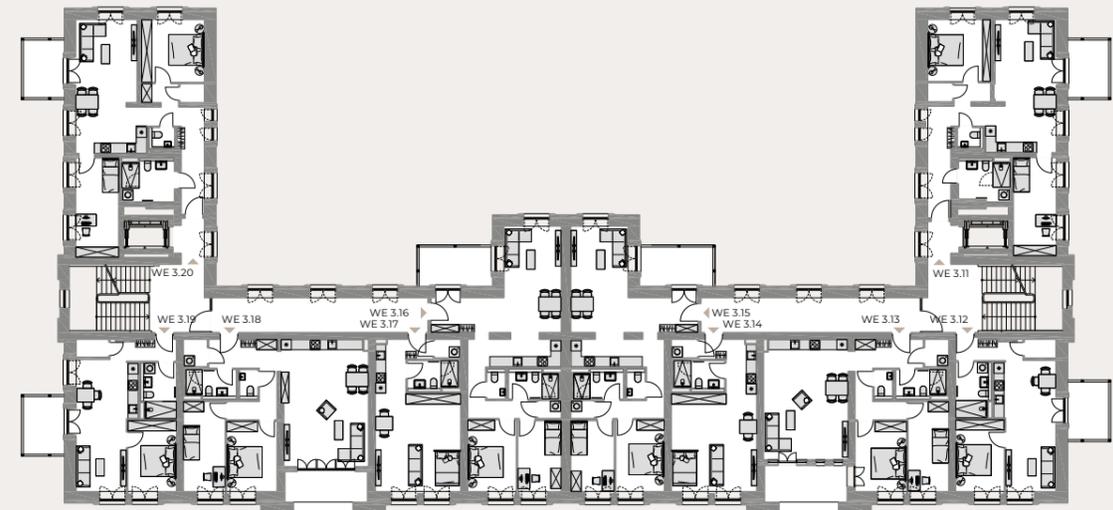
PARK-RESIDENZ 3
ERDGESCHOSS



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 3.01	2-Zimmer-Wohnung	77,21
WE 3.02	2-Zimmer-Wohnung	53,46
WE 3.03	3-Zimmer-Wohnung	85,06
WE 3.04	1,5-Zimmer-Wohnung	37,95
WE 3.05	3-Zimmer-Wohnung	79,11
WE 3.06	3-Zimmer-Wohnung	79,31
WE 3.07	1,5-Zimmer-Wohnung	41,40
WE 3.08	3-Zimmer-Wohnung	86,56
WE 3.09	2-Zimmer-Wohnung	53,31
WE 3.10	2-Zimmer-Wohnung	77,66



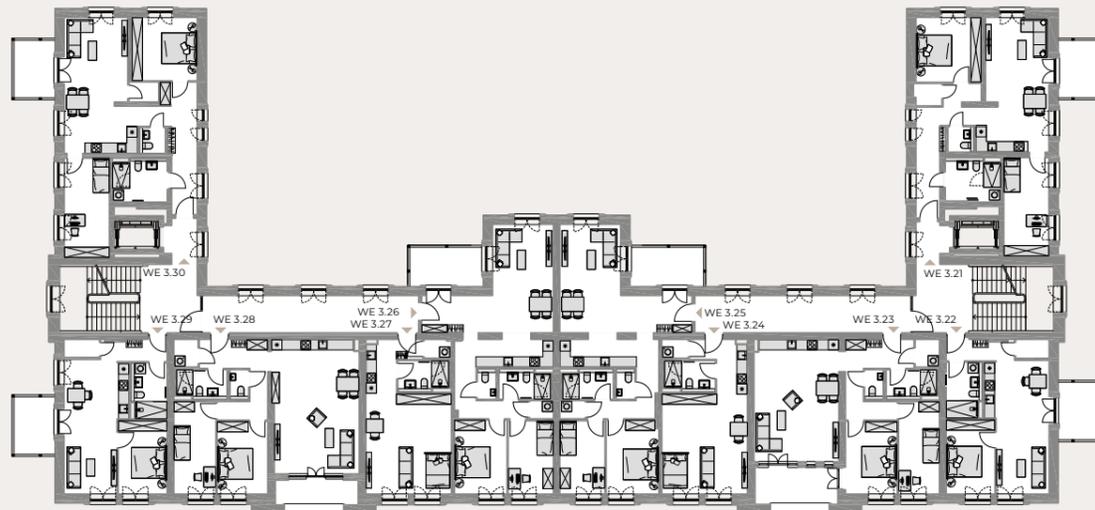
PARK-RESIDENZ 3
1. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 3.11	3-Zimmer-Wohnung	83,94
WE 3.12	2-Zimmer-Wohnung	53,87
WE 3.13	3-Zimmer-Wohnung	83,97
WE 3.14	1,5-Zimmer-Wohnung	41,45
WE 3.15	3-Zimmer-Wohnung	80,23
WE 3.16	3-Zimmer-Wohnung	80,35
WE 3.17	1,5-Zimmer-Wohnung	41,55
WE 3.18	3-Zimmer-Wohnung	85,40
WE 3.19	2-Zimmer-Wohnung	53,35
WE 3.20	3-Zimmer-Wohnung	84,93

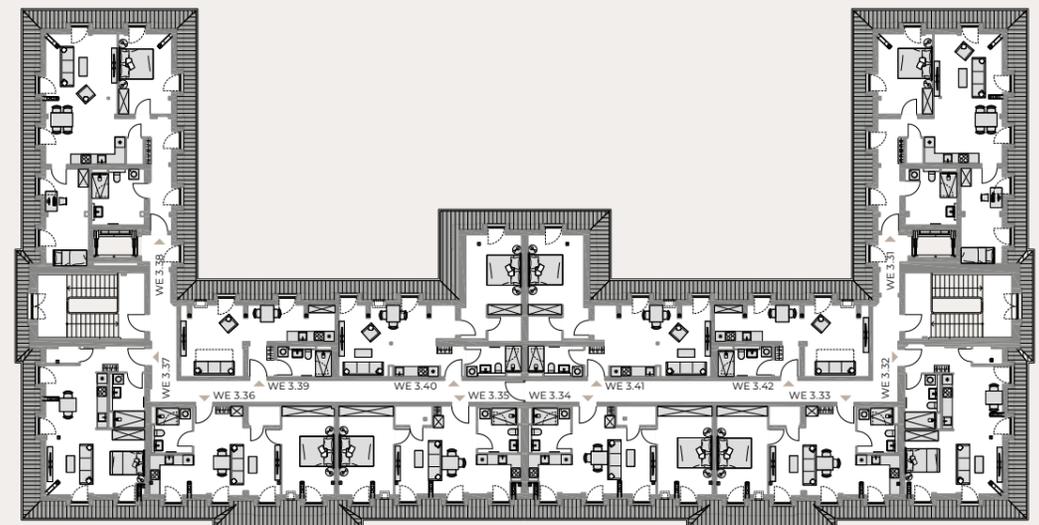


PARK-RESIDENZ 3
2. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 3.21	3-Zimmer-Wohnung	86,90
WE 3.22	2-Zimmer-Wohnung	53,52
WE 3.23	3-Zimmer-Wohnung	84,81
WE 3.24	1,5-Zimmer-Wohnung	42,23
WE 3.25	3-Zimmer-Wohnung	81,89
WE 3.26	3-Zimmer-Wohnung	82,99
WE 3.27	1,5-Zimmer-Wohnung	42,08
WE 3.28	3-Zimmer-Wohnung	87,23
WE 3.29	2-Zimmer-Wohnung	53,27
WE 3.30	3-Zimmer-Wohnung	87,76

PARK-RESIDENZ 3
3. OBERGESCHOSS

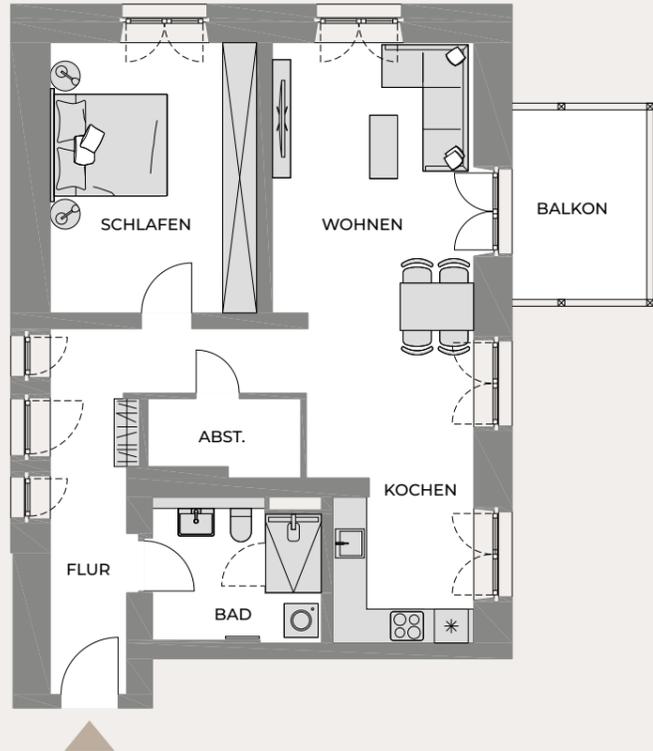


WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
WE 3.31	3-Zimmer-Wohnung	83,58
WE 3.32	1,5-Zimmer-Wohnung	47,90
WE 3.33	2-Zimmer-Wohnung	53,83
WE 3.34	2-Zimmer-Wohnung	54,14
WE 3.35	2-Zimmer-Wohnung	53,61
WE 3.36	2-Zimmer-Wohnung	54,26
WE 3.37	1,5-Zimmer-Wohnung	48,00
WE 3.38	3-Zimmer-Wohnung	86,03
WE 3.39	1,5-Zimmer-Wohnung	35,89
WE 3.40	2-Zimmer-Wohnung	55,85
WE 3.41	2-Zimmer-Wohnung	56,04
WE 3.42	1,5-Zimmer-Wohnung	36,09

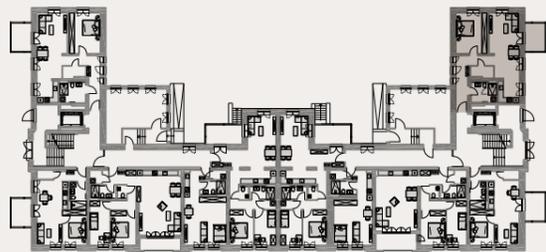


WE 3.01

ERDGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



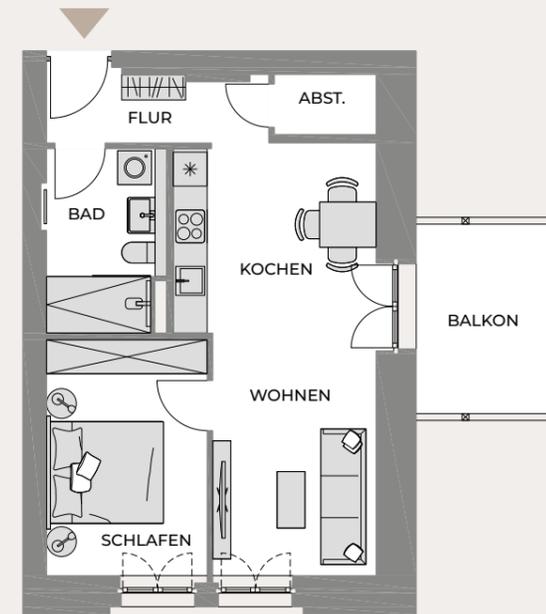
1 m 3 m



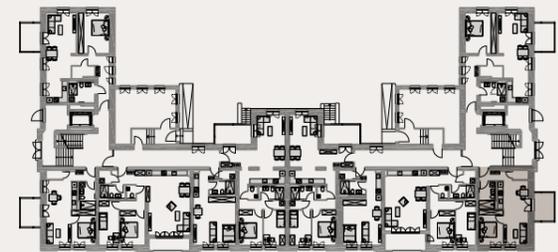
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	18,39
Kochen	14,59
Schlafen	17,25
Bad	6,89
Abstellraum	3,53
Flur	12,56
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	77,21

WE 3.02

ERDGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



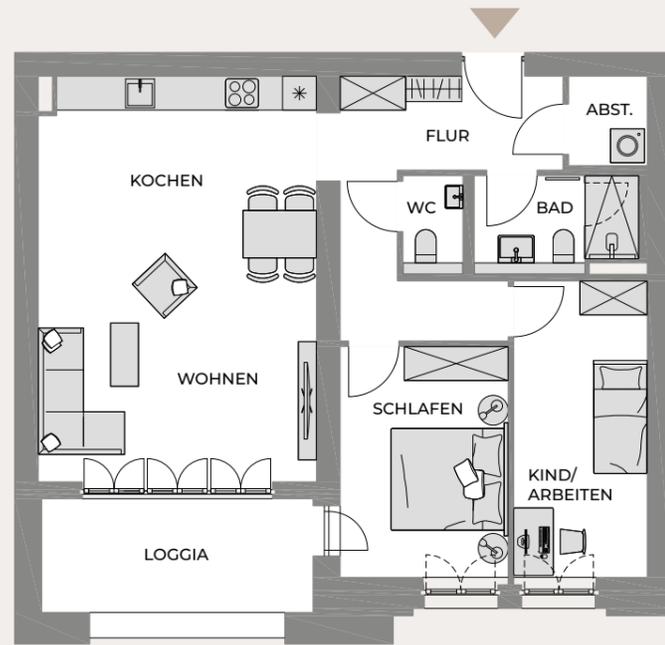
1 m 3 m



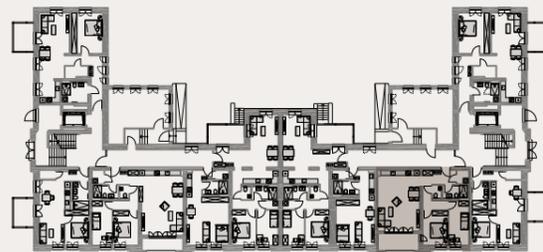
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	12,59
Kochen	12,36
Schlafen	11,75
Bad	6,04
Abstellraum	1,92
Flur	4,80
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	53,46

WE 3.03

ERDGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



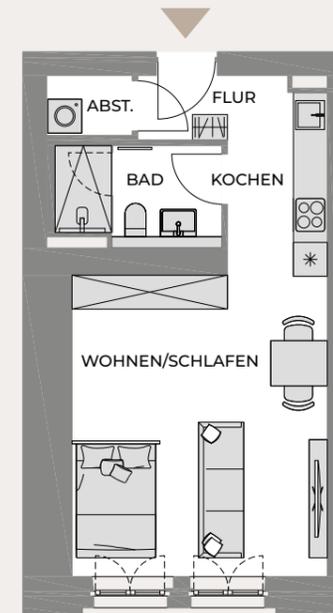
1 m 3 m



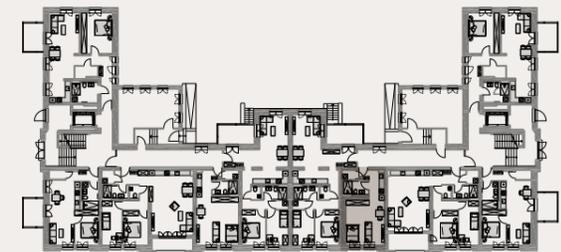
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	26,11
Kochen	8,86
Schlafen	12,13
Kind/Arbeiten	12,43
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	2,20
Flur	12,25
Loggia, 50 % (100 % = 9,64)	4,82
Gesamt	85,06

WE 3.04

ERDGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



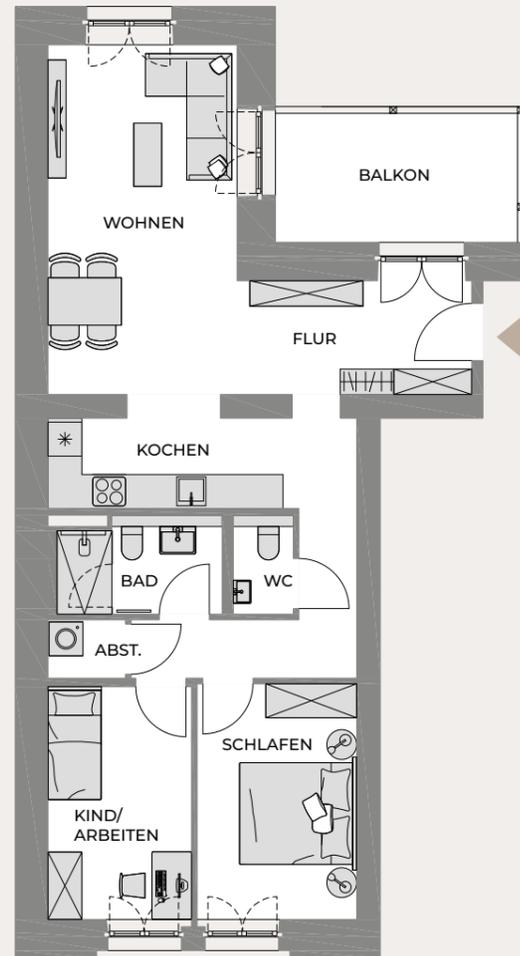
1 m 3 m



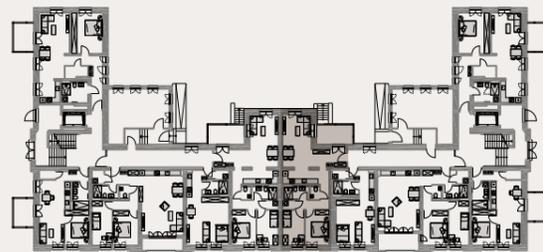
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	23,92
Kochen	5,97
Bad	4,64
Abstellraum	1,60
Flur	1,82
Gesamt	37,95

WE 3.05

ERDGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG

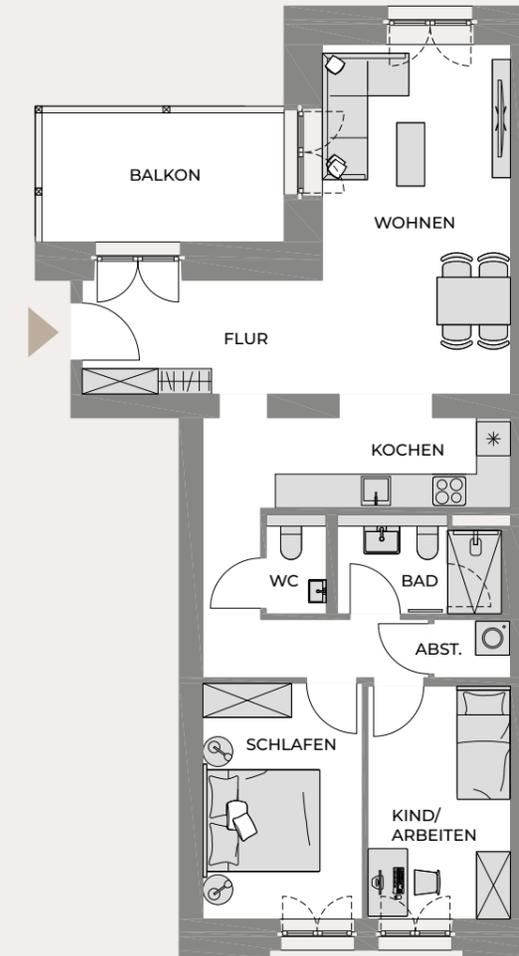


ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	22,39
Kochen	6,91
Schlafen	11,78
Kind/Arbeiten	10,41
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	1,38
Flur	15,24
Balkon, 50 % (100 % = 9,48)	4,74
Gesamt	79,11

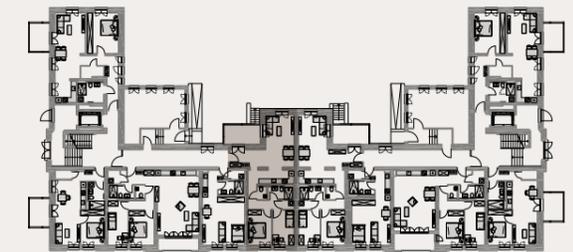


WE 3.06

ERDGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG

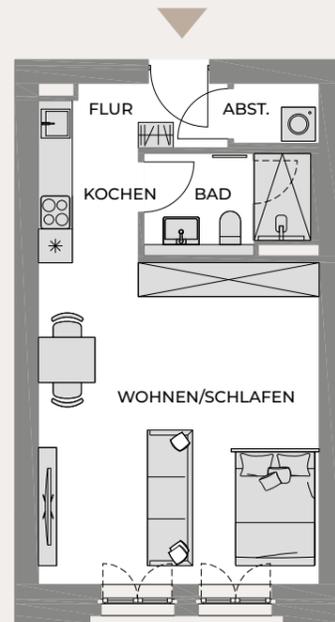


ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	22,25
Kochen	6,93
Schlafen	11,72
Kind/Arbeiten	10,47
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	1,40
Flur	15,54
Balkon, 50 % (100 % = 9,48)	4,74
Gesamt	79,31

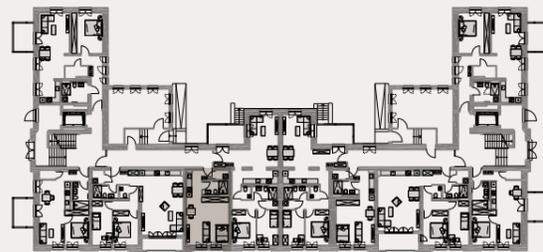


WE 3.07

ERDGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



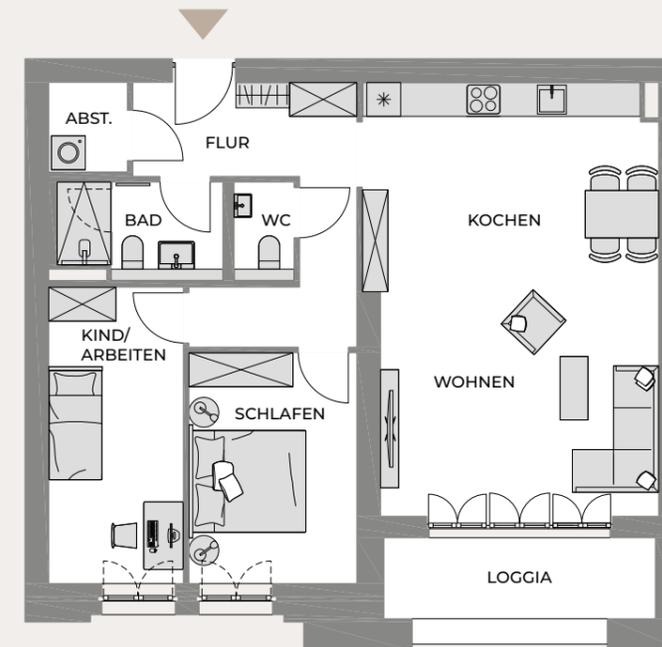
1 m 3 m



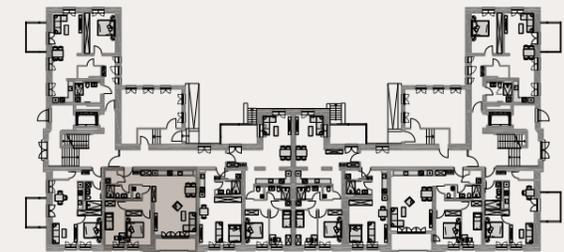
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	28,07
Kochen	5,29
Bad	4,64
Abstellraum	1,59
Flur	1,81
Gesamt	41,40

