



wildburg
VALLENDAR

ZUKUNFT SCHAFFEN. GESCHICHTE WAHREN.

Wildburg · **Initiator | Anbieter (Eigentümerin | Verkäuferin | Prospektherausgeberin)** Victoria S.ä.r.l. | 5 An de Laengten | 6776 Grevenmacher | Luxemburg **Konzeption | Verkaufs- und Vertriebskoordination (Produktpartner)** BPT Consulting GmbH | Louisenstraße 63 | 61348 Bad Homburg v. d. Höhe | www.bpt-consult.de **Immobilienmanagement (WEG-[SE-]Verwaltung)** BT Hausverwaltung Koblenz GmbH | Bubenheimer Weg 52 | 56072 Koblenz **Notar** Carl-Günther Benninghoven | Deinhardplatz 5 | 56068 Koblenz **Architekt | Bautechnische Beratung | Genehmigungsplanung** Jürgen Heyer Architekturbüro | Münzplatz 10 | 56068 Koblenz | www.heyer-architekten.de **Baubegleitendes Qualitätscontrolling** TÜV Rheinland Industrie Service GmbH | Hans-Böckler-Str. 6 | 56070 Koblenz | www.tuv.com **Idee | Konzept | Gestaltung | Umsetzung** BPT Consulting GmbH; STERN | pcd, Wiesbaden **Texte** © BPT Consulting GmbH; © STERN | pcd, Wiesbaden **Quellennachweise** BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, capital.de, DZ HYP AG, Cash.Online, Exporo Investment GmbH, Fremdenverkehrsbüro Vallendar, IHK Koblenz, iib Dr. Hettenbach Institut, Immobilienscout 24, Immobilien Zeitung, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Koblenzer Statistisches Informations-System (KoStatIS), Patrizia AG, Rhein-Zeitung, Romantischer Rhein Tourismus GmbH, Stadt Koblenz, Stadt Vallendar, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Studitemps GmbH, Thomas Daily, Welt (Axel Springer SE), Verbandsgemeinde Vallendar, Verkehrsverein Vallendar e. V., WHU Otto Beisheim School of Management, Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH, Wirtschaftswoche (Handelsblatt GmbH) **Urheberrecht** Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet. **Aktualität** Der Verkaufsprospekt wurde im September/Okttober 2019 erstellt (Stichtag: 25. Oktober 2019) und im November 2019 herausgegeben.

Hinweise | Haftungsausschlüsse Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben – den Immobilienmarkt allgemein tangierende sowie auf das angebotsgegenständliche Projekt und den Standort bezogene Ausführungen sowie rechtliche, konzeptionelle und steuerrechtliche Betrachtungen – stellen keine Anlage- und/oder Verkaufsberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilien wieder. Insbesondere sei auf die wesentlichen Risiken der Vermögensanlage, die allgemeinen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen im vorliegenden Verkaufsprospekt verwiesen. Eine Haftung für zukünftige allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen, gegenwärtige Immobilienmarkteinschätzungen und zukünftige Immobilienmarktentwicklungen, Änderungen der Gesetzgebung sowie der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Auf den baualtersbedingten, sanierungsbedürftigen Zustand der Immobilien wird hingewiesen. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt beruhen auf Angaben des Anbieters und wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben erfolgen daher ohne jede Gewähr. Die Darstellung der angebotsgegenständlichen Gebäude entspricht dem derzeitigen Zustand (exemplarische fotografische Darstellung; Außen- und Innenarchitektur), die animierte Darstellung der angebotsgegenständlichen Gebäude (als Ensemble) entspricht nicht dem derzeitigen Zustand und dient der unverbindlichen Veranschaulichung der geplanten Revitalisierung (Sanierung und Modernisierung) der Außenhülle. Abweichungen sind in Abhängigkeit von bauordnungs- und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben möglich und werden nicht ausgeschlossen. Die in den Grundrissgrafiken enthaltenen Ausstattungen bzw. Einrichtungen (mit Ausnahme der Sanitärgegenstände) sind als Beispiel zu verstehen und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen vorbehalten.

Stand: 25. Oktober 2019. Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

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

Fotos: unsplash, gettyimages, shutterstock, Reinhardhauke (Wikipedia/CC BY-SA 3.0)

und Holger Weinandt (Wikipedia/CC BY-SA 3.0 DE), vg-vallendar.eu

Renderings: screen ID digital imaging

Konzept und Design: STERN | pcd, Wiesbaden

wildburg
VALLENDAR

Geschichte wahren.
Zukunft schaffen.



INHALT

— WILDBURG VALLENDAR

06

VORWORT

08

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Denkmalgeschütztes Wohneigentum, Daten und Fakten — S. 10

Trends am nationalen Immobilienmarkt — S. 12

Immobilieninvestment Koblenz und Umland — S. 14

Die Historie der Wildburg — S. 16

Vermögenswert — S. 18

Die inneren Werte der Wildburg — S. 20

Ausstattung — S. 22

Wesentliche Vertragspartner und Produktinformationen — S. 24

26

WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

Maximales Risiko — S. 28

Risiken während der Investitionsphase — S. 29

Risiken während der Bewirtschaftungsphase — S. 36

Risiken während der Exitphase (Wiederveräußerung) — S. 43

Rechtliche und steuerliche Risiken — S. 45

48

STANDORT

Region Mittelrheintal und Landkreis Mayen-Koblenz — S. 50

Koblenz — S. 52

Vallendar — S. 54

58

ANGEBOT IM DETAIL

Lageplan und Stellplatzübersicht — S. 60

Ansichten Bauwerk — S. 62

Geschossübersichten — S. 64

Grundrisse Wohneinheiten — S. 72

116

BAULEISTUNG UND AUSSTATTUNG

Allgemeine Angaben — S. 119

Bauwerk — S. 123

Technische Angaben — S. 130

Sonstige Ausstattung — S. 136

Hinweise und Ausschlüsse — S. 137

142

KAUFGEGENSTAND

Kaufpreise/Kaufpreisaufteilung — S. 144

150

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Kaufvertrag — S. 153

Grundlagenurkunde — S. 158

Verwalterverträge — S. 159

Mietpool, Mietpool-GbR und Erstvermietungsgarantie — S. 160

164

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Vorbemerkungen — S. 166

Einkommensteuerrechtliche Grundlagen — S. 167

Grunderwerbsteuer — S. 174

176

HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE UND ANGABENVORBEHALTE

Anlagen

(den Verkaufsprospekt ergänzende Unterlagen)

- Kaufvertrag über Wohnungseigentum

- Grundlagenurkunde (URNr. 1291/2019) – darin enthalten sind u. a. die Teilungserklärung gem. § 8 WoEigG, sämtliche Aufteilungspläne, die Gemeinschaftsordnung, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, der Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum und der Wärmelieferungsvertrag mit der Energieversorgung Mittelrhein AG

- Bezugsurkunde (URNr. 1294/2019) – darin enthalten sind der Mietpool-GbR-Vertrag sowie der Erstvermietungsvertrag

- Grundbuchauszug (Grundbuch von Vallendar, Blatt 6527, Flur 25, Flurstück Nr. 165/9)

- Verwaltervertrag für das Sondereigentum (optional)



Vorwort

Liebe Investorinnen, liebe Investoren,

Leben heißt Veränderung. Das gilt auch für herausragende Immobilien. Die Wildburg, einst stolzer Adelssitz, feine Tuchmanufaktur, bekannte Zigarettenfabrik und schließlich Internat und Marienkloster, schlägt heute ein neues Kapitel auf.

