



Neue Mitte

Grenzenlos zuhause.



Wohnen. Einkaufen. Begegnen.

EIN NEUER MITTELPUNKT FÜR GRENZACH-WYHLEN.

Im Herzen des Dreiländerecks entsteht
die Neue Mitte – ein lebendiges Ensemble
aus Wohnen, Nahversorgung und Begegnung.

Hochwertige Wohneinheiten, attraktive
Gewerbeflächen und kurze Wege schaffen
einen Ort, der Menschen verbindet.

108

WOHNEINHEITEN

4

GEBÄUDE





Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Architekten.

INHALTSVERZEICHNIS

Übersicht

6	Grenzenlos leben im Dreiländereck
8	Grenzach-Wyhlen – der neue Mittelpunkt
10	Lage und Infrastruktur
15	Wohnwelten der Neuen Mitte
16	Lebensqualität
25	Die Wohneinheiten
26	Wohneinheiten A
52	Wohneinheiten B
80	Wohneinheiten C
106	Wohneinheiten E
142	Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit
148	TreuBau - Ihr Partner
153	Rechtliche Grundlagen

Grenzenlos leben im Dreiländereck

Grenzach-Wyhlen verbindet das Beste aus drei Ländern:
die Ruhe und Lebensqualität am Rhein mit der Nähe zur
Wirtschafts- und Kulturmétropole Basel.

MOBILITÄT

Basel, Frankreich und die Schweiz sind
schnell und unkompliziert erreichbar.
Bus, Tram, Autobahnen und der Euro
Airport sorgen für kurze Wege im Alltag.

ARBEITEN & WIRTSCHAFT

Die Metropolregion Basel zählt zu den
wirtschaftsstärksten Standorten Europas.
Internationale Unternehmen und attraktive
Arbeitsplätze liegen in unmittelbarer Nähe.

FREIZEIT & LEBENSQUALITÄT

Einkaufen, Bildung und Nahversorgung
befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Rhein, Natur und kulturelle Vielfalt schaffen
Lebensqualität im Dreiländereck.



Die Neue Mitte für Grenzach-Wyhlen

Mit der Neuen Mitte entsteht ein lebendiges Ensemble, das Wohnen, Einkaufen und Begegnung auf besondere Weise verbindet. Großzügige Freiräume, kurze Wege und die Nähe zum Rhein schaffen einen Ort mit hoher Lebensqualität für alle Generationen.



NATUR & FREIZEIT

Rhein, Rheinpark und zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten Erholung direkt vor der Haustür.



GEMEINSCHAFT

Belebte Erdgeschosszonen, kurze Wege und attraktive Aufenthaltsbereiche fördern Begegnung und Nachbarschaft.



NACHHALTIGKEIT

Energieeffiziente Bauweise nach aktuellem KfW-Standard mit zukunftsfähigem Energiekonzept und langfristiger Werthaltigkeit.



EG+4
ETAGEN

108
EINHEITEN

1-4
ZIMMER

Mitten im Dreiländereck.

ZWISCHEN BASEL, RHEIN UND NATUR

Die Neue Mitte entsteht in Grenzach-Wyhlen – mitten im Dreiländereck und in direkter Nähe zur Metropolregion Basel. Kurze Wege zu internationalen Arbeitgebern, eine hervorragende Infrastruktur und die naturnahe Lage am Rhein verbinden urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Ob Basel, Schwarzwald oder Elsass: Kultur, Erholung und Freizeitangebote sind schnell erreichbar – und vieles liegt direkt vor der Haustür.

15
MIN.

BASEL
Zentrum

20
MIN.

EUROAIRPORT
Basel-Mulhouse

18
MIN.

LÖRRACH
Zentrum



Alles in direkter Nähe

Die Neue Mitte ist optimal in das Leben von Grenzach-Wyhlen eingebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nähe zum Rhein, zu weitläufigen Naherholungsgebieten und den umliegenden Waldflächen schafft ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die kurze Wege im Alltag ermöglicht.

	Bahnhof Grenzach	6 Min.		Hallenbad	1 Min.
	Einkaufen	1 Min.		Wald & Erholung	18 Min.
	Restaurants & Cafés	1 Min.		Ev. Kirche	10 Min.
	Schule & Kindergarten	1 Min.		Bushaltestelle	3 Min.
	Rheinpromenade	12 Min.		Spielplatz & Park	5 Min.

 Mit dem Auto erreichen Sie die Basler Innenstadt und Lörrach in ca. 15 Minuten.



Das Ensemble.

DIE GEWERBEFLÄCHEN [————>](#)

Leben & Einkaufen im Quartier.

DER PLATZ DER BEGEGNUNG BIETET
ALLES, WAS MAN BRAUCHT.



- 1 REWE Lebensmittelmarkt
- 2 Alnatura Bio-Markt
- 3 Markthalle mit Außengastronomie
- 4 Easy Apotheke
- 5 Drogeriemarkt
- 6 Platz der Begegnung
- 7 Tiefgaragenein- & -ausfahrt
- 8 Tiefgarageneinfahrt



Ein Ensemble, das verbindet.

WOHNEN, EINKAUFEN, ARBEITEN – ALLES AN EINEM BESONDEREN ORT.

Die Neue Mitte bietet Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe – von der kompakten Einzimmerwohnung bis zum großzügigen Zuhause für Familien. Vielfältige Wohnungsgrößen, durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein Wohnangebot, das sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpasst.

Helle Wohnbereiche, private Außenflächen sowie barrierearme Zugänge und Aufzüge in alle Geschosse sorgen für hohen Wohnkomfort. Komfortable Tiefgaragenstellplätze und eine nachhaltige Bauweise ergänzen das zukunftsorientierte Wohnkonzept.

- 1 Haus A
- 2 Haus B
- 3 Haus C
- 4 Haus D / Markthalle
- 5 Haus E
- 6 Platz der Begegnung
- 7 Tiefgaragenein- & -ausfahrt
- 8 Tiefgarageneinfahrt





Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Architekten.

Wohnqualität für alle Lebensphasen.

Die Neue Mitte verbindet zeitgemäße Architektur mit einem hohen Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit. Lichtdurchflutete Räume, vielfältige Grundrisse und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen Wohnqualität für jede Lebensphase.

LICHTDURCHFLUTETE RÄUME mit großzügigen Fensterflächen schaffen ein offenes und angenehmes Wohngefühl.

MODERNE BADEZIMMER verbinden hochwertige Materialien mit zeitloser Gestaltung und hohem Komfort im Alltag.

Für Komfort in jeder Lebensphase sorgen **AUFZÜGE IN ALLE GESCHOSSE** und barrierearme Zugänge.

DURCHDACHTE GRUNDRISSE bieten Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe – vom Apartment bis zur Familienwohnung.

Private Aussenbereiche in Form von **BALKONEN, TERRASSEN UND LOGGIEN** erweitern den Wohnraum ins Freie.

TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE ermöglichen ein bequemes und wettergeschütztes Ankommen.



KI-generiertes Bild

Raum für Wohlbefinden.

Die Badezimmer der Neuen Mitte verbindet hochwertige Materialien mit zeitgemäßem Komfort und einer klaren Formensprache. Großzügige Fenster sorgen – sofern planungsbedingt vorgesehen – für angenehmes Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Großformatige Boden- und Wandfliesen verleihen den Räumen eine ruhige, hochwertige Anmutung. Bodengleich geflieste Duschen mit Echtglasabtrennung, formschön gestaltete Waschtische mit modernen Armaturen sowie ausgewählte Badewannen schaffen ein stimmiges Gesamtbild, das Design und Funktionalität auf elegante Weise vereint.



DURCHDACHTE AUSSTATTUNG,
HOCHWERTIGE MATERIALIEN
UND VIEL TAGESLICHT – FÜR
BADEZIMMER, IN DENEN SIE
SICH JEDEN TAG WOHLFÜHLEN.



Die Wohnungen.

Vielfältige Grundrisse für
unterschiedliche Lebensentwürfe.

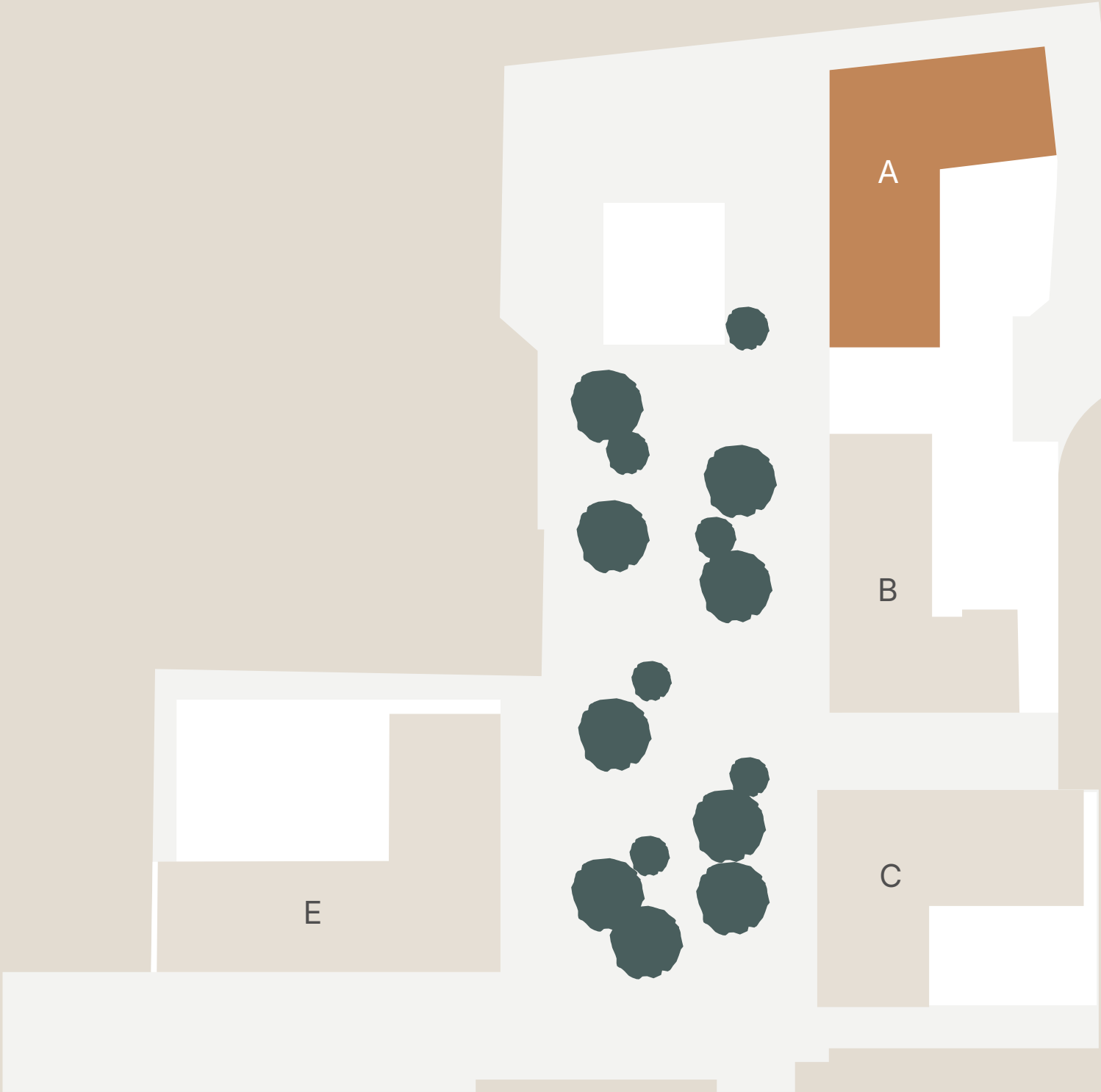
1 – 4 ZIMMER-WOHNUNGEN —————>

Haus A

Basler Straße 19
79639 Grenzach-Wyhlen



Wohnungen gesamt	25
2-Zimmer-Wohnungen	17
3-Zimmer-Wohnungen	7
4-Zimmer-Wohnungen	1
Aufzug	ja
Tiefgarage	ja

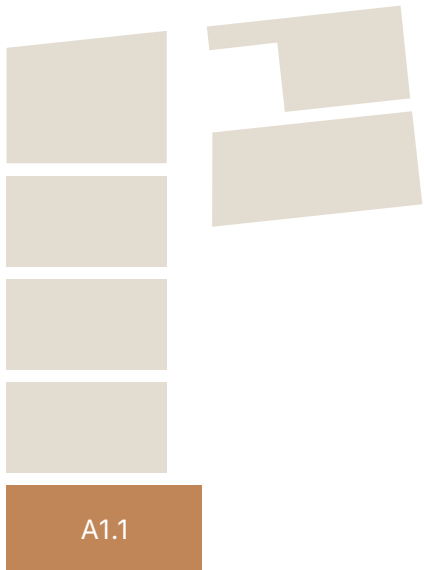


HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.1

A2.1, A3.1

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

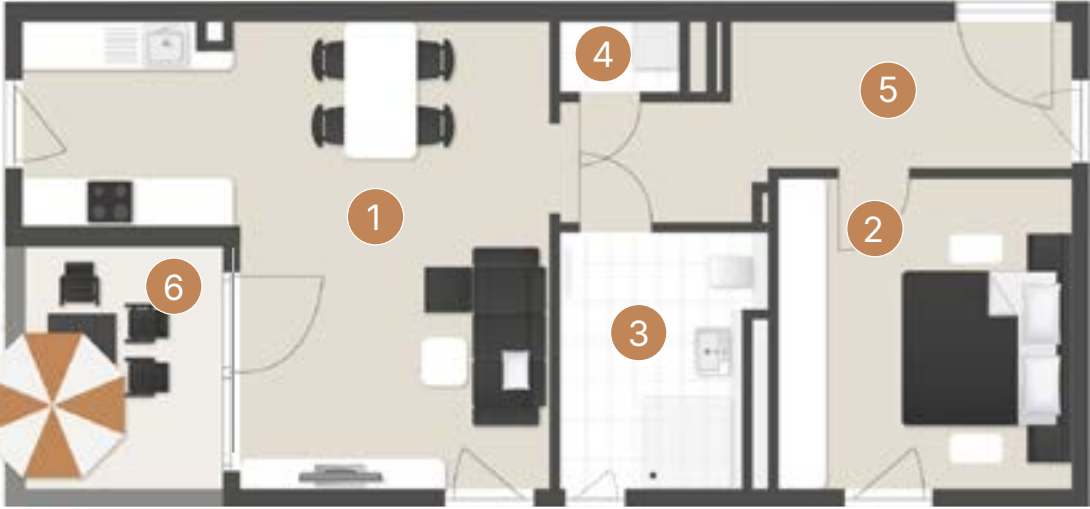


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,74 m²
2 Schlafen	14,27 m²
3 Duschbad	6,92 m²
4 Abstellraum	1,42 m²
5 Diele	11,35 m²
6 Loggia (1/2)	4,08 m²
Wohnfläche	67,78 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang

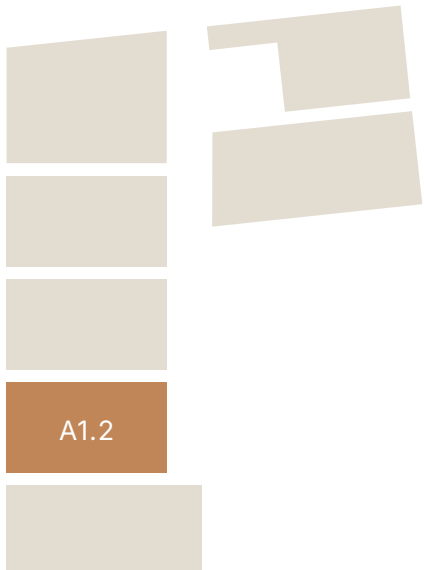


HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.2

A2.2, A3.2

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,72 m²
2 Schlafen	13,95 m²
3 Duschbad	5,15 m²
4. Gäste-WC	1,68 m²
5 Abstellraum	2,25 m²
6 Diele	8,09 m²
7 Loggia (1/2)	3,42 m²
Wohnfläche	60,26 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | separates Gäste-WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

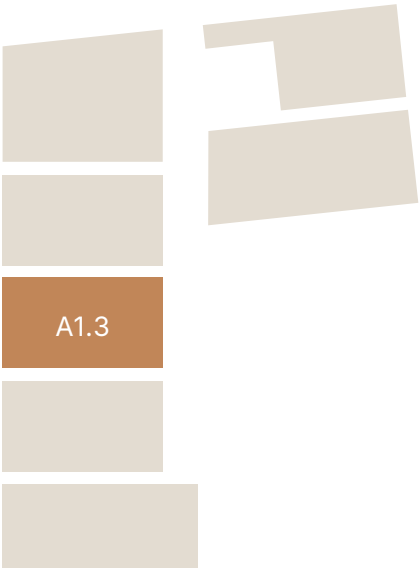


HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.3

A2.3, A3.3

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,69 m²
2 Schlafen	13,96 m²
3 Duschbad	5,15 m²
4. Gäste-WC	1,68 m²
5 Abstellraum	2,25 m²
6 Diele	8,07 m²
7 Loggia (1/2)	3,58 m²
Wohnfläche	60,38 m²

HIGHLIGHTS

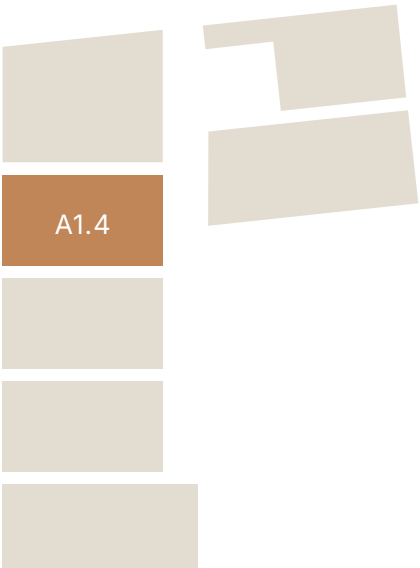
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.4
A2.4, A3.4

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

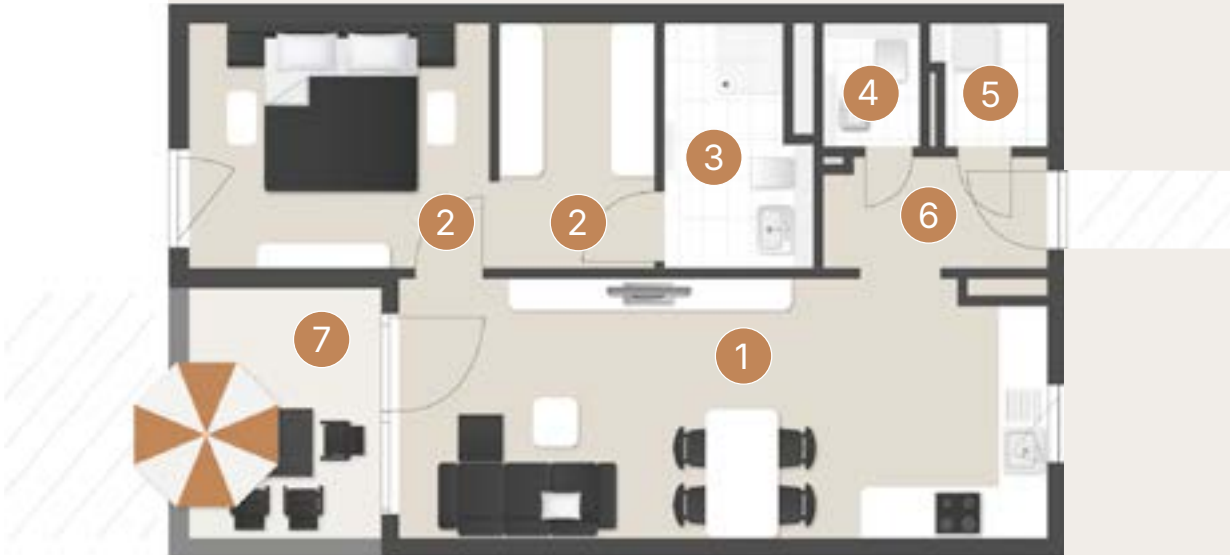


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,82 m²
2 Schlafen/Ankleide	18,24 m²
3 Duschbad	5,06 m²
4 Gäste-WC	1,68 m²
5 Abstellraum	2,25 m²
6 Diele	4,11 m²
7 Loggia (1/2)	3,58 m²
Wohnfläche	60,74 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Ankleidezimmer mit Zugang zum Duschbad | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | separates Gäste-WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

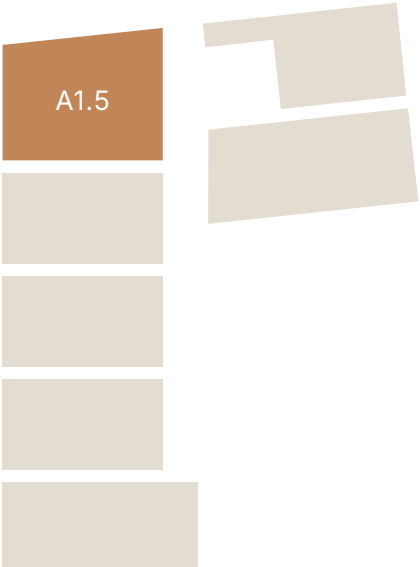


HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.5

A2.5, A3.5

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  2 Badezimmer

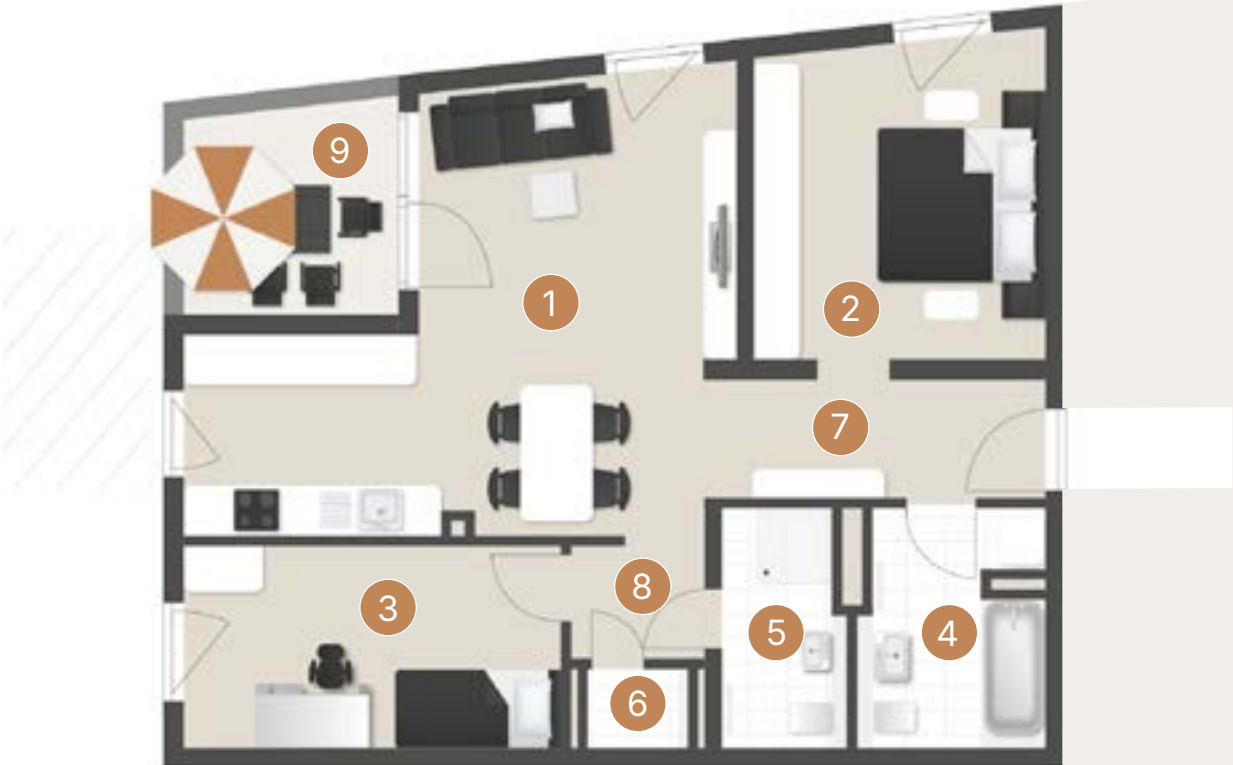


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,30 m²
2 Schlafen	14,62 m²
3 Zimmer	12,00 m²
4 Badezimmer	6,28 m²
5 Duschbad	4,08 m²
6 Abstellraum	2,02 m²
7 Diele	6,64 m²
8 Flur	1,81 m²
9 Loggia (1/2)	3,82 m²
Wohnfläche	80,57 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Badezimmer mit Badewanne | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.6
A2.6, A3.6

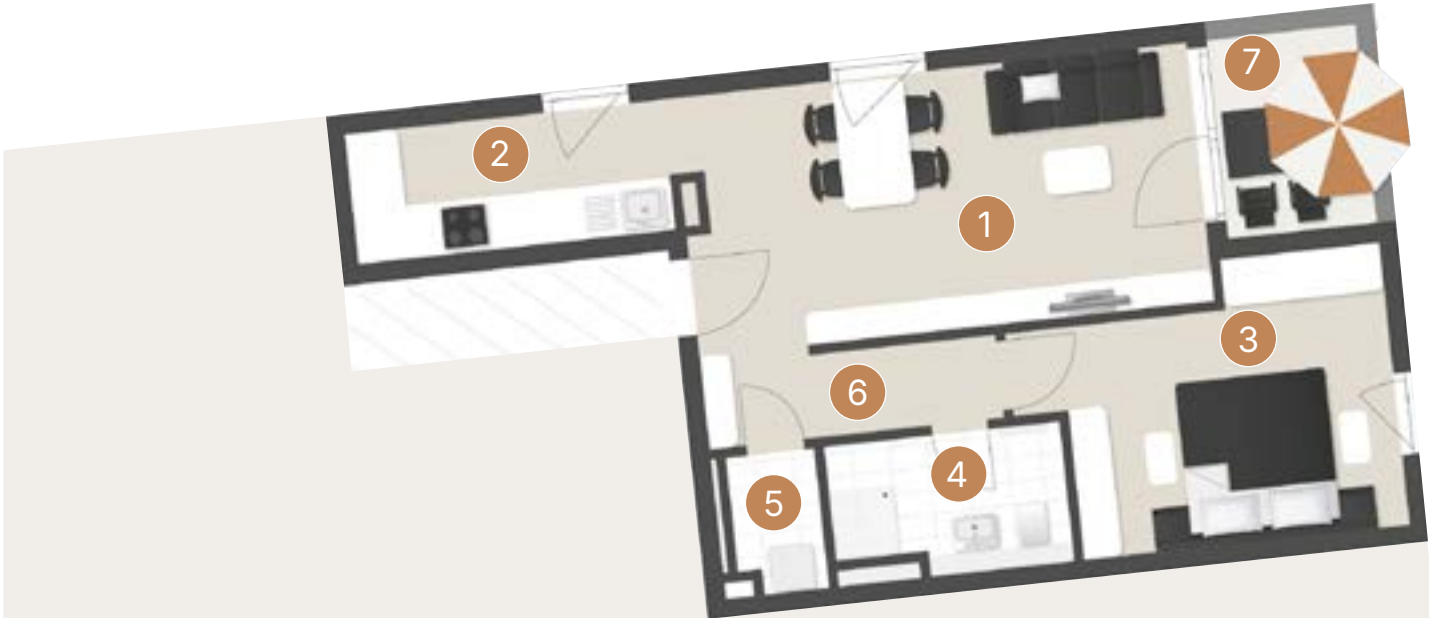
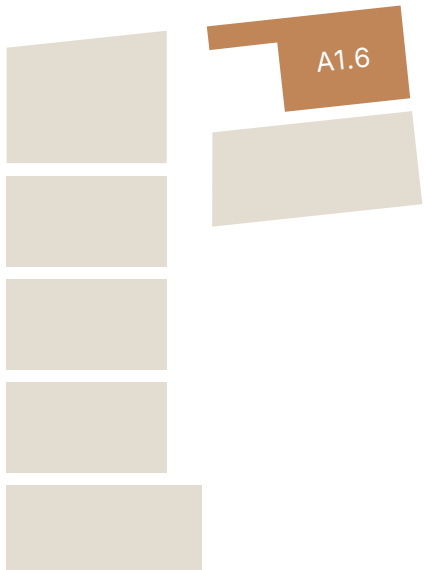
-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen	21,53 m²
2 Kochen	7,19 m²
3 Schlafen	14,74 m²
4 Duschbad	5,11 m²
5 Abstellraum	1,94 m²
6. Flur	3,93 m²
7 Loggia (1/2)	2,86 m²
Wohnfläche	57,30 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung A1.7

A2.7, A3.7

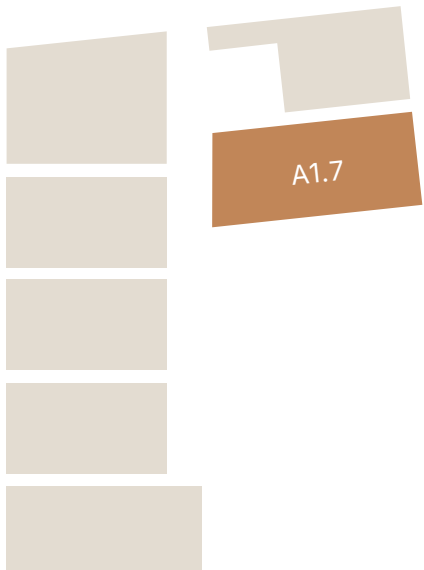
-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,07 m²
2 Schlafen	15,07 m²
3 Zimmer	12,10 m²
4 Duschbad	4,89 m²
5 Abstellraum	1,97 m²
6 Diele	13,06 m²
7 Loggia (1/2)	4,16 m²
Wohnfläche	80,32 m²

HIGHLIGHTS

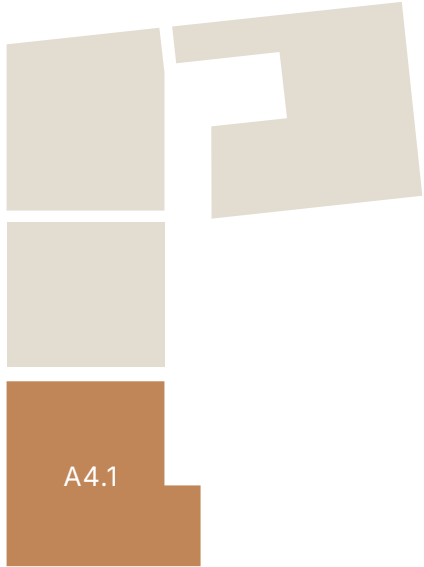
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung A4.1

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

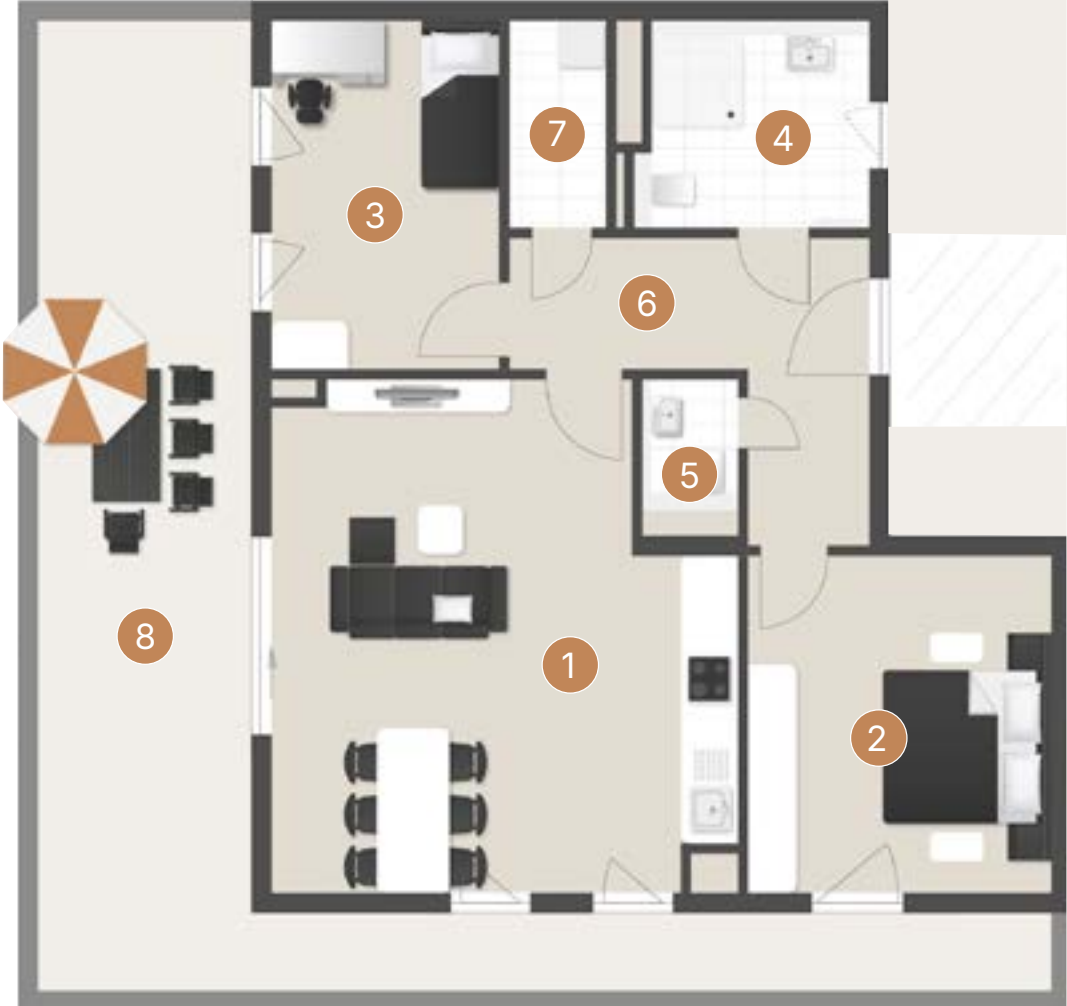


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	34,58 m²
2 Schlafen	16,01 m²
3 Zimmer	12,51 m²
4 Duschbad	7,45 m²
5 Gäste-WC	1,77 m²
6 Diele	10,81 m²
7 Abstellraum	3,25 m²
8 Dachterrasse (1/4)	11,41 m²
Wohnfläche	97,79 m²