WE 3.08

ERDGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



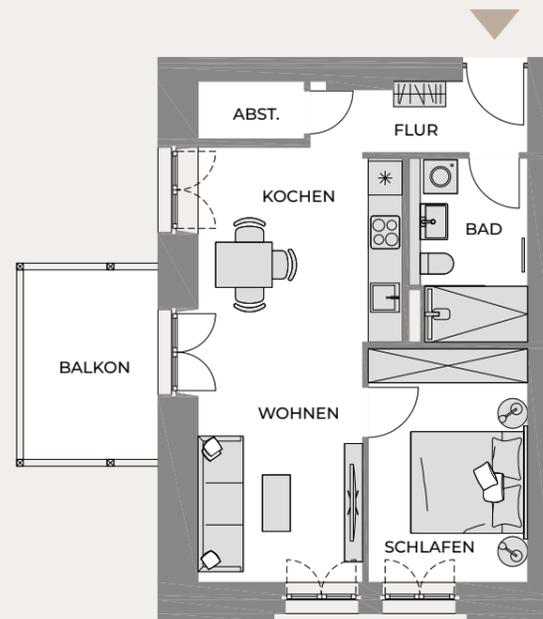
1 m 3 m



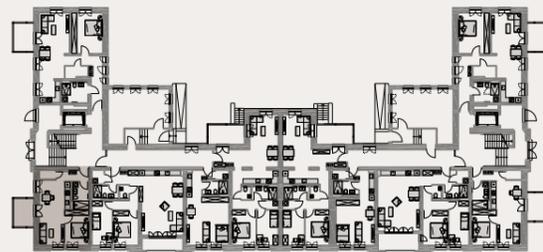
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	19,52
Kochen	18,49
Schlafen	12,07
Kind/Arbeiten	12,52
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	2,19
Flur	12,02
Loggia, 50 % (100 % = 6,98)	3,49
Gesamt	86,56

WE 3.09

ERDGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



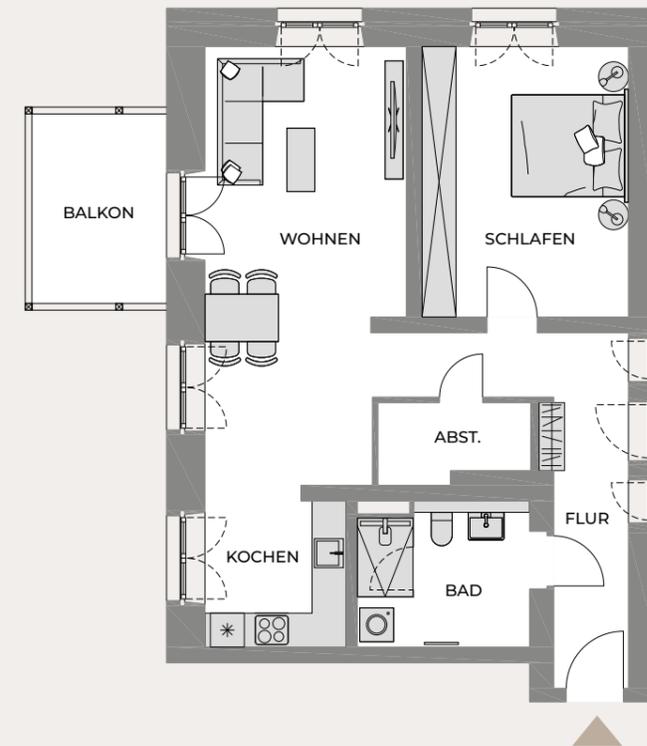
1 m 3 m



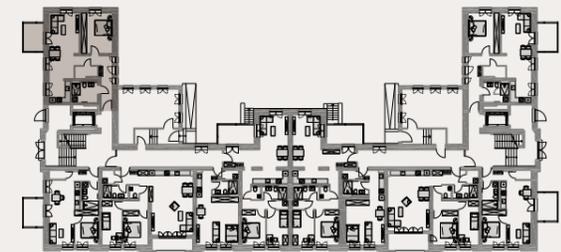
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	12,69
Kochen	12,38
Schlafen	11,61
Bad	6,09
Abstellraum	1,91
Flur	4,63
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	53,31

WE 3.10

ERDGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



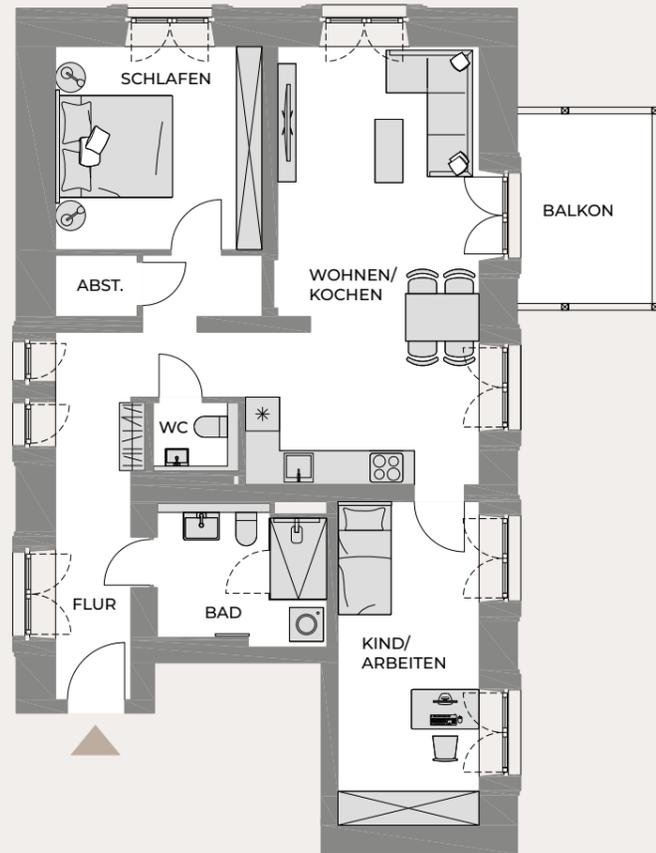
1 m 3 m



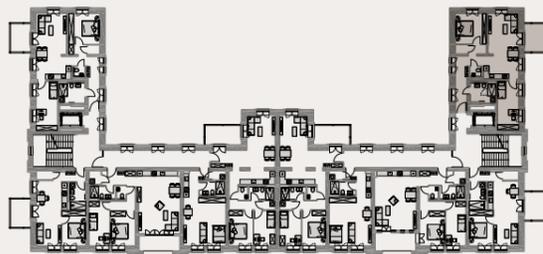
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	26,35
Kochen	6,87
Schlafen	17,48
Bad	7,14
Abstellraum	3,55
Flur	12,27
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	77,66

WE 3.11

1. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



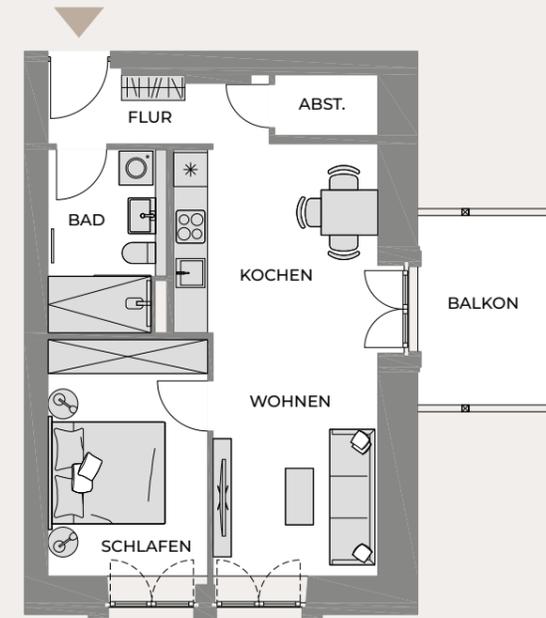
1 m 3 m



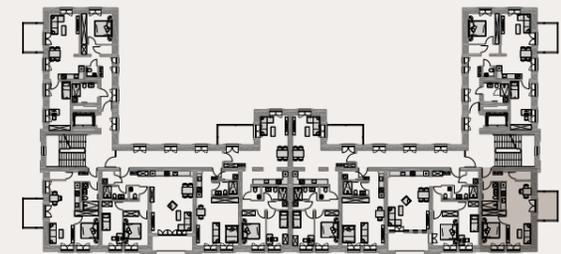
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	29,25
Schlafen	12,97
Kind/Arbeiten	14,07
Bad	6,69
WC	1,65
Abstellraum	1,56
Flur	13,75
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	83,94

WE 3.12

1. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



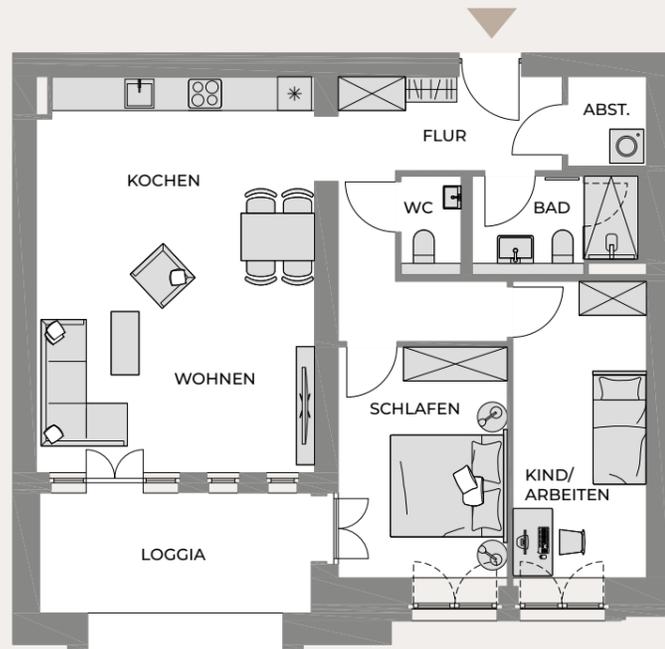
1 m 3 m



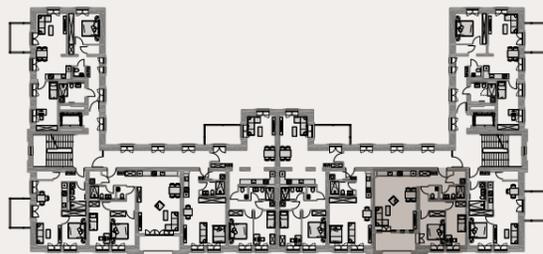
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	12,79
Kochen	12,57
Schlafen	11,69
Bad	6,11
Abstellraum	1,90
Flur	4,81
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	53,87

WE 3.13

1. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



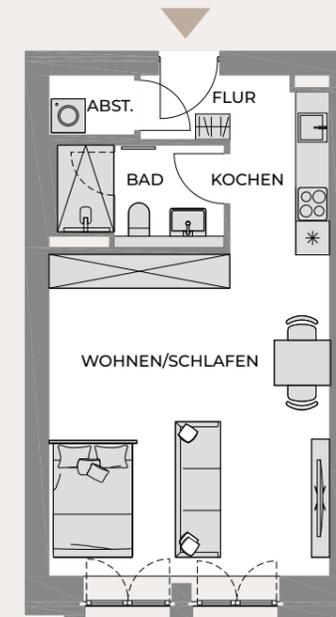
1 m 3 m



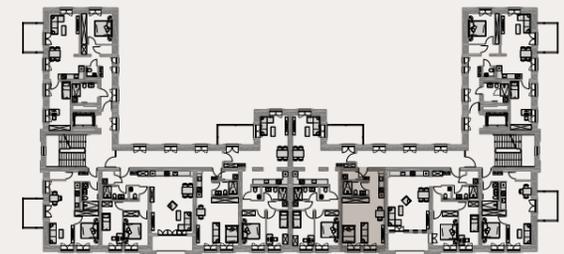
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	24,81
Kochen	9,39
Schlafen	12,30
Kind/Arbeiten	12,33
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	2,18
Flur	11,68
Loggia, 50 % (100 % = 10,04)	5,02
Gesamt	83,97

WE 3.14

1. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



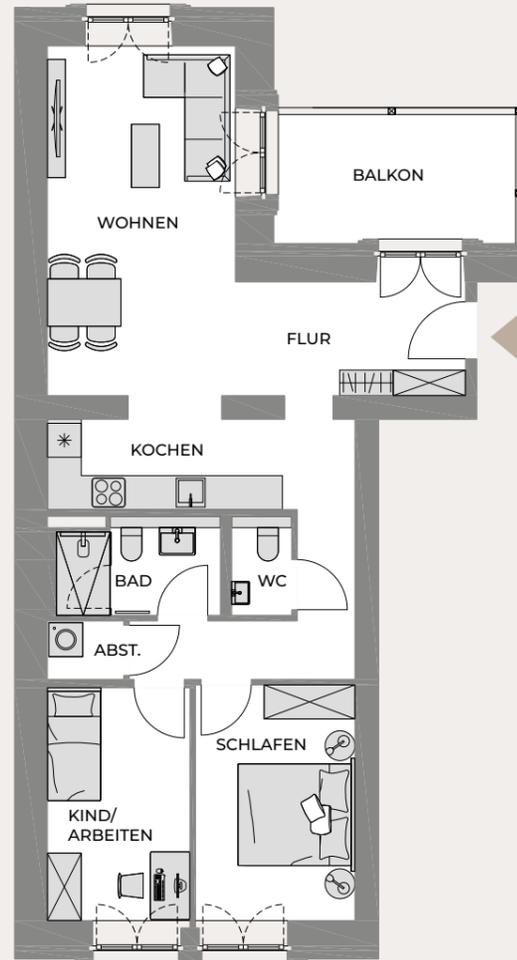
1 m 3 m



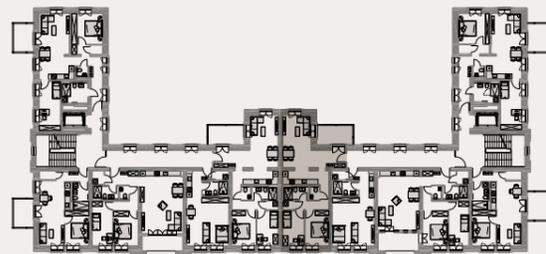
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	28,14
Kochen	5,33
Bad	4,64
Abstellraum	1,56
Flur	1,78
Gesamt	41,45

WE 3.15

1. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG

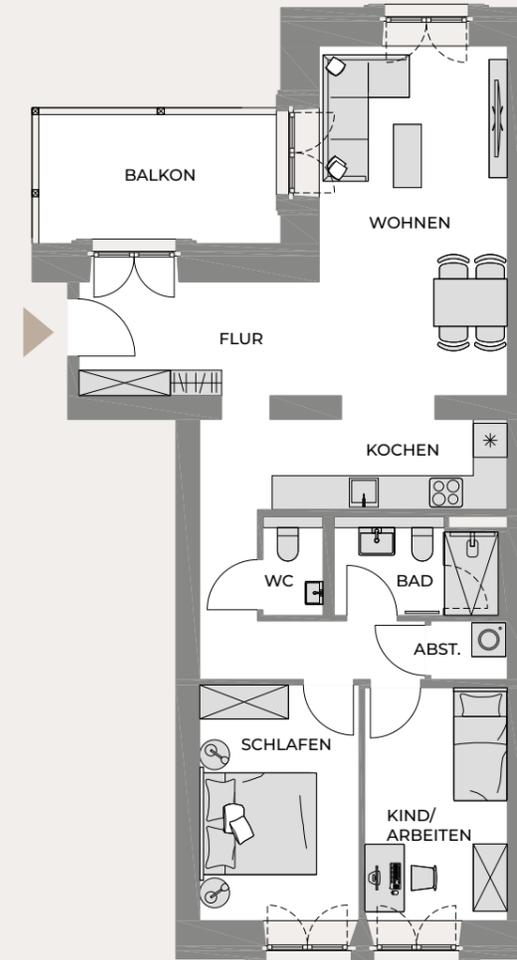


ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	20,66
Kochen	7,25
Schlafen	11,79
Kind/Arbeiten	10,42
Bad	4,83
WC	1,83
Abstellraum	1,40
Flur	17,31
Balkon, 50 % (100 % = 9,48)	4,74
Gesamt	80,23

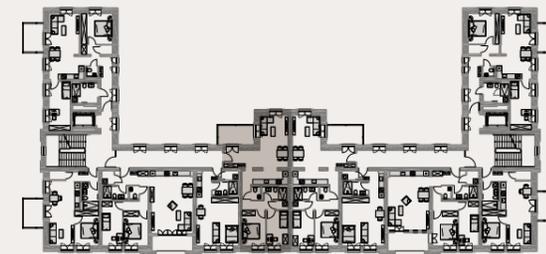


WE 3.16

1. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	20,78
Kochen	7,31
Schlafen	11,77
Kind/Arbeiten	10,45
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	1,40
Flur	17,64
Balkon, 50 % (100 % = 9,48)	4,74
Gesamt	80,35

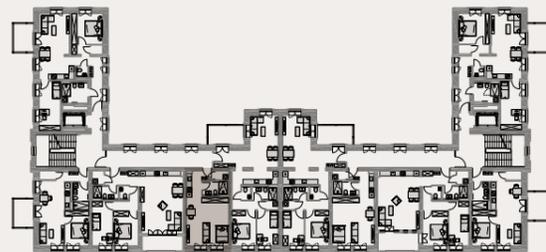


WE 3.17

1. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



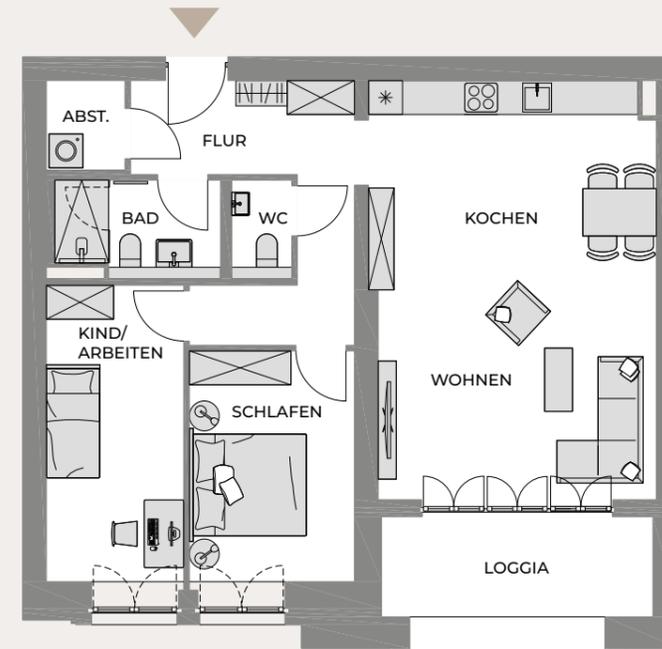
1 m 3 m



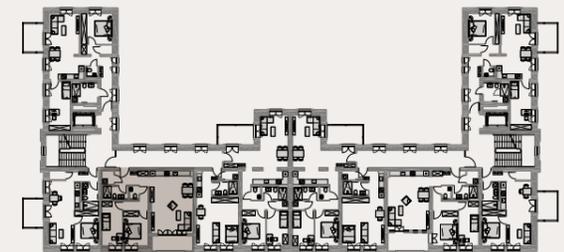
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	28,20
Kochen	5,37
Bad	4,64
Abstellraum	1,56
Flur	1,78
Gesamt	41,55

WE 3.18

1. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



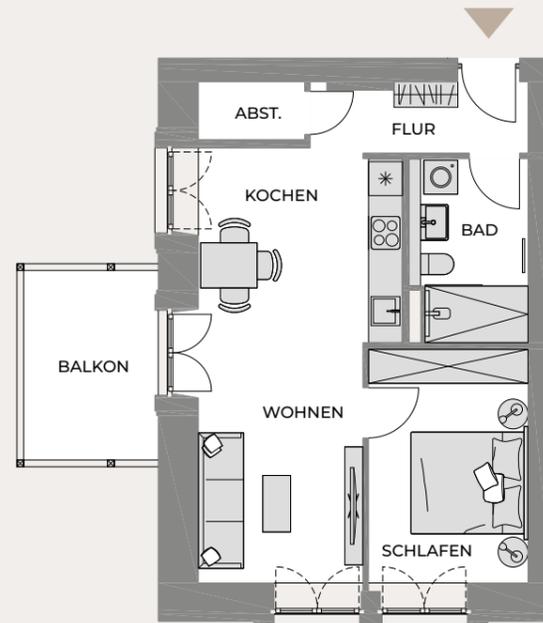
1 m 3 m



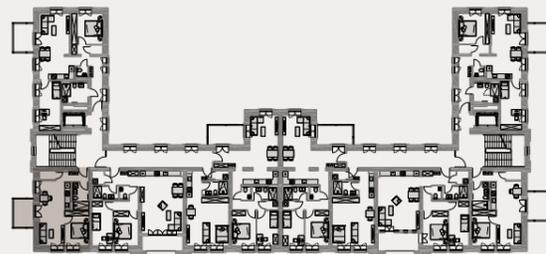
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	18,10
Kochen	18,32
Schlafen	11,96
Kind/Arbeiten	12,72
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	2,16
Flur	11,62
Loggia, 50 % (100 % = 8,52)	4,26
Gesamt	85,40