Das **denkmalgeschützte** Gebäude im malerischen Stadtkern von Vallendar wird liebevoll saniert und in ein elegantes Ensemble zum Leben und Wohnen umgewandelt. Wie schon in der Vergangenheit richtet sich die Wildburg auch zukünftig auf spezielle Nutzer aus. Dieses Mal sind es vorwiegend Senioren, auf deren Anforderungen die Gestaltung der Wohnungen speziell ausgerichtet wird. Eingebettet in die stimmungsvolle Atmosphäre der geschichtsträchtigen Anlage, entstehen 61 moderne, zu größten Teilen barrierefreie Wohneinheiten. Hochwertige Materialien, viel Licht und ein besonderes Gefühl für Harmonie und Proportion verleihen den Räumen ihre spürbare Qualität. Hier kann man sich zurückziehen, aufatmen und ankommen.

Das Erscheinungsbild der **Wildburg** mit ihren pittoresken Türmen, Giebeln und Sandstein-Elementen bleibt nach der Sanierung komplett erhalten. Die klassische Architektur ist Inspiration für das zeitlose und edle Design der modernen Wohnwelten.

Die Wildburg ist ein Ort, der Geschichte und Zukunft perfekt vereint. Eine erstklassige Investition, die beweist, dass wahre Werte zeitlos sind.

Machen Sie sich Ihr eigenes Bild. Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen einen ersten Einblick in die vielen interessanten Facetten eines einzigartigen **Schmuckstücks**.

Willkommen in der Welt der Wildburg.

Viel Freude beim Kennenlernen dieses einzigartigen Projektes wünscht



Dirk Scheerer
Victoria S.à.r.l.



Angebot im Überblick

DATEN UND FAKTEN

■ DENKMALGESCHÜTZTES WOHNRENTUM

Anlagentyp ■ Immobilie (Wohngebäude - denkmalgeschütztes Wohneigentum)

Adresse ■ Wildburgstraße 7, 56179 Vallendar, zentral gelegen, in fußläufiger Nähe zum Rhein

Baujahr ■ ca. 1665

Beginn Sanierung ■ II. Quartal 2020

Fertigstellung Sanierung ■ I. Quartal 2022 (geplant)

Charakteristik ■ Denkmal gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Geschosse ■ 1 Erdgeschoss, 4 Obergeschosse

Wohnungen ■ 61 Wohnungen, davon 44 Wohnungen barrierefrei, 7 rollstuhlgerechte Wohnungen

Wohnraummodelle ■ 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen

Wohnfläche ■ ca. 3.886 m² insgesamt

Stellplätze ■ 21 PKW-Stellplätze sowie 3 weitere, behindertengerechte PKW-Stellplätze

Prospektherausgeberin ■ Victoria S.à.r.l., 5 An de Laengten, 6776 Grevenmacher, Luxemburg

Zielgruppe ■ Investoren, die Eigentumswohnungen zum Zwecke der dauerhaften Vermietung erwerben möchten

Investment ■ Angebot richtet sich nicht an Kapitalanleger, die eine jederzeit fungible Anlageform suchen, sondern ausschließlich an Investoren, die bereit sind, ein langfristiges Investment über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren einzugehen

Potenzielle Mieter ■ Überwiegend Nutzer von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen, junge Paare und Singles

Steuervorteile/
Öffentliche Zuschüsse ■ Zinsvergünstigtes Darlehen und Tilgungszuschüsse nach KfW-Programm 151 (Energieeffizient Sanieren - KfW-Effizienzhaus Denkmal) möglich



KAUFEN LOHNT SICH – WENN MAN WEISS, WORAUF ES ANKOMMT

— TRENDS AM NATIONALEN
IMMOBILIENMARKT

Immobilien bleiben ein Fels in der Brandung! Wohneigentum wird zunehmend teurer – insbesondere in den Metropolregionen. Preise und Nachfrage sind hoch und Interessenten sind kaum noch in der Lage, ein für sie passendes Angebot zu finden. Aber Achtung: Speziell in Deutschlands Großstädten zeigen sich bereits erste Anzeichen einer Immobilienblase und politische Maßnahmen wie Mietpreisdeckelungen lassen eine Kapitalanlage in der Assetklasse Wohnen hier zunehmend unattraktiv erscheinen. Dennoch kommt eine Studie der Universität Freiburg zu dem Ergebnis, dass bis 2030 bundesweit mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen ist. Allerdings können bundesweite Durchschnittszahlen für den Immobilienkauf nur bedingt als Anhaltspunkt dienen. Es gibt durchaus Regionen – insbesondere ländliche Gebiete –, die von einem Wegzug der Einwohner betroffen sind und in denen die Preise stagnieren oder wieder fallen. Die Standortanalyse spielt somit eine entscheidende Rolle bei der Immobilienwahl.

Ein weiterer Aspekt, der den Immobilienmarkt auch zukünftig stark beeinflussen wird, ist die alternde Bevölkerung. Knapp ein Drittel der Deutschen ist bereits 60 Jahre oder älter und hat entsprechende Anforderungen an Wohnimmobilien. Barrierefreiheit und kleinere Wohnungen, die in ihrer Funktionalität höchste Ansprüche erfüllen, sind hierbei die Gewinner. Ein Plus auch für alle Kapitalanleger, denn Senioren gelten als verlässliche, pflegeleichte und finanzstarke Mietergruppe.

Wenn also richtig investiert wird, kann sich der Immobilienkauf auch aufgrund des weiterhin bestehenden Niedrigzinsniveaus lohnen. Die Finanzierung bleibt für Anleger und Eigennutzer weiterhin günstig und folglich attraktiv. Zudem sorgt eine durchschnittliche Inflationsrate von knapp 2% jährlich dafür, dass die Anlage in Immobilien als Sachwert ebenfalls begehrenswert erscheint.

LEERSTANDS-
RESERVEN

01

an den deutschen
Topstandorten
bereits seit einiger
Zeit aufgezehrt

BEZAHLBARE
NEUBAU-
PROJEKTE

02

hinken wachsenden
Einwohnerzahlen hinterher

WOHNUNGS-
MARKT

03

Insbesondere in den Metro-
polregionen Deutschlands
ist der Markt für bezahlbare
Wohnimmobilien leer gefegt,
der Verkauf hochpreisiger
Immobilien wird zusehends
schwieriger

WACHSTUMSMARKT
SILVER AGER

04

Insbesondere das Marktsegment
Seniorenimmobilien boomt. Doch
das Angebot kann mit der Nachfrage
nicht standhalten; aktuell fehlen in
Deutschland mindestens 1,6 Millionen
barrierefreie Wohnungen

KAUFPREIS- UND
MIETNIVEAU

05

Das allgemeine Preis- und Mietniveau
im Wohnungsmarkt ist zwar bereits
sehr hoch, steigt aufgrund der
hohen Nachfrage jedoch weiter an,
in Großstädten ist allerdings eine
Entschleunigung zu beobachten

INVESTITION

06

Der Einstieg in den
Immobilienmarkt ist bei
Berücksichtigung der
aktuellen Entwicklungen
noch immer vielversprechend

BESTE AUSSICHTEN FÜR IMMOBILIENANLEGER

— IMMOBILIENINVESTMENT KOBLENZ UND UMLAND

Der nachhaltige Erfolg eines Immobilieninvestments ist nicht nur mit den aktuellen Marktbedingungen, sondern auch mit der Zukunftsfähigkeit des Standortes eng verknüpft. Gute Aussichten bieten hier der Standort Koblenz und dessen Umland.

Verglichen mit dem Land Rheinland-Pfalz, haben sich die Bevölkerungszahlen der Stadt und des Landkreises Mayen-Koblenz im Laufe der letzten 45 Jahre deutlich positiver entwickelt. Ein Grund hierfür ist die gesunde Wirtschaft der knapp 114.000 Einwohner großen Stadt, die für Abstrahleffekte auf die umliegenden Gemeinden sorgt. Exzellente Innovationskraft, eine leistungsstarke Infrastruktur und attraktive Preise für Industrieflächen ziehen viele Unternehmen an.

