

FRANKENTHAL  
BAUABSCHNITT 1



# STRANDBAD

QUARTIER

EIN PROJEKT DER



DBA Deutsche  
Bauwert

# BAUABSCHNITT

# 1

HÄUSER  
7, 8, 11, 12, 13, 14

## INHALT

<b>VORWORT</b>	<b>2</b>	<b>HAUS 12</b>	<b>92</b>
<b>PROJEKTHIGHLIGHTS</b>	<b>4</b>	Gebäudeansichten	94
<b>SICHERHEIT</b>	<b>6</b>	Geschossgrundrisse	96
<b>KFW-FÖRDERUNG</b>	<b>8</b>	Grundrisstypen	104
<b>STANDORT</b>	<b>10</b>	Stellplatzzuordnung	110
Makrolage	12	Kellerzuordnung	112
Mikrolage	18	Wohnungs- und Stellplatzübersicht	114
<b>QUARTIER</b>	<b>22</b>	<b>HAUS 13</b>	<b>116</b>
Daten und Fakten	24	Gebäudeansichten	118
Energiekonzept	26	Geschossgrundrisse	120
<b>BAUABSCHNITT 1</b>	<b>30</b>	Grundrisstypen	128
Daten und Fakten	32	Stellplatzzuordnung	132
Details	34	Kellerzuordnung	134
Ausstattung	36	Wohnungs- und Stellplatzübersicht	136
<b>HAUS 7 UND 8</b>	<b>42</b>	<b>HAUS 14</b>	<b>138</b>
Gebäudeansichten	44	Gebäudeansichten	140
Geschossgrundrisse	48	Geschossgrundrisse	142
Grundrisstypen	56	Grundrisstypen	150
Stellplatzzuordnung	62	Stellplatzzuordnung	156
Kellerzuordnung	64	Kellerzuordnung	158
Wohnungs- und Stellplatzübersicht	66	Wohnungs- und Stellplatzübersicht	160
<b>HAUS 11</b>	<b>68</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>162</b>
Gebäudeansichten	70	<b>BAUHERR</b>	<b>176</b>
Geschossgrundrisse	72	Referenzen	180
Grundrisstypen	80	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>182</b>
Stellplatzzuordnung	86	<b>KONTAKT</b>	<b>216</b>
Kellerzuordnung	88		
Wohnungs- und Stellplatzübersicht	90		



## ZU HAUSE IN BESTER LAGE

Am Übergang zwischen Stadt und Natur entsteht auf dem ehemaligen Sternjakob-Areal das Strandbad Quartier – **ein modernes Neubauwohnviertel** mit hoher Aufenthaltsqualität und **besonderem Wohngefühl**.

In drei Bauabschnitten wächst hier ein **neues Stück Stadt**, das Raum für vielfältige Lebensentwürfe schafft. Familien, junge Paare, Singles und Senioren finden ein Zuhause, das **urbane Wohnqualität** mit **naturnaher Erholung** verbindet. Begrünte Innenhöfe, Spielplätze und gemeinschaftliche Bereiche fördern das Miteinander und sorgen für ein **lebendiges, nachbarschaftliches Umfeld**.

**Bauweise nach QNG-Standard, moderne Gebäudetechnik und effiziente Energiekonzepte** ermöglichen einen ressourcenschonenden Umgang – **für ein Quartier**, das den **Anforderungen von morgen gerecht wird**.

Ein echtes Highlight ist die **Nähe zum StrandBad**: Der Badesee, großzügige Liegewiesen und zahlreiche Freizeitangebote machen das neue Ensemble zu einem Ort, an dem **Wohnen und Erholung** unmittelbar miteinander verbunden sind.

Mit dem **ersten Bauabschnitt**, der auf den folgenden Seiten vorgestellt wird, beginnt **das wegweisende Bauvorhaben**. Dieses Exposé gibt Ihnen einen Einblick in das **zukunftsorientierte, durchdacht geplante und lebensnah gestaltete Projekt**.

UWE BIRK

Vorstand der DBA Deutsche Bauwert AG



LINK ZUM FILM

<https://vimeo.com/1139973813/884c3455e8?share=copy&fl=sv&fe=ci>



Unverbindliche Beispieldarstellung Bauabschnitt 1, Innenhof

# QUARTIERHIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK



Unverbindliche Beispieldarstellung Gesamtareal Strandbad Quartier, Vogelperspektive

## DATEN UND FAKTEN QUARTIER

19 Neubauten  
über 22.000 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche  
346 Wohneinheiten  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
Wohnflächen von ca. 44 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup>  
ca. 440 Stellplätze  
Baubeginn: IV. Quartal 2025  
Geplante Fertigstellung: IV. Quartal 2028

## PROJEKTHIGHLIGHTS

- ✓ Inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar gelegen, überzeugt Frankenthal mit einer hervorragenden Anbindung an Großstädte wie Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg
- ✓ Lage des Quartiers in direkter Nähe zum StrandBad und zur Innenstadt von Frankenthal
- ✓ Förderungsmöglichkeiten und erhöhte Abschreibung durch KfW-Effizienzhaus-40-Standard – „Klimafreundlicher Neubau mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“
- ✓ Zukunftsorientiertes Projekt dank nachhaltigem Energiekonzept: Hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung, Nebenkostenreduzierung durch nachhaltige Heiztechnik, Photovoltaikanlagen und energetisch optimierte Bauweise
- ✓ Baubegleitende Qualitätssicherung, Prüfung erfolgt durch unabhängigen BPS Bau-Prüfverband Südwest e.V.
- ✓ Erstvermietungsgarantie



# SICHERES INVESTMENT IM STRANDBAD QUARTIER DANK DBA-EXPERTISE



# ENERGIEEFFIZIENZ ZAHLT SICH AUS

Ein **klimafreundliches Wohngebäude** erfüllt nicht nur höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit – es profitiert auch von **attraktiven staatlichen Förderungen**. Wer in einen energieeffizienten Neubau **nach KfW-Effizienzhaus-40-Standard** mit **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)** investiert, erhält Zugang zu **steuerlichen Vorteilen**, die den Unterschied machen können.

## DEGRESSIVE AFA GEM. § 7 ABS. 5A ESTG<sup>1</sup>

Seit dem 1. Januar 2023 können Immobilien über die sogenannte degressive Abschreibung (AfA) steuerlich geltend gemacht werden. Bei Neubauten sind dies 5 Prozent pro Jahr auf den Restbuchwert des Gebäudes (im ersten Jahr der Anschaffung wird AfA zeitanteilig gewährt).

### Voraussetzungen

- Die Anschaffung muss spätestens bis zum 30. September 2029 erfolgt sein
- Steuerliche Fertigstellung (hier die Bezugsfertigkeit) und Anschaffung (hier Übergang Nutzen und Lasten durch Kaufpreiszahlung) müssen im gleichen Jahr erfolgen

## SONDER-AFA GEM. § 7B ESTG<sup>1</sup>

Die Sonder-AfA gilt exklusiv für förderfähige Neubauten mit KfW-40 plus Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Sie ermöglicht eine Abschreibung von 5 Prozent pro Jahr auf die Anschaffungskosten (für die Dauer von vier Jahren).

### Voraussetzungen

- Wohnung dient Wohnzwecken
- Bauantrag muss bis zum 1. Oktober 2029 gestellt werden
- Errichtung KfW-Effizienzhaus 40, Nachweis durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)
- Anschaffung der Wohnung (Übergang Nutzen und Lasten) muss bis spätestens zum Ende des Jahres der Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) erfolgt sein
- Dauer: vier Jahre. Im Gegensatz zur degressiven AfA wird die Sonder-AfA für das Jahr der Anschaffung für das gesamte Jahr gewährt



## DOPPELTE WIRKUNG – EINFACH ZUSAMMENGEFASST

- Degressive AfA (5 Prozent): Reguläre Abschreibung auf den Gebäudewert
- Sonderabschreibung (5 Prozent): Zusatzbonus in den ersten vier Jahren
- Kombination: Beide Abschreibungen lassen sich parallel nutzen – doppelte Wirkung (bis zu ca. 37 Prozent der Anschaffungskosten können steuermindernd geltend gemacht werden)
- Ab Jahr 5: Die Sonderabschreibung entfällt, die degressive AfA läuft auf den Restwert weiter

**Ein klarer Startvorteil, der Kapitalanlegern bereits zu Beginn spürbare Entlastung bringt.**



## STAATLICHE FÖRDERPROGRAMME UND GÜTESIEGEL IM ÜBERBLICK

### KfW

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) unterstützt den Bau nachhaltiger und energieeffizienter Gebäude mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen. Voraussetzung ist die Einhaltung bestimmter Effizienzstandards, z. B. KfW-Effizienzhaus 40.

- KfW-40-Standard: Gebäude benötigen nur 40 Prozent der Primärenergie eines Referenzgebäudes
- KfW 40 „Klimafreundlicher Neubau“ (Programm 297/298) mit QNG: derzeit max. 150.000 Euro KfW-Darlehen<sup>2</sup>

### QNG

Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) ist ein staatliches Gütesiegel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

- Es zeichnet Gebäude aus, die hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen – ökologisch, ökonomisch und soziokulturell
- Wichtige Kriterien sind u. a. Ressourcenschonung, Energieeffizienz, Klimafreundlichkeit, Komfort und Gesundheit



### DIE DBA DEUTSCHE BAUWERT AG LIEFERT

- ✓ Neubau nach KfW-40-Standard
- ✓ Nachhaltigkeitsnachweis durch QNG-Zertifizierung
- ✓ Erfüllung aller Anforderungen für entsprechende staatliche Förderprogramme

### VORTEILE FÜR INVESTOREN

- ✓ Attraktive Steuervorteile durch höhere Abschreibungsmöglichkeiten
- ✓ Finanzielle Förderung über KfW-Kredite und -Zuschüsse
- ✓ Sichere Wertanlage durch nachhaltige und zukunftsfähige Bauqualität

Stand: Oktober 2025

<sup>1</sup> Ausführliche Hinweise zur AfA in den „Rechtlichen Grundlagen“, Seite 207 ff.

<sup>2</sup> Bezielt 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. 297/298.

10

# STANDORT



Mit rund 50.000 Einwohnern ist Frankenthal eine Stadt der kurzen Wege. Hier spürt man entspannte Urbanität – eingebettet in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar, in grünen Weinbergen und Naherholungsgebieten.

## ZWISCHEN WEINBERGEN ...

Frankenthal eröffnet zwischen Flussauen und sanften Hügeln ein Stück **Pfälzer Lebensart**. Natur, Erholung, Sport, aber auch Entschleunigung liegen hier direkt vor der Haustür. Gleichzeitig laden die malerischen Weindörfer der Umgebung und die Weinberge der Deutschen Weinstraße zu **genussvollen Momenten** ein – sei es bei einer Weinprobe oder bei einem guten Essen. Wer Wert auf **Lebensqualität im Grünen** legt, findet in Frankenthal den idealen Ausgangspunkt – inmitten einer **traditionsreichen Kulturlandschaft** mit einzigartigem Charme.



## ... UND METROPOLEN

Aber auch die **pulsierenden Zentren** der Metropolregion sind nur einen Steinwurf entfernt: Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg. **Internationale Unternehmen, renommierte Universitäten, Kulturhighlights** und ein vielfältiges Nachtleben machen die Region zu einem der dynamischsten Räume Deutschlands. Für alle, die Nähe zu **Metropolen** suchen, ohne auf Lebensqualität im Grünen zu verzichten.



# METROPOLREGION RHEIN-NECKAR – STANDORT MIT PERSPEKTIVE

Gemeinsam engagiert in der



Metropolregion  
Rhein-Neckar

CIRCA 2,4 MILLIONEN EINWOHNER  
RUND 160.000 UNTERNEHMEN  
BRUTTOINLANDSPRODUKT: 95,3 MILLIARDEN EURO



## GUTE ANBINDUNG

Die Autobahnen A 6, A 61 und A 650 sind schnell erreichbar



## NATUR

Über 63 Hektar öffentliche Parks und Grünanlagen, Pfälzer Weinberge in unmittelbarer Nähe – die Region ist eine der sonnigsten in Deutschland

LUDWIGSHAFEN

HEIDELBERG

MANNSHEIM



## BILDUNG UND FORSCHUNG

19 Schulen unter städtischer Trägerschaft in Frankenthal, über 20 Hochschulen und über 30 namhafte Forschungseinrichtungen in der Metropolregion

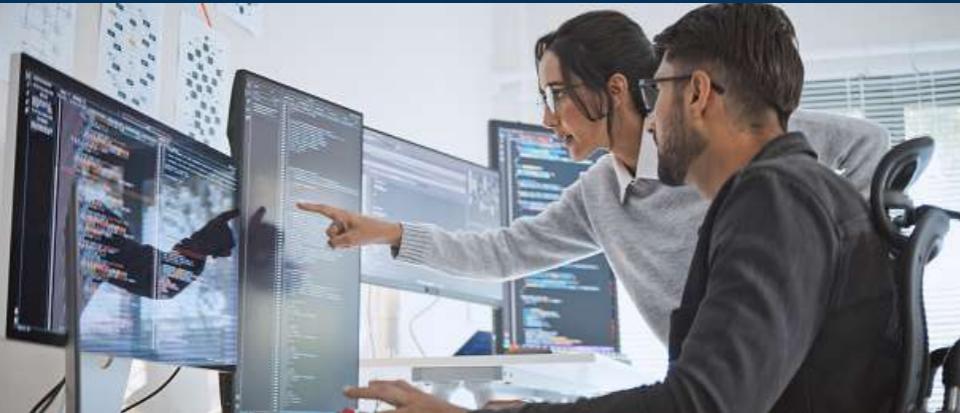


## TECHNOLOGIEZENTRUM

Förderung von Start-ups und innovativen Projekten in den Bereichen IT, Engineering und Umwelttechnologien

Weltkonzerne wie BASF, SAP, Roche, KSB, Heidelberg Materials und Heidelberger Druckmaschinen haben in der Rhein-Neckar-Region ihren Sitz





# WIRTSCHAFTSSTARK, LEBENDIG UND BESTENS VERNETZT

Im Herzen der **Metropolregion Rhein-Neckar** überzeugt Frankenthal durch wirtschaftliche Stärke und mit seiner einmaligen Lage. Die Nähe zu Ludwigshafen, Mannheim und der traditionsreichen Universitätsstadt Heidelberg macht die Stadt zum **idealen Ort für Unternehmen und für Fachkräfte**, die Chancen suchen und Perspektiven schaffen möchten.



## TOPUNTERNEHMEN IN DER REGION

Frankenthal	Ludwigshafen	Mannheim	Heidelberg
<b>KSB SE &amp; CO. KGAA:</b> 16.400 Mitarbeiter, Weltmarktführer für Pumpen und Armaturen (Energietechnik, Bergbau)	<b>BASF SE:</b> 111.000 Mitarbeiter, größter Chemiekonzern weltweit	<b>BILFINGER SE:</b> 31.500 Mitarbeiter, internationaler Industriedienstleister	<b>HEIDELBERG MATERIALS AG</b> 51.000 Mitarbeiter, einer der weltweit größten integrierten Hersteller von Bau- stoffen und -lösungen
<b>RHEINPFALZ VERLAG UND DRUCKEREI GMBH &amp; CO. KG:</b> 5.000 Mitarbeiter, regionales Medienunternehmen	<b>BAUHAUS AG:</b> 23.000 Mitarbeiter, Einzelhandelskette	<b>SÜDZUCKER AG:</b> 19.200 Mitarbeiter, größter Zuckерproduzent Europas	<b>HEIDELBERGER DRUCKMASCHINEN AG</b> 9.500 Mitarbeiter, weltgrößter Druckmaschinenbauer
<b>Gemeinsam engagiert in der Metropolregion Rhein-Neckar</b>			

## ENTFERNUNGEN

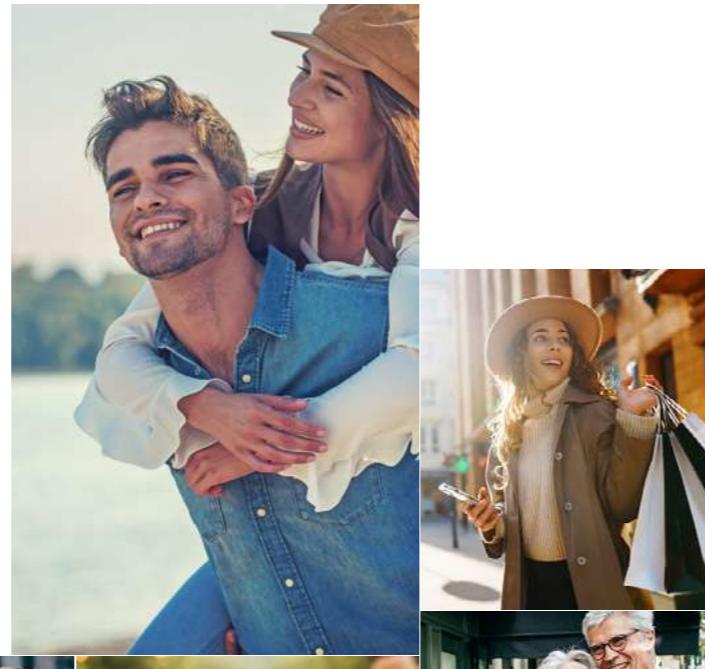
ca. 7 Min.  
 ca. 15 Min.

ca. 15 Min.  
 ca. 20 Min.

ca. 40 Min.  
 ca. 30 Min.

# STRANDBAD QUARTIER IN FRANKENTHAL

Das **Strandbad Quartier** überzeugt durch seine zentrale Lage mit **kurzen Wegen** in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung. Damit bietet das Quartier gleichermaßen die **ideale Infrastruktur für Singles, Paare und Familien**. Spielplätze, Freizeittreffs und vielfältige Betreuungsangebote machen das Umfeld besonders familienfreundlich. Und durch die unmittelbare **Nähe zum StrandBad** fühlt sich jeder Tag wie ein kleiner Ausflug an - ob beim Schwimmen, bei einem entspannten Abend am See oder einfach bei einem Spaziergang im Grünen.



## Events

Frankenthal begeistert mit einem vielfältigen Kulturprogramm - von Kulturtagen bis Sommerfestival. Höhepunkt ist das **Strohhutfest**, das die Innenstadt vier Tage lang in ein Meer aus Musik, Lichtern und Begegnungen verwandelt.



BAHNHOF



STRANDBAD

BUS



TENNISCLUB

INNENSTADT



PARKS

# DAS STRANDBAD- FREIZEITVERGNÜGEN INMITTEN GRÜNER PARKLANDSCHAFT

Das in fünf Gehminuten zu erreichende **StrandBad** bietet auf **70.000 Quadratmeter Parklandschaft** alles für einen perfekten Tag: **Vier Becken, ein Badesee mit Sandstrand** und die „Piratenbucht“ für Kinder sorgen für **Badespaß**. Sport- und Naturfreunde genießen den **Parkourbereich**, den Barfußpfad und den Baumlehrpfad. **Großzügige Liegewiesen** laden zum Entspannen ein und das **jährliche StrandBad-Fest** mit Sport, Musik und Feuerwerk ist ein **Highlight** für alle.



**StrandBad**  
FREIZEIT PUR

Die DBA Deutsche Bauwert AG unterstützt als Hauptsponsor den Ausbau der Freizeitaktivitäten des beliebten StrandBads - Namensgeber des Quartiers. Ein Zeichen für gelebte Nachbarschaft und Engagement für die Region.



# QUARTIER



# STRANDBAD QUARTIER BAUABSCHNITTE



Unverbindliche Beispieldarstellung Gesamtareal Strandbad Quartier, Bauabschnitte 1-3

## QUARTIER GESAMT

Frankenstraße/Am Strandbad

67227 Frankenthal

19 Neubauten

346 Wohneinheiten

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Wohnflächen von ca. 44 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup>

ca. 22.000 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

ca. 440 Stellplätze

Alle Gebäude werden nach den Anforderungen gemäß KfW-Effizienzhaus-40-Standard errichtet, KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“

## BAUABSCHNITT 1 – IM VERTRIEB

6 Mehrfamilienhäuser, Neubau

153 Wohneinheiten

192 Stellplätze

## BAUABSCHNITT 2 – COMING SOON

5 Mehrfamilienhäuser, Neubau

84 Wohneinheiten

ca. 106 Stellplätze

## BAUABSCHNITT 3 – COMING SOON

8 Mehrfamilienhäuser, Neubau

109 Wohneinheiten

ca. 140 Stellplätze

# NACHHALTIGES ENERGIEKONZEPT



## EFFIZIENZHAUS UND QNG

Förderungsmöglichkeiten und erhöhte Abschreibung durch KfW-Effizienzhaus-40-Standard „Klimafreundlicher Neubau mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“.



## WÄRMEVERSORGUNGSKONZEPT

Luft-Wasser-Wärmepumpen übernehmen sowohl Raumwärme als auch Warmwasserbereitung.

Hohe Versorgungssicherheit durch langjährigen Wärmelieferungsvertrag mit namhaftem Contractor.<sup>1</sup>

Durch Wärmecontracting ergibt sich ein „Rundum-sorglos-Paket“ für Eigentümer und Mieter. Zusätzlich übernimmt der Contractor Service und Wartung der Anlagen.



## PV-ANLAGE UND STROM

Jedes Gebäude wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Anlage wird von einem Contractor betrieben.<sup>1</sup>



## Mieterstrommodell

Die Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden erzeugen Strom, der den Bewohnern zu einem günstigen Tarif zur Verfügung steht und teilweise den Betrieb der Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser unterstützt – so sinken Heiz- und Nebenkosten, während auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert wird.



## E-MOBILITÄT

Auf Wunsch kann pro Wohnung ein Stellplatz individuell mit einem Ladepunkt ausgestattet werden – Umsetzung und Betrieb übernimmt ein namhafter Contractor.<sup>1</sup>

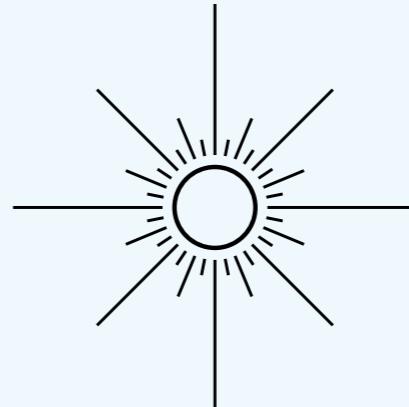
## HIGHLIGHTS ENERGIEKONZEPT

- ✓ Hoher Wohnkomfort dank energetisch optimierter Bauweise
- ✓ Sichere und günstige Wärmeversorgung durch moderne Heiztechnik
- ✓ Gerüstet für die Zukunft dank vorbereiteter Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- ✓ Hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung durch hohen Dämmstandard, nachhaltige Heiztechnik und Photovoltaikanlagen

<sup>1</sup>Ausführliche Hinweise zum Contractor siehe „Baubeschreibung“, Seite 166 ff.

# NATÜRLICH NACHHALTIG, NATÜRLICH ÖKOLOGISCH

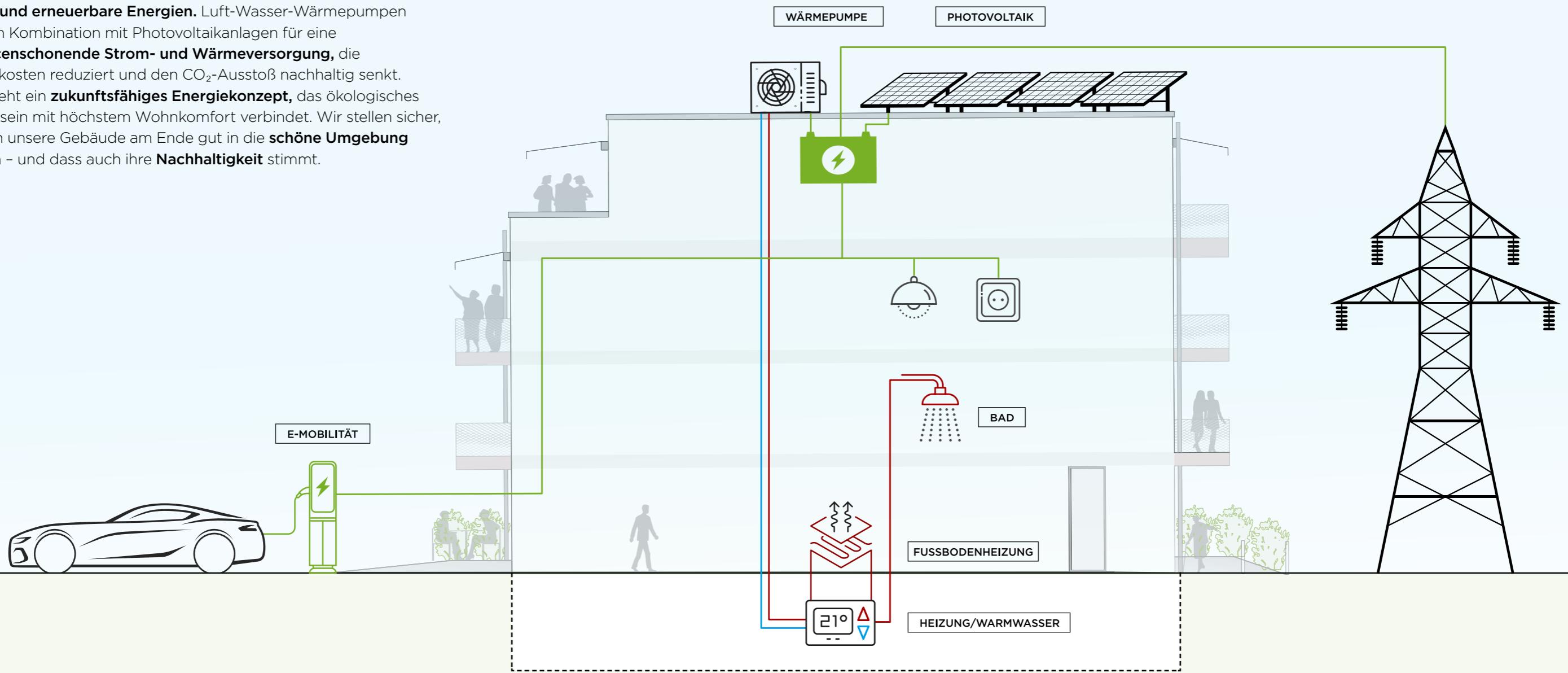
**Nachhaltigkeit trifft Wohnkomfort** und ist für die DBA Deutsche Bauwert AG ein fester Bestandteil der **Unternehmensphilosophie**. Das Energiekonzept im Strandbad Quartier setzt auf **moderne** **Technik und erneuerbare Energien**. Luft-Wasser-Wärmepumpen sorgen in Kombination mit Photovoltaikanlagen für eine **ressourcenschonende Strom- und Wärmeversorgung**, die Betriebskosten reduziert und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig senkt. So entsteht ein **zukunftsfähiges Energiekonzept**, das ökologisches Bewusstsein mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Wir stellen sicher, dass sich unsere Gebäude am Ende gut in die **schöne Umgebung** einfügen – und dass auch ihre **Nachhaltigkeit** stimmt.



**PHOTOVOLTAIK – ENERGIE AUS DER SONNE**  
Jedes Gebäude ist mit einer modernen Photovoltaikanlage ausgestattet. Der erzeugte Strom versorgt die Wärmepumpe, den Haushaltsstrom sowie Ladepunkte für E-Mobilität – nachhaltig und effizient.

**EFFIZIENTE WÄRMEVERSORGUNG – HYGIENISCH CLEVER**  
Die Gebäude werden mit effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt, die Raumwärme und Warmwasser liefern. Photovoltaikanlagen decken einen Teil des Strombedarfs und senken so Kosten und CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Zentrale Frischwasserstationen sorgen für eine effiziente und hygienische Warmwasserversorgung.

**KOMFORTABLE BEHAGLICHKEIT**  
Alle Wohnräume sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die raumweise steuerbar ist. In den Bädern sorgen zusätzliche Handtuchheizkörper für angenehme Wärme.



30

# BAUABSCHNITT 1



# DATEN UND FAKTEN BAUABSCHNITT 1



Unverbindliche Beispieldarstellung Strandbad Quartier, Bauabschnitt 1, Vogelperspektive

## HAUS 7

Frankenstraße/Am Strandbad  
32 Wohneinheiten  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
ca. 58 m<sup>2</sup> bis ca. 76 m<sup>2</sup>  
41 Stellplätze (41 oberirdisch)

## HAUS 8

Frankenstraße/Am Strandbad  
33 Wohneinheiten  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
ca. 58 m<sup>2</sup> bis ca. 76 m<sup>2</sup>  
42 Stellplätze (11 oberirdisch, 31 in der Quartierstieffgarage)

## HAUS 11

Frankenstraße/Am Strandbad  
25 Wohneinheiten  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 75 m<sup>2</sup>  
31 Stellplätze (8 oberirdisch, 23 in der Quartierstieffgarage)

## HAUS 12

Frankenstraße/Am Strandbad  
21 Wohneinheiten  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
ca. 44 m<sup>2</sup> bis ca. 69 m<sup>2</sup>  
26 Stellplätze (9 oberirdisch, 17 in der Quartierstieffgarage)

## HAUS 13

Frankenstraße/Am Strandbad  
21 Wohneinheiten  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 69 m<sup>2</sup>  
26 Stellplätze (6 oberirdisch, 20 in der Quartierstieffgarage)

## HAUS 14

Frankenstraße/Am Strandbad  
21 Wohneinheiten  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 70 m<sup>2</sup>  
26 Stellplätze (4 oberirdisch, 22 in der Quartierstieffgarage)

# DETAILS

## BAUABSCHNITT 1





Nahezu alle Wohnungen mit  
Balkon, Terrasse oder  
Dachterrasse

Fußbodenheizung mit  
Einzelraumregelung  
durch Thermostat

Elektrisch bedienbare  
Rollläden für optimalen  
Licht- und Wärmeschutz

Hochwertiger  
Vinylboden

Unverbindliche Beispieldarstellung Wohnen, Haus 8, Erdgeschoss, Wohnung 8.06



## RAUM FÜR GENUSS UND GESELLIGKEIT

Unverbindliche Beispieldarstellung Wohnen, Haus 8, Erdgeschoss, Wohnung 8.06

Hochwertige  
Einbauküche

Ausstattung mit  
Markeneinbaugeräten

Kühlschrank mit Kühl-  
Gefrier-Kombination

Herdset mit 4-Zonen-Ceranfeld  
und Heißluftbackofen

Umluft-Dunst-  
abzugshaube

Spüle mit  
Küchenarmatur

Geschirrspüler

# WELLNESS BEGINNT IM DETAIL

- Kristallspiegel und Spiegelleuchte
- Showerpipe-Duschsystem mit Handbrause, zusätzlicher Kopfbrause und Aufputz-Thermostat
- Bodengleiche Dusche mit Abtrennung aus Echtglas
- Sanitärobjecte namhafter Hersteller
- Feinsteinzeug-Fliesenbelag in allen Bädern
- Fußbodenheizung und zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper



42

HAUSS 7+8



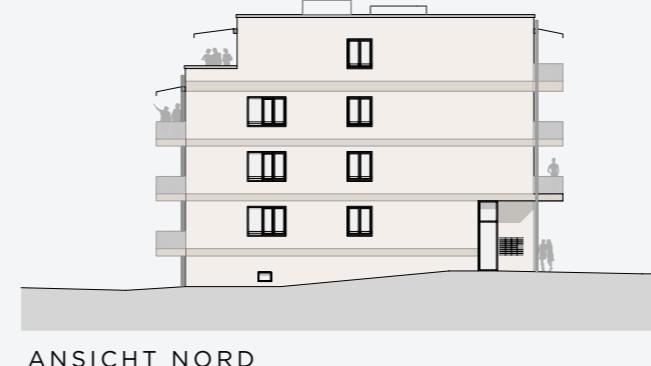
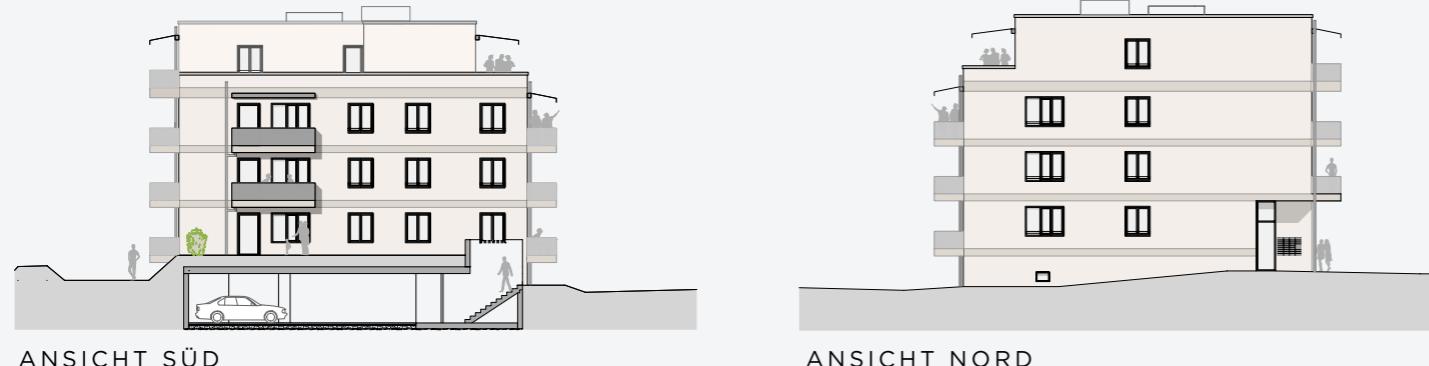
# GEBÄUDEANSICHTEN

## HAUS 7



# GEBÄUDEANSICHTEN

## HAUS 8



# ERDGESCHOSS

HAUS 7 UND 8



# 1. OBERGESCHOSS

HAUS 7 UND 8



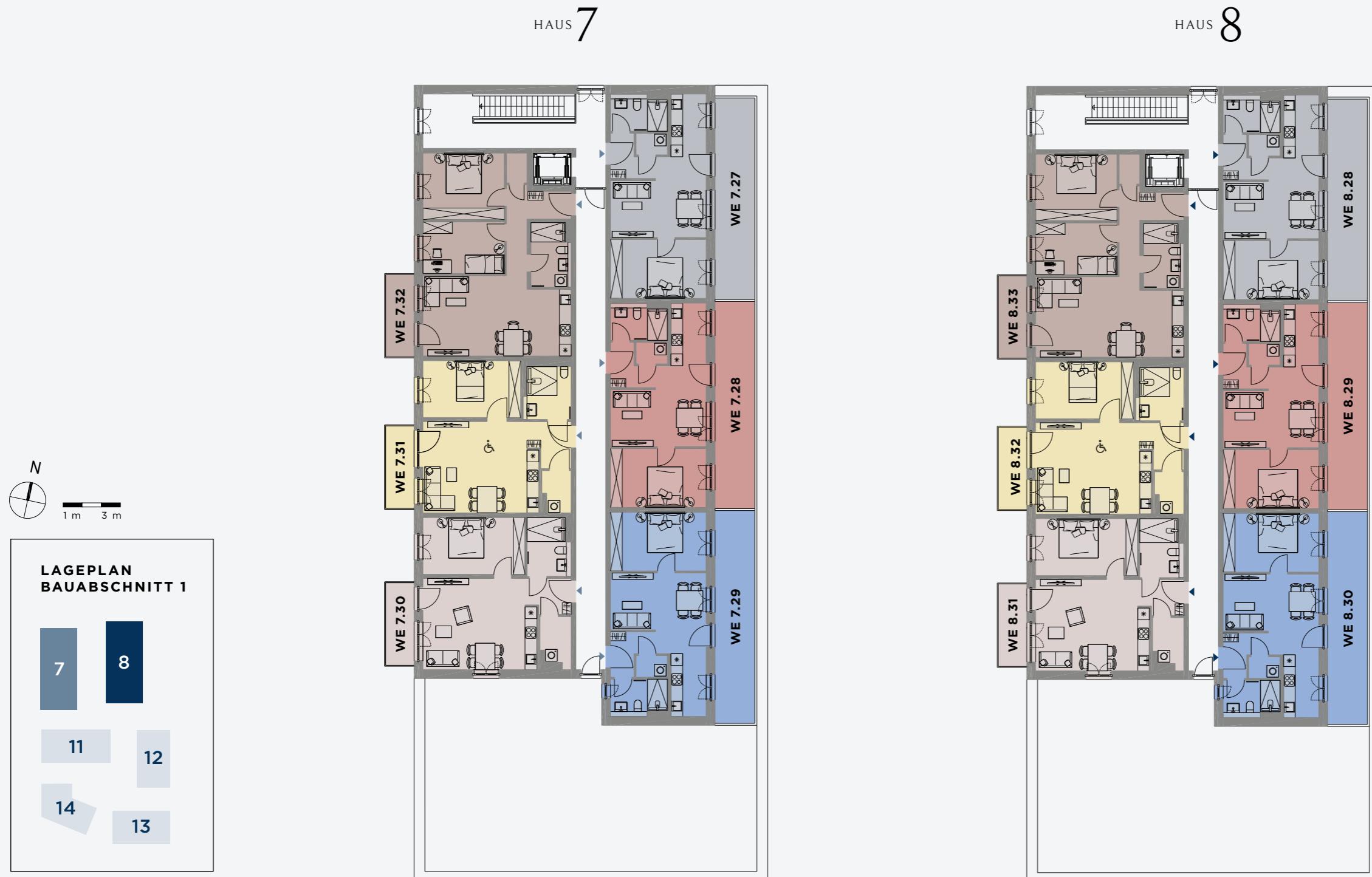
## 2. OBERGESCHOSS

HAUS 7 UND 8



# PENTHOUSEGESCHOSS

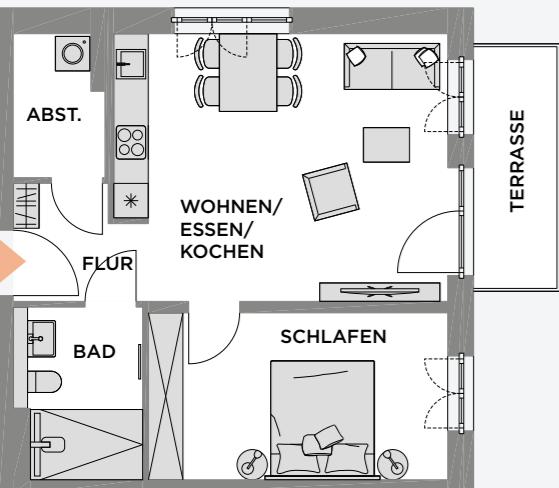
HAUS 7 UND 8



TYP  
01**2-ZIMMER-WOHNUNG**

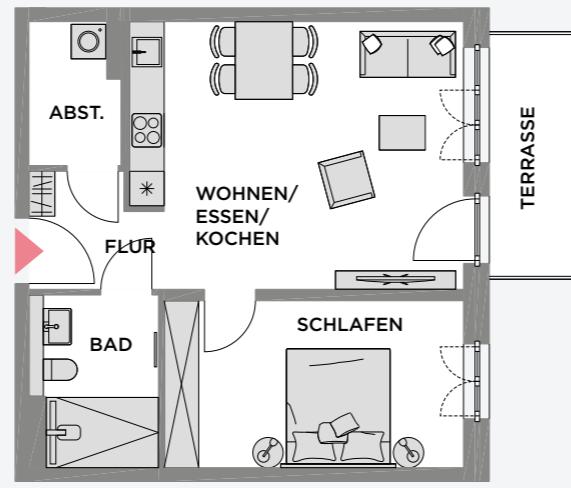
z.B. Wohnung 7.01/8.01

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,46
Schlafen	15,08
Bad	6,38
Abstellraum	3,74
Flur	4,33
Terrasse, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>59,04</b>