WE 3.19

1. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



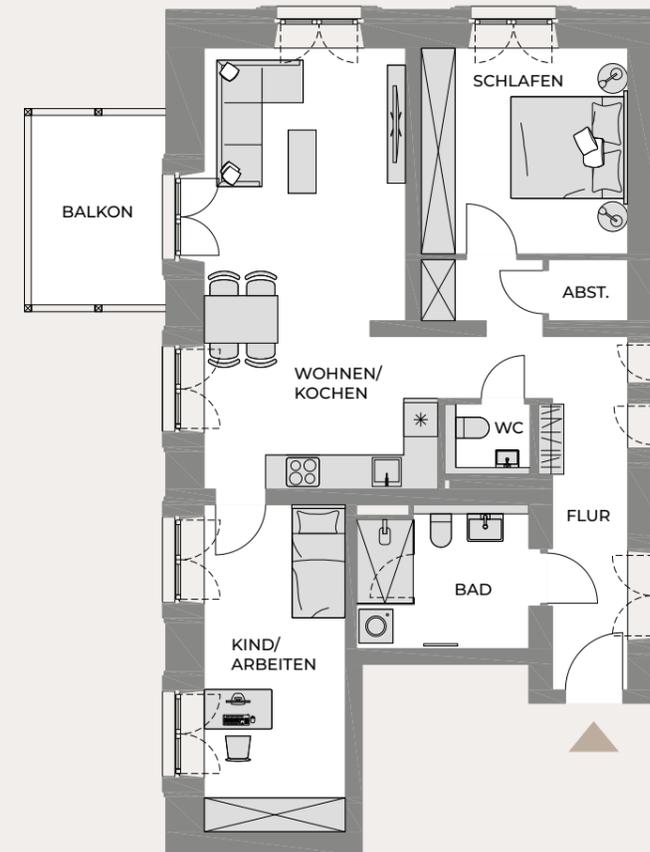
1 m 3 m



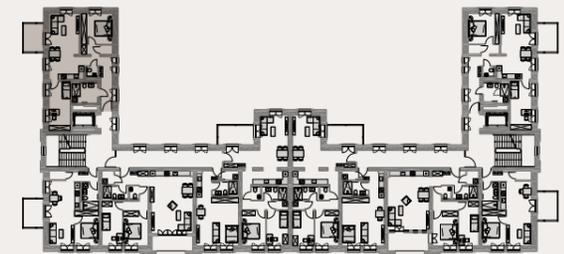
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	12,76
Kochen	12,43
Schlafen	11,59
Bad	6,10
Abstellraum	1,89
Flur	4,58
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	53,35

WE 3.20

1. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



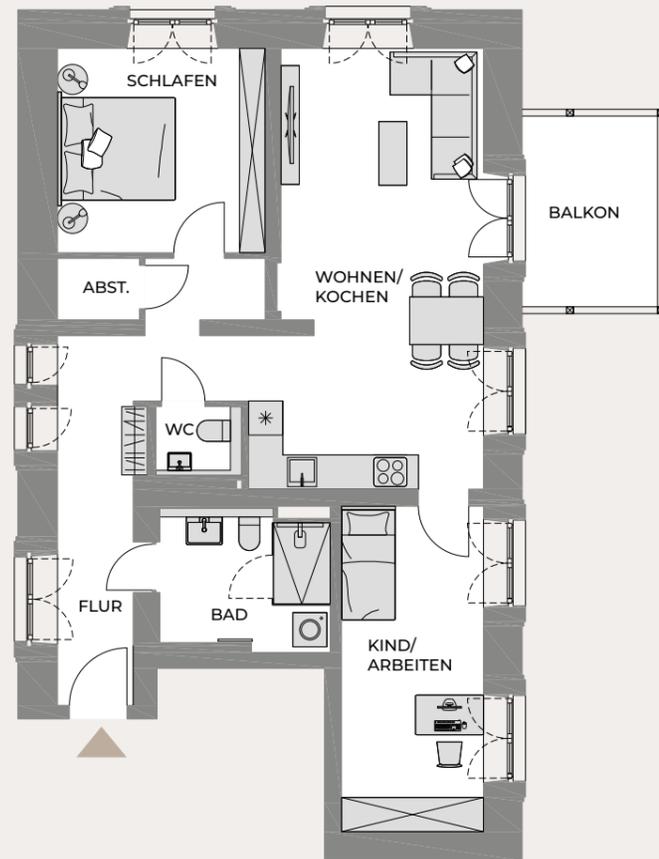
1 m 3 m



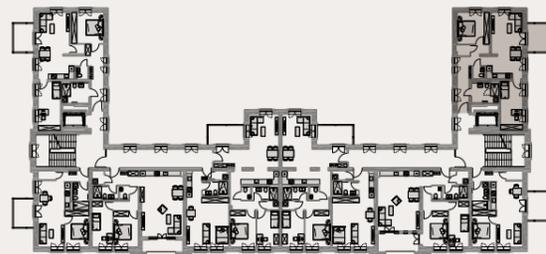
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	29,54
Schlafen	13,30
Kind/Arbeiten	14,30
Bad	7,10
WC	1,65
Abstellraum	1,50
Flur	13,54
Balkon, 50 % (100 % = 8,00)	4,00
Gesamt	84,93

WE 3.21

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



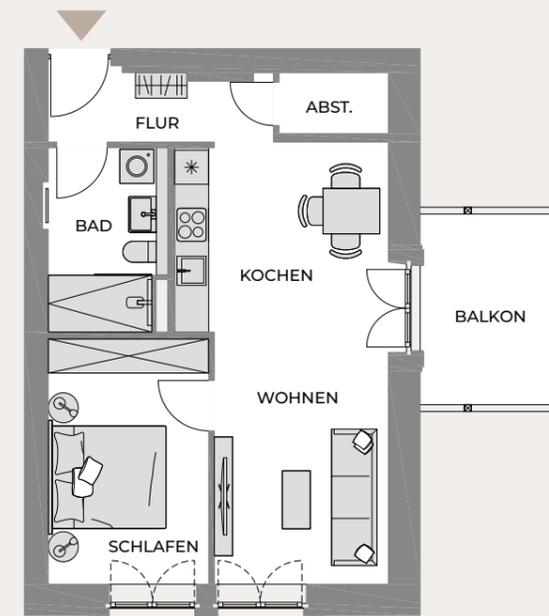
1 m 3 m



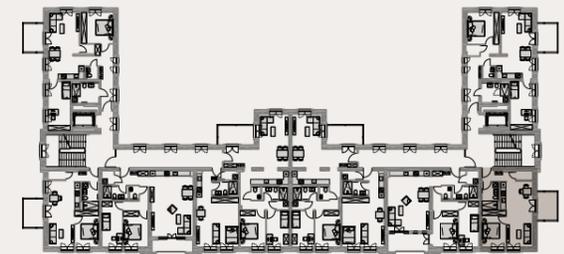
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	30,46
Schlafen	14,11
Kind/Arbeiten	14,87
Bad	7,45
WC	2,18
Abstellraum	1,85
Flur	13,98
Balkon, 25 % (100 % = 8,00)	2,00
Gesamt	86,90

WE 3.22

2. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



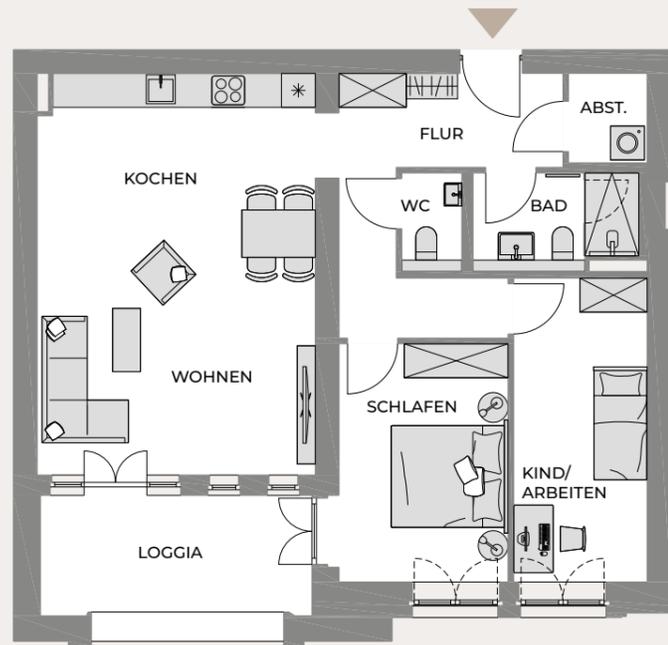
1 m 3 m



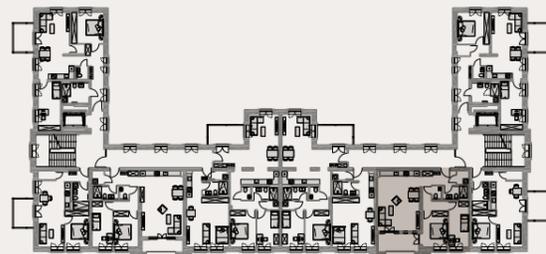
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	13,60
Kochen	12,89
Schlafen	12,06
Bad	6,09
Abstellraum	2,09
Flur	4,79
Balkon, 25 % (100 % = 8,00)	2,00
Gesamt	53,52

WE 3.23

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



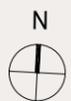
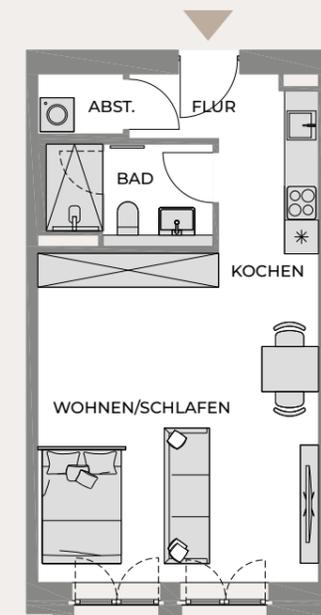
1 m 3 m



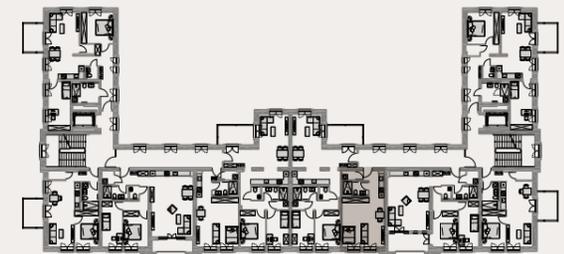
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	25,54
Kochen	8,82
Schlafen	12,44
Kind/Arbeiten	12,72
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	2,19
Flur	11,79
Loggia, 50 % (100 % = 10,10)	5,05
Gesamt	84,81

WE 3.24

2. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



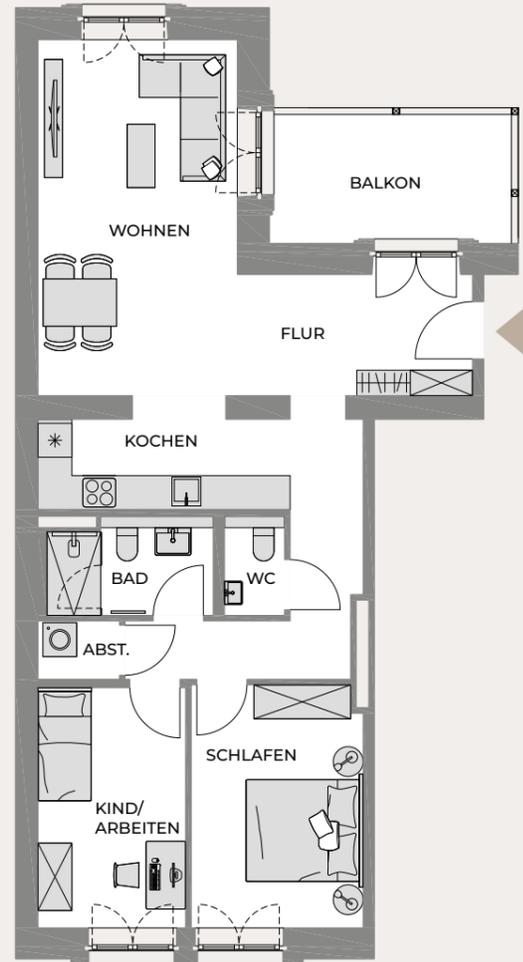
1 m 3 m



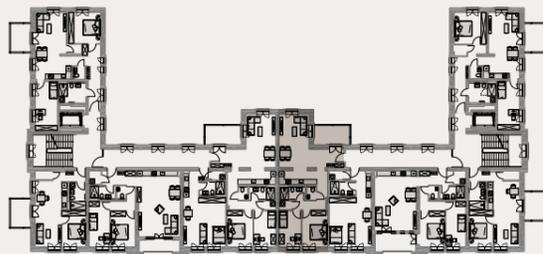
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	28,88
Kochen	5,35
Bad	4,64
Abstellraum	1,55
Flur	1,81
Gesamt	42,23

WE 3.25

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



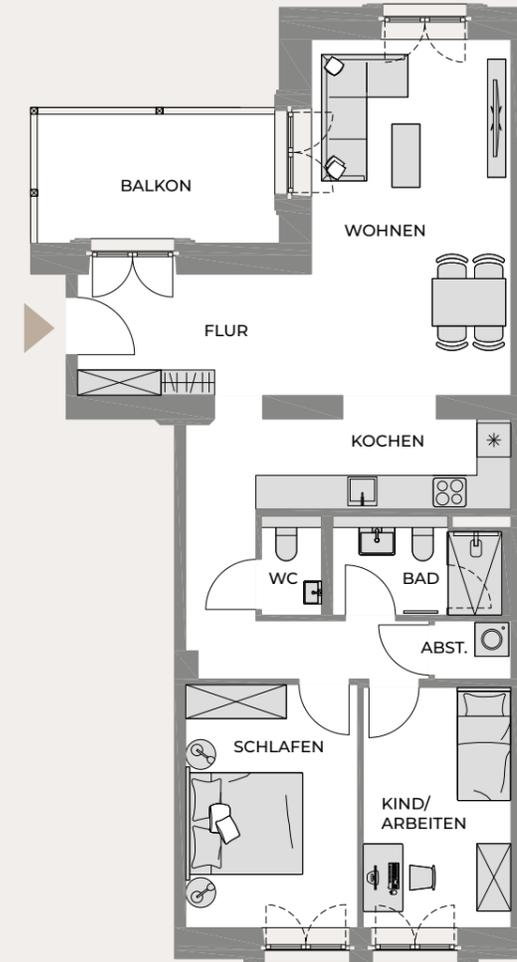
1 m 3 m



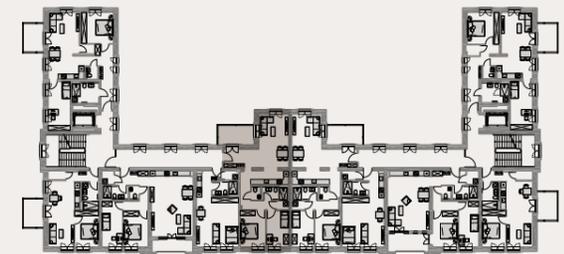
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	22,21
Kochen	7,72
Schlafen	12,96
Kind/Arbeiten	10,91
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	1,38
Flur	18,08
Balkon, 25 % (100 % = 9,48)	2,37
Gesamt	81,89

WE 3.26

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



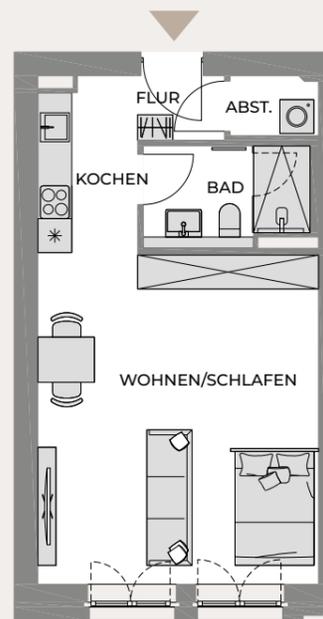
1 m 3 m



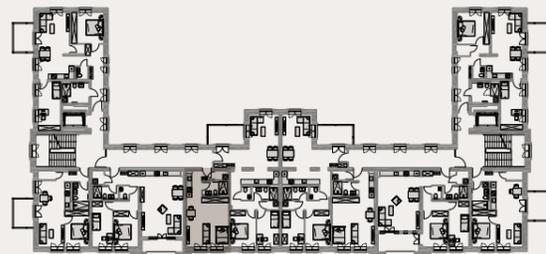
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	22,23
Kochen	7,83
Schlafen	13,04
Kind/Arbeiten	11,32
Bad	4,54
WC	1,83
Abstellraum	1,39
Flur	18,44
Balkon, 25 % (100 % = 9,48)	2,37
Gesamt	82,99

WE 3.27

2. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



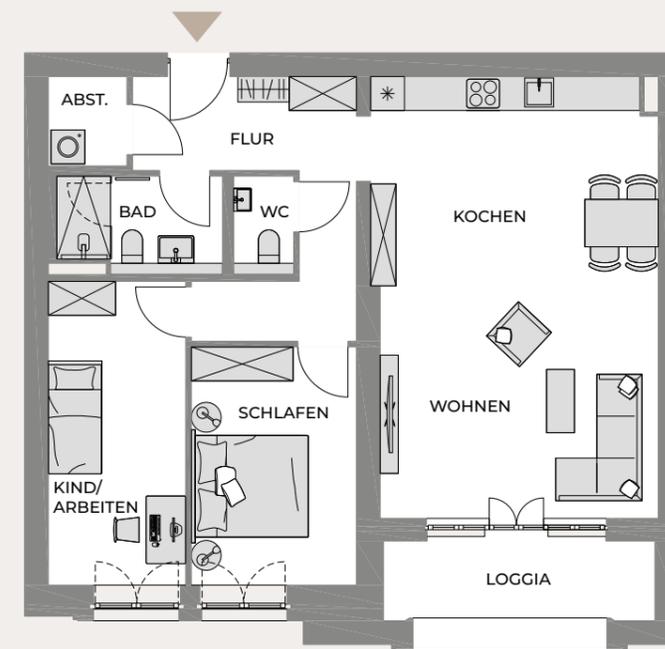
1 m 3 m



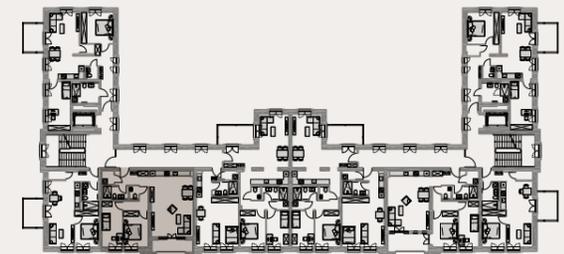
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	28,96
Kochen	5,34
Bad	4,64
Abstellraum	1,57
Flur	1,57
Gesamt	42,08

WE 3.28

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



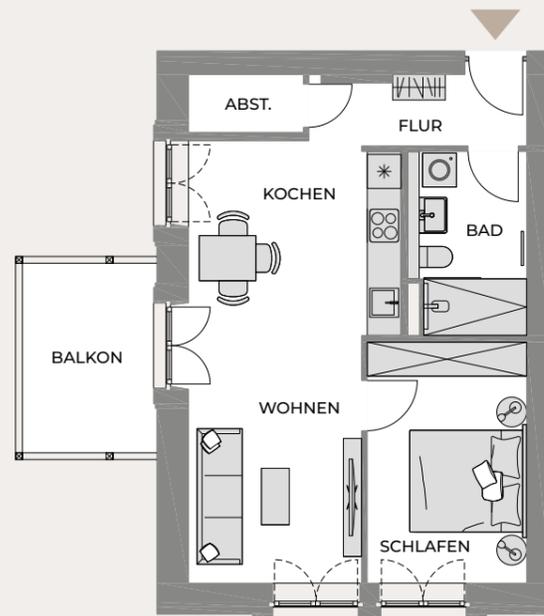
1 m 3 m



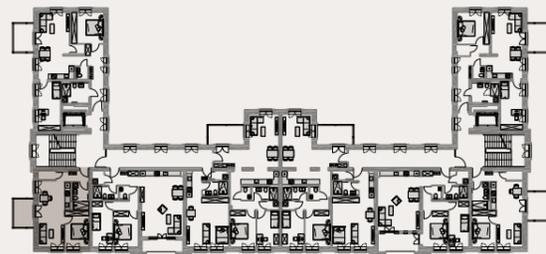
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	20,09
Kochen	18,39
Schlafen	12,28
Kind/Arbeiten	13,16
Bad	4,43
WC	1,83
Abstellraum	2,19
Flur	11,53
Loggia, 50 % (100 % = 6,66)	3,33
Gesamt	87,23

WE 3.29

2. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



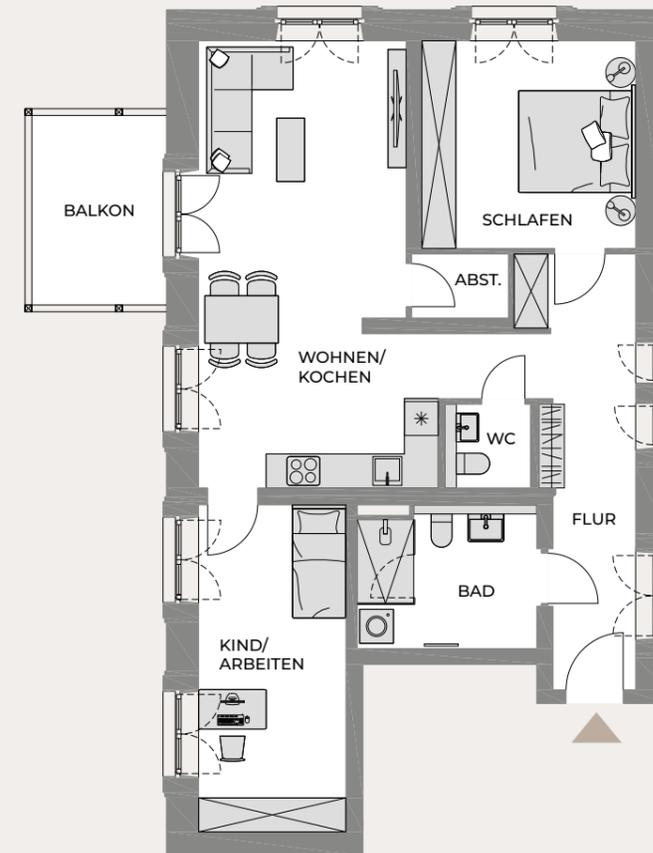
1 m 3 m



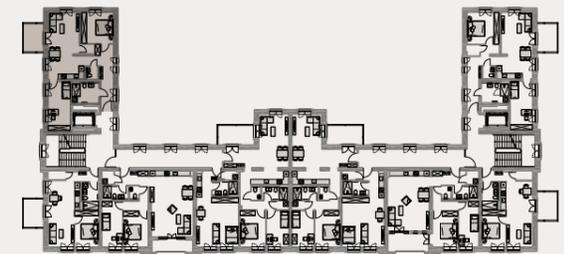
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen	13,64
Kochen	12,82
Schlafen	12,06
Bad	6,14
Abstellraum	2,03
Flur	4,58
Balkon, 25 % (100 % = 8,00)	2,00
Gesamt	53,27