Auch der Wohnungsmarkt bleibt von diesen Entwicklungen nicht unberührt. Koblenz ist und bleibt ein begehrter Wohnort, auch weil es im Vergleich zu den nahe gelegenen Ballungsräumen Köln/Bonn und Rhein-Main als verhältnismäßig preiswerte Alternative gilt. Doch die Lage am Wohnungsmarkt spitzt sich zu. Nach Mainz ist Koblenz die Stadt in Rheinland-Pfalz mit den höchsten Kauf- und Mietpreisen (€/m²). Auch dominieren hier die Einpersonenhaushalte, sodass der Bedarf am Neubau von Wohnungen über alle Preisniveaus hinweg steigt. Dennoch zeigt die sinkende Zahl der Baugenehmigungen in den letzten Jahren eine gegenläu-

fige Tendenz. Ein Grund hierfür ist sicherlich auch die besondere geografische Lage der Stadt, eingerahmt von den Flüssen Rhein und Mosel sowie von gleich 4 Mittelgebirgen. Eine Ausdehnung der Stadt in die Peripherie ist daher nicht unlimitiert möglich. Das Angebot an Wohnimmobilien ist somit knapp wie eh und je. Nur wer verkaufen muss, verkauft; alle anderen Immobilieneigentümer halten aufgrund steigender Immobilienpreise an ihrem Besitz fest. Hiervon profitieren vor allem die unmittelbar benachbarten Gemeinden, die als Wohnort immer attraktiver werden.

Wegen des wunderschönen Blicks auf Rhein und Mosel und ihre Nähe zum Wasser sind insbesondere Metternich und Vallendar stark gefragt. Das Immobilienangebot ist hier allerdings genauso knapp. Nach eigenen Recherchen (Stand 10. Oktober 2019) stehen in Vallendar gerade einmal 6 Neubauwohnungen zum Verkauf. Nur eine davon ist kleiner als 96 m².



HIER STECKT GESCHICHTE DRIN

— DIE HISTORIE DER WILDBURG

Bereits seit dem 17. Jahrhundert prägt die Wildburg das Stadtbild Vallendar. Dabei blickt das Gebäude nicht nur auf eine lange, sondern auch auf eine sehr bewegte Geschichte zurück. Über 100 Jahre diente die Wildburg der Familie von Wiltberg als Adelssitz, bis sie Anfang des 19. Jahrhunderts als Tuchfabrik und später zur Zigarren- und Zigarettenfabrik umgebaut wurde. Die berühmte „Carlton Zigarette“ hatte hier ihren Ursprung.

1930 erwarb der Reformpädagoge und Pallottinerpater Josef Kentenich die Wildburg und gründete das erste Säkularinstitut in Deutschland. Anschließend war die Wildburg Mittelpunkt der Schönstätter Marienschwestern und diente erst als Kloster, später als Internat mit Schule für junge Mädchen. Die Wildburg steht unter Denkmalschutz und wird nun qualitativ saniert und wiederbelebt.

Der Adelshof (Wildburg) wird als „Zitzfabrik“ zur Herstellung von dichtem Baumwollgewebe in Leinwandbindung verpachtet

Freiherr Emmerich Ernst von Wiltberg erwirbt das Anwesen und wird zum Namensgeber

1698

1794

1804

Der Bau wird an die Familie Bender verkauft, diese errichtet eine Tuchfabrik

ca. 1700

Der heutige Bau entsteht nach Plänen des kurtrierischen Hofbaumeisters J. C. Sebastiani

1665

erstmals schriftlich erwähnt, damals noch „Der Wildberger Hof“

Der Anbau wird errichtet

1834

Im weiteren Verlauf der Jahre wird der Gebäudekomplex als Zigarettenfabrik und Brennerei genutzt

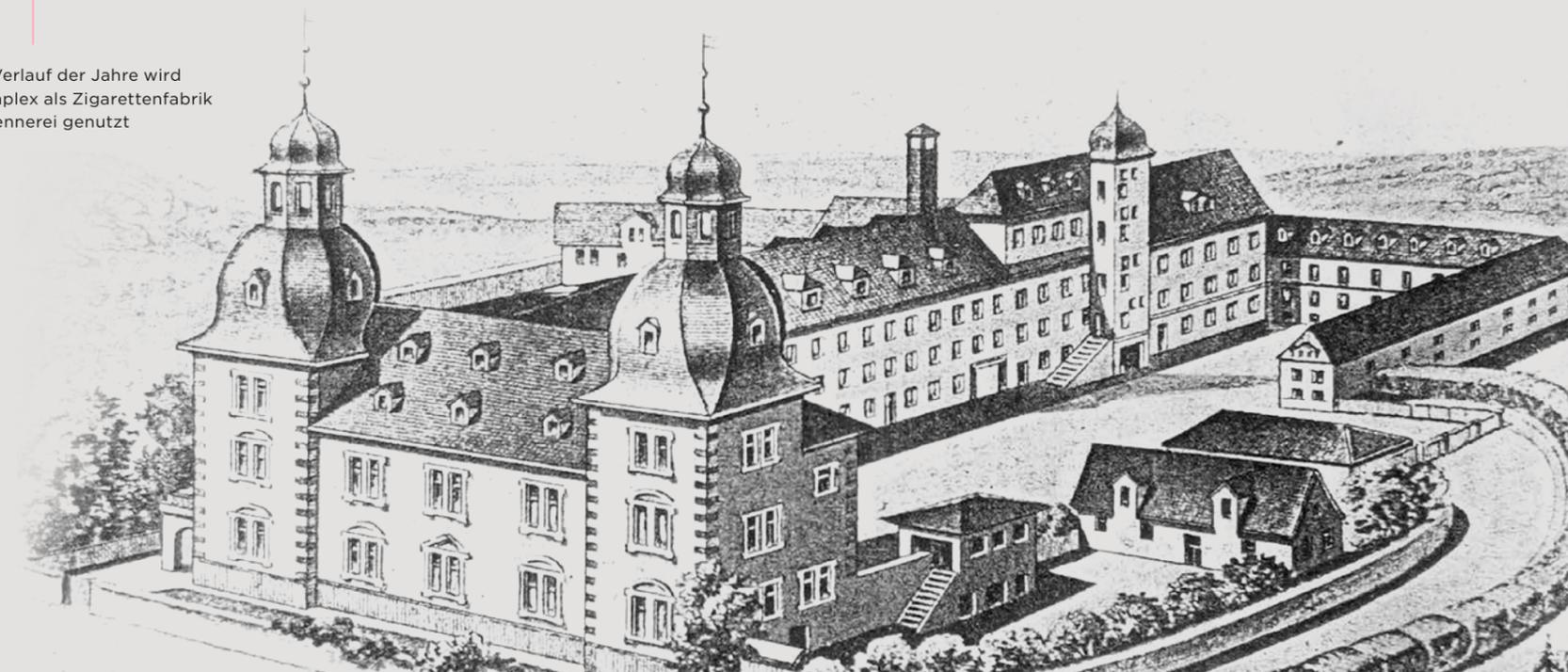
Nutzung als Reservelazarett im Ersten Weltkrieg

1914

Die Marienschwestern der Schönstattbewegung – eine internationale geistliche Erneuerungsbewegung innerhalb der katholischen Kirche – erwerben den Gebäudekomplex und nutzen diesen als Schule und Internat

1930

Im Zuge der Nutzung durch die Marienschwestern erfolgen die Errichtung von weiteren Anbauten, insbesondere der Kirche, und Umbauten im Gebäudeinnern



HISTORISCHER CHARME TRIFFT AUF KOMFORT DER ZUKUNFT

— VERMÖGENSWERT

Zukunft schaffen, Geschichte wahren. Dies ist der Anspruch, der bei der Revitalisierung der Wildburg Vallendar im Vordergrund steht. Eine entscheidende Rolle spielt hierbei der Denkmalschutz. Dieser stellt sicher, dass Kulturdenkmäler wie die Wildburg Vallendar dauerhaft bewahrt werden.