TYP  
02**2-ZIMMER-WOHNUNG**

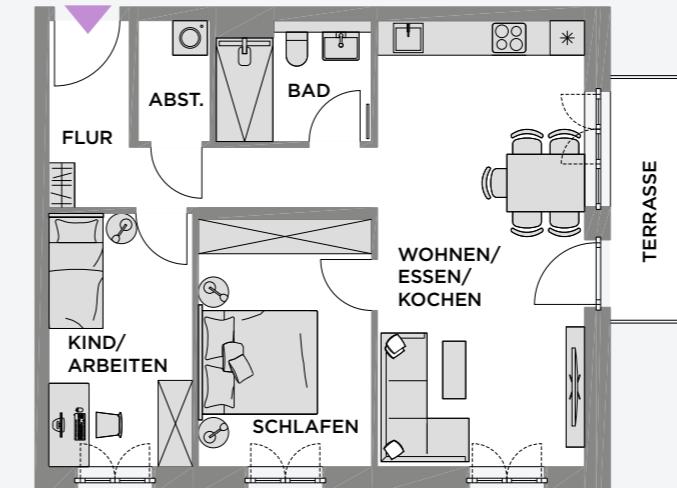
z.B. Wohnung 7.02/8.02

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,32
Schlafen	15,08
Bad	6,38
Abstellraum	3,74
Flur	4,33
Terrasse, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>58,90</b>

TYP  
03**3-ZIMMER-WOHNUNG**

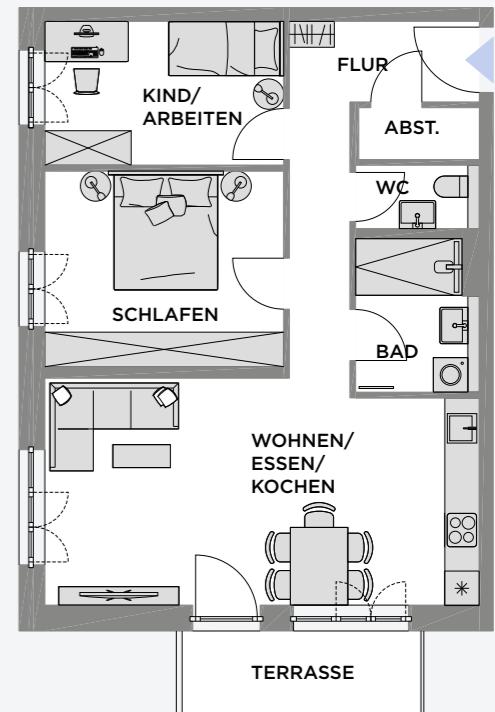
z.B. Wohnung 7.05/8.05

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	28,13
Schlafen	12,94
Kind/Arbeiten	11,00
Bad	5,37
Abstellraum	2,64
Flur	9,08
Terrasse, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>72,21</b>

TYP  
04**3-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 7.06/8.06

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	29,23
Schlafen	14,11
Kind/Arbeiten	10,38
Bad	5,44
WC	2,37
Abstellraum	1,89
Flur	9,66
Terrasse, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>76,13</b>



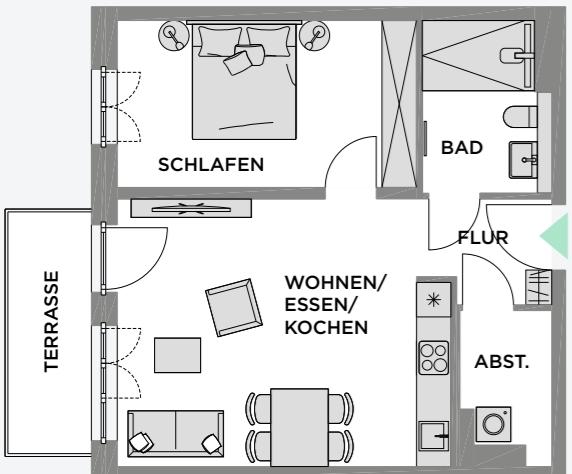
TYP

05

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 7.07/8.07

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,32
Schlafen	15,08
Bad	6,38
Abstellraum	3,74
Flur	3,98
Terrasse, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>58,55</b>



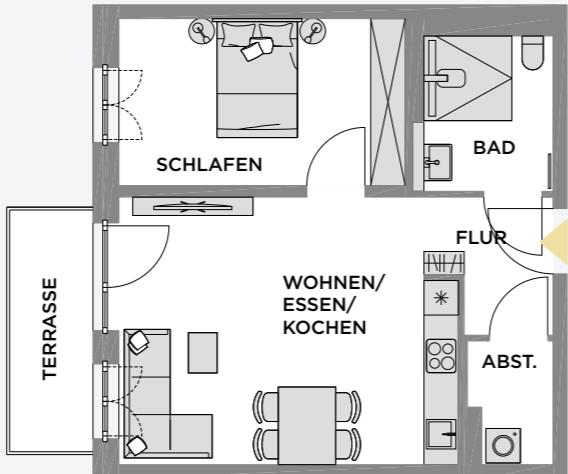
TYP

06

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 7.08/8.08

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,79
Schlafen	14,43
Bad	6,32
Abstellraum	2,97
Flur	4,80
Terrasse, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>58,36</b>



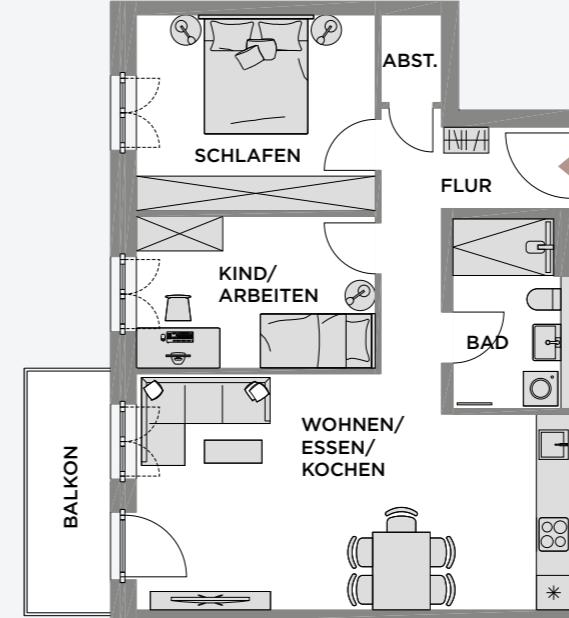
TYP

07

**3-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 7.17/8.18

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	29,61
Schlafen	14,11
Kind/Arbeiten	10,95
Bad	6,45
Abstellraum	1,60
Flur	8,03
Balkon, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>73,80</b>



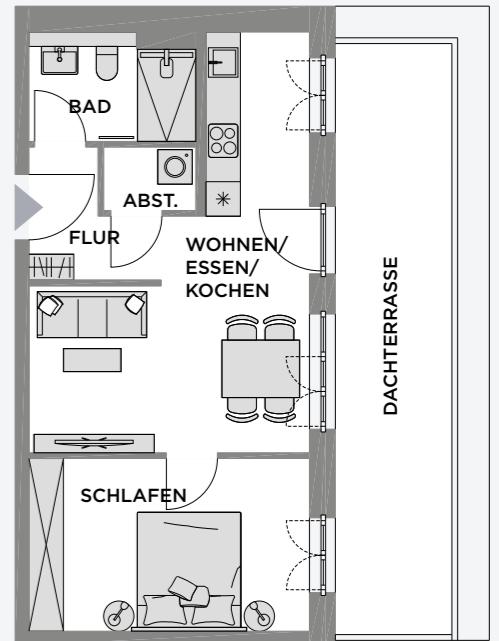
TYP

08

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 7.27/8.28

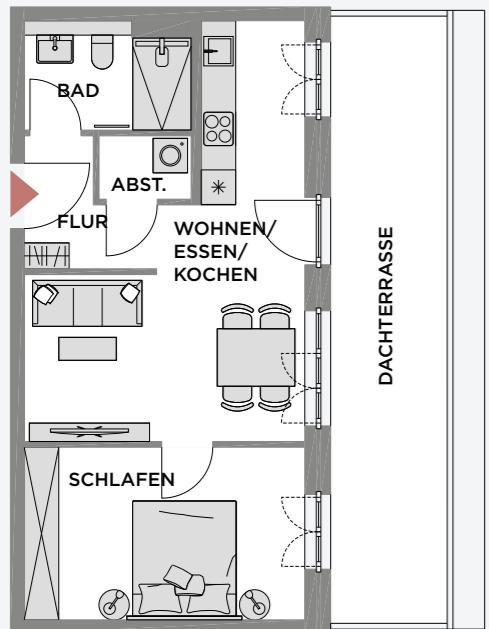
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	23,24
Schlafen	14,63
Bad	5,20
Abstellraum	1,76
Flur	3,99
Dachterrasse, 50 % (100 % = 20,80)	10,40
<b>Gesamt</b>	<b>59,22</b>



TYP  
09**2-ZIMMER-WOHNUNG**

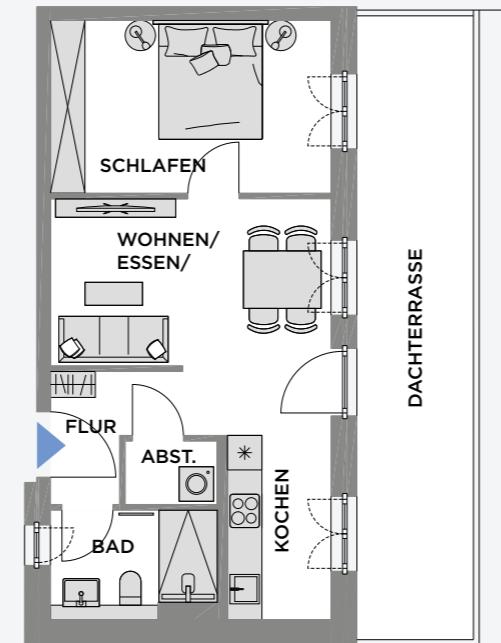
Wohnung 7.28/8.29

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	23,24
Schlafen	14,63
Bad	5,20
Abstellraum	1,76
Flur	3,99
Dachterrasse, 50 % (100 % = 21,36)	10,68
<b>Gesamt</b>	<b>59,50</b>

TYP  
10**2-ZIMMER-WOHNUNG**

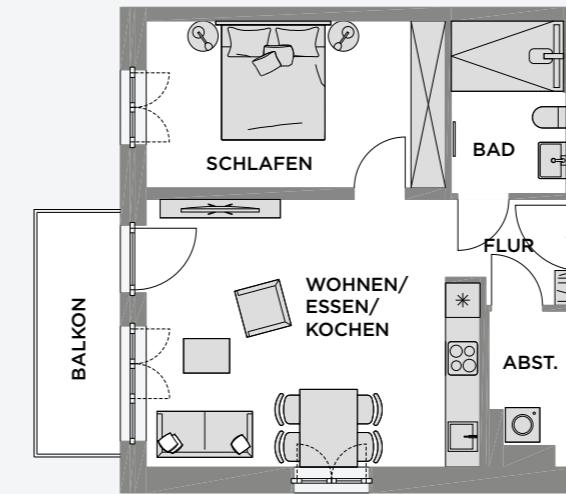
Wohnung 7.29/8.30

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen	17,48
Kochen	5,76
Schlafen	14,63
Bad	5,20
Abstellraum	1,76
Flur	3,99
Dachterrasse, 50 % (100 % = 21,96)	10,98
<b>Gesamt</b>	<b>59,80</b>

TYP  
11**2-ZIMMER-WOHNUNG**

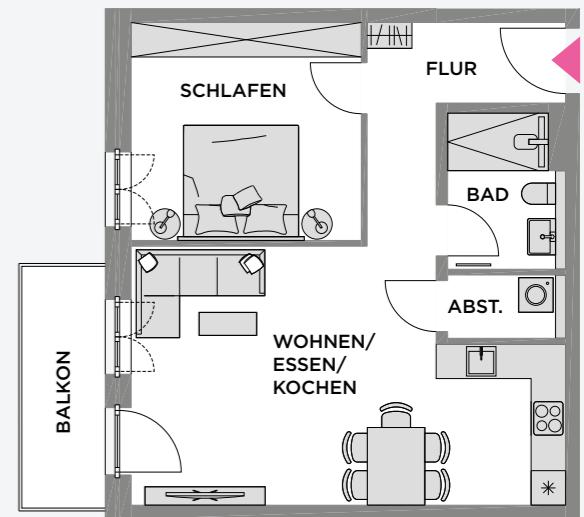
Wohnung 7.30/8.31

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,32
Schlafen	15,08
Bad	6,38
Abstellraum	3,74
Flur	3,98
Balkon, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>58,55</b>

TYP  
12**2-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 8.09

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	30,38
Schlafen	15,15
Bad	5,26
Abstellraum	2,26
Flur	7,82
Balkon, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>63,92</b>



## STELLPLATZZUORDNUNG OBERIRDISCH HAUS 7 UND 8

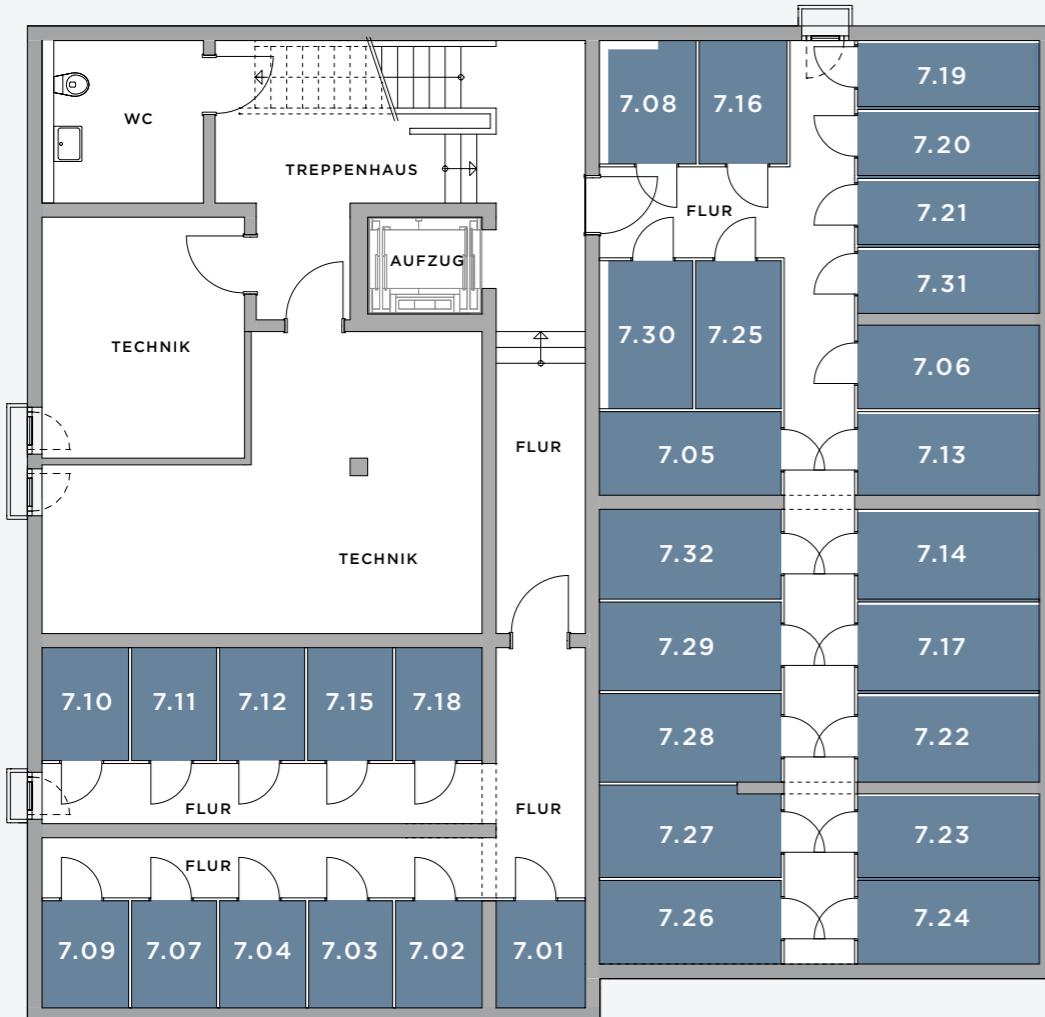


## STELLPLATZZUORDNUNG TIEFGARAGE HAUS 7 UND 8



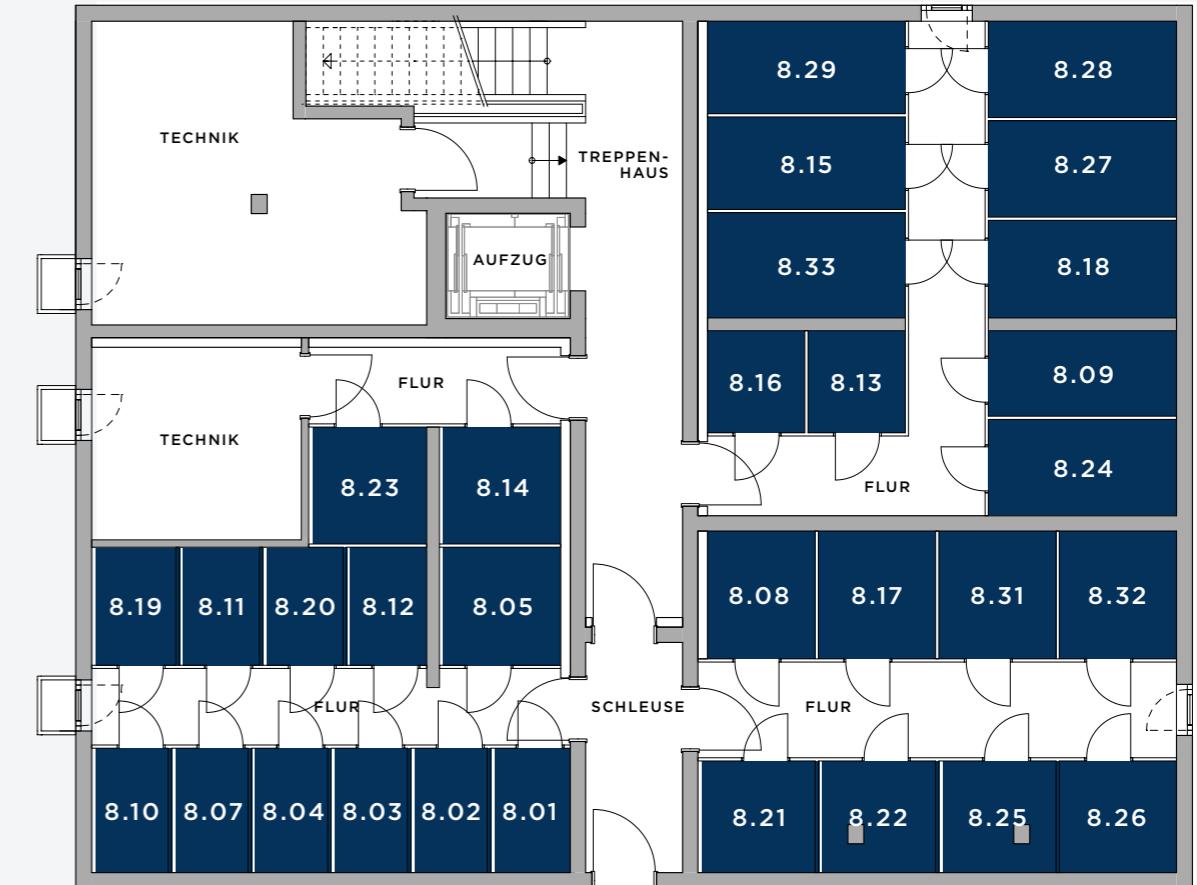
# KELLERZUORDNUNG HAUS 7

IM UNTERGESCHOSS VON BAUABSCHNITT 1

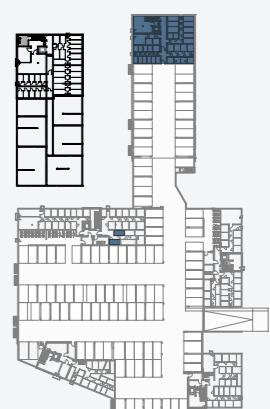
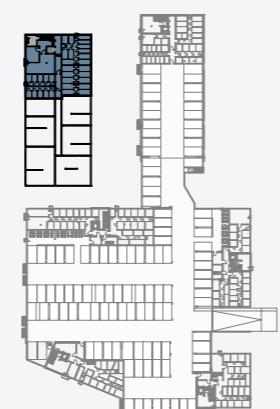


# KELLERZUORDNUNG HAUS 8

IM UNTERGESCHOSS VON BAUABSCHNITT 1



Kellerräume für die Wohnungen 8.06 und 8.30 liegen im Untergeschoß von Haus 11, Zugang durch Tiefgarage. Siehe Seite 88/89



# WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

HAUS 7

WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.	Typ
7.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,04 m <sup>2</sup>	STP 01	01	
7.02	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 02	02	
7.03	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 03	02	
7.04	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 04	02	
7.05	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	72,21 m <sup>2</sup>	STP 05+06	03	
7.06	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	76,13 m <sup>2</sup>	STP 07+08	04	
7.07	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	STP 09	05	
7.08 ♂	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	STP 57	06	
7.09	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,04 m <sup>2</sup>	STP 10	01	
7.10	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 11	02	
7.11	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 12	02	
7.12	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 13	02	
7.13	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	72,21 m <sup>2</sup>	STP 14+15	03	
7.14	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	76,13 m <sup>2</sup>	STP 16+17	04	
7.15	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	STP 18	05	
7.16 ♂	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	STP 58	06	
7.17	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	73,80 m <sup>2</sup>	STP 31+32	07	
7.18	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,04 m <sup>2</sup>	STP 19	01	
7.19	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 33	02	
7.20	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 34	02	
7.21	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 35	02	
7.22	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	72,21 m <sup>2</sup>	STP 36+37	03	
7.23	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	76,13 m <sup>2</sup>	STP 78+79	04	
7.24	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	STP 67	05	
7.25 ♂	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	STP 76	06	
7.26	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	73,80 m <sup>2</sup>	STP 68+69	07	
7.27	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	59,22 m <sup>2</sup>	STP 70	08	
7.28	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	59,50 m <sup>2</sup>	STP 71	09	
7.29	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	59,80 m <sup>2</sup>	STP 72	10	
7.30	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	STP 73	11	
7.31 ♂	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	STP 77	06	
7.32	Penthousegeschoß	3-Zimmer-Wohnung	73,80 m <sup>2</sup>	STP 74+75	07	

# WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

HAUS 8

WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.	Typ
8.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,04 m <sup>2</sup>	STP 30	01	
8.02	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	STP 29	02	
8.03	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 079	02	
8.04	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 088	02	
8.05	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	72,21 m <sup>2</sup>	STP 28	TG 089	03
8.06	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	76,13 m <sup>2</sup>	STP 27	TG 090	04
8.07	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	TG 091	05	
8.08 ♂	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	TG 048	06	
8.09	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	63,92 m <sup>2</sup>	TG 092	12	
8.10	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,04 m <sup>2</sup>	TG 093	01	
8.11	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 094	02	
8.12	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 095	02	
8.13	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 096	02	
8.14	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	72,21 m <sup>2</sup>	STP 26	TG 097	03
8.15	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	76,13 m <sup>2</sup>	STP 25	TG 098	04
8.16	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	TG 099	05	
8.17 ♂	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	TG 047	06	
8.18	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	73,80 m <sup>2</sup>	STP 24	TG 100	07
8.19	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	59,04 m <sup>2</sup>	TG 101	01	
8.20	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 102	02	
8.21	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 113	02	
8.22	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,90 m <sup>2</sup>	TG 112	02	
8.23	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	72,21 m <sup>2</sup>	STP 23	TG 111	03
8.24	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	76,13 m <sup>2</sup>	STP 22	TG 110	04
8.25	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	TG 109	05	
8.26 ♂	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	TG 081	06	
8.27	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	73,80 m <sup>2</sup>	STP 21	TG 108	07
8.28	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	59,22 m <sup>2</sup>	TG 107	08	
8.29	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	59,50 m <sup>2</sup>	TG 106	09	
8.30	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	59,80 m <sup>2</sup>	TG 105	10	
8.31	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	58,55 m <sup>2</sup>	TG 104	11	
8.32 ♂	Penthousegeschoß	2-Zimmer-Wohnung	58,36 m <sup>2</sup>	TG 080	06	
8.33	Penthousegeschoß	3-Zimmer-Wohnung	73,80 m <sup>2</sup>	STP 20	TG 103	07



# GEBÄUDEANSICHTEN

HAUS 11



# ERDGESCHOSS

HAUS 11



## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 13	Seite 80
Typ 14	Seite 80
Typ 15	Seite 81
Typ 16	Seite 81
Typ 17	Seite 82
Typ 18	Seite 82
Typ 19	Seite 83



# 1. OBERGESCHOSS

HAUS 11



## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 14	Seite 80
Typ 15	Seite 81
Typ 16	Seite 81
Typ 17	Seite 82
Typ 18	Seite 82
Typ 20	Seite 83
Typ 21	Seite 84



## 2. OBERGESCHOSS

HAUS 11



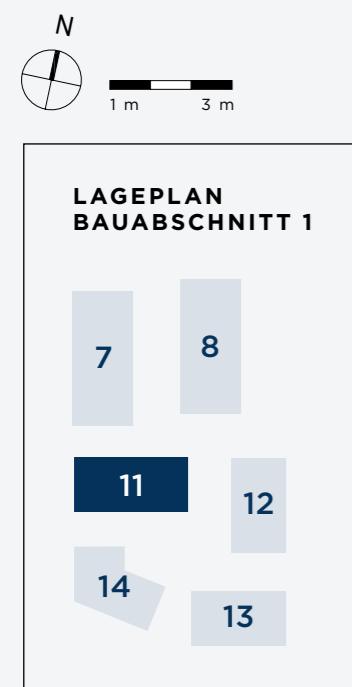
### HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 14	Seite 80
Typ 15	Seite 81
Typ 16	Seite 81
Typ 17	Seite 82
Typ 18	Seite 82
Typ 20	Seite 83
Typ 21	Seite 84



# PENTHOUSEGESCHOSS

HAUS 11



## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

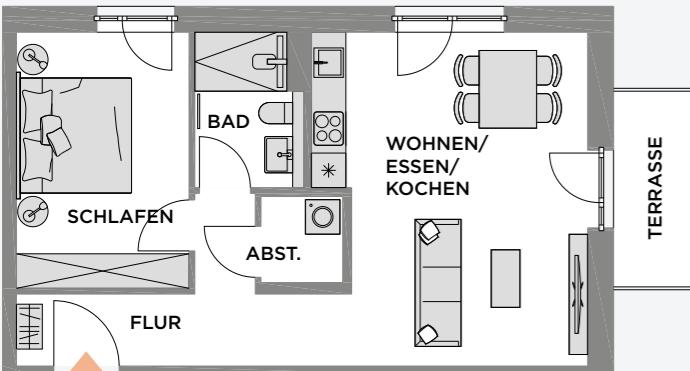
TYP	SEITE
Typ 17	Seite 82
Typ 18	Seite 82
Typ 21	Seite 84
Typ 22	Seite 84



TYP  
13**2-ZIMMER-WOHNUNG**

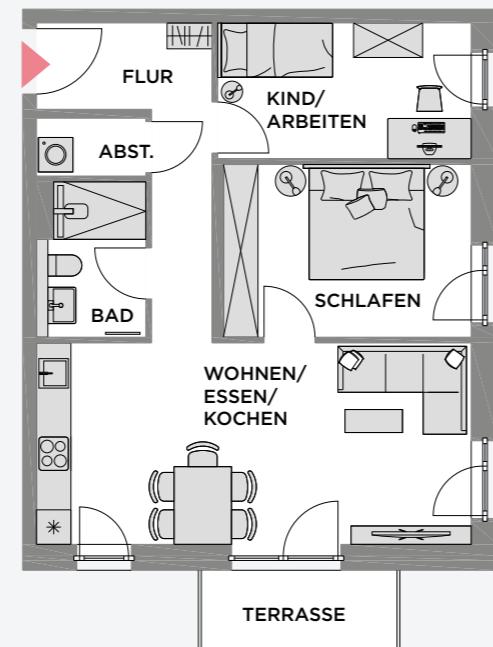
Wohnung 11.01

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,32
Schlafen	13,62
Bad	4,82
Abstellraum	2,12
Flur	9,12
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>58,47</b>

TYP  
14**3-ZIMMER-WOHNUNG**

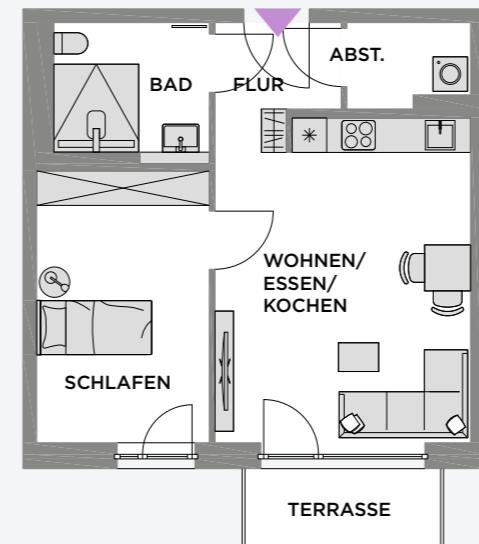
z.B. Wohnung 11.02

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	27,28
Schlafen	13,19
Kind/Arbeiten	10,59
Bad	4,83
Abstellraum	1,91
Flur	8,84
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>69,11</b>

TYP  
15**2-ZIMMER-WOHNUNG**

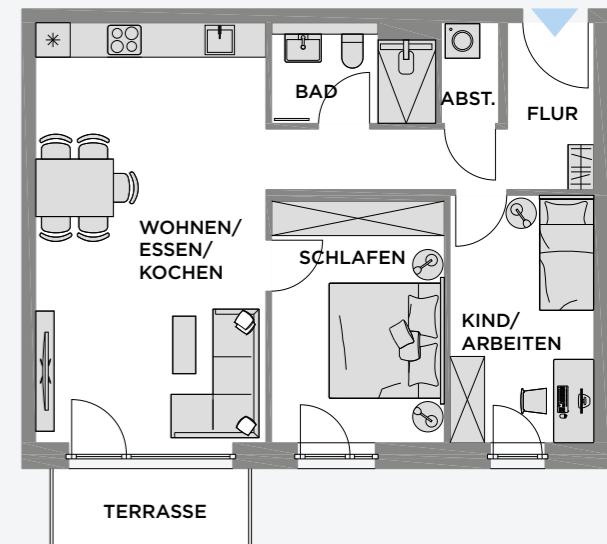
z.B. Wohnung 11.03

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,40
Schlafen	14,74
Bad	6,32
Abstellraum	2,98
Flur	4,35
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>55,26</b>

TYP  
16**3-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 11.04

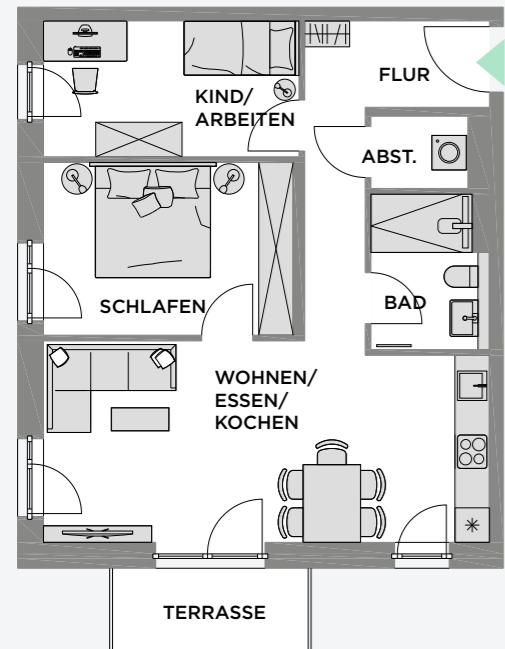
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	29,77
Schlafen	12,87
Kind/Arbeiten	10,94
Bad	4,69
Abstellraum	1,74
Flur	8,76
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>71,24</b>



TYP  
17**3-ZIMMER-WOHNUNG**

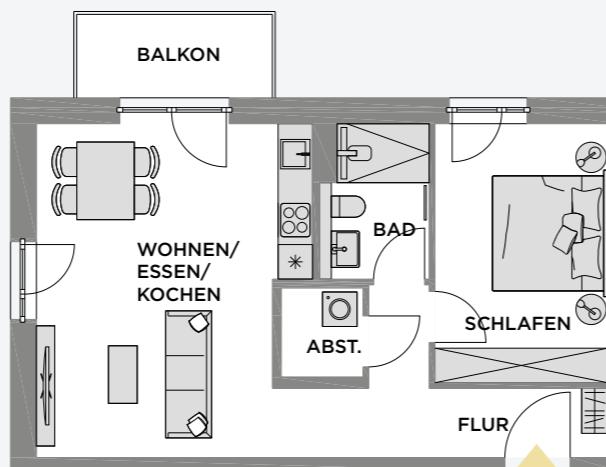
z.B. Wohnung 11.05

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	27,43
Schlafen	13,29
Kind/Arbeiten	10,67
Bad	5,26
Abstellraum	2,11
Flur	9,08
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>70,31</b>

TYP  
18**2-ZIMMER-WOHNUNG**

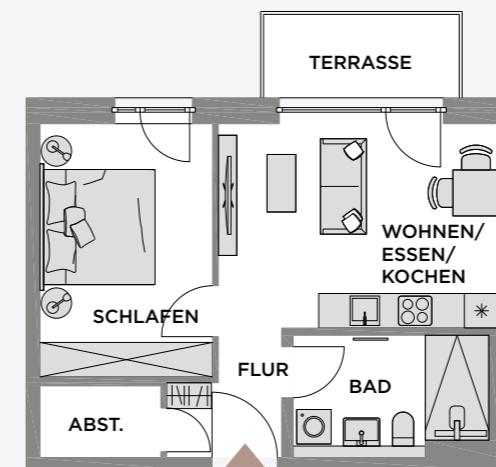
z.B. Wohnung 11.06

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,32
Schlafen	13,77
Bad	4,82
Abstellraum	2,19
Flur	8,88
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>58,45</b>

TYP  
19**2-ZIMMER-WOHNUNG**

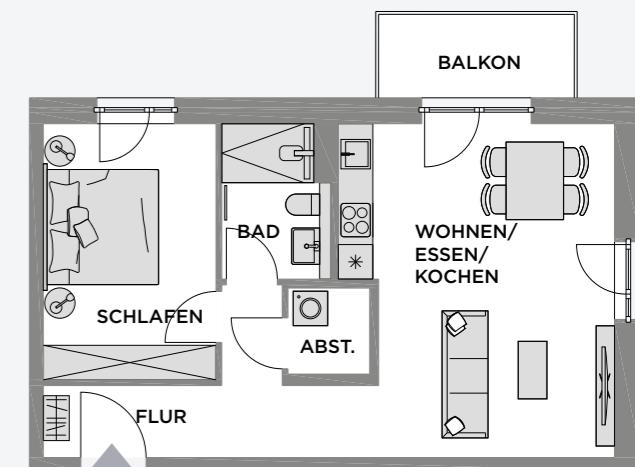
Wohnung 11.07

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	17,88
Schlafen	13,47
Bad	6,89
Abstellraum	2,61
Flur	3,65
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>46,97</b>

TYP  
20**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 11.08

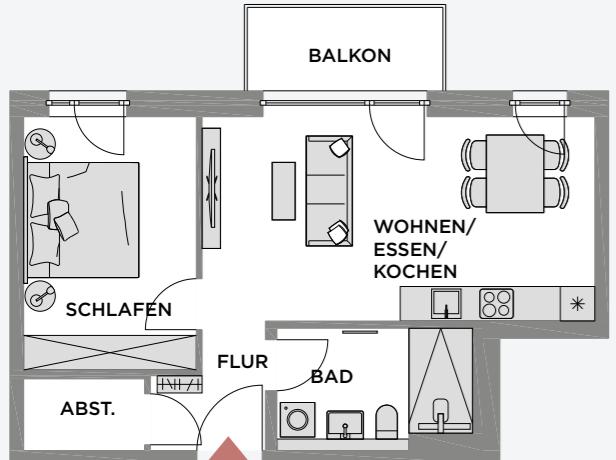
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,31
Schlafen	13,60
Bad	4,82
Abstellraum	2,12
Flur	9,12
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>58,44</b>



TYP  
21**2-ZIMMER-WOHNUNG**

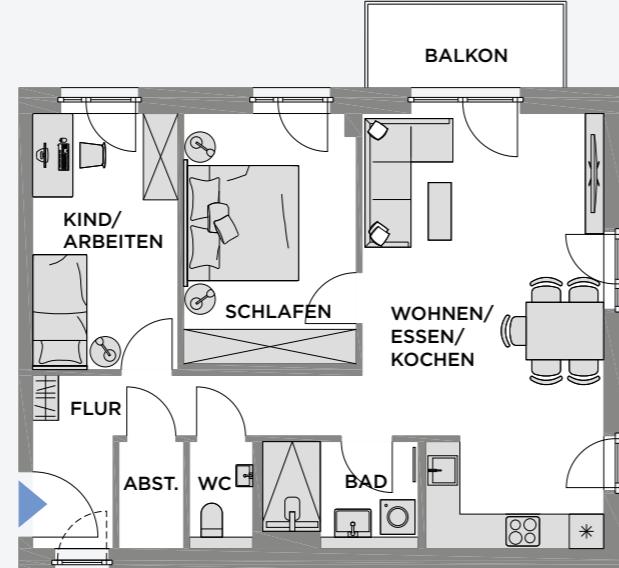
z.B. Wohnung 11.14

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,99
Schlafen	13,47
Bad	6,89
Abstellraum	2,61
Flur	3,65
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>54,08</b>