WE 3.30

2. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



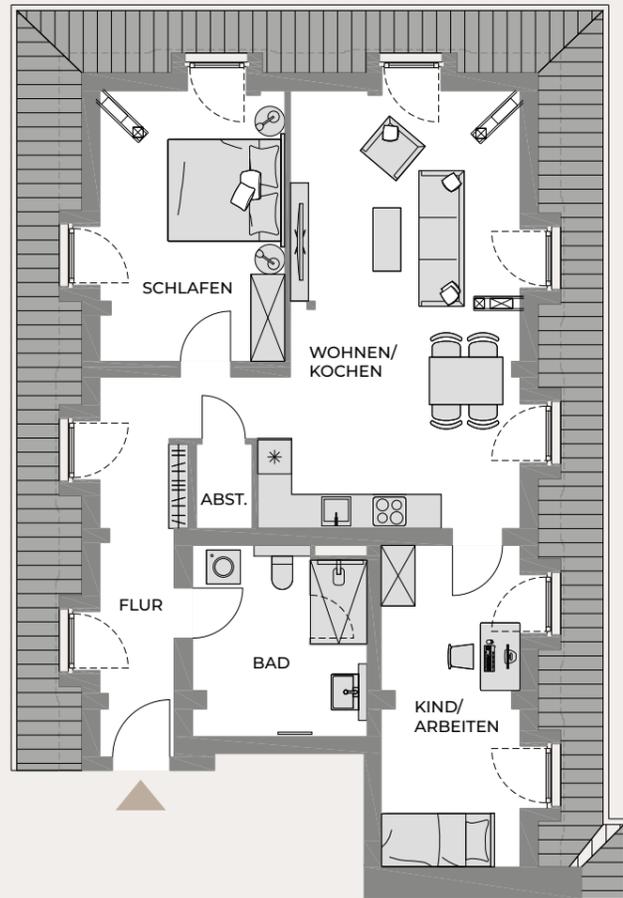
1 m 3 m



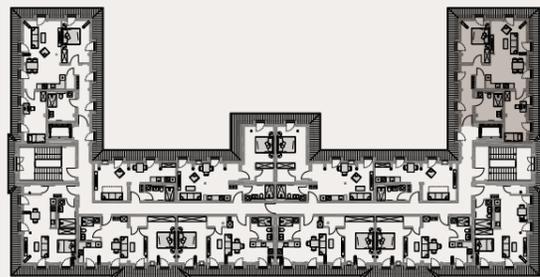
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	30,82
Schlafen	13,87
Kind/Arbeiten	15,12
Bad	7,45
WC	1,91
Abstellraum	1,75
Flur	14,84
Balkon, 25 % (100 % = 8,00)	2,00
Gesamt	87,76

WE 3.31

3. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



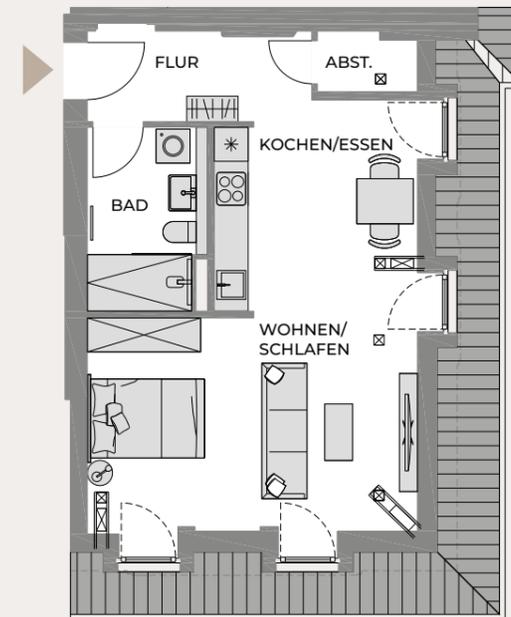
1 m 3 m



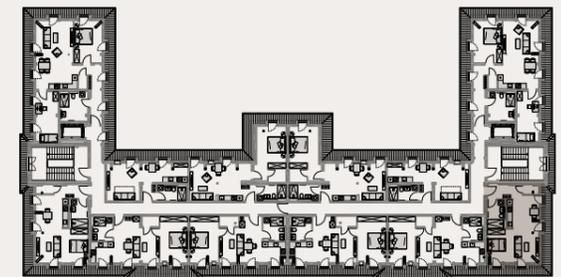
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	32,15
Schlafen	15,54
Kind/Arbeiten	13,76
Bad	9,85
Abstellraum	1,46
Flur	10,82
Gesamt	83,58

WE 3.32

3. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



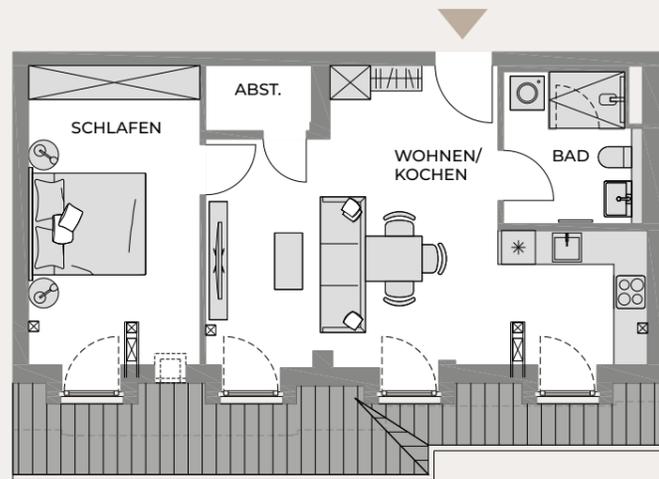
1 m 3 m



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	21,32
Kochen/Essen	13,09
Bad	6,08
Abstellraum	1,64
Flur	5,77
Gesamt	47,90

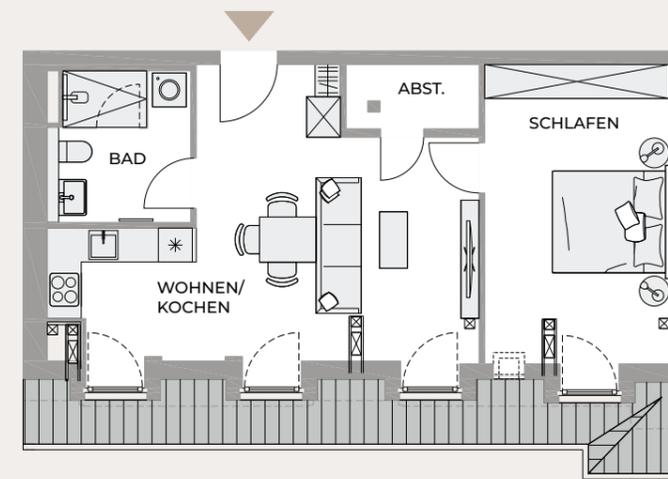
WE 3.33

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG

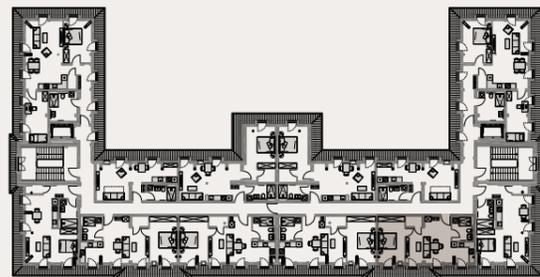


WE 3.34

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



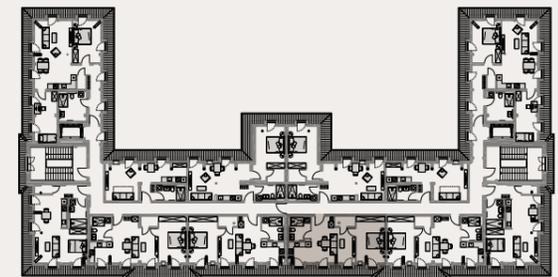
1 m 3 m



ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	30,06
Schlafen	15,66
Bad	5,90
Abstellraum	2,21
Gesamt	53,83



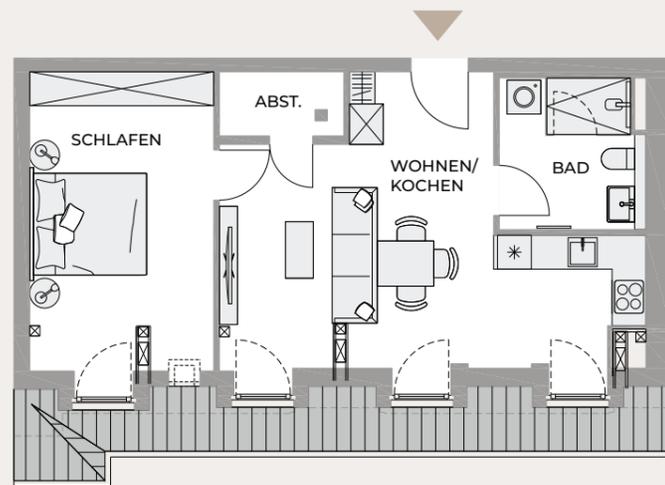
1 m 3 m



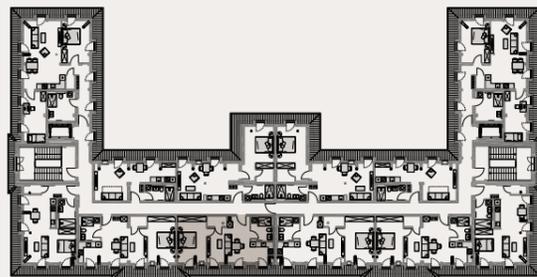
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	28,58
Schlafen	16,67
Bad	6,16
Abstellraum	2,73
Gesamt	54,14

WE 3.35

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



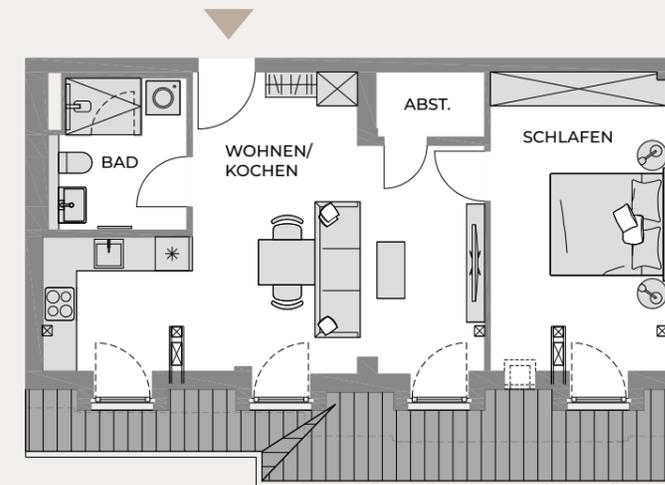
1 m 3 m



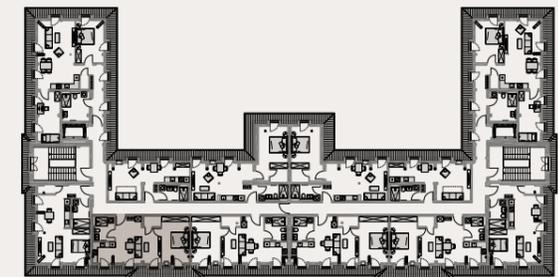
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	28,00
Schlafen	16,85
Bad	6,20
Abstellraum	2,56
Gesamt	53,61

WE 3.36

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



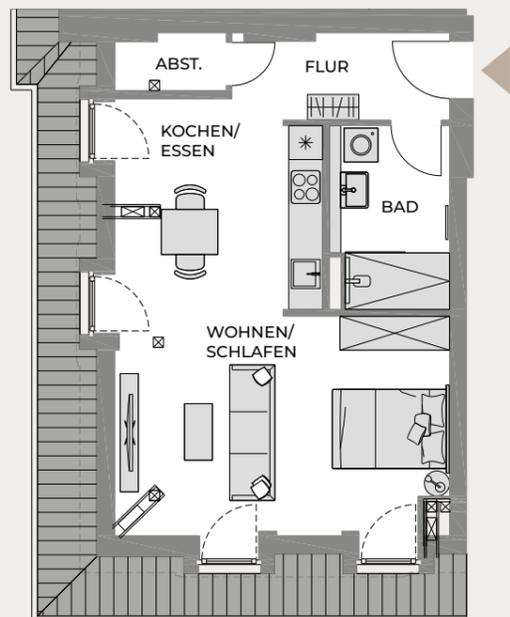
1 m 3 m



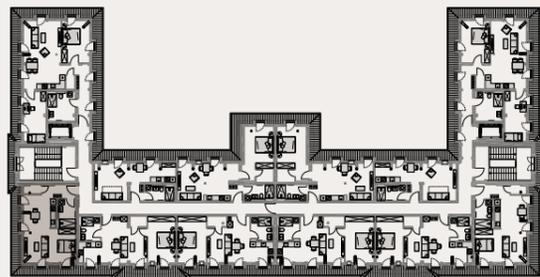
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	29,97
Schlafen	16,12
Bad	5,90
Abstellraum	2,27
Gesamt	54,26

WE 3.37

3. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



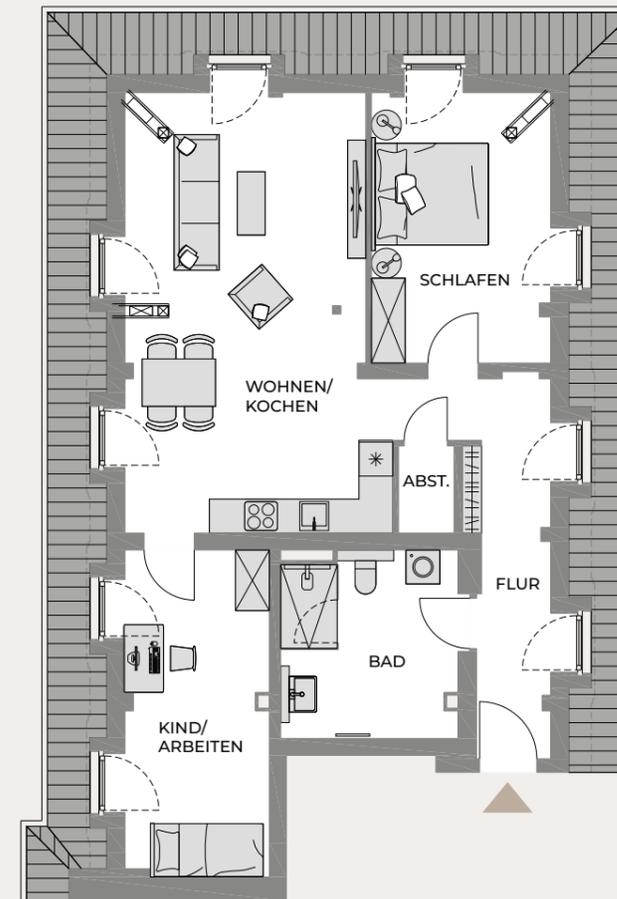
1 m 3 m



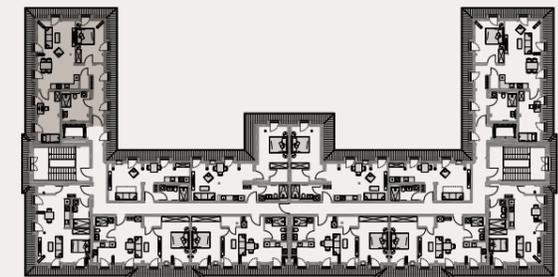
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	21,68
Kochen/Essen	12,98
Bad	6,16
Abstellraum	1,71
Flur	5,47
Gesamt	48,00

WE 3.38

3. OBERGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG



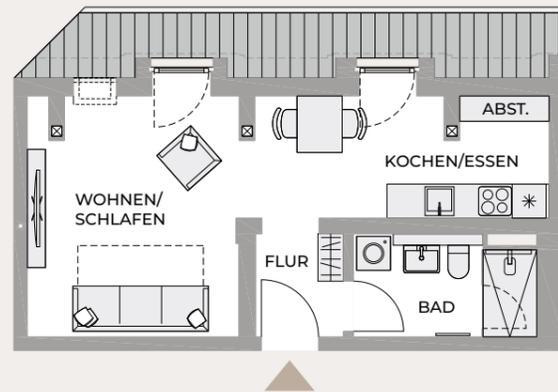
1 m 3 m



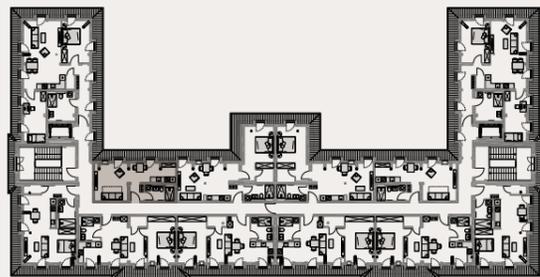
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	34,00
Schlafen	15,09
Kind/Arbeiten	14,50
Bad	9,88
Abstellraum	1,46
Flur	11,10
Gesamt	86,03

WE 3.39

3. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



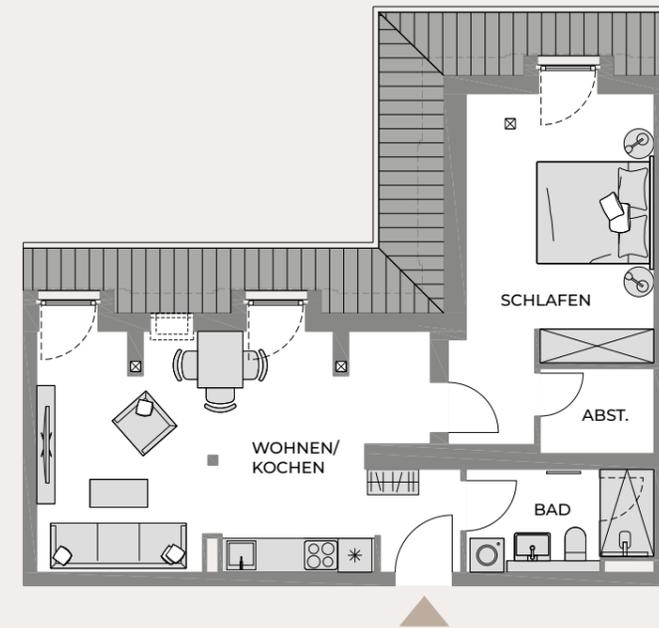
1 m 3 m



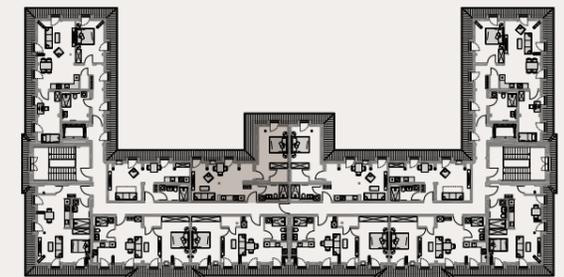
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	15,88
Kochen/Essen	10,44
Bad	5,35
Abstellraum	1,08
Flur	3,14
Gesamt	35,89

WE 3.40

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



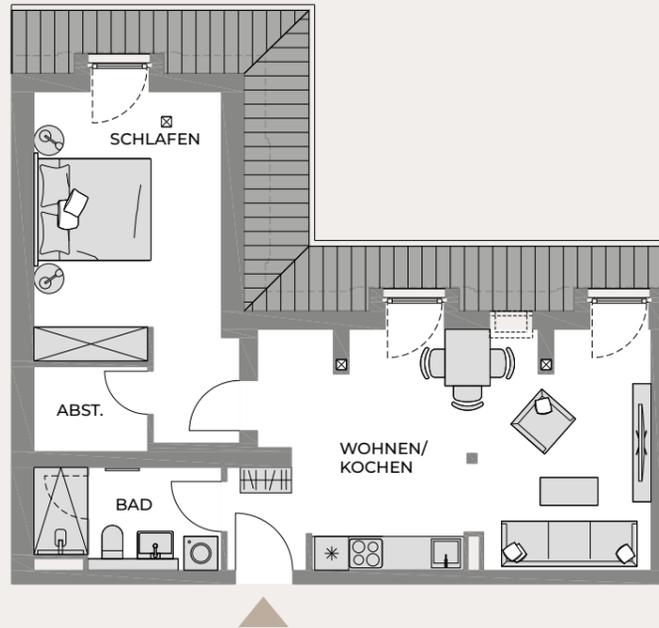
1 m 3 m



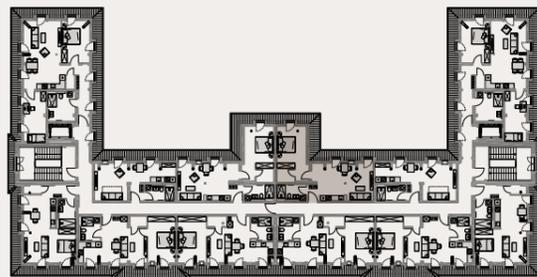
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	29,93
Schlafen	17,42
Bad	5,50
Abstellraum	3,00
Gesamt	55,85

WE 3.41

3. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG



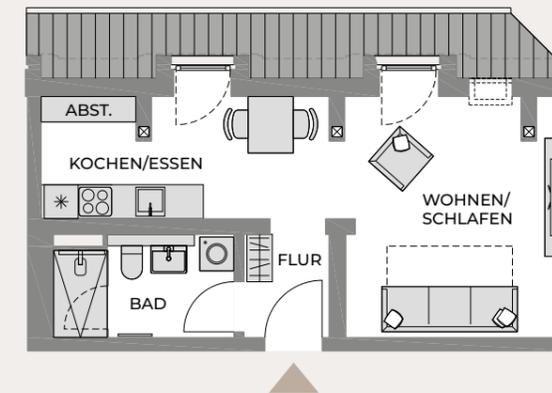
1 m 3 m



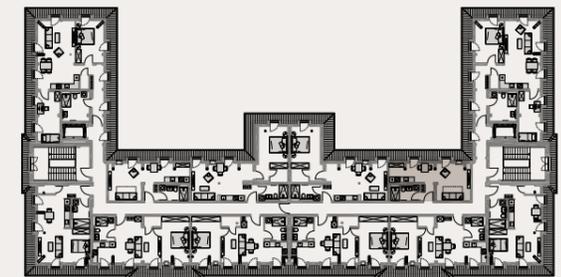
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Kochen	30,29
Schlafen	17,19
Bad	5,56
Abstellraum	3,00
Gesamt	56,04