Ziel der Denkmalpflege ist es, die bauhistorische Substanz auch in ihrem überarbeiteten Zustand und einschließlich nutzungsbedingter Veränderungen zu erhalten. Im Rahmen des Sanierungsvorhabens steht der behutsame und respektvolle Umgang mit der Bestandsstruktur daher im Vordergrund. Die äußere Anmutung der Wildburg wird somit eine historische bleiben. Das Innere hingegen wird für das 21. Jahrhundert neu interpretiert und den Ansprüchen an ein modernes und effizientes Wohnen angepasst.

Terrassen, Balkone und Laubengänge

Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine Terrasse oder über einen Balkon. Schöne Laubengänge fügen sich in die historische Architektur ein.

Fassade

Hochwertige Natursteinfassaden aus Trachyt und hellem Sandstein. Anbauten und Seitenflügel erhalten Putzfassaden und Fensterrahmen aus Steingewänden.

Moderne Grundrisse

Durchdachte Grundrisslösungen schaffen funktionale und individuelle Wohnräume.

Gliederung

1 Erdgeschoss und 4 Obergeschosse.

Außenanlagen

Sträucher, Hecken und Bäume werden neu angepflanzt und schaffen so naturnahe Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. Auf Sitzbänken kann man im Grünen die Seele baumeln lassen; ein Gemeinschaftsgarten im Innenhof bietet den perfekten Rahmen für nachbarschaftlichen Austausch.

Tragwerk

Massivbauweise.

Außen- und tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk.

Holzbalkendecken.

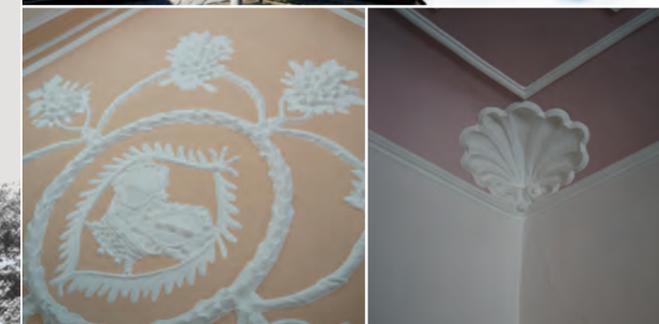
Kappengewölbe im Untergeschoss.

Historische Architektur

Das schöne, denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Klosters der Schönstätter Marienschwestern wird grundlegend saniert und beherbergt danach 61 Wohnungen.

Dach

Walm-, Flach- und Satteldächer mit hölzernen Dachstühlen und einer Dacheindeckung aus Naturschiefer.



Von oben nach unten: Im Zuge der Sanierung werden die beiden Türme zu Balkonen/Turmpavillons umfunktioniert; Stuckornamente zierten einst die Räumlichkeiten der Wildburg; die ehemalige Kapelle der Schönstätter Marienschwestern auf dem Wildburgareal



EIN ECHTER WOHLFÜHLPLATZ

— DIE INNEREN WERTE DER WILDBURG

Bei den sanierten Wohnungen in der Wildburg wird der unverwechselbare Charme eines Denkmals mit neuem, urbanem Lifestyle gekonnt kombiniert. Die hohen Räume sind repräsentativ, die großen Fensterflächen schaffen ein offenes Raumgefühl und Transparenz. Besonders exklusiv: 6 Dachwohnungen überzeugen als 2-geschossige Maisonettes. Generell sind alle Grundrisse offen und großzügig. Das moderne Wohnkonzept erfüllt alle Ansprüche an stadtnahes und seniorengerechtes Wohnen und wird gekrönt von der atemberaubenden Naturlandschaft. In den kompakten, hellen Wohnungen empfängt man gern Freunde und Familie, die großzügigen Wohn-Küchen-Bereiche werden schnell zum beliebten Treffpunkt.

IM FOKUS: BESONDERER KOMFORT

- Der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon oder über eine Terrasse
- Repräsentative Eingangsbereiche mit Gegensprechanlage (Klingelfeld und Videofunktion)
- Barrierefreie Hauseingänge
- Moderne Aufzugsanlagen
- Offene und individuelle Grundrisse



DAS GEWISSE ETWAS

— AUSSTATTUNG

Denkmalgerechte Fenster aus Eichenholz
mit Wärmeschutzverglasung



Fußboden-
heizung in allen
Wohnräumen

Designboden aus
hochwertigem Vinyl in Holzoptik

Qualitätvolle Sanitärgegenstände der
Marke Villeroy & Boch (oder gleichwertig)



Designarmaturen
der Marke
hansgrohe Focus
(oder gleichwertig)

Bodengleiche Duschen mit
Abtrennung aus Echtglas

Anmerkung
Waschtischunterbau nicht in Ausstattung enthalten.

WOHNIMMOBILIE WILDBURG

WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER UND PRODUKTINFORMATIONEN

Anlagetyp	Immobilie (Wohngebäude/denkmalgeschütztes Wohneigentum)
Initiator/Anbieter (Verkäuferin)	Victoria S.à.r.l., 5 An de Laengten, 6776 Grevenmacher, Luxemburg AG HR-Nr.: Luxembourg B 189006
Konzeption/ Vertriebskoordination	BPT Consulting GmbH, Louisenstraße 63, 61348 Bad Homburg
WEG-(SE-)Verwaltung	BT Hausverwaltung Koblenz GmbH, Bubenheimer Weg 52, 56072 Koblenz
Produkt	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmal-/Sanierungsobjekt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Rheinland-Pfalz (RLP) - Baujahr: um 1665 - Denkmalgeschütztes Gebäudeensemble (Wohnimmobilie) innerhalb eines als innerstädtisches Sanierungsgebiet ausgewiesenen Quartiers - Wohnfläche gesamt: 3.886 m² - Grundstücksfläche: 3.521 m² (Gebäudegrundfläche: 1.775 m²/Freifläche: 1.746 m²)
Charakteristika	Der Wildberger Hof wurde 1698 von Freiherr Emmerich Ernst von Wiltberg erworben und als Adelshof genutzt. Der heutige Bau entstand vermutlich in diesem Zusammenhang nach Plänen des Hofbaumeisters Sebastiani um 1700. Charakteristisch für die Architektur sind die 2 Zwiebeltürme an den Giebelseiten sowie die in Sandsteingewände gefassten Fenster, die der Wildburg den burgenartigen Charakter verleihen. Um etwa 1834 wurde ein weiterer Anbau errichtet, der die Nutzung des Gebäudeensembles als Zigarettenfabrik, Brennerei und Reservelazarett ermöglichte. Ab 1930 diente die Wildburg den Schönstätter Marienschwestern als Schule und Internat und weitere bauliche Erweiterungen wurden durchgeführt. Durch ihre besondere Architektur und bewegte Geschichte kommt dem Erhalt der Wildburg sowohl im städtebaulichen als auch im sozialwirtschaftlichen Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu.
Wohnraummodelle	<ul style="list-style-type: none"> - Moderne 1-Zimmer-Single-Apartments ab 32,75 m² - Klassische Grundrisstypen mit 2 oder 3 Zimmern für Paare - 44 barrierefreie und 7 rollstuhlgerechte Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern - Der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse
Ausstattung (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Wohn- und Nebenräume sowie Küche mit Vinylboden (Holzoptik), Bäder und WCs gefliest - Alle Wohnräume mit Fußbodenheizung - Bäder mit keramischen Markenprodukten (weiß) - Einzelwaschtisch mit Hahnlochbank bzw. unterfahrbare Einzelwaschtische (rollstuhlgerechte Wohnungen) - Installation Tiefspülklosett, hängend, mit Unterputzspülkasten, bzw. verlängerte Tiefspülklosetts mit Stützgriffen links/rechts (rollstuhlgerechte Wohnungen) - Bodengleiche Duschen (gefließt) mit Duschrinne und Duschtrennwand mit fest stehendem Seitenteil - In allen Wohnräumen Kalk- oder Gipsputz (Wände aus Mauerwerk), Trockenbauwände mit Spachtelung in der Oberflächenqualität Q3 - Bäder und WCs mit einlagigem Kalkzementputz sowie keramischen Fliesen - Wohnungsinnentüren mit Röhrenspan-Mittellage und weißer Lackoberfläche