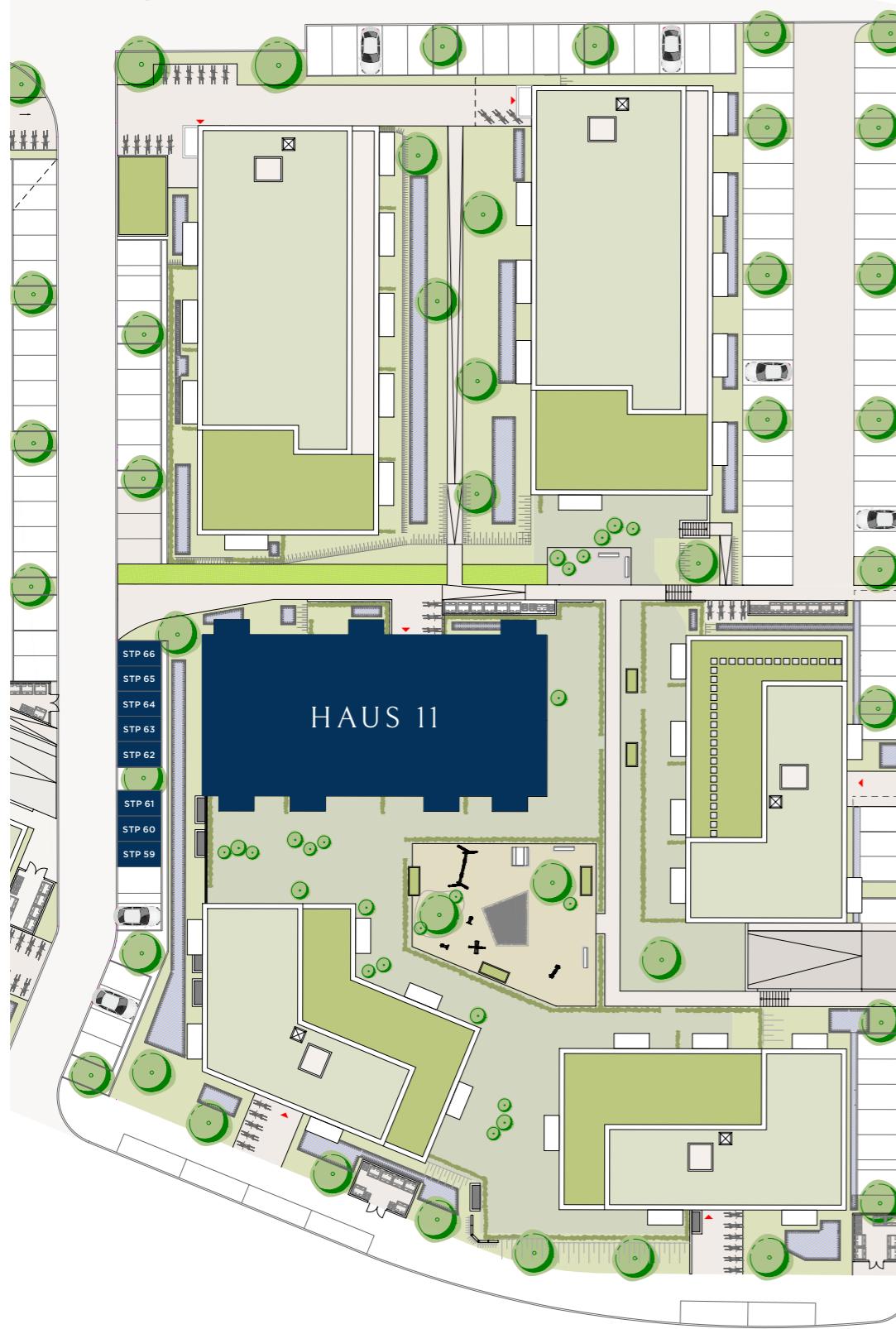
TYP  
22**3-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 11.22

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	30,37
Schlafen	13,24
Kind/Arbeiten	11,51
Bad	4,72
WC	2,05
Abstellraum	2,09
Flur	8,76
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>75,21</b>

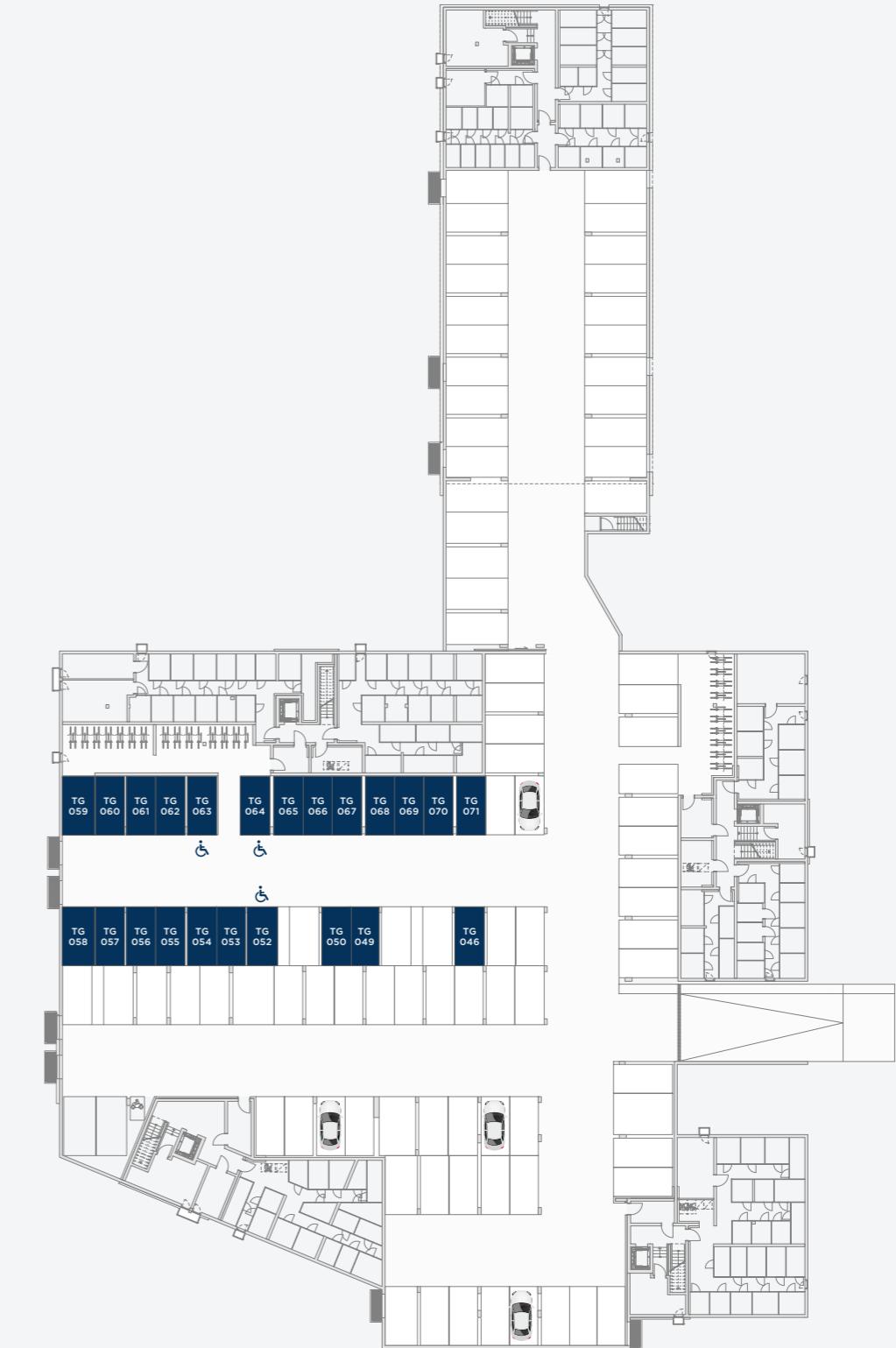


## STELLPLATZZUORDNUNG OBERIRDISCH HAUS 11



STELLPLÄTZE HAUS 11

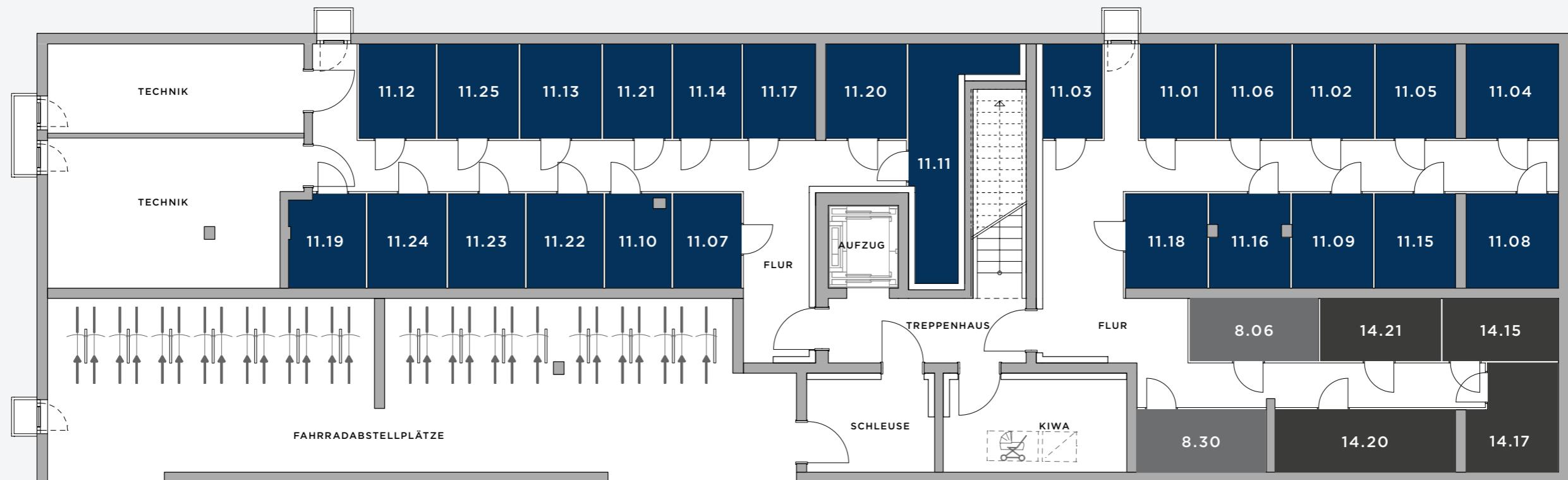
## STELLPLATZZUORDNUNG TIEFGARAGE HAUS 11



STELLPLÄTZE HAUS 11

# KELLERZUORDNUNG HAUS 11

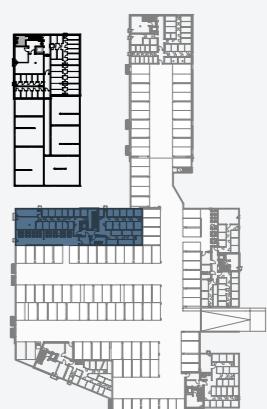
IM UNTERGESCHOSS VON BAUABSCHNITT 1  
(UMFASST ZUDEM EINZELNE KELLERRÄUME DER HÄUSER 8 UND 14)



KELLERRÄUME HAUS 11

KELLERRÄUME HAUS 8

KELLERRÄUME HAUS 14



# WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

HAUS 11

WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.	Typ
11.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,47 m <sup>2</sup>	STP 59		13
11.02	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,11 m <sup>2</sup>	STP 60		14
11.03 ♂	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>		TG 052	15
11.04	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	71,24 m <sup>2</sup>		TG 046	16
11.05	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,31 m <sup>2</sup>		TG 049	17
11.06	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,45 m <sup>2</sup>		TG 050	18
11.07	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	46,97 m <sup>2</sup>		TG 053	19
11.08	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,44 m <sup>2</sup>		TG 054	20
11.09	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,11 m <sup>2</sup>		TG 055	14
11.10 ♂	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>		TG 063	15
11.11	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	71,24 m <sup>2</sup>	STP 61	TG 056	16
11.12	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,31 m <sup>2</sup>	STP 62	TG 057	17
11.13	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,45 m <sup>2</sup>		TG 058	18
11.14	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 059	21
11.15	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,44 m <sup>2</sup>		TG 060	20
11.16	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,11 m <sup>2</sup>		TG 061	14
11.17 ♂	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>		TG 064	15
11.18	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	71,24 m <sup>2</sup>	STP 63	TG 062	16
11.19	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,31 m <sup>2</sup>	STP 64	TG 065	17
11.20	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,45 m <sup>2</sup>		TG 066	18
11.21	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 067	21
11.22	Penthousegeschoss	3-Zimmer-Wohnung	75,21 m <sup>2</sup>	STP 65	TG 068	22
11.23	Penthousegeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,31 m <sup>2</sup>	STP 66	TG 069	17
11.24	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,45 m <sup>2</sup>		TG 070	18
11.25	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 071	21



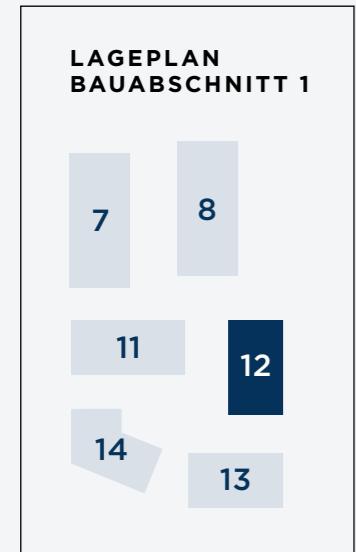
# GEBÄUDEANSICHTEN

HAUS 12



# ERDGESCHOSS

HAUS 12



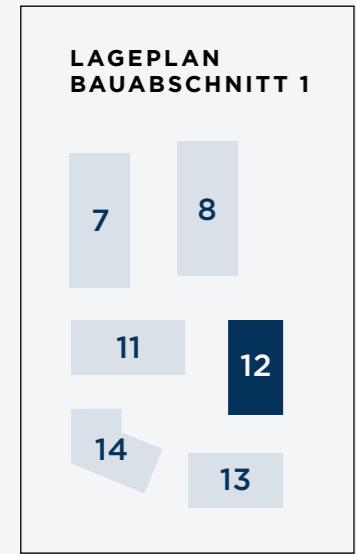
## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 23	Seite 104
Typ 24	Seite 104
Typ 25	Seite 105
Typ 26	Seite 105
Typ 27	Seite 106
Typ 28	Seite 106



# 1. OBERGESCHOSS

HAUS 12



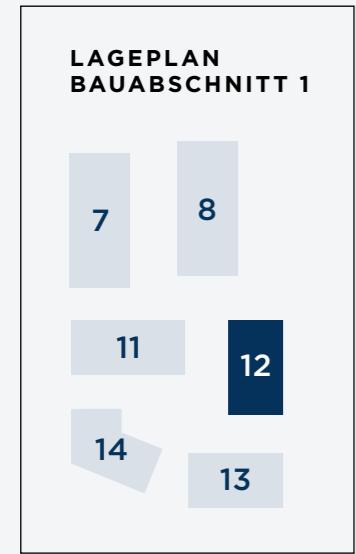
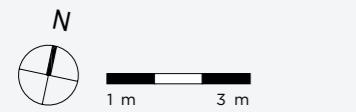
## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 24	Seite 104
Typ 25	Seite 105
Typ 26	Seite 105
Typ 27	Seite 106
Typ 29	Seite 107
Typ 30	Seite 107



## 2. OBERGESCHOSS

HAUS 12



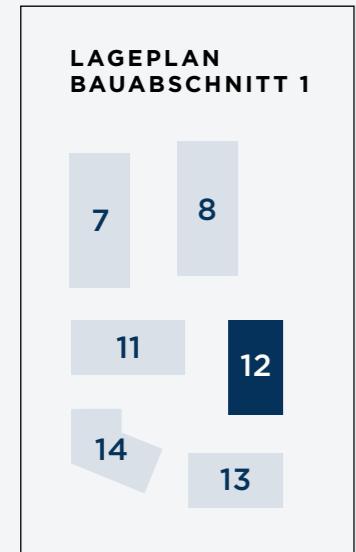
### HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 24	Seite 104
Typ 25	Seite 105
Typ 26	Seite 105
Typ 27	Seite 106
Typ 29	Seite 107
Typ 30	Seite 107



# PENTHOUSEGESCHOSS

HAUS 12



**HIER FINDEN SIE IHREN  
PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN**

TYP	SEITE
Typ 29	Seite 107
Typ 31	Seite 108
Typ 32	Seite 108

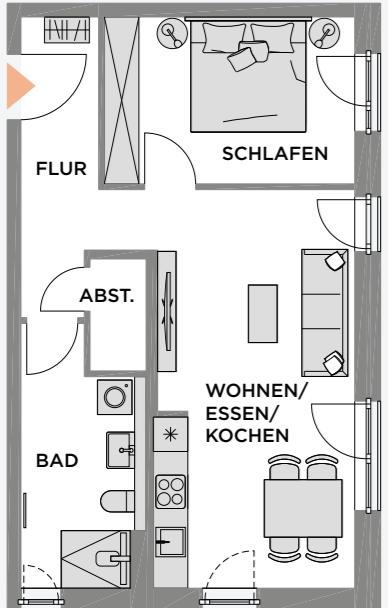
HAUS 12



TYP  
23**2-ZIMMER-WOHNUNG**

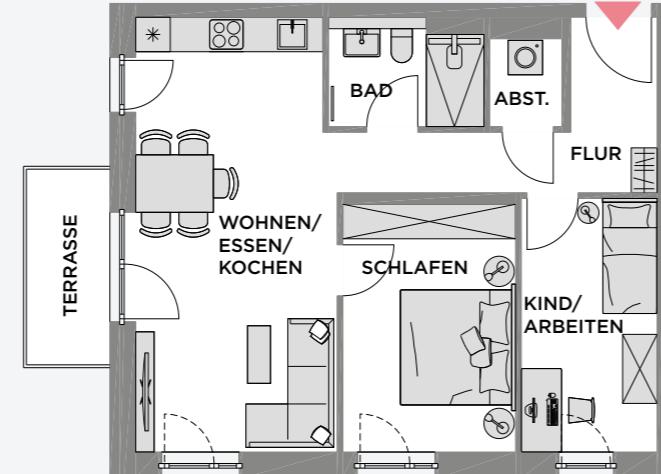
Wohnung 12.01

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,45
Schlafen	12,89
Bad	8,74
Abstellraum	1,90
Flur	7,84
<b>Gesamt</b>	<b>55,82</b>

TYP  
24**3-ZIMMER-WOHNUNG**

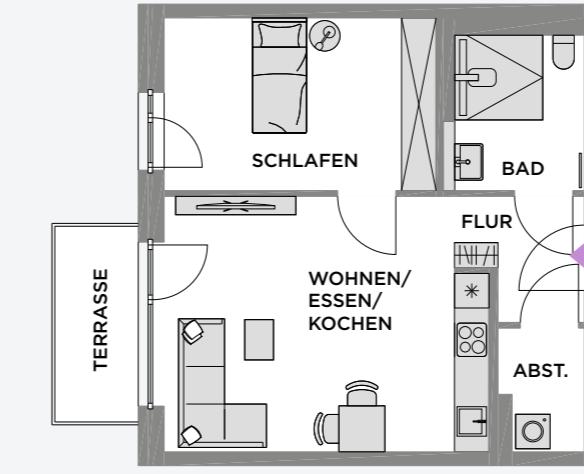
z.B. Wohnung 12.02

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,51
Schlafen	12,92
Kind/Arbeiten	10,40
Bad	4,83
Abstellraum	1,91
Flur	8,84
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>67,88</b>

TYP  
25**2-ZIMMER-WOHNUNG**

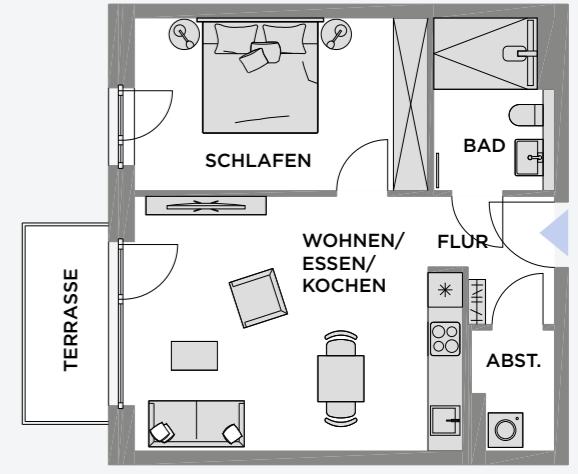
z.B. Wohnung 12.03

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,70
Schlafen	14,44
Bad	6,32
Abstellraum	2,98
Flur	4,35
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>55,26</b>

TYP  
26**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 12.04

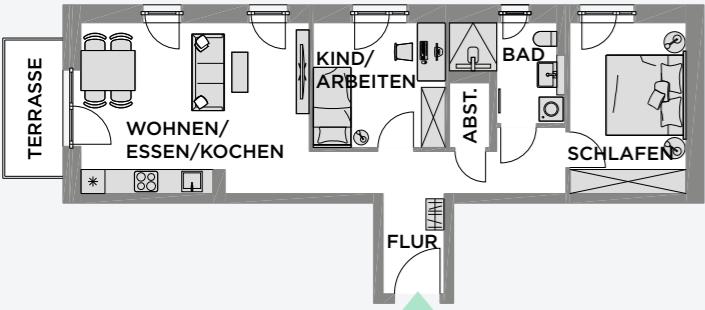
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,87
Schlafen	15,57
Bad	5,93
Abstellraum	2,79
Flur	4,32
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>55,95</b>



TYP  
**27****3-ZIMMER-WOHNUNG**

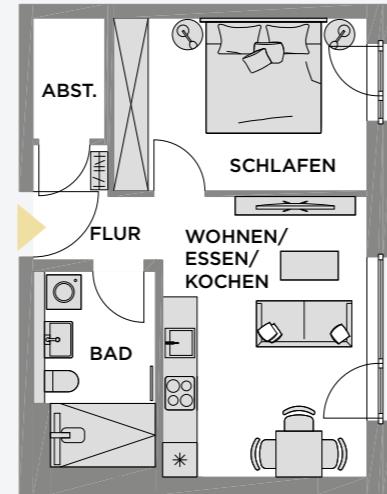
z.B. Wohnung 12.05

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,81
Schlafen	12,62
Kind/Arbeiten	10,53
Bad	5,66
Abstellraum	1,61
Flur	11,56
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>69,26</b>

TYP  
**28****2-ZIMMER-WOHNUNG**

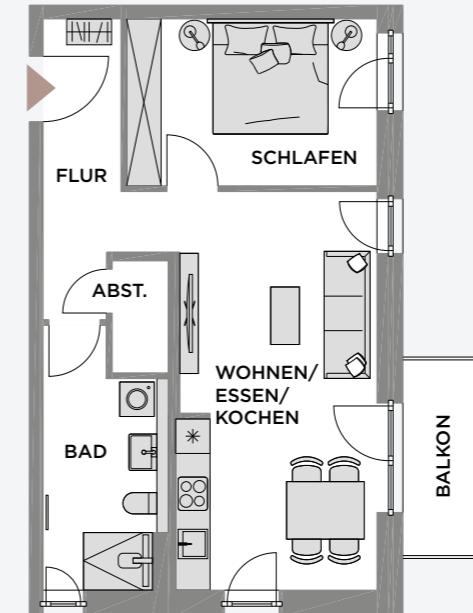
Wohnung 12.06

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	17,88
Schlafen	13,47
Bad	6,89
Abstellraum	2,61
Flur	3,65
<b>Gesamt</b>	<b>44,50</b>

TYP  
**29****2-ZIMMER-WOHNUNG**

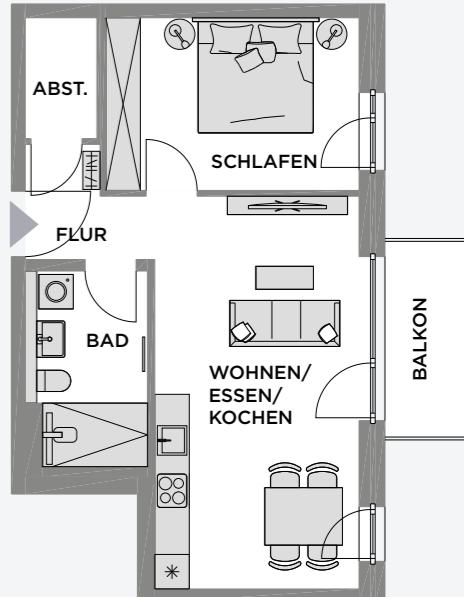
z.B. Wohnung 12.07

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,64
Schlafen	12,89
Bad	8,88
Abstellraum	1,90
Flur	7,84
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>58,62</b>

TYP  
**30****2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 12.12

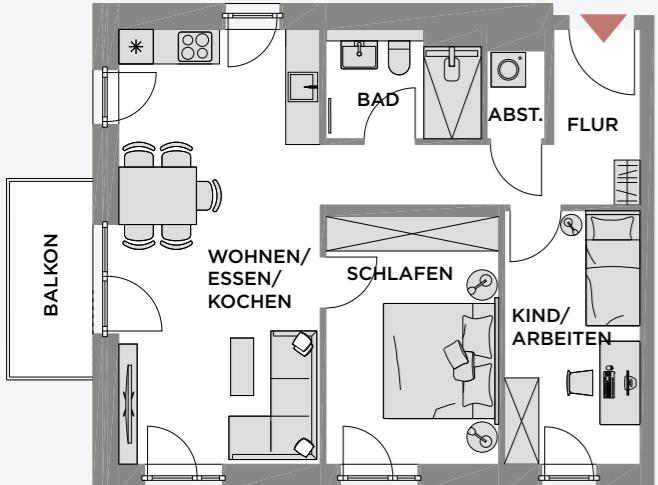
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,99
Schlafen	13,47
Bad	6,89
Abstellraum	2,61
Flur	3,65
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>54,08</b>



TYP  
31TYP  
32**3-ZIMMER-WOHNUNG**

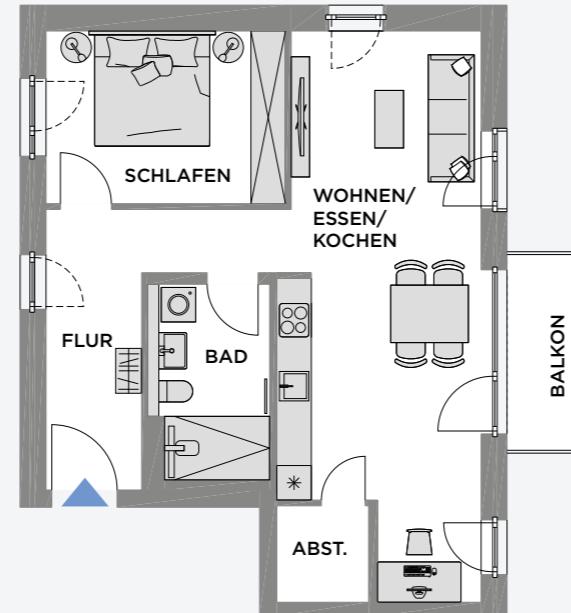
Wohnung 12.20

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	27,28
Schlafen	13,18
Kind/Arbeiten	10,59
Bad	4,83
Abstellraum	1,53
Flur	8,84
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>68,72</b>

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 12.21

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	32,04
Schlafen	12,48
Bad	6,89
Abstellraum	2,67
Flur	10,95
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>67,50</b>

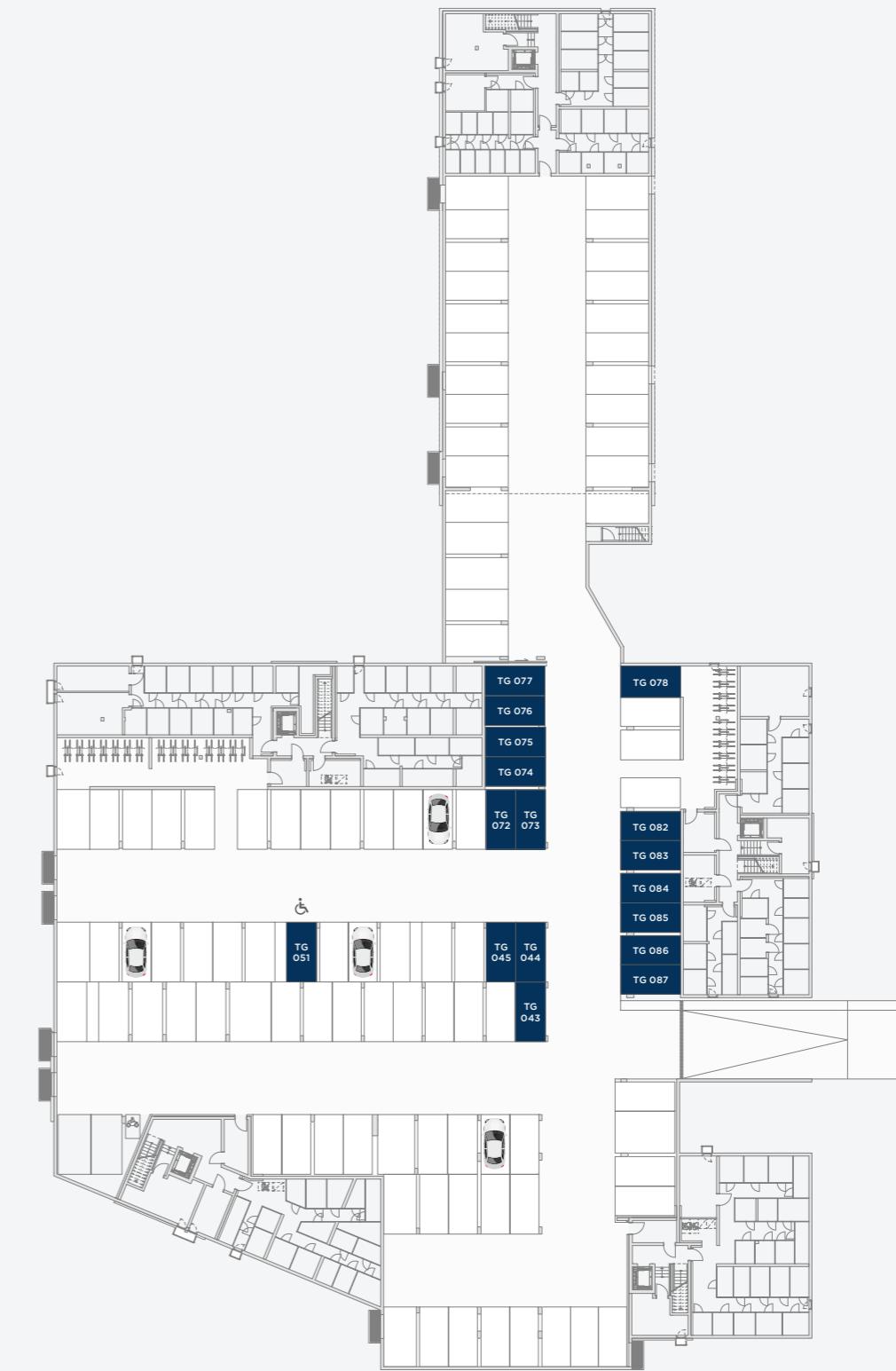


## STELLPLATZZUORDNUNG OBERIRDISCH HAUS 12



STELLPLÄTZE HAUS 12

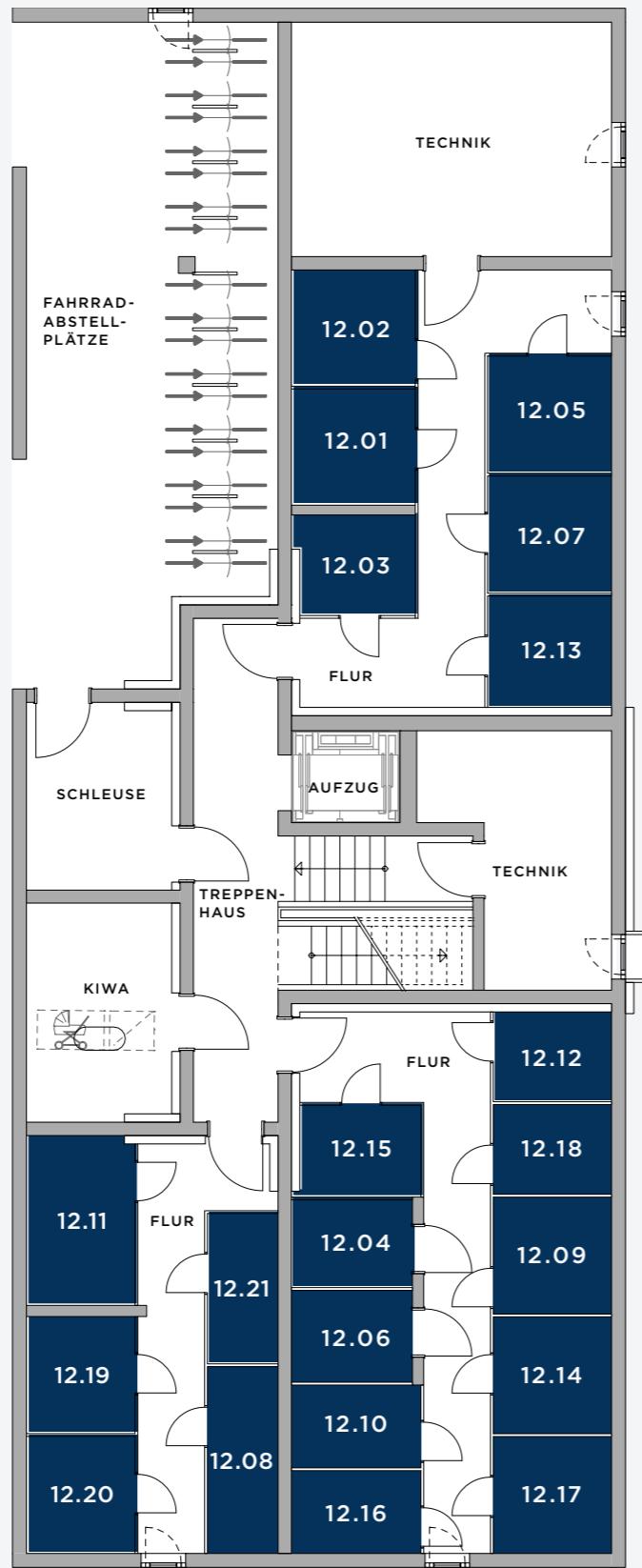
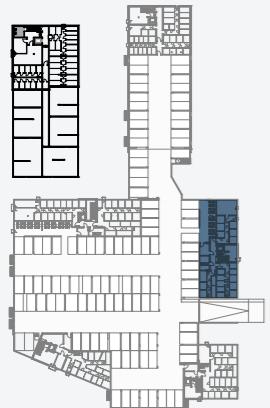
## STELLPLATZZUORDNUNG TIEFGARAGE HAUS 12



STELLPLÄTZE HAUS 12

# KELLERZUORDNUNG HAUS 12

IM UNTERGESCHOSS  
VON BAUABSCHNITT 1



# WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

HAUS 12

WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.	Typ
12.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,82 m <sup>2</sup>	STP 39		23
12.02	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	67,88 m <sup>2</sup>	STP 40		24
12.03	♂ Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>	STP 38		25
12.04	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,95 m <sup>2</sup>		TG 043	26
12.05	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,26 m <sup>2</sup>		TG 044	27
12.06	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	44,50 m <sup>2</sup>		TG 045	28
12.07	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,62 m <sup>2</sup>		TG 072	29
12.08	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,61 m <sup>2</sup>	STP 41	TG 073	24
12.09	♂ 1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>	STP 43		25
12.10	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,95 m <sup>2</sup>		TG 074	26
12.11	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,26 m <sup>2</sup>	STP 42	TG 075	27
12.12	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 076	30
12.13	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,62 m <sup>2</sup>		TG 077	29
12.14	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,61 m <sup>2</sup>	STP 44	TG 078	24
12.15	♂ 2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>		TG 051	25
12.16	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,95 m <sup>2</sup>		TG 082	26
12.17	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,26 m <sup>2</sup>	STP 45	TG 083	27
12.18	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 084	30
12.19	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,62 m <sup>2</sup>		TG 085	29
12.20	Penthousegeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,72 m <sup>2</sup>	STP 46	TG 086	31
12.21	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	67,50 m <sup>2</sup>		TG 087	32



# GEBÄUDEANSICHTEN

HAUS 13



# ERDGESCHOSS

HAUS 13



## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 33	Seite 128
Typ 34	Seite 128
Typ 35	Seite 129
Typ 36	Seite 129
Typ 37	Seite 130
Typ 38	Seite 130



# 1. OBERGESCHOSS

HAUS 13



**HIER FINDEN SIE IHREN  
PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN**

TYP	SEITE
Typ 34	Seite 128
Typ 35	Seite 129
Typ 36	Seite 129
Typ 37	Seite 130
Typ 38	Seite 130
Typ 39	Seite 131



## 2. OBERGESCHOSS

HAUS 13



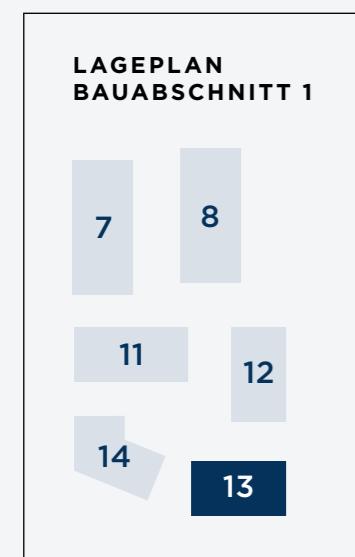
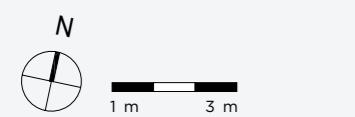
### HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 34	Seite 128
Typ 35	Seite 129
Typ 36	Seite 129
Typ 37	Seite 130
Typ 38	Seite 130
Typ 39	Seite 131



# PENTHOUSEGESCHOSS

HAUS 13



## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 37	Seite 130
Typ 38	Seite 130
Typ 40	Seite 131