HIGHLIGHTS

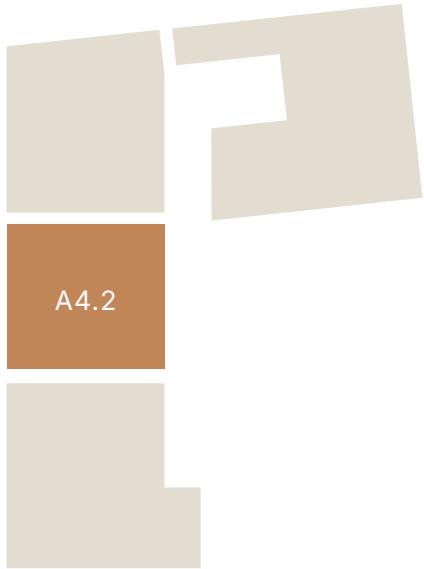
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang



HAUS A | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung A4.2

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

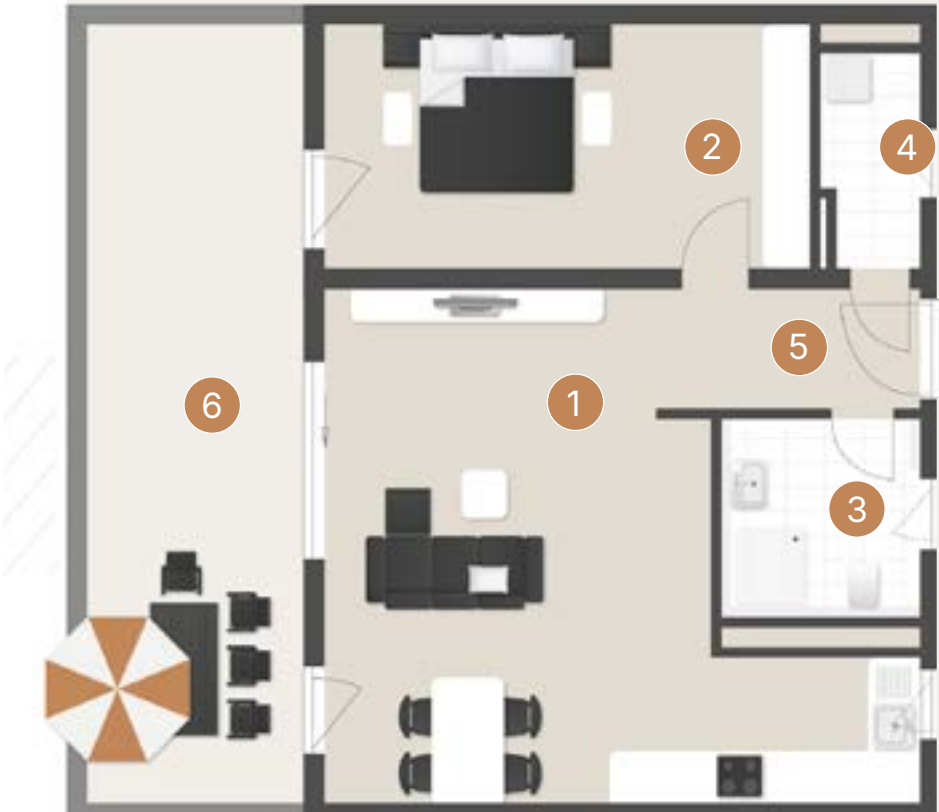


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	35,95 m²
2 Schlafen	18,40 m²
3 Duschbad	6,10 m²
4 Abstellraum	3,36 m²
5 Diele	3,83 m²
6 Dachterrasse (1/4)	6,84 m²
Wohnfläche	74,48 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung A4.3

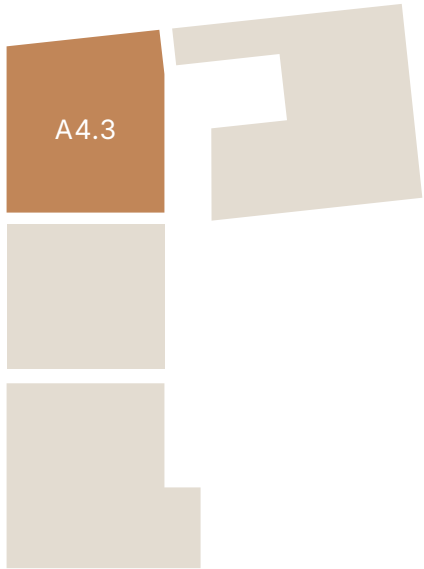
-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	31,36 m²
2 Schlafen	13,54 m²
3 Duschbad	6,01 m²
4 Abstellraum	3,63 m²
5 Diele	6,20 m²
6 Dachterrasse (1/4)	13,31 m²
Wohnfläche	74,05 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung A4.4

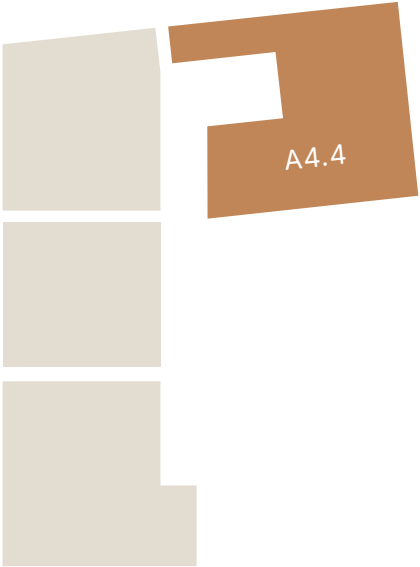
-  4 Zimmer
-  3 Schlafzimmer
-  2 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	28,44 m²
2 Schlafen	14,94 m²
3 Zimmer 1	13,35 m²
4 Zimmer 2	12,74 m²
5 Badezimmer	5,45 m²
6 Duschbad	5,35 m²
7 Abstellraum	2,15 m²
8 Diele	13,82 m²
9 Dachterrasse (1/4)	13,74 m²
Wohnfläche	109,98 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Tageslichtbad mit Badewanne | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS A | KELLERGECHOSS

Tiefgarage

- 1 Tiefgarageneinfahrt mit Rampe
- 2 PKW-Stellplätze
- 3 Kellerabteile
- 4 Fahrradstellplätze
- 5 Treppenhaus/Aufzug

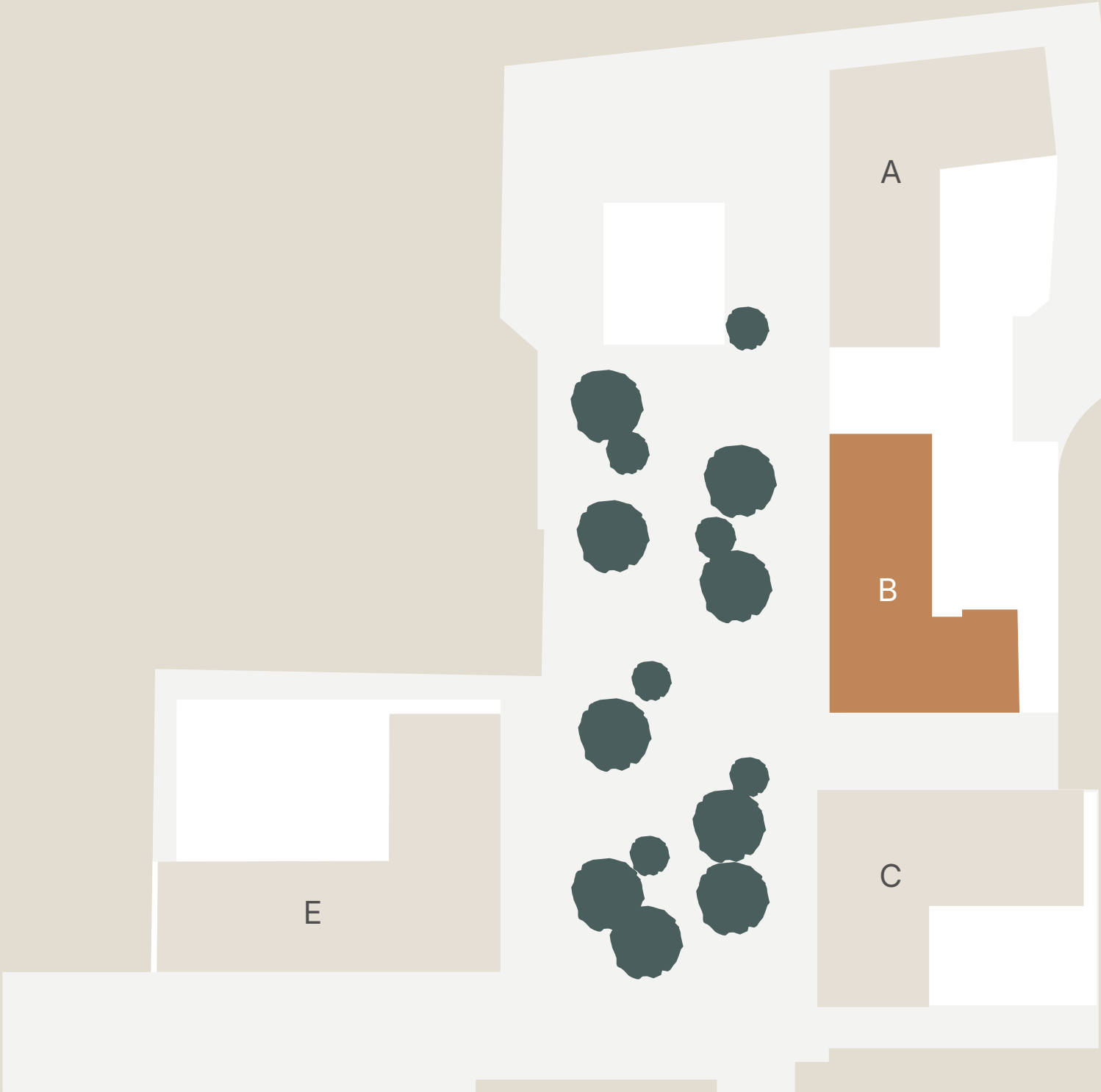


Haus B

Basler Straße 19
79639 Grenzach-Wyhlen



Wohnungen gesamt	26
2-Zimmer-Wohnungen	18
3-Zimmer-Wohnungen	8
4-Zimmer-Wohnungen	0
Aufzug	ja
Tiefgarage	ja



HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.1

B2.1, B3.1

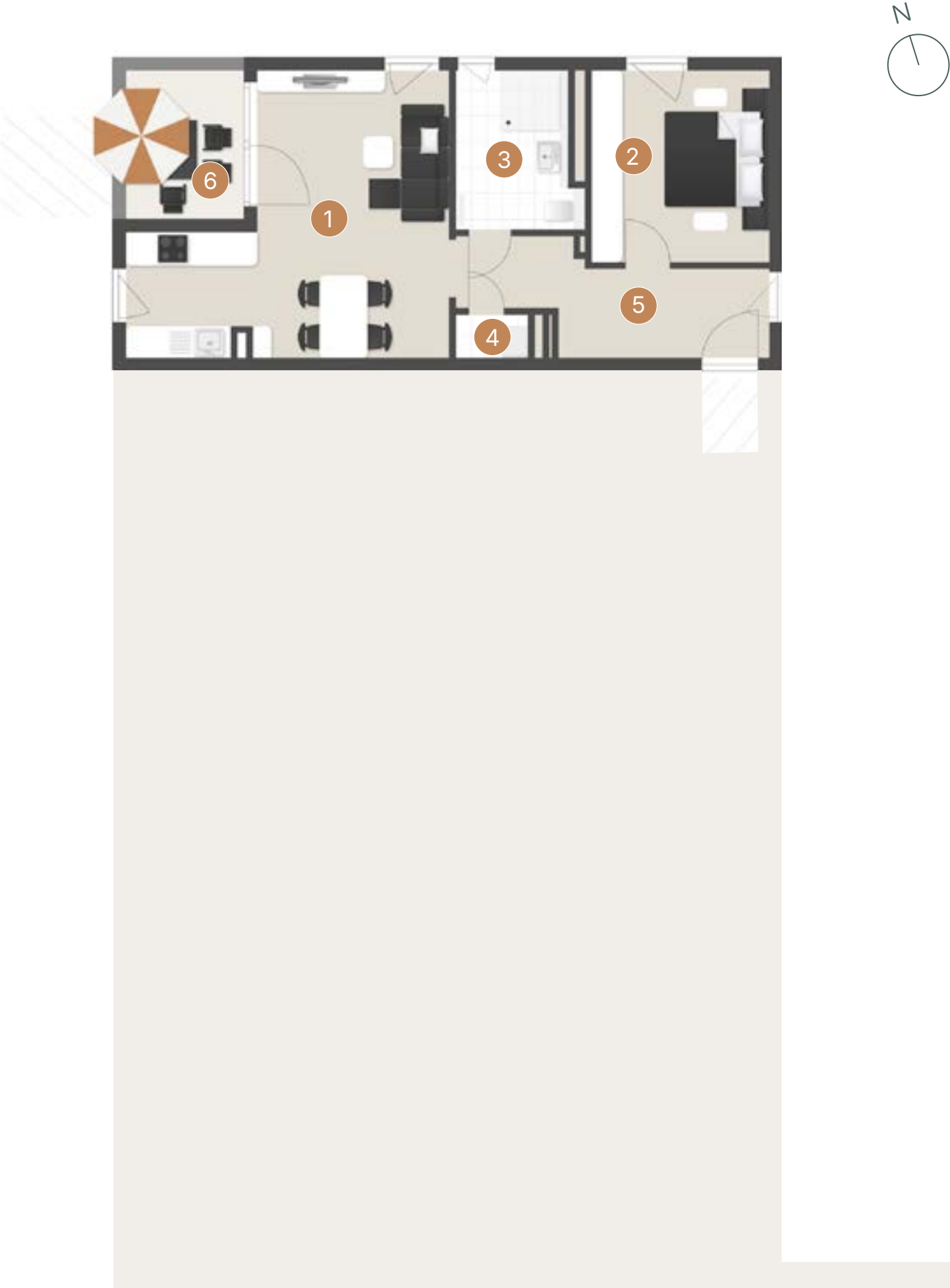
-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,79 m²
2 Schlafen	14,33 m²
3 Duschbad	6,92 m²
4 Abstellraum	1,42 m²
5 Diele	11,35 m²
6 Loggia (1/2)	4,08 m²
Wohnfläche	67,89 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang

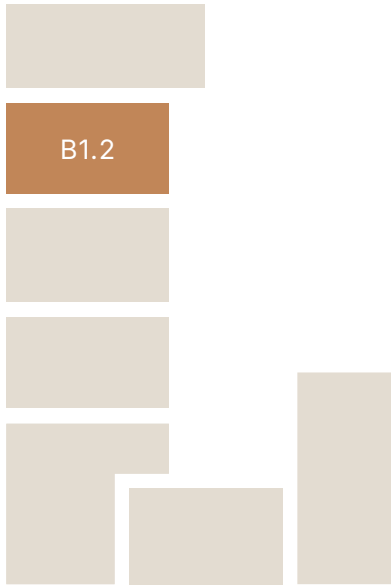


HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.2

B2.2, B3.2

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

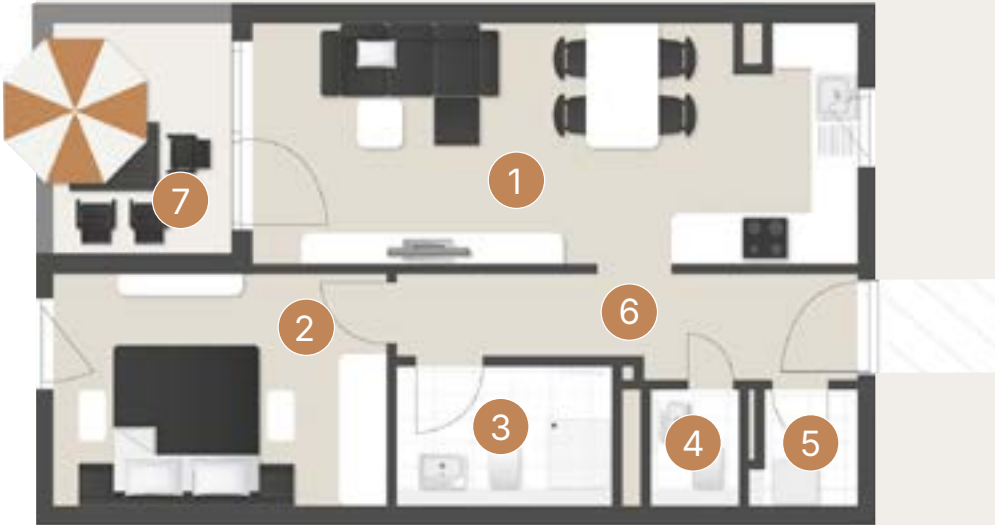


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,63 m²
2 Schlafen	13,92 m²
3 Duschbad	5,15 m²
4 Separates WC	1,72 m²
5 Abstellraum	2,25 m²
6 Diele	8,09 m²
7 Loggia (1/2)	3,42 m²
Wohnfläche	60,18 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

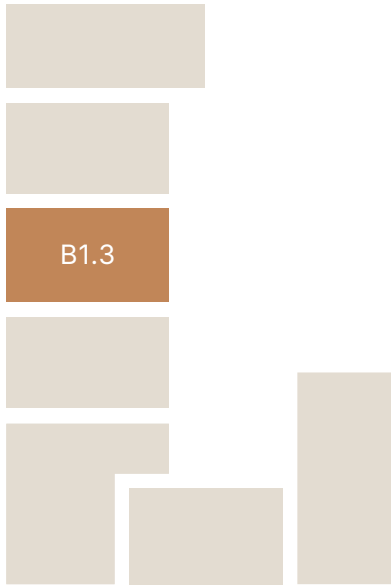


HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.3

B2.3, B3.3

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

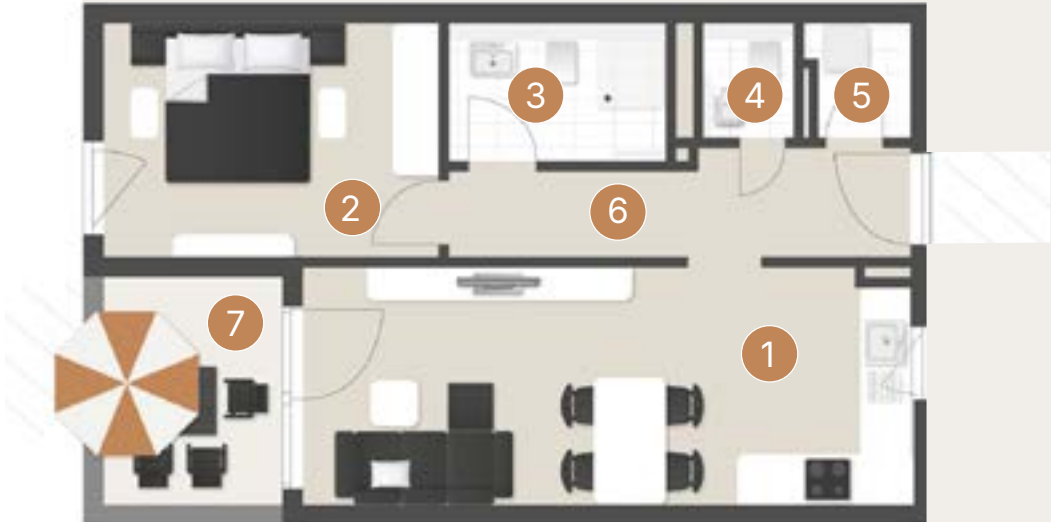


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,77 m²
2 Schlafen	13,92 m²
3 Duschbad	5,16 m²
4 Gäste-WC	1,72 m²
5 Abstellraum	2,25 m²
6 Diele	8,10 m²
7 Loggia (1/2)	3,58 m²
Wohnfläche	60,50 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

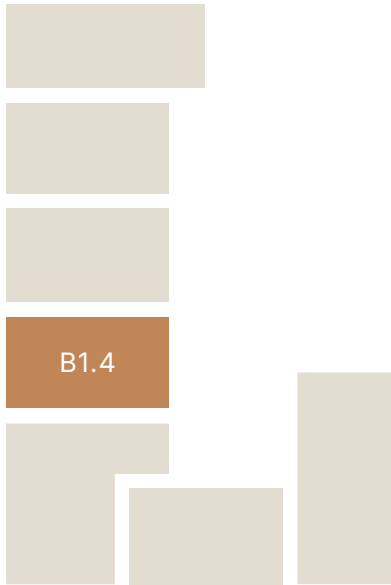


HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.4

B2.4, B3.4

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

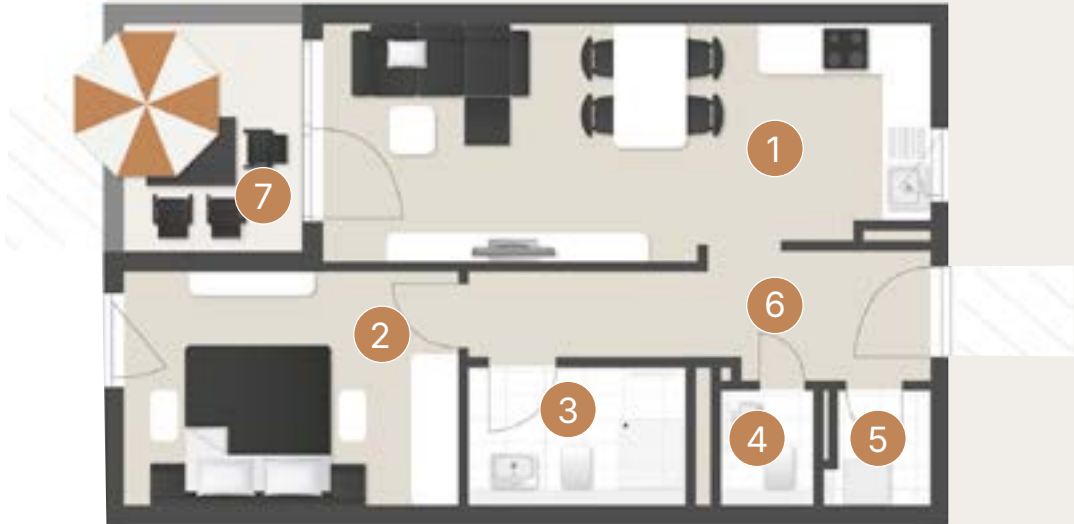


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,69 m²
2 Schlafen	13,92 m²
3 Duschbad	5,16 m²
4 Gäste-WC	1,72 m²
5 Abstellraum	2,23 m²
6 Diele	7,99 m²
7 Loggia (1/2)	3,58 m²
Wohnfläche	60,29 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.5

B2.5, B3.5

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	31,55 m²
2 Schlafen	15,71 m²
3 Zimmer	11,20 m²
4 Duschbad	5,59 m²
5 Gäste-WC	2,02 m²
6 Abstellraum	1,54 m²
7 Diele	8,66 m²
8 Loggia (1/2)	4,08 m²
Wohnfläche	80,35 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | barrierefreier Zugang | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.6

B2.6, B3.6

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

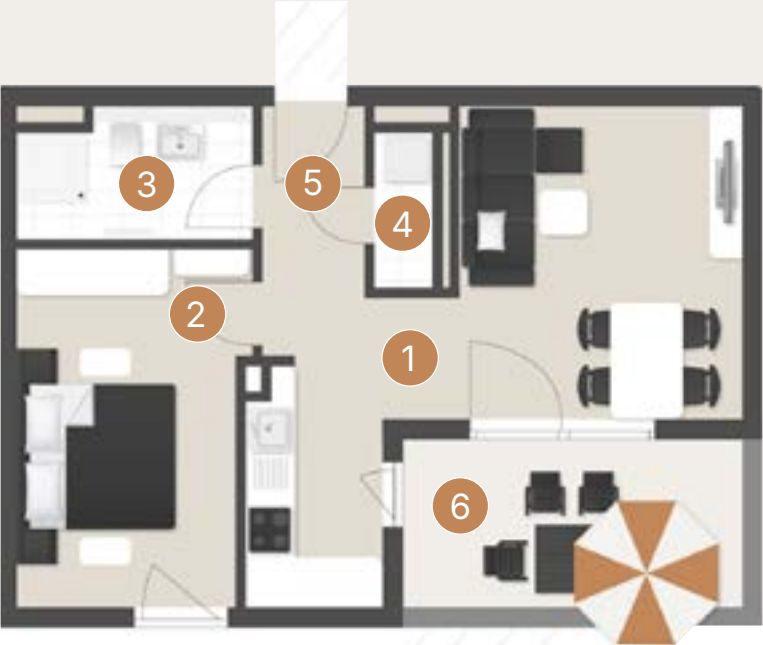


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	24,72 m²
2 Schlafen	14,36 m²
3 Duschbad	5,38 m²
4 Abstellraum	2,06 m²
5 Diele	3,95 m²
6 Loggia (1/2)	5,04 m²
Wohnfläche	55,51 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

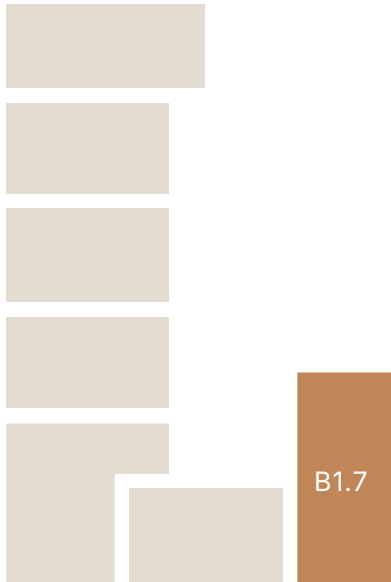


HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung B1.7

B2.7, B3.7

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

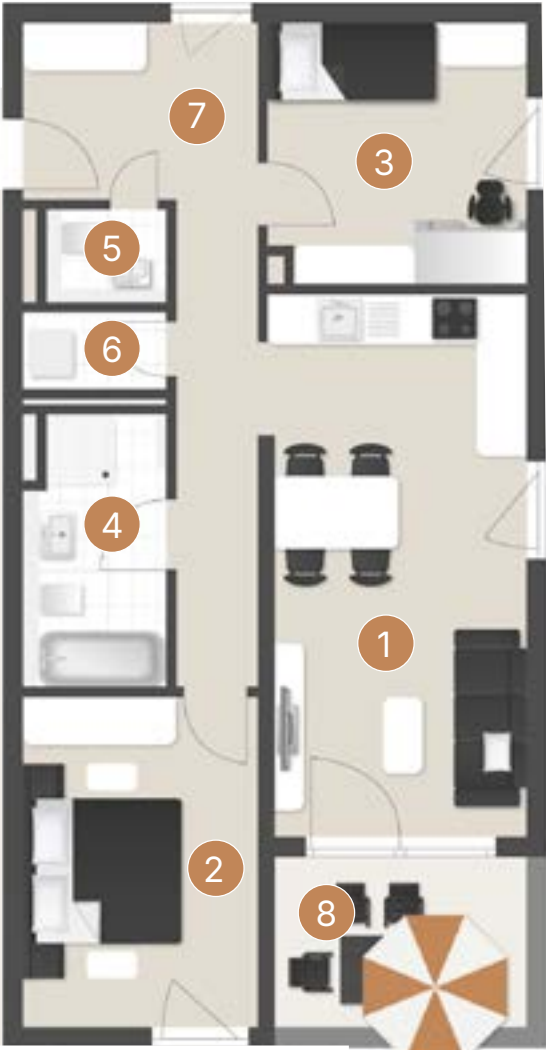


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	24,59 m²
2 Schlafen	13,57 m²
3 Zimmer	12,11 m²
4 Duschbad	6,47 m²
5 Separates WC	2,08 m²
6 Abstellraum	2,28 m²
7 Diele	14,24 m²
8 Loggia (1/2)	4,28 m²
Wohnfläche	79,62 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung B4.1

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

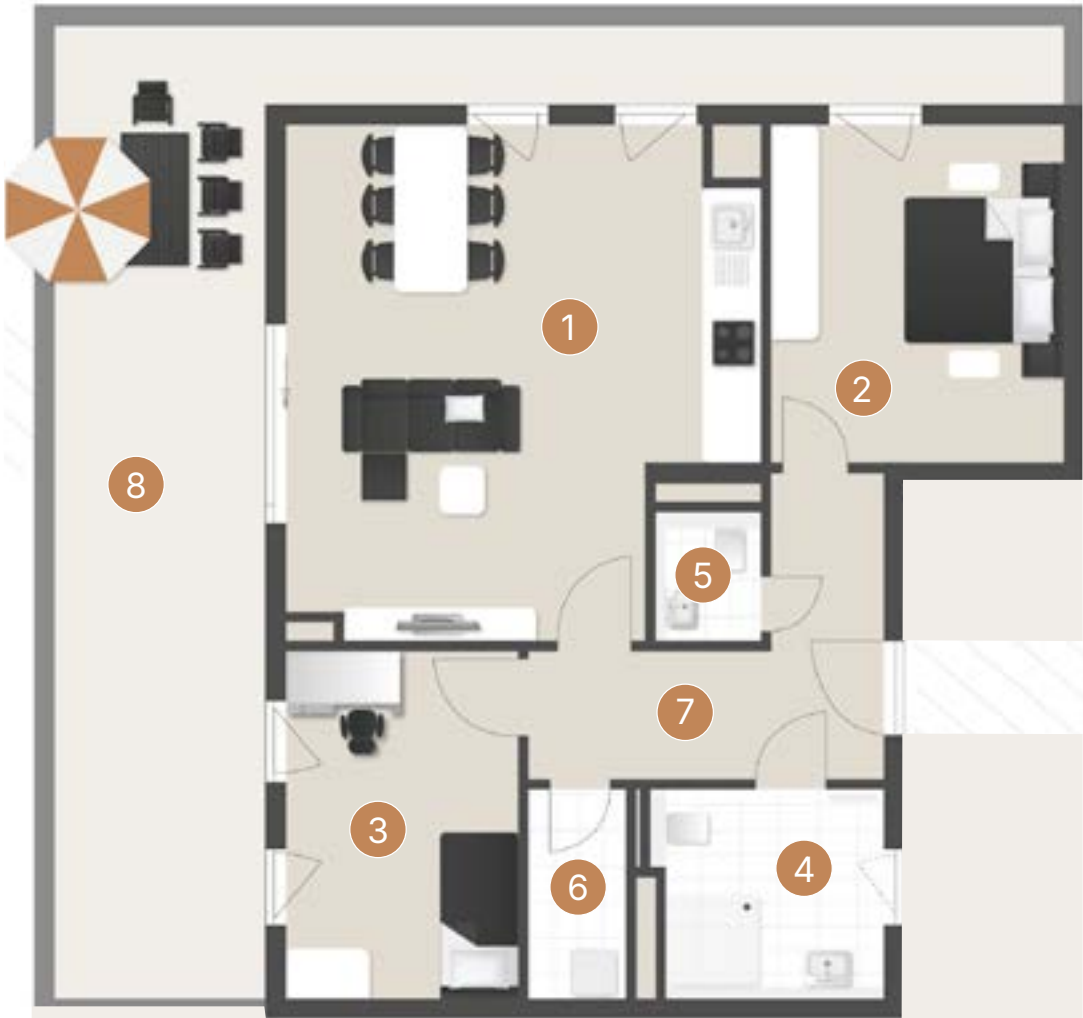


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	34,51 m²
2 Schlafen	16,01 m²
3 Zimmer	12,51 m²
4 Duschbad	7,50 m²
5 Gäste-WC	1,77 m²
6 Abstellraum	3,25 m²
7 Diele	10,81 m²
8 Dachterrasse (1/4)	11,41 m²
Wohnfläche	97,77 m²

HIGHLIGHTS

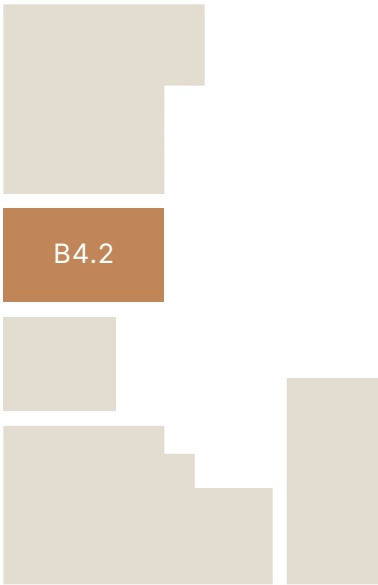
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang



HAUS B | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung B4.2

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,21 m²
2 Schlafen	13,01 m²
3 Duschbad	4,87 m²
4 Abstellraum	1,64 m²
5 Diele	2,98 m²
6 Dachterrasse (1/4)	4,55 m²
Wohnfläche	50,26 m²

HIGHLIGHTS

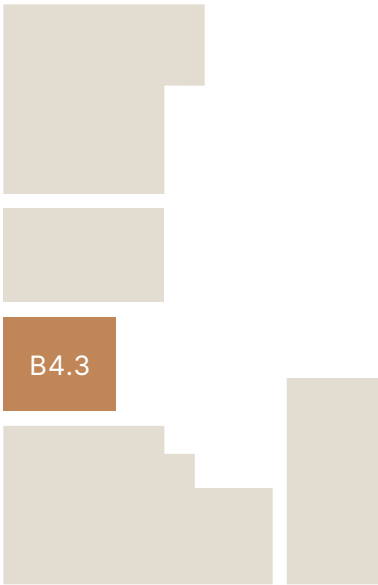
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung B4.3

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

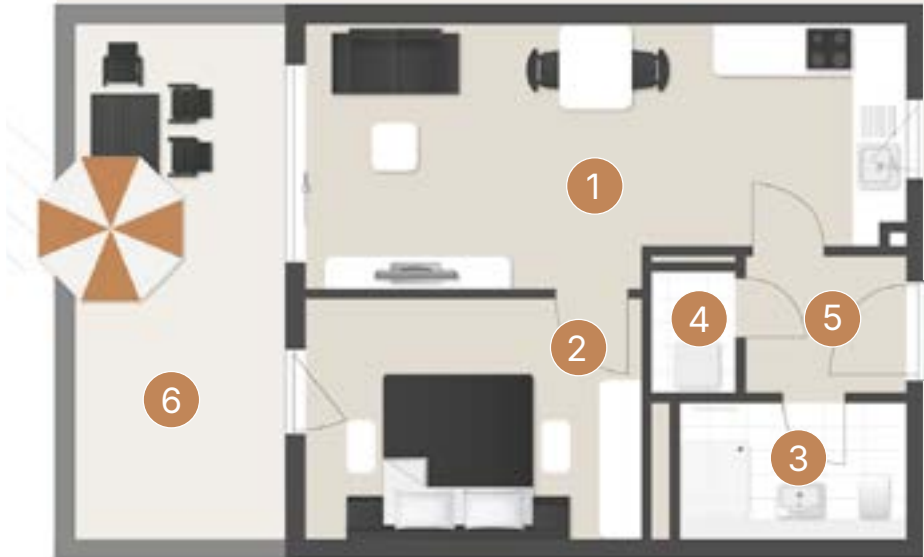


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,18 m²
2 Schlafen	13,01 m²
3 Duschbad	4,87 m²
4 Abstellraum	1,64 m²
5 Diele	2,99 m²
6 Dachterrasse (1/4)	4,55 m²
Wohnfläche	50,24 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung B4.4

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	31,78 m²
2 Schlafen	13,68 m²
3 Zimmer	11,59 m²
4 Duschbad	6,30 m²
5 Gäste-WC	1,92 m²
6 Abstellraum	2,24 m²
7 Diele	9,29 m²
8 Dachterrasse (1/4)	17,49 m²
Wohnfläche	94,29 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung B4.5

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,29 m²
2 Schlafen	12,23 m²
3 Duschbad	4,95 m²
4 Abstellraum	2,07 m²
5 Diele	6,74 m²
6 Dachterrasse (1/4)	7,33 m²
Wohnfläche	56,61 m²

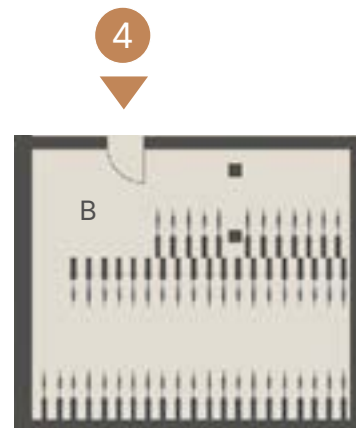
HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS B | KELLERGECHOSS

Tiefgarage



Fahrradstellplätze
Haus B unter Haus A

- 1 Tiefgarageneinfahrt mit Rampe
- 2 PKW-Stellplätze (weitere auf S. 140)
- 3 Kellerabteile
- 4 Fahrradstellplätze (weitere auf S. 51)
- 5 Treppenhaus/Aufzug
- 6 Gewerbe-Kellergeschoss

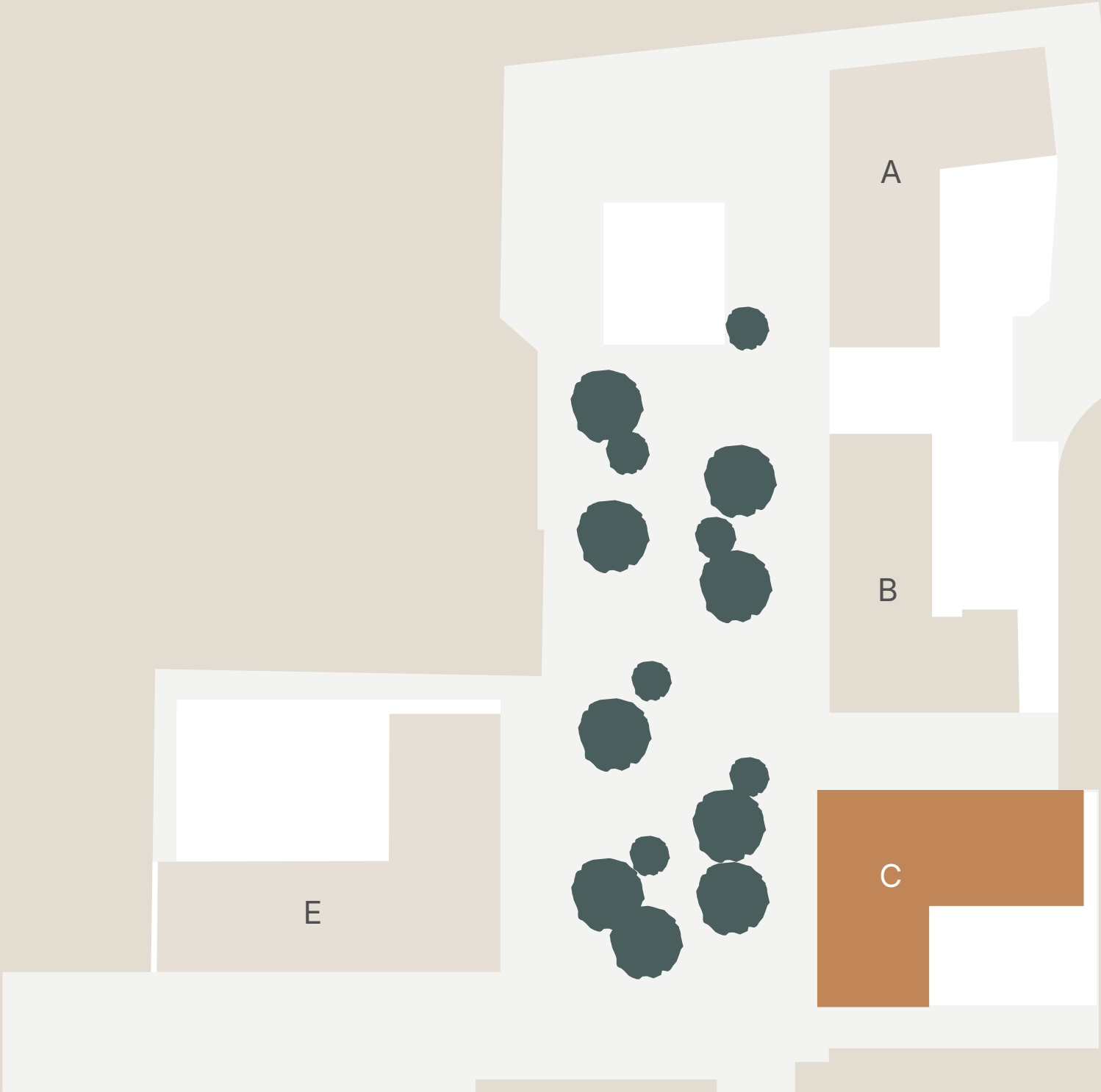


Haus C

Basler Straße 19
79639 Grenzach-Wyhlen



Wohnungen gesamt	23
2-Zimmer-Wohnungen	16
3-Zimmer-Wohnungen	3
4-Zimmer-Wohnungen	4
Aufzug	ja
Tiefgarage	ja

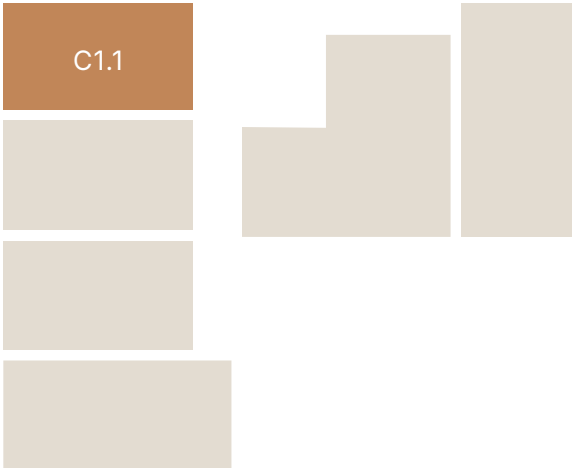


HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung C1.1

C2.1, C3.1

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	30,67 m²
2 Schlafen	13,34 m²
3 Duschbad	4,53 m²
4 Abstellraum	1,74 m²
5 Diele	5,14 m²
6 Loggia (1/2)	4,60 m²
Wohnfläche	60,02 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



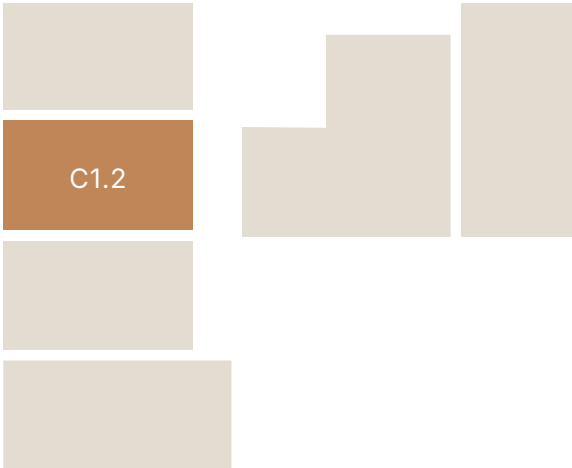


HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung C1.2

C2.2, C3.2

- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer

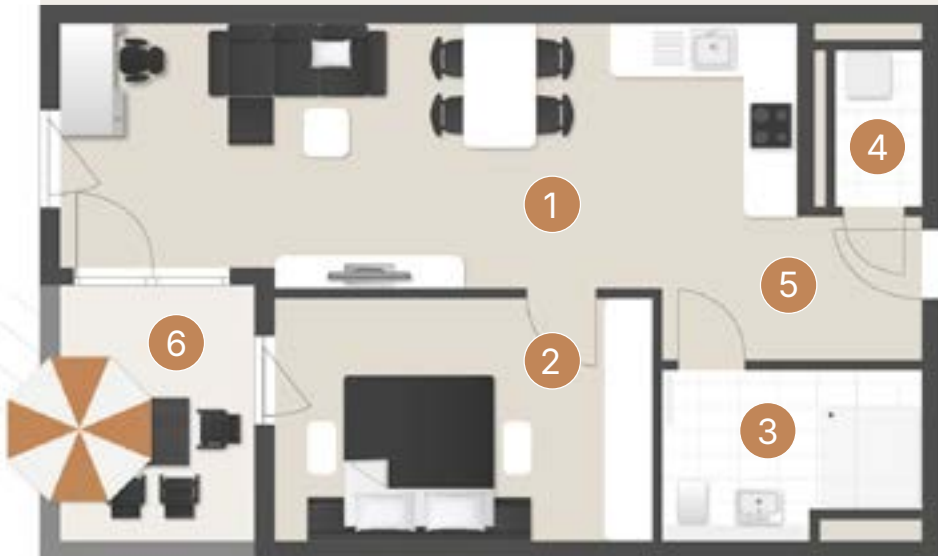


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,47 m²
2 Schlafen	14,33 m²
3 Duschbad	6,39 m²
4 Abstellraum	2,31 m²
5 Diele	4,97 m²
6 Loggia (1/2)	3,74 m²
Wohnfläche	61,21 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | barrierefreier Zugang | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung C1.3

C2.3, C3.3

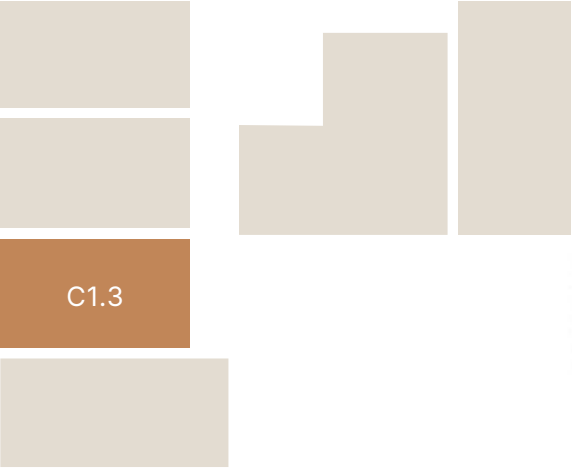
-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,55 m²
2 Schlafen	13,37 m²
3 Duschbad	6,68 m²
4 Abstellraum	2,31 m²
5 Diele	4,41 m²
6 Loggia (1/2)	3,74 m²
Wohnfläche	60,06 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | barrierefreier Zugang | Tiefgaragenstellplatz

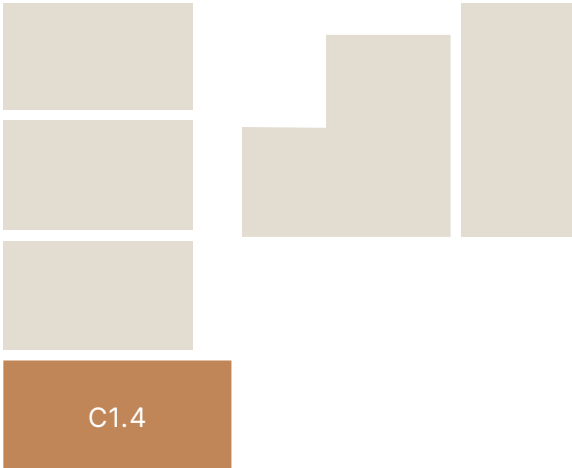


HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung C1.4

C2.4, C3.4

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

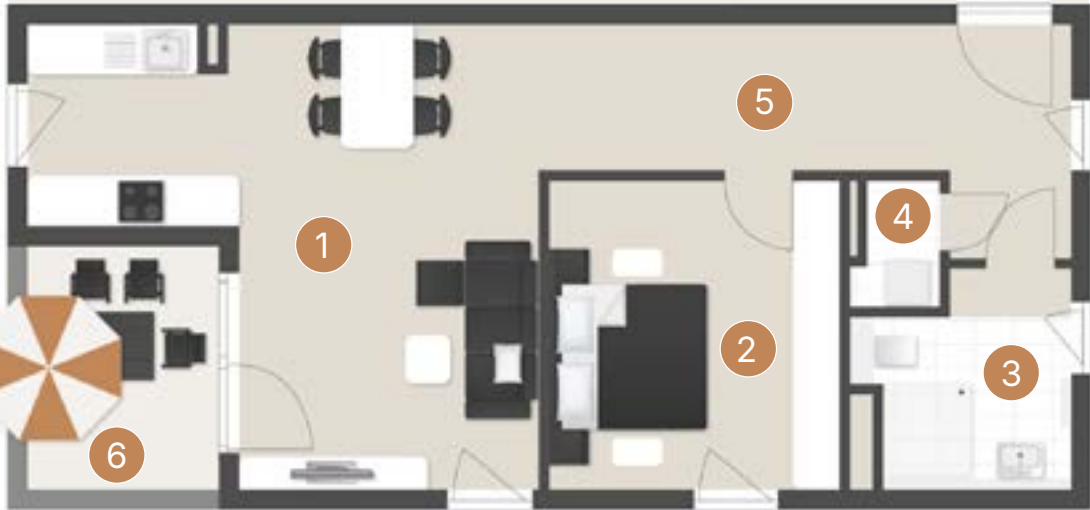


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,06 m²
2 Schlafen	14,32 m²
3 Duschbad	5,89 m²
4 Abstellraum	1,52 m²
5 Diele	13,64 m²
6 Loggia (1/2)	4,04 m²
Wohnfläche	68,47 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | barrierefreier Zugang | Tiefgaragenstellplatz

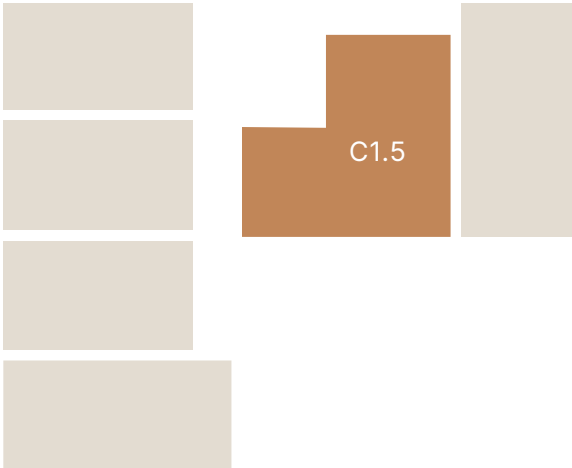


HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung C1.5

C2.5, C3.5

-  4 Zimmer
-  3 Schlafzimmer
-  2 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,09 m²
2 Schlafen	15,67 m²
3 Zimmer 1	10,54 m²
4 Zimmer 2	10,62 m²
5 Badezimmer	5,91 m²
6 Duschbad	5,21 m²
7 Abstellraum	2,20 m²
8 Diele	9,32 m²
9 Flur	6,54 m²
10 Loggia (1/2)	7,40 m²
Wohnfläche	102,50 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Tageslichtbad mit Badewanne | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung C1.6

C2.6, C3.6

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	28,41 m²
2 Schlafen	16,04 m²
3 Zimmer	10,65 m²
4 Badezimmer	6,14 m²
5 Gäste-WC	1,63 m²
6 Abstellraum	2,33 m²
7 Flur	4,12 m²
8 Diele	6,75 m²
9 Loggia (1/2)	4,18 m²
Wohnfläche	80,25 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Badezimmer mit Badewanne | Separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung C4.1

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

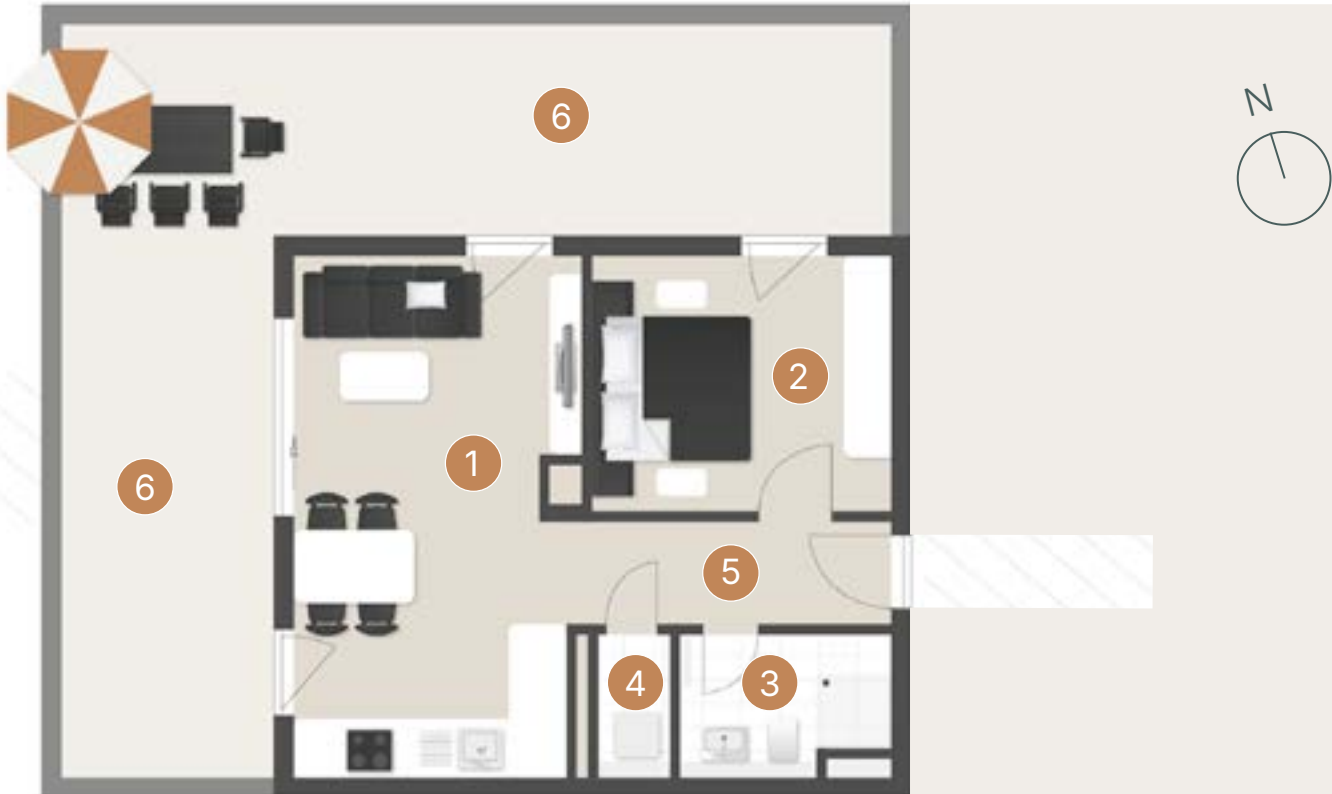


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	22,81 m²
2 Schlafen	11,80 m²
3 Duschbad	4,44 m²
4 Abstellraum	1,63 m²
5 Diele	4,84 m²
6 Dachterrasse (1/4)	13,98 m²
Wohnfläche	59,50 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung C4.2

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

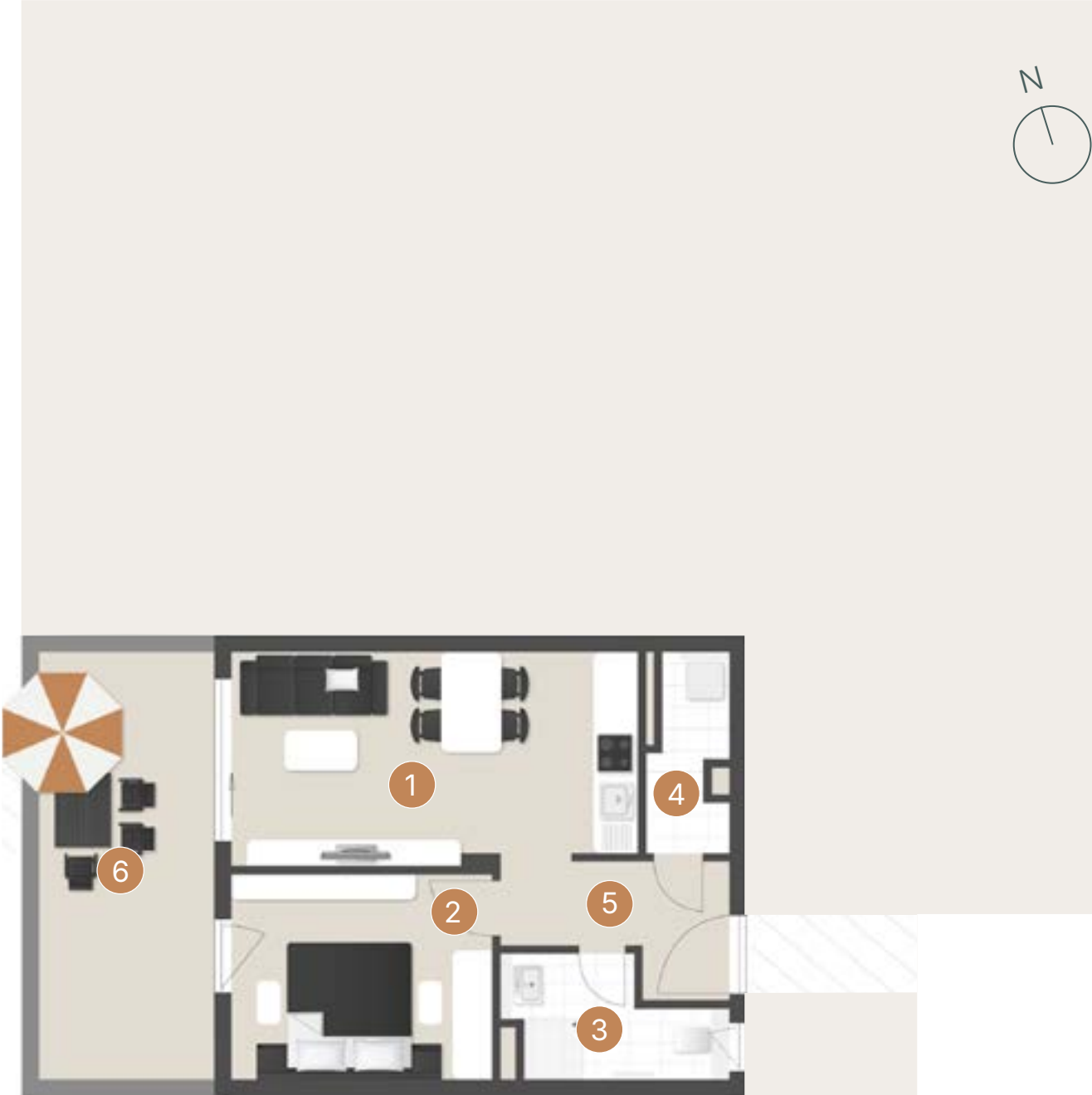
WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	21,97 m²
2 Schlafen	11,72 m²
3 Duschbad	5,23 m²
4 Abstellraum	1,04 m²
5 Diele	4,84 m²
6 Dachterrasse (1/4)	4,57 m²
Wohnfläche	49,37 m²



HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung C4.3

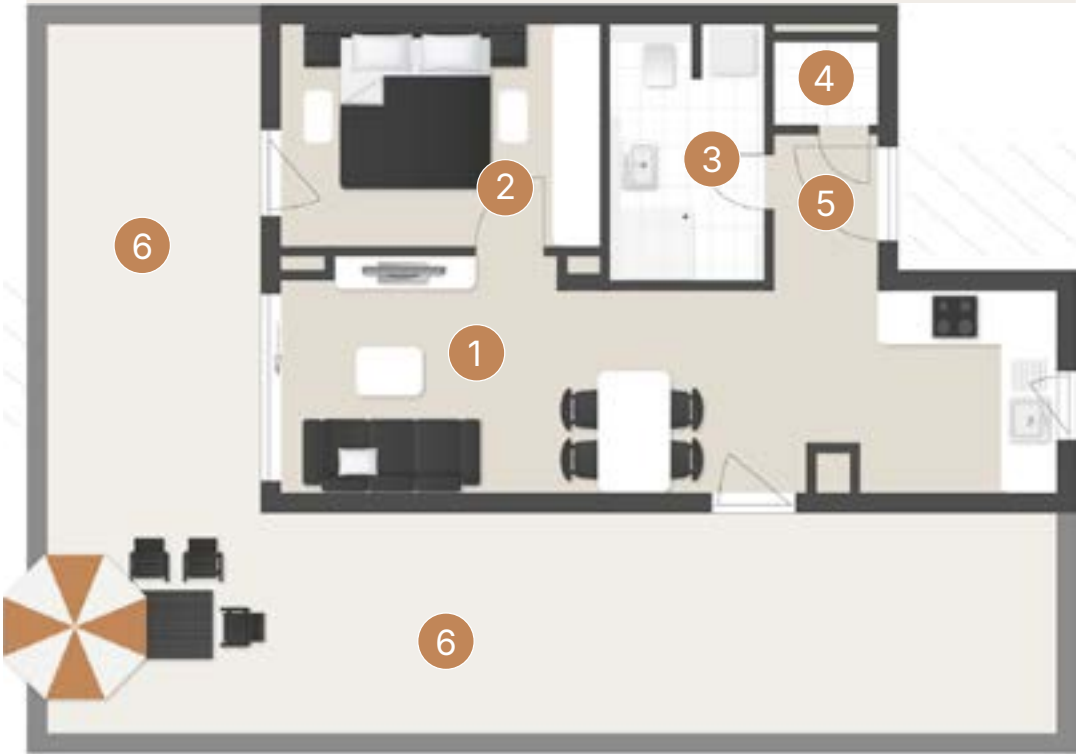
- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	25,50 m²
2 Schlafen	11,89 m²
3 Duschbad	5,67 m²
4 Abstellraum	1,05 m²
5 Diele	2,44 m²
6 Dachterrasse (1/4)	13,36 m²
Wohnfläche	59,91 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung C4.4

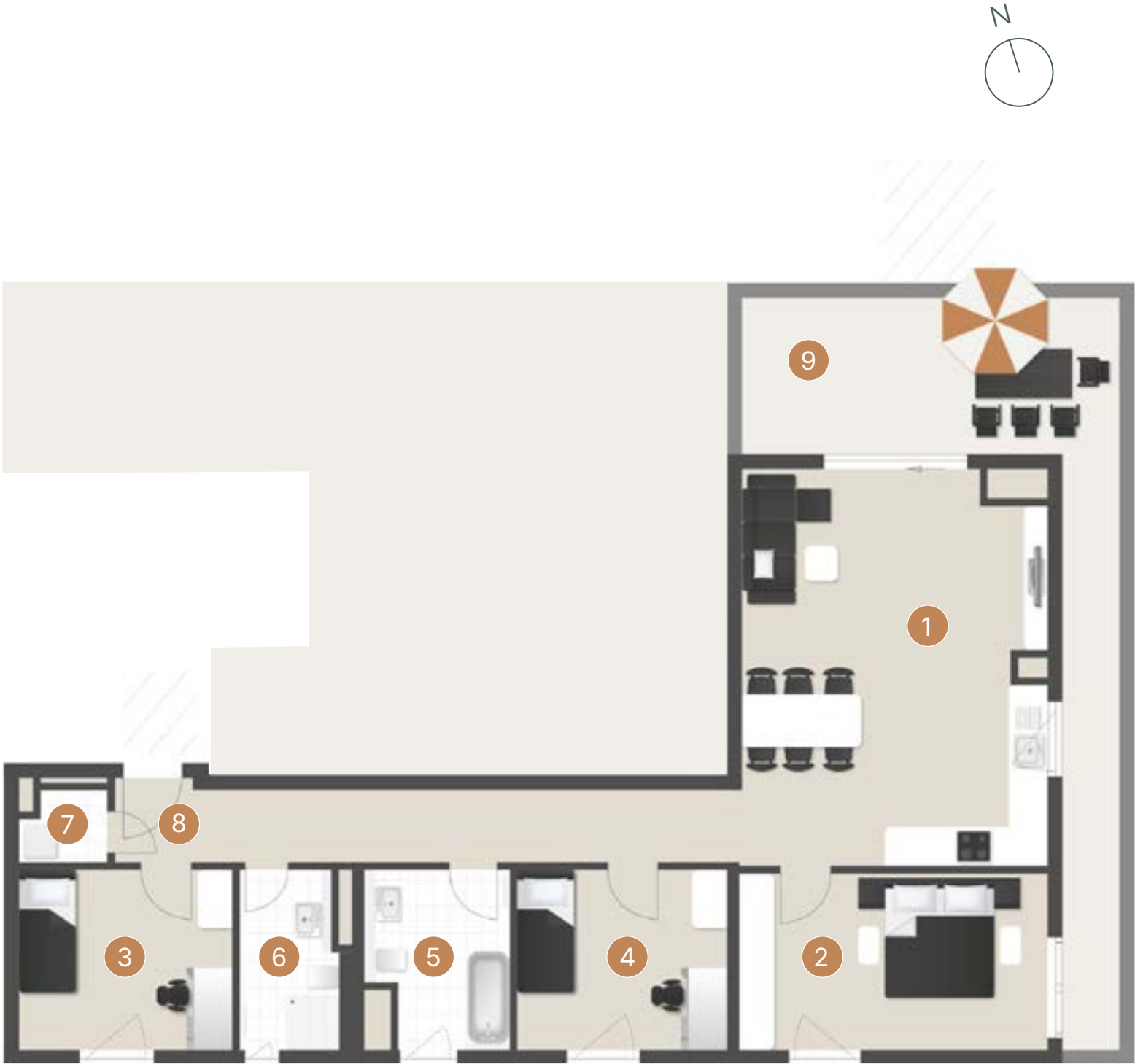
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	35,59 m²
2 Schlafen	15,93 m²
3 Zimmer 1	11,58 m²
4 Zimmer 2	11,31 m²
5 Tageslichtbad	7,83 m²
6 Duschbad	5,40 m²
7 Abstellraum	1,67 m²
8 Diele	13,13 m²
9 Dachterasse (1/4)	7,53 m²
Wohnfläche	109,97 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterasse | Tageslichtbad mit Badewanne | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | 4. OBERGESCHOSS