Gebäudezustand	Sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Gesamtzustand (Modernisierungsstau, Leerstand)
Revitalisierung	Denkmalgerechte und energetische Sanierung und Modernisierung (Innenausbau: gehobenes Niveau)
Qualitätscontrolling	Baubegleitung während des gesamten Wertschöpfungsprozesses durch einen zertifizierten Sachverständigen des TÜV Rheinland; (technische) Abnahme durch den TÜV Rheinland oder einen zugelassenen Sachverständigen
Energetische Qualität	Die genehmigungsfähige Bauausführung erfolgt – soweit dies möglich ist – nach den gültigen DIN-Normen, entsprechend dem Anforderungsprofil der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) und nach Maßgabe der baubehördlichen sowie denkmalschutzrechtlichen Auflagen (Baudenkmal); aufgrund dieser Einstufung bzw. Beschaffenheit (befreiende Wirkung) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gem. § 24 bzw. § 25 EnEV von den Anforderungen dieser Verordnung aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Auflagen sowie der örtlichen Gegebenheiten unter Wahrung des historischen Bestandes abzuweichen und energetische Ertüchtigungen auf bestimmte Bereiche zu beschränken
Baugenehmigung	Im Prospekt dargestellte Planung basiert auf der Baugenehmigung vom 10.04.2019 in der Fassung der noch zu genehmigenden Tekturpläne. Es wird wegen veränderter Wohnungsanzahl und neuer Aufzugsgestaltung ein Nachtrag zur Baugenehmigung beantragt.
Fertigstellung	I. Quartal 2022 (geplant)
Grundbuchangaben	Grundbuch von Vallendar, Blatt 6527, Flur 25, Flurstück 165/9
Kaufpreise	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungseigentum (alle Wohneinheiten ca. 4.500 €/m²), Einheiten von 147.400 € bis 592.300 € - PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht), 12.000 € (im Außenbereich)
Erwerbsnebenkosten	ca. 8,0 % des Gesamtkaufpreises (5,0 % Grunderwerbsteuer, ca. 2, 5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld), zzgl. Bereitstellungszinsen, Bauzeitinsen, KfW-Antrag
Rücklagenbildung	Rücklage für die langfristige Erhaltung des gemeinschaftlichen Liegenschaftswertes – wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt; Empfehlung: anfänglich mindestens 0,22 €/m ² Wohnfläche mtl.
Abschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Kapitalanleger: Erhöhte AfA gem. § 7i EStG – 9,0 % über 8 Jahre und 7,0 % über 4 Jahre. Eigennutzer: erhöhte AfA gem. § 10f EStG – 9,0 % über 10 Jahre (begünstigte Herstellungskosten: ca. 68 %; nicht begünstigte Herstellungskosten: ca. 19 %; für die Maisonette- und Mansardenwohnungen: begünstigte Herstellungskosten: ca. 25 %; nicht begünstigte Herstellungskosten: ca. 62 %) - Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG: 2,5 % p. a. über 40 Jahre bzw. bei nicht begünstigten Herstellungskosten 2 % p. a. über 50 Jahre
Mieterwartung (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> - Nettokaltmiete: mtl. ca. 11,00 €/m² Wohnfläche - Stellplatzmiete: mtl. 50,00 € (Außenbereich)
Verwaltungskosten (derzeit)	<ul style="list-style-type: none"> - WEG-Verwaltung – mtl. brutto 25,59 € - SE-Verwaltung Wohnung (optional) – mtl. brutto 24,99 € - SE-Verwaltung Stellplatz (optional) – mtl. brutto 3,57 €
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG



Wesentliche Risiken
der Vermögensanlage

WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

■ Wie jede Kapitalanlage ist auch der Erwerb einer Immobilie mit Risiken verbunden. Es handelt sich bei dieser Anlagenform um eine langfristig orientierte Investition mit unternehmerischem Charakter, bei der der Aussicht auf regelmäßige Erträge und eine nachhaltige Wertsteigerung auch entsprechende Risiken, bis hin zu einem Totalverlust der Investition und dem persönlichen Vermögensverfall des Anlegers, entgegenstehen.

Deswegen hält es die Prospektherausgeberin für ihre Pflicht, den Anleger möglichst umfassend und aus ihrer Sicht vollständig über die wesentlichen Risiken zu informieren, die mit dem Erwerb einer Immobilie verbunden sind; wobei im Weiteren darauf verzichtet werden soll, diesen Risiken entsprechende Chancen gegenüberzustellen oder diese Risiken auch nur zu relativieren. Dennoch muss sich der Anleger darüber im Klaren sein, dass auch die sorgfältigste Darstellung nicht alle möglichen Fallgestaltungen umfassen kann.

Darüber hinaus können sich die nachfolgenden Erläuterungen nur an den derzeitigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten orientieren. Prognosen über die zukünftige Entwicklung der wirtschaftlichen, demografischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen einer Immobili-

eninvestition lassen sich über einen längeren Zeitraum hinweg genauso wenig verlässlich aufstellen wie individuelle Ertragsprognosen aufseiten des Anlegers. Letztere unterliegen einer Vielzahl von persönlichen Aspekten, die sich aus der jeweiligen individuellen Situation des Anlegers ergeben und deswegen naturgemäß von der Prospektherausgeberin bei der Darstellung nicht berücksichtigt werden können. Deswegen wird dem Anleger geraten, sich vor Abschluss bindender Verträge eingehend von fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens beraten zu lassen.

■ MAXIMALES RISIKO

Die im Nachfolgenden erläuterten Risiken können vereinzelt, aber auch kumuliert, das heißt gehäuft und zeitgleich, auftreten. Wenn sich zum Beispiel die privaten Lebensumstände und die finanziellen Möglichkeiten des Anlegers während der Dauer der Investition negativ entwickeln, sich möglicherweise die derzeit herrschenden miet- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern und weitere der beschriebenen Risiken zeitgleich hinzutreten, kann dem Anleger ein hoher Verlust drohen, welcher bei nicht ausreichender Absicherung bis hin zum Vermögensverfall und zur Insolvenz führen kann. Daher sollte ein geeigneter Anleger über eine ausreichende Liquidität und weitere Vermögenswerte verfügen, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können.

■

I. RISIKEN WÄHREND DER INVESTITIONSPHASE

■ 1. EIGENNUTZUNG ODER VERMIETUNG

Je nachdem ob die Immobilie zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben werden soll, muss der Anleger prüfen, ob sich die angebotene Wohnung für die jeweils geplante Nutzung eignet. Unabhängig von der zunächst vorgesehenen Verwendung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass aufgrund einer Änderung in der persönlichen Lebensplanung, zum Beispiel des Wechsels des Arbeitsortes oder einer Änderung der familiären Verhältnisse, ein Wechsel von der einen zur anderen Nutzungsart notwendig werden kann. Ist das Objekt erst einmal vermietet, ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen zum Mieterschutz oder ggf. weiteren speziellen Regelungen in den dann abgeschlossenen Mietverträgen Einschränkungen bei der Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses, sodass eine kurzfristige Eigennutzung in der Regel ausscheidet.

■ 2. LAGE DES OBJEKTES

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei ist sowohl die Makrolage, also die Stadt oder die Region, in der die Immobilie liegt, als auch die Mikrolage, bis hin zum direkten Umfeld der Immobilie, zu beachten (vgl. auch Kapitel Angebot im Überblick und Kapitel Standort in diesem Prospekt).