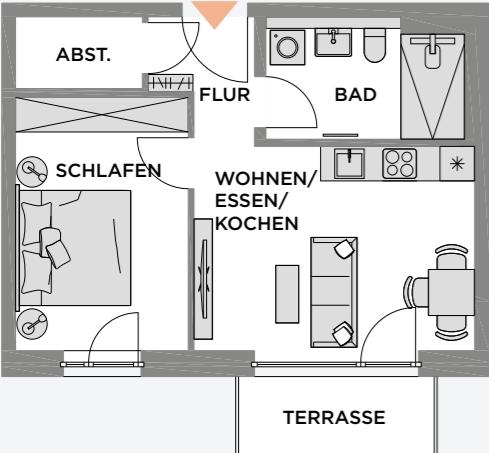
HAUS 13



TYP  
33**2-ZIMMER-WOHNUNG**

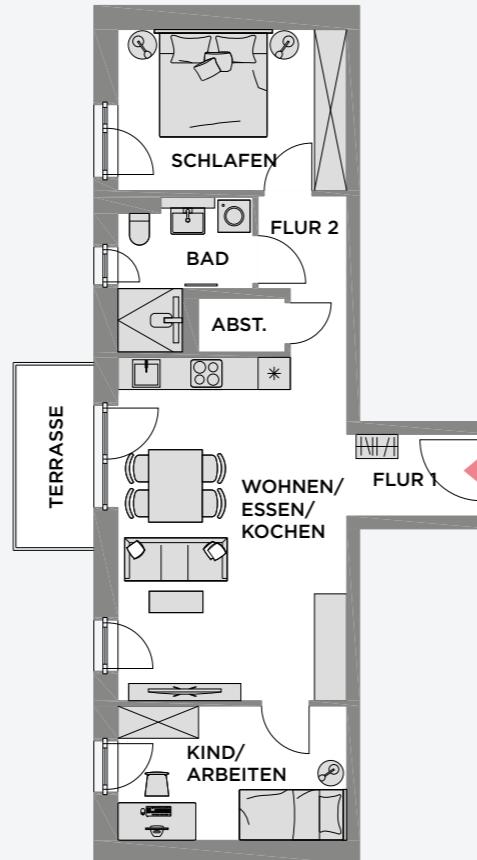
Wohnung 13.01

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	17,88
Schlafen	13,47
Bad	7,00
Abstellraum	2,74
Flur	3,40
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>46,96</b>

TYP  
34**3-ZIMMER-WOHNUNG**

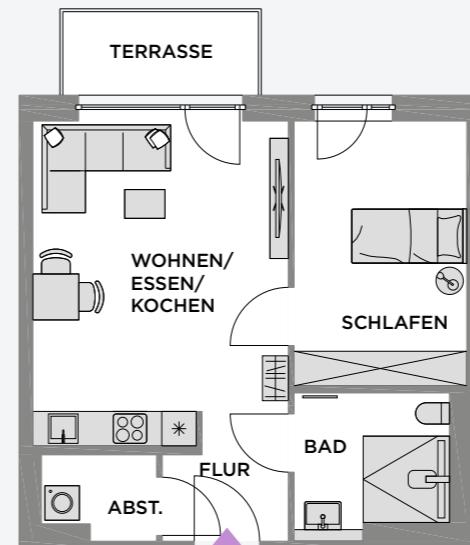
z.B. Wohnung 13.02

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	27,81
Schlafen	13,05
Kind/Arbeiten	10,84
Bad	5,58
Abstellraum	1,61
Flur 1	3,80
Flur 2	4,19
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>69,35</b>

TYP  
35**2-ZIMMER-WOHNUNG ♂**

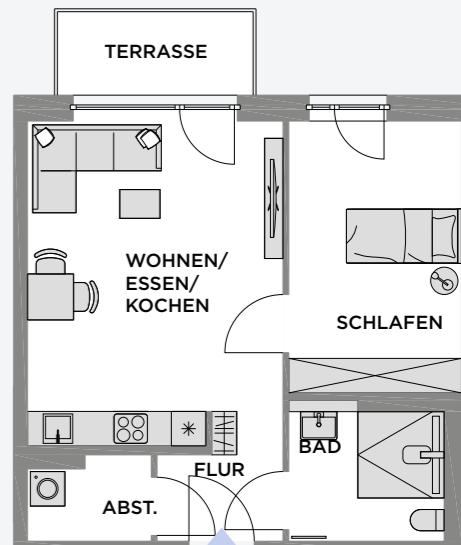
z.B. Wohnung 13.03

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,51
Schlafen	14,07
Bad	6,46
Abstellraum	2,93
Flur	4,57
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>55,01</b>

TYP  
36**2-ZIMMER-WOHNUNG ♂**

z.B. Wohnung 13.04

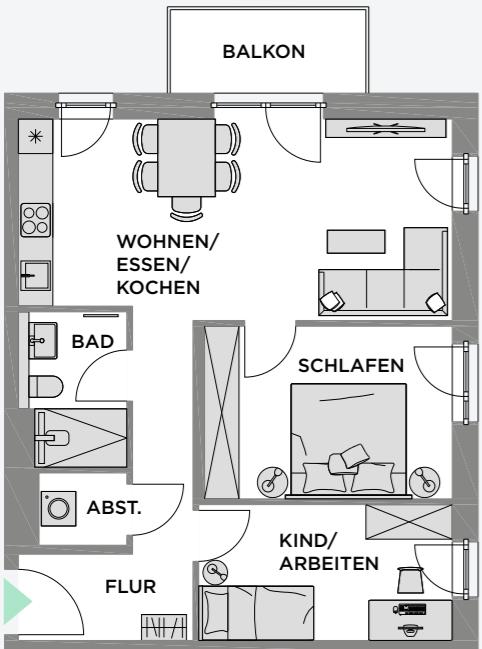
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,70
Schlafen	14,44
Bad	6,32
Abstellraum	2,98
Flur	4,35
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>55,26</b>



TYP  
37**3-ZIMMER-WOHNUNG**

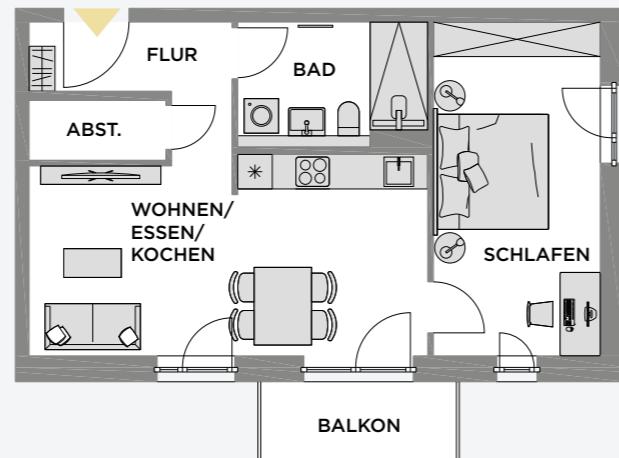
z.B. Wohnung 13.05

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	26,65
Schlafen	13,14
Kind/Arbeiten	10,55
Bad	4,83
Abstellraum	1,91
Flur	8,84
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>68,39</b>

TYP  
38**2-ZIMMER-WOHNUNG**

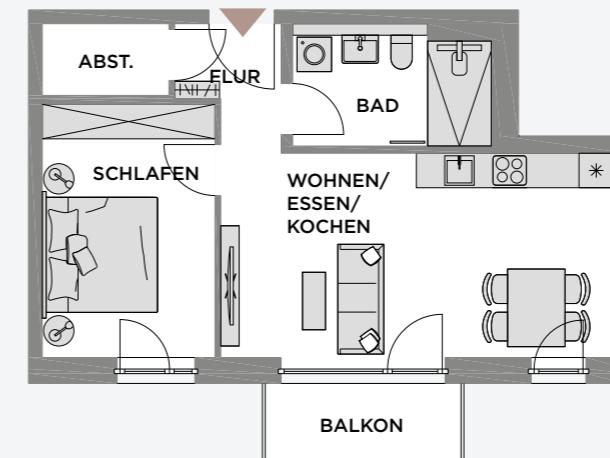
z.B. Wohnung 13.06

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,11
Schlafen	17,23
Bad	6,88
Abstellraum	2,48
Flur	5,59
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>58,76</b>

TYP  
39**2-ZIMMER-WOHNUNG**

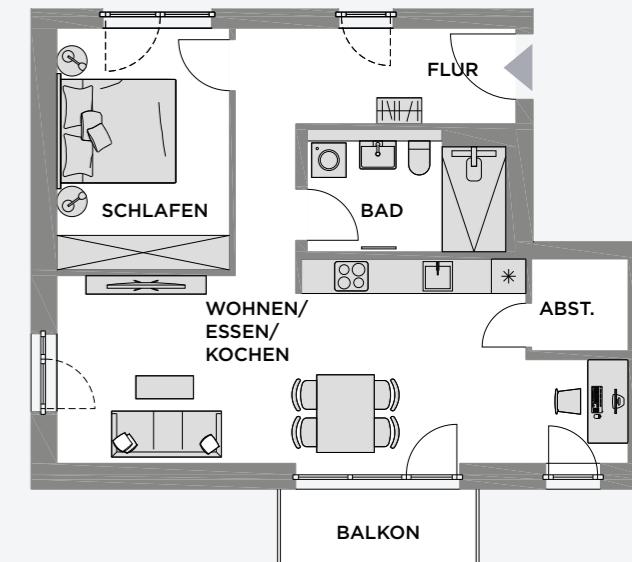
z.B. Wohnung 13.07

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,99
Schlafen	13,47
Bad	7,00
Abstellraum	2,74
Flur	3,40
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>54,07</b>

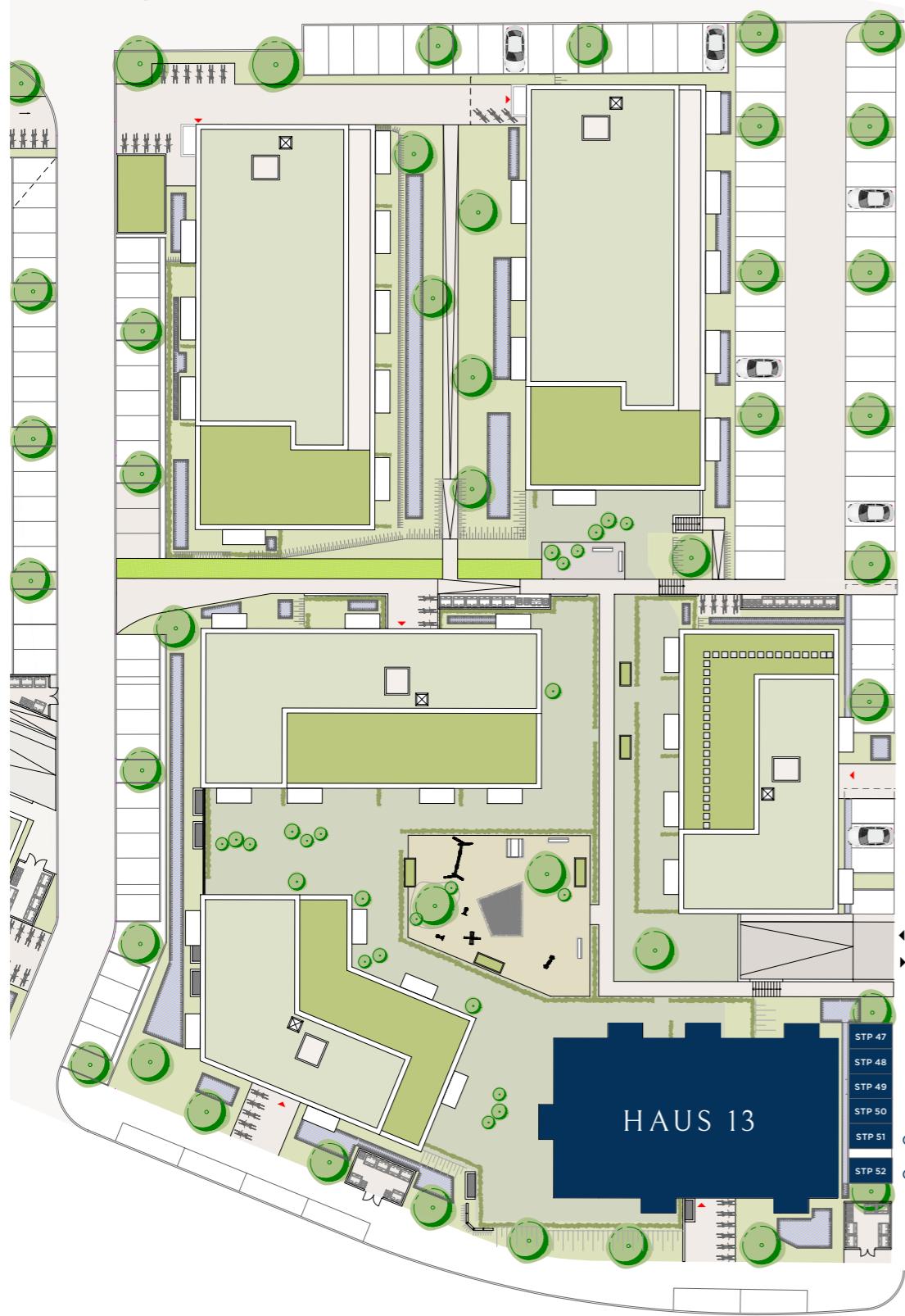
TYP  
40**2-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 13.19

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	31,61
Schlafen	12,60
Bad	7,00
Abstellraum	2,67
Flur	10,86
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>67,21</b>

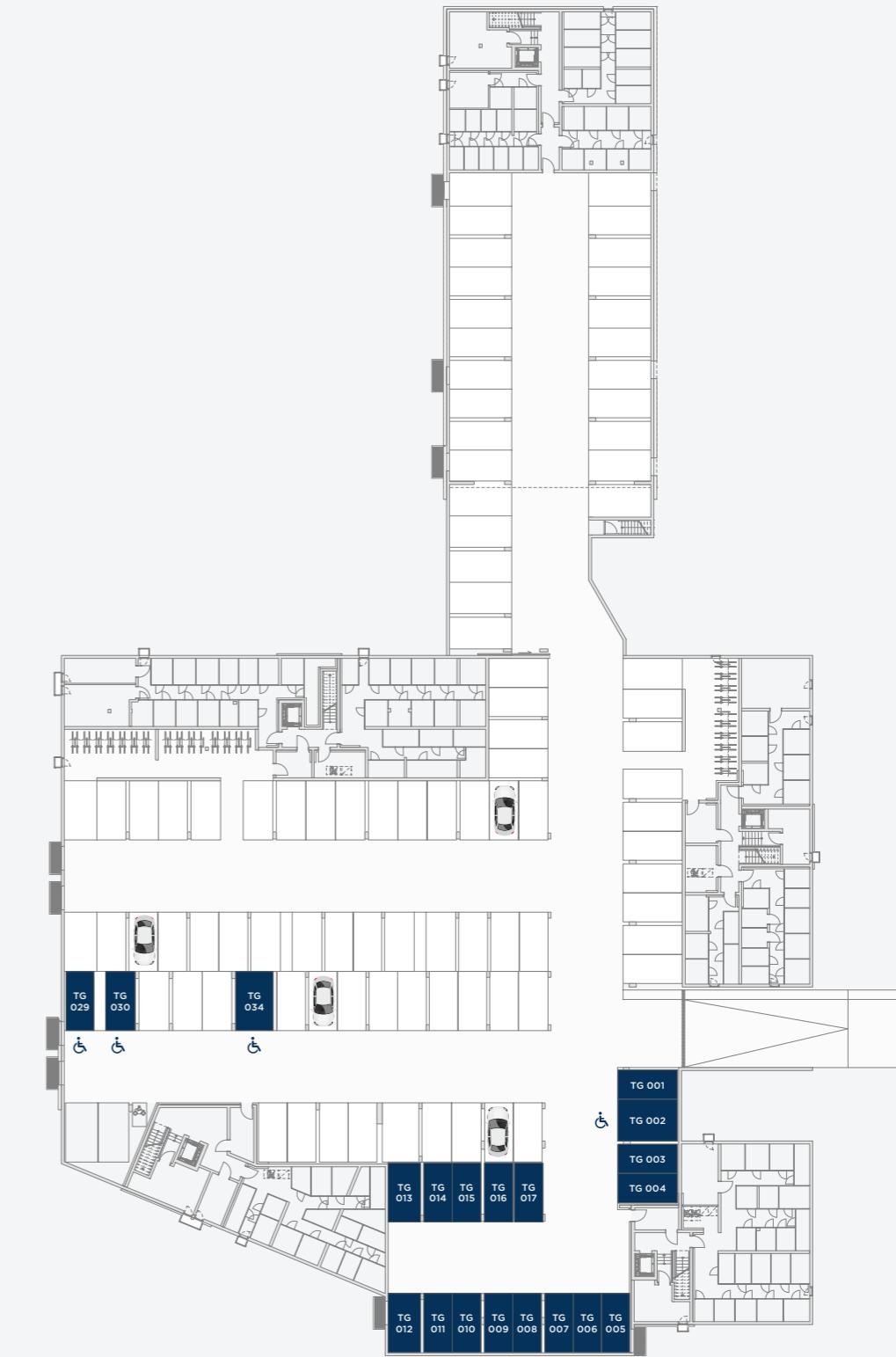


## STELLPLATZZUORDNUNG OBERIRDISCH HAUS 13



132

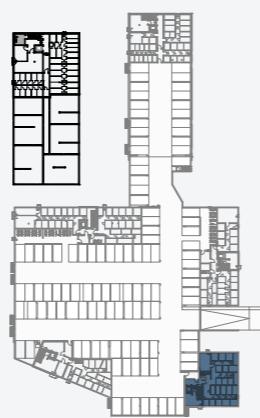
## STELLPLATZZUORDNUNG TIEFGARAGE HAUS 13



133

# KELLERZUORDNUNG HAUS 13

IM UNTERGESCHOSS VON BAUABSCHNITT 1



# WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

HAUS 13

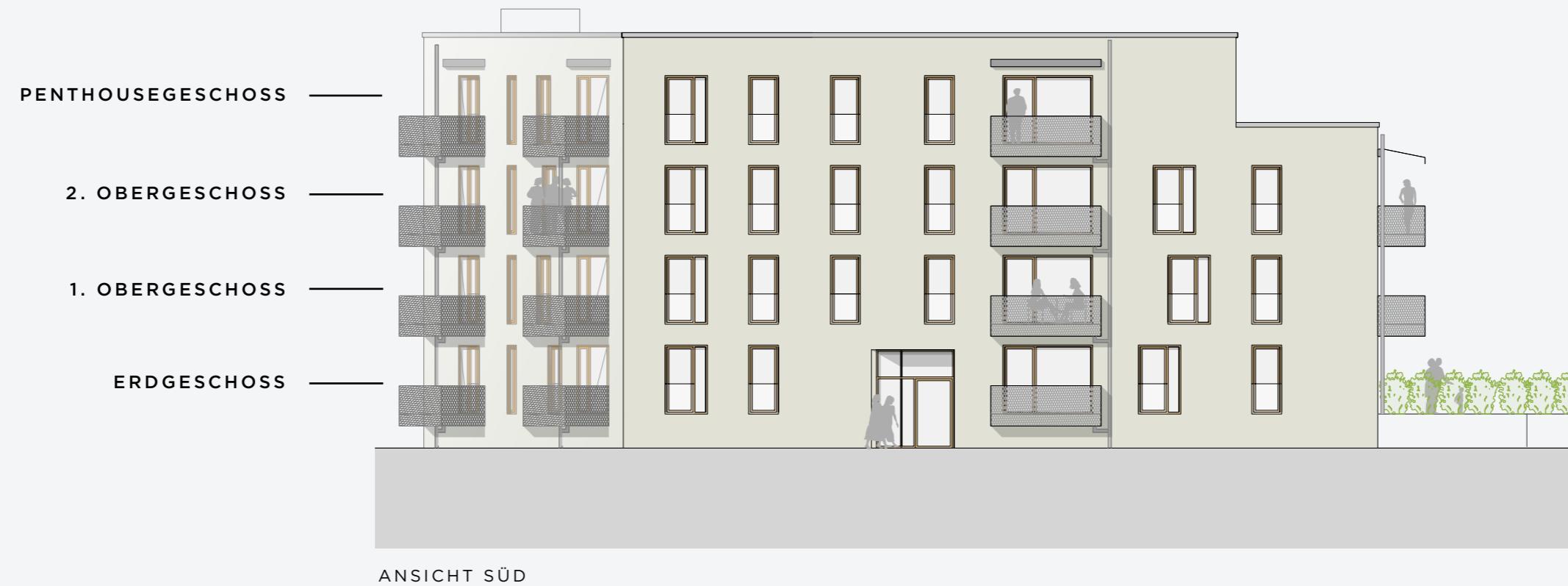
WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.	Typ
13.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	46,96 m <sup>2</sup>		TG 017	33
13.02	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,35 m <sup>2</sup>		TG 016	34
13.03	♂ Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,01 m <sup>2</sup>	STP 51		35
13.04	♂ Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>	STP 52		36
13.05	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,39 m <sup>2</sup>	STP 47	TG 015	37
13.06	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,76 m <sup>2</sup>		TG 014	38
13.07	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,07 m <sup>2</sup>		TG 013	39
13.08	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,35 m <sup>2</sup>		TG 012	34
13.09	♂ 1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,01 m <sup>2</sup>		TG 029	35
13.10	♂ 1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>		TG 030	36
13.11	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,39 m <sup>2</sup>	STP 48	TG 011	37
13.12	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,74 m <sup>2</sup>		TG 010	38
13.13	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,07 m <sup>2</sup>		TG 009	39
13.14	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	69,35 m <sup>2</sup>	STP 49	TG 008	34
13.15	♂ 2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,01 m <sup>2</sup>		TG 034	35
13.16	♂ 2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,26 m <sup>2</sup>		TG 002	36
13.17	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,39 m <sup>2</sup>	STP 50	TG 007	37
13.18	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,74 m <sup>2</sup>		TG 006	38
13.19	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	67,21 m <sup>2</sup>		TG 005	40
13.20	Penthousegeschoss	3-Zimmer-Wohnung	68,39 m <sup>2</sup>		TG 003+004	37
13.21	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	58,76 m <sup>2</sup>		TG 001	38

# HAUS 14



# GEBÄUDEANSICHTEN

HAUS 14



# ERDGESCHOSS

HAUS 14

HAUS 14



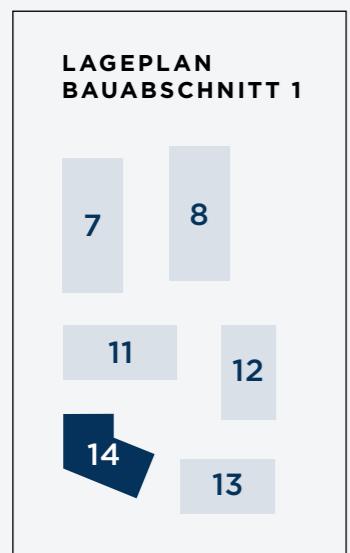
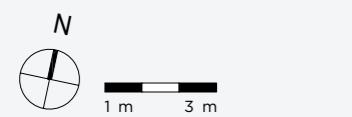
## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

TYP	SEITE
Typ 41	Seite 150
Typ 42	Seite 150
Typ 43	Seite 151
Typ 44	Seite 151
Typ 45	Seite 152
Typ 46	Seite 152



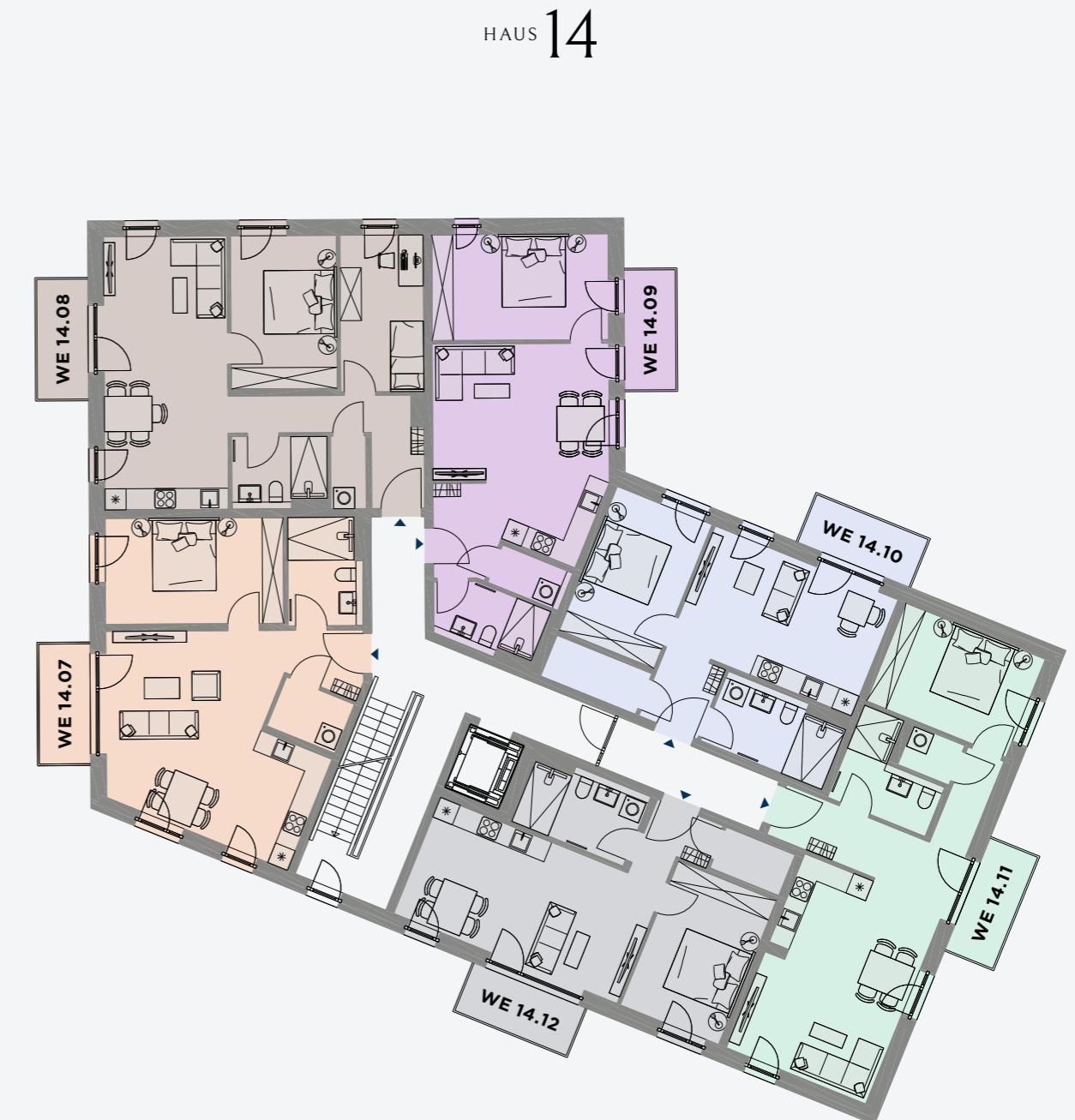
# 1. OBERGESCHOSS

HAUS 14



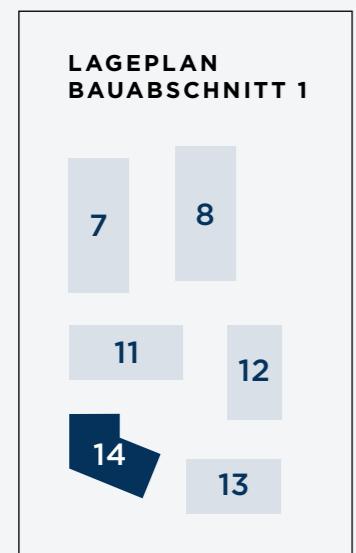
**HIER FINDEN SIE IHREN  
PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN**

TYP	SEITE
Typ 41	Seite 150
Typ 43	Seite 151
Typ 44	Seite 151
Typ 45	Seite 152
Typ 47	Seite 153
Typ 48	Seite 153



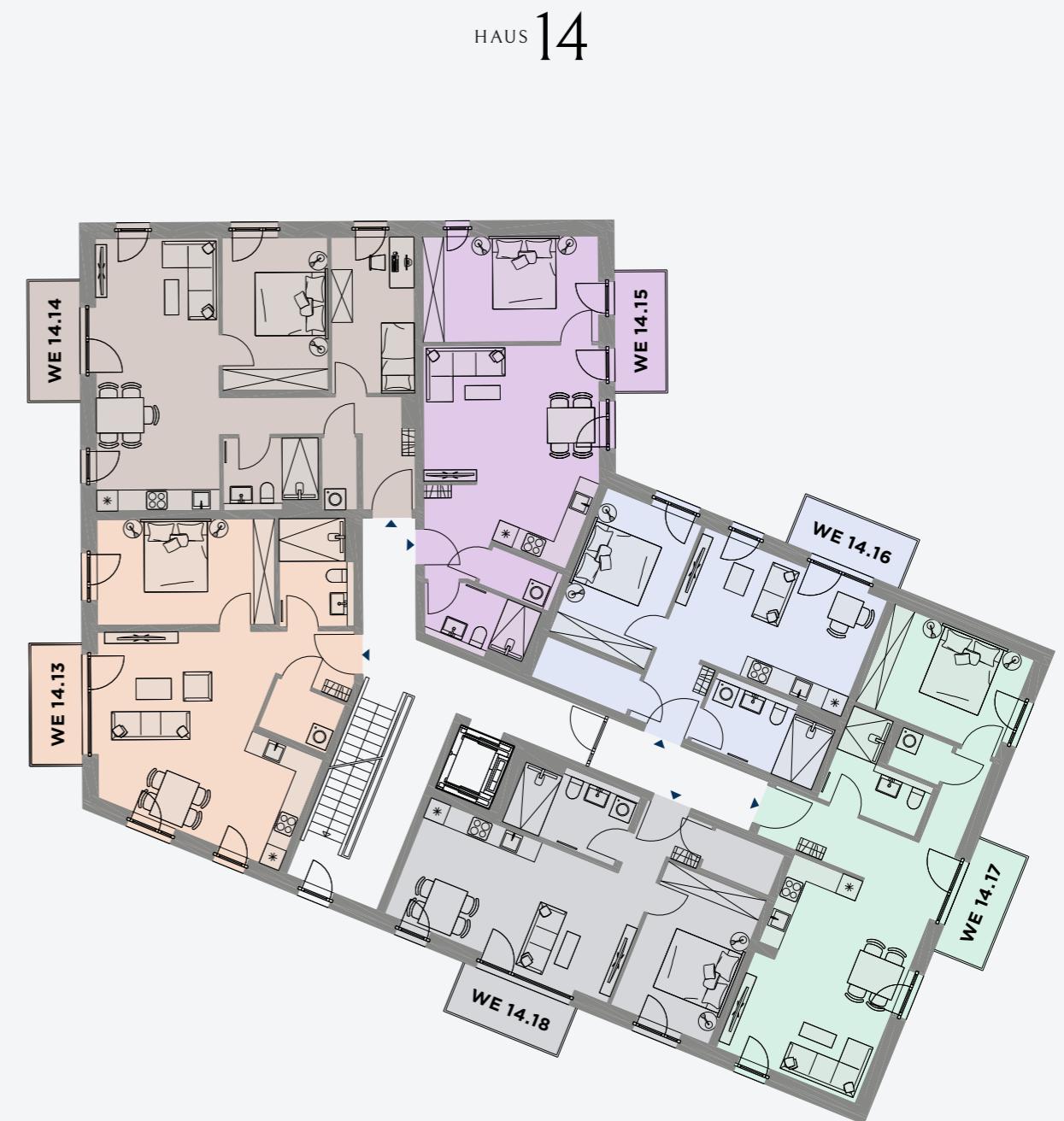
## 2. OBERGESCHOSS

HAUS 14



**HIER FINDEN SIE IHREN  
PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN**

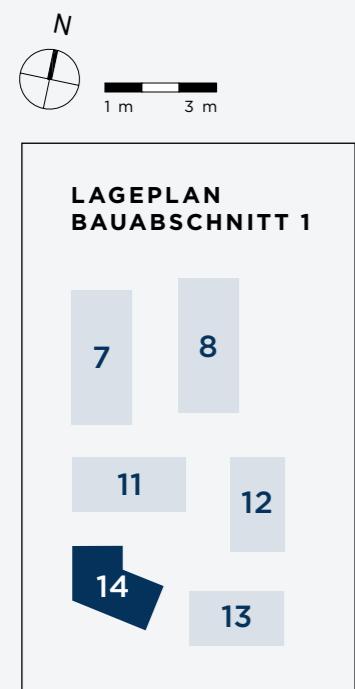
TYP	SEITE
Typ 41	Seite 150
Typ 43	Seite 151
Typ 44	Seite 151
Typ 45	Seite 152
Typ 47	Seite 153
Typ 48	Seite 153



# PENTHOUSEGESCHOSS

HAUS 14

HAUS 14



## HIER FINDEN SIE IHREN PASSENDEN WOHNUNGSTYPEN

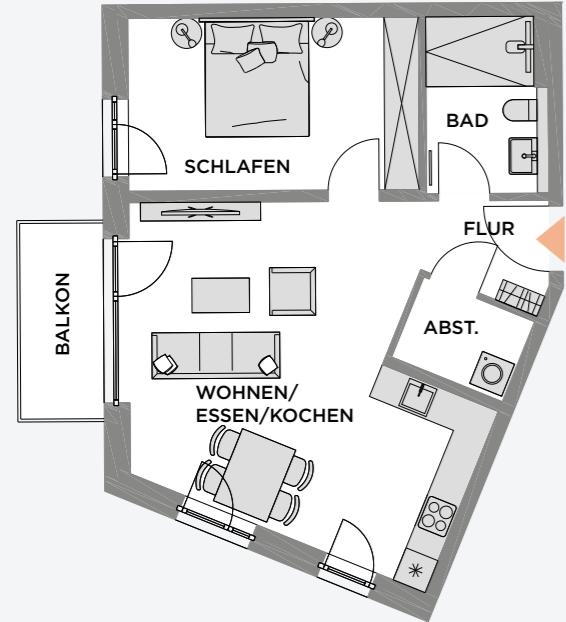
TYP	SEITE
Typ 41	Seite 150
Typ 47	Seite 153
Typ 49	Seite 154



TYP  
41**2-ZIMMER-WOHNUNG**

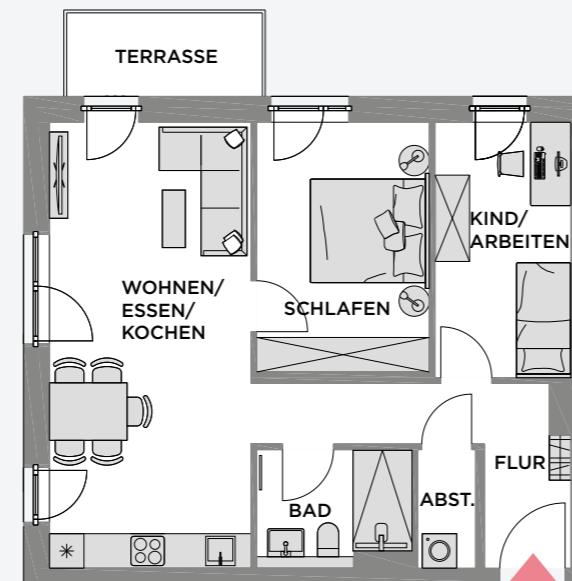
z.B. Wohnung 14.01

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	32,03
Schlafen	15,42
Bad	6,23
Abstellraum	3,11
Flur	3,61
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>62,87</b>

TYP  
42**3-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 14.02

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	27,88
Schlafen	13,29
Kind/Arbeiten	10,67
Bad	5,26
Abstellraum	2,07
Flur	8,74
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>70,38</b>

TYP  
43**2-ZIMMER-WOHNUNG**

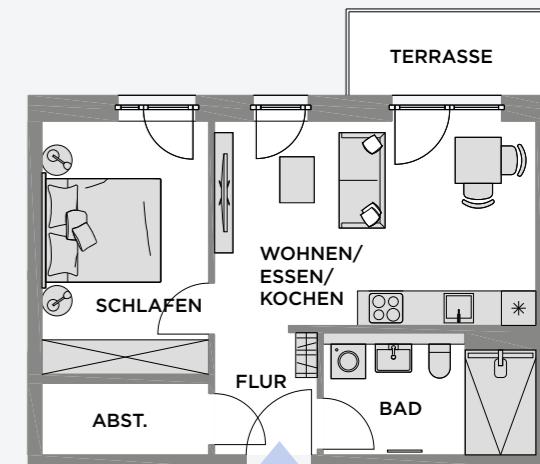
z.B. Wohnung 14.03

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	25,41
Schlafen	15,33
Bad	5,19
Abstellraum	2,46
Flur	4,95
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>55,81</b>

TYP  
44**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 14.04

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	20,40
Schlafen	13,03
Bad	7,49
Abstellraum	3,61
Flur	3,95
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>50,95</b>



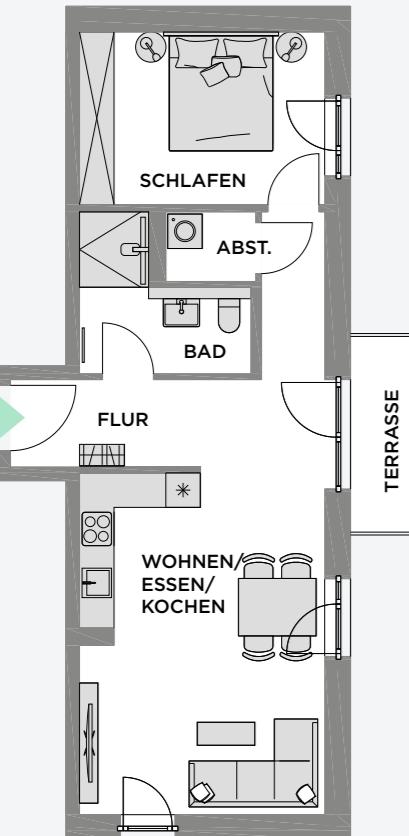
TYP

45

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 14.05

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	25,55
Schlafen	13,05
Bad	6,06
Abstellraum	1,89
Flur	12,10
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>61,12</b>



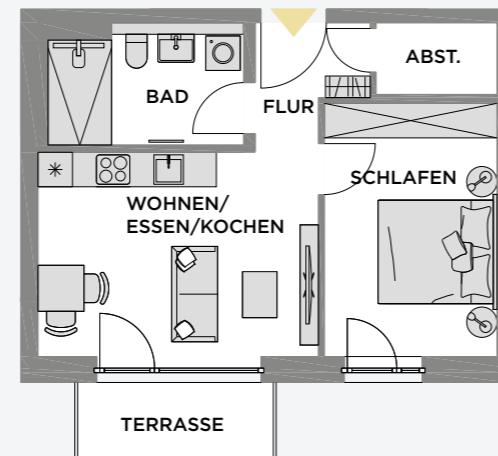
TYP

46

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

Wohnung 14.06

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	17,88
Schlafen	13,47
Bad	6,89
Abstellraum	2,61
Flur	3,65
Terrasse, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>46,97</b>



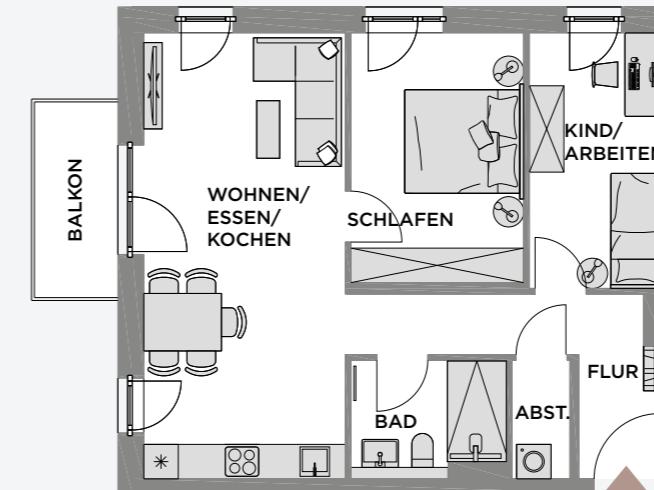
TYP

47

**3-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 14.08

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	27,89
Schlafen	13,29
Kind/Arbeiten	10,67
Bad	5,26
Abstellraum	2,07
Flur	8,74
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>70,39</b>