WE 3.42

3. OBERGESCHOSS
1,5-ZIMMER-WOHNUNG



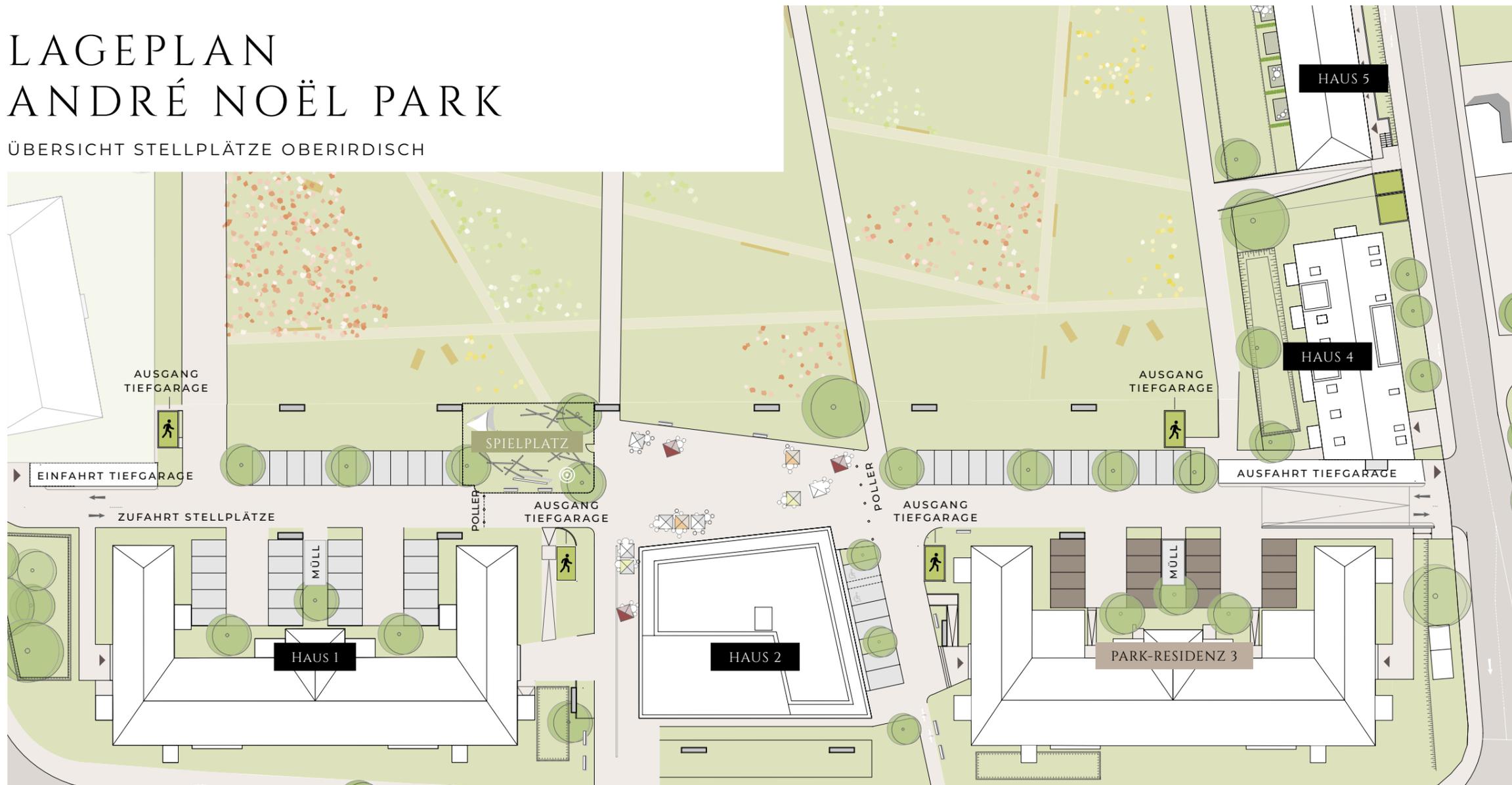
1 m 3 m



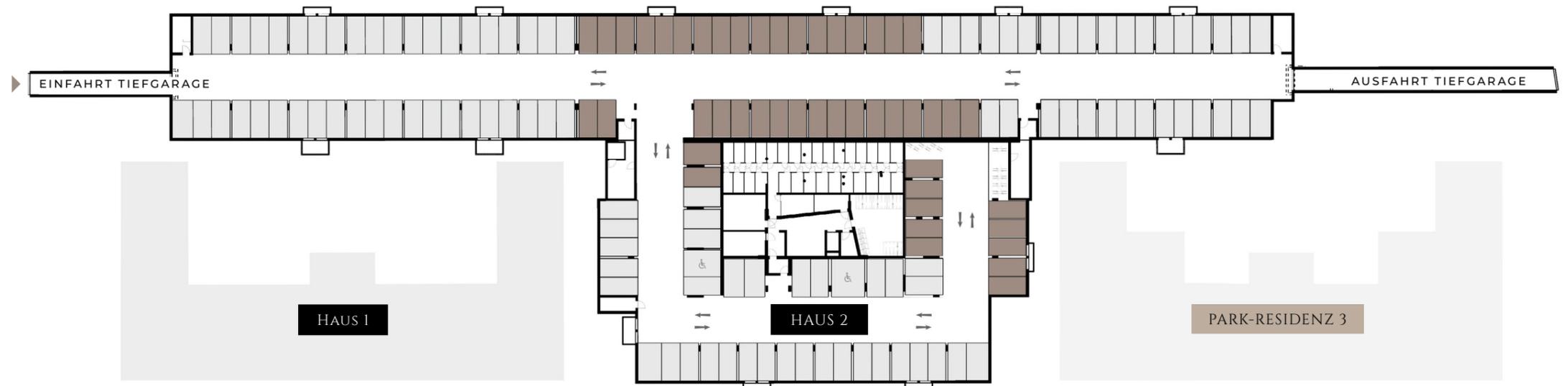
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m ² (ca.)
Wohnen/Schlafen	16,15
Kochen/Essen	10,41
Bad	5,41
Abstellraum	1,02
Flur	3,10
Gesamt	36,09

LAGEPLAN ANDRÉ NOËL PARK

ÜBERSICHT STELLPLÄTZE OBERIRDISCH



ÜBERSICHT STELLPLÄTZE TIEFGARAGE

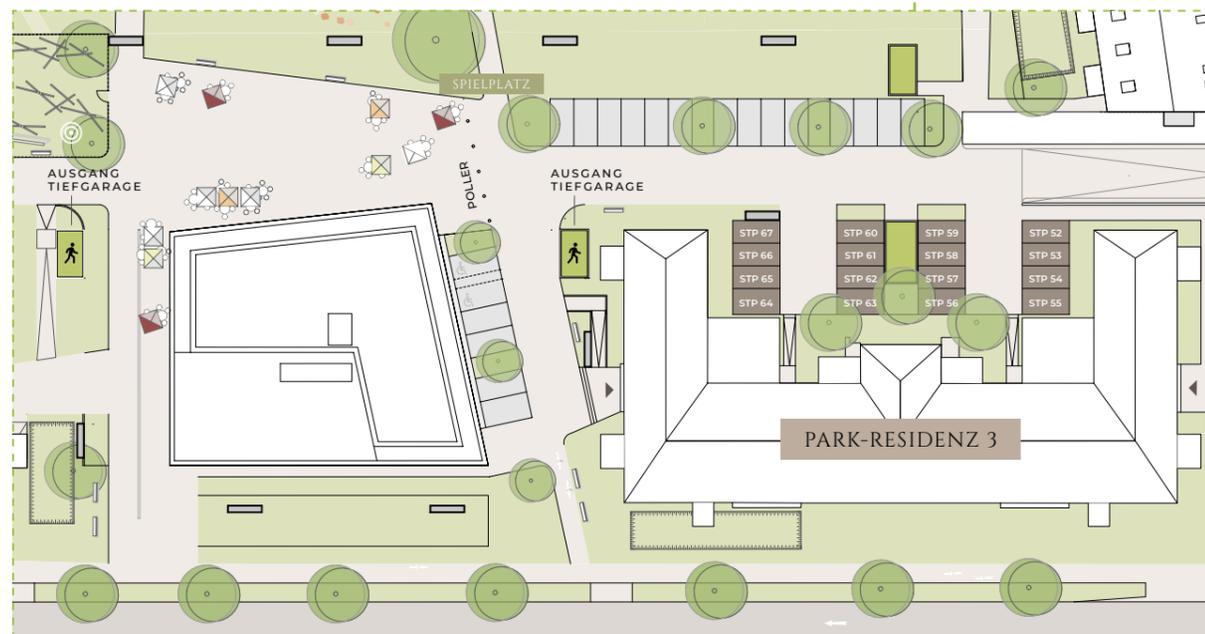




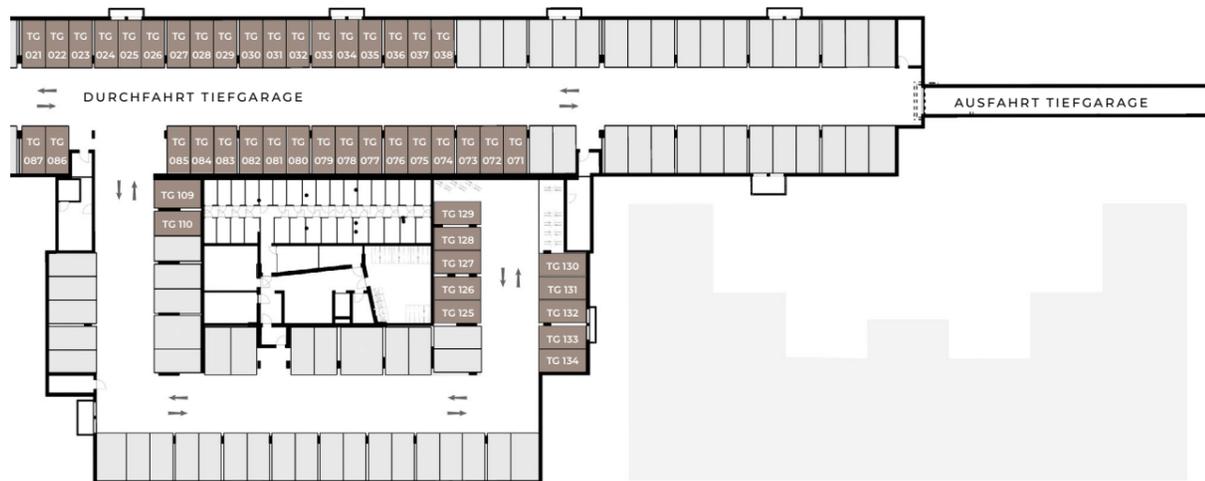
WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

PARK-RESIDENZ 3

ÜBERSICHT STELLPLÄTZE OBERIRDISCH



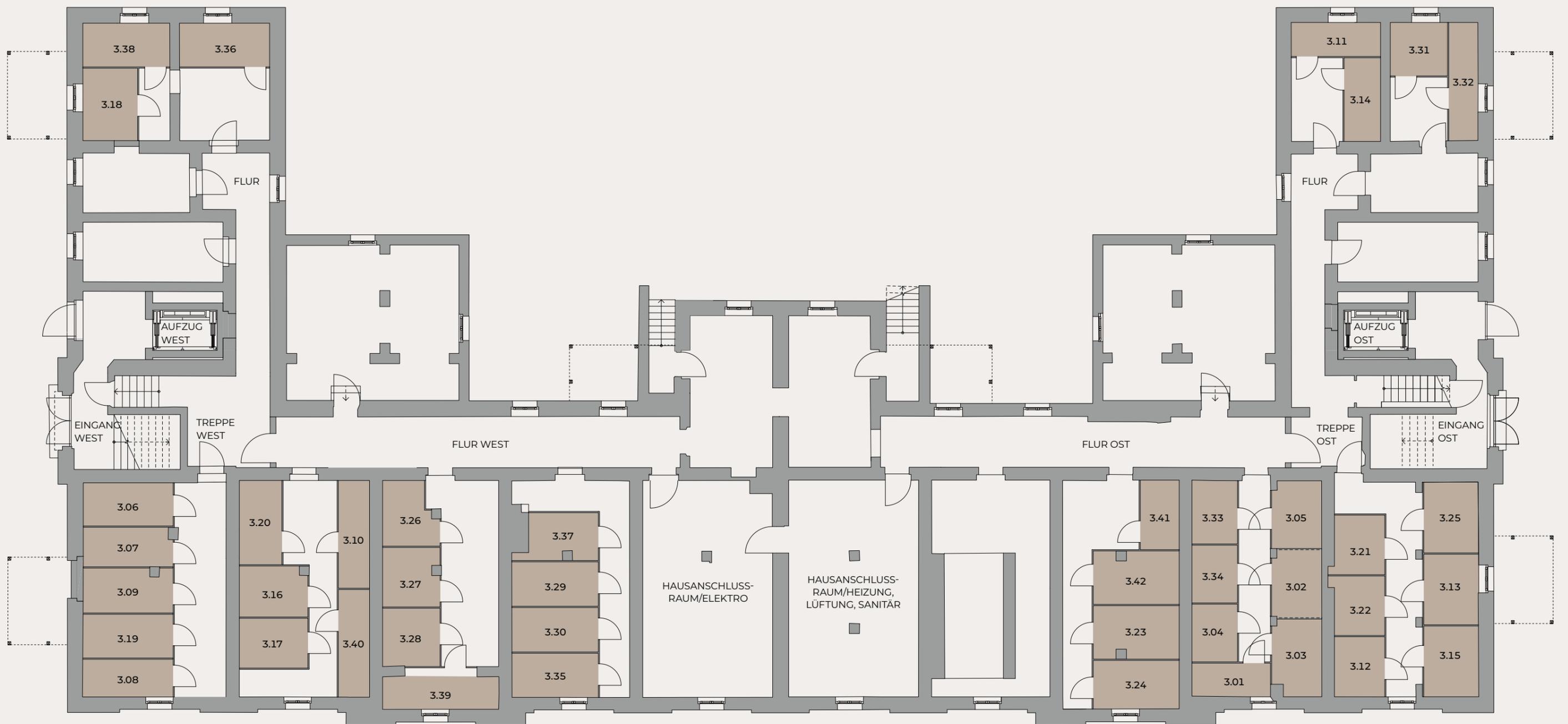
ÜBERSICHT STELLPLÄTZE TIEFGARAGE



WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.
3.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	77,21 m ²		TG 034
3.02	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,46 m ²		TG 035
3.03	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	85,06 m ²	STP 52	TG 036
3.04	Erdgeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	37,95 m ²		TG 037
3.05	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	79,11 m ²	STP 53	TG 038
3.06	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	79,31 m ²		TG 109/TG 110
3.07	Erdgeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	41,40 m ²	STP 67	
3.08	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	86,56 m ²		TG 021/TG 022
3.09	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,31 m ²	STP 66	
3.10	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	77,66 m ²		TG 023
3.11	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	83,94 m ²	STP 54	TG 079
3.12	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,87 m ²		TG 078
3.13	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	83,97 m ²	STP 55	TG 077
3.14	1. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	41,45 m ²		TG 076
3.15	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	80,23 m ²	STP 56	TG 075
3.16	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	80,35 m ²		TG 024/TG 025
3.17	1. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	41,55 m ²	STP 65	
3.18	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	85,40 m ²		TG 026/TG 027
3.19	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,35 m ²	STP 64	
3.20	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	84,93 m ²		TG 028/TG 029
3.21	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	86,90 m ²	STP 57	TG 074
3.22	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,52 m ²		TG 073
3.23	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	84,81 m ²		TG 071/TG 072
3.24	2. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	42,23 m ²		TG 129
3.25	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	81,89 m ²		TG 127/TG 128
3.26	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	82,99 m ²	STP 63	TG 030
3.27	2. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	42,08 m ²	STP 62	
3.28	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	87,23 m ²		TG 031/TG 032
3.29	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,27 m ²		TG 033
3.30	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	87,76 m ²	STP 61	TG 087
3.31	3. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	83,58 m ²		TG 125/TG 126
3.32	3. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	47,90 m ²		TG 130
3.33	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,83 m ²	STP 58	
3.34	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,14 m ²		TG 131/TG 132
3.35	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	53,61 m ²		TG 086
3.36	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,26 m ²		TG 085/TG 084
3.37	3. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	48,00 m ²	STP 59	
3.38	3. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	86,03 m ²		TG 082/TG 083
3.39	3. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	35,89 m ²	STP 60	
3.40	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,85 m ²		TG 080/TG 081
3.41	3. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	56,04 m ²		TG 133
3.42	3. Obergeschoss	1,5-Zimmer-Wohnung	36,09 m ²		TG 134

KELLERZUTEILUNG ANDRÉ NOËL PARK

ÜBERSICHT ABSTELLRÄUME PARK-RESIDENZ 3
1. UNTERGESCHOSS



102



BAU BESCHREIBUNG

„André-Noël-Park“ in Donaueschingen, Hindenburgring 19 und 19a, Haus 3, Sanierung eines Mannschaftsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus

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 3 – eines der geschützten Denkmäler – umfasst 42 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 2.728 m² sowie 47 Stellplätze in der Quartierstiefgarage und 16 oberirdische Stellplätze. Das Gebäude ist unterkellert. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.839 m².

Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Jahresprimärenergiebedarf den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für Bestandsgebäude genügen. Darüber hinaus ist nach aktuellem Stand (Dezember 2024) über die Förderbank KfW eine BEG-Förderung als Effizienzhaus Denkmal möglich.

Die gesetzliche Auflage des GEG regenerative Energien einzusetzen, wird durch eine Fernwärmeversorgung erreicht. Dies ermöglicht eine hohe Betriebssicherheit, gekoppelt mit einer hohen Wirtschaftlichkeit.

Das Dämmkonzept wurde von einem qualifizierten Gebäudeenergieberater entwickelt, der auch den Gebäudeenergieausweis erstellt und diesen nach Abschluss der Baumaßnahmen 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.

Die Schalldämmung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, der DIN 4109-1:2018-01 und in der/dem gemäß Schallschutznachweis notwendigen Dichte/Gewicht hergestellt.

Der Mindestschallschutz gemäß DIN 4109 kann bei Bauteilen, die aufgrund von Denkmalschutzauflagen zu erhalten sind, möglicherweise zum Teil nicht eingehalten werden.

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird die Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den Eigentümern, einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und den Vertretern des Bauträgers durchgeführt. Die Baugenehmigung liegt seit dem 10. Juli 2025 vor. Der Baubeginn ist für

das vierte Quartal 2025 vorgesehen. Die Gesamtfertigstellung erfolgt innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn.

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

ROHBAU

Erdarbeiten

Fachgerechter Aushub, entsprechend dem Geländeverlauf des Grundstücks, welches eine leichte Hanglage aufweist, sowie Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials. Die Arbeitsräume werden nach Fertigstellung der Abdichtung fachgerecht mit geeignetem Erdmaterial wieder verfüllt.

Abbrucharbeiten

In Teilbereichen lose Außenputzflächen werden abgeschlagen, bis auf das tragende Mauerwerk, zur späteren Aufnahme eines neuen Fassadenputzes.

Dachrinnen und Fallrohre werden, sofern beschädigt, abgebrochen und fachgerecht entsorgt.

Die Fenster und Türen, sofern nicht unter Denkmalschutz stehend, sowie teilweise vorhandene Rollläden werden ebenfalls ausgebaut und entsorgt.

Die zur Umsetzung der neuen Grundrisse entfallenden Wände sowie die Fußbodenaufbauten, sämtliche – sofern nicht unter Denkmalschutz stehende – Innenverkleidungen, Innentüren etc. werden abgebrochen und entsorgt.

Haustechnische Anlagen wie Schmutzwasserleitungen, Heizkörper etc. werden abgebrochen und entsorgt.

Entwässerungsarbeiten

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

Abdichtungsarbeiten

Die Außenwände des Untergeschosses erhalten eine vertikale Abdichtung nach WTA-Merkblatt 4-6, in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen. Wo notwendig, wird die vorhandene horizontale Absperzung ergänzt.

Betonarbeiten

Gegebenenfalls notwendige neue Fundamente im Bestand und sämtliche sonstigen Fundamente werden in Stahlbeton hergestellt. Auch gegebenenfalls notwendige neue Bodenplatten oder Geschossdecken werden in Stahlbeton hergestellt, nach der Bemessung des Tragwerksplaners. Die Stahlbetondecken können auch als Halbfertigteildeckenplatten mit Aufbeton hergestellt werden.

Maurerarbeiten

Tragende Wände können sowohl als verkleidete Stahlträgerkonstruktion als auch in Kalksandstein-/Ziegelmauerwerk hergestellt werden. Die Wahl der Tragkonstruktion richtet sich nach den Vorgaben des Tragwerksplaners und den Schallschutzbestimmungen.

Raumtrennwände, Flur- und Wohnungstrennwände können auch als doppelschaliges Metallständerwerk, System Knauf oder gleichwertig, mit Gipskartonbeplankung und innen liegender Schalldämmung erstellt werden.

Die Schalldämmung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, der DIN 4109-1:2018-01 und in der/dem gemäß Schallschutznachweis notwendigen Dichte/Gewicht hergestellt.

AUSBAU**Zimmererarbeiten**

Die vorhandene Konstruktion des Dachstuhls bleibt bis auf wenige Eingriffe im Bereich der neu einzubauenden Dachflächenfenster erhalten.

Die Dächer erhalten eine neue Zwischen- und Untersparrendämmung, nach Berechnung des Gebäudeenergieberaters.

Neue Dacheinbauten gemäß Werkplanung und Vorgaben des Denkmalamtes.

Dachdeckerarbeiten

Die vorhandene Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln bleibt erhalten und wird, wo erforderlich, ausgebessert und an neue Dacheinbauten angepasst.

Blechnerarbeiten

Sämtliche außen liegenden Fallrohre und Rinnen werden in Kupferblech ertüchtigt. Verwahrungs- und Attikableche werden aus Titanzink neu hergestellt. Der Schneefang wird verzinkt ertüchtigt. Die Vorgaben des Denkmalamtes können in Bezug auf die Materialien zu Abweichungen führen.

Fassadenarbeiten/Wärmedämmverbundsystem

Der Bestandsaußenputz bleibt erhalten. Loser Außenputz wird wie beschrieben (Abbruch) abgeschlagen und durch einen neuen Grund- und Oberputz ersetzt. Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt und nach Vorgabe durch den Bauträger.

Für eine energetische Optimierung der Gebäude erhalten die Außenwände innenseitig eine Mineralwolle-dämmung, nach Vorgabe und Berechnung durch den Gebäudeenergieberater (siehe Trockenbau).

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen noch Entscheidungen der Denkmalschutzbehörde in Donaueschingen zur Ausführung der Fassaden aus. Aufgrund denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen kann es daher zu Änderungen und Abweichungen in der Planung und Ausführung kommen.

Fensterarbeiten

Fenster/Fenstertüren/Balkontüren

Holzfenster aus heimischen Nadelholzarten, weiß beschichtet, mit Mehrscheibenverglasung. Farbe, Teilung und Details nach Wahl des Bauträgers bzw. in Absprache mit dem Denkmalamt. Die Fenster in den Wohnungen sind mit einem integrierten Lüftungssystem ausgestattet.

Sollten einzelne Fenster aufgrund einer Auflage des Denkmalamtes erhalten werden müssen, so werden diese fachgerecht aufgearbeitet.

Dachflächenfenster nach Vorgabe des Denkmalamtes mit vertieftem Einbau, z.T. als historisierende Dachflächenfenster.

Bleiben historische Bauteile (Fenster, Türen etc.) nach Vorgabe des Denkmalamtes erhalten, werden diese fachgerecht aufgearbeitet und ertüchtigt. Solche Bauteile entsprechen dann nicht den für neue Bauteile geltenden Normen, wie z. B. Wärme- oder Schallschutzanforderungen.

Fensterbänke innen

Neue Fensterbänke werden in Kunstwerkstein, hell, ausgeführt.

Fensterbänke außen

Im Wesentlichen bleiben die bestehenden Fensterbänke aus Naturwerkstein erhalten. Neue Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe an die Fenster angeglichen. Die Vorgaben des Denkmalamtes können in Bezug auf die Materialien zu Abweichungen führen.

Die Fensterbänke im Bereich von Balkontüren werden mit geriffelter Oberfläche, Farbe Alu natur eloxiert, und trittfest ausgeführt.