Bei der Wahl der Immobilie muss der Anleger also zunächst die Stadt bzw. die Region, in der sich das Objekt befindet, sorgfältig prüfen und analysieren. Zu beachten sind hierbei – neben weiteren Faktoren – insbesondere die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des jeweiligen Standortes, denn nur in einem ökonomisch und ökologisch gesunden und wachsenden Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes zu erwarten. Auch bei der Auswahl des Stadtviertels ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich die verschiedenen Wohnlagen in ein und derselben Stadt erheblich bei der Mieternachfrage und damit bezüglich des Wertes der Immobilien. Gleiches gilt aufgrund vielfältiger positiver und negativer Standortfaktoren im direkten Umfeld der Immobilie, auch innerhalb eines Wohnviertels. Deswegen sollte sich der Anleger in jedem Falle vor Ort einen persönlichen Eindruck von der Lage und dem Umfeld der Immobilie verschaffen.

Trotz positiver Prüfung aller Faktoren muss sich der Anleger darüber im Klaren sein, dass es sich bei dieser Beurteilung nur um eine Momentaufnahme handelt, aus der sich die zukünftige Entwicklung der Investition nicht ableiten lässt. Sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen, zum Beispiel die Standortschließung großer Arbeitgeber, können sich genauso nachteilig auf die Werthaltigkeit einer Immobilie auswirken wie eine negative demografische Entwicklung des Makrostandortes oder ein negativer Wanderungssaldo der Bevölkerung, bezogen auf das Stadtviertel. Letzterer kann zum Beispiel durch Änderungen der Infrastruktur (Schließung von Schulen, Wegfall von

öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsflächen usw.) oder einen Anstieg der Lärmemissionen aufgrund größerer Verkehrsprojekte hervorgerufen werden. Auch veränderte Anforderungen der Nutzer an das Wohnumfeld können sich negativ auf die Nachfrage und damit auf die Entwicklung der Miet- und Verkaufspreise auswirken.

3. ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT

Bei dem in diesem Prospekt beschriebenen Angebot handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex (Flächendenkmal), der im einfachen Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ der Stadt Vallendar gelegen ist. Der historisch älteste Teil, die sogenannte Wildburg, wurde um circa 1665 errichtet und im Laufe der Zeit mehrfach umgenutzt und durch Anbauten erweitert. Der gesamte heute bestehende Gebäudekomplex soll jetzt umfassend saniert werden, wobei wesentliche Gewerke im Bestand erhalten bleiben. Aus diesem Grunde ist die Haftung der Verkäuferin für Mängel an der unverändert bleibenden Altsubstanz ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Mängel, die aufgrund von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Unterlassen von notwendigen Sanierungsmaßnahmen entstehen, wobei an den Nachweis dieser Mängel so hohe Anforderungen gestellt werden, dass eine

Inanspruchnahme der Verkäuferin normalerweise scheitert. Sollten sich also nach der Abnahme der Immobilie Mängel an der Altsubstanz zeigen, muss der Anleger diese in der Regel auf eigene Kosten beheben.

Auch die Haftung der Verkäuferin für Zustand und Größe von Grund und Boden ist weitgehend ausgeschlossen. Sollten also zum Beispiel nach der Übergabe der Immobilie bislang nicht entdeckte Altlasten gefunden werden oder sind Grenzen in der Örtlichkeit falsch markiert, ist die Verkäuferin in aller Regel nicht verpflichtet, Abhilfe zu schaffen, was für den Anleger zu einem finanziellen Mehraufwand und zu anderen, weiter gehenden Einschränkungen führen kann.

4. GEPLANTE BAUAUSFÜHRUNG

Bei dem hier beschriebenen Angebot sind nach dem Erwerb der Immobilie noch umfangreiche Sanierungsleistungen durch die Verkäuferin zu erbringen. Deswegen kommt der Baubeschreibung, in der der Leistungsumfang detailliert dargelegt ist, eine entscheidende Bedeutung zu. Nachträgliche Änderungen an der dort beschriebenen Bauausführung, zum Beispiel aufgrund von Sonder-

wünschen seitens des Anlegers, sind entweder gar nicht oder aber nur begrenzt, bei frühzeitiger Äußerung und gegen Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an die Verkäuferin möglich.

Dennoch ist bei einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie nicht auszuschließen, dass die tatsächliche Ausführung der Sanierung von der im Prospekt dargestellten Planung abweicht, da die Denkmalschutzbehörde – trotz bereits erteilter Genehmigung – auch noch während der Sanierungsphase wesentlichen Einfluss auf die Erhaltung sowie die Restaurierung und Wiederherstellung historisch bedeutender Gebäudemerkmale nehmen kann.

Zudem muss sich der Anleger beim Erwerb einer Denkmalimmobilie grundsätzlich darüber im Klaren sein, dass die Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Auflagen eine Vielzahl von nachteiligen Restriktionen bei der Bauplanung und -ausführung nach sich zieht. So können zum Beispiel die für einen Neubau geltenden Normen hinsichtlich des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes in der Regel bei der Sanierung eines Denkmalgebäudes nicht erreicht werden, was sich sowohl auf die Vermietung als auch auf die Wiederveräußerung der Immobilie negativ auswirken kann.

Auch grundlegende Eingriffe in die Gebäudestruktur sind entweder gar nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Deswegen muss der Anleger vor dem Erwerb einer Denkmalimmobilie die geplanten oder bestehenden Grundrisse hinsichtlich ihrer Eignung für die vorgesehene Nutzung eingehend prüfen, da sich ungünstige Gestaltungen, zum Beispiel fehlende Balkone, Durchgangszimmer oder ein hoher Anteil von nur eingeschränkt nutzbaren Verkehrsflächen, in der Regel negativ auf den zu erzielenden Mietpreis und damit auf den Wert der Immobilie auswirken. Gleiches gilt für fehlende oder nicht zeitgemäße technische Anlagen und Einrichtungen.

Während der Bauphase wird die Bauausführung baubegleitend (zehnmals) durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH überprüft (baubegleitendes Qualitätscontrolling). Die Prüfung bezieht sich dabei ausschließlich auf die Konformität der Bauausführung mit der Baubeschreibung sowie auf die Einhaltung der technischen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dabei wird die Bauausführung nur hinsichtlich des Vorhandenseins von systematischen Mängeln begutachtet, das heißt, dass nicht alle errichteten Flächen und Bauteile im Einzelnen begutachtet werden, sondern dass eine Begutachtung nur stichprobenartig erfolgt. Sämtliche Begutachtungen sind auf

Sichtprüfungen beschränkt; Baustoff- bzw. Materialprüfungen werden ebenso wie zerstörende Prüfungen (zum Beispiel Bauteilöffnungen) nicht durchgeführt. Aufgrund dieses eingeschränkten Prüfungsumfanges darf der Anleger nicht davon ausgehen, dass die Bauausführung mängelfrei erfolgt. Insbesondere darf er nicht erwarten, dass Bauleistungen innerhalb des von ihm erworbenen Sondereigentums (Wohnung) überhaupt begutachtet werden. Weiterhin ist nicht gewährleistet, dass Hinweise der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH zur Bauausführung durch die Verkäuferin beachtet und gerügte Mängel von dieser abgestellt werden. Eine Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung der Bauleistungen wird durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH nicht übernommen.

5. FINANZIERUNG

Vor Abgabe eines Kaufangebotes bzw. vor Abschluss eines Kaufvertrages muss der Anleger sicherstellen, dass die Finanzierung der Investition einschließlich aller Nebenkosten, zum Beispiel Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Kosten für die Vermittlung der Immobilie und die Vermietung sowie Kosten für Sonderwünsche oder Gebühren für Sachverständige bei Abnahmen, sichergestellt ist. Andernfalls droht ihm eine Finanzierungslücke, welche zur Zwangsvollstreckung durch die Verkäuferin, einhergehend mit hohen Vermögensverlusten bis hin zum Vermö-

gensverfall, führen kann. Dabei muss der Anleger berücksichtigen, dass durch das hier vorgesehene Nutzungskonzept die Beschaffung einer Fremdfinanzierung gegebenenfalls erschwert wird und die vom Finanzierungsinstitut für die Prüfung der Finanzierung benötigte Zeit länger als sonst üblich sein kann.