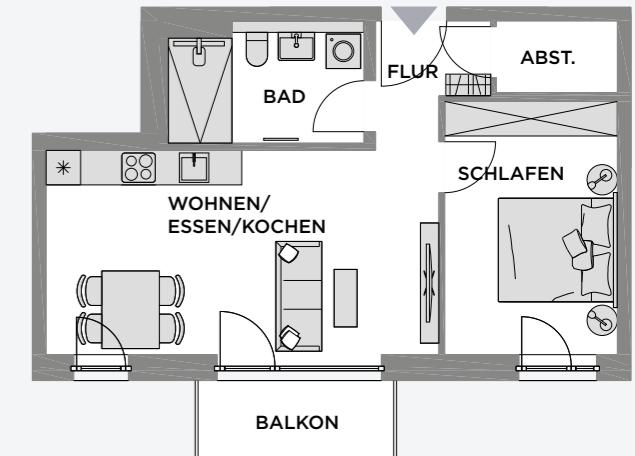
TYP

48

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

z.B. Wohnung 14.12

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	24,99
Schlafen	13,47
Bad	6,89
Abstellraum	2,61
Flur	3,65
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>54,08</b>



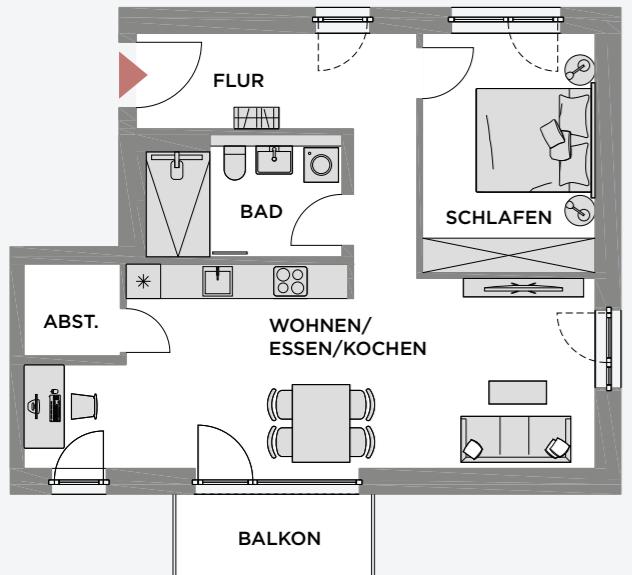
TYP

49

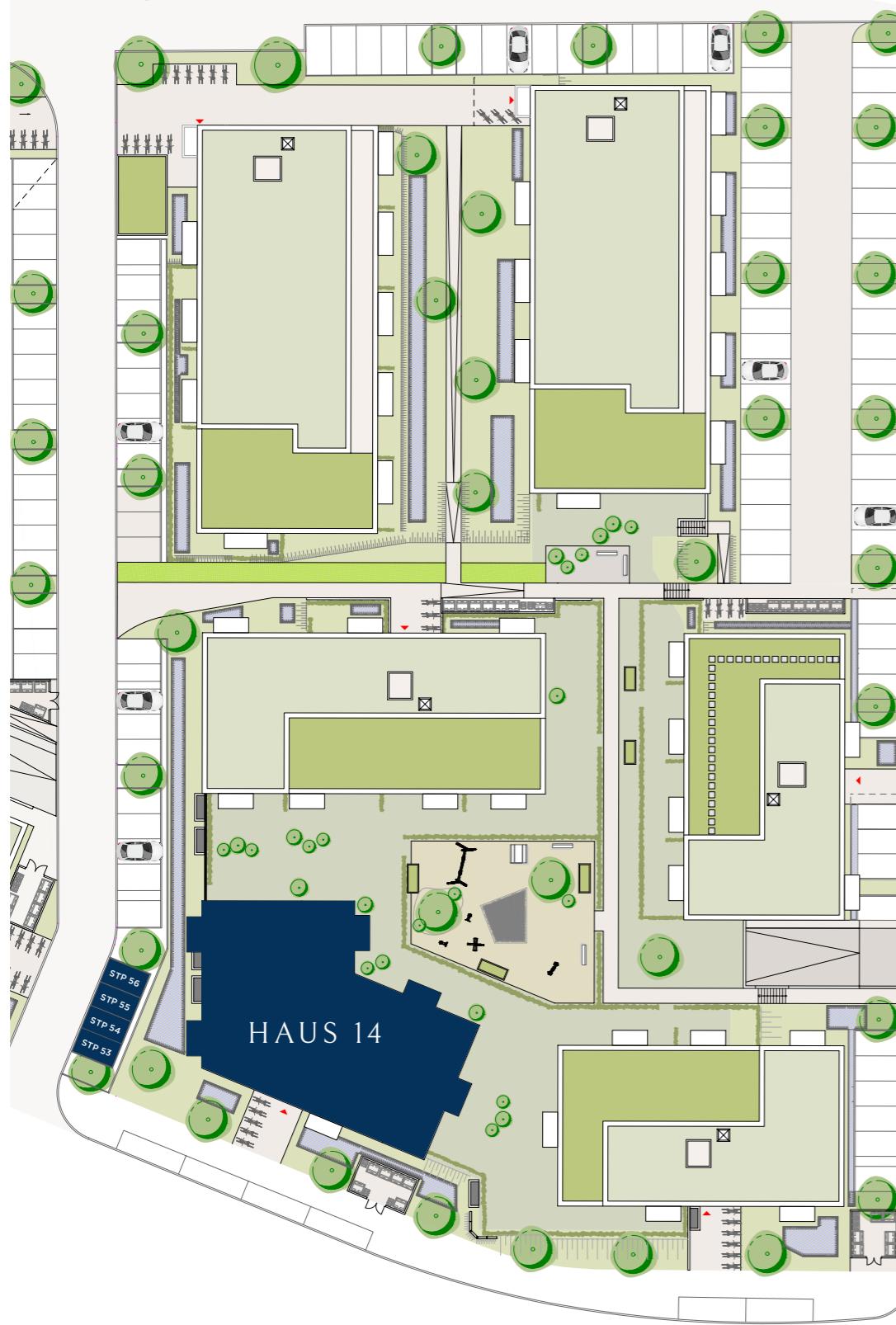
## 2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung 14.21

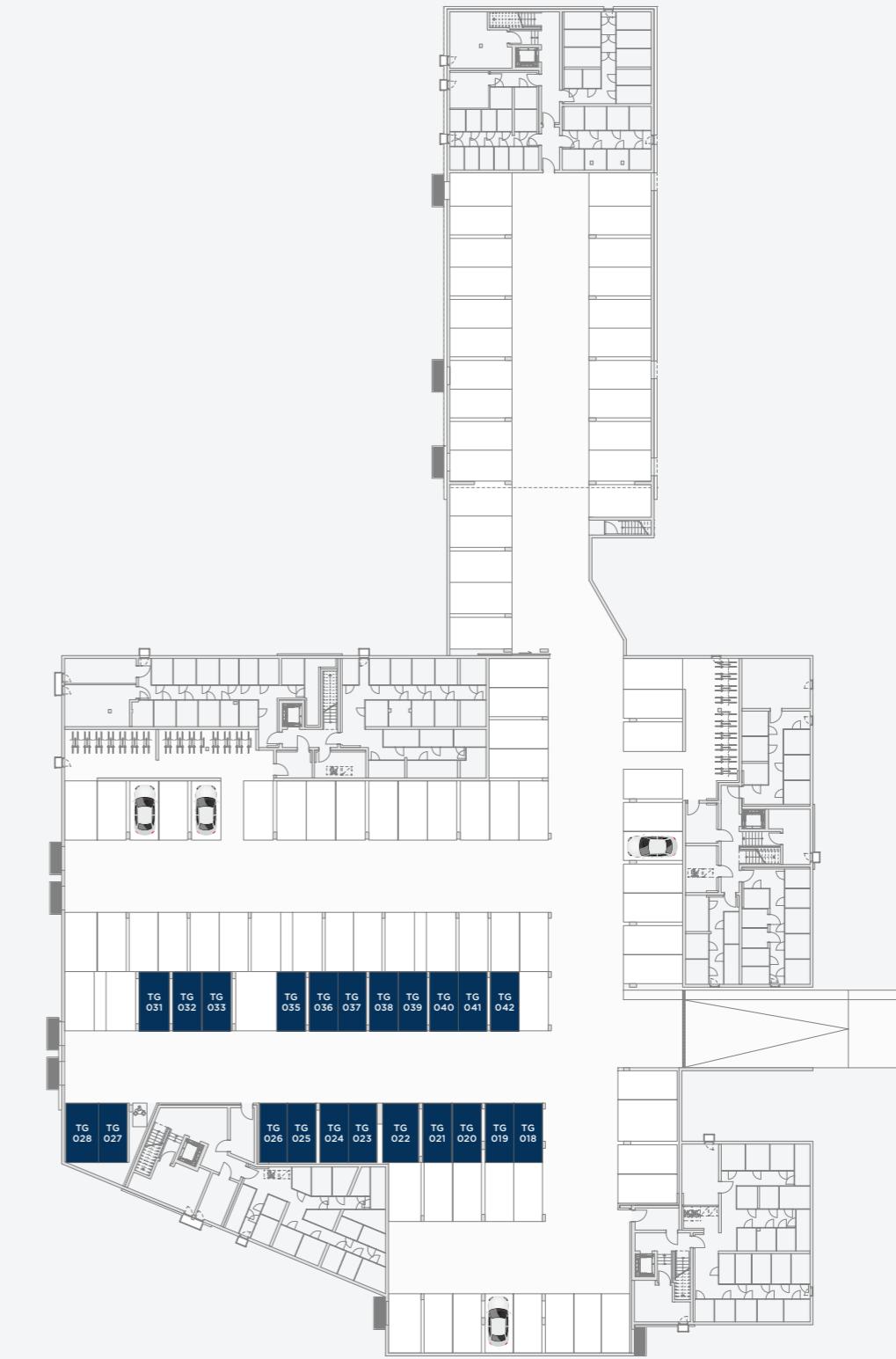
ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	31,77
Schlafen	12,48
Bad	6,89
Abstellraum	2,67
Flur	10,95
Balkon, 50 % (100 % = 4,94)	2,47
<b>Gesamt</b>	<b>67,23</b>



## STELLPLATZZUORDNUNG OBERIRDISCH HAUS 14

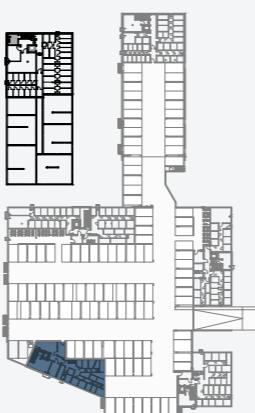
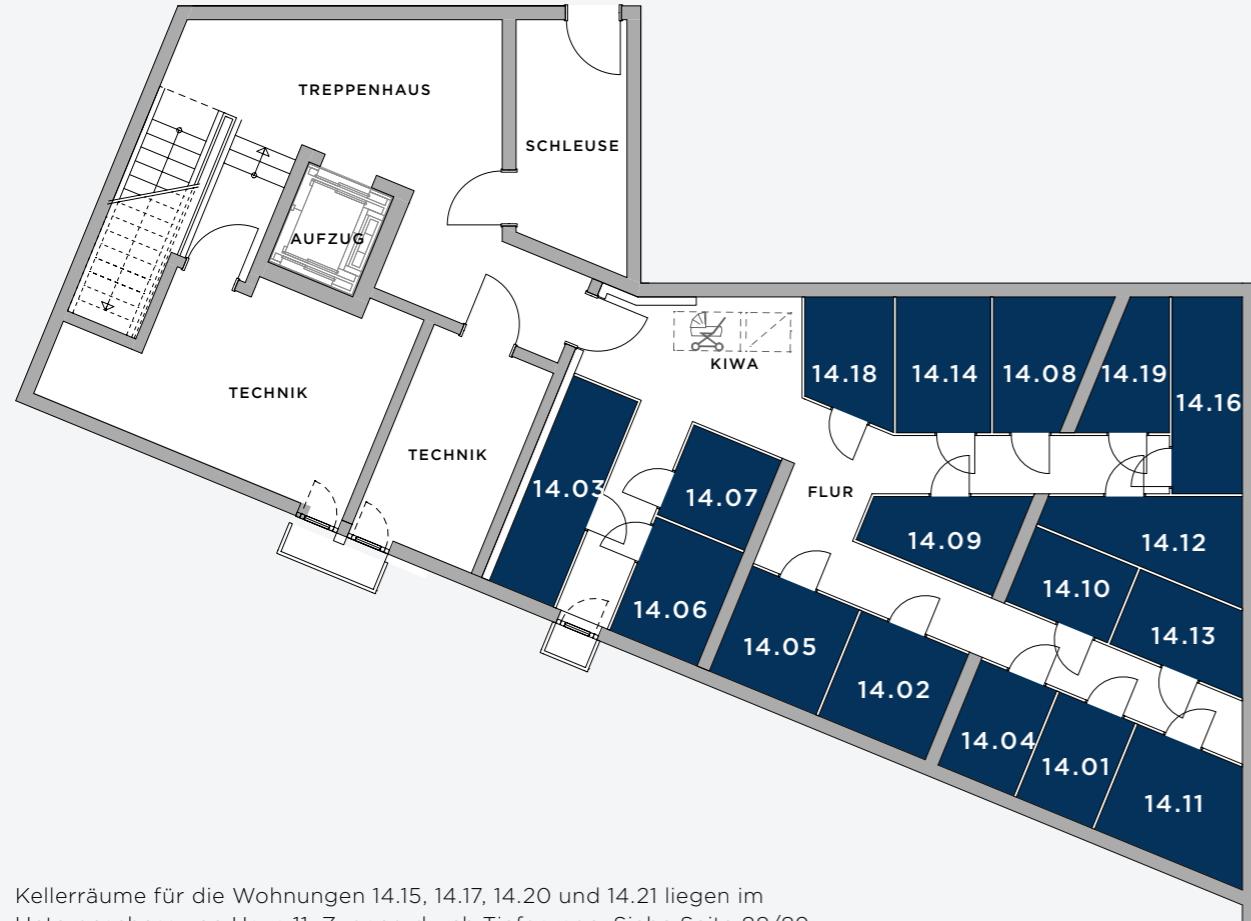


## STELLPLATZZUORDNUNG TIEFGARAGE HAUS 14



# KELLERZUORDNUNG HAUS 14

IM UNTERGESCHOSS VON BAUABSCHNITT 1



# WOHNUNGS- UND STELLPLATZÜBERSICHT

HAUS 14

WE-Nr.	Geschoss/ Ebene	Anzahl Zimmer	Wohnfläche ca.	Stellplatz Nr.	TG-Stellplatz Nr.	Typ
14.01	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	62,87 m <sup>2</sup>		TG 018	41
14.02	Erdgeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,38 m <sup>2</sup>	STP 56	TG 019	42
14.03	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,81 m <sup>2</sup>		TG 020	43
14.04	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	50,95 m <sup>2</sup>		TG 021	44
14.05	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,12 m <sup>2</sup>		TG 022	45
14.06	Erdgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	46,97 m <sup>2</sup>		TG 023	46
14.07	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	62,87 m <sup>2</sup>		TG 024	41
14.08	1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,39 m <sup>2</sup>	STP 55	TG 025	47
14.09	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,81 m <sup>2</sup>		TG 026	43
14.10	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	50,95 m <sup>2</sup>		TG 027	44
14.11	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,12 m <sup>2</sup>		TG 028	45
14.12	1. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 031	48
14.13	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	62,87 m <sup>2</sup>		TG 032	41
14.14	2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,39 m <sup>2</sup>	STP 54	TG 033	47
14.15	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	55,81 m <sup>2</sup>		TG 035	43
14.16	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	50,95 m <sup>2</sup>		TG 036	44
14.17	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	61,12 m <sup>2</sup>		TG 037	45
14.18	2. Obergeschoss	2-Zimmer-Wohnung	54,08 m <sup>2</sup>		TG 038	48
14.19	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	62,87 m <sup>2</sup>		TG 039	41
14.20	Penthousegeschoss	3-Zimmer-Wohnung	70,39 m <sup>2</sup>		TG 040+041	47
14.21	Penthousegeschoss	2-Zimmer-Wohnung	67,23 m <sup>2</sup>	STP 53	TG 042	49



# BAU- BESCHREIBUNG

## BAUABSCHNITT 1 – HAUS 7, 8, 11, 12, 13, 14

**„Strandbad Quartier“ in Frankenthal,  
Frankenstraße/Am Strandbad, Neubau von sechs  
Mehrfamilienhäusern auf einer Tiefgarage**

### KONZEPTION

Auf dem Gelände der ehemaligen Sternjakob-Taschenfabrik wird mit dem Strandbad Quartier ein neues Wohnquartier mit insgesamt 19 Gebäuden und vier privaten Tiefgaragen entstehen. Insgesamt werden etwa 350 Wohnungen realisiert, die ein modernes Wohnquartier mit einem harmonischen Zusammenspiel von Tradition und Moderne schaffen.

Der Bauabschnitt 1 umfasst sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 150 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 9.520 m<sup>2</sup> sowie 113 Stellplätze in der Quartierstiefgarage und 79 oberirdische Stellplätze. Das Gebäude 7 ist teilunterkellert. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 9.119 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude sind so konzipiert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Jahresprimärenergiebedarf den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) für Neubauten genügen. Darüber hinaus ist nach aktuellem Stand (November 2024) eine Förderung über die KfW-Förderbank als „Klimafreundliches Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ möglich.

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

Die Bauphase wird durch einen Sachverständigen des baubegleitenden Qualitätsmanagements (BPS) begleitet.

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

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

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

Nach Fertigstellung der Gebäude wird die Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den Eigentümern und den technischen Vertretern des Bauträgers durchgeführt. Begleitet wird die Abnahme durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Der Bauantrag wurde im Juli 2025 eingereicht. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2025 geplant. Die Gesamt fertigstellung erfolgt innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn.

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

### ROHBAU

#### Erdarbeiten

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

#### Entwässerungsarbeiten

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

#### Abdichtungsarbeiten

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

#### Betonarbeiten

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

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

Die Treppenlauf- und Balkonplatten werden als Fertigteile oder Halbfertigteile montiert beziehungsweise hergestellt.

Die Aufzugschachtwände werden in Stahlbeton errichtet.

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

#### Maurerarbeiten

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

Die Schalldämmung wird mindestens entsprechend der/dem gemäß Schallschutznachweis notwendigen Dichte/Gewicht hergestellt.

#### **AUSBAU**

##### Flachdacharbeiten

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

Das Flachdach wird gefällelos errichtet und dient als Retentionsfläche.

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

Die Flachdächer- sowie die Dachterrassen- und Balkonentwässerung erfolgt sichtbar über Fallrohre an der Fassade. Kleinfächige Dächer werden über Speier entwässert.

##### Blechnerarbeiten

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

##### Fassadenarbeiten/Wärmedämmverbundsystem

Die Gebäude werden mit einem Wärmedämmverbundsystem aus einem hochwertigen Dämmstoff mit Oberputz versehen. Die Gesamtstärke der Dämmung erfolgt gemäß den Berechnungen des Gebäudeenergieberaters, auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024).

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

##### Fensterarbeiten

Fenster/Fenstertüren  
Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, außen farbig, innen weiß, Farbton nach Wahl des Bauträgers. Die Fenster in den Wohnungen sind mit einem integrierten Lüftungssystem ausgestattet. Die Fenster der Bäder und WCs erhalten – wo erforderlich – einen Sichtschutz nach Wahl des Bauträgers. Die Fenstertüren zu Balkonen/Dachterrassen werden in barrierefreien Wohneinheiten schwellenlos ausgeführt.

Fensterbänke innen

Fensterbänke innen werden in Kunstwerkstein, hell, ausgeführt.

Fensterbänke außen

Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe an die Fenster angeglichen.

Kellerfenster aus Kunststoff, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Sonnenschutzarbeiten

Alle Fenster der Wohneinheiten erhalten außen liegende Kunststoffrollläden, Farbton nach Wahl des

Bauträgers, Bedienung elektrisch. Fenster, welche eine Fassadenöffnung von weniger als 1 m<sup>2</sup> ausweisen, erhalten keine Verschattungsanlagen.

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

Die Dachterrassen sowie die obersten Balkone erhalten je Wohneinheit eine elektrisch bedienbare Markise.

##### Hauszugangstüren

Die Hauszugangstüren werden farblich passend zu den Fenstern ausgeführt, nach Wahl des Bauträgers. Die Hauszugangstüren erhalten außen einen Stoßgriff oder eine Stange, innen eine Drückergarnitur mit Rosette, einen elektrischen Türöffner und einen Obentürschließer mit Rastfeststellung. Die Hauszugangstüren werden schwellenlos ausgeführt.

##### Schlosserarbeiten

Geländer innen  
Treppengeländer als Schlosserkonstruktion, teilweise farbig behandelt, und mit Holzhandlauf.

Bodenfrei zu öffnende Fenster erhalten Absturzsicherungen als farbig beschichtete Metallkonstruktion, nach Wahl des Bauträgers.

Balkone erhalten Absturzsicherungen als farbig beschichtete Metallkonstruktion, nach Wahl des Bauträgers.

##### Dachterrassen

Absturzsicherungen als farbig beschichtete Metallkonstruktion, nach Wahl des Bauträgers, vor-/aufgesetzt auf verputzte Brüstung.

Dachterrassentrennwände als farbig beschichtete Metallkonstruktion mit geschlossener Füllung, nach Wahl des Bauträgers.

Alle sonstigen Geländer im Außenbereich als Stahlgeländer in feuerverzinkter Ausführung.

##### Stahltür

Türen zwischen Treppenhaus und öffentlichen Fluren sowie Zugangstüren zu den Nebenräumen im Untergeschoss werden als Stahlblechtüren, farbig beschichtet, ausgeführt.

##### Trockenbauarbeiten

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

##### Abgehängte Decken

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

##### Innenputzarbeiten

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

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

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

##### Estricharbeiten

Sämtliche Wohnungen erhalten Estrichaufbauten, geeignet für Fußbodenheizungen. Die Aufbauart

und -höhe richten sich nach den wärme- und schall- schutztechnischen Anforderungen.

Die Flure, welche das Treppenhaus und den Aufzug mit den Wohneinheiten verbinden, erhalten eben- falls Estrichaufbauten nach den wärme- und schall- schutztechnischen Anforderungen.

#### Fliesenarbeiten

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

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

Die Wände in den Bädern und WC-Räumen wer- den teilweise mit Wandfliesen, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Format: ca. 30 cm x 60 cm, belegt, nach Festlegung des Bauträgers. 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 erhal- ten einen weißen Anstrich.

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

#### Bodenbelagsarbeiten

In Wohn- und Schlafräumen, Arbeits-/Kinderzim- mern, Koch- und Essbereichen sowie in Fluren und Abstellräumen wird ein Vinylboden, nach Wahl des Bauträgers, verklebt verlegt.

Die Verlegung erfolgt im unregelmäßigen Verband.

Es werden Kernsockelleisten angebracht, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

#### Beläge Balkone/Dachterrassen/Terrassen

Die Dachterrassen, Balkone und Terrassen erhal- ten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten, d=2 cm, 60 cm x 60 cm, oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers.

#### Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Alle Wohnungseingangstüren sind Schallschutztü- ren im Sinne der DIN 4109-5, (im Einbauzustand  $\geq$  37 dB), einschließlich Schallex-Schiene und Profil- zylinder. Die Drückergarnituren mit Knauf und Drück- er in Edelstahl werden in Anlehnung an die der Zimmertüren ausgeführt. Die Stahlzargen der Woh- nungseingangstüren erhalten einen Anstrich nach Farbkonzept. Die Türblattoberfläche besteht aus einer Beschichtung in CPL-Qualität, weiß. Die Tür- höhe beträgt ca. 213 cm (Nennmaß), die Breite be- trägt ca. 101 cm (Nennmaß).

Zimmertüren

Die Umfassungszargen und die Türblätter werden als Holztüren in CPL-Qualität, weiß, Einstektschloss mit Buntbart, Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosettenabdeckung, Türhöhe: ca. 213 cm (Nennmaß) ausgeführt. Zimmertüren haben eine Breite von ca. 88,5 cm (Nennmaß), Nebenräume, wie Abstellräu- me, WC, Badezimmer, haben teilweise Zimmertüren mit einer Breite von ca. 76 cm (Nennmaß). Türen in barrierefreien Wohneinheiten haben eine Breite von 101 cm (Nennmaß).

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

Bad- und WC-Türen

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

#### Maler- und Tapezierarbeiten

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

Innen liegende Stahlbauteile erhalten eine Be- schichtung gemäß Farbkonzept.

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

Wände und Decken der Kellerräume, deren An- bindeflure sowie Funktionsräume (zum Beispiel Kinderwagenraum) erhalten einen weißen Disper- sionsfarbanstrich. Gedämmte Wand- und Decken- flächen erhalten keinen Anstrich.

Die Böden erhalten einen staubbindenden Anstrich.

#### Kellerabtrennungen

Metalllattenverschläge, versehen mit einer Numme- rierung, dienen als Kellertrennwände. Die Metallat- tentüren erhalten eine Schließung, welche in die be- stehende Schließanlage integriert wird.

#### Briefkasten-Klingel-Anlage

Die Briefkasten-Klingel-Anlage wird als Leichtme- tallkonstruktion mit Einbrennlackierung und inte- grierter 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, Woh- nungstür und Kellertür gleichschließend. Jeder Er- werber erhält drei Schlüssel.

#### Baureinigung

Sämtliche sichtbaren Oberflächen werden vor der Wohnungsabnahme grundgereinigt. Die Wohnun- gen werden besenrein übergeben.

### **TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG**

#### Heizung/Lüftung

Heizung

Jedes Gebäude wird über eine/mehrere Luft- Wasser-Wärmepumpe(n) beheizt (auf Dach auf- gestellt), welche über einen Contractor betrieben werden.

Die vom Contractor gelieferte Übergabestation dient zur Systemtrennung und bildet die Schnitt- stelle zur hausinternen Heizungs- und Warmwas- serversorgung.

Eine Onlineanbindung der Anlage meldet etwaige Störungen, damit die Beseitigung schnellstmöglich veranlasst werden kann. Hierzu erfolgt eine Auf- schaltung auf eine Verbundleitwarte mit 24-h-Be- reitschaft zur Betriebsüberwachung. Ebenso zur Leistung des Contractors gehören der Betrieb und die Wartung der Netzinfrastruktur (Dach bis Tech- nikraum) und der Übergabestationen sowie Ersatz- investitionen für die Instandsetzung aufgrund Alte- rung und Verschleiß der Anlage.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Frischwas- serstationen und eine elektrische Nachheizung, welche in Verbindung mit Pufferspeichern eine

durchgehende Warmwasserversorgung gewährleistet. Für den Betrieb und die Wartung der Wärmeverteilung sowie der Warmwasserbereitung ist die WEG zuständig.

Die Wohnräume, einschließlich Küchen und Bädern, erhalten eine Fußbodenheizung gemäß Heizlastberechnung.

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

Treppenhäuser werden über Heizkörper temperiert.

Der Wärmemengenverbrauch wird durch gemietete Wärmemengenzähler gemessen.

#### Lüftung

Die Zufuhr von Außenluft erfolgt über Außenluftdurchlässe beziehungsweise 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

Keramik-Waschtisch, Farbe Weiß, Größe nach Planung, ca. 55 cm x 46 cm. Einhand-Waschtischarmatur, Oberfläche Chrom. Großer Kristallspiegel, Größe angepasst an die Waschtischanlage. Handtuchhalter.

#### Waschtisch in WC-Räumen

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

#### WC

Keramik-Wandtiefspülklosett, Farbe Weiß, spülrandlos, WC-Sitz weiß mit Absenkautomatik, Abdeckplatte in Weiß für Unterputz-Spülkasten. Papierhalter und Toilettenbürstengarnitur.

#### Dusche

Bodengleiches Duschfeld gemäß Planung mit Duschrinne, Abdeckung Edelstahl. Duschsystem: Showerpipe mit Handbrause sowie zusätzlicher Kopfbrause, mit Aufputzthermostat 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.

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

#### Bewässerung Außenanlage

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

#### Elektro

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

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

Das Gebäude wird an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

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

Die Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015, wobei die Ausstattung wie nachstehend beschrieben Vorrang hat. Die Ausstattung bezieht sich immer auf die in den Vertragsplänen, die dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt sind, tatsächlich vorhandenen Räume der jeweiligen Wohnung. Anzahl und Ausstattung nicht vorhandener Räume bleiben unberücksichtigt. Die Anzahl und Positionen der Schaltstellen werden

im Zuge der Fachplanung vorgegeben, Schalterprogramm: Fabrikat Busch-Jaeger, Serie Future linear, oder gleichwertig, Farbe: Studioweiß.

#### Flur/Garderobe

1 Deckenbrennstelle,  
2 Steckdosen,  
1 Video-Gegensprechanlage,  
1 Raumthermostat, wenn erforderlich

#### Wohnen/Essen

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

#### Kochen

1 Deckenbrennstelle,  
4 Steckdosen,  
1 gemeinsamer Starkstromanschluss für Herd und Backofen,  
1 Steckdose Spülmaschine,  
1 Steckdose Kühlschrank,  
1 Steckdose für den Dunstabzug (Umluft),  
1 Raumthermostat, wenn erforderlich,  
1 Jalousieschalter, wenn erforderlich,  
1 Lüfter, wenn erforderlich

#### Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,  
5 Steckdosen,  
1 Raumthermostat,  
1 Jalousieschalter

#### Kinder-/Arbeitszimmer

1 Deckenbrennstelle,  
4 Steckdosen,  
1 Raumthermostat,  
1 Jalousieschalter

Bad  
1 Deckenbrennstelle,  
1 Spiegelleuchte, geschaltet mit Deckenleuchte,  
1 Doppelsteckdose am Waschbecken,  
1 Steckdose für HWK,  
1 Raumthermostat,  
1 Lüfter

Separates WC  
1 Decken- oder Wandbrennstelle,  
1 Steckdose am Waschbecken,  
1 Raumthermostat, wenn erforderlich,  
1 Lüfter, wenn erforderlich

Abstellraum  
1 Deckenbrennstelle,  
1 Steckdose,  
1 Raumthermostat, wenn erforderlich,  
1 Lüfter, wenn erforderlich

Balkon/Dachterrasse/Terrasse  
1 Wandleuchte, Farbe nach Wahl des Bauträgers,  
von innen schaltbar,  
1 Feuchtraumsteckdose, im EG von innen schaltbar,  
mit Kontrollschatz,  
1 Wandausslass für Markise (nur Dachterrasse,  
oberste Balkone), von innen schaltbar

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

Abstellräume im Untergeschoss  
1 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 geplant.

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

#### Photovoltaik

Auf den Häusern wird eine PV-Anlage durch ein Contractingunternehmen errichtet und betrieben. Die hierzu erforderlichen Dachflächen werden für die Vertragslaufzeit an den Contractor vermietet.

#### Einbauküchen

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

#### Aufzug

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

#### Brandschutz

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

## **TIEFGARAGE**

Es wird eine Tiefgarage in Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fahr- und Parkflächen werden mit Betonpflastersteinen errichtet und dauerhaft beschriftet. Aufgrund von eingetragenem Regen- oder Schmelzwasser kann es zu kurzfristiger Pfützenbildung kommen. Wände und Decken erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Gedämmte Wand- und Deckenflächen erhalten keinen Anstrich. Beleuchtung gemäß Elektroplanung. Von der Tiefgarage aus wird ein direkter, barrierefreier Zugang in die Gebäude geschaffen (ausgenommen Haus 7). 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 unverriegelbaren Lüftungsöffnungen befinden sich auch im Bereich der Stellplätze. Hier kann es zu kurzfristiger Pfützenbildung kommen.

#### E-Mobilität (optional)

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

Der betriebsfertige Ausbau und der Betrieb erfolgen über einen Contractor.

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

## **AUSSENANLAGEN**

#### Pflasterarbeiten

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

#### Landschaftsbauarbeiten

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

#### Fahrradabstellplatz

Es werden Fahrradabstellplätze im Freien sowie in der Tiefgarage geschaffen.

#### Mülltonnen-Sammelplatz

Die Mülltonnen-Sammelplätze werden überdacht und befinden sich außerhalb der Gebäude.

## **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, Zusatzauteile, 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 zum Beispiel 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 beziehungsweise der Wasserlöslichkeit der oben angegebenen Zusätze ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Veralgung beziehungsweise ein Pilzbefall an der Fassade innerhalb der Verjährungszeit entstehen kann, was jedoch keinen Mangel darstellt.

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

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

Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stoßen der Wand- und Deckenfertigteile bau-technisch beziehungsweise 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, so dass zum Beispiel Nachfüllungen beziehungsweise Nachverlegungen von Plattenbelägen (zum Beispiel Erdterrassen, Außenanlagen, Zuwegungen) notwendig werden. Diese Setzungen sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen.

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

Für die Bepflanzung kann eine Gewährleistung nur dann übernommen werden, wenn sie nach der Abnahme/Übergabe von der Eigentümergemeinschaft beziehungsweise 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 (das heißt Estrich ohne Gefälle zum Ablauf, Estrich ohne Abdichtung usw.).

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

Die Kosten für die Wartungsverträge trägt die Eigentümergemeinschaft.

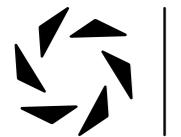
Durch statische Erfordernisse beziehungsweise Auflagen des Prüfstatikers oder aufgrund behördlicher Brandschutzauflagen kann es notwendig sein, dass, abweichend von der jetzigen Planung, zusätzliche Stahlbetonbauteile wie Unterzüge, Stützen etc. errichtet werden müssen. Auch Wandquerschnitte und Grundrisse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

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.  
Baden-Baden, den 20.08.2025

176

BAUHERR





## 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 30 Jahren erfolgreich bestehende Gebäude und attraktive Grundstücke in moderne, nachhaltige Lebenswelten, in denen der Mensch im Mittelpunkt steht. Rund 4.000 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. Unser Kerngeschäft liegt in der Sanierung und Modernisierung von Wohnungen in denkmalgeschützten Objekten sowie in der Entwicklung von Neubauten. Der Verkauf moderner Wohnungen in wertstabilen Lagen bietet sowohl den Erwerbern eine sichere Investition als auch den Bewohnern ein lebenswertes Zuhause.

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 aktuell Projekte in den Bundesländern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.



30 JAHRE ERFAHRUNG

Seit 30 Jahren entwickeln  
wir zukunftsweisende Wohnkonzepte.



WOHNEINHEITEN

In den letzten 30 Jahren wurden  
rund 4.000 Wohneinheiten erfolgreich  
realisiert.



### KERNGESCHÄFT

Entwicklung und Verkauf von Neubauten.  
Sanierung und Modernisierung von  
denkmalgeschützten Gebäuden.



### 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.



### NACHHALTIGKEIT

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



### ZUSAMMENARBEIT

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



### FAIRNESS UND ETHIK

Wir beauftragen bevorzugt regionale Handwerksbetriebe und achten auf die Einhaltung sozialrechtlicher Standards sowie auf vertraglich festgehaltene Mindestlöhne.