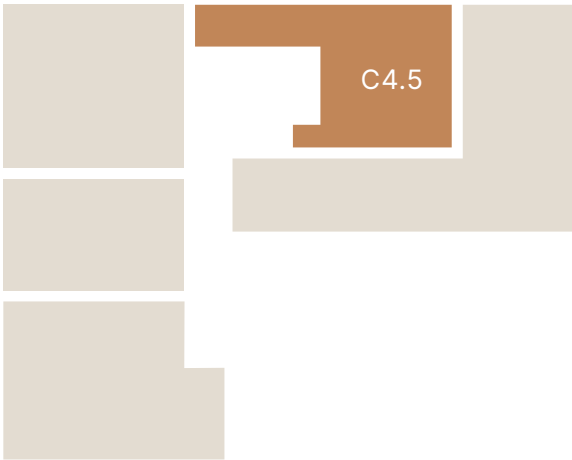
Wohnung C4.5



-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	19,21 m²
2 Schlafen	11,62 m²
3 Duschbad	3,92 m²
4 Abstellraum	1,50 m²
5 Flur	1,84 m²
6 Diele	2,15 m²
7 Dachterrasse (1/4)	8,29 m²
Wohnfläche	48,53 m²



HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS C | KELLERGEOSCHOSS

Tiefgarage

- 1 Tiefgarageneinfahrt mit Rampe
- 2 PKW-Stellplätze (weitere auf S. 140)
- 3 Kellerabteile
- 4 Fahrradstellplätze
- 5 Treppenhaus/Aufzug
- 6 Gewerbe-Kellergeschoss



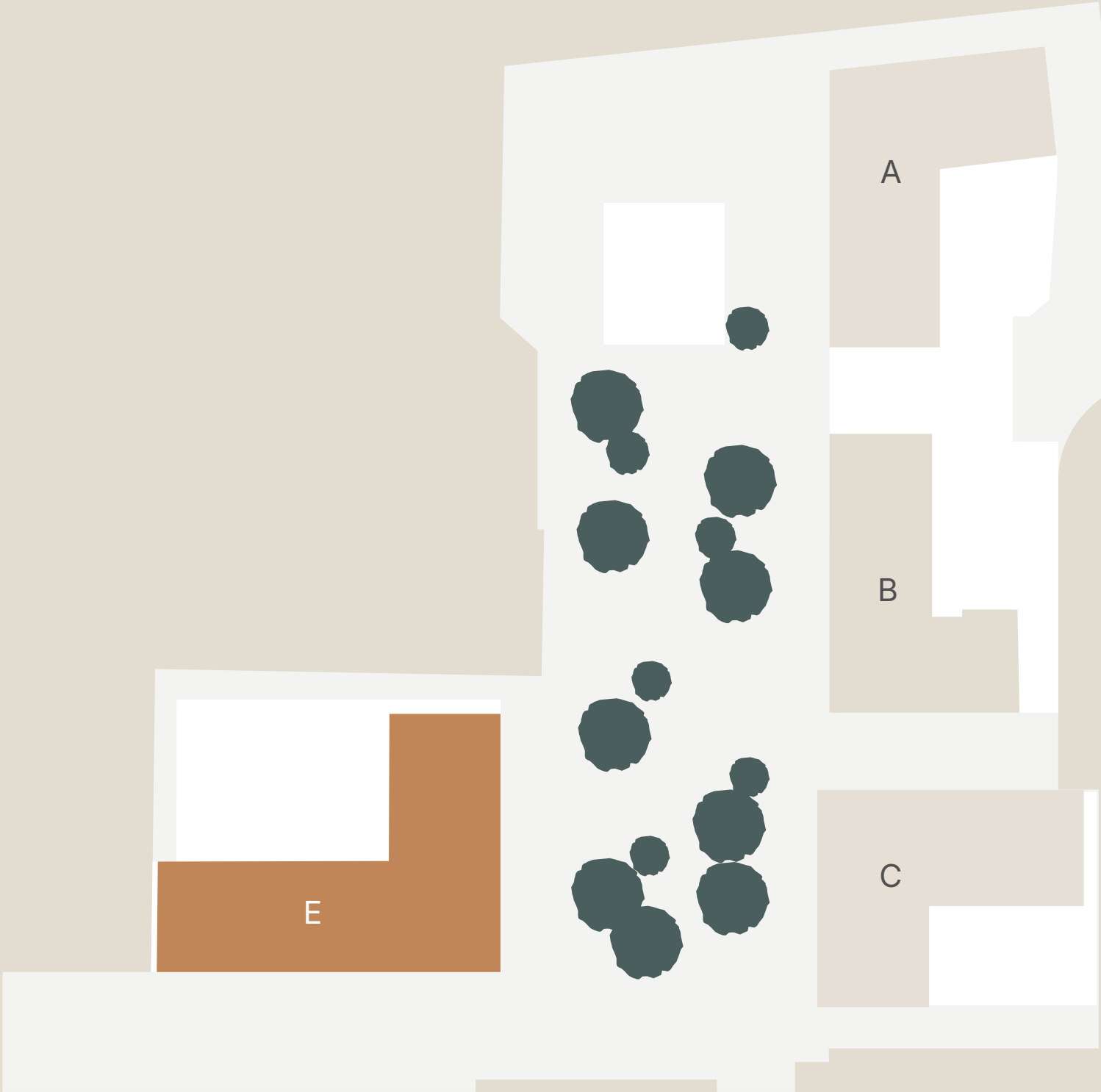
Haus E

Basler Straße 19
79639 Grenzach-Wyhlen



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Architekten.

Wohnungen gesamt	34
1-Zimmer-Wohnungen	3
2-Zimmer-Wohnungen	27
3-Zimmer-Wohnungen	4
Aufzug	ja
Tiefgarage	ja



HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.1

E2.1, E3.1

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

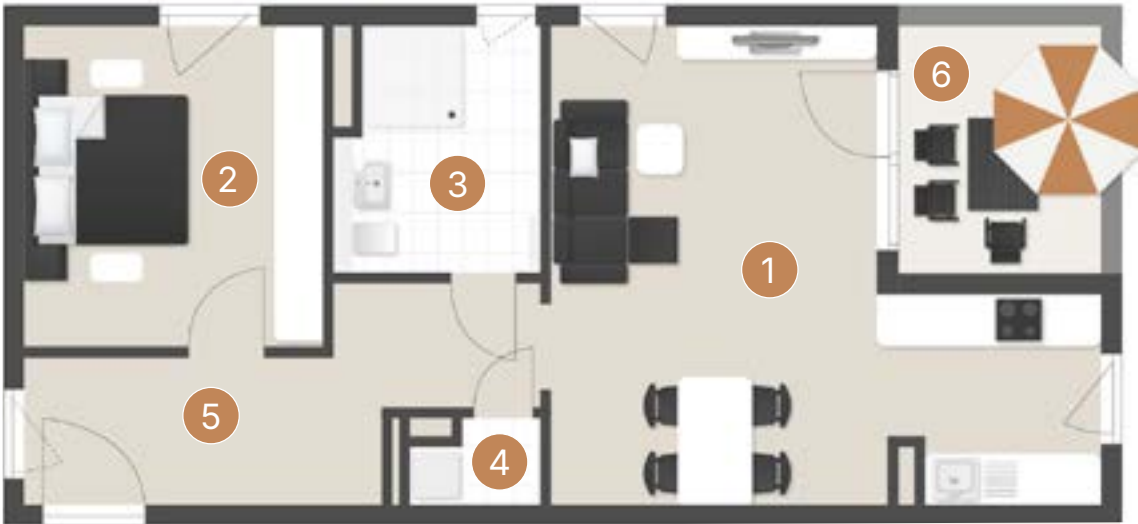


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,90 m²
2 Schlafen	14,18 m²
3 Duschbad	7,02 m²
4 Abstellraum	1,49 m²
5 Diele	10,95 m²
6 Loggia (1/2)	4,08 m²
Wohnfläche	67,62 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang



HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.2

E2.2, E3.2

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

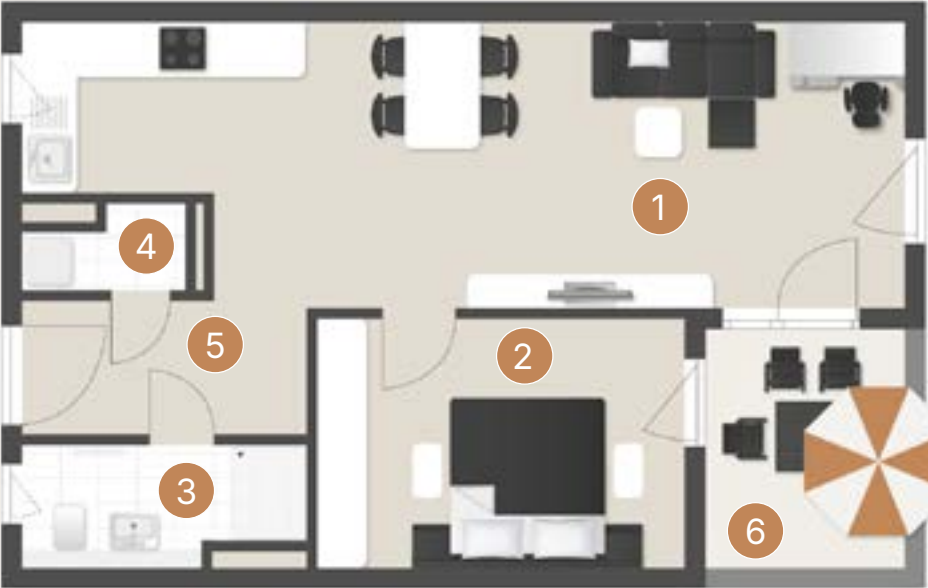


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	34,02 m²
2 Schlafen	13,61 m²
3 Duschbad	5,64m²
4 Abstellraum	1,94 m²
5 Diele	4,83 m²
6 Loggia (1/2)	3,36 m²
Wohnfläche	63,40 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.3

E2.3, E3.3

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

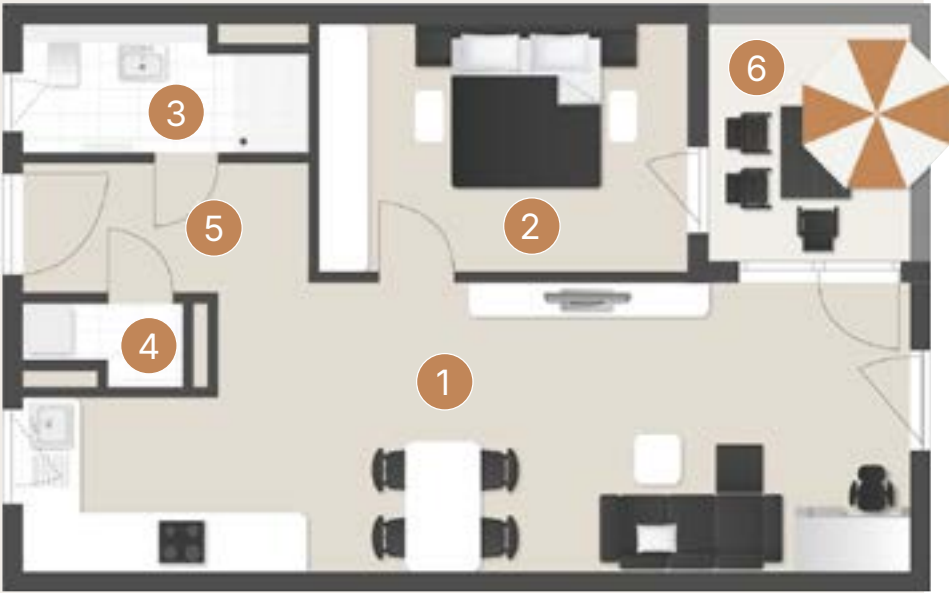


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	34,14 m²
2 Schlafen	13,65 m²
3 Duschbad	5,64 m²
4 Abstellraum	1,94 m²
5 Diele	4,81 m²
6 Loggia (1/2)	3,36 m²
Wohnfläche	63,54 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

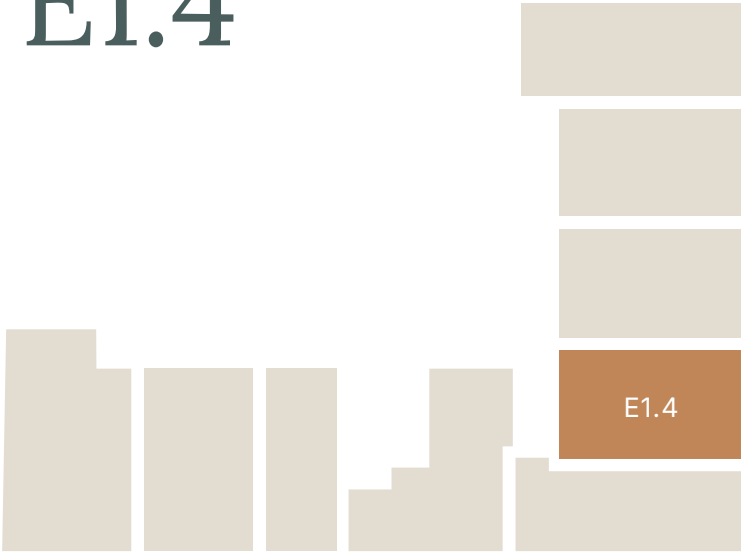


HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.4

E2.4, E3.4

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

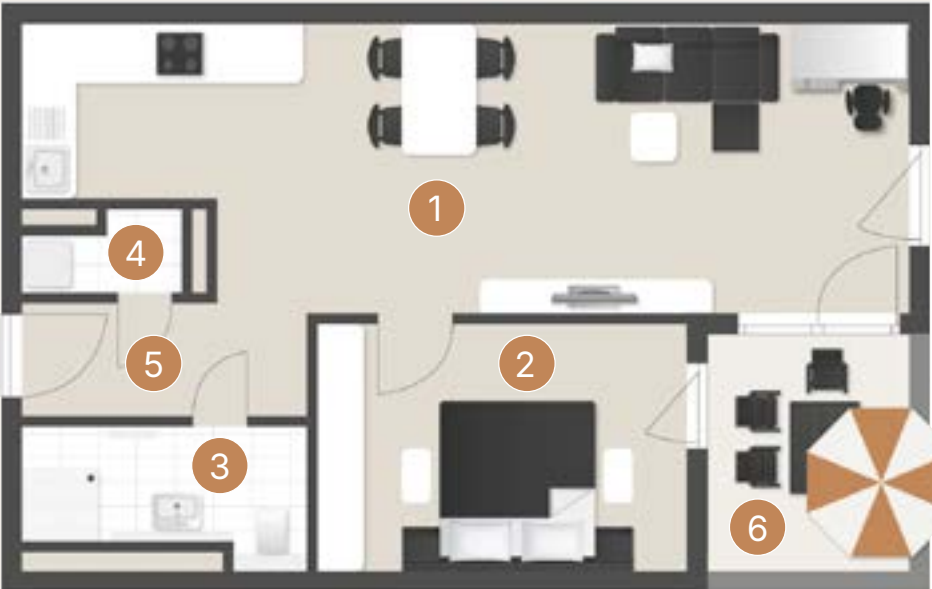


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	34,28 m²
2 Schlafen	13,61 m²
3 Duschbad	5,33 m²
4 Abstellraum	1,95 m²
5 Diele	4,83 m²
6 Loggia (1/2)	3,28 m²
Wohnfläche	63,28 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.5

E2.5, E3.5

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

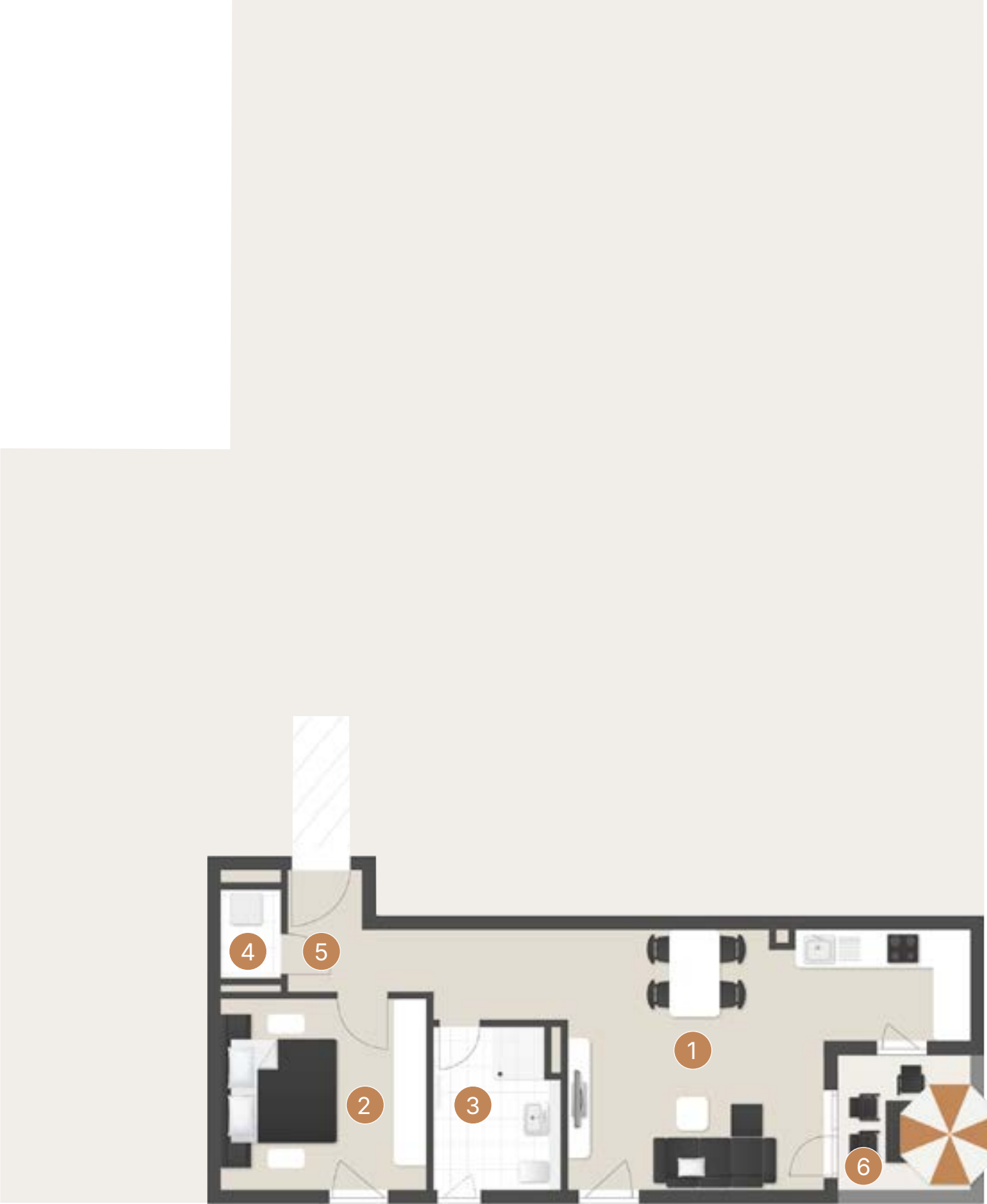


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	27,60 m²
2 Schlafen	12,86 m²
3 Duschbad	6,02 m²
4 Abstellraum	1,71 m²
5 Diele	8,46 m²
6 Loggia (1/2)	3,30 m²
Wohnfläche	59,95 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.6

E2.6, E3.6

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	32,35 m²
2 Schlafen	14,10 m²
3 Duschbad	4,66 m²
4 Abstellraum	2,83 m²
5 Diele	5,27 m²
6 Loggia (1/2)	3,88 m²
Wohnfläche	63,09 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht| Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.7

E2.7, E3.7

-  1 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Apartment	21,78 m²
2 Duschbad	4,53 m²
3 Abstellraum	1,52 m²
4 Diele	4,58 m²
5 Loggia (1/2)	5,10 m²
Wohnfläche	37,51 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz





HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.8

E2.8, E3.8

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	33,74 m²
2 Schlafen	13,73 m²
3 Duschbad	6,01 m²
4 Abstellraum	2,19 m²
5 Diele	4,65 m²
6 Loggia (1/2)	3,76 m²
Wohnfläche	64,08 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche und Tageslicht | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz





HAUS E | 1. OBERGESCHOSS

Wohnung E1.9

E2.9, E3.9

- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer

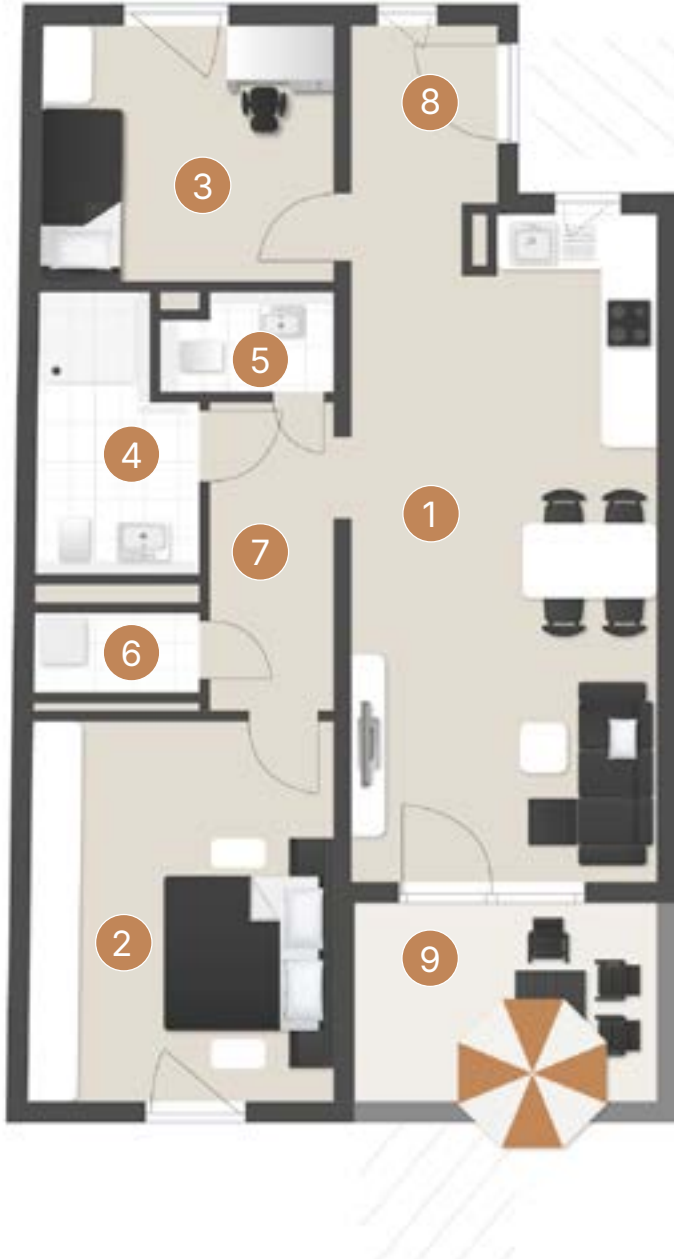


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	29,67 m²
2 Schlafen	17,63 m²
3 Zimmer	11,09 m²
4 Duschbad	5,97 m²
5 Separates WC	1,99 m²
6 Abstellraum	1,89 m²
7 Flur	5,15 m²
8 Diele	3,72 m²
9 Loggia (1/2)	4,38 m²
Wohnfläche	81,49 m²

HIGHLIGHTS

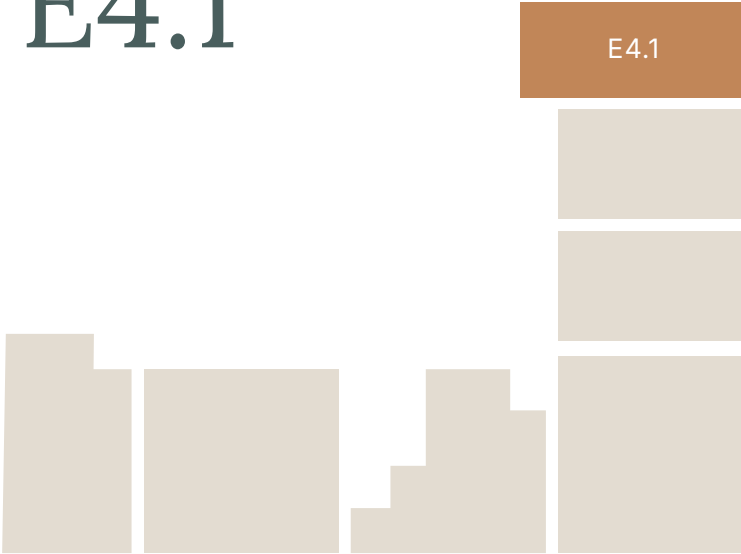
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Loggia | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang



HAUS E | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung E4.1

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,76 m²
2 Schlafen	13,26 m²
3 Duschbad	5,85 m²
4 Abstellraum	1,81 m²
5 Diele	8,38 m²
6 Dachterrasse (1/4)	4,03 m²
Wohnfläche	57,09 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

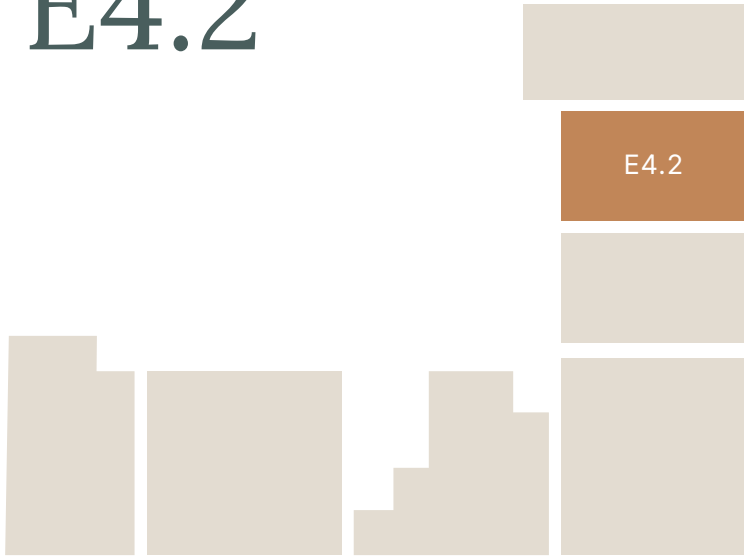


HAUS E | 4. OBERGESCHOSS



Wohnung E4.2

- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer

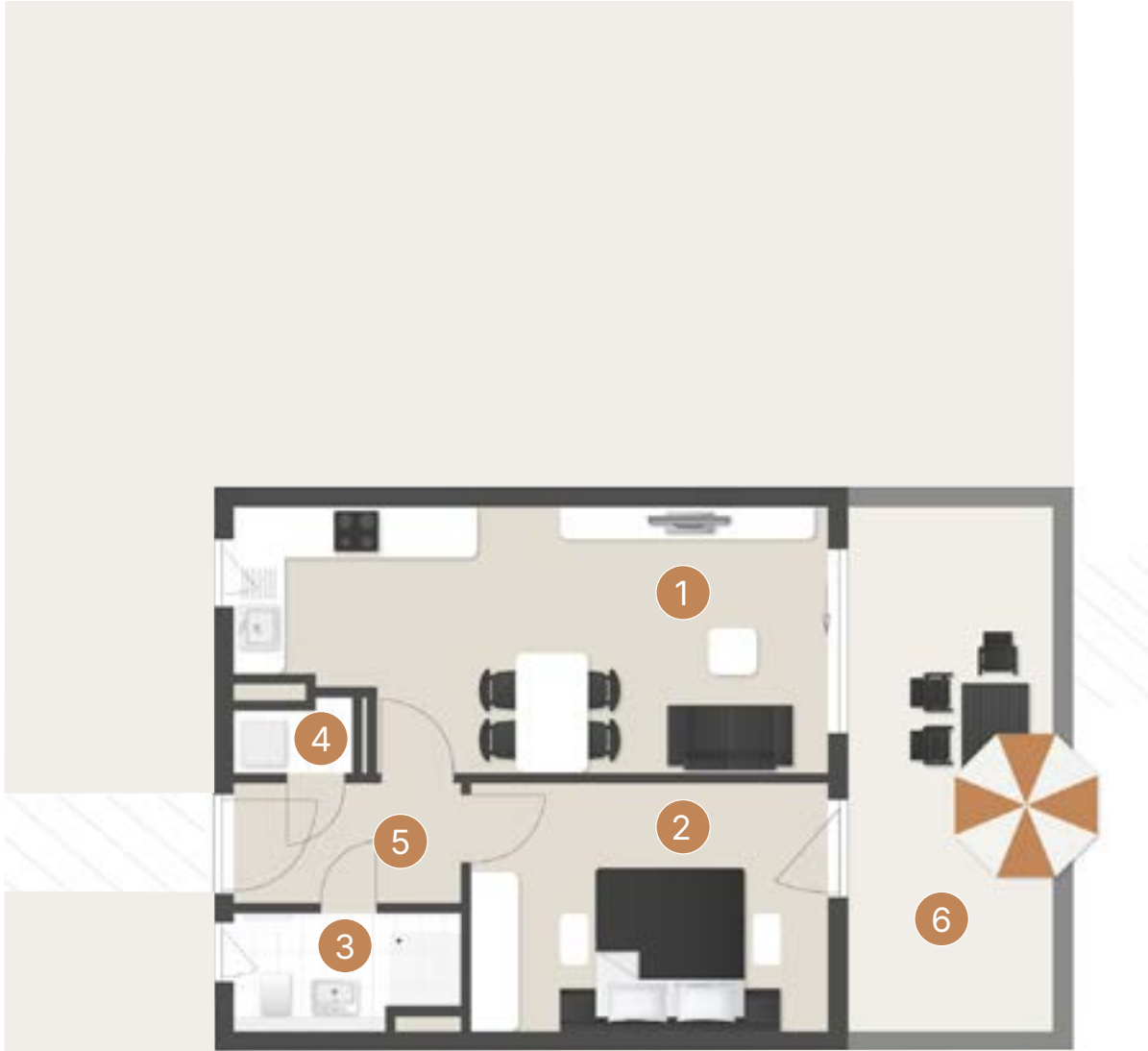


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,01 m²
2 Schlafen	14,05 m²
3 Duschbad	4,38 m²
4 Abstellraum	1,46 m²
5 Diele	4,02 m²
6 Dachterrasse (1/4)	4,68 m²
Wohnfläche	51,60 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung E4.3

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

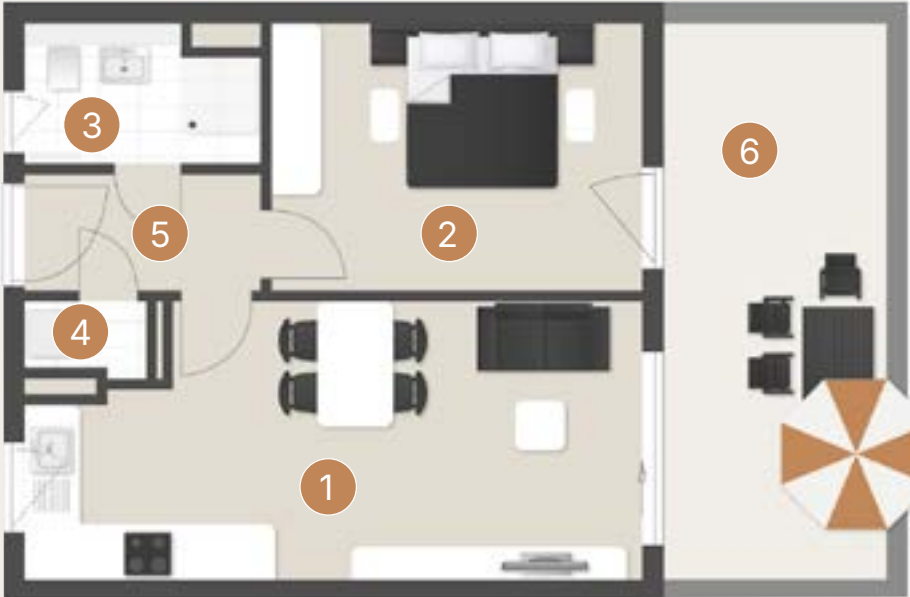


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,06 m²
2 Schlafen	14,10 m²
3 Duschbad	4,38 m²
4 Abstellraum	1,46 m²
5 Diele	4,02 m²
6 Dachterrasse (1/4)	4,68 m²
Wohnfläche	51,70 m²

HIGHLIGHTS

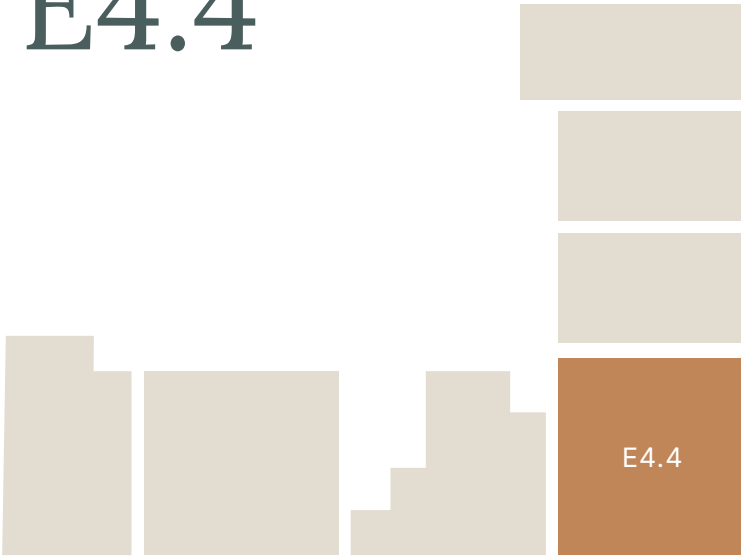
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung E4.4