Verschattungsanlagen

Aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes erhalten die Fenster teilweise außen, teilweise innen liegende Textilscreens, farblich passend zur Fensterfarbe, nach Wahl des Bauträgers, Bedienung elektrisch, falls technisch möglich. Dachflächenfenster sowie Fenster, welche eine Fassadenöffnung von weniger als 1 m² ausweisen, erhalten keine Verschattungsanlagen.

Fenster und Türen des Treppenhauses und der angrenzenden Flure erhalten keine Verschattungsanlagen.

Hauszugangstüren

Die neuen Hauszugangstüren werden als Holz-Glas-Elemente ausgeführt, Farbton Weiß, in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Die Zugangstüren erhalten außen einen Griffholm oder eine Stange, innen eine Drückergarnitur mit Rosette, einen elektrischen Türöffner und einen Obentürschließer mit Rastfeststellung.

Die bestehenden Hauszugangstüren werden aufgrund einer Auflage des Denkmalamtes erhalten und fachgerecht aufgearbeitet oder nachgebildet.

Schlosserarbeiten

Geländer

Die Treppengeländer der Bestandstreppenhäuser werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt aufgearbeitet und, sofern erforderlich, umgebaut.

Die Geländer erhalten anschließend eine Lackierung nach Vorgabe des Bauträgers und in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Flachstahlgeländer im Außenbereich in feuerverzinkter Ausführung.

Sollten Geländer im Außenbereich aufgrund einer Auflage des Denkmalamtes erhalten werden müssen, so werden sie fachgerecht aufgearbeitet.

Stahltüren

Türen zwischen Treppenhaus und öffentlichen Fluren sowie Zugänge zu den Nebenräumen im UG werden als Stahlblechtüren, farbig beschichtet, oder als Holz-Glas-Elemente ausgeführt, nach Wahl des Bauträgers.

Balkone

Beschichtete Aluminiumbalkone, alternativ Stahlbalkone, komplett verzinkt bzw. korrosionsgeschützt, mit verzinktem und beschichtetem Flachstahlgeländer und satinierter Verglasung als Sichtschutz, als Vorstellbalkon gemäß Planung. Farbgebung nach Wahl des Bauträgers, in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Die Balkone werden über Fallrohre an der Außenfassade entwässert.

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen noch Entscheidungen der Denkmalschutzbehörde zur Ausführung der Balkone aus. Aufgrund denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen kann es daher zu Änderungen und Abweichungen in der Planung und Ausführung kommen.

Trockenbauarbeiten

Die Rauntrennwände und Wohnungstrennwände werden als Metallständerkonstruktion, System Knauf oder gleichwertig, mit Gipskartonbeplankung und innen liegender Schallschutzdämmung entsprechend den Vorgaben des Schallschutzgutachters errichtet. Die ausgebauten Dachflächen erhalten innenseitig eine Gipskartonverkleidung auf einer Lattenunterkonstruktion sowie eine Dampfbremse in Form einer dicht verklebten Kunststoffbahn.

Abgehängte Decken

Innen liegende Räume, insbesondere Bäder und

Zimmerflure, erhalten, wo technisch erforderlich oder aufgrund von Anforderungen des Schall- und Brandschutzes notwendig, abgehängte Gipskartondecken. Diese Decken werden tapezierfertig hergestellt.

Vorsatzschale Außenwände

Die Außenwände erhalten eine wärmegegedämmte Vorsatzschale, System Knauf oder gleichwertig, mit einer innen liegenden Mineralwolldämmung und Dampfbremse. Stärke und Wärmeleitgruppe nach Berechnung des Gebäudeenergieberaters.

In Teilbereichen kann auch ein Wärmedämmputz zur Ausführung kommen. Stärke und Wärmeleitgruppe nach Berechnung des Gebäudeenergieberaters.

Innenputzarbeiten

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

Der Putz auf den Bestandswänden bleibt, wo technisch möglich, erhalten und wird flächig überarbeitet und vorbereitet für die Aufnahme einer Tapete wie zuvor beschrieben.

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

Die Wände der Abstell- und Technikräume im UG verbleiben bis auf die Treppenhaus- und Aufzugschachtwände aufgrund Denkmalschutzauflagen größtenteils unverputzt.

Estricharbeiten

Sämtliche Wohnungen erhalten Estrichaufbauten, geeignet für Fußbodenheizung.

Die Flure, welche die Treppenhäuser mit den Wohneinheiten verbinden, erhalten ebenfalls einen schwimmenden Estrich.

Die Aufbauart und -höhe richtet sich nach den schallschutztechnischen Anforderungen.

Bodenbelagsarbeiten

In Wohn- und Schlafräumen, Koch- und Essbereichen sowie in Fluren, in Abstellräumen ohne Waschmaschinenanschluss und – soweit vorhanden – Kinderzimmern wird ein Vinylplankenbelag, Fabrikat Green-Flor, Collection Nature Living 30, 228,6 mm x 1.219 mm x 2,0 mm/0,3 mm, oder gleichwertig, Design nach Wahl des Bauträgers, verlegt. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband.

Die Sockelleisten werden passend zum Bodenbelag ausgeführt, Farbton Weiß.

Fliesenarbeiten

Die Böden in Bädern, WC-Räumen sowie Abstellräumen der Wohnungen mit Waschmaschinenanschluss erhalten einen Feinsteinzeug-Fliesenbelag, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Format: ca. 30 cm x 60 cm oder gleichwertig. Der Duschbereich wird mit denselben Fliesen im Format ca. 30 cm x 60 cm ausgebildet, Größe gemäß Planung. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband.

Die Wände in den Bädern und WC-Räumen werden teilweise mit Fliesen, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Format: ca. 30 cm x 60 cm, oder gleichwertig belegt. Im Duschbereich werden 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 Beläge des Treppenhauses, der Treppenstufen und der angrenzenden Flure werden nach Vorgabe

des Denkmalschutzes mit einem Fliesenbelag neu hergestellt.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Alle innen liegenden Wohnungseingangstüren sind Schallschutztüren im Sinne der DIN 4109-1, Tabelle 2, Zeile 19 (Rw >= 37 dB), einschließlich Schallex-Schiene und Profilzylinder. 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 weißen Beschichtung in CPL-Qualität. Die Durchgangshöhe beträgt ca. 213 cm (Rohbaumaß), die Breite beträgt ca. 101 cm (Rohbaumaß).

Zimmertüren

Die Umfassungszargen und die Türblätter werden als Holztüren in CPL-Qualität, weiß, ausgeführt, Einsteckschloss mit Buntbart, Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosettenabdeckung, Türhöhe: ca. 213 cm (Rohbaumaß) – wo technisch und wirtschaftlich möglich. Zimmertüren haben eine Breite von 88,5 cm, Nebenräume, wie Badezimmer, WC-Räume und Abstellräume können auch eine Türbreite von 76 cm (Rohbaumaß) sowie einen erhöhten Bodenabstand haben.

Schiebetüren – falls laut Planung vorgesehen – werden als Holztüren mit glatter Oberfläche ausgeführt, mit Laufschiene auf der Wand, ohne Schloss.

Bad- und WC-Türen

Ausführung wie Zimmertüren, jedoch Türblatt mit erhöhtem Bodenabstand für Zuluft (Unterschnitt: ca. 15 mm), Abschließmöglichkeit über Bad-Garnitur, Edelstahl-Drücker mit Rosettenabdeckung.

Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten eine Raufasertapete, mittlere Struktur, mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wandflächen der

Bäder und Duschräume oberhalb der gefliesten Bereiche sowie die Decken erhalten eine Q3-Spachtelung mit weißem Anstrich.

Sichtbare Balken der Dachkonstruktion sowie innen liegende Stahlbauteile erhalten eine Beschichtung gemäß Farbkonzept, sofern sie nicht aufgrund von brandschutztechnischen Auflagen verkleidet werden müssen.

Die Deckenuntersichten außerhalb der Wohnungen, die Untersichten der massiven Treppenläufe und die Treppenwangen werden gespachtelt und erhalten einen Dispersionsfarbanstrich. Die öffentlichen Flure sowie die Treppenhauswände werden mit einem weißen Oberputz versehen.

Unverputzte Wände und Decken der Anbindeflure sowie Funktionsräume (z. B. Technikraum) im UG und gedämmte Wand- und Deckenflächen erhalten keinen Anstrich. Gemäß Auflage Denkmalschutz bleiben Mauerwerks-/Natursteinwände unverputzt. Böden der Abstellräume außerhalb der Wohneinheiten, deren Anbindeflure sowie Funktionsräume (z. B. Technikraum) erhalten einen staubbindenden Anstrich.

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 Videosprechanlage ausgeführt.

Schließanlage

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

Baureinigung

Sämtliche sichtbaren Oberflächen werden vor der

Wohnungsabnahme grundgereinigt. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Beschilderung

Die Technik- und Funktionsräume erhalten eine Beschilderung.

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 Technikraum im UG.

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 verantwortlich.

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

Jede Wohneinheit erhält im Bad/Duschbad 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 Nebenraumanschlüsse vom Hauptlüfter mit entlüftet. Diese Entlüftungsanlagen stellen keine Be- und Entlüftungsanlage 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/Duschbad

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

Waschtisch in WC-Räumen

Keramik-Handwaschbecken, Fabrikat V & B Architectura, Farbe Weiß, Größe nach Planung. Einhand-

Waschtischarmatur, Oberfläche Chrom. Handtuchhaken, 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 und 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 vier 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. Die Hauseingänge werden 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. 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

Bad

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

Separates WC

- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle,

1 Steckdose am Waschbecken

Kochen

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

Wohnen/Essen

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

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
- 5 Steckdosen

Kinder-/Arbeitszimmer

- 1 Deckenbrennstelle,
- 4 Steckdosen,

Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

Balkon

- 1 Wandleuchte, Farbe nach Wahl des Bauträgers, von innen schaltbar,
- 1 Feuchtraumsteckdose (im Erdgeschoss von innen schaltbar, mit Kontrollleuchte)

Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Waschmaschinenanschluss mit zusätzlicher Steckdose für Kondentrockner. Standort für den Waschmaschinen- und Trockneranschluss ergibt sich aus den entsprechenden Planungsunterlagen.

Abstellräume im Untergeschoss

- 1 Ovalleuchte als Deckenleuchte,
- 1 Steckdose

Allgemein/Gemeinschaftsräume

Flure und Treppenräume 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.

Einbauküchen

Jede Wohnung erhält eine Nolte-Einbauküche, M20 Manhattan Uni. Ausgestattet mit Unterschränken, nach Aufmaß, und mit Hängeschränken, nach Aufmaß. Zum Arbeitsplattendekor und zu den Küchenfronten farblich passende Nischenverkleidung. Ausstattung mit Markenelektrogeräten: Kühl-Gefrierkombination, 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

Jedes Treppenhaus wird mit einem Aufzug, Fabrikat Haushahn oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers, ausgestattet. Dieser fährt alle oberirdischen Etagen an. Das Untergeschoss erhält keine Haltestelle.

Brandschutz

Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung des baulichen Brandschutzes, werden gemäß den Vorgaben aus der Baugenehmigung umgesetzt.

AUSSENANLAGEN

Pflasterarbeiten

Errichtung der Außenanlagen, einschließlich der neuen Wege und Stellplätze, erfolgt mit wasser-durchlässigem „Öko“-Pflaster oder gleichwertigem teilversickerungsfähigen Material. Ausführung gemäß Außenanlagenplan, nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Beläge der Balkone

Die Balkone erhalten einen Belag aus WPC-Dielen oder gleichwertig. Farbwahl durch den Bauträger, in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Landschaftsbauarbeiten

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

Fahrradabstellplatz

Es werden Fahrradabstellplätze in den hofseitigen Anbauten geschaffen. Die Gestaltung erfolgt nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

Müllhaus

Das Müllhaus wird außerhalb des Gebäudes im Bereich der oberirdischen Parkplätze platziert. Die Gestaltung erfolgt nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

QUARTIERSTIEFGARAGE

Es wird eine Tiefgarage für das gesamte Quartier in Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fahr- und Parkflächen werden mit Betonpflastersteinen errichtet und dauerhaft beschriftet. Aufgrund von eingetragem Regen- oder Schmelzwasser kann es zu kurzfristiger Pfützenbildung kommen. Beleuchtung gemäß

Elektroplanung. Von der Tiefgarage aus wird kein direkter Zugang in das Gebäude geschaffen.

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

Es ist eine natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage vorgesehen. Die dazu notwendigen unverschließbaren 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 zu werden. Die Leitungsführung vom Versorgungsraum zum Stellplatz sowie der Ladepunkt müssen vom Nutzer nachgerüstet werden.

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

Der betriebsfertige Ausbau sowie das Konzept für die Abrechnung sind durch die WEG zu klären.

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

Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung des baulichen Brandschutzes werden gemäß den Vorgaben aus der Baugenehmigung umgesetzt. Die Tiefgarage unterliegt der VwV-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.

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 Bau-

werks, 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 1045 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.

Da die Gebäudesubstanz aus dem Anfang des 20. Jahrhundert stammt, bestehen die Kellerwände im Wesentlichen aus Mauerwerk, dessen Bestand im Rahmen der Sanierung größtenteils unverändert bleibt. Die Kellerwände entsprechen daher weder der Optik, noch von der Nutzungs- und Lagermöglichkeit den heutigen Neubaustandards. Dies gilt auch für die Zeit nach der Durchführung von Abdichtungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es in den Kellerräumen zu Feuchtigkeitsbildung kommen kann und somit in den Kellerräumen keine Gegenstände gelagert werden können, die feuchtigkeitsempfindlich sind. Im Falle von Vermietungen wird empfohlen, entsprechende Hinweise in die Mietverträge aufzunehmen.

Aufgrund der historischen Bausubstanz kann es in allen Geschossen erforderlich sein, zusätzliche Rampen,

Stufen oder Absätze auszubilden, um Unebenheiten der Baukonstruktion auszugleichen. Werden Türen in bestehende Türöffnungen eingebaut, kann die Türhöhe bei Türen auch bei minimal 2,01 m (Rohbaumaß) liegen.

Die Ebenheitstoleranzen für den Neubau werden bei Bestandsbauteilen nicht in allen Fällen eingehalten.

Im Kellergeschoss kann in Teilbereichen die Nutzung in der lichten Höhe durch Leitungstrassen oder statische Bauteile eingeschränkt sein. Aufgrund der historischen Bausubstanz liegt die lichte Raumhöhe in Teilbereichen des Kellergeschosses unter 2,00 m.

Für die Bepflanzung kann nur eine Gewährleistung 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 Ver fugungen 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 oder aufgrund behördlicher Brandschutzauflagen 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 25. August 2025

110

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

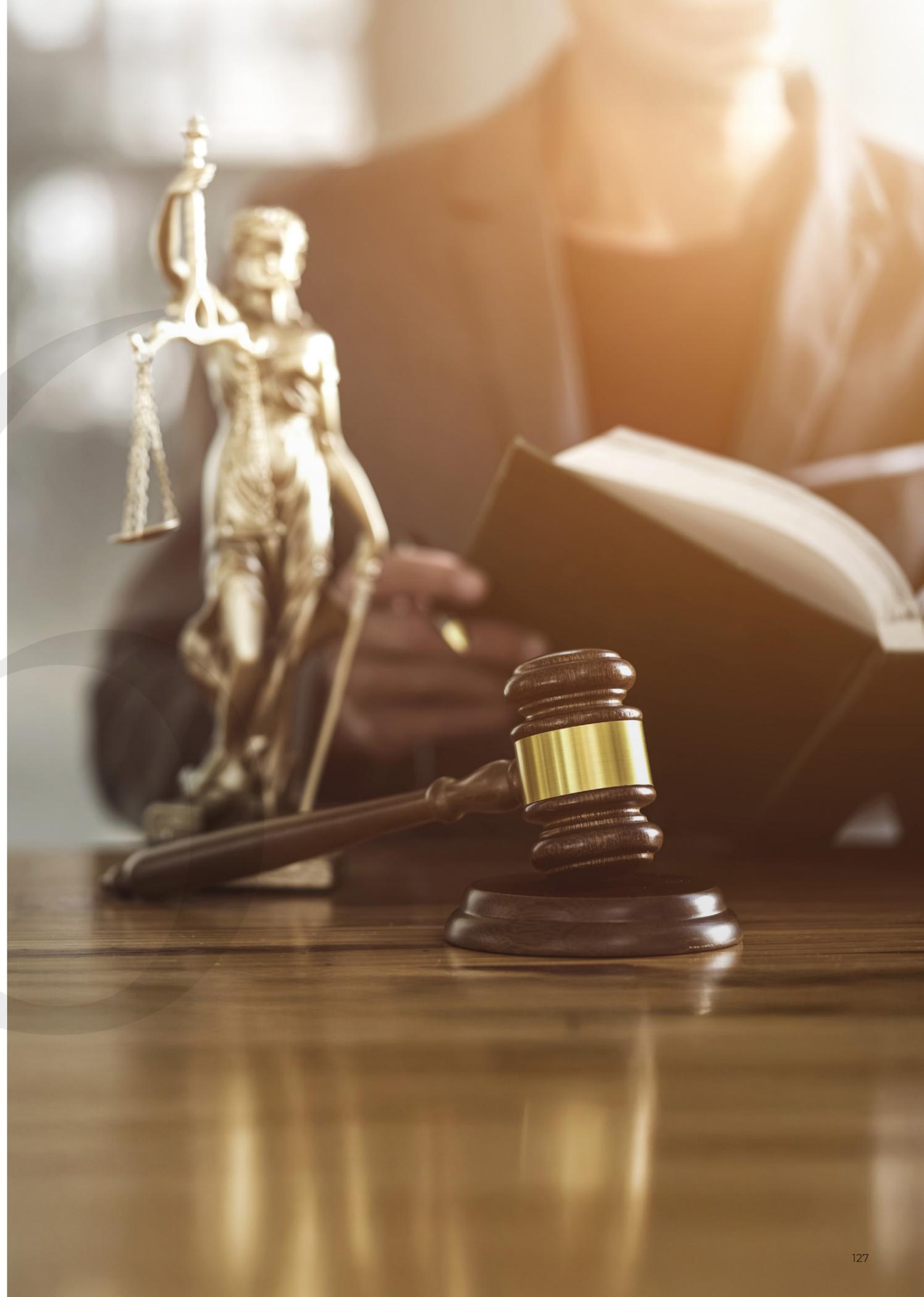
LANGENHARD VILLEN LAHR

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

120



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 (vergleiche 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). Darüber hinaus können sich auch durch die Nutzung der gastronomischen Gewerbeflächen im Nachbargebäude störende Emissionen ergeben, die sich negativ auf die Mieternachfrage beziehungsweise auf die zu erzielende Miethöhe auswirken.

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 oder den Wegzug von Arbeitgebern, den Wegfall von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sowie durch einen Anstieg der Lärmemissionen aufgrund 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

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Kasernengebäude (Mannschaftsgebäude), das zwischen 1914 und 1922 errichtet wurde und umfassend saniert werden soll, wobei aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben eine Vielzahl von Gewerken im Bestand erhalten werden muss. Aus diesem Grunde ist die Haftung der Verkäuferin für Mängel an der unverändert bleibenden Altsubstanz ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Mängel, die aufgrund von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Unterlassen notwendiger Sanierungsmaßnahmen entstehen, wobei an den Nachweis dieser Mängel so hohe Anforderungen gestellt werden, dass eine Inanspruchnahme der Verkäuferin normalerweise scheitert. Sollten sich also nach der Abnahme der Immobilie Mängel an der Altsubstanz zeigen, muss der Anleger diese in der Regel auf eigene Kosten beheben.

Auch die Haftung der Verkäuferin für Größe und Zustand von Grund und Boden, das heißt für in der Örtlichkeit falsch markierte Grenzen oder vorhandene, bislang nicht entdeckte Altlasten, 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 damit zu zusätzlichen Kosten für den Anleger führen.

4 Geplante Bauausführung

Im Rahmen dieses Angebots sind nach dem Erwerb der Immobilie noch umfangreiche Bau- und Sanierungsarbeiten durch die Verkäuferin erforderlich. Deshalb 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.

Bei einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie ist aber nicht auszuschließen, dass die tatsächliche Ausführung der Sanierung von der in der Baubeschreibung dargestellten Planung abweicht, da die zuständigen Denkmalschutzbehörden trotz bereits erteilter Genehmigungen auch noch während der Sanierungsphase wesentlichen Einfluss auf die Erhaltung sowie die Restaurierung und Wiederherstellung historisch bedeutender Gebäudeteile nehmen.

Auch 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 fehlende Balkone oder Loggien, unzureichende Abstellflächen, offene beziehungsweise innen liegende Küchenbereiche oder nicht ausreichend dimensionierte Küchenzeilen, Durchgangszimmer oder von außen leicht einsehbare Bereiche, 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 Kredit-

mitteln 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 Sanierungsimmobilien können darüber hinaus auch schon vor Abschluss der Baumaßnahmen erhebliche Zinsen für bereits ausgezahlte Darlehensmittel sowie Bereitstellungszinsen für noch nicht beanspruchte Darlehensteile anfallen, die in der Regel entweder aus bestehenden Eigenmitteln oder aus anderen Einnahmen gedeckt werden müssen.

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.

Zudem ist zu beachten, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Anlage der Wohnungsgrundbücher

abgerufen werden kann. Bei dem in diesem Prospekt angebotenen Wohnungseigentum ist diese Voraussetzung noch nicht erfüllt, sondern sie unterliegt noch behördlichen Verfahren, auf deren zeitlichen Ablauf die Verkäuferin keinen Einfluss hat.

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.

Darüber hinaus 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 Denkmaleigenschaft oder die energetische Qualität der Immobilie –, 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 derzeit die Möglichkeit, Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Form von zinsvergünstigten Darlehen und Tilgungszuschüssen im Rahmen des Kreditprogramms 261 („Effizienzhaus Denkmal“) in Anspruch zu nehmen. Die für das vorgenannte Programm 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 die vorgenannte 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, droht dem Anleger nicht nur die vollständige oder teilweise Kündigung des Förderdarlehens, 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, die Erklärungen des Vertreters 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 Baufortschritt, entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), nach der von der Verkäuferin bis zu sieben Teilbeträge für festgelegte Bauleistungen in Rechnung gestellt werden können. Trotz Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungsplans kann aber nicht ausgeschlossen werden,

dass die Höhe der jeweiligen Rate nicht dem Wert der erbrachten Bauleistung entspricht. Zudem ist der Anleger gehalten, vor Zahlung einer Rate zu prüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Baustand 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 Kalendertagen, 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 noch zu sanierenden Immobilie von der Verkäuferin nach Vertragsabschluss noch umfangreiche Bauleistungen zu erbringen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mangelnde Leistungsfähigkeit der Verkäuferin oder auch ohne deren Verschulden, durch höhere Gewalt (Witterungseinflüsse, Brand, Streik, Pandemien oder Ähnliches), durch Auffinden bisher unbekannter Altlasten oder Kampfmittel oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, der Bau abweichend von der ursprünglichen Planung später begonnen wird, während der Bauzeit ins Stocken gerät oder sogar ganz eingestellt wird. Bei Sanierungsimmobilien besteht darüber hinaus das Risiko, dass sich erst während der Bauphase,

zum Beispiel aufgrund von bis dahin nicht bekannten, denkmalrechtlich relevanten Befunden oder einer unerwarteten, tiefgehenden Schädigung der zu erhaltenden Bausubstanz, ein zusätzlicher Sanierungsaufwand ergibt, der zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeit führt. Terminüberschreitungen bei der Herstellung der Bezugsfertigkeit oder der Fertigstellung der Immobilie sollten deswegen vom Anleger einkalkuliert werden. Dies gilt insbesondere, wenn zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt worden sind, da die Verkäuferin auf die Dauer der Bearbeitung durch die Behörden entweder gar nicht oder nur begrenzt Einfluss nehmen kann.