# DIE ERFOLGSBILANZ DER LETZTEN JAHRE 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

**TRIER**

**BOBINET DUO**  
2 Gebäude  
90 Wohnungen  
2017 – 2019

**PARC CASTELNAU**  
3 Gebäude  
151 Wohnungen  
2015 – 2017

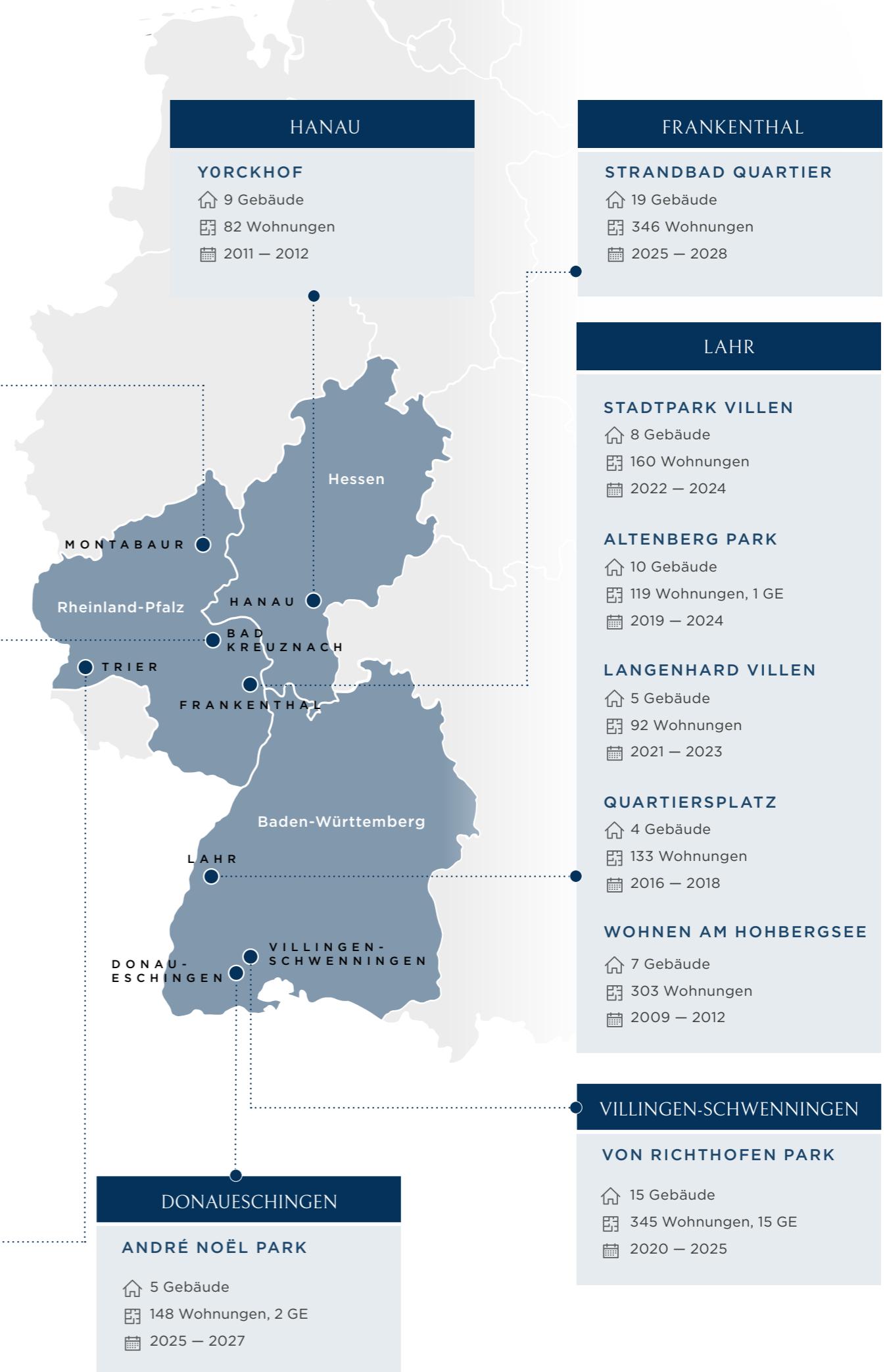
**BAD KREUZNACH**

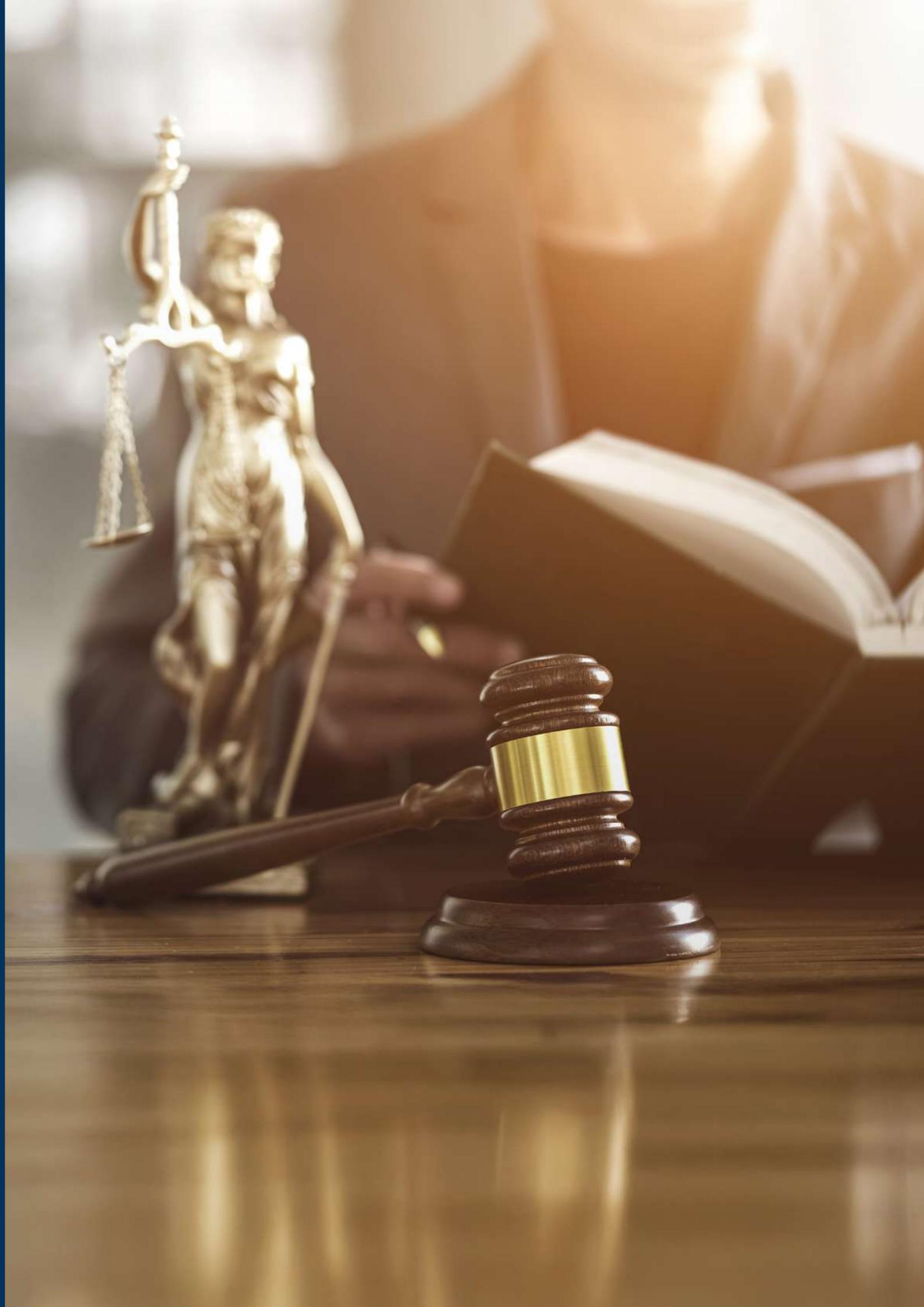
**HUMPERDINCK PARK**  
10 Gebäude  
200 Wohnungen  
2024 – 2026

**CARLSGARTEN**  
4 Gebäude  
120 Wohnungen  
2016 – 2018

**ANHEUSER HÖFE**  
5 Gebäude  
201 Wohnungen  
2014 – 2016

**BAD KREUZNACH II**  
5 Gebäude  
187 Wohnungen  
2011 – 2015





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## I ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND RISIKOBESCHREIBUNG

### Einleitung

Die Investition in eine Immobilie in Form einer Eigentumswohnung bringt Chancen und Anforderungen mit sich. Diese richten sich nach dem konkreten Investitionsobjekt. Daneben bestehen unabhängig von der Art des Investitionsobjektes allgemeine Anforderungen, die jeder Investition innewohnen. Entsprechend der jeweiligen Investitionsphase sieht sich ein Investor unterschiedlichen Sachverhalten tatsächlicher, wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Art gegenüberstehen.

Aus diesem Grund beabsichtigt der Prospektverleger, die Anleger des Projektes „Strandbad Quartier“ in Frankenthal über die mit einer Investition in das Projekt verbundenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten in allgemeiner Form und unverbindlich zu informieren.

Die Ausführungen in diesem Prospekt dürfen jedoch nicht als rechtliche, steuerrechtliche oder finanzielle Beratung oder als Garantie missverstanden werden. Im konkreten Einzelfall ist den Kaufinteressenten daher eine verbindliche rechtliche und steuerrechtliche Beratung anhand der abzuschließenden Verträge dringend zu empfehlen.

### Lage

Die Lage einer Immobilie, also sowohl die Makro- als auch die Mikrolage, stellen wesentlichen Faktoren hinsichtlich des aktuellen Immobilien-

wertes beziehungsweise der zukünftigen Wertentwicklung dar. Sowohl eine gute Makrolage als auch eine gute Mikrolage beeinflussen die Wertentwicklung der Immobilieninvestition positiv. Eine schlechte Makro- oder Mikrolage kann negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilie haben. Innerhalb derselben Makrolage kann es hinsichtlich unterschiedlicher Mikrolagen zu erheblichen Wertdifferenzen kommen. Sofern sich die Makro- wie auch die Mikrolage verschlechtern, besteht die Möglichkeit, dass im Veräußerungsfalle die Immobilie mit einem Verlust verkauft wird. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass aufgrund einer schlechten Makro- oder Mikrolage eine Vermietung der Immobilie nicht erfolgreich ist. Im Falle einer Fremdfinanzierung besteht insofern die Gefahr, dass nicht ausreichend Mieterträge erwirtschaftet werden, um den Kapitaldienst zu leisten. Insoweit lässt sich das Risiko eines Totalverlusts der Investition oder auch des Vermögensverfalls und der Insolvenz nicht grundsätzlich ausschließen.

### MAKROLAGE

Mit der Makrolage wird der übergeordnete geografische und wirtschaftliche Raum beschrieben, in welchem sich die Immobilie befindet. In diesem Zusammenhang wird auf die Region und die Stadt der Immobilieninvestition abgestellt. In die Beurteilung der Makrolage fließen Beurteilungsfaktoren wie zum Beispiel Infrastrukturqualität, Wirtschaftskraft, Entwicklung des Arbeitsmarktes, Bevölkerungsentwicklung, das Angebot von Kultur und Bildung sowie die politischen Rahmenbedingungen ein. Eine vorteilhafte Makrolage begünstigt eine konstante oder steigende Nachfrage nach Immobilien. Dies führt zu einem höheren Mietniveau und zu höheren Immobilienpreisen. Faktoren, welche die Makrolage negativ beeinflussen, wirken sich wiederum negativ auf den Immobilienwert aus und können zu niedrigeren Mieten sowie zu einem niedrigeren Veräußerungspreis führen.

### MIKROLAGE

Die Mikrolage spielt ebenfalls für die Wertbildung der Immobilie eine wesentliche Rolle. Die Mikrolage beschreibt die unmittelbare Umgebung der Immobilie. Hiervon umfasst sind das Stadtviertel, die umliegende Nachbarschaft sowie die räumlichen Gegebenheiten in direkter Nähe zur Immobilie. In die Bewertung der Mikrolage fließen als Beurteilungsfaktoren die unmittelbare Verkehrsanbindung, die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur sowie das soziale Umfeld und die Sicherheit der Umgebung mit ein. Die Mikrolage hat unmittelbare Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bewohner und somit einen direkten Einfluss auf die Attraktivität beziehungsweise den Wert einer Immobilie. Das Konzept der „15-Minuten Stadt“ beschreibt Faktoren, die eine gute Beurteilung der Mikrolage zur Folge haben. Die Grundidee dieses Konzeptes ist, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Eine gute Mikrolage führt in der Regel zu einer höheren Nachfrage, einer schnelleren Vermietbarkeit und einer besseren Wiederverkaufsmöglichkeit. Eine schlechte Mikrolage beeinflusst die vorgenannten Faktoren wiederum negativ.

### Art der Investition

Jede Art der Immobilieninvestition birgt ihr individuelles Anforderungsprofil.

### NEUBAU

Die individuellen Risiken eines Neubaus gegenüber dem Kauf einer Bestandsimmobilie sind insbesondere in höheren und teilweise schwer kalkulierbaren Kosten und etwaigen Verzögerungen begründet. Hinsichtlich des Planungs- und Bauprozesses kann es einerseits zu Verzögerungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kommen, andererseits kann es zu Verzögerungen bei Materialien oder bei der Herstellung von Gewerken kommen,

wodurch die Fertigstellung des Projektes verzögert wird. Ebenfalls kann es im Rahmen der Bauphase zu Verzögerungen kommen, die durch höhere Gewalt bedingt sind. Verzögerungen in der Projektausführung, unabhängig davon, ob diese in der Planungs- oder in der Bauphase auftreten, sind meist mit einer Erhöhung der Kosten verbunden.

#### LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Ein Neubau hat ein eigenständiges Anforderungsprofil. Für Neubauten spezifisch ist, dass bei einer Verzögerung der Umsetzung des Projektes, die aufgrund unterschiedlicher Gründe eintreten kann, möglicherweise ein erhöhter Finanzierungsbedarf entsteht. Im Rahmen von Bauträgerverträgen kommt der Leistungsbeschreibung hinsichtlich auszuführender Baumaßnahmen eine erhebliche Bedeutung zu. Denn die Leistungsbeschreibung bestimmt abschließend, welche Bauleistungen zu erbringen der Verkäufer rechtlich verpflichtet ist. Nachträgliche Änderungen der Leistungsbeschreibung sind somit, wenn überhaupt, nur mit einem erheblichen Kostenaufwand umsetzbar. Dies betrifft im Besonderen die Faktoren, die Einfluss auf die Erteilung der Baugenehmigung haben. Solche Faktoren sind in der Regel nicht mehr nachträglich änderbar, da hiermit eine Änderung der bereits genehmigten Bauplanung einhergehen würde. Sofern es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung des Projektes kommt, besteht die Möglichkeit, dass erst zu einem späteren Zeitpunkt Erträge aus der Investition – in Gestalt von Mietzahlungen – erzielt werden. Dies kann zu einer Deckungslücke in der Finanzierungsplanung führen.

#### **Zustand des Investitionsobjektes**

Je nachdem in welchem konkreten Zustand sich das jeweilige Investitionsobjekt befindet, treten verschiedene Beurteilungsfaktoren in den Vordergrund.

#### GRUND UND BODEN

Eine mögliche Haftung des Verkäufers hinsichtlich des Grund und Bodens wird weitestgehend ausgeschlossen. Insbesondere hinsichtlich unbekannter Altlasten kann ein wirksamer Haftungsausschluss im Kaufvertrag dazu führen, dass der Käufer als aktueller Eigentümer verpflichtet ist, die Altlasten zu beseitigen und den Grund und Boden umfassend zu sanieren.

Sowohl die Beseitigung versteckter Mängel als auch die Beseitigung von Altlasten kann – über die Anschaffungs- und Investitionskosten hinaus – zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung führen. Je nach Umfang kann dies zu einem Totalverlust der Investition, zu Vermögensverfall und Insolvenz führen.

#### **Finanzierung**

Der mit der Immobilieninvestition einhergehende Abschluss des Grundstückskaufvertrages verpflichtet den Käufer zur Zahlung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. Insoweit ist es ein wesentliches Eigeninteresse des Käufers, bereits vor Abschluss des Kaufvertrages die Finanzierung des Kaufpreises zu sichern. Sofern der Käufer nicht beabsichtigt, die Immobilie aus Eigenmitteln zu finanzieren, bedarf es einer hinreichenden Fremdfinanzierung. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung ist zu berücksichtigen, dass nicht nur der einzelne Kaufpreis, sondern auch die Kaufnebenkosten in der Planung der Finanzierung mitberücksichtigt werden müssen. In der Regel muss der Käufer die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln finanzieren.

#### BONITÄT

Als wesentliches Bonitätskriterium wird die persönliche Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers anhand des regelmäßigen monatlichen Nettoeinkommens bewertet. Nachrangig werden die persönlichen Vermögensverhältnisse und der Beleihungswert

der Immobilie bewertet. Je nach Bonitätsranking werden der für das Darlehen zu leistende Zins und die Höhe der Rückzahlungsraten festgelegt. Gegebenenfalls kann die Finanzierung auch durch die Bank abgelehnt werden. Im Falle einer Fremdfinanzierung besteht neben der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises ebenfalls die Verpflichtung, die fälligen Zinsraten zu begleichen und das Darlehen zurückzuzahlen. Insofern muss im Rahmen der Fremdfinanzierung mitberücksichtigt werden, dass hinsichtlich des zu leistenden Kapitaldienstes aufgrund von Leerstand, Mietausfall oder nachträglichen Sanierungs- bzw. Herstellungskosten ein erhöhter Finanzierungsaufwand entstehen kann.

#### VERWERTUNG DER SICHERHEIT

Sofern im Falle einer Fremdfinanzierung eine plötzliche Erhöhung des Finanzierungsaufwandes eintritt und nicht ausreichend weitere finanzielle Mittel in Form von zusätzlichem Einkommen oder Vermögen vorhanden sein sollten, besteht die Möglichkeit, dass der Darlehensgeber die Darlehenssicherheit verwertet. Die Darlehenssicherheit wird in der Regel in der Belastung des Investitionsobjektes mit einer Grundschuld bestehen. Sofern die Grundschuld verwertet wird, kann der Darlehensgeber die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben. Dies führt zum Totalverlust der Investition und kann auch zu einem Vermögensverfall führen.

#### ANSCHLUSSFINANZIERUNG

Im Hinblick auf die Anschlussfinanzierung besteht die Möglichkeit, dass sich die Lebensumstände des Darlehensnehmers und somit seine Leistungsfähigkeit im Vergleich zur Erstfinanzierung verändert haben. Zudem können sich die Konditionen am Kapitalmarkt negativ verändert haben. In beiden Fällen besteht die Möglichkeit einer Erhöhung des Kapitaldienstes oder die Ablehnung der Anschlussfinanzierung. Sofern die Anschlussfinanzierung nicht gesichert ist, besteht außerdem die Möglichkeit der Verwertung der Darlehenssicherheit. Das Gegenstück zu einer Anschlussfinanzierung ist eine vorzeitige Kündigung des Darlehens. Sofern das Darlehen vorzeitig gekündigt werden sollte, ist in der Regel die noch ausstehende Darlehenssumme vollständig zurückzuzahlen und zusätzlich eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung an den Darlehensgeber zu leisten.

#### **Förderung**

Sofern hinsichtlich des Investitionsobjektes die Möglichkeit besteht, eine öffentliche Förderung oder einen öffentlichen Zuschuss in Anspruch zu nehmen, muss der Verkäufer sicherstellen, dass die Fördervoraussetzungen eingehalten werden. Sofern die Fördervoraussetzungen nicht eingehalten werden, besteht die Möglichkeit, dass zum Beispiel das Förderdarlehen seitens des Fördergebers gekündigt wird. Die Förderbank kann auch berechtigt sein, einen Zinszuschlag auf ein bereits ausgezahltes Darlehen zu erheben.

#### **Vertragspartner**

##### VERKÄUFER

Der Käufer trägt nach Vertragsschluss das Risiko, dass der Verkäufer insolvent wird. Sollte der Verkäufer nach dem Vertragsschluss Insolvenz anmelden müssen, wird er in der Regel wirtschaftlich nicht mehr dazu in der Lage sein, die geschuldete Bauleistung zu erbringen. In diesem Fall obliegt es dem Käufer, selbst die Bauleistung zu vollenden. Dies geht in der Regel mit einem erheblichen organisatorischen und finanziellen Mehraufwand für den Käufer einher. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers wird dieser für etwaige Mängel nicht mehr haften und auch anderweitige Gewährleistungsansprüche nicht mehr erfüllen können. Insoweit hat der Käufer im Insolvenzfall etwaige Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen. Dadurch bedingter finanzieller Mehraufwand kann zum Totalverlust der Investition führen. Einem Gewährleistungsausfall

wird regelmäßig durch eine vorzeitige Abtretung der Gewährleistungsrechte seitens des Verkäufers an den Käufer begegnet. Sofern der Käufer für etwaige öffentliche Lasten und Gebühren oder noch ausstehende Steuern haften muss, die ursprünglich von dem Verkäufer hätten getragen werden müssen, besteht die Möglichkeit des Vermögensverfalls des Käufers.

#### MIETER

##### Mietausfall

Wenn der Käufer das Investitionsobjekt nicht selbst nutzt, sondern fremdvermietet, besteht die Möglichkeit, dass der Mieter die vereinbarte Miete nicht bezahlt (Mietausfall). Zwar leistet der Mieter eine Mietkaution, diese deckt einen Mietausfall nur in einem begrenzten Umfang ab. Sofern der Mieter die vereinbarte Miete nicht leistet, kann sich dies wiederum im Falle einer Fremdfinanzierung auf den durch den Käufer (Vermieter) zu leistenden Kapitaldienst auswirken. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Mieter die Miete aus berechtigten Gründen mindert. Dies ist dann der Fall, wenn der Mietgegenstand nicht die vertragsgemäß vereinbarte Beschaffenheit aufweist.

##### Leerstand

Bei fremdvermieteten Wohnungen besteht die Möglichkeit, dass die Wohnung über einen längeren Zeitraum unvermietet ist. Für den Fall, dass der Käufer keinen Mieter findet, muss er dennoch die mit der Immobilie verbundenen Betriebs- bzw. Nebenkosten tragen. Im Fall einer Fremdfinanzierung hat der Käufer auch bei Leerstand den geschuldeten Kapitaldienst zu leisten.

##### Miete

Nicht alle Kosten, die ein Vermieter hat, sind auf den Mieter umlagefähig. So können Instandhaltungs- und Reparaturkosten des Gebäudes oder Verwaltungskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden. Gestiegene nicht umlagefähige Nebenkosten kann der Vermieter nur in einem beschränkten Umfang durch eine Mieterhöhung kompensieren, da Mieterhöhungen einer Kappungsgrenze unterliegen. Im Rahmen der Kappungsgrenze darf der Vermieter die ursprünglich vereinbarte Miete nicht um mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen, wobei die Mieterhöhung insgesamt nicht die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten darf.

Hinsichtlich der Miethöhe ist zu beachten, dass hierfür die tatsächliche Mietfläche und nicht die vertraglich vereinbarte Mietfläche ausschlaggebend ist. Sofern im Mietvertrag eine größere Fläche vereinbart ist als tatsächlich vermietet wurde, hat der Vermieter dem Mieter die zu viel entrichtete Miete zu erstatten.

##### Erstvermietungsgarantie

Sofern der Verkäufer dem Käufer eine Erstvermietungsgarantie gewährt, übernimmt der Verkäufer für den Käufer die Erstvermietung der erworbenen Wohnung. Wurde das Investitionsobjekt erfolgreich vermietet, besteht aber die Möglichkeit, dass der Mieter die vereinbarte Miete nicht bezahlt. In diesem Fall wird dem Vermieter der ausgefallene Mietzins nicht über die Erstvermietungsgarantie ersetzt. Nur sofern zusätzlich eine Mietgarantie vereinbart werden sollte, kann ein entsprechender Mietausfall ersetzt werden. Zudem ist eine Erstvermietungsgarantie regelmäßig befristet und gilt für die ersten 12 Monate nach Übergang des Besitzes, des Nutzens und der Lasten. Auch muss der Käufer für die Gewähr der Mietgarantie sämtliche Kaufpreisraten an den Verkäufer bezahlt haben.

##### Kündigung

Wohnraummietverhältnisse können nur unter bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden (zum Beispiel bei Eigenbedarf). Sofern der Vermieter berechtigt auf Eigenbedarf kündigt, steht dem Mieter das Recht zu, gegen die Eigenbedarfskündigung gerichtlich vorzugehen. Sofern es zu einem

Rechtsstreit über die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung kommt, besteht die Gefahr, dass der Mieter erst nach Jahren der Aussprache der Kündigung tatsächlich aus der Wohnung auszieht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Mieter den gerichtlichen Instanzenzug ausschöpft. Insofern besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter Rechtsverfolgungskosten final selbst tragen muss, auch wenn der Mieter gerichtlich unterliegen sollte. Dies ist dann der Fall, wenn der Mieter wirtschaftlich nicht leistungsfähig ist.

#### **Kaufvertrag**

##### FORMERFORDERNIS

Für den Kauf des Investitionsobjektes muss ein notariell zu beurkundender Kaufvertrag geschlossen werden. Sofern der Kaufvertrag nicht durch einen Notar beurkundet wird, ist der Kaufvertrag unwirksam. Die Beurkundung des Kaufvertrages führt zu Notarkosten. Der Kaufvertrag sieht vor, in welchen Fällen die Parteien von dem Kaufvertrag zurücktreten können (zum Beispiel arglistiges Verschweigen von Mängeln durch den Verkäufer). Mit dem Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages entsteht die Verpflichtung des Käufers, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen. Hat der Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages die Finanzierung nicht gesichert, besteht die Möglichkeit, dass der Käufer nicht dazu in der Lage ist, den vereinbarten Kaufpreis an den Verkäufer zu entrichten. In diesem Fall kann der Verkäufer die Kaufpreiszahlung einklagen und bei erfolgreicher Klage den Anspruch im Wege der Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Käufers durchsetzen. Eine erfolgreiche Zwangsvollstreckung kann den Vermögensverfall des Käufers zur Folge haben. Bei fehlendem verwertbarem Vermögen kann hinsichtlich des Käufers ein Insolvenzverfahren eröffnet werden. Sofern ein Insolvenzverfahren eröffnet ist, besteht das Risiko, dass bestimmte Berufe nicht mehr ausgeübt werden dürfen. Hiervon umfasst sind insbesondere die sogenannten kammerbezogenen Berufe als auch erlaubnispflichtige Gewerbe.

##### MaBV

Der im Rahmen des Bauträgervertrages vereinbarte Kaufpreis ist in der Regel ein Festpreis. Nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) kann die Leistung des Festpreises in bis zu sieben Teilraten erfolgen. Sofern der Käufer zum Zeitpunkt der Fälligkeit einer Rate den Kaufpreis nicht bezahlt, kann er in Schuldnerverzug geraten. Neben der fälligen Kaufpreisrate schuldet der Käufer dem Verkäufer im Verzugsfall Verzugszinsen.

##### SICHERHEITSEINBEHALT

Von der ersten Abschlagszahlung kann der Käufer eine Sicherheit in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einbehalten. Die Sicherheit kann auch in der Weise geleistet werden, dass der Verkäufer dem Käufer eine Bankbürgschaft in entsprechender Höhe gewährt. Diese Fertigstellungssicherheit soll den Käufer unter anderem vor Mehraufwendungen schützen, sofern das Bauwerk infolge einer Insolvenz des Bauherrn nicht vollendet oder lediglich mangelhaft errichtet wird. Da der Sicherheitseinbehalt im Vergleich zur Gesamtinvestition relativ gering ausfällt, stellt er keine Gewähr dar, dass dem Käufer sämtliche Nachteile, die aufgrund des Sicherheitsfalles entstehen, kompensiert werden können.

##### MÄNGELRÜGE

Für die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten ist die Abnahme der geschuldeten Leistung der wesentliche Zeitpunkt. Mit erfolgter Abnahme kommt es zu einem Wechsel der Beweislast. Ab diesem Zeitpunkt muss der Käufer für die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten beweisen, dass das Werk nicht vertragsgemäß erbracht wurde. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten obliegen erst mal dem Käufer. Erkennt der Käufer einen Mangel im Rahmen der Abnahme und

nimmt er dennoch das Werk ab, kann er seine Gewährleistungsrechte hinsichtlich des Mangels nur geltend machen, wenn er sich die Geltendmachung vorbehalten hat. Zudem ist zu beachten, dass das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum jeweils selbstständig abgenommen werden. Insofern ist es im Interesse des Käufers, dass im Rahmen beider Abnahmen eine kritische Abnahme des Werkes erfolgt. Unter Umständen ist es sinnvoll, einen sachverständigen Dritten der Abnahme hinzuzuziehen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Käufer beziehungsweise die WEG.

#### VERJÄHRUNG

Mit Abnahme läuft auch die Verjährungsfrist für die Gewährleistung an. Hinsichtlich des Bauwerkes beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre. Vor Ablauf der Verjährungsfrist sollte der Käufer das Bauwerk nochmals auf entstandene Mängel hin prüfen und unter Umständen einen sachverständigen Dritten hinzuziehen. Die hierdurch entstandenen Gutachtungskosten trägt ebenfalls der Käufer. Erkennt der Käufer erst nach Ablauf der Verjährungsfrist Mängel, hat er keinen Anspruch mehr auf eine Mängelbeseitigung. Wenn der Käufer zusätzlich eine Einbauküche erwirbt, beläuft sich die Verjährungsfrist hierfür auf zwei Jahre.

#### **Wohnungseigentümergemeinschaft**

##### MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Sofern der Käufer das Investitionsobjekt erwirbt, wird er Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Die wichtigste Aufgabe, die die WEG wahrnimmt, ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Innenverhältnis. Die WEG entscheidet über ihre Angelegenheiten in der Wohnungseigentümerversammlung. Jede Versammlung ist beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Mitglieder anwesend sind. Zudem werden Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit, das heißt mit der Mehrheit der abgegebenen

Stimmen, gefasst. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass bei fehlender Anwesenheit oder Vertretung in der Versammlung eine Beschlussfassung erfolgt, ohne dass der Käufer an dieser partizipieren konnte. An das Beschlussergebnis ist auch ein abwesendes Mitglied gebunden.

##### KOSTEN/HAFTUNG

Die WEG kann bauliche Veränderungen beschließen und diese Kosten auf die Wohnungseigentümer umlegen, welche die bauliche Veränderung nutzen, auch wenn diese nicht für die bauliche Veränderung bestimmt haben. Dementsprechend besteht die Möglichkeit einer finanziellen Belastung, auch wenn man diese im Ergebnis nicht will oder nicht dazu in der Lage ist, diese zu tragen. Jeder Wohnungseigentümer haftet zudem gegenüber den Gläubigern der WEG nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der WEG, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Die mit der Bewirtschaftung und der Erhaltung verbundenen Kosten des Gemeinschaftseigentums werden anteilig von allen Mitgliedern der WEG getragen. Der Verteilungsschlüssel richtet sich in der Regel nach dem Miteigentumsanteil. Nicht alle Kosten der Bewirtschaftung und der Instandhaltung können auf die Mieter umgelegt werden. Instandhaltungskosten sind nur dann umlagefähig, sofern es sich um laufende Wartungskosten handelt. Unter die nicht umlagefähige Kosten fallen beispielsweise die Kosten für eine Dachreparatur oder eine Reparatur der Heizungsanlage. Dies muss im Rahmen der Finanzplanung mitberücksichtigt werden.

##### SONDEREIGENTUM

Jeder Wohnungseigentümer kann, sofern nicht gesetzliche Regelungen, Regelungen aus der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung entgegenstehen, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren. Insofern kann er eine Wohnung

selbst nutzen oder beispielsweise auch vermieten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Miteinander in der WEG von dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geprägt ist. Somit hat sich jeder Eigentümer so zu verhalten, dass keinem anderem hieraus ein Nachteil entsteht, welcher über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgeht. Insofern darf im Sondereigentum weder übermäßig Lärm erzeugt werden noch dürfen störende Anlagen (zum Beispiel Markisen) angebracht werden.

Der Käufer hat die Erhaltungs- und Instandsetzungskosten seines Sondereigentums eigenständig zu tragen. Insofern sollte der Käufer dafür Sorge tragen, dass er für die Instandhaltung seines Sondereigentums ausreichend Rücklagen bildet, und dies in seiner Finanzplanung berücksichtigen.

#### **Bewirtschaftung**

##### WEG-VERWALTER

Neben der WEG-Versammlung ist der Verwalter der WEG das zweite Organ der Gemeinschaft. Der Verwalter vertritt die WEG gerichtlich und außergerichtlich, vergleichbar mit einem GmbH-Geschäftsführer. Mit Ausnahme weniger Fälle (Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensvertrag) hat der Verwalter eine unbeschränkte Vertretungsbefugnis. Die wesentliche Aufgabe des Verwalters besteht darin, das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß zu bewirtschaften, somit instandzuhalten und instandzusetzen. Der Verwalter wird durch die WEG bestellt. Dazu schließt die WEG einen Verwaltervertrag mit diesem ab, der insbesondere die Aufgaben und die Vergütung der Verwaltung regelt. Die Haftung des Verwalters gegenüber der WEG wird in der Regel auch durch den Verwaltervertrag beschränkt. Für die von dem Verwalter für die WEG begründeten Verbindlichkeiten haftet gegenüber dem Vertragspartner wiederum die WEG. Ein Nachweis über die Eigenschaft

als WEG-Verwalter muss im Falle eines Vertragschlusses durch diesen gegenüber dem Vertragspartner in der Regel auch nicht erbracht werden. Insoweit kann die WEG einen Vertragsschluss nicht mit der Argumentation zurückweisen, dass der Verwalter nicht die notwendige Bevollmächtigung gehabt hätte.

#### MIETVERWALTUNG

Sofern der Käufer seine Wohnung nicht eigenständig vermieten will, besteht die Möglichkeit, das Sondereigentum durch einen Verwalter bewirtschaften zu lassen. Hierfür muss mit einem Verwalter ein gesonderter Verwaltervertrag geschlossen werden. Die Verwaltung einer einzelnen Wohneinheit ist für einen Verwalter wirtschaftlich nicht attraktiv. Insofern wird der Käufer wahrscheinlich nur unter erheblichen Schwierigkeiten einen Verwalter für seine einzelne Wohneinheit verpflichten können. Aus diesem Grund liegt es nahe, den WEG-Verwalter auch mit der Verwaltung des Sondereigentums zu beauftragen. Insoweit besteht die Möglichkeit von Interessenkonflikten in der Person des Verwalters, der in dieser Konstellation in Personalunion die Interessen der WEG und des Käufers vertritt.

#### **Kumulation von Chancen und Risiken**

Sofern sich die beschriebenen Risiken verwirklichen sollten, können diese sich lediglich jeweils einzeln, aber auch kumuliert, somit gehäuft und oder zeitgleich verwirklichen. Dies hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Unter Umständen kann dies bei unzureichender finanzieller Absicherung der Investition zu Verlusten, dem Totalverlust der Investition oder dem Vermögensverfall und Insolvenz des Anlegers führen. Im Fall einer Investition sollte der Anleger, um einer Verwirklichung der Risiken begegnen zu können, ausreichend finanzielle Mittel vorhalten oder auf diese zurückgreifen können.

## II KONKRETE PROJEKTBESCHREIBUNG

### Lage

#### MAKROLAGE

Das Bauprojekt „Strandbad Quartier“ in Frankenthal wird in der Gemeinde Frankenthal (Pfalz) realisiert. Die Gemeinde Frankenthal liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar und grenzt unmittelbar an die Stadt Ludwigshafen an. Die Metropolregion Rhein-Neckar zählt zu einer der wirtschaftlich stärksten Metropolregionen Deutschlands. In der Region sind international tätige Industrie- und Dienstleistungsunternehmen wie BASF, Daimler, SAP und Heidelberger Material angesiedelt. Verkehrstechnisch ist Frankenthal ebenfalls gut angebunden. In unmittelbarer Nähe zu Frankenthal liegen die Autobahnen A 6 und A 61. Zudem ist Frankenthal über den Verkehrsverbund Rhein-Neckar an den ÖPNV angebunden. Der nächste internationale Flughafen, Frankfurt/Main, ist in einer Stunde erreichbar. Laut Statista hat in den letzten zehn Jahren die Rhein-Neckar-Region insgesamt ein moderates, aber stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet können. Frankenthal selbst hatte im Jahr 2024 48.140 Einwohner. Somit hat sich die Einwohnerzahl im Vergleich zu 47.035 Einwohnern im Jahr 2021 leicht erhöht. Die Makrolage ist im Hinblick auf eine potentielle Vermietung des Investitionsobjektes aus Sicht des Prospektherausgebers als positiv einzuschätzen.

#### MIKROLAGE

Das Bauprojekt „Strandbad Quartier“ in Frankenthal soll auf dem ehemaligen Sternjakob-Areal realisiert werden. Das Quartier befindet sich am östlichen Stadtrand von Frankenthal, in unmittelbarer Nähe des westlich gelegenen Strandbads Frankenthal. In östlicher Richtung grenzt das Quartier an das Albert-Einstein-Gymnasium und das Karolinen-Gymnasium. In nördlicher Richtung befinden sich Lebensmittelmarkte. Darüber hinaus bietet Frankenthal für Familien und Kinder ein vielfältiges

Angebot an bedarfsgerechter Infrastruktur. Zudem ist Frankenthal von den Naherholungsgebieten der Pfalz und Rheinhessens umgeben. Die Stadt Frankenthal wirbt nicht zuletzt mit ihren kurzen Wegen.

#### Art der Investition

Im Rahmen des Investitionsobjektes sollen in drei Bauabschnitten insgesamt 346 Wohnungen neu errichtet werden (Neubau). Die meisten Wohnungen sollen im ersten Bauabschnitt errichtet werden. Auch die für die folgenden beiden Bauabschnitte zentralen Erschließungsarbeiten sollen im ersten Bauabschnitt erfolgen. Bedingt durch die Errichtung des Vorhabens in mehreren Bauabschnitten, besteht die Möglichkeit, dass aufgrund anhaltender Baumaßnahmen nicht die am Markt maximal erzielbare Miete erwirtschaftet werden kann beziehungsweise es aufgrund von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu Mietminderungen kommen kann.

Die Bauphase wird durch einen Sachverständigen des baubegleitenden Qualitätsmanagements überwacht. Dies ist aber keine Garantie für eine vollständig mangelfreie Herstellung des Investitionsobjektes.

#### Zustand Liegenschaft

#### ALTLASTEN

Das Investitionsobjekt soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG errichtet werden. Das Unternehmen war auf die Herstellung von Schulranzen spezialisiert. Auf dem Investitionsgelände befinden sich infolgedessen Altlasten. Der Verkäufer entsorgt die Altlasten ordnungsgemäß, unter Beachtung des aktuellen Standes der Technik. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der zukünftigen Nutzung weitere Altlasten entdeckt werden, welche dann durch den jeweiligen Eigentümer entsorgt werden müssten.

#### DINGLICHE BELASTUNGEN

In Bezug auf die an das Investitionsobjekt angrenzende Ausgleichsfläche ist der Verkäufer verpflichtet, einen Zaun zum Schutz der Fläche zu errichten. Für den dauerhaften Erhalt des Zaunes ist das Vertragsgrundstück mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu belasten.

Der Verkäufer ist verpflichtet, der Gemeinde Frankenthal kostenfrei das Eigentum an denjenigen Flächen zu verschaffen, auf denen Erschließungsanlagen und öffentliche Stellplätze hergestellt werden. Der Käufer erwirbt an diesem Grundstücksteil somit kein Eigentum.

#### Finanzierung

Die Konditionen einer Fremdfinanzierung hängen von den individuellen Bonitätsfaktoren des Kreditnehmers ab. Dabei hat die Entwicklung der Lebensumstände einen wesentlichen Einfluss auf die Darlehensrückzahlung und die Zinszahlung. Aus diesem Grund vermag der Prospektersteller keine individualisierte und konkrete Darstellung für den einzelnen Käufer vorzunehmen, da eine solche Darstellung von Faktoren abhängt, von denen der Prospektersteller keine Kenntnis hat.

#### Förderung

Das Investitionsobjekt wurde so geplant, dass die Möglichkeit bestehen soll, über die Förderbank KfW eine Förderung als „Klimafreundliches Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (KfW 40 QNG)“ in Anspruch zu nehmen. Für eine fristgerechte, ordnungsgemäße und vollständige Antragstellung der Fördermittel trägt der Käufer die Verantwortung. Sofern die Fördervoraussetzungen seitens des Verkäufers nicht eingehalten werden, besteht die Möglichkeit, dass der Anspruch auf den Förderkredit entfällt und bereits ausgezahlte Mittel zurückgefordert werden können. Der Kaufver-

trag über das Investitionsobjekt sieht vor, dass das Bauvorhaben entsprechend den Förderrichtlinien für ein „Klimafreundliches Wohngebäude“ (KfW 40 QNG) errichtet wird. Insofern schuldet der Verkäufer im Rahmen der Leistungserbringung die Einhaltung der Förderrichtlinien. Sofern der Verkäufer das Bauwerk abweichend von den Förderrichtlinien errichten sollte, steht dem Käufer hieraus ein Gewährleistungsanspruch zu. Der Verkäufer wird zur Qualitätsüberprüfung und Sicherstellung des Effizienzhausstandards auf eigene Kosten eine Luftdichtheitsmessung vornehmen und dokumentieren.

#### Vertragspartner

#### VERKÄUFER

Im Rahmen des gegenständlichen Entwurfs des Kaufvertrages ist vorgesehen, dass der Verkäufer aufschiebend bedingt auf die Antragstellung auf Insolvenzeröffnung des Verkäufers, seine Gewährleistungsrechte wegen Mängeln gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker und Zulieferer an den Käufer sicherheitshalber abtritt. Insofern wird der Möglichkeit vorgebeugt, dass es im Insolvenzfall des Bauträgers zu einem Gewährleistungsausfall für den Käufer kommt. Inwieweit die abgetretenen Ansprüche gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker und Zulieferer werthaltig sind, entzieht sich der Kenntnis und dem Einfluss des Verkäufers, sodass insofern ein Gewährleistungsausfall für den Käufer nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

#### MIETER

Sofern der Verkäufer im Rahmen der Erstvermietungsgarantie einen Mieter für den Vertragspartner vermittelt, legt der Verkäufer im Rahmen des Auswahlprozesses einen wesentlichen Schwerpunkt auf die Bonität des Mieters, um finanzielle Risiken für den Käufer so weit wie möglich einzuschränken und zu begrenzen. Sofern der Käufer sich einen Mieter selbstständig aussucht, hat der

Verkäufer keinen Einfluss auf diesen Prozess und ist somit nicht in der Lage, die Leistungsfähigkeit des Mieters zu beurteilen.