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

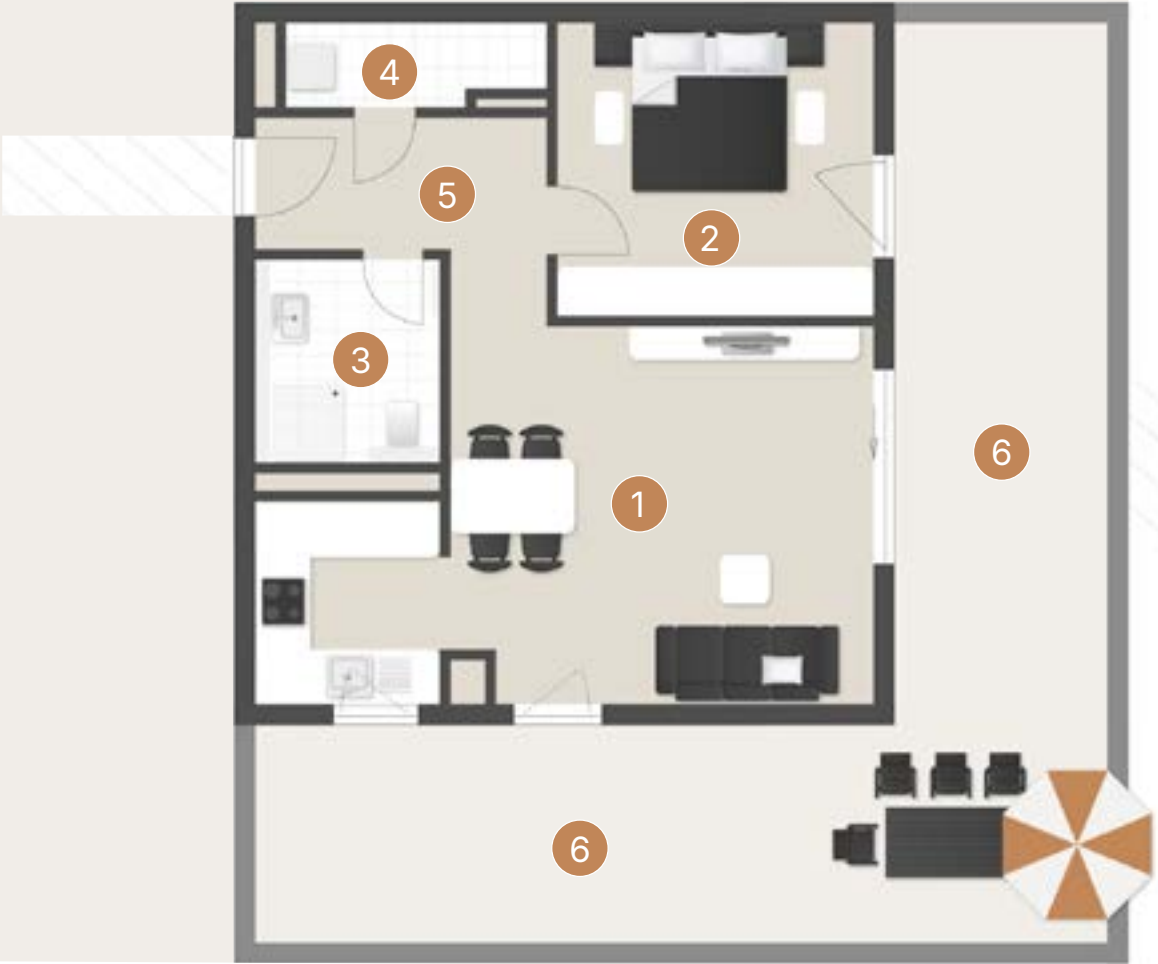


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	28,72 m²
2 Schlafen	13,66 m²
3 Duschbad	5,53 m²
4 Abstellraum	3,42 m²
5 Diele	6,67 m²
6 Dachterrasse (1/4)	13,53 m²
Wohnfläche	71,53 m²

HIGHLIGHTS

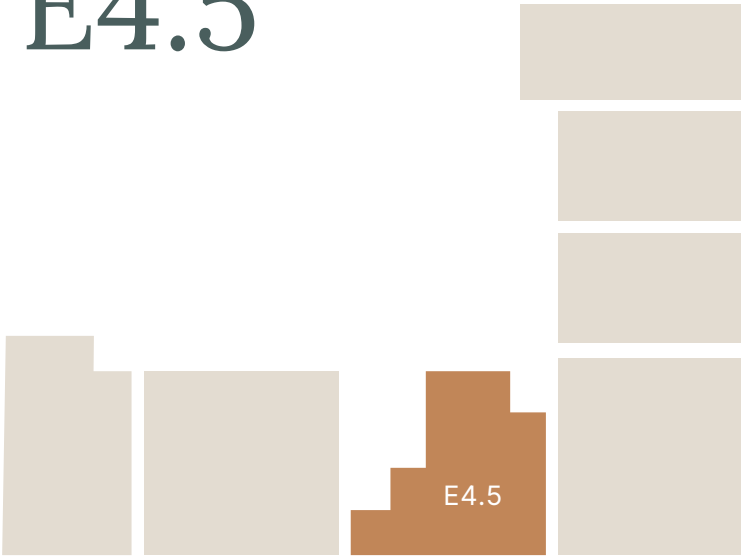
Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | große Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 4. OBERGESCHOSS

Wohnung E4.5

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	23,69 m²
2 Schlafen	12,31 m²
3 Duschbad	4,73 m²
4 Abstellraum	3,48 m²
5 Diele	5,44 m²
6 Dachterrasse (1/4)	8,50 m²
Wohnfläche	58,15 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz

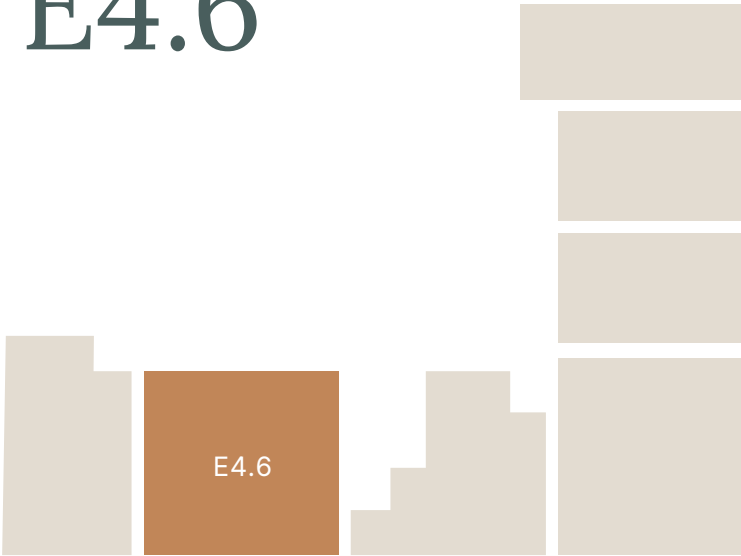


HAUS E | 4. OBERGESCHOSS



Wohnung E4.6

-  3 Zimmer
-  2 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer



WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	30,84 m²
2 Schlafen	15,55 m²
3 Zimmer	11,45 m²
4 Duschbad	7,02 m²
5 Separates WC	2,39 m²
6 Abstellraum	1,90 m²
7 Flur	3,00 m²
8 Diele	6,88 m²
9 Dachterrasse (1/4)	7,96 m²
Wohnfläche	86,99 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz



HAUS E | 4. OBERGESCHOSS



Wohnung E4.7

-  2 Zimmer
-  1 Schlafzimmer
-  1 Badezimmer

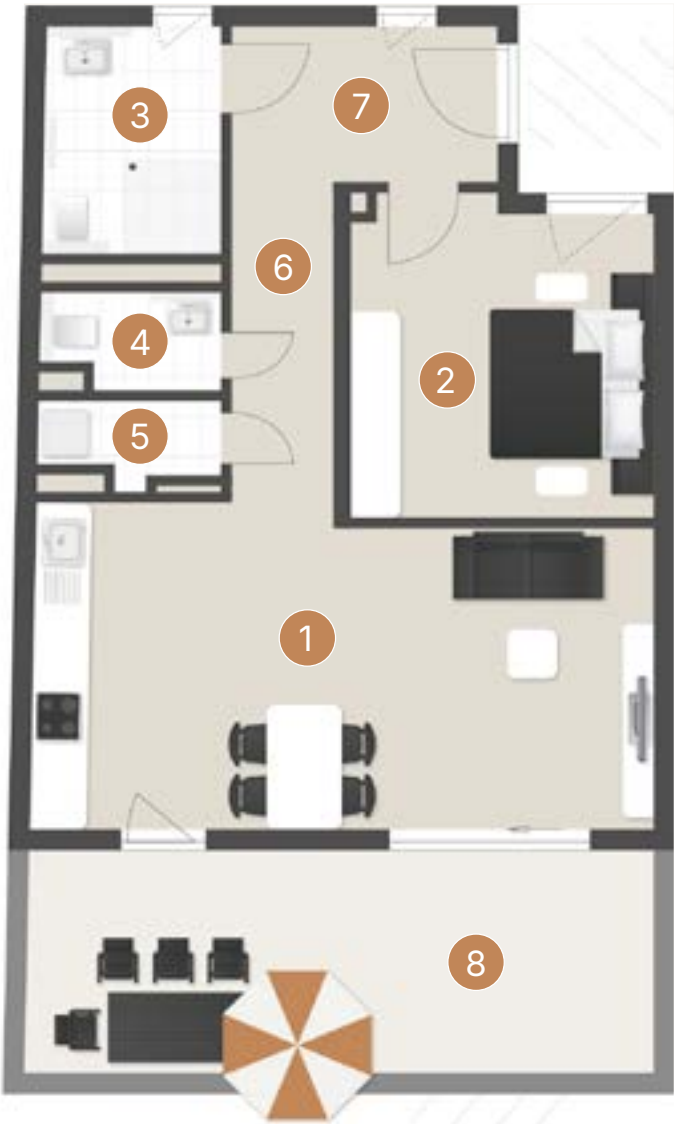


WOHNFLÄCHEN

1 Wohnen / Essen / Kochen	28,94 m²
2 Schlafen	13,79 m²
3 Duschbad	6,09 m²
4 Separates WC	2,39 m²
5 Abstellraum	2,32 m²
6 Flur	4,36 m²
7 Diele	6,02 m²
8 Dachterrasse (1/4)	5,16 m²
Wohnfläche	69,07 m²

HIGHLIGHTS

Offen gestalteter Küchen-, Wohn- und Essbereich | Dachterrasse | Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche | Separates WC | Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss | Tiefgaragenstellplatz | barrierefreier Zugang

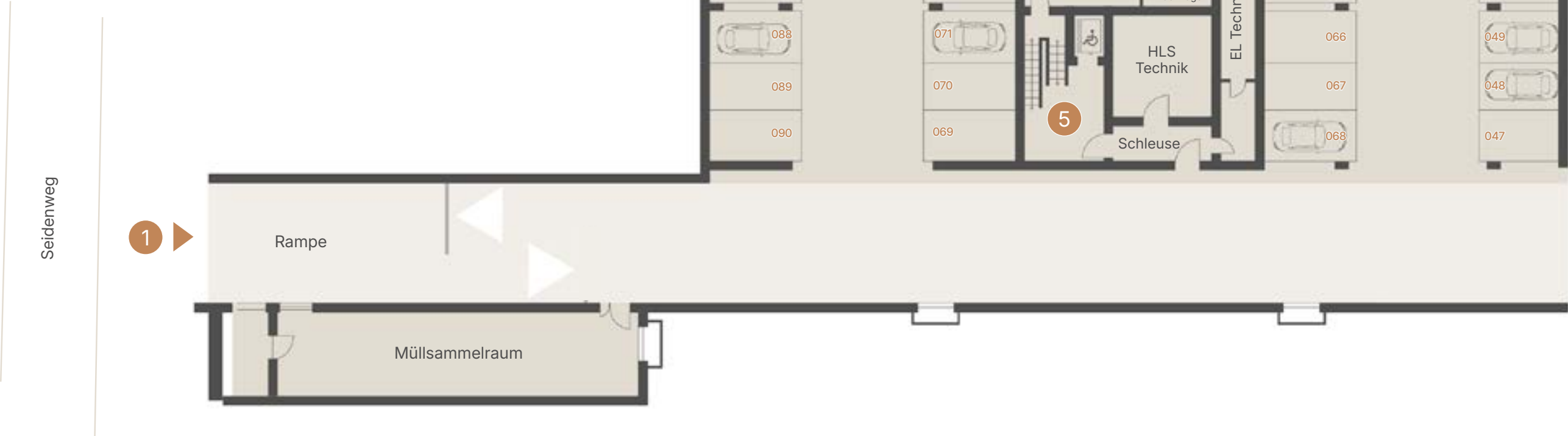


HAUS E | KELLERGECHOSS

Tiefgarage



- 1 Tiefgarageneinfahrt mit Rampe
- 2 PKW-Stellplätze
- 3 Kellerabteile
- 4 Fahrradstellplätze
- 5 Treppenhaus/Aufzug



Nachhaltig gebaut. Zukunftssicher gedacht.



Bilder auf den Seiten 142 & 143 KI generiert



ENERGIE & KOMFORT

- KfW-Effizienzhaus 40
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung
- Regenerative Nahwärme
- energieeffiziente Gebäudehülle



KLIMA & BIODIVERSITÄT

- extensive Gründächer
- Baumpflanzungen
- begrünte Freiflächen
- Regenwasserrückhaltung
- Versickerungsflächen



ZUKUNFTSFÄHIGE MOBILITÄT

- Vorbereitung für E-Ladestationen
- Großzügige Fahrradabstellanlagen
fördern klimafreundliche Mobilität
- kurze Wege und gute Anbindung
an den ÖPNV



DAS QUARTIER VERBINDET ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE, MODERNE GEBÄUDETECHNIK UND NACHHALTIGE FREIRAUMGESTALTUNG. SO ENTSTEHEN WOHNUNGEN MIT GERINGEM ENERGIEBEDARF, HOHER WOHNQUALITÄT UND LANGFRISTIGEM WERTERHALT.

Wesentliche Faktoren Ihrer Investitionsentscheidung

DER ERWERB EINER IMMOBILIE ZÄHLT ZU DEN BEDEUTENDSTEN FINANZIELLEN ENTSCHEIDUNGEN IM LEBEN. NEBEN DEN PERSÖNLICHEN WOHNBEDÜRFNISSEN SPIELEN LANGFRISTIGE FAKTOREN EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE FÜR DIE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG UND WERTHALTIGKEIT EINER INVESTITION. DIE QUALITÄT EINES IMMOBILIENERWERBS WIRD DABEI NICHT ALLEIN DURCH DIE WOHNUNG SELBST BESTIMMT, SONDERN DURCH DAS ZUSAMMENSPIEL VERSCHIEDENER RAHMENBEDINGUNGEN.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Frage der Nutzung. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – beide Ansätze verfolgen unterschiedliche Ziele und Anforderungen. Während für Eigennutzer insbesondere Wohnqualität, Alltagstauglichkeit und langfristige Sicherheit im Vordergrund stehen, gewinnen bei einer Vermietung Aspekte wie Nachfrage, Vermietbarkeit und Werterhalt zusätzlich an Bedeutung.

Von zentraler Bedeutung ist darüber hinaus die Lage des Objekts. Sie beeinflusst nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern zählt langfristig zu den wichtigsten Faktoren für die Wertentwicklung einer Immobilie. Eine gute Infrastruktur, kurze Wege des täglichen Bedarfs sowie attraktive Freizeit- und Naherholungsangebote tragen wesentlich zur Attraktivität eines Wohnstandorts bei.

Ebenso entscheidend sind der Zustand und die bauliche Qualität der Immobilie. Moderne Grundrisse, eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine nachhaltige Bauweise schaffen die



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Architekten.

Grundlage für langfristige Wohnzufriedenheit und Werthaltigkeit. Die geplante Bauausführung der Neuen Mitte orientiert sich an aktuellen Anforderungen hinsichtlich Komfort, Energieeffizienz und Alltagstauglichkeit.

Auch die individuelle Finanzierung spielt eine wichtige Rolle bei der Investitionsentscheidung. Die langfristige Tragbarkeit der Finanzierung sollte stets sorgfältig geprüft und auf die persönlichen Lebensumstände abgestimmt werden. Öffentliche Förderprogramme und mögliche Zuschüsse können hierbei zusätzliche Unterstützung bieten und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen positiv beeinflussen.

Wie jede langfristige Investition unterliegt auch eine Immobilie äußeren Einflüssen. Wirtschaftliche Entwicklungen, demografische Veränderungen, Zinsniveaus oder gesetzliche Rahmenbedingungen können sich über die Jahre verändern und Auswirkungen auf die Nutzung oder Wertentwicklung haben. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, vor einer Investitionsentscheidung die persönlichen Ziele sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Eine Immobilie verbindet Wohnqualität, Sicherheit und langfristige Perspektiven. Entscheidend für den nachhaltigen Erfolg sind dabei nicht einzelne Faktoren, sondern das ausgewogene Zusammenspiel von Lage, Bauqualität, Nutzungskonzept, Finanzierung und persönlicher Lebensplanung.

EIN STANDORT FÜR UNTERSCHIEDLICHE LEBENSMODELLE

Die Wohnraumnachfrage in Grenzach-Wyhlen wird von einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur getragen. Familien, Berufspendler, Paare und Senioren finden hier gleichermaßen attraktive Rahmenbedingungen.

Besonders die Struktur der Haushalte verdeutlicht den Bedarf an flexibel nutzbaren Wohnungsgrößen. Ein- und Zweipersonenhaushalte bilden den größten Anteil, gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen konstant hoch. Diese Entwicklung spiegelt sich im Wohnungsmix der neuen Mitte wider, der unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse berücksichtigt.

14.711

EINWOHNER

7.229

HAUSHALTE

16%

MULTIKULTURALITÄT

HAUSHALTSSTRUKTUR



- Einpersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Mehrpersonenhaushalt

Rund drei Viertel aller Haushalte bestehen aus einer oder zwei Personen. Dies unterstreicht die hohe Nachfrage nach kompakten und effizient geschnittenen Wohnungen.

EIGENTUM UND MIETE



- Mieter:innen
- Eigentümer:innen

ALTERSSTRUKTUR



- Über 60 Jahre
- 45 bis 59 Jahre
- 30 bis 44 Jahre
- 15 bis 29 Jahre
- unter 14 Jahre

Die ausgewogene Altersstruktur sowie das Verhältnis von Eigentums- und Mietwohnungen unterstreichen die Stabilität des Wohnstandorts. Unterschiedliche Generationen und Lebensmodelle finden hier passende Wohnangebote, während die gewachsene Bewohnerstruktur für eine nachhaltige Nachfrage und eine langfristige Attraktivität des Quartiers spricht.

TreuBau – Ihr Partner für die Neue Mitte.



45

JAHRE ERFAHRUNG

6.500+

REALISIERTE WOHNUNGEN



Bilder auf den Seiten 148 & 149 KI generiert

SEIT ÜBER VIER JAHRZEHNTE ENTWICKELT TREUBAU WOHNQUARTIERE, DIE BESTAND HABEN. DABEI ENTSTEHEN NICHT EINFACH GEBÄUDE, SONDERN ORTE, AN DENEN MENSCHEN LANGFRISTIG ZUHAUSE SIND. ERFAHRUNG, REGIONALE VERBUNDENHEIT UND HÖCHSTE QUALITÄTSANSPRÜCHE PRÄGEN JEDES EINZELNE PROJEKT – VON DER ERSTEN IDEE BIS ZUR SCHLÜSSELÜBERGABE.

NACHHALTIG PLANEN. DAUERHAFT WERTE SCHAFFEN.

Seit der Gründung im Jahr 1979 steht TreuBau für anspruchsvolle Wohnprojekte im Raum Freiburg und Südbaden. Über Jahrzehnte hinweg entstanden zahlreiche Quartiere, die heute das Stadtbild prägen und dauerhaft nachgefragt sind.

Von der Projektentwicklung über die Planung bis zur Bauausführung begleitet TreuBau sämtliche Prozesse aus einer Hand. Dieser ganzheitliche Ansatz gewährleistet höchste Qualitätsstandards und schafft Vertrauen – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

REGIONAL VERWURZELT. PERSÖNLICH BEGLEITET.

Die Zusammenarbeit mit langjährigen regionalen Handwerksbetrieben, Fachplanern und Partnerunternehmen bildet die Grundlage für eine zuverlässige Umsetzung. Ein erfahrenes Team aus Architekten, Bauleitern und Kundenberatern begleitet jedes Projekt mit Kompetenz und persönlichem Engagement.

So entstehen keine standardisierten Wohnanlagen, sondern durchdachte Lebensräume, die architektonische Qualität, Funktionalität und Nachhaltigkeit miteinander verbinden.

45 Jahre Baukultur. Zahlreiche Projekte. Ein Anspruch.

Baden-Baden, Rotenbachtalstraße
Neubau und Sanierung | 46 Wohneinheiten



Lörrach-Haagen, Am Anger
5 Mehrfamilienhäuser mit 100 geförderten Mietwohnungen



Freiburg-Haslach, Belchenstraße
4 Mehrfamilienhäuser mit 83 Wohneinheiten



Freiburg-Oberau, Hindenburgstraße
49 Wohneinheiten

ÜBER 6.500 REALISIERTE WOHNHEITEN – SEIT 1979
ENTWICKELT DIE TREUBAU HOCHWERTIGE WOHNQUARTIERE
MIT NACHHALTIGEM ANSPRUCH.



Rechtliche Grundlagen

A. WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition, der entsprechende Risiken gegenüberstehen.

Die nachfolgende Darstellung beabsichtigt, den Anleger möglichst umfassend über die mit einer Immobilieninvestition verbundenen wesentlichen Risiken zu informieren. Jedoch kann auch die sorgfältigste Darstellung nicht abschließend sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für Anlageentscheidung und Risikoabwägung des Anlegers von Bedeutung sind. Darüber hinaus kann sich die Darstellung nur an den derzeitigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten orientieren. Prognosen über die zukünftige Entwicklung von wirtschaftlichen, demografischen, steuerlichen, rechtlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen einer Immobilieninvestition lassen sich über einen längeren Zeitraum hinweg genauso wenig verlässlich aufstellen, wie individuelle Ertragsprognosen.

Jede Phase des Prozesses einer Immobilieninvestition birgt eigene Risiken. Während der Investitionsphase sind insbesondere neben Risiken im Rahmen von Kosten und Finanzierung auch die Auswahl des Anlageobjekts, die geplante Bauausführung sowie die Vertragsgestaltung zu beachten. Auch eine Insolvenz des Vertragspartners ist nicht ausgeschlossen. In der Phase der Bewirtschaftung sind der Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft, ein durchdachtes Nutzungskonzept und eine ordentliche Verwaltung sowie mögliche Nachhaltigkeitsrisiken relevant. Insbesondere die Vermietung der erworbenen Immobilie ist mit Risiken verbunden. Auch in der Exit-Phase einer Immobilieninvestition bestehen Risiken. Risiken können nicht nur vereinzelt, sondern auch kumuliert und zeitgleich auftreten. Auch können sich die privaten Lebensumstände und die finanziellen Möglichkeiten des Anlegers während der Dauer der Investition negativ entwickeln. Zudem unterliegen sowohl Gesetzgebung als auch Rechtsprechung einem ständigen Wandel, sodass sich möglicherweise die derzeit maßgeblichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern können.

Dem Anleger droht daher unter Umständen ein hoher Verlust, welcher bei nicht ausreichender Absicherung bis hin zum Vermögensverfall und zur Insolvenz führen kann. Er sollte über eine ausreichende Liquidität verfügen oder weitere Mittel vorhalten können, um auch mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Anderenfalls sollte er von dem Erwerb einer Immobilie Abstand nehmen. Der Anleger sollte sich zudem vor dem Abschluss bindender Verträge eingehend durch fach- und sachkundige Personen des Vertrauens beraten lassen. Die vorstehenden und nachfolgenden Risikohinweise stehen selbständig nebeneinander; keine Aussage in diesem Prospekt relativiert oder mindert die Bedeutung einer anderen Aussage. Maßgeblich für die Beurteilung der angebotenen Vermögensanlage ist stets der Gesamteindruck, den dieser Prospekt bei sorgfältiger und eingehender Lektüre vermittelt.

1. MAXIMALES RISIKO

Der Anleger hat zu bedenken, dass auch die Immobilieninvestition das Risiko eines Totalverlusts birgt. Ein Totalverlustrisiko in der Erwerbsphase kann sich beispielsweise realisieren, wenn der Erwerber die Kosten zum Erwerb der Wohnung und zugleich die Kosten der Fremdfinanzierung trägt, ohne gleichzeitig das Eigentum an der Wohnung zu erhalten. Ein solches Risiko kann insbesondere bestehen, solange zugunsten des Erwerbers noch keine ranggesicherte Auflassungsvormerkung eingetragen ist oder die Globalgläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum vor der Eigentumseintragung zwangsversteigern lassen. Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegenüber Verantwortlichen ist in diesen Fällen möglich, kann jedoch nicht gewährleistet werden. Ein Totalverlustrisiko kann ferner eintreten, wenn das Wohnungseigentum mit erheblichen rechtlichen oder tatsächlichen Mängeln belastet ist, deren Beseitigung wirtschaftlich nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Darüber hinaus kann sich ein Totalverlustrisiko während der Haltdauer der Immobilie verwirklichen. So kann der Anleger beispielsweise aufgrund ausbleibender Mietinnahmen, unerwarteter Kostensteigerungen oder des Scheiterns einer Anschlussfinanzierung außerstande geraten, seine Darlehensverbindlichkeiten zu bedienen. In diesem Fall kann der Darlehensgeber die Zwangsversteigerung der Immobilie betreiben. Soweit der Versteigerungserlös nicht zur vollständigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten ausreicht, bleibt der Anleger grundsätzlich zur Begleichung der verbleibenden Restschuld verpflichtet. In diesem Fall bestehende Zahlungsverpflichtungen können dann sogar den ursprünglich eingesetzten Kapitalbetrag übersteigen. Nicht zuletzt kann sich ein Totalverlustrisiko durch Zerstörung oder Beschädigung der Immobilie ohne entsprechende Versicherungsleistung realisieren.

2. RISIKEN WÄHREND DER INVESTITIONSPHASE

2.1 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Anleger sollte die Finanzierung der geplanten Investition bereits vor Abgabe des Kaufangebots sicherstellen. Anderenfalls kann er seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht fristgerecht nachkommen. Dies kann Ansprüche der Verkäuferin bis hin zur gerichtlichen Durchsetzung offener Forderungen und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nach sich ziehen.

Die Kosten umfassen neben dem Kaufpreis auch Finanzierungskosten einschließlich Kosten für die Bestellung einer Sicherheit, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Kosten für die Vermittlung und die Vermietung der Immobilie sowie gegebenenfalls Kosten für Sachverständige bei der Abnahme. Der Anleger sollte vorab eine detaillierte Kostenaufstellung vornehmen.

Verfügt der Anleger nicht über für den Erwerb der Immobilie ausreichende Eigenmittel oder will er diese nicht einsetzen, muss er bereits vor Abschluss des Kaufvertrages für ausreichende Fremdmittel Sorge tragen.

Die finanzierenden Institute berücksichtigen bei der Vergabe von Kreditmitteln insbesondere die Bonität des Anlegers. Das Kreditinstitut prüft, ob dieser langfristig aufgrund seines eigenen Einkommens in der Lage ist, Darlehen und Zinsen zurückzuzahlen. Insbesondere bei fortgeschrittenem Alter des Anlegers können Kreditinstitute strengere Anforderungen an Tilgung, Eigenkapital oder Laufzeit stellen. Nicht ausgeschlossen ist sogar die Ablehnung der Finanzierung.

Der Einsatz von Fremdmitteln verursacht laufende Ausgaben. Diese umfassen die fristgerechte Tilgung des Darlehens einschließlich der anfallenden Zinsen. Darüber hinaus fallen regelmäßig Kosten für die Bestellung eines Sicherungsmittels an, häufig in Form einer Grundschuld. Auch können weitere Aufwendungen erforderlich sein, beispielsweise für die Beantragung von Fördermitteln oder Abschlussgebühren und Schätzungskosten. Bei Neubaumaßnahmen können bereits vor Fertigstellung der Immobilie Zinsen für ausbezahlte Darlehensmittel anfallen. Darüber hinaus können nach Ablauf einer vereinbarten bereitstellungszinsfreien Zeit Bereitstellungszinsen für noch nicht abgerufene Darlehensanteile entstehen. Diese Aufwendungen sind regelmäßig unabhängig vom Erhalt von Mieteinnahmen zu tragen und gegebenenfalls aus Eigenmitteln oder sonstigen Einnahmen des Anlegers zu decken.

Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung haftet der Anleger für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung des Darlehens gegenüber der Darlehensgeberin. Diese Verpflichtung entfällt nicht, wenn der Anleger beispielsweise aufgrund verzögerter Fertigstellung der Immobilie oder aufgrund von Leerstand, Mietausfall oder Mietkürzung die kalkulierten Mieteinnahmen nicht erzielt. Der Anleger hat stets zu bedenken, dass sich die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit aufgrund privater Umstände, wie etwa der

Verlust des Arbeitsplatzes oder einer längeren Erkrankung, künftig ändern kann. Bei nachhaltigen oder erheblichen Zahlungsrückständen kann die Darlehensgeberin berechtigt sein, das Darlehen außerordentlich zu kündigen. Infolge kann die Darlehensgeberin die Gesamtsumme des gewährten Darlehens zurückverlangen. Kann der Anleger diese nicht aufbringen, folgt die Zwangsverwertung des Anlageobjektes und/oder anderer Sicherheiten. Dies kann zum vollständigen Verlust der Investition und bei fortbestehenden Verbindlichkeiten auch zu erheblichen Belastungen des übrigen Vermögens des Anlegers führen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Laufzeit eines Darlehens und damit die vereinbarten Konditionen für Zins und Tilgung grundsätzlich befristet sind. Sollte am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen nicht vollständig zurückgeführt sein, kann eine Anschlussfinanzierung erforderlich sein. Der Erhalt einer Anschlussfinanzierung kann nicht gewährleistet werden. Unter Umständen können verschärfte Bewertungsmaßstäbe der Kreditinstitute oder gestiegene Zinsen bestehen. Auch kann sich zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung das Verhältnis von Kapitaldienst zu den erzielten Mieteinnahmen aufgrund gestiegener Zinsen zulasten des Anlegers wesentlich verschlechtern. Bei einem Wechsel des Darlehensgebers können zudem weitere Kosten für den Abschluss des Darlehens anfallen.

Die vorzeitige Beendigung eines Darlehensvertrags kann insbesondere Vorfälligkeitsentschädigungen der Darlehensgeberin auszulösen. Bei einer Veräußerung der Immobilie vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit des Darlehens entstehen dem Anleger regelmäßig erheblichen Kosten für die Ablösung der Finanzierung. Sowohl die Haltedauer der Immobilie als auch die Laufzeit des Darlehens sowie die Höhe der Tilgung müssen daher von Beginn an, auch im Hinblick auf ein mögliches Erreichen des Rentenalters, sorgfältig gewählt werden.

2.2 AUSWAHL DES ANLAGEOBJEKTS

2.2.1 LAGE

Zu den wesentlichen wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie gehört ihre Lage. Bei der Wahl der Immobilie sollte sich der Anleger daher sorgfältig über den Standort des Grundstücks informieren. Relevant sind in diesem Zusammenhang Makro- sowie Mikrolage. Während die Makrolage die Stadt oder Region umfasst, in welcher die Immobilie gelegen ist, beschreibt die Mikrolage das direkte Umfeld der Immobilie. Auch bei der Auswahl des Viertels ist mit Sorgfalt vorzugehen. Regelmäßig unterscheidet sich die Mietnachfrage hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnlagen innerhalb des Ortes erheblich, was auch für die künftige Wertentwicklung von Relevanz ist. Gleiches lässt sich aufgrund vielfältiger positiver und negativer Standortfaktoren im direkten Umfeld der Immobilie auch innerhalb eines Stadtviertels beobachten. Hierzu gehören unter anderem die Anbindung an das Verkehrsnetz, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. Dem Anleger ist daher zu raten, sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von

der Lage der Immobilie und deren direkter Umgebung zu verschaffen. Auch die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des jeweiligen Standortes können einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes haben.

Selbst bei einem positiven Ergebnis der Prüfung aller Faktoren muss sich der Anleger aber darüber im Klaren sein, dass es sich lediglich um eine Momentaufnahme handelt. Daraus lässt sich die zukünftige Entwicklung der Investition nur eingeschränkt prognostizieren. Veränderungen der wirtschaftlichen, demografischen oder infrastrukturellen Rahmenbedingungen können sich künftig nachteilig auf die Werthaltigkeit der Immobilie auswirken. So kann es etwa zu Standortschließung großer Arbeitgeber, Abbau öffentlicher Infrastruktur oder einer Verschlechterung der Umweltbedingungen kommen. Ebenso können sich Veränderungen der Wohn- und Lebensgewohnheiten der Bevölkerung negativ auf die Nachfrage sowie die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise auswirken.