Durch Verzögerungen bei der Fertigstellung können kalkulierte Mieten in der Regel erst verspätet vereinnahmt und eventuelle Steuervorteile erst in späteren Perioden geltend gemacht werden. Dies kann aufseiten des Anlegers zu erhöhten Finanzierungskosten sowie zu Deckungslücken bei der Liquiditätsplanung führen. Ist im Kaufvertrag ein Fertigstellungstermin zugesagt, haftet die Verkäuferin zwar grundsätzlich für Verzugsschäden, die sie selbst zu vertreten hat, das Kostenrisiko 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.

Aber auch bei vertragsgemäßer Fertigstellung des hier angebotenen Gebäudes gilt es zu bedenken, dass es sich vorliegend nur um einen Teilabschnitt einer Gesamtentwicklung handelt. Weitere Bauabschnitte werden erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht errichtet, wodurch sich negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit beziehungsweise auf bestehende Mietverträge oder den Wert des Objektes ergeben können.

10 Abnahme und Gewährleistung

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

Dabei gilt es zu beachten, dass die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann. Erklärt der Anleger – trotz Belehrung über die Rechtsfolgen einer verweigerten Abnahme und trotz 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. Dabei ist zu beachten,

dass sich diese Gewährleistung nur auf die nachträglich erbrachten Sanierungsleistungen, nicht aber auf die historische Gebäudesubstanz bezieht. Für die mitverkaufte Einbauküche beträgt der Verjährungszeitraum lediglich zwei Jahre ab Übergabe der Einbauküche an den Anleger. Nach Ablauf der vorgenannten Fristen wird der Anleger normalerweise keinen finanziellen Ausgleich für auftretende Mängel erhalten, sondern muss die Kosten für die Beseitigung der Mängel selbst aufbringen. Daher ist anzuraten, rechtzeitig vor Ende der Gewährleistungsfrist eine Bestandsaufnahme durchzuführen respektive durch Sachverständige durchführen zu lassen, erkannte Mängel zu rügen und die sich daraus ergebenden Rechte gegenüber der Verkäuferin durchzusetzen. Die dabei entstehenden Kosten für die Begutachtung, aber auch im Rahmen der Durchsetzung eventuell anfallende Anwalts- und Gerichtskosten hat zunächst der Anleger zu tragen; genauso trägt er das Risiko, dass die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt nicht mehr leistungsfähig ist.

11 Insolvenz der Verkäuferin

Nicht auszuschließen ist, dass die Verkäuferin durch ungünstige Umstände nach Kaufvertragsabschluss dauerhaft leistungsunfähig und damit insolvent wird. Zwar ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung in das Grundbuch der Eigentumserwerb durch den Anleger gesichert, nicht jedoch die Fertigstellung der von der Verkäuferin geschuldeten Bauleistungen. Für diese muss der Anleger, gegebenenfalls zusammen mit den weiteren Miteigentümern, selbst Sorge tragen. Ein solches Vorgehen ist mit einem erheblichen organisatorischen und finanziellen Mehraufwand verbunden und setzt Einigkeit zwischen allen Miterwerbern voraus, insbesondere auch hinsichtlich der Kostentragung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich im Falle der Insolvenz der Verkäuferin die Baukosten wesentlich erhöhen werden und die geplante Bauzeit erheblich überschritten wird. Auch das endgültige Scheitern der Investition ist nicht ausgeschlossen. Daneben

wird für vorhandene oder später auftretende Mängel an bereits erstellten Gewerken von der Verkäuferin kein Ersatz zu erlangen sein. Ferner 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 Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung durch Beschlüsse getroffen. Hierfür ist mit wenigen Ausnahmen die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Der Anleger ist also, will er an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, zwingend darauf angewiesen, an der Versammlung persönlich oder – soweit angeboten – im Wege der digitalen Kommunikation teilzunehmen oder sich anhand der Einladung zu einer solchen Versammlung vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und entsprechende Weisungen und Vollmachten zu erteilen. Letztendlich muss sich der Anleger aber darüber im

Klaren sein, dass in der Eigentümerversammlung in der Regel Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden und dass der Einzelne solche Beschlüsse, auch wenn er anderer Auffassung ist, gegen sich gelten lassen und die damit eventuell verbundenen Einschränkungen und Kosten mittragen muss.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, durch die in Bezug auf die notwendigen Mehrheiten bei der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer die bisherige Rechtslage 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 einzelner Neuregelungen erst mit fortschreitender Rechtsprechung einstellen.

2 Kosten des Gemeinschaftseigentums, der Wärmelieferung und Medienversorgung

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

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

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

Zu den nicht umlagefähigen Kosten zählen, neben den Kosten der Verwaltung und weiteren Positionen, insbesondere die Kosten der Instandsetzung sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Letztere dient der Finanzierung künftig notwendig werdender Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Die Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen und orientiert sich dabei in der Regel nicht an der Restnutzungsdauer beziehungsweise dem Ersatzbedarf einzelner Gewerke oder technischer Anlagen. Deswegen kann die Zuführung zur Erhaltungsrücklage aufgrund geplanter Instandsetzungsmaßnahmen während der Haltedauer der Immobilie erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Reicht die Rücklage nicht aus, um notwendige Reparaturen zu bestreiten, muss der Fehlbetrag durch Sonderumlagen gedeckt werden, die der Anleger entsprechend den gefassten Beschlüssen zu entrichten hat, in der Regel aus Eigenkapital. Da weder die Zuführung zur

Erhaltungsrücklage noch etwaige Sonderumlagen an den Mieter weitergereicht werden können, wirken sie sich direkt auf die Rentabilität der Investition aus und können unter Umständen die Liquidität und das Vermögen des Anlegers erheblich belasten. Gleiches gilt auch für die Kosten kleinerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die in der Regel nicht aus der Erhaltungsrücklage, sondern aus dem Hauskonto der Eigentümergemeinschaft bestritten werden und damit direkten Einfluss auf die Höhe des zu entrichtenden Hausgeldes haben.

Bei der Bewertung der genannten Instandhaltungsrisiken ist zu berücksichtigen, dass das hier angebotene Gebäude nur einen Teil der Gesamtentwicklung „André-Noël-Park“ darstellt, die insgesamt fünf Gebäude sowie eine entsprechende Anzahl an 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 Zuwegungen, Rigolen und Regenauffangbereiche, der Kinderspielplatz sowie die Fahrflächen und Zugangsbereiche nebst den dafür notwendigen 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.

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 im Gemeinschaftseigentum gilt es 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 soll von der naturenergie hochrhein AG zur Verfügung gestellt werden, mit der ein entsprechender Wärmelieferungsvertrag für die Dauer von zunächst fünf Jahren geschlossen wurde (vergleiche Anlage 3 der Verweisungsurkunde). Da die Gebäude des Areals nicht über eigene Wärmeerzeugungsanlagen verfügen, sind die Eigentümer der angeschlossenen Liegenschaften an den jeweiligen Betreiber der Wärmeerzeugungsanlagen 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 Mediensignalen, 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 Dieter Kuhn Immobilienservice GmbH, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – ohne gesonderten Beschluss – im Außenverhältnis gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Die WEG-Verwalterin 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 nötig, auch vor Ort, dass die WEG-Verwal-

terin ihren vertraglich übernommenen Pflichten mit der erforderlichen Sorgfalt nachkommt.

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

4 Sondereigentum

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

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so ist er verpflichtet, sein Sondereigentum dem Mieter bei Mietbeginn in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietdauer aufrechtzuerhalten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, geht der Anleger das Risiko von Mietminderungen ein und macht sich möglicherweise gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. Die entstehenden Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums muss der Anleger dabei allein tragen; diese Kosten sind bei vertragsgemäßem

Gebrauch der Mietsache in der Regel nicht vom Mieter zu erlangen und können auch nicht aus der Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum beglichen werden. Die vorgenannte Instandhaltungsverpflichtung umfasst auch mitvermietete Einbauten und technische Anlagen, wie zum Beispiel Einbauküchen und elektrische Verschaltungen. 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 Mietinkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und geht erforderlichenfalls außergerichtlich und gerichtlich gegen säumige Mieter vor. Sie organisiert die Beseitigung von Mängeln im Sondereigentum und beauftragt die entsprechenden Firmen, kümmert sich bei einem Mieterwechsel um die Anschlussvermietung und die Abnahme und Übergabe des Sondereigentums sowie um den Einzug und die Abrechnung der Mietkaution.

Nicht alle vorgenannten Leistungen sind dabei mit der monatlich zu entrichtenden pauschalen Vergütung abgegolten; einige müssen zusätzlich honoriert werden. Der genaue Umfang der Sondereigentumsverwaltung sowie die für die jeweiligen Leistungen zu entrichtende Gebühr werden in einem gesondert abzuschließenden Dienstleistungsvertrag geregelt, der deswegen vor Abschluss sorgfältig geprüft werden muss, da die Kosten der Sondereigentumsverwaltung generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Grundsätzlich steht es dem Anleger frei, sein Sondereigentum auch selbst zu verwalten. Er muss dann aber sicherstellen, dass er fachlich und zeitlich in der Lage ist, sämtliche Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung wahrzunehmen. Entscheidet sich der Anleger, eine SE-Verwalterin zu beauftragen, ist er bei der Auswahl in der Regel auf die WEG-Verwalterin oder auf ein Verwaltungsunternehmen, das bereits für andere Miteigentümer die Bewirtschaftung des Sondereigentums übernommen hat, beschränkt, da normalerweise kein drittes Unternehmen die Verwaltung einer einzelnen

Einheit überhaupt oder zu vertretbaren Kosten übernehmen wird.

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

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

6 Vermietung

Nutzt der Anleger seine Wohnung nicht selbst, wird er sie in der Regel an Dritte vermieten.

Dabei ist zu beachten, dass die Herstellung der Bezugsfertigkeit der Wohnung gegebenenfalls zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem eine Vermietung witterungsbedingt schwierig ist, und dass außerdem zu diesem Zeitpunkt eine Vielzahl gleichwertiger Wohnungen sowohl im selben als auch in weiteren Gebäuden des Gesamtareals zur Vermietung ansteht.

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 Nachbargebäudes (Haus 2) – etwa durch Gastronomiebetriebe – temporäre Beein-

trächtigungen 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 die restriktiven Eingriffe der Gesetzgebung in die freie Preisbildung am Mietmarkt in Zukunft noch verstärken und auch auf neu geschaffenen Wohnraum 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 Bundesgerichtshof 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 Balkonen und Terrassen zu einer Reduzierung der Mietfläche, einhergehend mit niedrigeren Mieteinnahmen, führen kann.

Ungeachtet einer wirksamen Vereinbarung der anzurechnenden Flächen von Balkonen und Terrassen im Mietvertrag ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Abrechnung der Betriebskosten nur die tatsächliche Wohnfläche heranzuziehen. Da die Wohnflächenverordnung als Berechnungsgrundlage die Anrechnung von Balkonen und Loggien 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 Maklergebühren, die er selbst zu tragen hat, ausreichend finanzielle Vorsorge treffen. Dabei ist zu beachten, dass, beeinflusst von Lage, Ausstattung, Größe und Zuschnitt der Wohnung, Mieterwechsel und damit Leerstände gehäuft auftreten und somit die vorgenannten Kosten auch mehrfach und gehäuft anfallen können.

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

Bei den hier angebotenen Wohnungen ist das Risiko von Mietkürzungen zudem erhöht, da es sich bei dem hier angebotenen Gebäude nur um einen Teil einer Gesamtentwicklung handelt. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers, insbesondere auch der Außenanlagen, kann sich zeitlich versetzt über mehrere Jahre erstrecken, deswegen ist nicht auszuschließen, dass Mietparteien – trotz entsprechender Belehrungen im Mietvertrag – die Miete aufgrund von Schall- und Staubemissionen mindern.

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

7 Erstvermietungsgarantie

Die Verkäuferin verspricht im notariellen Kaufvertrag eine Erstvermietungsgarantie, die dem Anleger ab dem dritten auf den Besitzübergang folgenden Monat – unabhängig vom tatsächlichen Vermie-

tungsstand – 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 Leerstands selbst tragen muss.

IV RISIKEN WÄHREND DER EXITPHASE (WIEDERVERÄUSSERUNG)

Bei der Prognose einer möglichen Wertsteigerung der Vermögensanlage ist zu berücksichtigen, dass der bezahlte Kaufpreis – neben den Kosten für das Grundstück sowie für die Planung und Errichtung des Gebäudes – auch nicht wertbildende Bestandteile, wie beispielsweise die Finanzierungskosten und die Marge der Verkäuferin sowie weitere Dienstleistungskosten, insbesondere auch die Aufwendungen für den Vertrieb, beinhaltet. Letztere können, selbst bei durchgängig gleicher Preisgestaltung, unterschiedlich hoch sein und sind bei Interesse bei der Verkäuferin zu erfragen. In der Regel liegen sie aber über einer üblicherweise zu erwartenden Maklerprovision. Zusätzlich entstehen dem Anleger durch den eigentlichen Erwerbsvorgang weitere Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, zusätzliche Vermittlungskosten sowie üblicherweise Finanzie-

rungskosten, insbesondere auch Bauzeitinsen. Alle diese Kosten schlagen sich nicht im Substanzwert der Immobilie nieder, sondern müssen zunächst durch eine entsprechend lange Haltedauer und die daraus erwartete Wertsteigerung kompensiert werden. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Wertsteigerung, wenn sie denn überhaupt eintritt, in der Regel nicht linear verläuft, sondern natürlichen Marktschwankungen und -korrekturen unterworfen ist.

Zudem muss der Anleger dem Umstand Rechnung tragen, dass er die Immobilie nach einer entsprechenden Haltezeit in der Regel im vermieteten Zustand veräußern wird, sodass ein Eigennutzer, insbesondere bei Wohnungen mit nicht eigennutzergerechter Grundrissgestaltung oder Wohnungsgröße, als Erwerber eher nicht infrage kommt, sondern ein Kapitalanleger als Käufer gefunden werden muss. In diesem Fall wird sich ein zu erzielender Verkaufspreis im Wesentlichen auf der Basis des Risiko-Rendite-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.

Auch die Denkmaleigenschaft der Immobilie kann sich bei einer Veräußerung preismindernd auswirken, da ein potenzieller Erwerber an diese denkmalschutzrechtlichen Auflagen und Einschränkungen gebunden ist, ohne dass ihm entsprechende steuerliche Vorteile zufließen. Insbesondere können aufgrund der Denkmaleigenschaft das äußere Erscheinungsbild sowie die grundlegende Struktur und die energetische Qualität der Immobilie nicht oder nur eingeschränkt an eine veränderte Markt- bzw. Mieternachfrage angepasst werden, was sich auf die Wirtschaftlichkeit und damit auf den Verkaufspreis negativ auswirken kann.

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 Ein-

griffe 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 Betriebs- und Wohnsitzfinanzämter weitere Risiken. So existiert zum Beispiel derzeit noch keine einheitliche Anwendungspraxis beziehungsweise höchstrichterliche Rechtsprechung hinsichtlich der Auslegung des § 15b EStG, der die Verrechnung von Verlusten aus Steuerstundungsmodellen mit positiven Einkünften aus anderen Steuerquellen verbietet (vergleiche „Steuerliche Grundlagen“, Abschnitt II, Ziffer 4). Weiterhin kann auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage, zum Beispiel die Vereinbarung eines Disagios oder die Inanspruchnahme von öffentlichen oder privaten Zuschüssen, einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben.

Darüber hinaus ergeben sich beim Erwerb von Immobilien mit erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Bemessungsgrundlage, weitere Unwägbarkeiten, die es zu berücksichtigen gilt. Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende Immobilie, bei der der Anleger für einen bestimmten Teil der Anschaffungskosten die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG beziehungsweise den Abzugsbetrag nach § 10f EStG geltend machen kann (zum Verfahren vergleiche „Steuerliche Grundlagen“, Abschnitt II, Ziffer 2).

Dabei ist zu beachten, dass nur diejenigen Baukosten hinsichtlich einer erhöhten Abschreibung begünstigt werden, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages entstehen, wobei bei der getrennten Beurkundung von Angebot und Annahme der Zeitpunkt der Annahme zählt. Über die tatsächliche Höhe der begünstigten Baukosten beschließt das Betriebsstättenfinanzamt der Verkäuferin durch Bekanntgabe des Feststellungsbescheids. Da dem Betriebsstättenfinanzamt – genauso wie der Denkmalschutzbehörde – ein eigenes Prüfungsrecht hinsichtlich der nachgewiesenen Baukosten zusteht, besteht also in zweierlei Hinsicht das Risiko, dass die im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück, Altbausubstanz und begünstigter Sanierungsleistung seitens der zuständigen Behörden nicht anerkannt, sondern zum Nachteil des Anlegers geändert wird. Zum einen kann die Denkmalschutzbehörde einen geringeren Teil der Kosten als begünstigt bescheinigen, als die Verkäuferin angenommen hat. So werden etwa Modernisierungsmaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes nicht erforderlich sind (zum Beispiel energetische Maßnahmen, Aufzüge und Balkonanlagen, Außenanlagen und so weiter) von der Denkmalschutzbehörde in der Regel nicht bescheinigt. Zum anderen kann das Betriebsstättenfinanzamt beispielsweise bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Bodens oder des Altgebäudes zu einem anderen Ergebnis kommen, als die Verkäuferin oder die Immobilie sogar als neues Wirtschaftsgut (Neubau) einstufen und die erhöhte Abschreibung gänzlich versagen. Letztgenanntes Risiko besteht insbesondere bei der Aufstockung von Dächern beziehungsweise beim Ausbau von Dachgeschossen (Mansardenwohnungen), wenn diese Gebäudeteile vor der Sanierung nicht wohnwirtschaftlich genutzt wurden respektive sich eine solche Nutzung nicht belegen lässt.

Die Bearbeitungszeit für die Prüfung und Feststellung des begünstigten Aufwands variiert sehr stark und kann mehrere Jahre, beginnend mit Fertigstel-

lung der Immobilie, in Anspruch nehmen; eine präzise Prognose ist nicht möglich. Da sich die Anwendung der Steuergesetzgebung im ständigen Wandel befindet, kann aufgrund der langen Bearbeitungszeit nicht ausgeschlossen werden, dass sich die derzeitige Anerkennungspraxis hinsichtlich des steuerlich begünstigten Sanierungsaufwands bis zum Zeitpunkt der Feststellung signifikant zum Nachteil des Anlegers ändert. Weiterhin kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Anleger bereits vor Bekanntgabe des Feststellungsbescheids gegenüber seinem Wohnsitzfinanzamt eine erhöhte Abschreibung der Sanierungskosten geltend machen kann. Ist dies nicht der Fall und hat der Anleger einen steuerlichen Vorteil im Rahmen seiner Liquiditätsplanung bereits vor der endgültigen Feststellung eingeplant, muss er die sich ergebende Liquiditätslücke aus Eigenkapital oder aus laufenden Einnahmen decken.

Auch wenn das Finanzamt eine erhöhte Abschreibung auf der Grundlage der in diesem Prospekt angegebenen Sanierungskosten oder einer Schätzung vorläufig anerkennt, besteht das Risiko, dass die tatsächliche Feststellung der begünstigten Sanierungskosten dann niedriger ausfällt als diese Schätzung. In diesem Falle muss der Anleger kurzfristig einen bereits erhaltenen Steuervorteil, gegebenenfalls zuzüglich nicht unbeträchtlicher Zinsen, an das Finanzamt erstatten, was einer hohen Liquidität des Anlegers bedarf.

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

141



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 19 und 19 a in 78166 Donaueschingen, verzeichnet im Bestandsverzeichnis (BV) des Grund-

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

lfd. Nr. 10, Flurstück: 2440/25
Wirtschaftsart und Lage: Hindenburgring 19, 19 a;
Wohnbaufläche, Größe: 3.839 m²

In Abteilung II des Grundbuchs sind zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Belastungen und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 2:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von sechs Fledermauskästen und 20 Mauerseglerkästen) für die Stadt Donaueschingen.

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 Flurstück Nr. 2440/26.

lfd. Nr. 6:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Verlegung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Nahwärmeleitung) für die naturenergie hochrhein AG, Rheinfeld (Baden) (Amtsgericht Freiburg, HRB 410434).

lfd. Nr. 12:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Bereich der Verkehrsfläche, sowie auf den Zugangs- bzw. Flucht- und Rettungswegen) für den jeweiligen Ei-

gentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 2440/20, 2440/24.

lfd. Nr. 17:
Grunddienstbarkeit (Gehrecht im Bereich der Wegeflächen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 2440/20, 2440/24, 2440/26 und 2440/27.

lfd. Nr. 19:
Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2440/24.

lfd. Nr. 20:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Medienanlagenbetriebsrecht) für RIDACOM Medienversorgung GmbH, Mömbris (Amtsgericht Aschaffenburg, HRB 14131).

lfd. Nr. 21:
Vormerkung für RIDACOM Medienversorgung GmbH, Mömbris (Amtsgericht Aschaffenburg, HRB 14131) zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer inhaltsgleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wie Abteilung II, Nr. 20, 22.

lfd. Nr. 22:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlagenmitbenutzungsrecht) für RIDACOM Medienversorgung GmbH, Mömbris (Amtsgericht Aschaffenburg, HRB 14131).

lfd. Nr. 25:
Grunddienstbarkeit (Rigolen-/Regenauffangbereichs-Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2440/26.

lfd. Nr. 26:
Grunddienstbarkeit (Nahwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 2440/20 und 2440/24.

lfd. Nr. 31:
Grunddienstbarkeit (Medienleitung [Telekommunikation]) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 2440/26 und 2440/27.

lfd. Nr. 34:
Vormerkung für DBA Projekt GmbH, Baden-Baden (Amtsgericht Mannheim, HRB 717222) zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Recht, eine Außenwand für ein Wohnhaus dauernd zu belassen, zu nutzen und zu unterhalten, auszubessern und zu erneuern, Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 2440/26.