### Kaufvertrag

Im Zeitpunkt der Prospekterstellung lag dem Prospektersteller ein Entwurf eines Kaufvertrages vor. Der Kaufvertragsentwurf sieht vor, dass der Verkäufer sowohl zur Versorgung des Bauvorhabens einen Medienversorgungsvertrag, einen Flächennutzungsvertrag, einen Gebäudemstromnutzungsvertrag sowie einen Stromliefervertrag mit zwei Versorgungsunternehmen als auch einen Verwaltervertrag mit einem WEG-Hausverwalter abschließt. Der Käufer verpflichtet sich mit dem Kaufvertrag, in die durch den Verkäufer abgeschlossenen Verträge im Rahmen einer Vertragsübernahme einzutreten. Dies hat zur Folge, dass der Käufer die Verträge zu den von dem Verkäufer verhandelten Konditionen übernimmt. Der Kaufpreis für die einzelne Wohnung beträgt entsprechend des jeweiligen Stockwerks, in welchem sich die Wohnung befindet, 5.390,00 Euro pro m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss, 5.490,00 Euro pro m<sup>2</sup> für das 1. Obergeschoss und 5.590,00 Euro pro m<sup>2</sup> für das 2. Obergeschoss. Der Kaufpreis beträgt für jeweils einen PKW-Stellplatz 8.900,00 Euro und für jeweils einen Tiefgaragenstellplatz 29.900,00 Euro.

## III RECHTLICHE ASPEKTE

### Einleitung

Die nachfolgende Beschreibung dient dem Zweck, einen Überblick über die für das angebotene Immobilieninvestment wesentlichen Rechtsverhältnisse zu geben. Mit dem Erwerb des angebotenen Immobilieninvestments erfolgen mehrere Vertragsschlüsse, aus denen sich unterschiedliche Rechte und Pflichten ergeben. In der vorliegenden Darstellung soll auf die wesentlichen Rechtsbeziehungen eingegangen werden, die sich aus den folgenden Verträgen ergeben:

- Kauf-/Bauträgervertrag
- Teilungserklärung
- Gemeinschaftsordnung
- Verwaltervertrag
- Erstvermietungsgarantie
- Versorgerverträge

Im Folgenden wird abstrakt der Inhalt der noch zu erstellenden Verträge beziehungsweise der Vertragsentwürfe dargestellt. Rechtlich maßgebend und gültig sind ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, sodass bis zur notariellen Beurkundung noch Änderungen an den dargestellten Rechtsverhältnissen erfolgen können. Die folgende rechtliche Beschreibung erfolgt auf Grundlage des Wissensstandes des Erstellers zum Prospekterstellungszeitpunkt.

Änderungen – inhaltliche und/oder solche, die die rechtliche Umsetzung betreffen –, die nach dem Zeitpunkt der Prospekterstellung erfolgen, sind nicht Teil der folgenden Darstellung.

### Überblick

Der Verkäufer ist die DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Frankenthal mbH mit Sitz in Baden-Baden und Geschäftsanschrift Im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden. Der Verkäufer ist Eigentümer der Grundstücke, die nachfolgend unter Grundbuchstand aufgeführt sind. Die Grundstücke sind derzeit noch teilweise mit ehemaligen Fabrikgebäuden bebaut, die abgerissen werden. Das Grundstück wurde bis ins Jahr 2017 als Betriebsgelände genutzt. Auf dem Grundstück soll ein Quartier mit reiner Wohnnutzung entwickelt werden. Insgesamt sollen in drei Bauabschnitten rund 350 Wohnungen in 19 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück entstehen. Im ersten Bauabschnitt werden laut Planung sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 153 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 9.520 m<sup>2</sup> sowie 113

PKW-Stellplätze in der Quartierstiefgarage und 79 oberirdische PKW-Stellplätze errichtet. Die bebaute Grundstücksfläche des ersten Bauabschnitts wird rund 9.119 m<sup>2</sup> betragen. Auf den Häusern wird zudem durch einen Vertragspartner eine PV-Anlage errichtet und betrieben werden. Die hierfür notwendige Dachfläche wird für die Vertragslaufzeit an den Vertragspartner vermietet. Das Vorhaben wird die gesetzlichen Voraussetzungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) einhalten. Der Käufer wird mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag über den Erwerb von Miteigentumsanteilen am gegenständlichen Grundbesitz abschließen, verbunden mit dem Erwerb von Sondereigentum und einer Bauverpflichtung bezüglich der noch zu errichtenden Gebäude. Infolge des Kaufes tritt der Käufer in die Wohnungseigentümergemeinschaft ein, die sich aus der noch abzuschließenden Teilungserklärung konstituiert. Die Wohnungseigentümergemeinschaft regelt ihre inneren Belange in der Gemeinschaftsordnung. Aus der Bauleistungsbeschreibung ist ersichtlich, welche Bauleistungen der Verkäufer dem Käufer schuldet. Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wird ein Verwaltervertrag geschlossen. Zusätzlich kann der Käufer den Verwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums beauftragen. Darüber hinaus wird dem Käufer von dem Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie gewährt.

### Kauf- und Bauträgervertrag

#### GRUNDBUCHSTAND

Im Grundbuch des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) von Frankenthal, Blatt 10941, ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Frankenthal eingetragen:

Ifd. Nr. 25, Flurstück 1522/10, Industrie- und Gewerbefläche, sonstige Vegetationsfläche, Am Strandbad, 1.113 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 26, Flurstück 1522/11, Industrie- und Gewerbefläche, sonstige Vegetationsfläche, Am Strandbad, 6.414 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 27, Flurstück 1522/12, sonstige Vegetationsfläche, Am Strandbad, 79 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 28, Flurstück 1522/13, Industrie- und Gewerbefläche, Mischnutzung, Am Strandbad, 9.119 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 29, Flurstück 1522/14, Industrie- und Gewerbefläche, Am Strandbad, 3.614 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 30, Flurstück 1522/15, Erholungsfläche, Industrie- und Gewerbefläche, sonstige Vegetationsfläche, Am Strandbad, 2.882 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 31, Flurstück 1522/16, Industrie- und Gewerbefläche, Mischnutzung, sonstige Vegetationsfläche, Am Strandbad, 2.468 m<sup>2</sup>

Als Eigentümer ist eingetragen: DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Frankenthal mbH mit Sitz in Baden-Baden, Amtsgericht Mannheim, HRB 728143.

Im Grundbuch sind die folgenden Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.

Abteilung III:

Die Abteilung III ist lastenfrei.

Der Verkäufer behält sich im Rahmen der Bezugsurkunde vor, etwaige zur Errichtung, zur Benutzung und Bewirtschaftung des Gesamtprojektes erforderlichen Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Um die Finanzierung des Bauvorhabens zu sichern, wird gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eine Grundschuld eingetragen. Zudem behält sich der Verkäufer vor, weitere Grundschulden zur Absicherung der Finanzierung des Bauvorhabens im Grundbuch eintragen zu lassen. Die eingetragenen Grundschulden werden nicht von dem Käufer übernommen, sondern entsprechend den vertraglichen Regelungen gelöscht. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung bleibt hiervon unberührt.

VERKAUFSGEGENSTÄNDLICHERGRUNDBESITZ

Für die Zwecke des Immobilieninvestments wird eine gesonderte notarielle Urkunde erstellt werden (Bezugsurkunde). Inhalt dieser Urkunde wird die Teilungs-erklärung sein, wonach der vorbenannte Grundbesitz samt den zu errichtenden Gebäuden des „Strandbad Quartier“ in Frankenthal unter Bezugnahme auf die am 26. August 2025 erteilte Abgeschlossenheits-bescheinigung der Gemeinde Frankenthal und auf die Aufteilungspläne nach § 8 WEG in Wohnungs-/ Sondereigentum und Teileigentum, auch an Tiefgaragenstellplätzen, aufgeteilt wird. Der Verkäufer ist somit verpflichtet, an den Käufer einen bestimmten Miteigentumsanteil am vertragsgegenständlichen Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung nebst Terrasse, Balkon oder Loggia, zu übergeben und ihm das Eigentum hieran zu verschaffen. Darüber hinaus werden dem Käufer Sondernutzungsrechte/Sondereigen-tum an Kellerräumen und PKW-Stellplätzen einge-räumt werden. Zum Zeitpunkt der Prospekterstel-lung lag die Teilungserklärung im Entwurf bereits vor. Mit Bescheid vom 26. August 2025 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung für den ersten Bau-abschnitt erteilt.

BAUVERPFLICHTUNG

Die Baugenehmigung wurde im Juli 2025 beantragt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung haben die Bauarbeiten noch nicht begonnen. Gegenstand des noch zu schließenden Vertrages ist somit auch die Verpflichtung des Verkäufers, den gegenständlichen Grundbesitz und das gegenständliche Wohnungseigentum und Gemeinschaftseigentum entsprechend der Baubeschreibung herzustellen und auszustatten.

GEGENLEISTUNG

Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer, den mit dem Verkäufer vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen und den Kaufgegenstand abzunehmen.

ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGES

Der Kaufvertrag kommt durch Vertragsschluss des Käufers und des Verkäufers, der DBA Projekt GmbH, Im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden, ein-getragen unter der HRB 717222 im Handelsregister des AG Mannheim, zustande. Sofern aufseiten des Käufers das Vertragsangebot zwar angenom-men wird, im Rahmen der Vertragsannahme aber Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstige Änderungen des annehmenden Käufers gemacht werden, gilt diese Annahme gemäß § 150 Abs. 2 BGB als neues Angebot des Käufers gegenüber dem Verkäufer. Für einen Vertragsschluss muss der Verkäufer wiederum dieses neue Angebot des Käufers annehmen.

FORMERFORDERNIS

Der Vertrag muss gemäß § 311b Abs. 1 BGB von einem Notar beurkundet werden.

ESTER KAUFPREIS

Der für die Herstellung des Verkaufsgegenstandes einschließlich Außenanlagen zu vereinbarende Kaufpreis ist ein Festpreis. Im Kaufpreis sind in der Regel unter anderem die Projektierungskosten sowie die Kosten des Marketings und des Vertriebs enthalten. Diese sind von dem Verkäufer an den Kapitalanlage-vertrieb zu bezahlen. Zu den Vertriebskosten zählt ebenfalls die Innenprovision. Diese kann über dem marktüblichen Niveau liegen. Der Kaufpreis wird auf die zu erwerbende Wohnung und etwaige erworbe-nen Stellplätze aufgeteilt. Der verbleibende Restkauf-preis entfällt auf den Grund und Boden. Der Kaufpreis variiert je nach Stockwerk zwischen 5.390,00 Euro pro m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss, 5.490,00 Euro pro m<sup>2</sup> für das 1. Obergeschoss und 5.590,00 Euro pro m<sup>2</sup> für das 2. Obergeschoss. Der Kaufpreis beträgt für jeweils einen PKW-Stellplatz 8.900,00 Euro und für jeweils einen Tiefgaragenstellplatz 29.900,00 Euro.

TRANSAKTIONS- UND FINANZIERUNGSKOSTEN

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Transaktions-kosten. Hiervon umfasst sind insbesondere die Notar Gebühren, die Kosten der Grundbucheintragung und die Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus trägt der Käufer auch dann die Notarkosten, sofern der Kaufvertrag aufgrund eines Umstandes, den der Käufer zu vertreten hat, nicht zustande kommen sollte. Ebenfalls trägt der Käufer etwaige Finanzie-rungskosten sowie die damit zusammenhängen-den Kosten der Grundpfandrechtbestellung.

KAUFPREISFÄLLIGKEIT

Nachdem der Vertrag geschlossen wurde, wird der Kaufpreis fällig, wenn

- die Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist,
- die Lastenfreistellung betreffend eingetragener Grundpfandrechte sichergestellt ist (insbesonde-re die Freistellungsversprechen etwaiger finan-zierender Banken in notarielle Verwahrung ge-nommen wurden),
- die Baugenehmigung erteilt wurde und
- dem Käufer durch den Verkäufer eine Erfüllungs-sicherheit gemäß § 650m Abs. 2 S. 1 BGB in Höhe von 5 Prozent des Gesamtkaufpreises exklusive Sonderwünschen gestellt wurde.

Die Erfüllungssicherheit kann nach Wahl des Verkäufers entweder durch die Stellung einer Bank-bürgschaft oder durch den Einbehalt eines Betra-ges in Höhe der Erfüllungssicherheit bei Zahlung der ersten Kaufpreisrate erfolgen. Die Sicherheit ist mit der vertragsgemäßen und mangelfreien Fertigstellung des Verkaufsgegenstandes zurück-zugeben.

TEILZAHLUNGEN

Der Kaufpreis ist entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in bis zu sieben Teil-beträgen zu entrichten. Die Fälligkeit des jeweili-gen Teilbetrages richtet sich außer nach den vor-genannten Voraussetzungen auch nach der MaBV.

SCHULDNERVERZUG

Sofern nicht innerhalb eines vertraglich festgeleg-ten Zeitraums die fällige Kaufpreisrate durch den Käufer beglichen wird, gerät der Käufer in Schuld-nnerverzug. Befindet sich der Käufer in Schuldner-verzug, schuldet er dem Verkäufer Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils im Zeitpunkt des Verzuges geltenden Basiszinssatz. Darüber hinaus haftet der Käufer ebenfalls nach den verschärften Vorschriften des § 287 BGB.

BAULEISTUNG/HERSTELLUNGSPFLICHT

Im Rahmen des Kaufvertrages wird sich der Verkäufer verpflichten, erstens einen Teil des vorge-nannten Grund und Bodens dem Käufer zu über-eignen und zweitens dieses Grundstück mit einem bestimmten Gebäude zu bebauen. Vom Verkäufer wird somit zusätzlich eine Herstellungsver-pflichtung in Bezug auf das entsprechende Ge-bäude übernommen. Teil der Bauverpflichtung ist es ebenfalls, dass die mitverkaufte Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet wird. Die Einbau-küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, sondern aufpreispflichtig.

WOHNFLÄCHE

Anhand der Wohnflächenverordnung (WoFlV) wurde die Berechnung der Wohnfläche des Investi-tionsobjektes durchgeführt. Balkone, und Loggien wurden zu diesem Zweck mit zur Hälfte, Terrassen und Dachterrassen zu einem Viertel in die Flächen-berechnung einbezogen. Die Wohnflächenver-ordnung ist unmittelbar nur für preisgebundenen Wohnraum anzuwenden. Gegenständlich handelt es sich um frei finanzierten Wohnraum. Für diesen ist die Anwendung der Wohnflächenverordnung nicht zwingend vorgeschrieben. Dennoch kann auch für nicht preisgebundenen Wohnraum die Wohnflächenverordnung für die Flächenberech-nung bindend sein. Dies ist zum Beispiel im Rah-men einer Vermietung oder bei der Nebenkosten-abrechnung der Fall.

**BAUBESCHREIBUNG**

Die genaue Baubeschreibung, die den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden rechtlichen und gesetzlichen Bestimmungen entspricht, ist nicht unmittelbar im Kaufvertrag aufgeführt. Sie wird Teil der noch gesondert zu erstellenden Bezugsurkunde sein. Die Baubeschreibung dient der Beschreibung der durch den Verkäufer geschuldeten einzelnen Bauleistungen und legt die vertraglichen Rechte und Pflichten fest, insbesondere die Hauptleistungspflicht des Verkäufers hinsichtlich des herzustellenden Bauwerkes. Als wesentlicher Bestandteil des Bauträgervertrages muss die Baubeschreibung mit beurkundet werden. Dies wird in der Regel dadurch bewirkt, dass die Baubeschreibung wie auch im vorliegenden Fall vorgesehen, Teil der notariellen Bezugsurkunde ist. Für mit Verbrauchern abgeschlossene Bauträgerverträge besteht die Verpflichtung des Bauträgers, dem Verbraucher rechtzeitig vor dem notariellen Vertragsschluss eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen. Dabei muss die Beschreibung die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer Weise darstellen.

Darüber hinaus muss die Baubeschreibung ein Mindestmaß an Informationen enthalten, die sich aus Art. 249 § 2 EGBGB ergeben. Die Baubeschreibung muss zudem Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes enthalten. Sollte der Beginn der Baumaßnahmen noch nicht feststehen, muss die Baubeschreibung die Dauer der Fertigstellung angeben. Sofern ein Verbraucherbauträgervertrag geschlossen wird, ohne dass eine hinreichende Baubeschreibung dem Käufer zur Verfügung gestellt wurde, stehen dem Käufer umfangreiche Rechte zu, wenn ihm/diesem durch die nicht ordnungsgemäß erfolgte Information ein Schaden entstanden sein sollte. Sollte der Käufer von der Baubeschreibung abweichende Sonderwünsche haben, sind diese vor dem Vertragsschluss mit dem Verkäufer zu vereinbaren und in den Kaufvertrag mit aufzunehmen. Im Rahmen des

gegenständlichen Projektes stellt der Verkäufer dem Käufer mit der Bezugsurkunde zum Kaufvertrag auch eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Baubeschreibung zur Verfügung.

**BEZUGSFERTIGKEIT**

Teil der Bauleistung wird ebenfalls sein, die Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis zu einem bestimmten Zeitpunkt herzustellen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2025 geplant. Die Gesamt fertigstellung erfolgt innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn. Der Termin der Bezugsfertigkeit ist im Kaufvertrag vertraglich festgelegt. Die Bezugsfertigkeit bezieht sich in der Regel auf die zu errichtende Wohnung. Von dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht umfasst sind insbesondere Außenanlagen sowie weitere Gebäudeteile. Sofern es zu einer Verschiebung der Termine kommt, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, verlängert sich die Herstellungsfrist so lange, wie der Grund für die Verschiebung andauert. Gründe, die zu einer Verschiebung führen können, sind insbesondere, aber nicht abschließend, höhere Gewalt, plötzliche Unterbrechung von Lieferketten, Streik, Leistung von Individualwünschen des Käufers und Zahlungsverzug des Käufers. Rechtlich bindend sind die im notariell beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Zeitpunkte, nicht die vorstehend aufgeführten Zeitpunkte, welche auf dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekt erstellung beruhen. Der erste Bauabschnitt, „Teil A“ des Vorhabens, muss innerhalb von sechs Jahren nach Bekanntgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fertiggestellt worden sein.

**BAUGENEHMIGUNG**

Der Bauantrag wurde im Juli 2025 bei der zuständigen Behörde eingereicht. Die Baugenehmigung für das gegenständliche Objekt wurde noch nicht erteilt und ist somit noch nicht in Bestandskraft erwachsen. Hinsichtlich einer bestandskräftigen Baugenehmigung sind Änderungen an/von Planungen

und Ausführungen nur noch dann zulässig, wenn diese behördlich angeordnet werden oder ein schutzwürdiges Interesse des Käufers nicht beeinträchtigen.

**ABNAHMEPFLICHT**

Sofern die Bauleistung erbracht ist, besteht eine Pflicht zur Abnahme des vertragsgemäß hergestellten Bauwerkes. Der Käufer nimmt sein Sondereigentum unabhängig von anderen Wohnungseigentümern ab. Die Abnahme kann nicht wegen unwesentlicher Mängel verweigert werden. Soweit durch den Käufer das Investitionsobjekt bereits vor Abnahme in Gebrauch genommen wurde, gilt die Abnahme bereits nach Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt (Abnahmefiktion). Die Abnahme gilt auch als erfolgt, wenn der Käufer die Bauleistung nicht innerhalb einer vom Verkäufer bestimmten angemessenen Frist annimmt, obwohl der Käufer die Abnahme hätte vornehmen können. Die Abnahmeregelungen gelten sowohl für das Sonder- als auch für das Gemeinschaftseigentum. Dies bedeutet, dass das Gemeinschaftseigentum grundsätzlich ebenfalls durch die Käufer zu erfolgen hat, - in einem gemeinsamen Abnahmetermin.

**EINBAUKÜCHE**

Der mangelfreie Einbau der Einbauküche ist keine Voraussetzung für die Bezugsfertigkeit und die Abnahme des Sondereigentums.

**BESITZ, NUTZEN, LASTEN, GEFAHRÜBERGANG**

Sofern alle bis zu dem Zeitpunkt der Fälligkeit fälligen Kaufpreisraten bezahlt worden sind und die Abnahme erfolgt ist, gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer über. Ab diesem Zeitpunkt darf der Käufer das Objekt tatsächlich nutzen, beispielsweise das Objekt fremdvermieten. Ebenfalls ab diesem Zeitpunkt trägt der Käufer alle mit dem Objekt verbundenen Lasten, wie zum Beispiel Grundsteuer, Gebäudeversicherung oder Be-

triebskosten. Mit dem Übergang des Besitzes, der Nutzen und der Lasten geht auch die Gefahr der zufälligen Verschlechterung beziehungsweise des zufälligen Untergangs des Bauobjektes auf den Käufer über. Dies hat zur Folge, dass ab diesem Zeitpunkt der Verkäufer nicht mehr für Schäden an dem Bauobjekt haftet, die er nicht zu vertreten hat. Für solche Schäden hat der Käufer finanziell einzustehen. Eigentümer wird der Käufer erst mit seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch. Voraussetzung hierfür ist, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt wurde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erteilt wurde.

**GEWÄHRLEISTUNGSRECHTE**

Die Mängelhaftung des Verkäufers richtet sich lediglich in Bezug auf das zu erstellende Gebäude nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts. Mit der Abnahme des Bauwerkes läuft die Verjährungsfrist für Mängel an. Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel, die das zu erstellende Gebäude betreffen, fünf Jahre. In der Baubeschreibung werden aufgrund der Materialeigenschaften der verwendeten Baustoffe möglicherweise eintretende Veränderungen beschrieben (zum Beispiel feine Risse infolge von allgemein üblicher Setzung des Bauwerkes und Lastspannung oder Eigenspannung beim Erhärten des Betons). Die Baubeschreibung stellt diesbezüglich klar, dass es sich hierbei nicht um einen zur Gewährleistung berechtigenden Mangel handelt, sofern die Veränderungen, die nach der DIN EN 1992-1-1 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Dasselbe gilt für Rissbildungen in den Stahlbetonelementen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile, die bautechnisch und bauphysikalisch unvermeidbar sind. Darüber hinaus stellt die Baubeschreibung klar, dass eine Gewährleistung für Bepflanzungen und technische Anlagen nur dann übernommen werden kann, wenn diese ordnungsgemäß gepflegt beziehungsweise ordnungsgemäß durch entsprechende Fach-

firmen gewartet wurden. Die Baubeschreibung stellt auch klar, dass für Aufschüttungen, Auffüllungen und Plattenbeläge im Außenbereich Setzungen von der Gewährleistung ausgeschlossen sind. Für den Grund und Boden werden die Gewährleistungsrechte ebenfalls im weitestmöglichen Maße eingeschränkt.

Sofern der Käufer zusätzlich eine Einbauküche erwirbt, richten sich im Falle eines Mangels die Gewährleistungsrechte nach dem Kaufrecht. Abweichend von der Verjährungsfrist für das Bauwerk, beläuft sich die Verjährungsfrist für die Einbauküche hinsichtlich der Elektrogeräte auf zwei Jahre und bezüglich der Küchenmöbel auf fünf Jahre. Sofern es um einen Mangel im Bereich des Gemeinschaftseigentums geht, kann dieser nur durch die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden und nicht durch einen einzelnen Käufer.

#### AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Um den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung zu sichern, wird dieser in der Regel mit einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch abgesichert (Schutzwirkung). Die Bewilligung und die Eintragung der Auflassungsvormerkung wird üblicherweise im notariell zu beurkundenden Kaufvertrag erklärt. Die Sicherungswirkung der Auflassungsvormerkung bewirkt, dass nach der Eintragung der Vormerkung im Grundbuch eine Verfügung über das Grundstück zuungunsten des durch die Vormerkung geschützten Käufers unwirksam ist, sofern hierdurch der gesicherte Anspruch vereitelt oder beeinträchtigt werden würde. Darüber hinaus kann der durch die Vormerkung geschützte Käufer von dem Dritten die Berichtigung des Grundbuchs verlangen, um seinen durch die Vormerkung geschützten Anspruch auf Eigentumsübertragung zu verwirklichen. Die Vormerkung hat zudem eine Rangwirkung. Dies bedeutet, dass die Sicherungswirkung der Vormerkung sich nicht auf Eintragungen im Grundbuch bezieht, welche der Vormerkung im Rang vorgehen.

#### DIENSTBARKEITEN UND BAULASTEN

Das Projekt „Strandbad Quartier“ in Frankenthal wird in drei Bauabschnitten realisiert.

Damit sämtliche Grundstücke und Gebäude erschlossen, genutzt und versorgt werden können, können zulasten des gegenständlichen Grundstücks Dienstbarkeiten bestellt werden. Diese werden in der Regel in der dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Bezugsurkunde bestellt. Die Grunddienstbarkeiten ermöglichen den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks, das mit der Dienstbarkeit belastete Grundstück entsprechend der mit der Dienstbarkeit vorgesehenen Art und Weise zu nutzen. In der Regel beinhalten die Dienstbarkeiten Geh-, Fahr- und Mitbenutzungsrechte sowie Versorgungsrechte oder Leitungsrechte. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung waren noch keine Dienstbarkeiten bestimmt. Der Verkäufer ist aber verpflichtet, eine Terrasse für die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Frankenthal und/oder eines anderen Ver- und Entsorgungsträgers frei zu halten und hierzu dem jeweiligen Versorgungsträger per Grunddienstbarkeit ein Durchleitungs-, Betretungs- und Wartungsrecht einzuräumen. Der Verkäufer hat sich darüber hinaus gegenüber der Gemeinde Frankenthal im Rahmen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu verpflichten, einen Sicherungszaun zu einer neben dem gegenständlichen Grundstück angrenzenden Ausgleichsfläche zu errichten und zu unterhalten.

Baulisten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, welche ein Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde einzuhalten hat. Baulisten sichern die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften ab. Eine Baulast legt fest, was ein Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder durchzuführen hat. Häufig sind Baulisten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. In der Regel werden Baulisten im Baulistenverzeichnis geführt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung lag ein Auszug aus dem Baulas-

tenverzeichnis für das gegenständliche Grundstück vor. Zudem ist der Verkäufer verpflichtet, an die Gemeinde Frankenthal Grundstücksflächen zu übereignen, die Erschließungsanlagen oder öffentlichen Stellplätzen dienen. Bei diesen Verpflichtungen handelt es sich zwar nicht um eine öffentlichrechtliche Baulast, sie haben aber eine ähnliche Wirkung.

#### VOLLMACHTEN

In der Regel erteilt der Käufer dem Verkäufer im Kaufvertrag Vollmachten, die den weiteren Vollzug der Gesamtentwicklung vereinfachen sollen. Hierzu gehören insbesondere eine Vollmacht, die Teilungserklärung noch nachträglich abzuändern, sofern die Änderung sich nicht nachteilhaft für den Käufer oder dessen Sondereigentum auswirkt. Daneben bevollmächtigt der Käufer den Verkäufer zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulisten, insoweit dies insbesondere für die Herstellungsverpflichtung erforderlich sein sollte. Zudem kann dem Käufer durch den Verkäufer eine Vollmacht erteilt werden, das Grundstück für Zwecke der Kaufpreisfinanzierung zu belasten.

Es werden dem Notar und seinen Mitarbeitern Vollmachten erteilt, die den Vollzug der notariellen Urkunde absichern.

#### KOSTEN

In der Regel trägt der Käufer des Grundstücks die Kosten der Beurkundung, der Grundbucheintragung sowie die Kosten der für die Eintragung erforderlichen Erklärungen. Darüber hinaus sind auch vertragliche Vereinbarungen üblich, die dem Käufer die Grunderwerbsteuer auferlegen. Für die Beurkundung des Kaufvertrages fällt eine Beurkundungsgebühr an. Der Geschäftswert für die Gebührenberechnung wird anhand des Kaufpreises ermittelt. Neben der Geschäftsgebühr können auch noch weitere Gebührentatbestände verwirklicht werden.

#### **Eigentumsübergang**

Nach erklärter Auflassung wird der Käufer gemäß §§ 873, 925 BGB erst dann Eigentümer des Grundstücks, wenn die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch erfolgt ist. Weder der Käufer noch der Verkäufer haben Einfluss auf den Zeitpunkt der Grundbucheintragung, da diese von der grundbuchführenden Stelle vorgenommen wird. Voraussetzung für die Eintragung ist, dass der vollständige Kaufpreis bezahlt wurde und die übrigen Eintragungsvoraussetzungen vorliegen.

In der Regel wird die Auflassung des Grundstücks bereits im Kaufvertrag mitbeurkundet und die Bewilligung des Eigentumsübergangs im Kaufvertrag ebenfalls aufgenommen. Solange der Notar aber keinen Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung hat, ist der Notar von dem Verkäufer und dem Käufer übereinstimmend angewiesen worden, die Auflassung weder dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen noch dem Käufer oder dem Grundbuchamt eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift der Urkunde zu erteilen, die die Auflassung enthält.

#### **Teilungserklärung**

##### ZWECK

Die Teilungserklärung dient der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Hierdurch wird ermöglicht, einzelne Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten zu rechtlich selbstständigen Einheiten zu erklären (Sondereigentum). Das Sondereigentum wird in der Teilungserklärung mit einem Miteigentumsanteil am sonstigen gemeinschaftlichen Eigentum verbunden. Hierdurch wird bezweckt, dass einzelne Einheiten verkehrsfähig werden und veräußert oder belastet werden können. Folglich werden in der Teilungserklärung der jeweilige Umfang und Inhalt des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums der einzelnen Einheiten

voneinander abgegrenzt. Im Zeitpunkt der Teilung bestehende Belastungen werden zu Gesamtbelastungen und somit zur Mithaftung auf die einzelnen Wohnungsgrundbücher übertragen.

#### ZEITPUNKT

Für den Käufer erlangen in der Regel mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, spätestens mit Eintragung als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch die Regelungen der Teilungserklärung Geltung. Hinsichtlich des gegenständlichen Bauprojektes lag zum Zeitpunkt der Prospekterstellung der Entwurf der Teilungserklärung vor. Die Aufteilung des Grundstücks in Sonder- und Gemeinschaftseigentum wird in der Regel vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages erfolgen.

#### **Gemeinschaftsordnung**

Die Gemeinschaftsordnung stellt die Grundordnung der WEG dar. Sie regelt verbindlich das Binnenverhältnis zwischen den Mitgliedern der WEG. Insofern ist die Gemeinschaftsordnung mit der Satzung eines Vereins vergleichbar. Im Regelfall ist die Gemeinschaftsordnung ein Teil der Teilungserklärung. Die Gemeinschaftsordnung sieht für das gegenständliche Bauvorhaben vor, dass die WEG in insgesamt neun Untergemeinschaften untergliedert wird. Für das Projekt „Strandbad Quartier“ in Frankenthal lag zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die Gemeinschaftsordnung im Entwurf vor. Typischerweise legt die Gemeinschaftsordnung Regelungen für die folgenden Inhalte fest:

#### BENUTZUNGSREGELUNGEN

Die Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen (Parkplätze, Gemeinschaftsgärten und anderes) kann individuell in der Gemeinschaftsordnung geregelt werden. Darüber hinaus legt die Gemeinschaftsordnung gegenständlich fest, dass die Wohnungen grundsätzlich Wohnzwecken dienen, sodass die Ausübung eines Berufes in der Woh-

nung nur mit schriftlicher Einwilligung des WEG-Verwalters rechtens ist und sofern hierfür keine behördliche Genehmigung oder eine Nutzungsänderung gefordert wird/erforderlich ist. Der Verwalter darf die Genehmigung lediglich versagen, wenn ein hinreichender Grund besteht. Ein solcher liegt dann vor, wenn durch die Berufsausübung eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngemeinschaft einzutreten droht.

#### HAUSORDNUNG

Die Hausordnung regelt das Verhalten der Bewohner untereinander und gegenüber der Gemeinschaft. Regelmäßig werden in einer Hausordnung Ruhezeiten, Reinigungspläne, Streupflichten und weitere Verhaltensregeln bestimmt.

#### HAUSTIERHALTUNG

Die Haustierhaltung kann auch Teil der Hausordnung sein. Ein generelles Verbot der Haustierhaltung ist unzulässig, da es nicht die notwendigen Interessen im Einzelfall abwägt. Aus diesem Grund müssen Kleintiere, von denen keine Gefährdung oder Beeinträchtigungen ausgehen, in der Regel erlaubt sein.

#### INSTANDHALTUNG

Die Gemeinschaftsordnung regelt die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums. Grundsätzlich ist die gesamte WEG verpflichtet, Gemeinschaftseigentum instandzuhalten beziehungsweise bei Bedarf instandzusetzen. Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums, welches sich im Bereich des Sondereigentums befindet oder mit einem Sondereigentumsrecht verbunden ist, können dem betroffenen Sondereigentümer durch die Gemeinschaftsordnung sämtliche Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Erneuerung auferlegt werden. Hierbei handelt es sich in der Regel um Wohnungsabschlusstüren, Außenfenster, Balkone etc.. Für die Instandhaltung

des Gemeinschaftseigentums werden üblicherweise Rücklagen gebildet. Die Höhe der Rücklage und der auf jeden Miteigentümer entfallende Betrag werden in der Regel durch die Wohnungseigentümersversammlung festgelegt.

#### STIMMKRAFT

In der Teilungserklärung können auch die Stimmrechte bezüglich/hinsichtlich der Beschlussfassung der WEG festgelegt werden,/- abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 2 WEG. Häufig wird das Stimmrecht an die Höhe des Miteigentumsanteils gekoppelt.

#### UNTERGEMEINSCHAFTEN

Bei großen Gemeinschaften mit mehreren Gebäudekomplexen (sogenannte Mehrhausanlagen) ist es sinnvoll, neben der WEG rechtlich unselbstständige Untergemeinschaften für den jeweiligen einzelnen Gebäudekomplex zu bilden. Die Untergemeinschaft befasst sich lediglich mit den Angelegenheiten, die nur ihre jeweiligen Baukörper betreffen. Die Untergemeinschaft darf nicht über solche Angelegenheiten bestimmen, die die Rechte anderer Miteigentümer betreffen, die nicht Teil der jeweiligen Untergemeinschaft sind.

#### **Verwaltervertrag**

#### WEG-VERWALTUNG

Der WEG-Verwalter hat gemäß § 27 WEG die Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten. Der Verwaltervertrag regelt die wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter. Darüber hinaus hat der Verwalter die WEG-Versammlung einzuberufen und die Versammlung zu leiten. Ebenfalls hat der Verwalter für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums Sorge zu tragen. Hierzu gehört auch der Einzug der hierfür erforderlichen finanziellen Mittel. Nach § 19 Abs. 1 WEG beschließt die WEG-Versammlung über den Abschluss des Verwal-

tervertrages, soweit die Verwaltung nicht bereits anderweitig geregelt ist. Der Verwalter erhält eine Verwaltungsgebühr, die sich in der Regel anhand der verwalteten Wohneinheiten bemisst. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war noch kein WEG-Verwalter bestellt. Im Rahmen eines Vergabeverfahrens sucht der Verkäufer den nach seiner Ansicht für das Investitionsprojekt geeigneten WEG-Verwalter aus. Hierbei trifft der Verkäufer seine Entscheidung aus einer Vielzahl von potenziellen, regional ansässigen WEG-Verwaltern. Sofern eine Auswahl getroffen wurde, bestellt der Verkäufer den WEG-Verwalter und schließt mit diesem den Verwaltervertrag ab. Der Käufer tritt im Wege einer Vertragsübernahme in das Vertragsverhältnis ein.

#### SONDERVERWALTUNG

Zusätzlich zu dem WEG-Verwaltervertrag kann der Käufer mit einem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums abschließen (sogenannte Sondereigentumsverwaltung). Zu den typischen Aufgaben eines Sondereigentumsverwalters gehört in der Regel die Geltendmachung, Einziehung und Überwachung von Miete und die allgemeine Verwaltung des Mietverhältnisses sowie das Inauftraggeben und die Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen bezüglich des Sondereigentums. Eine Sondereigentumsverwaltung ist mit zusätzlichen Kosten verbunden.

#### **Erstvermietungsgarantie**

Der Verkäufer gewährt dem Käufer eine Erstvermietungsgarantie.

Im Rahmen dieser Vereinbarung garantiert der Verkäufer, dass er einerseits dem Käufer für die erworbene Wohnung sowie den KFZ-Stellplatz einen Erstmieter vermittelt (Vermittlungsgarantie).

Der Verkäufer garantiert, dass die Wohnung und der KFZ-Stellplatz zu einem bestimmten Preis vermietet werden (Mietgarantie). Voraussetzung für die Gewährung der Mietgarantie ist, dass der Käu-

fer den vollständigen Kaufpreis geleistet hat und das sich die Wohnung in einem mangelfreien sowie vermietungsfähigen Zustand befindet und der Käufer die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Für die Erstvermietung wird dem Verkäufer keine zusätzliche Vergütung geschuldet. Von der Garantie sind die Nebenkosten nicht umfasst. Im Rahmen der Mietgarantie wird der Verkäufer von dem Käufer berechtigt und bevollmächtigt, die erworbene Wohnung zu vermieten. Insofern muss der Käufer nicht eigenständig einen Mieter suchen.

#### **Versorgerverträge**

Es werden bestimmte Flächen des Investitionsobjektes (Dach, Keller, Tiefgarage) an ein Versorgungsunternehmen vermietet, das auf diesen Flächen Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen, Pufferspeicher sowie die notwendige Ladeinfrastruktur errichtet und betreibt. Diese Anlagen werden das jeweilige Investitionsobjekt mit Strom und Wärme versorgen. Die Dachfläche wird zu einem festen Mietpreis an den Versorger vermietet werden. Darüber hinaus wird mit dem Versorger ein Gebäudestromnutzungsvertrag, ein Stromliefervertrag und ein Wärmevertrag abgeschlossen. Es ist beabsichtigt, den Großteil des Strombedarfs durch die Solaranlagen abzudecken. Eine volle Abdeckung hierdurch wird nicht garantiert werden können, sodass der Stromliefervertrag die Vollstromversorgung gewährleisten soll. Im Rahmen des Wärmebeliefervertrages wird die Lieferung von Wärme (Heizung und Warmwasser) über eine Wärmepumpenanlage, die mit Strom aus der PV-Anlage betrieben wird, vereinbart. Die vorgenannten Verträge haben jeweils eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren. Daneben werden ein Betreibervertrag für die Errichtung und den Betrieb von Multimediaanlagen, ein Signallieferungsvertrag und ein Gestattungsvertrag mit einem Medienversorgungsunternehmen abgeschlossen. Im Rahmen des Betreibervertrages wird das Medienversorgungsunternehmen beauf-

tragt, für das Investitionsobjekt eine Multimediaanlage für Telefonie, Internet und TV zu errichten und zu betreiben. Hierfür wird ein monatlicher Festpreis vereinbart. Daneben kann das Versorgungsunternehmen noch Einzelverträge mit den Bewohnern abschließen. Im Rahmen des Signalliefervertrages wird vereinbart, dass das Medienversorgungsunternehmen zu einem Festpreis ein Breitbandsignal für TV, Radio und Internet an das Gebäude liefert. Der Gestattungsvertrag regelt, dass das Medienversorgungsunternehmen exklusiv berechtigt ist, die Breitbandkommunikationsanlage im Investitionsobjekt zu errichten und zu betreiben. Der Signalliefervertrag hat eine Laufzeit von 24 Monaten. Der Betreibervertrag und der Gestattungsvertrag haben jeweils eine Laufzeit von zehn Jahren.