2.2.2 ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT UND GRUND UND BODEN (INSB. ALTLASTEN) / GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Soweit gesetzlich zulässig und vertraglich vereinbart, kann die Haftung der Verkäuferin für bestimmte Eigenschaften von Grund und Boden, insbesondere bei Vertragsschluss unbekannte Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen oder tatsächliche Abweichung von den örtlich erkennbaren Grundstücksgrenzen, eingeschränkt oder ausgeschlossen sein. Verwirklichen sich entsprechende Risiken, besteht nicht in jedem Fall Ansprüche des Anlegers auf Beseitigung des Mangels oder auf Schadensersatz. Dies kann für den Anleger zu zusätzlichem finanziellem Aufwand oder sonstigen Einschränkungen bei der Nutzung und Verwertung der Immobilie führen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück oder im Baugrund bislang unbekannte Altlasten, Bodenverunreinigungen, archäologische Funde, kontaminiertes Grundwasser oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Die Beseitigung oder Sicherung solcher Belastungen kann zu erheblichen Kosten, behördlichen Auflagen, Bauverzögerungen oder sonstigen Einschränkungen der Nutzung und Werthaltigkeit der Immobilie führen.

Weitere Einzelheiten zu den Altlasten können Abschnitt [\[B.1.3\]](#) dieses Prospekts entnommen werden.

2.3 KAUFVERTRAG

Der Erwerb einer Immobilie erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages. Dadurch entstehen nicht unerhebliche Notarkosten, die zusätzlich zum Kaufpreis durch den Käufer zu tragen sind.

Die Beurkundung erfolgt grundsätzlich in Anwesenheit der Vertragsparteien vor dem Notar. In der Praxis, so auch hier, ist die Verkäuferin jedoch häufig nicht persönlich bei der Beurkundung anwesend. Stattdessen handelt ein vollmachtloser Vertreter für die Ver-

käuferin. Die von diesen abgegebenen Erklärungen bedürfen daher der nachträglichen Genehmigung durch die Verkäuferin. Die Kosten der nachträglichen Genehmigung trägt die Verkäuferin. Eine Verpflichtung der Verkäuferin zur Erteilung der Genehmigung besteht nicht. Wird die Genehmigung nicht erteilt, hat der Käufer die bis dahin entstandenen Notar- und sonstigen Transaktionskosten dennoch zu tragen.

Der Käufer ist grundsätzlich an den geschlossenen Kaufvertrag gebunden. Das nachträgliche Lösen von dem Vertrag, etwa durch Rücktritt, Widerruf oder Anfechtung, ist nur begrenzt unter gesetzlich oder vertraglich festgelegten Voraussetzungen möglich. Hat der Käufer ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags abgegeben, ist ein Widerruf dieser Willenserklärung nur bis zu deren Zugang bei der Verkäuferin möglich, soweit nicht besondere gesetzliche Rechte eingreifen. Eine Verpflichtung der Verkäuferin, das Angebot anzunehmen, besteht nicht. Dies gilt insbesondere im Falle der Änderung des Angebotstextes ohne Rücksprache mit der Verkäuferin.

Der Erwerb der Immobilie erfolgt zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis. Entsprechend der Regelung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfolgt die Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt. Hiernach kann die Verkäuferin bis zu sieben Teilbeträge für festgelegte Bauleistungen in Rechnung stellen. Trotz Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungsplans kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhe der jeweiligen Rate nicht dem Wert der erbrachten Bauleistung entspricht. Der Anleger sollte vor Zahlung einer Rate überprüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Bautenstand dem tatsächlichen Bautenstand entspricht. Zahlt der Anleger trotz nachgewiesener Fälligkeit eine Rate nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfrist, kann die Verkäuferin für die Zeit des Verzuges Verzugszinsen verlangen. Zur Absicherung der rechtzeitigen Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel sieht das Gesetz zugunsten des Erwerbers grundsätzlich eine Sicherheit in Höhe von fünf Prozent des Vergütungsanspruchs vor. Diese kann regelmäßig durch eine entsprechende Bürgschaft gestellt werden. Auch die Stellung einer solchen Sicherheit gewährleistet weder die vollständige Mangelfreiheit noch die fristgerechte Fertigstellung des Bauvorhabens.

Hat der Anleger bereits vor Abschluss des Kaufvertrages einen Finanzierungsvertrag geschlossen, bleibt er an diesen zumeist auch dann gebunden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages scheitert. Bei Auflösung des Darlehensvertrages kann das Kreditinstitut berechtigt sein, eine hohe Nichtabnahmeentscheidung zu verlangen.

2.4 GEPLANTE BAUAUSFÜHRUNG UND VERZÖGERUNGEN WÄHREND DER BAUPHASE

Die in diesem Prospekt beschriebene Anlage ist noch nicht errichtet. Der geschuldete Leistungsumfang der geplanten Bauausführung ergibt sich grundsätzlich aus der Baubeschreibung und den sonstigen vertraglichen Vereinbarungen.

Ungünstige Grundriss- und Ausstattungsmerkmale, etwa fehlende oder unzureichende

Abstellflächen, Durchgangszimmer oder von außen leicht einsehbare Bereiche, können die Vermietbarkeit sowie den Verkehrswert der Immobilie beeinträchtigen. Entsprechendes gilt für fehlende, veraltete oder nicht marktgerechte technische Ausstattungen. Der Anleger sollte daher die Baubeschreibung und die sonstigen Objektunterlagen sorgfältig prüfen.

Die Verkäuferin kann sich, soweit gesetzlich zulässig, vorbehalten, von der dargestellten Planung abweichende Änderungen vorzunehmen, sofern diese den Wert, die Gebrauchstauglichkeit und die vertragsgemäße Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Solche Anpassungen können beispielsweise aufgrund von Erfordernissen hinsichtlich der Statik oder des Brand- und Schallschutzes erforderlich werden.

Während der Bauphase erfolgt eine stichprobenartige Qualitätsüberwachung durch einen ausreichend erfahrenen und unabhängigen Bausachverständigen. Dieser schuldet die fachgerechte, rechtzeitige und nachvollziehbare Durchführung vereinbarter Prüfungen sowie die Erstellung eines entsprechenden Prüfberichts. Dies dient der frühzeitigen Erkennung von Abweichenden Vertragsunterlagen, den öffentlich-rechtlichen Anforderungen, den Herstellervorgaben sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den vereinbarten Qualitätsstandards. Zu diesem Zwecke nimmt der Sachverständige eine Sicht- und Plausibilitätsprüfung der zugänglichen und zum Begehungszeitpunkt prüfbaaren Bauteile und Anlagen vor. Grundsätzlich nicht umfasst sind zerstörende Prüfungen, Laboruntersuchungen, statische Nachrechnungen, vollständige Planprüfung, Fachplanung, Bauleitung, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator-Leistungen, behördliche Prüfungen sowie Mess- und Funktionsprüfungen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass sämtliche Bauleistungen innerhalb des späteren Sondereigentums Gegenstand der Qualitätsüberwachung sind. Die Qualitätsüberwachung begründet keine Verpflichtung des Prüfers zur Durchsetzung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Bei dem Erwerb einer noch zu errichtenden Neubauimmobilie können im Rahmen der Bauphase Umstände eintreten, die zu einer Verzögerung der Fertigstellung oder gar Einstellung der Bauleistungen führen können. Durch Verzögerungen bei der Fertigstellung können aufseiten des Anlegers erhöhte Finanzierungskosten oder Deckungslücken bei der Liquiditätsplanung entstehen. Der Anleger sollte in jedem Fall geringere Terminüberschreitungen einkalkulieren.

Ist im Kaufvertrag ein Fertigstellungstermin zugesagt, können dem Anleger bei Terminüberschreitung Zahlungsansprüche aus Verzug zustehen. Zahlungsansprüche setzen jedoch grundsätzlich ein Verschulden der Verkäuferin für die der Verzögerung zugrunde liegenden Umstände voraus. An diesem kann es beispielsweise in Fällen höherer Gewalt, Auffinden bisher unbekannter Altlasten oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen fehlen.

Eine Verzögerung kann insbesondere auch dann eintreten, wenn zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch keine Wohnungsgrundbücher angelegt werden können.

Denn die Verkäuferin hat auf die Dauer der erforderlichen behördlichen Verfahren grundsätzlich keinen Einfluss.

Der Anleger trägt das Risiko und die Kosten der gerichtlichen Durchsetzung seiner Ansprüche sowie das Risiko einer fehlenden Leistungsfähigkeit oder Insolvenz der Verkäuferin.

2.5 ABNAHME UND MÄNGELGEWÄHRLEISTUNG

Ist das erworbene Objekt mangelhaft, stehen dem Erwerber grundsätzlich Mängelgewährleistungsrechte zu.

So können Nacherfüllungsansprüche, Ansprüche auf Selbstvornahme der Mängelbeseitigung, Schadensersatz- oder Aufwendungsansprüche sowie Rücktritts- oder Minderungsrechte bestehen. Nicht jedes Abweichen des Objekts von der Baubeschreibung stellt einen Mängelgewährleistungsrechte auslösenden Mangel dar. Soweit sich die Verkäuferin in gesetzlich zulässiger Weise Änderungen der Bauausführung vorbehalten hat, können hieraus regelmäßig keine Ansprüche hergeleitet werden. Auch geringfügige optische oder technisch unvermeidbare Abweichungen stellen nicht zwangsläufig einen Mangel dar. Zudem ist regelmäßig im gesetzlich zulässigen Umfang die Haftung für Mängel durch den Vertragspartner im Vertrag ausgeschlossen. Selbst bei Bestehen von Gewährleistungsansprüchen kann nicht ausgeschlossen werden, dass ausführende Bauunternehmen oder Nachunternehmer zwischenzeitlich nicht mehr leistungsfähig oder insolvent sind. Auch kann die Beseitigung von Mängeln Zeit in Anspruch nehmen und vorübergehende Nutzungsbeeinträchtigungen verursachen. Soweit Mängel das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen von Mitwirkungs- oder Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergeinschaft abhängig sein.

Nach der Fertigstellung der Immobilie erfolgt die Abnahme. Mit der Abnahme wird die Leistung im Wesentlichen als vertragsgerecht gebilligt. Grundsätzlich erfolgt die Abnahme durch den Käufer. Der Käufer kann hierfür auch einen unabhängigen Bausachverständigen, bevollmächtigen.

Die Abnahme ist mit erheblichen rechtlichen Folgen verbunden. Sind dem Anleger bei der Abnahme Mängel bekannt, sollte er diese anzeigen und sich seine Rechte wegen dieser Mängel ausdrücklich vorbehalten. Andernfalls können Mängelrechte insoweit ausgeschlossen sein. Die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel kann nicht verweigert werden. Dem Erwerber sollte bewusst sein, dass nicht sämtliche Mängel bei der Abnahme erkennbar sind, sondern sich erst nach Bezug oder im laufenden Betrieb der Immobilie Mängel zeigen können. Auch hinsichtlich solcher verdeckten Mängel bestehen jedoch grundsätzlich Mängelgewährleistungsrechte. Nach erfolgter Abnahme hat grundsätzlich der Erwerber darzulegen und zu beweisen, dass ein geltend gemachter Mangel bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorhanden war und nicht erst später verursacht wurde. Ferner kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Abnahme als erfolgt gelten, wenn der Anleger die Abnahme trotz angemessener Fristsetzung und Hinweis auf die Folgen

nicht erklärt. Gleiches kann im Einzelfall gelten, wenn der Anleger die Nutzung seines Sondereigentums, sei es selbst oder durch Vermietung an Dritte, aufnimmt. Nicht zuletzt beginnt regelmäßig mit der Abnahme die Verjährungsfrist hinsichtlich möglicher Mängelgewährleistungsrechte. Dem Anleger ist daher zu raten, die Mangelfreiheit des Sonder- und Gemeinschaftseigentums vor der Abnahme ausführlich zu prüfen und erkannte Mängel umgehend zu rügen. Er kann auf seine Kosten einen Sachverständigen zur Abnahme hinzuziehen. Mit der Abnahme beginnt zudem die Verjährungsfrist zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen. Für bestimmte bewegliche Ausstattungsgegenstände, wie beispielsweise eine Einbauküche, können kürzere gesetzliche Verjährungsfristen gelten als für die Bauleistungen selbst. Nach Ablauf dieser Frist wird der Anleger regelmäßig keinen finanziellen Ausgleich für auftretende Mängel erhalten, sondern muss die Kosten für die Beseitigung der Mängel selbst aufbringen. Daher ist anzuraten, rechtzeitig vor Ende dieser Frist eine Bestandsaufnahme durchzuführen oder durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen und Fälle bestehender Mängel sich daraus ergebende Rechte gegenüber der Verkäuferin durchzusetzen. Die dabei entstehenden Kosten für die Begutachtung sowie im Rahmen der Durchsetzung eventuell anfallende Anwalts- und Gerichtskosten hat zunächst der Anleger zu tragen. Darüber hinaus trägt er das Risiko mangelnder Leistungsfähigkeit der Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt.

2.6 INSOLVENZ DER VERKÄUFERIN

Es besteht das Risiko der Insolvenz und damit dauerhaften Leistungsunfähigkeit der Verkäuferin nach Abschluss des Kaufvertrags. Zwar wird der Anspruch des Anlegers auf Eigentumsübertragung durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung grundsätzlich abgesichert. Nicht gesichert ist jedoch die Fertigstellung der von der Verkäuferin geschuldeten Bauleistungen. Für diese muss der Anleger, gegebenenfalls mit den weiteren Miteigentümern, in diesem Fall häufig selbst Sorge tragen. Ein solches Vorgehen ist mit einem erheblichen organisatorischen und finanziellen Mehraufwand verbunden und setzt Einigkeit zwischen allen Miterwerbern, insbesondere auch hinsichtlich der Kostentragung, voraus. Regelmäßig erhöhen sich die Baukosten im Falle einer Insolvenz der Verkäuferin und die Fertigstellung verzögert sich. Auch das endgültige Scheitern der Investition ist nicht ausgeschlossen. Daneben können sodann Zahlungsansprüche gegen die Verkäuferin, die sich bei Mängeln der Immobilie aus Mängelgewährleistungsrechten oder aufgrund von Verzögerungen ergeben, nicht mit Erfolg durchgesetzt werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit dem Insolvenzverfahren zusätzliche Kosten entstehen oder Forderungen wegen öffentlicher Lasten, Gebühren oder gemeinschaftsbezogener Kosten geltend gemacht werden, soweit hierfür nach Gesetz oder Vertrag eine Haftung des Erwerbers besteht.

3. RISIKEN WÄHREND DER BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

3.1 WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Der Erwerber einer Wohnung wird spätestens mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG). Der Erwerber erhält Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum ist das dem einzelnen Wohnungseigentümer ausschließlich zustehende Eigentum an den nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Räumen sowie den hierzu gehörenden Bestandteilen. Hingegen gehören zu dem Gemeinschaftseigentum grundsätzlich die im Miteigentum aller Wohnungseigentümer stehenden Teile des Grundstücks und Gebäudes. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen.

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von der Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung durch Beschlüsse getroffen. Grundsätzlich erfordert die Beschlussfassung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Einzelne muss diese Beschlüsse, auch wenn er anderer Auffassung ist, gegen sich gelten lassen und damit verbundene Einschränkungen und Kosten mittragen. Will der Erwerber an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, muss er an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Dies erfordert in der Regel eine persönliche Anwesenheit oder, soweit vorgesehen, die digitale Teilnahme. Die Einladung zur Eigentümerversammlung enthält grundsätzlich die Gegenstände der Beschlussfassung (Tagesordnung).

Der WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist in der Teilungserklärung festgelegt. Diese umfasst auch die Gemeinschaftsordnung, der sich der Anleger mit Eintritt in die WEG unterwirft. Daher ist der Anleger gehalten, den Inhalt der Teilungserklärung (s. Abschnitt [B.1.5]) bereits vor Erwerb der Immobilie vollumfänglich zur Kenntnis zu nehmen.

3.1.1 KOSTEN UND VERWALTUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trägt grundsätzlich die Kosten der Bewirtschaftung und der Instandhaltung, Instandsetzung und der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Jeder Eigentümer ist gegenüber den Miteigentümern verpflichtet, seinen Anteil an diesen gemeinschaftlichen Kosten zu tragen. Fallen Wohnungseigentümer mit ihren Beiträgen aus, kann dies zu Liquiditätsengpässen der Gemeinschaft führen. Die Gemeinschaft kann in diesem Fall gehalten sein, zusätzliche Beiträge oder Sonderumlagen zu beschließen, die von den übrigen Eigentümern aufzubringen sind.

Die für das Wirtschaftsjahr erwarteten Kosten werden im Rahmen eines Wirtschaftsplanes aufgestellt. Der Wirtschaftsplan wird durch die Eigentümergeinschaft beschlossen. Mit dem Beschluss entsteht die Verpflichtung des Einzelnen, die beschlossenen Vorschüsse, das sogenannte Hausgeld, zu zahlen. Dieses berechnet sich nach festgelegten Verteilungsschlüsseln, regelmäßig der Miteigentumsquote. Die Zahlungen werden mit dem im

Wirtschaftsplan festgelegten Terminen fällig. Die Zahlungspflicht des Eigentümers besteht unabhängig von einem erwarteten Mietertrag bei Vermietung des Sondereigentums. Auch in diesem Fall kann das Hausgeld nicht in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden. Die nicht umlagefähigen Kosten muss der Anleger in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen. Zu den nicht umlagefähigen Kosten zählen insbesondere die Kosten der Verwaltung, der Instandsetzung sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Letztere ist ein Geldvermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, das für zukünftige Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum angespart wird. Sie dient der Sicherung größerer Reparaturen und Instandhaltungen. Die Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Sie kann während der Haltedauer der Immobilie ihrer Höhe nach Schwankungen unterworfen sein. Reicht die Erhaltungsrücklage nicht aus, kann die Eigentümergemeinschaft zur Finanzierung notwendiger Maßnahmen Sonderumlagen beschließen. Da weder die Zuführung zur Erhaltungsrücklage noch Sonderumlagen auf den Mieter umgelegt werden können, sind diese vom Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Sie mindern daher die Rendite der Kapitalanlage und können die Liquidität sowie das Vermögen des Eigentümers belasten. Gleiches gilt für nicht umlagefähige Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Kleine Reparaturen werden häufig aus den laufenden Mitteln der Gemeinschaft finanziert und erhöhen damit die von den Wohnungseigentümern zu tragenden Kosten beziehungsweise die im Wirtschaftsplan festzusetzenden Hausgeldvorschüsse.

Die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten, der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Zuführungen zur Erhaltungsrücklage lässt sich für die gesamte Haltedauer der Immobilie nicht verlässlich prognostizieren. Insbesondere aufgrund von Preissteigerungen im Bau- und Handwerksbereich, geänderten gesetzlichen Anforderungen oder unerwarteten Instandsetzungsmaßnahmen können sich die laufenden Belastungen des Wohnungseigentümers künftig erhöhen.

Regelmäßig, so auch hier, ist die Verwalterin des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalterin) bereits vorab bestimmt. Mit der WEG-Verwalterin soll ein Verwaltervertrag geschlossen werden. Zu weiteren Einzelheiten siehe Abschnitt [\[B.1.6\]](#) dieses Prospekts.

3.1.2 KOSTEN UND VERWALTUNG DES SONDEREIGENTUMS

Die Nutzung und Bewirtschaftung seines Sondereigentums obliegen dem Erwerber. Er kann sein Sondereigentum selbst beziehen, an Dritte vermieten oder leer stehen lassen. Das Sondereigentum vermittelt dem Eigentümer insoweit eine umfassende Herrschafts- und Nutzungsbefugnis. Diese unterliegt jedoch den gesetzlichen Schranken des Wohnungseigentumsrechts sowie den sich aus der Teilungserklärung insbesondere der Gemeinschaftsordnung ergebenden Schranken. Die entstehenden Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums trägt der Erwerber allein. Insbesondere ist ein Rückgriff auf die Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ausgeschlossen. Vermietet der Erwerber sein Sondereigentum, sind diese Kosten bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache grundsätzlich von dem Vermieter zu tragen und

können grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden. Sie gehören weder zu den umlagefähigen Betriebskosten noch können sie ohne besondere vertragliche Grundlage auf den Mieter abgewälzt werden. Hiervon unberührt bleiben gesetzlich zulässige oder wirksam vereinbarte Ausnahmen, insbesondere Kleinreparaturklauseln in Mietverträgen.

Der Anleger kann ein Verwaltungsunternehmen mit der Betreuung seines Sondereigentums beauftragen (SE-Verwalterin). Dies löst jedoch zusätzliche Kosten beim Anleger aus. Die SE-Verwalterin kann im Rahmen einer erteilten Vollmacht die ihr vertraglich übertragenen Verwaltungsaufgaben gegenüber Mietern, der Eigentümergemeinschaft und der WEG-Verwalterin wahrnehmen. Der genaue Umfang der Sondereigentumsverwaltung sowie die für die jeweiligen Leistungen zu entrichtende Gebühr werden in einem gesondert abzuschließenden Dienstleistungsvertrag (hier: „Miet-Verwaltervertrag“) geregelt, der deswegen vor Abschluss sorgfältig geprüft werden sollte. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung können grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden. Es steht dem Anleger frei, sein Sondereigentum auch selbst zu verwalten. Er sollte dann sicherstellen, dass er fachlich und zeitlich in der Lage ist, sämtliche Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung wahrzunehmen. In der Praxis kann die Auswahl eines geeigneten Sondereigentumsverwalters eingeschränkt sein, da manche Verwaltungsunternehmen die Verwaltung einzelner Wohnungen nicht oder nur zu vergleichsweise hohen Kosten übernehmen. Kann nur die Verwalterin des Gemeinschaftseigentums mit der Bewirtschaftung des Sondereigentums beauftragt werden, besteht das Risiko von Interessenkonflikten, die sich zum Nachteil des Anlegers auswirken können. Insoweit ist der Anleger gehalten, sich regelmäßig von der ordentlichen und vertragsgemäßen Verwaltung seines Sondereigentums zu überzeugen. Auch bei Einschaltung einer Sondereigentumsverwalterin kann nicht gewährleistet werden, dass das Sondereigentum dauerhaft vermietet wird oder Mietforderungen vollständig realisiert werden können.

Für den Erwerber optional ist bereits der Abschluss eines Sondereigentumsverwaltervertrages mit der für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums vorgesehenen Verwalterin vorgesehen. Die Abrechnung der Kosten für die Neuvermietung erfolgt erfolgsabhängig nach tatsächlichem Aufwand und ohne Kostenbegrenzung des anfallenden Aufwands. Zu weiteren Einzelheiten siehe Abschnitt [\[B.1.6.2\]](#) dieses Prospekts.

3.2 NUTZUNGSKONZEPT – EIGENNUTZUNG ODER VERMIETUNG

Der Erwerb einer Immobilie eröffnet dem Anleger die Möglichkeit, die Immobilie selbst zu nutzen oder an Dritte zu vermieten. Es obliegt dem Anleger zu prüfen, ob das angebotene Objekt sich für die geplante Nutzungsart eignet. Die laufenden Kosten fallen unabhängig von der Nutzungsart an. Auch steht dem Anleger der Wechsel der Nutzungsart während der Haltedauer frei. Entscheidet er sich für eine Vermietung, sind jedoch die mietrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Insbesondere kann ein bestehendes Mietverhältnis durch den Vermieter nur unter den gesetzlich festgelegten, engen Voraussetzungen beendet werden. Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses setzt grundsätzlich das Vorliegen eines gesetzlich anerkannten Kündigungsgrundes

voraus und ist regelmäßig an Fristen gebunden. Eine Eigenbedarfskündigung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Daher scheidet eine kurzfristige Eigennutzung häufig aus. Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, sind die hinzutretenden Risiken und Kosten einer vermieteten Immobilie in die Abwägung einzustellen. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung sowie hieraus resultierende Mietminderungen, Schadensersatzforderungen, Vermietungsrisiken oder Rechtsverfolgungskosten können die Erträge aus der Vermietung beeinträchtigen und die Rentabilität der Investition mindern. Erwerber sollten diese Umstände bei ihrer Investitionsentscheidung und Ertragskalkulation berücksichtigen.

3.2.1 VERMIETBARKEIT UND MIETERTRAG

Strebt der Anleger die Vermietung der Immobilie an, kommt es für die Kapitalanlage wesentlich auf den voraussichtlichen Mietertrag an. Eine Garantie für die Vermietbarkeit zu einem bestimmten Mietzins wird durch die Verkäuferin nicht übernommen. Der Anleger trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Einnahmen erzielt. Zudem ist er darauf hinzuweisen, dass eine künftige Mieterhöhung nur in dem gesetzlich beschränkten Umfang möglich ist. Soweit keine besondere gesetzliche Grundlage eingreift, kann eine Anpassung der Miete grundsätzlich lediglich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Hierbei sind die gesetzlichen Voraussetzungen, Fristen und formellen Anforderungen zu beachten. Darüber hinaus ist die Höhe möglicher Mieterhöhungen innerhalb bestimmter Zeiträume durch die gesetzlichen Kappungsgrenzen begrenzt. Hiernach darf die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 20 % erhöht werden. In Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze kann die zulässige Erhöhung auf 15 % beschränkt sein. Ferner können Regelungen über die sogenannte Mietpreisbremse zu berücksichtigen sein, die von den jeweiligen Landesregierungen durch Rechtsverordnung in festgelegten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bestehen können. Danach darf die bei Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbarte Miete grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Gesetzliche Ausnahmen, insbesondere für bestimmte Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen, bleiben hiervon unberührt. Der Bestand und die konkrete Ausgestaltung mietpreisrechtlicher Regelungen können sich durch künftige Gesetzesänderungen ändern. Deswegen darf der Anleger eine solche Entwicklung bei seinen Prognosen und Renditeerwartungen nicht außer Acht lassen. Die Ertragsentwicklung einer vermieteten Wohnung kann durch mietrechtliche Vorgaben zur Wohnflächenberechnung beeinflusst werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist bei Mieterhöhungen sowie bei der Umlage von Betriebskosten nach Wohnflächenanteilen grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich. Mangels abweichender Vereinbarung erfolgt die Berechnung regelmäßig nach den anerkannten wohnflächenrechtlichen Berechnungsmethoden, insbesondere der Wohnflächenverordnung. Nach der Wohnflächenverordnung werden die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen grundsätzlich zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer Grundfläche als Wohnfläche berücksichtigt. Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der kalkulierten Wohnfläche können sich nachteilig auf die Höhe der erzielbaren

Mieten sowie auf die Umlage von Betriebskosten auswirken. Erwerber sollten daher auf eine klare Dokumentation der Wohnfläche und ihrer Berechnungsgrundlage achten.

3.2.2 LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO

Eine Erstvermietungsgarantie wird durch die Verkäuferin nicht übernommen. Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen. Es können Umstände eintreten, die zu einem vorübergehenden Leerstand der Wohnung führen. Dies kann sich beispielsweise daraus ergeben, dass die Herstellung der Bezugsfertigkeit zu einem Zeitpunkt erfolgen kann, an welchem eine Vielzahl gleichwertiger Wohnungen zur Vermietung angeboten werden. Gleichwohl muss der Anleger auch bei Leerstand sämtliche anfallenden Kosten tragen. Er hat daher das bestehende Leerstandsrisiko zu berücksichtigen. Dieses kann sich nicht nur bei der Erstvermietung realisieren. Auch eine Neuvermietung nach erfolgtem Auszug eines bisherigen Mieters kann dazu führen, dass keine Mieterträge bei dennoch laufenden Kosten erzielt werden.

Ferner wird eine Gewähr für die Bonität eines Mieters nicht übernommen. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Zu berücksichtigen ist daher das Risiko ausbleibender Zahlungen von Mieten oder Betriebskostenumlagen. Eine vollständige Überprüfung der künftigen Bonität eines Mieters ist regelmäßig nicht möglich. Bei Nichtzahlung der Miete hat der Anleger darüber hinaus die Kosten und Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen.

Dem Erwerber ist daher anzuraten, ein Leerstands- und Mietausfallrisiko in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

3.2.3 MÄNGELGEWÄHRLEISTUNG

Die Eigentumswohnung ist dem Mieter bei Mietbeginn in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietdauer zu erhalten. Bestehen bei Überlassung der Mietsache Mängel, oder treten diese während der Mietzeit auf, ist in der Regel der Vermieter zur Beseitigung der Mängel verpflichtet. Auch können Mängel der Mietsache den Mieter zur Mietminderung berechtigten oder Zahlungsansprüche gegen den Vermieter auslösen. Der Mieter kann auch berechtigt sein, bestehende Mängel selbst zu beseitigen und von dem Vermieter Ersatz der aufgewendeten Kosten zu verlangen. Zu beachten ist, dass auch nicht beseitigte Baumängel einen Mietmangel darstellen können. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums entstehen. Letzteres ist nicht stets durch die Erhaltungsrücklage gedeckt.

3.2.4 INSTANDHALTUNGS- UND SANIERUNGSRISIKEN

Die Investition in eine Immobilie stellt regelmäßig eine langfristige Investition dar und

erfordert daher auch eine langfristige Planung einschließlich der rechtzeitigen Vorsorge für künftig notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs-, und Sanierungsmaßnahmen. Der Zeitpunkt, Umfang und die Kosten solcher Maßnahmen lassen sich im Voraus nicht zuverlässig prognostizieren.

Der Erwerber hat die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums grundsätzlich selbst zu tragen. Hierzu zählen auch Aufwendungen für mitvermietete Ausstattungsgegenstände und technische Einrichtungen, wie beispielsweise Bodenbeläge, Sanitäranlagen, Rollläden, Fensterbestandteile, Einbauküchen oder sonstige dem Sondereigentum zuzuordnende Bauteile und Einrichtungen. Daneben ist der Erwerber an den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls Sanierung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums beteiligt. Die Finanzierung solcher Maßnahmen erfolgt regelmäßig aus der von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gebildeten Erhaltungsrücklage. Reichen die vorhandenen Mittel hierfür nicht aus, kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Erhebung von Sonderumlagen beschließen. Die Höhe der laufenden Zuführungen zur Erhaltungsrücklage sowie der zukünftig erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungskosten kann sich während der Haltedauer der Immobilie verändern. Insbesondere Preissteigerungen im Bau- und Handwerksbereich, geänderte technische Anforderungen, behördliche Auflagen, gesetzliche Änderungen oder bislang nicht erkennbare Schäden können zu zusätzlichen finanziellen Belastungen führen.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Modernisierungsmaßnahmen erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll werden, um die Vermietbarkeit, Gebrauchstauglichkeit oder Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie zu erhalten. Solche Maßnahmen können erhebliche Kosten verursachen und die Rentabilität der Investition beeinträchtigen. Bei vermietetem Sondereigentum sind Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung grundsätzlich vom Vermieter zu tragen und können regelmäßig nicht auf den Mieter umgelegt werden. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Erhaltung oder Verbesserung der Immobilie erforderlichen Maßnahmen einen höheren finanziellen Aufwand verursachen als ursprünglich angenommen. Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber darüber hinaus das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Dies kann die laufende Liquidität des Erwerbers belasten und die mit der Investition erzielbare Rendite vermindern. Es wird daher empfohlen, neben den laufenden Bewirtschaftungskosten angemessene finanzielle Reserven für künftig anfallende Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen.

3.2.5 SCHÖNHEITSREPARATUREN

Bei der Vermietung von Wohnraum werden Schönheitsreparaturen, insbesondere Maler- und Tapezierarbeiten, häufig durch vertragliche Vereinbarungen ganz oder teilweise auf den Mieter übertragen. Die Wirksamkeit entsprechender Vertragsklauseln hängt jedoch von ihrer konkreten Ausgestaltung und den Umständen des Einzelfalls ab. Die Rechtsprechung hat zahlreiche Formulierungen für unwirksam erklärt. Es kann daher nicht ausge-

schlossen werden, dass der Erwerber Schönheitsreparaturen trotz entsprechender mietvertraglicher Regelungen ganz oder teilweise auf eigene Kosten durchführen muss.

3.2.6 ENERGIEAUSWEIS

Bei der Vermietung der Wohnung sind die jeweils geltenden energierechtlichen Vorschriften zu beachten. Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, einem Mietinteressenten einen gültigen Energieausweis zugänglich zu machen und diesen dem Mieter nach Abschluss des Mietvertrages zu übergeben. Darüber hinaus können bei der Vermietung bestimmte Angaben aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen zu veröffentlichen sein. Der Erwerber sollte daher darauf achten, dass ihm der Energieausweis rechtzeitig übergeben wird. Änderungen energierechtlicher Vorschriften oder Anforderungen an Gebäude können künftig zusätzliche Investitions-, Modernisierungs- oder Sanierungskosten verursachen und sich nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit der Investition auswirken.

3.3 ESG-, KLIMA- UND ENERGIERISIKEN

Die wirtschaftliche Entwicklung der Immobilie kann durch gesetzliche, regulatorische oder marktseitige Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz beeinflusst werden. Künftige Änderungen gesetzlicher Vorgaben, insbesondere im Energie- und Klimaschutzrecht, können zusätzliche Modernisierungs-, Sanierungs- oder Anpassungsmaßnahmen erforderlich machen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Anforderungen von Mietern, Kreditinstituten, Investoren oder Behörden an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden verschärfen. Dies kann die Vermietbarkeit, Finanzierbarkeit oder den Wert der Immobilie beeinträchtigen. Ferner können klimabedingte Ereignisse wie Starkregen, Hochwasser, Hitzeperioden oder Stürme zu Schäden an der Immobilie, höheren Bewirtschaftungskosten oder steigenden Versicherungsprämien führen. Die Verwirklichung solcher Risiken kann zusätzliche Kosten verursachen und die Ertragskraft sowie den Wert der Immobilie mindern.