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 13. August 2025 zur Urkunde UVZ-Nr. 624/2025 des Notars Bernhard Naujack mit Amtssitz in Frankfurt am Main eine Verweisungsurkunde beurkundet, welche unter anderem die Teilungserklärung enthält. Nach dieser Teilungserklärung wird das zu sanierende Gebäude (Haus 3) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) in Wohnungseigentum (Sondereigentum) 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 6. August 2025 zum Aktenzeichen 00264-WEG-2025 erteilt (Anlage 6 zur Verweisungsurkunde).

Kaufgegenstand ist jeweils das noch zu bildende Sondereigentum an einer Wohnung, das Teileigentum an einem oder mehreren Kfz-Stellplätzen auf dem Außengelände beziehungsweise in der Tiefgarage sowie die mit diesem Eigentum verbundenen ideellen Anteile an dem unter Ziffer 1 beschriebenen Grundstück.

Da das Gebäude noch nicht saniert und die Stellplätze noch nicht errichtet sind, verpflichtet sich die Verkäuferin im Kaufvertrag zur schlüsselfertigen Sanierung beziehungsweise 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 Sanierung beziehungsweise Herstellung des Kaufgegenstandes, einschließlich der Außenanlagen. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bautenstandes entsprechen sollen.

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch des Kaufgegenstandes, die Sicherung der Lastenfreistellung hinsichtlich eventuell eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung. Weiterhin hat die Verkäuferin als Fälligkeitsvoraussetzung dem Erwerber eine Erfüllungssicherheit in Höhe von fünf Prozent des Gesamtkaufpreises ohne Sonderwünsche zu stellen, was nach Wahl der Verkäuferin durch Stellung einer Bankbürgschaft oder durch Einbehalt des entsprechenden Betrages von der ersten Kaufpreiskasse 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 Kaufpreiskassen 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 Sanierung bzw. 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 2020) für Bestandsgebäude 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 10. Juli 2025 durch die Stadt Donaueschingen mit Aktenzeichen 00116-BG-2025 erteilt (Anlage 11 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 der Gebäude bis zum 30. September 2027 herzustellen. Die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes ist zum 31. Oktober 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 (WoFlV) ermittelt, unter Berücksichtigung der Balkone mit jeweils einem Viertel oder der Hälfte ihrer Grundfläche (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 eine mit entsprechender Belehrung versehene angemessene Frist zur Abnahme 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 sowie an der von der Sanierung unberührt gebliebenen Altbausubstanz 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, 2440/24, 2440/26 und 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 und mit notarieller Urkunde UVZ-Nr. 476/2025 am 18. Juni 2025 ergänzt (Anlage 4 zur Verweisungsurkunde).

Folgende Rechte wurden dabei zulasten des Kaufgegenstandes im Grundbuch in Abteilung II eingetragen: lfd. Nr. 12, 17, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 31 und 34 (vergleiche Ziffer 1)

Des Weiteren wurde mit notarieller Urkunde UVZ-Nr. 625/2025 des Notars Bernhard Naujack zulasten des Kaufgegenstandes eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Errichtung und den Betrieb einer Transformatorenstation zugunsten der naturenergie netze GmbH bestellt, welche noch zur Eintragung ins Grundbuch gelangen wird.

Folgende Rechte wurden zugunsten des Kaufgegenstandes eingetragen:

- a) Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Mitbenutzungsrecht hinsichtlich der Tiefgarage) zulasten der Flurstücke 2440/20 und 2440/24
- b) Grunddienstbarkeit (Spielplatzmitbenutzungsrecht) zulasten der Flurstücke 2440/20 und 2440/24
- c) Grunddienstbarkeit (Gehrecht) zulasten der Flurstücke 2440/20 und 2440/24
- d) Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht für Rigolen) zulasten des Flurstücks 2440/20
- e) Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Telekommunikation) zulasten des Flurstücks 2440/24
- f) Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Elektrokabel Bereich Tiefgarage) zulasten des Flurstücks 2440/24

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 für die Berechtigten.

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 Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen hat der Erwerber daneben entschädigungslos 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, 2440/26 und 2440/27 baurechtlich als ein einheitliches Grundstück betrachtet.

11 Zu übernehmende Verpflichtungen aus dem Ankaufsvertrag der Verkäuferin und aus dem Durchführungsvertrag

Auf den benachbarten Flurstücken 2440/20 und 2440/24 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.

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 Balkontüren, nicht von der Eigentümergemeinschaft, 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 Eigentümersammlung 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 3“;
- 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 3 nebst Außenanlagen und/oder oberirdischen Stellplätzen“;
- alle Eigentümer, deren Kfz-Stellplatz sich in dem auf dem Grundstück befindlichen Teil der Tiefgarage liegt, bilden die Untergemeinschaft „Tiefgarage Haus 3“.

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 3“ auch anteilig Kosten (Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) zugewiesen werden, welche aus der Mitbenutzung der Tiefgarage durch benachbarte Grundstücke (zum Beispiel Tiefgaragenzufahrt, allgemeine Betriebskosten der Tiefgarage) resultieren.

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 Eigentümergemeinschaft 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.

1 WEG-Verwaltervertrag

Mit der WEG-Verwalterin wird dann ein Verwaltervertrag geschlossen, welcher sich hinsichtlich seiner Laufzeit an dem vorgenannten Zeitraum der

Bestellung der Verwalterin orientiert. Soweit der Verwaltervertrag bereits von der Verkäuferin geschlossen wird, tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in diesen Vertrag 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 voraussichtlich eine monatliche Gebühr in Höhe von 29,70 Euro je Wohneinheit beziehungsweise 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 voraussichtlich 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 mitvermieteter Kfz-Stell-

plätze – beträgt voraussichtlich 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 längstens fünf Jahren und verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von neun Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird. Für die Laufzeit des Vertrages ist die Wärmeversorgung 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, Ziffern 1 und 10).

Während der Vertragslaufzeit werden die Kosten für die Wärmelieferung der Eigentümergeinschaft 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, Ziffern 1 und 10).

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.

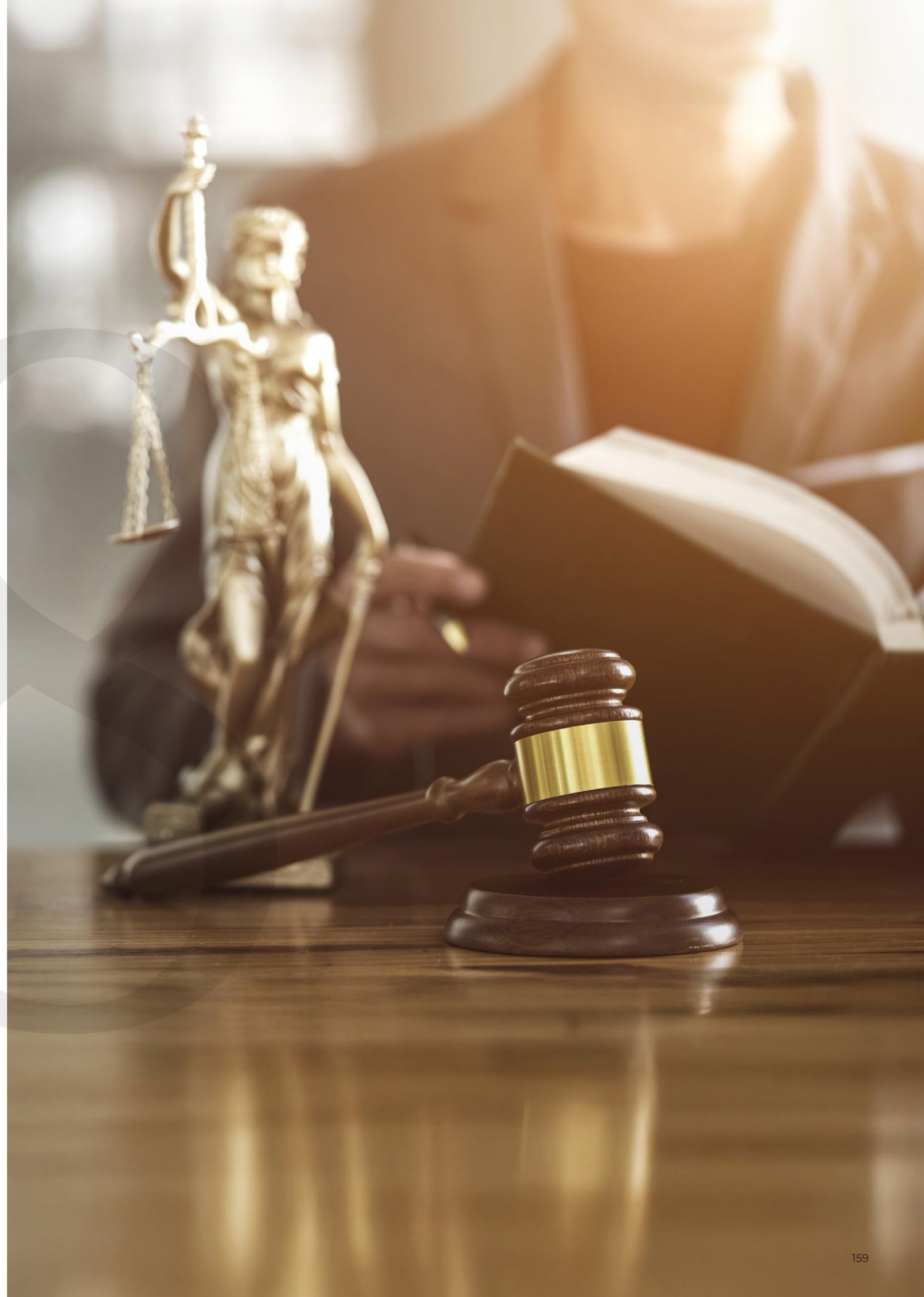
Gelingt dies nicht, zahlt die Verkäuferin diese Miete an den Erwerber, beginnend mit dem dritten Monat, der auf den Besitzübergang der Wohneinheit folgt. Gleiches gilt für eine etwaige Differenz zwischen erzielter und garantierter Miete, falls die erzielte Miete niedriger als die garantierte ist.

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

158



STEUERLICHE GRUNDLAGEN

I VORBEMERKUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung in einem dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude nach der geltenden Gesetzeslage gemäß Einkommensteuergesetz (EStG), Umsatzsteuergesetz (UStG), Grundsteuergesetz (GrStG) sowie Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), jeweils Stand September 2025, erläutert. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Steuerpflichtigen um natürliche Personen handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und die Eigentumswohnung 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 Personen 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 (höchststrichterliche) 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

1.1 Mieteinnahmen

1.1.1 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 Steuerpflichtigen durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Liebhaberei“). So muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und vereinheitlichend von einer Überschusserzielungsabsicht aus; im Falle des Zweifels tragen die Steuerpflichtigen jedoch die objektive Beweislast. Sie müssen dann anhand einer Prognoserechnung über den Zeitraum der geplanten Nutzung darlegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist und subjektiv die Absicht der Erzielung eines Totalüberschusses bestand. Ein steuerfreier Veräußerungsgewinn ist dabei nicht zu berücksichtigen (vergleiche folgende Ziffer 3).

1.1.2 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 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 – sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Typische wiederkehrende Werbungskosten sind beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Kosten für die Fahrten zu Eigentümersammlungen 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 rätierlich, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einkommensmindernd angesetzt.

Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Absetzungen für Abnutzung. Die Ausführungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und die steuerlichen Auswirkungen variieren, abhängig von der individuellen Situation der steuerpflichtigen Person.

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.

Dabei ist bei der Bemessung der AfA von Gebäuden mit Denkmaleigenschaft zu beachten, dass der absetzungsfähige Anteil für das Gebäude nochmals aufzuteilen ist: in die Anschaffungskosten für das bereits vorhandene Gebäude (Altsubstanz) und

die nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Sanierungskosten). Auf die Anschaffungskosten für die Altsubstanz ist – abhängig vom Baujahr – die jeweilige lineare AfA anzuwenden (vergleiche unten stehenden lit. b), während die nachträglichen Sanierungskosten, soweit sie dem Erhalt des Gebäudes als Denkmal oder seiner sinnvollen Nutzung dienen, die erhöhte Absetzung genießen (vergleiche lit. c). Demgegenüber sind nachträgliche Herstellungskosten, auf die die vorgenannten Bestimmungen nicht zutreffen, entweder einfach linear oder aber degressiv abzusetzen (vergleiche lit. d).

Die Verkäuferin weist im notariellen Kaufvertrag/Kaufangebot begünstigte Sanierungsleistungen in Höhe von circa 74 Prozent aus und kalkuliert den Wert für die vorhandene Altsubstanz mit circa 16 Prozent und den Bodenanteil mit circa zehn Prozent, jeweils bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis der Wohnung, ohne Einbauküche. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Da sich die Planung während der Bauausführung noch ändern kann und die Erforderlichkeit der Aufwendungen nach Durchführung durch die Denkmalbehörden zu bescheinigen ist und die endgültige Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann jedoch keine verbindliche Aussage über die tatsächliche Aufteilung der Anschaffungskosten in den Gebäude-, Sanierungs- und den Grundstücksanteil gemacht werden. Abweichungen von den im Kaufvertrag/Kaufangebot niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen, dies berechtigt Erwerbende nicht, sich vom Kaufvertrag zu lösen oder Schadenersatz aufgrund nicht gewährter Steuervorteile zu verlangen.

b) Lineare Abschreibung (Altsubstanz)

Für Gebäude, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden, wie das hier angebotene, kann der Steuerpflichtige die auf das Gebäude (Altsubstanz) ent-

fallenden Anschaffungskosten nach § 7 Abs. 4 EStG über eine Dauer von maximal 40 Jahren normal linear mit 2,5 Prozent pro Jahr abschreiben.

Die Abschreibung kann erstmals im Jahr der Fertigstellung – voraussichtlich 2027 – in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt, der Abschreibungsbetrag ist jeweils um ein Zwölftel für jeden vollen Monat zu kürzen, der der Fertigstellung vorangeht (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Die monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr der Veräußerung.

c) Erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG

Erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG werden Bauherren gewährt, die ein Gebäude modernisieren (sanieren), das nach Landesrecht als Baudenkmal gilt und zur Erzielung von Einkünften genutzt wird. Neben der regulären linearen Abschreibung für die bestehende Bausubstanz können in diesem Falle für die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Abschreibungen geltend gemacht werden. Begünstigt sind die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Die Begünstigung erstreckt sich jedoch nicht auf baulich selbstständige Anlagen, die nicht Teil des Denkmals sind, es sei denn, zwischen solchen Baulichkeiten und dem Denkmal besteht ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Die gemäß den vorstehenden Voraussetzungen begünstigten Kosten können im Jahr der Herstellung (Bezugsfertigkeit) und in den folgenden sieben Jahren jeweils mit bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils mit bis zu sieben Prozent abgesetzt werden. Steuerpflichtige können diese erhöhten Absetzungen auch in Anspruch nehmen, wenn sie nicht selbst als Bauherr auftreten, sondern ein Gebäude, auf das das Vorgenannte zutrifft, durch rechtswirksamen Kaufvertrag oder einen

gleichstehenden Rechtsakt erwerben (§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG). In diesem Fall wird die Grundlage für die erhöhten Absetzungen nicht durch die Höhe der tatsächlich bescheinigten Baukosten bestimmt, sondern durch den Teil des Kaufpreises, der diesen Kosten zuzuordnen ist. Begünstigt sind nur Kosten für Baumaßnahmen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden. Zuschüsse der öffentlichen Hand können die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung mindern (vergleiche lit. g). Für das Jahr der Veräußerung kann der volle Absetzungsbetrag geltend gemacht werden, nicht in Anspruch genommene Absetzungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden.

d) Lineare/Degressive Abschreibung (nachträgliche Herstellungskosten)

Nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten, die nicht die erhöhte Absetzung gemäß § 7i EStG genießen, können entweder normal linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. a) EStG mit drei Prozent pro Jahr oder degressiv nach § 7 Abs. 5a EStG (Neufassung) abgesetzt werden.

Die degressive Absetzung wurde durch das „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuereffektivität“ (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 ihrer Fertigstellung (voraussichtlich 2027) angeschafft wird. In diesem Fall können die Steuerpflichtigen die Absetzung in fallenden Jahresbeträgen vornehmen, nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von fünf Prozent vom jeweiligen Buchwert (Restwert). 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 von 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.

e) Außenanlagen

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

f) 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.

g) Steuerliche Behandlung von Zuschüssen zur Finanzierung

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen aus öffentlichen oder privaten Mitteln, soweit es sich dabei nicht um Mietzuschüsse, wie zum Beispiel Mietersatz- oder Mietgarantiezahlungen handelt,

gehören grundsätzlich nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Wird jedoch durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen der Aufwand für die Herstellungskosten verringert, beispielsweise durch einen Tilgungszuschuss im Rahmen eines KfW-Förderdarlehens, so ist ab dem Jahr der Bewilligung des Zuschusses die Abschreibung auf der Grundlage der um den Zuschuss verminderten Herstellungs- beziehungsweise Anschaffungskosten zu berechnen. Dies gilt auch bei Zufluss des Zuschusses über mehrere Jahre (R 21.5 EStR). Zuschüsse aus privaten Mitteln mindern die Bemessungsgrundlage grundsätzlich nicht.

2.2 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nach § 10f EStG

Die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG kann ein Anleger nur dann bei seiner Steuererklärung ansetzen, wenn er gemäß vorstehender Ziffer 1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, seine Wohnung also an Dritte vermietet. Nutzt er seine Wohnung hingegen zu eigenen Zwecken, kann er die nach § 7i EStG begünstigten Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils mit bis zu neun Prozent wie Sonderausgaben geltend machen. Für die Gewährung und Bemessung der begünstigten Aufwendungen gelten die gleichen Regelungen wie bei der erhöhten Absetzung nach § 7i EStG.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist auch gegeben, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich überlassen werden. Wird die Wohnung hingegen insgesamt unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, ist dies steuerschädlich. Die auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen sind dann weder nach § 10f Abs. 1 EStG noch – aufgrund der fehlenden Einkunftserzielungsabsicht – nach § 7i EStG abzugsfähig.

Eine Eigennutzung durch den Anleger kann nach aktueller Rechtsprechung zum § 10f EStG ausnahms-

weise auch dann angenommen werden, wenn er die Wohnung einem Kind im Sinne des § 32 EStG unentgeltlich zur alleinigen Nutzung überlässt.

2.3 Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen nach § 11b EStG

Die durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen nicht gedeckten Erhaltungsaufwendungen für Baudenkmäler können auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, soweit die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und die Maßnahmen in Abstimmung mit der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle vorgenommen worden sind (vergleiche § 7i Abs. 2 EStG).

2.4 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 2013 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 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 Grund-

stücke 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 Kaufvertrages, 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 privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel beschäftigt, wie zum Beispiel die Zwischenschaltung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung beim Verkauf oder die Veräußerung von Globalobjekten mit einer im zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Aufteilung des jeweiligen Objektes in einzelne Wohnungen. Insofern wurde die „Drei-Objekt-Grenze“ bereits mehrfach durch Einzelfallentscheidungen von der Rechtsprechung präzisiert, was auch zukünftig nicht

auszuschließen ist. Für typische private Steuerpflichtige mit branchenfremdem Beruf und dem Besitz einzelner Eigentumswohnungen scheint hingegen nach derzeitiger Rechtsprechung die Rechtslage gefestigt zu sein.

4 Modellhafte Gestaltung gemäß § 15b EStG

Aufgrund des Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung 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 Nebenleis-

tungen 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) erbracht 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 (vergleiche 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. 12a UStG). Gleiches gilt für die Vermietung eines Kfz-Abstellplatzes, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Kfz-Abstellplatz geschlossen wird, also die Vermietung des Kfz-Stellplatzes als Nebenleistung unmittelbarer Bestandteil des (steuerbefreiten) Wohnungsmietvertrages ist. Liegt hingegen ein getrenntes Mietverhältnis für

den Kfz-Abstellplatz vor, so unterliegen die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer. Diese ist – solange keine Kleinunternehmerregelung gemäß § 19 UStG anzuwenden ist – im Mietvertrag auszuweisen und an das Finanzamt abzuführen.

IV. GRUNDERWERBSTEUER

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

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

V. GRUNDSTEUER

Die bei der Berechnung der Grundsteuer anzusetzende Steuermesszahl kann für Grundstücke mit Baudenkmalern um zehn Prozent ermäßigt werden (vergleiche § 15 Abs. 5 GrStG).

HAFTUNGS- AUSSCHLUSS

170



HAFTUNGS- AUSSCHLUSS

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung der Liegenschaft „André-Noël-Park, Park-Residenz 3“, Hindenburgring 19/19 a in 78166 Donaueschingen (42 Wohnungen sowie 47 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 16 Kfz-Stellplätze auf dem Außengelände), verzeichnet im Grundbuch von Donaueschingen des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, Blatt 8925, Flurstück 2440/25 (laufende Nr. 10 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 Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben.

Die Prospektherausgeberin erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich

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

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

reiteten 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 Berücksichtigung der Einschränkungen durch diese Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte – die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin hat deswegen auch als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

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

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

unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernimmt. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

VERJÄHRUNG

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

RECHTE

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

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

Der vollständige Prospekt wurde im September 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: September 2025. Alle Angaben ohne Gewähr.
© Fotos: Renderingdienstleister RAUMLABOR3,
screen ID digital imaging, Getty Images, Shutterstock,
Unsplash+, Andreas Stephany, Lichtemotionist
Tobias Raphael Ackermann, Rolf Wetzels, Klaus Helbig
Photography, Kelvinfilm, Stadt Donaueschingen,
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Heinz Bunse,
ajsh 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

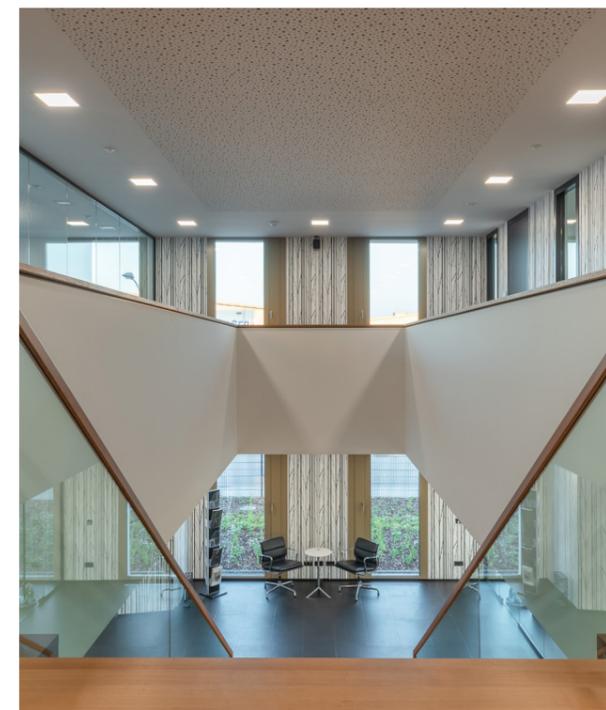
MITGLIED DER



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