Alle Versorgungsverträge werden zuerst zwischen dem Verkäufer und den Versorgungsunternehmen geschlossen. In diese Verträge tritt ein Investor im Wege einer Vertragsübernahme, die in der Bezugsurkunde geregelt ist, ein.

#### **IV STEUERLICHE ASPEKTE**

##### **Einleitung**

Die folgende Darstellung dient dem Zweck, die steuerlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Prospekterstellung für das Investitionsobjekt zu beschreiben. Dabei wird auf die laufende Ertragsbesteuerung nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) sowie auf die Verkehrssteuern nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) und dem Umsatzsteuergesetz (UStG) und der Objektsteuer nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) eingegangen. Da die Adressaten dieses Prospektes aus Sicht des Prospektherausgebers Privatpersonen sind, wird für die Zwecke der nachfolgenden Beschreibung davon ausgegangen, dass der Käufer eine natürliche Person mit inländischem Wohnsitz

ist und das Investmentobjekt in seinem Privatvermögen hält. Sofern das Investitionsobjekt der eigenen, privaten Nutzung unterliegen soll, sind die folgenden Ausführungen nicht anzuwenden, sie sind nicht auf eine private Nutzung übertragbar. Für den Fall, dass dem Käufer im Rahmen der Eigennutzung des Investitionsobjektes Aufwendungen entstehen sollten, sind diese im Grundsatz als Privataufwendungen steuerlich nicht ansetzbar. Etwas anderes gilt im Falle der Veräußerung der Immobilie.

Wenn die vorstehenden Annahmen im konkreten Einzelfall unzutreffend sein sollten, dann treffen die nachfolgenden Ausführungen nicht oder gegebenenfalls – je nach Einzelfallkonstellation – nur in einem eingeschränkten Umfang zu.

Die folgenden Ausführungen können lediglich die wesentlichen steuerlichen Gesichtspunkte beschreiben, die grundsätzlich mit dem Erwerb des Investitionsobjektes und einer sich anschließenden Vermietung durch den Käufer einhergehen. Die Darstellung der einzelnen steuerlichen Gesichtspunkte beschränkt sich zudem auf die Darstellung des gesetzlichen Regelfalls und geht nicht auf Sonderatbestände ein. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die mit einer Besteuerung verbundenen finanziellen Folgen liegt es im Interesse des Käufers, sich über die jeweiligen persönlichen und individuellen Steuerfolgen durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen. Da sich das Steuerrecht aufgrund der ständigen Anpassung und Änderung der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung und der fortlaufenden Rechtsprechung der Finanzgerichte sowie aufgrund der Anpassung der Steuergesetzgebung auf Bundes- und Landesebene an die jeweiligen gesellschaftlichen und politischen Verhältnisse in einem fortwährenden Wandel befindet, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die folgenden Ausführungen auch für die weitere Zukunft Geltung haben.

#### **Einkommensteuer**

##### **STEUERPFlicht**

Sofern der Käufer eine natürliche Person ist und seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat, ist er in Deutschland mit all seinen Einnahmen gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 EStG unbeschränkt einkommensteuerpflichtig. Dies hat zur Folge, dass der Käufer die Einnahmen, die er aus der Vermietung des Investitionsobjektes erzielt, in Deutschland versteuern muss.

##### **EINKUNFTSART**

Die Einnahmen, die der Käufer aus der Vermietung des Investitionsobjektes erzielt, unterliegen nach § 2 Abs. 1 Nr. 6 EStG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Einkommensteuer. Die Einkommensteuer ist eine Jahressteuer. Grundsätzlich wird der Veranlagungszeitraum nach dem Kalenderjahr bemessen.

##### **EINKÜNFTEERMITTlung**

Die Höhe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergibt sich gemäß § 2 Abs. 2 EStG aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten gemäß §§ 8 bis 9a EStG. Die zeitliche Zuordnung der Einnahmen orientiert sich nach dem Zufluss-/Abflussprinzip, wonach Einnahmen gemäß § 11 Abs. 1 S. 1 EStG innerhalb eines Kalenderjahres dann bezogen sind, wenn sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Ausgaben sind nach § 11 Abs. 2 S. 1 EStG steuerlich in dem Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie tatsächlich geleistet wurden.

##### **VERLUSTE**

Sofern der Käufer in einem Veranlagungszeitraum mehr Aufwendungen als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt hat, können diese negativen Einkünfte im Rahmen der Ermittlung der Summe der Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG grundsätzlich mit anderen, positiven Einkünften

aus Vermietung und Verpachtung oder mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (sogenannter vertikaler und horizontaler Verlustausgleich). Eine Ausnahme der Verrechnung gilt mit Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des. § 20 EStG. Für Kapitaleinkünfte gilt ein gesonderter Verlustverrechnungskreis gemäß § 20 Abs. 6 S. 1 EStG, sodass negative Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht mit positiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung – und umgekehrt – verrechnet werden dürfen.

#### GEWINNERZIELUNGSABSICHT

Damit die Verluste aus Vermietung und Verpachtung anerkannt werden, muss der Käufer die Vermietung des Investitionsobjektes mit Gewinnerzielungsabsicht betreiben. Andernfalls würde eine steuerschädliche Liebhaberei vorliegen. Grundsätzlich ist der Steuerpflichtige hinsichtlich des Nachweises des Vorliegens der Gewinnerzielungsabsicht objektiv beweispflichtig. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nimmt der Bundesfinanzhof eine starke Typisierung vor, wonach bei einer auf Dauer angelegten Vermietung einer Wohnung die Einkunftszielungsabsicht unwiderleglich vermutet wird. Dem hat sich die Finanzverwaltung angeschlossen. Folglich gibt es im Normalfall der Wohnraumvermietung keine Liebhaberei.

#### EINNAHMEN

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG gehört der für die Überlassung des Mietgegenstandes bezahlte Mietzins. Sofern der Mieter die Betriebskosten (zum Beispiel Heizung, Wasser, Strom) direkt an den Vermieter bezahlt, handelt es sich bei diesen ebenfalls um steuerpflichtige Mieteinnahmen (zur Behandlung als Werbungskosten siehe unten). Verzichtet der Vermieter auf Mieteinnahmen oder eine Miet erhöhung, wird aus dem Verzicht auf diese Einnahmen keine steuerpflichtige Einnahme abgeleitet.

#### VERBILLIGTE WOHNRAUMÜBERLASSUNG

Gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 EStG gilt, dass, sofern das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt, die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt wird. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Werbungskostenabzug bezüglich des unentgeltlichen Teils versagt wird. Zudem kann hinsichtlich des unentgeltlichen Teils eine schenkungsteuerrelevante freigebige Zuwendung begründet sein. Sofern die Miethöhe mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete erreicht, wird gemäß § 21 Abs. 2 S. 2 EStG die Vollentgeltlichkeit angenommen. Die ortsübliche Marktmiete wird in der Regel anhand eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels bestimmt. Ist die Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete anhand eines Mietspiegels nicht möglich, kann die ortsübliche Miete zum Beispiel anhand eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder mithilfe einer Auskunft aus einer Mietdatenbank ermittelt werden. Die Regelung des § 21 Abs. 2 EStG ist sowohl auf Verträge mit Angehörigen als auch auf Verträge mit Dritten anzuwenden.

#### ZUSCHÜSSE

Zuschüsse, die von dritter Seite zur Finanzierung von Baumaßnahmen gezahlt werden, zählen grundsätzlich nicht zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Solche Zuschüsse führen aber zu einer Verminderung der AfA-Bemessungsgrundlage. Die Rückzahlung solcher Zuschüsse führt wiederum zur Erhöhung der AfA-Bemessungsgrundlage. Zahlt der Mieter Zuschüsse zu Kosten für die Herstellungs der Räume oder des Gebäudes und werden diese in Anrechnung auf die künftige Miete geleistet, handelt es sich hierbei um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Werden Erhaltungsaufwendungen oder Schuldzinsen bezuschusst, sind diese nur vermindert um den Zuschuss als Werbungskosten abziehbar.

#### WERBUNGSKOSTEN

Werbungskosten sind gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 EStG alle Aufwendungen, die zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen erbracht werden. Von der Finanzverwaltung anerkannte Werbungskosten können im Veranlagungszeitraum, in dem sie angefallen sind, gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 EStG angesetzt werden und wirken sich somit unmittelbar einnahmenmindernd und folglich steuersenkend aus. Zu den Werbungskosten gehören unter anderem die Betriebskosten, die Grundsteuer gemäß § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 EStG und mit der Finanzierung der Immobilie verbundene Zinsen gemäß § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 EStG. Zu den Werbungskosten zählen ebenfalls ein Damnum (oder Disagio) sowie Erhaltungsaufwendungen..

#### DAMNUM

Ein Damnum beziehungsweise Disagio ist der Unterschiedsbetrag zwischen Nenn- und Verfügungs betrag einer Schuld. Sofern ein Disagio im Rahmen einer Kreditvergabe vereinbart wurde, wird der Auszahlungsbetrag des Darlehens um das Abgeld reduziert. Dennoch ist der volle Darlehensbetrag zurückzuzahlen. Nach § 11 Abs. 2 S. 3 EStG muss ein marktübliches Damnum nicht ratierlich auf fünf Jahre aufgeteilt werden. Die Marktüblichkeit des Damnum ergibt sich aus den Verhältnissen, die im Zeitpunkt der Vereinbarung am Kreditmarkt vorlagen.

#### ERHALTUNGSAUFWAND

Erhaltungsaufwendungen sind Kosten der laufenden Instandhaltung und der Instandsetzung der bestehenden Immobilie, welche durch die gewöhnliche Nutzung der Immobilie bedingt sind. Erhaltungsaufwand liegt in der Regel vor, wenn bereits vorhandene Teile, Einrichtungen oder Anlagen erneuert werden. Erhaltungsaufwand ist im Rahmen der Werbungskosten sofort abzugsfähig.

#### ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN

Erhaltungsaufwendungen sind von den Anschaffungs- und Herstellungskosten beziehungsweise nachträglichen Herstellungskosten abzugrenzen. Anschaffungs- und Herstellungskosten sind im Gegensatz zu den Erhaltungsaufwendungen nicht sofort steuerlich ansetzbar, sondern wirken sich steuerlich über die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung im Sinne des. § 7 EStG (AfA) erst zeitanteilig aus. Anschaffungs- und Herstellungskosten werden insbesondere bei einem Neukauf, einem Neubau und bei Instandsetzungsarbeiten an einer voll verschlissenen Immobilie (Kernsanierung) angenommen. Sofern durch einen Anbau, Ausbau oder eine Aufstockung ein neuer Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem bereits vorhandenen Gebäude entsteht, werden ebenfalls Anschaffungs- und Herstellungskosten angenommen, kein Erhaltungsaufwand. Aber auch besonders umfassende Erweiterungen oder eine wesentliche Verbesserung der Ausstattung der Immobilie (Standardhebung) können zu Anschaffungs- und Herstellungskosten führen. Die AfA kann dann in Anspruch genommen werden, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist. Im Jahr der Anschaffung führt dies dazu, dass die AfA nur zeitanteilig in Anspruch genommen werden kann.

#### ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG UND SUBSTANZVERRINGERUNG (AFA)

Die Absetzung für Abnutzung und Substanzverringerung (kurz AfA) in Bezug auf das Gebäude gehört gemäß § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 EStG ebenfalls zu den Werbungskosten. Nach § 7 Abs. 4 S. 1 EStG wird als AfA bei Gebäuden ein bestimmter Prozentsatz der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezogen. Der Grund und Boden, mit welchem das Gebäude fest verbunden ist, kann hingegen nicht im Rahmen der AfA abgeschrieben werden, da es sich nicht um ein abnutzbares Wirtschaftsgut im steuerlichen Sinne handelt. Sofern im Grundstückskaufvertrag

keine Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden und das Gebäude vorgenommen wurde, ist der Kaufpreis im Wege der Schätzung zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage nach § 7 Abs. 4 S. 1 EStG aufzuteilen. Im Rahmen der Aufteilung wird jeweils der Verkehrswert des Grund und Bodens und des Gebäudes beziehungsweise des Gebäudeteils gesondert ermittelt. Im Anschluss werden die Gesamtanschaffungskosten im Verhältnis des Wertanteils des Grund und Bodens zum Wertanteil des Gebäudes zueinander aufgeteilt. Wenn eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag erfolgt, ist die Finanzverwaltung grundsätzlich an die Aufteilung des Kaufpreises gebunden, sofern die Aufteilung nicht offensichtlich den wirtschaftlichen Verhältnissen widerspricht. Gegebenenfalls kann das Finanzamt für steuerliche Zwecke eine eigene Kaufpreisaufteilung vornehmen.

#### AfA-Satz (linear)

Für Gebäude die zu Wohnzwecken genutzt werden, richtet sich der AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG. Für die Bestimmung des AfA-Satzes ist der Zeitpunkt der Fertigstellung wesentlich. Ein Wohngebäude ist dann fertiggestellt, wenn es bezugsfertig und bewohnbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn die wesentlichen Bauarbeiten durchgeführt wurden und auch die sanitären Einrichtungen vorhanden sind. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass noch unwesentliche Restarbeiten ausstehen. Sofern die Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2022 erfolgt ist, beträgt die jährliche AfA 3 Prozent der Anschaffungs-/Herstellungskosten. Ist die Fertigstellung vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 erfolgt, beträgt der jährliche AfA-Satz 2 Prozent. Wurde das Gebäude oder ein steuerlich selbstständiger Gebäudeteil vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt, beläuft sich der jährliche AfA-Satz auf 2,5 Prozent. Sofern die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes unter der gesetzlich bestimmten Nutzungsdauer liegt, kann der AfA-Satz gemäß § 7 Abs. 4 S. 2 EStG

nach der tatsächlich verbliebenen Restnutzungsdauer ermittelt werden. Im Jahr der Anschaffung/Herstellung wird die AfA gemäß § 7 Abs. 2 S. 3 und Abs. 1 S. 4 EStG nur zeitanteilig gewährt. Abzuziehen ist die AfA, die dem Verhältnis zwischen dem Zeitraum der Nutzung des Wirtschaftsguts zur Einkunftszielung und dem gesamten Kalender- bzw. Wirtschaftsjahr entspricht. Dabei sind angefangene Monate zugunsten des Steuerpflichtigen einzubeziehen.

#### Degressive AfA/ degressive Wohngebäude-AfA

Neben der linearen AfA gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG kann in fallenden Jahresbeträgen nach § 7 Abs. 5a EStG abgeschrieben werden. Sofern die jeweilige AfA in Anspruch genommen werden soll, kann jährlich nach § 7 Abs. 5a EStG eine Abschreibung in Höhe von 5 Prozent vom jeweiligen Restbuchwert erfolgen. Um die degressive AfA in Anspruch nehmen zu können, muss das jeweilige Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden und noch im Jahr seiner Fertigstellung wirksam erworben worden sein. Die degressive AfA wird nur für Anschaffungen gewährt, die vor dem 1. Oktober 2029 erfolgt sind. Die degressive AfA kann auch nur zeitanteilig in Anspruch genommen werden.

#### Außenanlagen/Einbauküche

Erstellte Außenanlagen werden steuerlich in der Regel eigenständig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der Bauausführung der Außenanlage. Die Höhe des AfA-Satzes richtet sich nach der Länge der Abschreibungsdauer. Zu den Außenanlagen zählen insbesondere die Einfriedungen (Mauer, Zaun), Hof- und Platzbefestigung, Gartenanlagen, Beleuchtungsanlagen. Auch eine Einbauküche ist steuerlich ein selbstständiges und einheitliches Wirtschaftsgut, welches eigenständig abgeschrieben wird. Die Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre. Die Kosten der Anschaffung oder Herstellung und die Kosten der

vollständigen Erneuerung der Einbauküche (Ersatz von Spüle, Herd, Einbaumöbeln und Elektrogeräten) können somit nur im Rahmen der AfA berücksichtigt werden.

#### Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau

Die Regelung des § 7b EStG sieht eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten vor, die neben der regulären AfA in Anspruch genommen werden kann. Die Sonderabschreibung kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden. Der AfA-Satz beträgt dabei jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage richtet sich nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten sind auf maximal 4.000 Euro pro Quadratmeter gedeckt. Voraussetzung ist ebenfalls, dass die Baumaßnahmen auf einem vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrag beruhen. Das Gebäude, in welchem sich die Wohnung befindet, muss die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen und dies durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ nachweisen. Die Wohnung muss sowohl im Jahr der Anschaffung/Herstellung als auch in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Zudem dürfen die Anschaffungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche 5.200 Euro nicht überschreiten. Hierfür maßgeblich sind allein die Anschaffungskosten des Gebäudes. Sofern die Wohnung angeschafft wird, ist es wesentlich, dass der Übergang von Nutzen und Lasten noch im Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung erfolgt. Die Sonderabschreibung kann rückwirkend rückgängig gemacht werden, wenn die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung beziehungsweise Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient, die begünstigte Wohnung oder ein Gebäude mit begünstigten Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder

der Herstellung oder in den folgenden neun Jahren veräußert wird und der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt oder die Baukostenobergrenze von 5.200 Euro innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird.

#### VERÄUSSERUNG

Nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG wird die Veräußerung eines im Privatvermögen gehaltenen Grundstücks nicht besteuert, sofern zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen, wobei auf das Datum der Beurkundung des Ankaufs- und des Verkaufsvertrags abzustellen ist. Die zehnjährige Frist wird taggenau berechnet. Eine Ausnahme hiervon gilt, wenn das Grundstück zwischen Anschaffung beziehungsweise Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich eigenen Wohnzwecken gedient hat. Dies hat zur Folge, dass bei ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzten Grundstücken die zehnjährige Frist nicht beachtet werden muss und auch schon vor Ablauf die ausschließlich eigengenutzte Immobilie steuerfrei verkauft werden kann. Auch muss die zehnjährige Frist nicht beachtet werden, wenn im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren die Wohnung durch den Steuerpflichtigen selbst genutzt wurde. Eine vorher erfolgte Fremdvermietung ist für diesen Fall unschädlich.

#### GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Die steuerfreie Veräußerung ist nur dann möglich, wenn diese im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts erfolgt. Die Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien kann aber zu einer gewerblichen Tätigkeit führen, sofern die Veräußerungen den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung überschreiten. Nach dem Abgrenzungskriterium der Drei-Objekt-Grenze wird

ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann angenommen, wenn zwischen der Bebauung oder der Anschaffung von Grundstücken oder Eigentumswohnungen und deren Veräußerung ein zeitlicher Zusammenhang liegt und mehr als drei Objekte veräußert worden sind. Dabei ist es unerheblich, ob die veräußerten Objekte angeschafft, errichtet oder neu gebaut wurden. Wenn zwischen Bebauung oder Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als fünf Jahre liegen, wird der zeitliche Zusammenhang grundsätzlich angenommen. Für die Annahme der Drei-Objekt-Grenze ist allein der Verkauf von mehr als drei Objekten innerhalb von kurzer Zeit nicht ausreichend. Um das Zeiterfordernis zu erfüllen, muss der Fünfjahrzeitraum nach (der )Anschaffung oder (der )Errichtung ebenfalls miteingeschlossen werden. Wird die Drei-Objekt-Grenze überschritten/ dann wird vermutet, dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Die Vermutung kann durch den Käufer widerlegt werden. Die Anhaltspunkte, die gegen einen gewerblichen Grundstückshandel sprechen, müssen aber derartig ins Gewicht fallen, dass einer im Grunde stets bestehenden bedingten Veräußerungsabsicht keine Bedeutung zukommt. Die Qualifizierung als gewerblicher Grundstückshandel hat zur Folge, dass die hieraus erzielten Einkünfte als gewerbliche Einkünfte nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG qualifiziert werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen. Eine steuerfreie Veräußerung nach zehn Jahren ist in diesen Fällen nicht mehr möglich. Durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten kann die Drei-Objekt-Grenze nicht umgangen werden. Ein Missbrauch ist dann anzunehmen, wenn eine unangemessene rechtliche Gestaltung gewählt wird, die gegenüber einer angemessenen Gestaltung zu einem gesetzlich nicht vorgesehenen Steuervorteil führt, und der Steuerpflichtige zudem keinen beachtlichen außersteuerlichen Grund nachweisen kann. Insoweit hat die Rechtsprechung Fallgruppen entwickelt, in deren Rahmen eine missbräuchliche Gestaltung vorliegt. Eine solche wird unter ande-

rem angenommen, wenn der Steuerpflichtige eine an sich wirtschaftlich funktionslose Personengesellschaft zwischenschaltet, die beim Erwerb des Grundstücks Mittel einsetzt, die vom Steuerpflichtigen oder ausschließlich von Personen stammen, die dem Veräußerer nahestehen. Als Missbrauch wird ebenfalls die Zwischenschaltung einer funktionslosen Kapitalgesellschaft angesehen, die wirtschaftlich sinnlose Zwischenschaltung einer natürlichen Person, die beherrscht und gesteuert wird, oder die Zwischenschaltung einer nahestehenden Person, der eine ausgehandelte, unterschriftenreife Geschäftschance übertragen wird, die jedoch ihrerseits keinen unternehmerischen Erfolgsbeitrag beisteuert.

#### STEUERSPARMODELLE

Die Regelung des § 15b EStG ist eine Missbrauchsvermeidungsvorschrift und dient dazu, steuerliche Verlustgestaltungen zu verhindern. Hierzu umfasst sind ebenfalls Bauträger- und Sanierungsmodelle, sofern in der Anfangsphase steuerlich relevante Verluste erzielt werden. Nach § 15b Abs. 1 EStG dürfen Verluste, die im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell stehen, nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Diese Verluste dürfen auch nicht im Rahmen des Verlustabzugs nach § 10d EStG abgezogen werden. Sie dürfen nur mit zukünftigen Einkünften, die der Steuerpflichtige aus derselben Einkunftsquelle erzielt, verrechnet werden.

Voraussetzung für die Einschränkung ist, dass die Verluste (negative Einkünfte) in einem Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell stehen. Insofern muss dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten werden, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit den übrigen Einkünften zu verrechnen. Ein vorgefertigtes Konzept liegt dann vor, wenn es sich um ein Investitionskonzept zu handelt, welches erstellt wurde, um sich an mehrere Interessenten zu richten. Es ist dann vorgefertigt,

wenn es bereits vor der auf den Geschäftsgegenstand bezogenen Investitionsentscheidung bezogen auf den Geschäftsgegenstand bereits vorliegt, sodass der Anwender es für ein bestimmtes Vorhaben verwenden kann und nicht erst selbst ein Konzept zur Umsetzung seines Ziels entwickeln muss. Typischerweise, aber nicht zwingend, wird ein vorgefertigtes Konzept angenommen, wenn es mittels Anlegerprospekt oder anderer Verkaufsunterlagen vertrieben wird. Inhaltlich muss das Konzept auf die Erzielung eines steuerlichen Vorteils in Form von negativen Einkünften gerichtet sein, wobei dieses Ziel nicht im Vordergrund stehen muss. Sofern ein solches Investitionskonzept vorliegt, indiziert ein Bündel von Verträgen oder Leistungen des Anbieters den modellhaften Charakter der Gestaltung. So kann bereits durch das alleinige Anbieten nur einer Zusatzleistung durch den Anbieter (zum Beispiel Mietgarantie) ein entsprechendes vorgefertigtes Konzept darstellen.

Für die Anfangsphase müssen durch das Konzept zudem Verluste prognostiziert werden, die 10 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals übersteigen. Die Anfangsphase ist die Zeitspanne, in welcher konzeptionell keine nachhaltig positiven Einkünfte, sondern nur Verluste erzielt werden. Die Anfangsphase endet nicht bereits mit dem Abschluss der Investition, sondern erst ab dem Veranlagungszeitraum, ab dem dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden.

Da es sich vorliegend um eine Missbrauchsvermeidungsvorschrift handelt, unterliegt jeder Fall einer Einzelfallprüfung. Die Verwendung eines Angebotsprospektes allein führt noch nicht zu einer Annahme eines Steuerstundungsmodells. Vielmehr bedarf es in diesen Fällen noch dem Vorliegen weiterer Voraussetzungen, um ein Steuerstundungsmodell annehmen zu können.

#### **Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb einer in Deutschland gelegenen Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer (GrESt). Je nach Bundesland variiert dabei der jeweilige Steuersatz. Die Bundesländer mit dem höchsten Steuersatz sind mit jeweils 6,5 Prozent Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein. Das Bundesland mit dem niedrigsten Steuersatz ist mit einem Steuersatz von 3,5 Prozent Bayern.

#### STEUERPFLICHTIGER VORGANG

Bereits der Abschluss eines notariell beurkundeten Kauvertrages, welcher den Eigentümer verpflichtet, dem Käufer das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, stellt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG einen steuerpflichtigen Vorgang dar. Damit ein Grundstückskaufvertrag der GrESt unterliegt, muss der Kaufvertrag rechtlich wirksam sein, insoweit darf er beispielsweise nicht an Formmängeln leiden. Ob der Kaufvertrag vertragsgemäß erfüllt wird, ist für die Besteuerung irrelevant. So ist es beispielsweise unerheblich, wenn das Grundstück nicht mangelfrei verschafft werden sollte. In der Praxis werden Gewährleistungsrechte in der Regel so weit wie möglich ausgeschlossen werden. Wesentlich ist, dass der steuerpflichtige Vorgang bereits mit Vertragsschluss vorliegt und nicht erst mit Übergang des Eigentums durch die Eintragung im Grundbuch.

#### STEUEROBJEKT

Von der Grunderwerbsteuer erfasst sind Grundstücke gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 GrEStG, wie sie nach den Vorschriften der §§ 93–96 BGB mit ihren Bestandteilen verstanden werden. Hierzu zählen insbesondere der Grund und Boden sowie die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäude und Gebäudeteile. Hinsichtlich der festen Verbindung ist es bereits ausreichend, wenn das Bauwerk lediglich durch sein Eigengewicht auf dem Grund

festgehalten wird. Auch ein sich in Bau befindliches Gebäude wird dem Grundstück zugerechnet. Zubehörstücke gehören hingegen nicht zum Grundstück. Somit wird auch ein auf das Zubehör entfallendes Entgelt nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen.

#### BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Nach §§ 8 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG gilt der in einem Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis einschließlich aller vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen oder vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Sollte ein vorläufiger Kaufpreis im Vertrag vorgesehen sein, kommt es für die Zwecke der Grunderwerbsteuer auf den endgültigen Kaufpreis an. Sofern der Käufer die Kosten, die vor der Übergabe der verkauften Sachen anfallen sind und mit dem Kauf in Zusammenhang stehen, übernimmt, fallen diese ebenfalls unter die Bemessungsgrundlage. Unter Kosten der Übergabe sind unter anderem Vermessungskosten oder Kosten für die Beschaffung des Katastermaterials zu fassen. Die Notar- und die Gerichtsgebühren, die dem Käufer nach den Regelungen des Kaufvertrages in der Regel obliegen, fallen nicht unter die Bemessungsgrundlage, auch nicht die Kosten der Auflassung beziehungsweise der Auflassungsvormerkung sowie die Kosten der Eintragung im Grundbuch. Auch die vom Käufer übernommene Grunderwerbsteuer ist keine übernommene sonstige Leistung. Zu beachten ist, dass für nach dem Vertragsschluss durch den Käufer geäußerte Sonderwünsche, die durch den Bauträger zu erbringen sind und für die ein zusätzliches Entgelt durch den Käufer zu entrichten ist, ebenfalls Grunderwerbsteuer anfallen kann, sofern sie in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem Erwerbsgeschäft stehen. Das mit den Zusatzleistungen verbundene Entgelt kann in diesen Fällen die Bemessungsgrundlage erhöhen.

#### STEUERSATZ

In Rheinland-Pfalz beträgt der aktuelle Steuersatz 5 Prozent. Nach Anwendung des Steuersatzes auf die Bemessungsgrundlage ist diese auf volle Euro abzurunden.

#### STEUERSCHULDNER

Nach § 13 Nr. 1 GrEStG sind im Rahmen eines Kaufvertrages sowohl Verkäufer als auch Käufer Schuldner der Grunderwerbsteuer. Sie haften für die Steuer als Gesamtschuldner. In der Regel wird im Kaufvertrag eine Regelung aufgenommen, die bestimmt, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat.

#### UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

Die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch erfolgt erst, wenn die Grunderwerbsteuer beglichen wurde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 GrEStG des zuständigen Finanzamtes vorgelegt wird. Die Nichterteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung wirkt dabei wie eine Grundbuchsperre.

#### **Grundsteuer**

Wohnimmobilien unterliegen in Deutschland der Grundsteuer. Die Grundsteuer wird vom jeweiligen Eigentümer geschuldet und von den Gemeinden erhoben. Die Steuer wird durch Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Grundsteuermesszahl und dem kommunalen Hebesatz ermittelt. Für die Ermittlung des Grundsteuerwertes gibt es sowohl das Bundes- als auch unterschiedliche Landesmodelle. In Rheinland-Pfalz wird der Grundsteuerwert mithilfe des Bundesmodells ermittelt. Hiernach wird der Grundsteuerwert für Wohnungseigentum anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt, welches unter anderem die Grundstücksfläche, den Bodenrichtwert, das Gebäudealter, die Wohnfläche und die monatliche Kaltmiete als Bewertungsfaktoren berücksichtigt. Sofern aufgrund der pau-

schalierten Anwendung des Bewertungsverfahrens im Bundesmodell ein sehr hoher Grundsteuerwert entstehen sollte, besteht die Möglichkeit, mittels eines kostenpflichtigen Gutachtens des zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken beziehungsweise eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken einen niedrigeren Bodenrichtwert nachzuweisen. Damit eine Anpassung erfolgt, bedarf es einer Abweichung um mehr als 40 Prozent zugunsten des Steuerpflichtigen.

#### **Umsatzsteuer**

Mieteinkünfte, die im Rahmen einer Vermietung von Wohnungen erzielt werden, sind gemäß § 4 Nr. 12 lit. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Steuerbefreiung ist gemäß § 4 Nr. 12 S. 2 UStG für Umsätze ausgeschlossen, sofern die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen kurzfristig erfolgt. Als kurzfristig wird die Beherbergung dann angesehen, wenn diese i. d. R. weniger als sechs Monate andauert. Folglich ist eine Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung nicht von der Umsatzsteuer befreit. Es ist noch nicht durch die Rechtsprechung abschließend geklärt, ob die Vermietung von Stellplätzen für das Abstellen von Fahrzeugen eine Nebenleistung zur Vermietung und somit auch von der Umsatzsteuer befreit ist. Für den Fall, dass der Stellplatz zusammen mit dem Wohnraum vermietet wird, wird eine entsprechende Nebenleistung angenommen. Etwas anderes gilt, wenn der Stellplatz separat vermietet wird. Die Vermietung eines separaten Stellplatzes unterliegt nicht der Steuerbefreiung.

## ZUSAMMENFASSUNG

Die Investition in das Bauvorhaben „Strandbad Quartier“ in Frankenthal birgt die typischen Anforderungen einer Investition in eine Neubauimmobilie. Aus Sicht der Prospektherausgeberin stellen sich die wesentlichen Investitionsfaktoren wie folgt dar:

- Die Gemeinde Frankenthal liegt in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar. Die Region ist durch ein moderates und stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Internationale Unternehmen der Chemie- und der Software-/IT-Branche haben ihren Sitz in der Region, sodass in diesen Bereichen eine stetige Nachfrage nach Arbeitskräften und somit auch eine Nachfrage nach Wohnraum besteht. Bei der Fertigstellung des Bauvorhabens kommt es zu einem erhöhten Angebot von vergleichbarem Wohnraum. Insoweit kann eine Wettbewerbssituation eintreten, aufgrund derer eine Vermietung verspätet erfolgt oder zu einer niedrigeren als der ursprünglich avisierten Miete.
- Die Mikrolage des an Schulen, Naherholungs- und Einkaufsmöglichkeiten angrenzenden Bauvorhabens ist sehr gut. Das Vorhaben wird in drei Bauabschnitten realisiert, die jeweils zeitlich nachgelagert umgesetzt werden. Insofern besteht die Möglichkeit, dass sich noch ein Bauabschnitt in der Umsetzung befindet, wenn die Bezugsfertigkeit von anderen Wohnungen eines vorherigen Bauabschnitts bereits hergestellt wurde.
- Das Grundstück weist Altlasten auf. Der Bauträger beseitigt diese fachgerecht und auf eigene Kosten. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass bei einem Kauf auch nach Gefahrübergang Altlasten entdeckt werden, die durch die neuen Eigentümer kostenpflichtig und fachgerecht beseitigt werden müssen. Etwaige Gewährleistungsverpflichtungen des Bauträgers umfassen
- nur Leistungen hinsichtlich des Neubaus, nicht aber hinsichtlich des Grund und Bodens.
- Das Bauvorhaben ist so geplant, dass eine KfW-Förderung - „Klimafreundliches Wohngebäude“ (KfW 40 QNG) ermöglicht werden soll. Sofern die technischen Standards und die Fördervoraussetzungen nicht eingehalten werden, kann die Förderbank das Darlehen kündigen.
- Wenn eine Investition erfolgt, wird der Käufer Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Aufgrund von Mehrheitsbeschlüssen können dem einzelnen Mitglied Kosten auferlegt werden.
- Aus rechtlicher Sicht ist es wesentlich, dass sich Verkäufer und Käufer über den Leistungsumfang der Baubeschreibung einig sind. Daneben besteht die Möglichkeit, dass der Bauträger während der Ausführung des Bauvorhabens seiner Leistungsverpflichtung aus wirtschaftlichen Gründen erst verspätet oder gar nicht mehr nachkommen kann.
- Sollte das Investitionsobjekt fremdvermietet werden, ist aus steuerlicher Sicht zu berücksichtigen, dass dieses nicht innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist veräußert wird. Zudem führt eine Überschreitung der sogenannten Drei-Objekt-Grenze zu einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte und den damit einhergehenden Steuerfolgen. Die bestehende Rechtslage, welche Art Investitionen unter die Regelung zu Steuerstundungsmodellen fallen, birgt eine gewisse Unklarheit für den Käufer.
- Die in dem Prospekt beschriebenen Sachverhaltskonstellationen können einzeln oder in Kombination auftreten. Insofern ist es möglich, dass einzelne Sachverhalte sich mehrfach oder zusammen mit anderen Sachverhalten realisieren. Eine entsprechende Sachverhaltsverwirklichung kann zu dem vollständigen Verlust der Investition führen.

Je nach Einzelfall lässt sich als Folge eines bestimmten Sachverhalts auch ein persönlicher Vermögensverfall nicht ausschließen.

## Wichtige Hinweise

### KEINE RECHTLICHE ODER STEUERRECHTLICHE BERATUNG

Obwohl die vorstehenden Ausführungen das Verständnis der Prospektherausgeberin widerspiegeln, dürfen sie nicht als rechtliche, steuerrechtliche oder finanzielle Beratung – die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann und daher dringend empfohlen wird – und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

Die vorstehenden Ausführungen zur allgemeinen und konkreten Risikolage sowie zu rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten und Risiken stellen eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung genereller, typischer und wesentlicher Risiken dar, die im Hinblick auf den Erwerb, den Besitz und die Veräußerung eines Immobilienobjektes aus dem vorliegenden Projekt eintreten können. Die vorstehende Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Investition notwendig sein könnten. Es werden lediglich die für einen Privatanleger (Käufer) mit Wohnsitz in Deutschland wesentlichen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in Grundzügen dargestellt.

Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass zum einen die konkreten Rechtsfolgen anhand der noch abzuschließenden notariellen und sonstigen mit der Investition zusammenhängenden Vereinbarungen zu beurteilen sind und zum anderen die Besteuerungsmodalitäten von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen

der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in Deutschland geltenden Gesetzen und Vorschriften zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Folgen. Für die konkrete (steuer-) rechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der betreffenden Immobilie sind daher allein die im konkreten Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden (Steuer-)Gesetze maßgeblich, in der jeweiligen Auslegung der Verwaltungsbehörden und der Gerichte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Verwaltungsbehörde oder eines Gerichts von den hier dargestellten Ausführungen abweicht.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Eine Haftung der Prospektherausgeberin oder an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter aus diesem Prospekt wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Die Darstellung der Risiken erfolgt nach bestem Wissen anhand der zum Zeitpunkt der Prospekt erstellung vorliegenden Unterlagen sowie anhand der zu diesem Zeitpunkt geltenden rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Sollten sich diese nach dem Prospekt erstellungszeitpunkt geändert haben oder weitere Unterlagen erstellt worden sein, sind diese nicht Inhalt der folgenden Darstellung. In einem solchen Fall kann es zu einer bedeutsamen Änderung des mit dieser Investition verbundenen Risikoprofils kommen. Die Risikodarstellung kann keine Prognose über in der Zukunft liegende Entwicklungen anstellen. Die Darstellung enthält ebenso wenig eine Ertragsprognose für den einzelnen Anleger, die insbesondere auch von individuellen Voraussetzungen des jeweiligen Anlegers abhängt. Von diesen hat der Prospektherausgeber jedoch keine Kenntnis.

**DBA Deutsche Bauwert  
Objektgesellschaft  
Frankenthal mbH**

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](mailto:info@deutsche-bauwert.com)

MITGLIED DER



Ein Mitglied des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.  
**BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V.**  
[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)



Mitglied im  
**BPS Bau-Prüfverband Südwest e.V.**

Stand: November 2025. Alle Angaben ohne Gewähr.

© Fotos: Renderingdienstleister Raum Visionen,

Getty Images, Shutterstock, Unsplash+, Kelvinfilm,

Stadtwerke Frankenthal/Daniel Löwenedy,

Stadt Frankenthal, Fotograf Sebastian Weindel

Änderungen vorbehalten. Diese Informationen stellen kein vertragliches  
Angebot dar. Alle Rechte vorbehalten.

Konzept und Design: STERN | pcd, Wiesbaden