4. RISIKEN WÄHREND DER EXITPHASE (WIEDERVERÄUSSERUNG)

Eine zuverlässige Prognose hinsichtlich der möglichen Wertsteigerung der Immobilie wird durch die Prospektherausgeberin nicht aufgestellt. Zu beachten ist, dass eine mögliche Wertsteigerung selten linear verläuft, sondern natürlichen Marktschwankungen und -korrekturen unterworfen ist.

Der Anleger hat zudem zu berücksichtigen, dass ihm durch den Erwerb der Immobilie Kosten entstehen, die sich nicht im Substanzwert der Immobilie niederschlagen, sondern zunächst durch eine entsprechend lange Haltedauer und die daraus erwartete Wertsteigerung kompensiert werden müssen. Denn neben den Kaufpreis treten auch nicht wertbildende Bestandteile, wie beispielsweise die Finanzierungskosten, Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer oder weitere Dienstleistungskosten, wie Aufwendungen

für den Vertrieb.

Sollte der Anleger vermieten hat er zudem zu beachten, dass eine Veräußerung grundsätzlich nur im vermieteten Zustand erfolgen kann. Insofern scheidet der Verkauf an einen Interessenten, der eine Wohnung zur unmittelbaren Eigennutzung erwerben will, regelmäßig aus, sodass ein Kapitalanleger als Käufer gefunden werden muss. In diesem Fall wird sich ein zu erzielender Verkaufspreis im Wesentlichen auf der Basis des Risiko-Rendite-Profiles – zu erwirtschaftende Mietrendite im Verhältnis zur Einnahmensicherheit der Immobilie – bilden, die dann im Vergleich zu anderen, alternativen Vermögensanlagen zu bewerten ist. Ein Investitionsstau im Gemeinschafts- oder Sondereigentum oder Streitigkeiten mit Mietern oder Miteigentümern führen in der Regel zu Preisabschlägen.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten ist es möglich, dass der realisierte Verkaufserlös die insgesamt aufgebrachten Anschaffungskosten unterschreitet und sich daher ein Verlust einstellt. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Anleger aufgrund von persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen gezwungen ist, die Immobilie kurz- oder mittelfristig vor Ablauf der geplanten Haltedauer zu veräußern. Ist die Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch mit einer Finanzierung belastet, besteht zudem das Risiko, dass der erzielte Verkaufspreis nicht ausreicht, um das Fremdkapital vollständig abzulösen. In diesem Fall ist der Anleger gezwungen, den sich ergebenden Fehlbetrag aus anderen Vermögenswerten zu decken.

5. RECHTLICHE UND STEUERLICHE RISIKEN

Die Beschreibung des vorliegenden Angebotes beruht auf den im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese zukünftig ändern und sich daraus Nachteile für den Anleger ergeben. So ist es zum Beispiel denkbar, dass Gesetzgebung und Rechtsprechung künftig die Möglichkeiten der Kündigung und der Mieterhöhung oder die Berechnung von Mietflächen verändern. Dies kann die Renditeprognose des Anlegers verschlechtern. Ebenso ist es möglich, dass der Anleger durch die Einführung gesetzlicher Auflagen und Verpflichtungen, insbesondere in den Bereichen des Schall- und Brandschutzes, der Energieeffizienz, des Klimaschutzes, der Emissionsbegrenzung oder der Gebäudesicherheit, während der Haltedauer der Immobilie zu unerwarteten Investitionen gezwungen wird.

Die Nutzung, Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilie unterliegt öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Änderungen gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben, insbesondere im Bau-, Planungs-, Umwelt-, Energierecht oder im Bereich Brandschutz können während der Haltedauer der Immobilie zusätzliche Investitionen oder Anpassungsmaßnahmen erforderlich machen. Ferner können behördliche Auflagen, Nutzungsbeschränkungen oder Änderungen von Bebauungsplänen die Vermietbarkeit, Nutzbarkeit oder den Wert der Immobilie beeinträchtigen. Auch die Erhebung oder Erhöhung von öffentlichen Abgaben, Gebühren oder grundstücksbezogenen Beiträgen kann nicht ausgeschlossen werden. Die

Verwirklichung solcher Risiken kann zu zusätzlichen Kosten, geringeren Erträgen oder Wertminderungen der Immobilie führen. Eine Haftung der Verkäuferin für künftige Änderungen der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen besteht nicht.

Entscheidet sich der Anleger für eine Veräußerung der Immobilie, ist der daraus erzielte Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig, wenn die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung erfolgt. Der steuerpflichtige Gewinn bemisst sich grundsätzlich nach der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung gegebenenfalls abzugsfähiger Nebenkosten. Erfolgt die Veräußerung hingegen erst nach Ablauf der zehnjährigen Frist, bleibt der Gewinn, sofern sich die Immobilie im steuerlichen Privatvermögen befindet, grundsätzlich steuerfrei. Maßgeblich für den Beginn dieser Frist ist regelmäßig das Datum des notariellen Kaufvertrags über den Erwerb der Immobilie. Darüber hinaus ist bei einer Veräußerung von mehr als 3 Objekten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren das von der Rechtsprechung entwickelte und von der Finanzverwaltung übernommene Indiz der sog. Drei-Objekt-Grenze zu beachten, siehe dazu auch unten [\[B.2.4\]](#). Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen, künftig ändern. Weiterhin unterliegen auch die Einnahmen aus der Vermietung der erworbenen Wohnung der Steuerpflicht, soweit diese die abzugsfähigen Kosten übersteigen. Zu diesen abzugsfähigen Werbungskosten gehören die durch die Vermietung veranlassten Aufwendungen, wie Schuldzinsen, Erhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten, Grundsteuer, Versicherungsbeiträge sowie die auf das Gebäude entfallende Abschreibung (AfA). Hinsichtlich der Abschreibung besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die der Prospektkalkulation zugrunde gelegte Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden einerseits sowie Gebäude andererseits im Rahmen der steuerlichen Veranlagung nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Dies kann zu einer Minderung der steuerlich berücksichtigungsfähigen AfA-Bemessungsgrundlage führen, sodass keine Gewähr für die im Prospekt dargestellten Abschreibungsmöglichkeiten übernommen werden kann. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die nach § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sinngemäß anwendbare Vorschrift des § 15b EStG auf die Investition anwendet. In diesem Fall könnten steuerliche Verluste nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsquellen verrechnet werden. Auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage kann steuerliche Auswirkungen haben. Insbesondere die Vereinbarung eines Disagios kann Auswirkungen auf die Höhe und den Zeitpunkt steuerlich abzugsfähiger Aufwendungen haben. Einzelheiten zu den vorstehend dargestellten steuerlichen Aspekten sind im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ dieses Prospekts erläutert. Anleger sollten ihre Investitionsentscheidung sowie ihre Liquiditätsplanung jedoch nicht maßgeblich auf die Realisierung steuerlicher Vorteile stützen. Das Eintreten und der Zeitpunkt steuerlicher Effekte hängen von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers sowie von der steuerlichen Beurteilung durch die Finanzverwaltung ab und können daher nicht garantiert werden.

B.
RECHTLICHE UND STEUERLICHE GRUNDLAGEN

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 VORBEMERKUNG

Der Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Objekte erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Der Inhalt der abzuschließenden Verträge, die voneinander unabhängig sind und keine rechtliche Einheit bilden, wird im Folgenden erläutert. Der Käufer hat die Möglichkeit, neben dem Kauf des Wohnungseigentums zusätzliche Leistungen in Anspruch zu nehmen. Zunächst wird zwischen der Verkäuferin und dem Erwerber ein Bauträgervertrag geschlossen (siehe Abschnitt 1.2). In der Folge des Kaufs tritt der Erwerber in die Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (siehe Abschnitt 1.5) ein. Des Weiteren wird die Verkäuferin mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Vertrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abschließen. Optional kann der Erwerber diese Gesellschaft auch mit der Verwaltung seines Sondereigentums beauftragen (siehe Abschnitt 1.6). Darüber hinaus werden sonstige Verträge in Abschnitt 1.7 erläutert. Zuletzt wird die geplante Photovoltaikanlage erläutert (siehe Abschnitt 1.8).

1.2 WOHNUNGSEIGENTUMSKAUFVERTRAG (BAUTRÄGERVERTRAG)

Der Käufer erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu errichtende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück). Die wesentlichen Regelungen werden nachfolgend erläutert.

1.2.1 GRUNDBUCHSTAND

Die TreuBau Freiburg AG als Verkäuferin ist als Eigentümerin in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern des Amtsgerichts Emmendingen, Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Grenzach, Blatt 4635, des folgenden Grundstücks eingetragen:

Ifd. Nr.	13
Flurstück	708
Wirtschaftsart und Lage	Seidenweg, Wohnbaufläche
Größe [m²]	12.024

Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind – so auch hier – häufig Belastungen in Form von beispielsweise sog. Dienstbarkeiten eingetragen, die mit Verpflichtungen verbunden sind. Dies kann z.B. die Verpflichtung gegenüber einem Dritten sein, Leitungen zu dulden. Im Bauträgervertrag wird im Einzelnen geregelt, welche Belastungen durch Erwerber übernommen und welche Belastungen durch den Verkäufer zu löschen sind. Abteilung III

In Abteilung III werden eine oder mehrere Grundschulden eingetragen, die z.B. der der Absicherung eines Erstkredits für die Verkäuferin dienen. Diese sind vom Käufer nicht zu übernehmen. Die Verkäuferin gewährleistet die Löschung dieser Grundschuld unter Übernahme der Kosten hierfür spätestens mit der Eigentumsumschreibung des Kaufobjekts auf den Käufer. Auch hier werden die Einzelheiten im Bauträgervertrag geregelt.

1.2.2 VERTRAGSABSCHLUSS

Der Erwerber schließt mit der TreuBau Freiburg Aktiengesellschaft in 79106 Freiburg i. Br., Eugen-Martin-Straße 4, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i.Br. unter HRB 3997, vorstehend und nachfolgend „Verkäuferin“ genannt, einen bindenden Bauträgervertrag.

Soweit der Erwerber und die Verkäuferin den Beurkundungstermin nicht gemeinsam bei einem Notar wahrnehmen können, besteht die Möglichkeit, dass sich die Verkäuferin bei der notariellen Beurkundung durch Dritte vertreten lässt. Auch in diesem Fall ist der Erwerber an den vereinbarten Kaufvertrag gebunden. Die Verkäuferin macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Für die Verkäuferin werden bei der notariellen Beurkundung Vertriebsmitarbeiter der Swiss Life GmbH anwesend sein. Die Verkäuferin genehmigt die im Rahmen der Beurkundung abgegebenen Erklärungen der vollmachtlosen Vertreter. Die durch die Nachgenehmigung entstandenen Kosten trägt die Verkäuferin.

1.2.3 VERTRAGSGEGENSTAND

Die Verkäuferin wird auf dem vorstehenden Grundstück fünf Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser (Haus A bis E) mit insgesamt 108 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie eine gemeinsame darunterliegende Tiefgarage mit insgesamt 220 PKW-Stellplätzen, davon 130 öffentliche PKW-Stellplätze errichten.

Vertragsgegenstand sind die durch die Teilungserklärung begründeten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten (Raumeigentumseinheiten) sowie die Verpflichtung zur Errichtung des Bauvorhabens.

Bestandteil des Vertrages sind zudem verschiedene Bezugsurkunden, auf die im Kaufvertrag Bezug genommen wird. Hierzu gehören insbesondere die Teilungserklärung, die Baubeschreibung, die Bestellung der ersten Hausverwaltung sowie der hierzu abzuschließende Verwaltervertrag einschließlich Verwaltervollmacht.

Maßgeblich für den Vertragsinhalt sind die notariellen Vertragsunterlagen und die dort genannten Bezugsurkunden. Dieses Verkaufsprospekt dient ausschließlich der Information und stellt keinen Vertragsbestandteil dar.

1.2.4 GROSSE WOHNUNGS- UND TEILEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Die Verkäuferin hat den Grundbesitz mit Teilungserklärung des Notars Michael Kümmerle in Freiburg vom 04.09.2026 – UVZ 2213 / 2026 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte in Übereinstimmung mit den amtlichen Aufteilungsplänen. Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Zum Verkauf steht eine im Aufteilungsplan und Bauträgervertrag näher bezeichnete Eigentumswohnung im entsprechenden Geschoss. Mit der Wohneinheit sind der im Bauträgervertrag festgelegte Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie das Sonder Eigentum an der Wohnung, der zugehörigen Loggia und dem zugeordneten Kellerraum im Untergeschoss verbunden.

Ebenfalls zum Verkaufsgegenstand gehört ein im Aufteilungsplan und Bauträgervertrag ausgewiesener Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss. Dieser ist als Teileigentum mit dem entsprechenden Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum verbunden.

Die genaue Bezeichnung der Einheiten, deren Nummerierung sowie die jeweiligen Miteigentumsanteile ergeben sich aus dem Bauträgervertrag und dem Aufteilungsplan.

Die große Wohnungseigentümergemeinschaft ist ein Zusammenschluss von 108 Wohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten. Unter dem Quartier wird eine gemeinsame Tiefgarage errichtet. Für die Wohnungen stehen insgesamt 90 private Stellplätze zur Verfügung, deren Zuordnung entsprechend den notariellen Kaufverträgen erfolgt. Zusätzlich werden 130 öffentlich nutzbare Stellplätze hergestellt. Diese Stellplätze stehen den Kunden der

sechs Gewerbeeinheiten zur Verfügung und werden durch die Verkäuferin bewirtschaftet.

Die Verkäuferin plant, bis auf weiteres selbst Miteigentümerin der großen Wohnungseigentümergemeinschaft zu bleiben, insbesondere in Bezug auf die sechs Gewerbeeinheiten sowie in Bezug auf Tiefgaragenstellplätze. Die Verkäuferin plant, diese Teileigentumseinheiten erst später an Dritte zu veräußern.

1.2.4.1 BAUVERPFLICHTUNG

Der Verkäuferin verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis zum 31.12.2028 bezugsfertig und bis spätestens zum 30.06.2029 vollständig fertigzustellen. Dieser Termin gilt nicht für Außenarbeiten. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie die Verkäuferin zu geeigneter Zeit zu erbringen. Verzögerungen der Baudurchführung verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderungen. Verzögerungen können etwa durch höhere Gewalt, durch Streik, durch von dem deutschen Wetterdienst in die Kategorie mindestens „erschwerter Bautätigkeit“ eingestufte Schlechtwettertage, oder Ausführung von Eigenleistungen des Käufers bedingt sein.

Die Bauverpflichtung umfasst die Herstellung der Anlage einschließlich des Mehrfamilien- und Geschäftshauses, wie sie aus den amtlichen Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung ersichtlich sind. Dabei hat die Verkäuferin die Leistungen so zu erbringen, dass sich die Wohnungen zu Wohnzwecken eignen und so beschaffen sind, wie es bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Objekte werden nach den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Verkäuferin übernimmt jedoch keine Garantien.

Die Berechnung der Wohnfläche des konkreten Verkaufsgegenstandes liegt die Wohnflächenverordnung zugrunde, jedoch mit der Maßgabe, dass die Grundflächen der nicht überdachten Bereiche von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen grundsätzlich zu einem Viertel und die Grundfläche der jeweils überdachten Bereiche zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet werden. Die Verkäuferin haftet grundsätzlich für eine Unterschreitung der vereinbarten Wohnfläche, soweit die Unterschreitung der Wohnflächen 3% übersteigt. Der Käufer sollte beachten, dass diese vertragliche Toleranzgrenze unabhängig von den gesetzlichen Voraussetzungen ist, unter denen eine Wohnflächenabweichung im Falle einer späteren Vermietung einen zur Mietminderung berechtigenden Sachmangel darstellen oder die Umlage von Betriebskosten beeinflussen kann.

1.2.5 AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Die Verkäuferin bewilligt dem Käufer auf Antrag die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Anteilsverhältnis der verkauften Eigentumsanteile. Die Beteiligten beantragen nach Eintragung der Vormerkung im Grundbuch die Erteilung einer unbeglaubigten Grundbuchabschrift an den Käufer. Die Kosten dafür trägt der Käufer. In dem Bauträger-

vertrag wird diese Auflassungsvormerkung gleichzeitig mit dem Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch zur Löschung bewilligt und beantragt unter der Voraussetzung, dass keine Zwischenrechte ohne Mitwirkung des Käufers beantragt oder eingetragen wurden.

1.2.6 KAUFPREIS, KAUFPREISFÄLLIGKEIT, ZAHLUNGSVERZUG UND FINANZIERUNG

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Der Gesamtkaufpreis der Wohnung wird im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen und setzt sich aus einem Anteil für Grund und Boden, einem Anteil für die Herstellung des Gebäudes (Neubau) sowie einem Anteil für die Einbauküche, die in jedem Fall mitgekauft werden muss, zusammen. Sofern der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet und mitveräußert wird, wird der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz gesondert ausgewiesen, für den eigene Grundbücher bestehen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten und Gebühren der Beurkundung und des Grundbuchvollzugs, die Kosten der Gebäudeaufnahme zum Zwecke der Katasterfortführung, die Steuern sowie die Finanzierungskosten.

Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bautenstandes entsprechen sollen.

Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die Rechtswirksamkeit des Vertrages und das Vorliegen der zum Vollzug des Vertrags erforderlichen Genehmigungen, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch des Kaufgegenstandes, die Sicherung der Lastenfreistellung hinsichtlich eventuell eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung. Weiterhin hat die Verkäuferin als Fälligkeitsvoraussetzung dem Erwerber eine Erfüllungssicherheit in Höhe von fünf Prozent des Gesamtkaufpreises zu stellen. Dieser Teil des Kaufpreises wird erst dann zur Auszahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Abweichend von der Vereinbarung hinsichtlich der Auflassungsvormerkung sowie des Freigabeversprechens ist die Verkäuferin grundsätzlich berechtigt, die Zahlung von Kaufpreisraten gemäß den nachfolgenden Teilbeträgen zu verlangen, wenn sie dem Käufer Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, unbedingten, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers unter Aushändigung der Bürgschaftsurkunde leistet.

Sofern die Grundvoraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises vorliegen, ist der Kaufpreis in Raten unter Einhaltung der Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung wie folgt zu leisten:

1.Rate	30,00 %	des Gesamtkaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten.
2.Rate	28,00 %	des Gesamtkaufpreises nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten.
3.Rate	12,60 %	des Gesamtkaufpreises nach Fenstereinbau einschl. Verglasung und Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
4.Rate	4,20 %	des Gesamtkaufpreises nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
5.Rate	8,40 %	des Gesamtkaufpreises nach Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen, der Elektroanlagen und nach Fertigstellung des Estrichs.
6.Rate	13,30 %	des Gesamtkaufpreises nach Bezugsfertigkeit einschließlich Fassadenarbeiten und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
7.Rate	3,50 %	des Gesamtkaufpreises nach vollständiger Fertigstellung des Kaufobjektes mit Gemeinschaftseigentum und Außenanlagen.

Die Kaufpreisraten werden nach Erreichen der jeweiligen Baufortschritte und Vorliegen der vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen angefordert und sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung zu leisten. Die Rate für die Bezugsfertigkeit wird erst mit der Übergabe der Immobilie fällig.

Bezahlt der Käufer die einzelne Rate bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.

Die Kontonummer wird in dem Kaufvertrag nicht enthalten sein. Vielmehr wird diese mit der Rechnung im Rahmen der jeweiligen Zahlungsansprüche genannt. Das Zahlungseingangskonto wird bei der finanzierenden Sparkasse eingerichtet. Die Verkäuferin tritt sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Kaufpreisansprüche aus den von ihm abgeschlossenen Erwerbverträgen an die finanzierende Bank ab. Die Finanzierung des Kaufpreises ist Sache des Käufers. Die Verkäuferin verpflichtet sich grundsätzlich, bei der Bestellung der erforderlichen Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises nach den vertraglich vereinbarten Bestimmungen mitzuwirken. Voraussetzungen und Einschränkungen zur Finanzierung der Käufer werden sich aus dem Bauträgervertrag ergeben.

1.2.7 ABNAHME

Bei Vorliegen der bezugsfertigen vertragsgemäßen Herstellung des Kaufgegenstandes erfolgt die Abnahme des Sondereigentums und des einem ausschließlichen Sondernutzungsrecht des Käufers unterliegenden Gemeinschaftseigentums sowie, soweit fertiggestellt, des Gemeinschaftseigentums. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Die Abnahme erfolgt im Rahmen einer Besichtigung, über welche ein Abnahmeprotokoll angefertigt wird, in welches sodann noch fehlende Leistungen und Mängel aufgenommen werden. Hierbei kann der Erwerber die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel jedoch nicht verweigern. Der Besichtigungstermin ist dem Erwerber wenigstens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Es besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit anderer Abnahmeformen.

Sind mehrere Käufer Vertragspartner, bevollmächtigen sie sich bereits mit Vertragsabschluss gegenseitig zur Durchführung der Abnahme sowie zur Vornahme aller damit zusammenhängenden Erklärungen und Handlungen.

Nimmt der Erwerber trotz Vorliegen der Abnahmevoraussetzungen die Leistungen nicht ab, so gilt das Werk dennoch als abgenommen, wenn dem Erwerber nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt wurde, unter Hinweis auf die Folgen des Ausbleibens oder der grundlos verweigerten Abnahme, und er die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Dies gilt jedoch nur, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform auf diese Rechtsfolgen hingewiesen hat.

1.2.8 ÜBERGABE, BESITZ-, NUTZEN-, LASTENÜBERGANG

Die Übergabe von Wohnung, Stellplatz und Gemeinschaftseigentum kann zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnung setzt grundsätzlich nicht voraus, dass das gesamte Gemeinschaftseigentum oder andere Gebäudeteile bereits vollständig fertiggestellt sind. Voraussetzung ist jedoch, dass ein sicherer Zugang zur Wohnung sowie die nutzbare Erreichbarkeit eines zugehörigen Tiefgaragenstellplatzes gewährleistet sind. Mit Eintritt der Bezugsfertigkeit und erfolgter Abnahme des Sondereigentums ist die Verkäuferin zur Übergabe verpflichtet, sofern die zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreistraten vom Käufer geleistet wurden oder gleichzeitig mit der Übergabe erbracht werden. Vereinbarte Eigenleistungen des Käufers müssen zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe noch nicht abgeschlossen sein. Mit der Übergabe gehen Besitz, Nutzen, Gefahren sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Gleiches gilt für Steuern und laufende öffentliche Abgaben. Im Falle einer vorzeitigen Nutzung durch den Käufer gelten diese Rechte und Pflichten bereits ab dem tatsächlichen Nutzungsbeginn. Ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs tritt der Käufer zudem in die sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein. Er übernimmt ab diesem Zeitpunkt insbesondere die Verpflichtung

zur Zahlung des Hausgeldes und wird gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Eigentümer behandelt.

1.2.9 AUFLASSUNG

In dem Bauträgervertrag einigen sich die Beteiligten gleichzeitig über den Eigentumsübergang. Diese Auflassungserklärung enthält jedoch keine Bewilligung des Vollzugs des Eigentumswechsels. Hierzu erteilt der Käufer dem Notar eine Vollmacht. Der Notar erteilt die Bewilligung erst nach Eingang der Kaufpreiszahlungsbestätigung. Sollte die Fertigstellung des Projekts durch die Verkäuferin dauerhaft nicht mehr möglich sein, beispielsweise im Falle einer Insolvenz, kann der Käufer bereits vor der vollständigen Fertigstellung die Übertragung des Eigentums verlangen und zahlt im Gegenzug den Kaufpreisanteil, der dem bis dahin tatsächlich erreichten Baufortschritt entspricht.

1.2.10 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Art und Umfang der Erschließung entsprechen der Baugenehmigung und der Baubeschreibung. Sämtliche Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks, einschließlich Anschlussgebühren, Erschließungsbeiträge sowie gegebenenfalls erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen, werden von der Verkäuferin getragen. Lediglich rückständige Erschließungskosten trägt der Erwerber als Eigentümer. Die Verkäuferin übernimmt jedoch die Garantie, dass sämtliche bis zum Beurkundungstag angefallenen Erschließungskosten vollständig abgerechnet und beglichen sind. Nicht enthalten sind verbrauchsabhängige Gebühren der Versorgungsunternehmen.

1.2.11 GEWÄHRLEISTUNG

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich lastenfrei, ausgenommen sind die im Kaufvertrag vorgesehenen oder für die Nutzung und Bewirtschaftung des Objekts erforderlichen Rechte und Belastungen.

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück werden im Vertrag im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen. Für Mängel am Bauwerk gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Veränderungen oder Verschlechterungen des Verkaufsgegenstands nach der Besitzübergabe, die durch Gebrauch, durch unsachgemäße Behandlung oder durch mangelhafte Wartung herbeigeführt werden, hat die Verkäuferin nicht zu vertreten.

Die laufende Wartung ist Aufgabe der Wohnungs- und Teileigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Zur Sicherstellung der Gewährleistungsverpflichtung der ausführenden Subunternehmer verpflichtet sich die Eigentümergemeinschaft zum Abschluss der notwendigen Wartungsverträge.

1.2.12 RÜCKTRITTSRECHTE

Es gelten die gesetzlichen Rücktrittsrechte. Die Verkäuferin kann insbesondere bei Zahlungsverzug des Käufers schriftlich zurücktreten. Verursacht der Käufer den Rücktritt, kann die Verkäuferin Schadensersatz verlangen, wobei vertraglich eine Schadenspauschale von grundsätzlich 5 % des Kaufpreises vereinbart wird. In diesem Fall werden angefallene Kosten, Steuern, Notar- und Finanzierungskosten grundsätzlich nicht erstattet. Wird der Kaufvertrag deshalb nicht durchgeführt, wird nach den vertraglich vereinbarten Voraussetzungen die zugunsten des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung gelöscht.

1.2.13 MITWIRKUNGSPFLICHTEN DES KÄUFERS UND VOLLMACHTEN

Der Käufer verpflichtet sich vertraglich nach den vereinbarten Bestimmungen zur Mitwirkung im Falle einer erforderlichen Änderung der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung. Er verpflichtet sich auch hinsichtlich der Mitwirkung an nachträglichen Belastungen des Kaufgegenstands im Grundbuch oder mit Baulasten.

Zu diesem Zwecke erteilt der Käufer der Verkäuferin nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarung Vollmacht zur Vornahme von Handlungen vor dem Notar. Darüber hinaus erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, damit der Vollzug des Vertrages sichergestellt ist.

1.3 ALTLASTEN

Die Verkäuferin hat bei der zuständigen Behörde eine Altlasten Auskunft eingeholt. Das Flurstück Nr. 708 liegt im westlichen Teilbereich innerhalb der im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführten Altablagerung „Seidenweg – Grube“. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurden belastete Bodenschichten festgestellt. Die ermittelten Befunde begründen laut Behörde jedoch weder die Notwendigkeit weiterer Erkundungsmaßnahmen noch eines Sanierungsbedarfs. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht daher nicht. Aufgrund der Einstufung als B-Fall (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz, war bei Erdarbeiten das Bodenmaterial nach abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und gemäß den festgestellten Belastungen zu verwerten bzw. zu beseitigen. Zu diesem Zwecke hat die Geotechnisches Institut GmbH in Auftrag der Verkäuferin eine Schadstoff-Deklaration des Erdaushubs erstellt. Die Verkäuferin hat die entsprechenden Empfehlungen der Geotechnischen Institut GmbH umgesetzt.

1.4 BAULASTEN

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück bestimmte Handlungen vorzunehmen, zu dulden oder zu unterlassen. Diese Verpflichtungen sind im Baulastenbuch – so auch hier – eingetragen. Dies kann z.B. die Verpflichtung sein auf dem Grundstück Abstandsflächen für ein Nachbargrundstück zu dulden. Diese Verpflichtungen sind zu übernehmen. Der Inhalt der Baulasten und der damit zu übernehmenden Verpflichtungen wird im Bauträgervertrag geregelt.

1.5 TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG

1.5.1 TEILUNGSERKLÄRUNG

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem im vorstehenden Abschnitt genannten Grundstück in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einem in sich abgeschlossenen Stellplatz (Teileigentum) verbunden ist. In der Teilungserklärung werden die Miteigentumsanteile gebildet, Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und des Sondereigentums beschrieben und diese voneinander abgegrenzt. Die Aufteilung der Gebäude, die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Stellplätze ergeben sich aus den genehmigten Aufteilungsplänen. Darüber hinaus enthält die Teilungserklärung die Einteilung der gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechte.

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

1.5.2 GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Ebenfalls in der Teilungserklärung enthalten ist die Gemeinschaftsordnung. Diese umfasst Regelungen zu Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, zu dem Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander sowie zur Verwaltung. Im Übrigen gelten hierzu die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die Gemeinschaftsordnung grenzt Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum und Wohnungseigentum von Teileigentum ab. Darüber hinaus bestimmt die Gemeinschaftsordnung, was zum alleinigen Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband sowie zum Verbandsvermögen gehört und definiert das Sondernutzungsrecht der Wohnungs-/Teileigentümer.

1.5.2.1 NUTZUNGSRECHT, INSTANDHALTUNG UND WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT

Weiterhin regelt die Gemeinschaftsordnung die Nutzungsrechte in Bezug die Nutzung innerhalb der einzelnen Häuser. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes dienen als Verkaufs- und Gastronomieflächen. Die Wohneinheiten dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Darüber hinaus dürfen bestimmte Wohneinheiten als Arztpraxis, Büroflächen oder Therapieflächen genutzt werden. Die Gemeinschaftsordnung trifft ebenfalls Regelungen zur Nutzungsüberlassung an Dritte.

Darüber hinaus enthält sie die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums und seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Teile des Gemeinschaftseigentums sowie des sonstigen Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft.

Die Gemeinschaftsordnung bestimmt den Abschluss konkreter Versicherungen für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum.

Werden Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind alle Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten zu tragen.

1.5.2.2 KOSTEN, WIRTSCHAFTSPLAN UND KOSTENABRECHNUNG

Die Gemeinschaftsordnung enthält weitere Regelungen zur Kostentragung hinsichtlich der Instandsetzung und Instandhaltung sowie zur Pflicht der Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Die Kosten trägt grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und kann auch lediglich die einzelnen Untergemeinschaften treffen. Stets richtet sich die Kostentragungspflicht der einzelnen Sondereigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung

einer angemessenen Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum in der „Großen Eigentümergeinschaft“ sowie in den Untergemeinschaften verpflichtet. Die Zuführung zu den jeweiligen Rücklagen wird im Wirtschaftsplan festgelegt. Über die Höhe der Zuführung zu den Rücklagen bestimmt die „Große Eigentümergeinschaft“ und zwar auch soweit es die Zuführung für die jeweilige „Kleine Eigentümergeinschaft“ betrifft mit einfacher Mehrheit. Darüber hinaus legt die Gemeinschaftsordnung die Kostentragungspflicht der einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer hinsichtlich der Erhaltung bestimmter Gebäudeteile im Bereich seines Sondereigentums unabhängig von der vorstehenden Regelung fest, worunter beispielsweise Türen, Fenster, Heizkörper, Kalt- und Warmwasseruhren sowie Lüfter und Versorgungsleitungen zählen.

Die Gemeinschaftsordnung trifft Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Veränderungen am Gemeinschafts- und Sondereigentum.

Weiterhin geregelt wird die Übertragung des Wohnungseigentums und die sich daraus ergebenden Pflichten des Rechtsnachfolgers.

Die Wohnanlage verfügt über eine klar geregelte und transparente Kosten- und Lastenverteilung. Hiernach haben die Untergemeinschaften der Häuser grundsätzlich die Kosten und Lasten ihrer Gebäude so zu tragen, als wenn sie eine eigene und getrennte Eigentümergeinschaft wären, wozu grundsätzlich eine rechnerisch eine getrennte Rücklage für die „Kleinen Gemeinschaften der Eigentümer“ gebildet wird. Die restlichen Kosten und Lasten tragen alle Wohnungs- und Teileigentümer der gesamten Anlage. Die Verteilung erfolgt stets im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile. Darüber hinaus trifft die Gemeinschaftsordnung Kostenregelungen hinsichtlich einzelner Betriebskosten, worunter Beheizung und Warmwasserversorgung, Wasser und Abwasser, Kabelgebühren und Verwaltungergebühren fallen.

Für die Wohnanlage werden jährlich Wirtschaftspläne erstellt, sowohl für die Gesamtgemeinschaft als auch für die jeweiligen Untergemeinschaften. Darin werden sämtliche laufenden Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie angemessene Rücklagen für zukünftige Erhaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Nach Abschluss jedes Geschäftsjahres erstellt die Hausverwaltung eine Gesamtabrechnung, auf deren Grundlage die individuelle Hausgeldabrechnung erfolgt. Das monatliche Hausgeld wird per Lastschrift eingezogen und umfasst auch die Zuführung zur Erhaltungsrücklage, wozu die Gemeinschaftsordnung konkrete Regelungen trifft. Nach Ablauf eines Geschäftsjahres ist eine Jahresabrechnung durch den Verwalter zu erstellen. Gerät ein Wohnungseigentümer mit zwei Hausgeld-Monatsraten in Verzug, so wird die gesamte Jahressumme des betreffenden Wirtschaftsjahres in einer Summe einschließlich Zinsen zur Zahlung fällig. Der Verwalter kann sodann mahnen, Rückstände einziehen und außergerichtliche wie gerichtliche Maßnahmen ergreifen.