Verfügt der Anleger nicht über ausreichende Eigenmittel oder will er diese nicht einsetzen, muss er vor Abschluss bindender Verträge für ausreichende Fremdmittel Sorge tragen. Dabei ist zu bedenken, dass der Einsatz von Fremdmitteln – abgesehen von den Ausgaben für Zins und Tilgung sowie den Kosten für die Bestellung der Grundschuld – zu weiteren Aufwendungen, wie zum Beispiel Abschlussgebühren und Schätzungskosten führen kann, welche wiederum in der Regel aus Eigenkapital zu erbringen sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die finanzierenden Institute aufgrund der im Jahre 2016 eingeführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie die Vergabe von Kreditmitteln nicht mehr vordergründig auf den Wert oder die Rentabilität der Immobilie abstellen, sondern zusätzlich darauf, ob der Käufer nachhaltig, aufgrund seines eigenen Einkommens in der Lage ist, Zins und Tilgung zu leisten. Dies kann zum Beispiel bei älteren Anlegern zu einem weiteren Einsatz von Eigenkapital, einem erhöhten Tilgungsaufwand oder zur Ablehnung der Finanzierung führen.

Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung haftet der Anleger, unabhängig vom Vermietungsstand, für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung für das aufgenommene Darlehen. Diese Verpflichtung gegenüber dem Darlehensgeber besteht in jedem Fall und auch dann, wenn den damit verbundenen Aufwendungen aufgrund von fehlender Fertigstellung, Leerstand oder Mietausfall keine oder nur geminderte Mieteinnahmen entgegenstehen. Darüber hinaus ist bei einer noch zu sanierenden Immobilie zu berücksichtigen, dass bis zur Fertigstellung bereits erhebliche Zinsen für die ausgezahlten Darlehensmittel sowie Bereitstellungszinsen für die noch nicht beanspruchten Darlehensteile anfallen, die in der Regel aus bestehenden Eigenmitteln oder aus laufenden Einnahmen gedeckt werden müssen. Verfügt der Anleger dann nicht über ein entsprechendes Einkommen oder Rücklagen, um diese Kosten bestreiten zu können, drohen die Kündigung des Darlehens sowie die Zwangsverwertung des Anlageobjektes und/oder anderer Sicherheiten. Es können sich in diesem Falle also nicht nur ein Totalverlust der Investition selbst, sondern auch Einbußen des übrigen Vermögens ergeben.

Zudem ist zu beachten, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Erteilung der Baugenehmigung sowie der Anlage der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann. Bei dem hier dargestellten Angebot sind diese beiden Voraussetzungen noch nicht erfüllt, sondern sie unterliegen noch behördlichen Verfahren, auf deren zeitlichen Ablauf die Verkäuferin keinen Einfluss hat.

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

Auch gilt es zu berücksichtigen, dass die Laufzeit eines Darlehens und damit die vereinbarten Konditionen für Zins und Tilgung grundsätzlich zeitlich befristet sind. Sollte am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen nicht vollständig zurückgeführt sein, muss eine Anschlussfinanzierung gefunden werden. Dies kann sich aufgrund erhöhter Bonitätsanforderungen an den Darlehensnehmer oder einer Verschärfung der Bewertungsrichtlinien in Bezug auf die Immobilie, aber auch durch das dann höhere Alter des Anlegers schwierig gestalten. Gegebenenfalls muss also zu diesem Zeitpunkt weiteres Eigenkapital eingesetzt werden. Zudem ist in der Regel, insbesondere beim Wechsel des Darlehensgebers, mit erneuten Kosten für den Abschluss des Darlehens zu rechnen. Auch können zwischenzeitlich gestiegene Zinsen dazu führen, dass sich das Verhältnis von Kapitaldienst zu den erzielten Mieteinnahmen zulasten des Anlegers wesentlich verschlechtert.

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

6. ÖFFENTLICHE FÖRDERUNGEN UND ZUSCHÜSSE

Seit dem 18.09.2018 fördern die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat mit dem sog. Baukindergeld den Ersterwerb von selbst genutzten Wohnimmobilien und Wohnungen für Familien mit Kindern und Alleinerziehende, mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung. Grundsätzlich förderberechtigt ist der erstmalige Neubau oder Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung, wenn der Kaufvertrag für eine bestehende Immobilie im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2020 geschlossen wurde bzw. die Baugenehmigung für einen Neubau in diesem Zeitraum erteilt wurde. Die Förderung erfolgt unter bestimmten Vorausset-

zungen durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro pro Jahr für jedes Kind, welches bei Antragstellung jünger als 18 Jahre alt ist und für welches Anspruch auf Kindergeld besteht. Die Förderung wird über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren gewährt.

Plant der Anleger, diese Förderung als Finanzierungsbaustein beim späteren Erwerb von selbst genutztem Eigentum einzusetzen, muss er sich darüber im Klaren sein, dass er einen ggf. vorhandenen Anspruch auf Baukindergeld durch den Erwerb der hier angebotenen Kapitalanlage verwirkt, da dieser Zuschuss nur gewährt wird, wenn der Antragsteller nicht bereits in Deutschland selbst genutztes oder auf Dauer vermietetes Wohneigentum besitzt. Durch den Erwerb der hier angebotenen Kapitalanlage scheidet das Baukindergeld für den Anleger zukünftig als Finanzierungsbaustein aus, dieser muss bei der geplanten Finanzierung von selbstgenutztem Eigentum auf andere Weise aufgebracht werden.

Abgesehen von der vorgenannten Förderung durch das Baukindergeld, die nur bei Eigennutzung gewährt wird, hat der Anleger bei dem vorliegenden Angebot – auch bei einer geplanten Vermietung – die Möglichkeit, weitere Fördermöglichkeiten seitens der KfW, in Form von zinsvergünstigten Darlehen und Tilgungszuschüssen im Rahmen des KfW-Programms 151 (Energieeffizient Sanieren – KfW-Effizienzhaus Denkmal),

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

7. KAUFVERTRAG

Der Erwerb einer Immobilie ist zwingend mit dem Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages verbunden, für welchen nicht unerhebliche Notarkosten entstehen, die normalerweise aus Eigenkapital zu erbringen sind. Erfolgt die Beurkundung räumlich getrennt nach Angebot und Annahme, sind die Beurkundungskosten in der Regel erhöht. An einen einmal geschlossenen Kaufvertrag ist der Anleger gebunden, ein Rücktritt ist bis auf wenige Ausnahmen, zum Beispiel wenn die Verkäuferin sich selbst vertragswidrig verhält, ausgeschlossen. Auch wenn der Anleger der Verkäuferin zunächst lediglich ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreitet, ist ein Rücktritt von diesem für die Dauer der im Angebot vorgesehenen Bindefrist und nach Annahme durch die Verkäuferin endgültig nicht mehr mög-

lich. Gleichwohl besteht keine Verpflichtung der Verkäuferin, das Angebot anzunehmen, insbesondere wenn der vorgegebene Angebotstext ohne Rücksprache mit der Verkäuferin geändert wurde; die notariellen Kosten für das Angebot muss der Anleger in der Regel dennoch tragen. Hat der Anleger bereits vor Abschluss des Kaufvertrages einen Finanzierungsvertrag geschlossen, bleibt er an diesen zumeist auch dann gebunden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages scheitert. Bei Auflösung des Darlehensvertrages fällt dann eine hohe Nichtabnahmeentschädigung an, die der Anleger zu tragen hat.

8. KAUFPREIS UND FÄLLIGKEIT

Der Erwerb der angebotenen Immobilie erfolgt zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis. Davon abweichend können während der Bauzeit in der Regel Änderungen der Mehrwertsteuer für noch ausstehende Teilzahlungen von der Verkäuferin an den Anleger weitergegeben werden. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Baufortschritt, entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), nach der von der Verkäuferin bis zu 7 Teilzahlungen für festgelegte Bauleistungen in Rechnung gestellt werden können. Trotz Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhe der jeweiligen Rate nicht dem Wert der erbrachten Bauleistung

entspricht. Zudem ist der Anleger gehalten, vor Zahlung einer Rate zu prüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Bautenstand auch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten widerspiegelt.