1.5.3 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG, VERWALTUNG UND VERWALTUNGSBEIRAT

Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungs- und Teileigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden mindestens einmal jährlich durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geregelt, wobei die Untergemeinschaften in eigenen Angelegenheiten jeweils gesonderte Versammlungen abhalten können. Die Stimmrechte richten sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Sondernutzungsrechte gewähren kein Stimmrecht.

Die Gemeinschaftsordnung verweist hinsichtlich der Verwaltung auf die gesetzlichen Bestimmungen des WEG, insbesondere hinsichtlich Vertretung, Bestellung und Abberufung und Aufgaben und Befugnissen. Weiterhin legt sie das Recht der Eigentümerversammlung fest, einen Verwaltungsbeirat zu wählen.

1.6 VERWALTERVERTRÄGE

Zur ersten Verwalterin des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalterin) wird IMS + GmbH, Kirchstraße 10, 79664 Wehr, eingetragen im Handelsregister B beim Amtsgericht Freiburg unter HRB 630673 für die Zeit vom 01.01.2029 bis 31.12.2032 bestellt.

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

1.6.1 WEG-VERWALTERVERTRAG

Mit der WEG-Verwalterin muss ein Verwaltervertrag geschlossen werden.

Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Hierzu gehören unter den sich aus dem Verwaltervertrag ergebenden Bedingungen das Ermöglichen der Willensbildung der Eigentümer, insbesondere Vorbereitung, Einberufung, Durchführung und Protokollierung von Versammlungen, Verlautbarungen von Eigentümerentscheidungen sowie die allgemeine Betreuung in gemeinschaftlichen Angelegenheiten und die Vorbereitung des Abschlusses und Eingehung von Verträgen sowie Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung. Die Verwalterin übernimmt in dem sich aus dem Verwaltervertrag ergebenden Umfang die außergerichtliche, gerichtliche und behördliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft. Weiterhin sorgt sie grundsätzlich für die Finanz- und Vermögensverwaltung hinsichtlich der Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung. Die Verwalterin stellt den Wirtschaftsplan auf und trägt unter anderem für die Berechnung und gegebenenfalls der Abrechnung und der Einziehung der Vorschüsse Sorge. Sie erstellt die Jahresabrechnung einschließlich der Heizkosten und sorgt gegebenenfalls für die Rechnungsumlegung. Zudem zieht die Verwalterin Hausgeldforderungen ein, wobei sie im Verzugsfall Mahngebühren erheben kann. Zu diesen Forderungen

gehören die Vorauszahlung, Sonderumlagen und Abrechnungsfehlbeträge. Weiterhin ist sie zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder verpflichtet. Darüber hinaus überwacht sie den baulichen und technischen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und veranlasst Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Bestandteil des Bauträgervertrages wird. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

Die Verwalterin erhält eine von den einzelnen Erwerbern zu zahlenden Verwaltergebühr, dies sich nach Maßgabe des Verwaltervertrages auch erhöhen kann. Der Verwalterin werden insbesondere auch erforderliche Versand- und Kopierkosten sowie erforderliche Aufwendungen zur Erfüllung der Verwalterpflichten, wie Notar- und Gerichtsgebühren oder Fahrtkosten, grundsätzlich von der Gemeinschaft erstattet. Einzelheiten zu den Verpflichtungen der Erwerber ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Bestandteil des Bauträgervertrages wird.

1.6.2 OPTIONALER SE-VERWALTUNGSVERTRAG (MIET-VERWALTERVERTRAG)

Plant der Erwerber, sein Sondereigentum (SE) zu vermieten, kann er mit der vorgenannten WEG-Verwalterin auch einen separaten SE-Verwaltungsvertrag (Miet-Verwaltervertrag) abschließen und damit die Verwalterin nach Maßgabe dieses SE-Verwaltungsvertrages mit Angelegenheiten der laufenden Verwaltung auf seine Kosten beauftragen.

Der Miet-Verwaltervertrag umfasst unter anderem die regelmäßige Überwachung des baulichen und technischen Zustands einschließlich der Veranlassung der Ausführung erforderlicher Instandsetzungen sowie die Abnahme und Prüfung beauftragter Leistungen, den Verkehr mit den Mietern einschließlich Abschluss und Beendigung von Mietverhältnissen sowie die Entgegennahme und Überwachung von Mietzahlungen sowie die Veranlassung der fristgerechten Begleichung laufender Ausgaben und Verbindlichkeiten, weiterhin die außergerichtliche oder gerichtliche Geltendmachung von Miet- oder sonstigen Rückständen. Darüber hinaus vertritt die Verwalterin den Erwerber gegenüber Versicherungen im Schadensfall und sorgt für eingehende Gelder und rechtsgeschäftliche oder sonstige Erklärungen, die an den Erwerber als Wohnungseigentümer gerichtet sind.

Für Käufer, die sich für den Abschluss eines SE-Verwaltervertrages entschließen ist die Verkäuferin bereit, die Kosten der Erstvermietung zu tragen. Eine Garantie, dass eine Vermietung erfolgt, insbesondere zu einem bestimmten Mietzins, wird durch die Verkäuferin damit nicht übernommen.

Die Einzelheiten zum Abschluss des SE-Verwaltervertrages, insbesondere dessen Konditionen (z.B. Laufzeit, Kosten für den Erwerber, Verpflichtungen des Verwalters, Erteilung von Vollmachten) und die Voraussetzungen der Kostenübernahme für die Erstvermietung durch die Verkäuferin, werden im Bauträgervertrag geregelt.

Der Miet-Verwaltervertrag berechtigt und verpflichtet die Verwalterin nicht zu Wahrnehmung von Angelegenheiten im Verhältnis zwischen dem Erwerber und der Wohnungseigentümergeinschaft.

1.7 SONSTIGE VERTRÄGE

1.7.1 WÄRMELIEFERVERTRAG

Die Verkäuferin schließt mit der naturenergie hochrhein AG, Schönenbergerstr. 10, 79618 Rheinfeldern einen Vertrag über die ganzjährige Wärmelieferung für Heizzwecke und Warmwasserbereitung aus dem Nahwärmenetz, wonach die naturenergie hochrhein AG mit der Lieferung von Wärme mit einer Nutzleistung von 250 kW beauftragt wird. Der Vertrag wird auf Grundlage der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme geschlossen (AVBFernwärmeV). In diesen Vertrag tritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein. Der Vertrag beginnt grundsätzlich am 01.01.2027. Er hat eine Laufzeit von wenigstens vier Jahren und verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von neun Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird. Für die Laufzeit des Vertrages ist die Wärmeversorgung der Gebäude ausschließlich dem Wärmeversorger gestattet.

Der Vertrag sieht das Basispreismodell vor. Für den Neuanschluss der Liegenschaft werden Preise auf dem Preisstand 2021 bis zum 31.12.2026 festgeschrieben. Preisreduzierungen aufgrund der Preisgleitklausel werden während dieser Zeit an den Kunden weitergegeben. Nach Ablauf der Preisbindung gelten die Preise gemäß der Anlage der naturenergie hochrhein AG „Preise nebst Preisanpassung“. Die Wärmeabnahme hat innerhalb eines Jahres nach Errichtung des Hausanschlusses zu erfolgen. Andernfalls ist ab diesem Zeitpunkt der vertraglich vereinbarte Grundpreis zu entrichten. Die Wärmelieferung wird einmal jährlich abgerechnet. Bis zur Jahresabrechnung sind monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem voraussichtlichen Jahresverbrauch und wird von der naturenergie hochrhein AG festgelegt. Die Abschläge sind jeweils am 3. Werktag eines Monats fällig und gelten bis zur nächsten Jahresabrechnung.

Für die Aufheizung und Estrichtrocknung stellt der Dienstleister im Zeitraum vom 01.01.2027 bis 30.09.2028 über den Hausanschluss eine thermische Bezugsleistung von maximal 180 kW zur Verfügung. Der Kunde stellt sicher, dass die Estrichtrocknung während dieses Zeitraums nicht in mehr als einem Gebäude gleichzeitig erfolgt. Die Nutzung für eine Bauheizung zur Frostfreihaltung bleibt innerhalb der maximalen Bezugsleistung möglich. Ab dem 01.10.2028 wird die vertraglich vereinbarte Leistung gemäß Vertrag bereitgestellt. Zur Regelung und Einbindung der Wärmeversorgung stellt der Kunde für jedes Gebäude einen Aqotec RM360-Regler bereit, der mit der Nahwärmeübergabestation verbunden wird. Die technischen Anforderungen werden zwischen den Vertragsparteien abgestimmt.

Einzelheiten ergeben sich aus den AGB für Wärmelieferung aus dem Wärmenetz der naturenergie hochrhein AG.

1.7.2 VERTRAG ÜBER DIE ERRICHTUNG UND/ODER NUTZUNG VON GLASFASERANBINDUNG NE3 UND NE 4

Die Verkäuferin hat mit dem Zweckverband Breitbandversorgung Landkreis Lörrach (nachfolgend „ZVBL“) einen Vertrag über die Errichtung und/oder Nutzung von Glasfaseranbindungen (NE 3 und NE 4) geschlossen. Danach erschließt der ZVBL insbesondere das Wohnungseigentum mit Glasfaserkabel bis zum jeweiligen Hausübergabepunkt einschließlich der Netzabschlussbox bzw. Verteilspleißbox (Netzebene 3, „NE 3“). Die Verkäuferin errichtet ihrerseits auf eigene Kosten die erforderlichen Leitungswege innerhalb der Gebäude bis in die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten, in denen der ZVBL sodann die Inhouse-Verkabelung (Netzebene 4, „NE 4“) vornimmt. Der von dem ZVBL errichtete Hausanschluss (NE 3) verbleibt im Eigentum des ZVBL, während die NE 4 als sonderrechtsfähiger Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB in das Eigentum der Verkäuferin bzw. später des jeweiligen Erwerbers übergeht. Das Glasfasernetz wird nicht von dem ZVBL selbst, sondern von einem privaten Netzbetreiber betrieben; derzeit ist dies die PYYUR Vertrieb & Service GmbH. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers oder der Erwerber zum Abschluss von Endkundenverträgen über Breitbanddienste besteht nicht.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Vertrag über die Errichtung und/oder Nutzung von Glasfaseranbindungen (NE3 und NE4).

1.8 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf den Dachflächen der Gebäude Haus A, Haus B, Haus C und Haus E werden Photovoltaikanlagen gemäß der genehmigten Planung sowie den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und technischen Vorgaben errichtet.

Die Gesamtmodulfläche beträgt voraussichtlich ca. 250 m². Die installierte Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen beträgt voraussichtlich ca. 50 kWp. Änderungen der Modulanzahl, Modulabmessungen und Anlagenleistung im Rahmen der technischen Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Der durch die Photovoltaikanlagen erzeugte Strom wird vorrangig zur Versorgung der jeweiligen Allgemeinbereiche verwendet. Nicht unmittelbar verbrauchter bzw. überschüssiger Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Die für die einzelnen Photovoltaikanlagen erforderlichen Wechselrichter werden im Bereich der jeweiligen Dachflächen bzw. auf dem Dach montiert. Die genaue Positionierung der PV-Module, Wechselrichter, Leitungsführungen und sonstigen technischen Komponenten erfolgt nach den technischen Erfordernissen sowie den Vorgaben der Fachplanung.

Die Ausführung erfolgt einschließlich der für den bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlichen Unterkonstruktionen, Verkabelungen, Schutz- und Schaltkomponenten sowie der notwendigen Anschlüsse.

2. STEUERLICHE GRUNDLAGEN

2.1 VORBEMERKUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie nach der geltenden Gesetzeslage gemäß Einkommensteuergesetz (EStG), Umsatzsteuergesetz (UStG) sowie Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) jeweils in der Fassung von Juni 2026. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Steuerpflichtigen um natürliche Personen handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und die Immobilie im Privatvermögen halten. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wie zum Beispiel bei Körperschaften, Personen mit Wohnsitz im Ausland oder Steuerpflichtigen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten, treffen die untenstehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das Gleiche gilt für Steuerpflichtige, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen.

Im Rahmen dieses Prospektes können nur die wesentlichen steuerlichen Aspekte beim Erwerb einer Immobilie betrachtet werden und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Interessenten wird daher empfohlen, sich fachkundig beraten zu lassen.

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

2.2 MIETEINNAHMEN

2.2.1 ÜBERSCHUSS/ÜBERSCHUSSPROGNOSE

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

Sollten sich im jeweiligen Veranlagungszeitraum negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese in der Regel mit Einkünften aus anderen Einkommens-

arten im Rahmen des Verlustausgleichs verrechenbar. (Einschränkungen siehe insoweit insbesondere unter Ziffer 2.5). Nicht im jeweiligen Veranlagungszeitraum ausgeglichene Verluste können unter bestimmten Voraussetzungen in dem vorangegangenen bzw. dem zweiten dem jeweiligen Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraum abgezogen werden (Verlustrücktrag). Insoweit nicht ausgeglichene negative Einkünfte können unter bestimmten Voraussetzungen in den dem jeweiligen Veranlagungszeitraum folgenden Veranlagungszeitraum abgezogen werden (Verlustvortrag).

Maßgeblich für eine einkommensteuerrechtliche Anerkennung der Verluste ist jedoch, dass den Steuerpflichtigen durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Liebhaberei“). Erforderlich ist, dass objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, über die Dauer der Nutzung einen Totalüberschuss der steuerlich relevanten Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und vereinheitlichend von einer Überschusserzielungsabsicht aus. Bestehen Zweifel kann der Steuerpflichtige verpflichtet sein, diese nachzuweisen. Er hat dann anhand einer Prognoserechnung über den Zeitraum der geplanten Nutzung darzulegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist und subjektiv die Absicht der Erzielung eines Totalüberschusses bestand. Ein steuerfreier Veräußerungsgewinn ist dabei nicht zu berücksichtigen.

2.2.2 VERBILLIGTE VERMIETUNG

Die Vermutung einer Überschusserzielungsabsicht bei einer dauerhaften Vermietung gilt auch, wenn die Wohnung verbilligt, also nicht marktgerecht, vermietet wird. Die Regelungen der verbilligten Überlassung nach § 21 Abs. 2 EStG sind auf alle Mietverträge anzuwenden, bei denen eine Wohnung auf Dauer zu Wohnzwecken vermietet wird. Sie sind insoweit nicht nur auf Mietverhältnisse mit Angehörigen beschränkt, sondern sind auch bei Vermietung von Wohnraum an fremde Dritte anzuwenden. Gemäß § 21 Abs. 2 EStG ist von einer vollentgeltlichen Vermietung auszugehen, wenn die verlangte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. In diesem Falle können die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Werbungskosten können in diesem Fall nur für den entgeltlich vermieteten Teil geltend gemacht werden. Beträgt sie weniger als 66 Prozent jedoch mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist zunächst eine Totalüberschussprognose vorzunehmen. Fällt diese positiv aus, erfolgt ebenfalls keine Kürzung der Werbungskosten. Bei negativer Prognose ist wiederum eine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil erforderlich. Diese (anteilige) Kürzung der Werbungskosten wird durch die Finanzbehörden auch dann vorgenommen, wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete so zu erhöhen, dass die vorgenannten Grenzen eingehalten werden. Bei der Vergleichsberechnung von ortsüblicher und vereinbarter Miete sind die umlagefähigen Betriebskosten mit einzubeziehen (Warmmiete). Wird eine Wohnung möbliert über-

lassen, ist ein Möblierungszuschlag auf die ortsübliche Kaltmiete zu addieren.

2.2.3 VERZICHT AUF MIETEINNAHMEN

Erlässt der Vermieter einer Wohnung die Mietzahlung befristet ganz oder teilweise, führt dies regelmäßig nicht zu einer Veränderung der vereinbarten Miete und hat folglich auch keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Mietverhältnisses im Rahmen des § 21 Abs. 2 EStG. Die vor der Mietkürzung von den Finanzbehörden getroffene Feststellung hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Werbungskosten hat Bestand.

2.3 WERBUNGSKOSTEN

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der (Miet-)Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Hierzu gehören beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie Bereitstellungszinsen, Kosten für die Fahrten zu Eigentümerversammlungen sowie die Grundsteuer. Insbesondere werden die Anschaffungs- und damit auch Herstellungskosten eines Gebäudes (nicht Grund und Boden) über die Absetzung als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Anschaffungs- beziehungsweise die Herstellungskosten einer Immobilie ratierlich, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einnahmenmindernd angesetzt.

2.3.1 ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

a) Aufteilung des Kaufpreises

Bei der Bemessung der AfA werden nur die anteiligen Herstellungs- und Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, etc. für das Gebäude oder die Wohnung, nicht aber die Kosten für das Grundstück beziehungsweise den Grundstücksanteil berücksichtigt. Die Herstellungs- und Anschaffungskosten werden deswegen im jeweiligen Kaufvertrag in einen absetzungsfähigen Anteil für das Gebäude und einen nicht absetzungsfähigen Anteil für das Grundstück aufgeteilt. Soweit im Kaufvertrag eine Aufteilung in Gebäude- und Grundstücksanteil nicht vorgegeben ist, sind neben Größe, Lage und Verkehrswert des Grundstücks unter anderem auch das Alter des Gebäudes sowie die Ausstattung und der Zustand des erworbenen Sondereigentums maßgebend. Für die Berechnung des Grundstücksanteils hat das Bundesfinanzministerium eine „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ herausgegeben (letzter Stand: März 2026). Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es jedoch angeraten sein, diese Schätzung durch ein gesondertes Wertgutachten einer sachverständigen Person überprüfen zu lassen.

Eigenständige, selbstständig bewertbare Wirtschaftsgüter, wie beispielsweise Einbau-

küchen, sind grundsätzlich bei der Abschreibung nicht dem Gebäude zuzurechnen und werden separat nach § 7 Abs. 1 EStG linear auf die eigene Nutzungsdauer abgeschrieben (siehe insoweit auch unter Ziffer 2.3.1 Buchstaben c) und d).

Da die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann generell keine verbindliche Aussage über die Aufteilung der Anschaffungskosten in Gebäude- und Grundstücksanteil gemacht werden. Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen.

b) Lineare / Degressive AfA

Für die hier angebotenen Gebäude können Steuerpflichtige die auf das jeweilige Gebäude entfallenden Herstellungs- und Anschaffungskosten entweder normal linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. a) EStG mit 3 (drei) Prozent pro Jahr absetzen oder eine degressive Absetzung dieser Kosten nach § 7 Abs. 5a EStG vornehmen.

Die degressive Absetzung wurde durch das „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“ (Wachstumschancengesetz) am 27. März 2024 befristet wieder eingeführt. Sie kann vorliegend dann in Anspruch genommen werden, wenn die Immobilie aufgrund eines rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrages bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung der jeweiligen Immobilie angeschafft wird und ausschließlich Wohnzwecken dient. In diesem Fall können die Steuerpflichtigen die Absetzung in fallenden Jahresbeträgen nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von fünf Prozent vom jeweiligen Buchwert (Restwert) vornehmen. Solange die degressive Absetzung Anwendung findet, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht zulässig.

Aufgrund der befristeten Einführung der Vorschrift ist zu beachten, dass die degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG nur in Anspruch genommen werden kann, wenn die Anschaffung aufgrund eines vor dem 01. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen Vertrages erfolgt ist.

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

Sowohl die lineare als auch die degressive Absetzung können regelmäßig erstmals im Jahr der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Für den Erwerber ist regelmäßig der Übergang von Nutzen und Lasten bzw. die Anschaffung maßgeblich. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt, der AfA-Betrag ist für jeden vollen Monat, der der Fertigstellung vorangeht, jeweils um ein Zwölftel zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Diese monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr einer möglichen Veräußerung.

c) Außenanlagen

Zu erstellende Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (zum Beispiel Gartenanlagen, Hofgestaltungen und Kinderspielflächen), sind – unabhängig vom Gebäude – nach § 7 Abs. 1 EStG linear abzuschreiben.

d) Einbauküchen

Wird die zu vermietende Wohnung von der vermietenden Partei mit einer Einbauküche ausgestattet, so gilt diese grundsätzlich ebenfalls als selbstständiges, gesamtheitliches Wirtschaftsgut. Die Anschaffungskosten sind linear nach § 7 Abs. 1 EStG über eine Nutzungsdauer von in der Regel zehn Jahren abzuschreiben. Die Anschaffungskosten für die Einbauküche stellen insoweit keinen sofort abzugsfähigen Aufwand dar.

2.3.2 FINANZIERUNG – DISAGIO UND DAMNUM

Unter einem Disagio (auch Damnum oder Abgeld) versteht man die Differenz zwischen dem Nennbetrag (vertragliche Darlehenssumme) und dem Ausgabebetrag (erhaltener Betrag) eines Darlehens. Ein Disagio wird in der Regel zusammen mit einem geringeren Nominalzins über die Restlaufzeit des Darlehens vereinbart. Im Wesentlichen handelt es sich bei einem Disagio also um eine vorgezogene Zinszahlung, die gemäß § 9 Abs. 1 EStG zu den abzugsfähigen Werbungskosten zählt und im Jahr der Darlehensauszahlung zu einer Reduzierung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führen kann. Dies gilt jedoch nur für ein marktübliches Disagio (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG).

Nach den Verwaltungsregeln aus dem Schreiben des Bundesfinanzministeriums in BStBl. I 2003, S. 546 vom 20. Oktober 2003 kann von einer Marktüblichkeit ausgegangen werden, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Diese Verwaltungsauffassung ist jedoch im Lichte der BFH-Rechtsprechung zu sehen, wonach die 5 %-Grenze keine starre Obergrenze darstellt und auch höhere Disagien marktüblich sein können.

2.4 ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATER VERMÖGENSVERWALTUNG UND GEWERBLICHEM GRUNDSTÜCKSHANDEL; VERÄUSSERUNG

Einkommensteuerrechtlich betrachtet kann die Veräußerung von Grundstücken durch Privatpersonen entweder eine private Vermögensverwaltung oder einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen. Das Tatbestandsmerkmal der Überschreitung der privaten Vermögensverwaltung als Abgrenzungskriterium zum Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 2 EStG) wurde maßgeblich durch die Rechtsprechung des BFH entwickelt.

Sofern eine private Vermögensverwaltung unterstellt werden kann und die Immobilie außerhalb der zehnjährigen sogenannten Spekulationsfrist veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Besteuerung. Bei einem Verkauf innerhalb der zehnjährigen

Frist ist ein Veräußerungsgewinn nur dann nicht zu versteuern, wenn im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren eine Eigennutzung vorlag oder – soweit dies (noch) nicht zutrifft – seit Anschaffung der Immobilie eine durchgehende Eigennutzung bestand (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Eine private Vermögensverwaltung liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch dann vor, wenn die Eigentumswohnung dauerhaft vermietet wird und die Erzielung von Mieteinnahmen (Fruchtziehung) Vorrang vor einem (spekulativen) Wiederverkauf unter Ausnutzung von Wertsteigerungen hat.

Die sogenannte Drei-Objekt-Grenze ist ein von der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (grundlegend Beschluss des Großen Senats vom 10. Dezember 2001, GrS 1/98, BStBl. II 2002, S. 291, sowie u.a. Urteil vom 9. Dezember 1986, VIII R 317/82, BStBl. II 1988, S. 244) entwickeltes und von der Finanzverwaltung (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 26. März 2004, IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, S. 434) übernommenes Indiz für die Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel. Werden innerhalb eines Zeitraums von regelmäßig fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird. Objekte in diesem Sinne sind dabei Grundstücke jeglicher Art, wobei es auf Größe, Wert oder Bebauung nicht ankommt. Danach kann zum Beispiel auch ein im Teileigentum befindlicher Stellplatz ein selbstständiges Objekt darstellen, wenn er nicht in Einheit mit einer Wohnung veräußert wird. Auch aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, ist für die Beurteilung durch die Finanzbehörden unerheblich. Ein nicht gewollter, aber von Dritten (beispielsweise der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt wie eine planmäßige Veräußerung. Die Drei-Objekt-Grenze begründet jedoch keine starre Vermutung, sondern ist im Rahmen einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls anzuwenden. Maßgeblich für die Fristberechnung ist grundsätzlich der Abschluss der jeweiligen notariellen Kaufverträge. Die Rechtsprechung stellt jedoch bei neu errichteten Gebäuden regelmäßig auf die Fertigstellung des Gebäudes ab, nicht auf den Erwerb des Grundstücks.

Wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen, gehören die betreffenden Grundstücke regelmäßig zum Umlaufvermögen des Gewerbebetriebs. Der Veräußerungsgewinn unterliegt dann unabhängig von den Regelungen des § 23 EStG der Einkommensteuer und grundsätzlich auch der Gewerbesteuer. In diesem Fall sind unter Umständen auch weitere der hier aufgeführten steuerlichen Wirkungen unter dem Aspekt des gewerblichen Grundstückshandels neu zu bewerten.

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

Kapitalanlage halten, ohne eine auf wiederholte Grundstücksumsätze gerichtete Tätigkeit zu entfalten, erscheint die Abgrenzung nach der derzeitigen höchstrichterlichen Rechtsprechung weitgehend geklärt.

2.5 MODELLHAFTE GESTALTUNG GEMÄSS § 15B EStG

Von einem Steuerstundungsmodell nach § 15b EStG ist dann die Rede, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung, insbesondere in Form eines vorgefertigten Konzeptes, Steuervorteile in Form negativer Einkünfte generiert werden sollen und die prognostizierten Verluste in der Anfangsphase zehn Prozent des gezeichneten oder aufzubringenden Kapitals (bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals) übersteigen. Nach § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG findet dies auch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Anwendung. In diesem Fall ist eine Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung (Verlустаausgleich) mit den übrigen Einkünften der Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung nicht möglich. Dies gilt auch für die Verrechnung der Verluste mit Gewinnen der gleichen Einkunftsquelle. Anfallende Verluste können bei Feststellung eines Steuerstundungsmodells nur noch mit Gewinnen der gleichen Einkommensquelle – also derselben Immobilie – aus späteren Veranlagungszeiträumen verrechnet werden.

Das Bundesministerium der Finanzen (Schreiben vom 17. Juli 2007 (IV B 2 – S 2241-b/07/0001 – 2007/0299270) BStBl. I 2007, S. 542, Tz. 9) hat jedoch festgehalten, dass der bloße Erwerb einer Eigentumswohnung von einer Bauträgerin zum Zwecke der Vermietung grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt, es sei denn, es werden weitere modellhafte Zusatz- und Nebenleistungen in Anspruch genommen. Modellhafte Zusatzleistungen können beispielsweise die Stellung einer Bürgschaft für die Endfinanzierung oder die Gewährung einer Mietgarantie sein. Strittig ist dabei, ob es hinsichtlich der Annahme einer Modellhaftigkeit zusätzlich darauf ankommt, dass diese Zusatzleistungen nur gegen ein gesondertes Entgelt (das den sofort abzugsfähigen Aufwand erhöht) geleistet werden. Für die Feststellung unerheblich ist es hingegen, ob diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selbst gewährt werden oder ob der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte diese Leistungen erbringen. Nebenleistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts dienen, wie zum Beispiel die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder die des Sondereigentums, sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen auf das Honorar für mehr als zwölf Monate vereinbart werden.

Die bloße Erstellung oder Verwendung eines Verkaufsprospekts begründet für sich genommen kein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG. Maßgeblich ist vielmehr eine Würdigung der konkreten Ausgestaltung des Angebots und der gegebenenfalls vorgesehenen Zusatz- und Nebenleistungen im Einzelfall. Die steuerliche Beurteilung obliegt den zuständigen Finanzbehörden. Künftige Änderungen der Verwaltungsauffassung, der Rechtsprechung oder der gesetzlichen Rahmenbedingungen können nicht ausgeschlossen werden.

2.6 ANPASSUNG VON VORAUSZAHLUNGEN UND BEANTRAGUNG EINES FREIBETRAGES

Nach Fertigstellung der Immobilie können voraussichtliche ausgleichsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) grundsätzlich bei der Festsetzung von Einkommensteuer-Vorauszahlungen (§ 37 EStG) sowie bei Arbeitnehmern im Rahmen eines Lohnsteuerfreibetrags berücksichtigt werden (§ 39a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b EStG). Voraussetzung ist regelmäßig ein entsprechender Antrag des Steuerpflichtigen sowie die Anerkennung der geltend gemachten Beträge durch die Finanzverwaltung. Die Berücksichtigung erfolgt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen negativen Einkünfte und der individuellen steuerlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen. Bei Arbeitnehmern werden anerkannte Freibeträge im Rahmen des elektronischen Lohnsteuerabzugsverfahrens (ELStAM) berücksichtigt. Die Eintragung setzt grundsätzlich einen Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung beim zuständigen Finanzamt voraus.

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

Einnahmen aus der langfristigen Vermietung von Wohnungen sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Die Vermietung von Kfz-Stellplätzen ist grundsätzlich steuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 Satz 2 UStG). Nach der Rechtsprechung des BFH kann die Vermietung eines Stellplatzes jedoch ebenfalls umsatzsteuerfrei sein, wenn sie mit der Wohnungsvermietung einen einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang bildet. Ob dies der Fall ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Soweit die Voraussetzungen der Umsatzsteuerpflicht vorliegen und keine Steuerbefreiung oder Kleinunternehmerregelung eingreift, ist die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen und abzuführen.

4. GRUNDERWERBSTEUER

Beim Erwerb eines Grundstücks im Bundesland Baden-Württemberg fällt zurzeit eine Grunderwerbsteuer in Höhe von fünf Prozent an, bezogen auf die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage, die regelmäßig dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis entspricht. Bewegliche Zusätze, wie zum Beispiel Einbauküchen, unterliegen, soweit sie im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen sind, nicht der Grunderwerbsteuer. Schuldner der Steuer sind sowohl die Verkäuferin als auch die erwerbenden Personen gesamtschuldnerisch. Üblicherweise werden aber im notariellen Kaufvertrag die Letztgenannten allein verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer knüpft an das rechtswirksame Verpflichtungsgeschäft, also in der Regel an den rechtswirksamen Kaufvertrag, an. Sie ist regelmäßig einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig und wird grundsätzlich nicht gestundet (Verkehrssteuer).

C. PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektherausgeber, Verkäuferin und Vertragspartnerin des vorgesehenen Vertrags ist die TreuBau Freiburg Aktiengesellschaft, Eugen-Martin-Str. 4, 79106 Freiburg im Breisgau mit Sitz in Freiburg im Breisgau, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i.Br. unter HRB 3997. Vorstand ist Christian Nopper.

Dieser Prospekt dient ausschließlich der allgemeinen Information über die angebotene Immobilie. Er stellt insbesondere keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder sonstige wirtschaftliche Beratung dar. Kaufinteressenten wird empfohlen, bei Bedarf eigene rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Berater hinzuzuziehen. Sämtliche Angaben beruhen auf dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Trotz sorgfältiger Erstellung können spätere Änderungen tatsächlicher, rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eintreten. Sollten der Prospektherausgeberin nach Herausgabe dieses Prospekts, jedoch vor Abschluss des Bauträgervertrags mit dem jeweiligen Erwerber, Umstände bekannt werden, die für die Beurteilung der angebotenen Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind, wird sie den betroffenen Interessenten hierüber gesondert und rechtzeitig vor Beurkundung informieren oder den Prospekt entsprechend aktualisieren. Soweit dieser Prospekt Prognosen, Berechnungsbeispiele, Wirtschaftlichkeitsdarstellungen oder sonstige Zukunftsannahmen enthält, beruhen diese auf aktuellen Annahmen und Erfahrungswerten. Die tatsächliche Entwicklung kann hiervon abweichen. Eine Gewähr für das Erreichen dargestellter Prognosen oder erwarteter wirtschaftlicher Ergebnisse wird nicht übernommen.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der Verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektherausgeber nicht absehbar ist.

Abbildungen, Visualisierungen, Illustrationen, Möblierungsvorschläge, Grundrisse sowie sonstige grafische Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich für Art und Umfang der geschuldeten Leistungen sind ausschließlich die notarielle Vertragsurkunde einschließlich ihrer Anlagen, insbesondere die Baubeschreibung.

Soweit in diesem Prospekt Planungen oder zukünftige Entwicklungen dargestellt werden, stehen diese unter dem Vorbehalt behördlicher Genehmigungen sowie technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit.

Der Inhalt dieses Prospekts einschließlich aller Texte, Fotografien, Visualisierungen, Grafiken und sonstigen Darstellungen ist urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Verbreitung oder sonstige Verwendung außerhalb der gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Rechteinhabers.

Erstellt und herausgegeben in Freiburg, September 2026.



Neue Mitte

GRENZENLOS ZUHAUSE IN GRENZACH-WYHLEN

TREUBAUFREIBURG AG

TREUBAU FREIBURG AKTIENGESELLSCHAFT

Eugen-Martin-Str. 4 | 79106 Freiburg

T: +49 761 152 280 | M: freiburg@treubau-ag.de

Impressum: Grafik, Text und Gestaltung:
Women's Creative Studio www.womenscreative.de,
Visualisierungen: TreuBau Freiburg;
Bilder: teilweise KI generiert