Ist dies der Fall und der Anleger zahlt trotz nachgewiesener Fälligkeit eine Rate zu spät oder gar nicht, wird ihn die Verkäuferin in der Regel für die Zeit des Verzuges mit nicht unerheblichen Verzugszinsen belasten.

Zur Sicherung des Anlegers ist gesetzlich vorgesehen, dass von der ersten Kaufpreisrate ein Sicherheitseinbehalt von 5 Prozent des Kaufpreises vorgenommen werden darf, der von der Verkäuferin durch Bürgschaft abgelöst werden kann. Allerdings leistet diese Sicherheit weder eine Gewähr für die Mängelfreiheit der Baumaßnahmen noch für deren (rechtzeitigen) Abschluss, sondern kann nur der Kompensation entstehender Nachteile dienen, wobei deren Umfang die Sicherheit übersteigen kann.

■ 9. BAUPHASE

Anders als beim Erwerb einer Bestandswohnung sind beim Kauf einer noch zu sanierenden Immobilie von der Verkäuferin nach Vertragsabschluss noch umfangreiche Bauleistungen zu erbringen,

die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mangelnde Leistungsfähigkeit der Verkäuferin oder auch ohne deren Verschulden, durch höhere Gewalt (Witterungseinflüsse, Brand, Streik usw.) oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, der Bau abweichend von der ursprünglichen Planung, verspätet, begonnen wird, während der Bauzeit ins Stocken gerät oder sogar ganz eingestellt wird. Bei Sanierungsimmobilien besteht darüber hinaus das Risiko, dass sich erst während der Bauphase, zum Beispiel aufgrund von bis dahin nicht bekannten denkmalrechtlich relevanten Befunden oder einer unerwartet tief gehenden Schädigung der zu erhaltenden Bausubstanz, ein zusätzlicher Sanierungsaufwand ergibt, der zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeit führt. Terminüberschreitungen bei der Fertigstellung müssen daher vom Anleger in jedem Fall einkalkuliert werden. Besonders hoch ist die Gefahr eines möglichen Verzuges, wenn zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses die Baugenehmigung noch nicht erteilt ist oder noch keine Grundbücher angelegt sind, da die Verkäuferin auf die Dauer der Bearbeitung durch die Behörden nur begrenzt Einfluss nehmen kann.

Durch Verzögerungen bei der Fertigstellung können kalkulierte Mieten in der Regel erst verspätet vereinnahmt sowie Steuervorteile ggf. erst in späteren Perioden geltend gemacht werden. Dies kann aufseiten des Anlegers zu erhöhten Finan-

zierungskosten sowie zu Deckungslücken bei der Liquiditätsplanung führen. Ist im Kaufvertrag ein Fertigstellungstermin zugesagt, haftet die Verkäuferin zwar grundsätzlich für Verzugschäden, die sie selbst zu vertreten hat, das Kostenrisiko für eine gerichtliche Durchsetzung bestehender Ansprüche sowie das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin verbleiben jedoch beim Anleger. Der Ausgleich von Verzugschäden aufgrund höherer Gewalt ist im Kaufvertrag grundsätzlich ausgeschlossen.

■ 10. ABNAHME UND GEWÄHRLEISTUNG

Bei einer zu sanierenden Immobilie hat der Anleger erst bei der Abnahme der Bauleistung die Gelegenheit, sich von der Qualität der Bauausführung zu überzeugen, wobei die Abnahme der von der Verkäuferin erbrachten Leistungen in der Regel getrennt nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Verkäuferin im Kaufvertrag und in der Baubeschreibung Alternativen und Änderungen in der Bauausführung vorbehält, sodass die fertige Immobilie im Detail von der im Prospekt beschriebenen abweichen kann, ohne dass der Anleger hieraus Rechte gegenüber der Verkäuferin ableiten könnte. Insoweit ist es wichtig, dass der Anleger sich sowohl an der Abnahme seines

Sondereigentums als auch bei der Abnahme der gemeinschaftlichen Anlagen aktiv und kritisch beteiligt und ggf. auf seine Kosten einen Sachverständigen zur Abnahme hinzuzieht. Rügt der Anleger bei der Abnahme erkannte Mängel nicht, verliert er hinsichtlich dieser Mängel seine Rechte, gleichzeitig kehrt sich mit der Abnahme die Beweislast um, das heißt, nach Abnahme muss stets der Anleger nachweisen, dass ein Mangel bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorhanden war und nicht erst später verursacht wurde. Lässt der Anleger trotz Einladung den Termin zur Abnahme verstreichen und erscheint nicht, gilt die Leistung der Verkäuferin als abgenommen, Gleiches gilt, wenn der Anleger die Nutzung seines Sondereigentums, sei es selbst oder durch Vermietung an Dritte, aufnimmt.

Mit der Abnahme beginnt der Gewährleistungszeitraum, in dem die Verkäuferin auftretende Mängel, für die sie verantwortlich ist, zu beseitigen hat. Dabei ist zu beachten, dass sich diese Gewährleistung

nur auf die nachträglich erbrachten Sanierungsleistungen, nicht aber auf die historische Gebäudesubstanz bezieht. Der Gewährleistungszeitraum beträgt in der Regel 5 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist wird der Anleger normalerweise keinen finanziellen Ausgleich für auftretende Mängel erhalten, sondern muss die Kosten für die Beseitigung der Mängel selbst aufbringen. Daher ist anzuraten, rechtzeitig vor Ende der Gewährleistungsfrist eine Bestandsaufnahme durchzuführen bzw. durch Sachverständige durchführen zu lassen, erkannte Mängel zu rügen und die sich daraus ergebenden Rechte gegenüber der Verkäuferin durchzusetzen. Die dabei entstehenden Kosten für Begutachtung, aber auch Anwalts- und Gerichtskosten im Rahmen der Durchsetzung hat zunächst der Anleger zu tragen; genauso trägt er das Risiko, dass die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt nicht mehr leistungsfähig ist. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Verkäuferin in Luxemburg ansässig ist, was zu Verzögerungen im Rahmen von Zustellungen führen kann und gleichzeitig die Vollstreckung ggf. erstrittener Urteile erschwert.

■ 11. INSOLVENZ DER VERKÄUFERIN

Nicht auszuschließen ist, dass die Verkäuferin durch ungünstige Umstände nach Kaufvertragsabschluss dauerhaft leistungsunfähig und damit insolvent wird. Zwar ist nach Eintragung der Auf-

lassungsvormerkung der Eigentumserwerb durch den Anleger gesichert, nicht jedoch die Fertigstellung der von der Verkäuferin geschuldeten Bauleistungen. Für diese muss der Anleger, ggf. mit den weiteren Miteigentümern, selbst Sorge tragen. Dies ist mit einem erheblichen organisatorischen und finanziellen Mehraufwand verbunden und setzt Einigkeit zwischen allen Miterwerbern, insbesondere hinsichtlich der Kostentragung, voraus. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich im Falle der Insolvenz der Verkäuferin die Baukosten wesentlich erhöhen werden und die geplante Bauzeit erheblich überschritten wird. Auch das endgültige Scheitern der Investition ist nicht ausgeschlossen. Daneben wird für vorhandene oder später auftretende Mängel an bereits erstellten Gewerken von der Verkäuferin kein Ersatz zu erlangen sein. Ferner ist nicht auszuschließen, dass der Anleger obendrein für öffentliche Lasten und Gebühren oder ausstehende Steuern und Hausgelder haften muss, die von der Verkäuferin nicht mehr geleistet wurden.

II. RISIKEN WÄHREND DER BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

1. WOHNUNGSEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT

Mit Abnahme der Wohnung, spätestens mit Eintragung im Grundbuch, tritt der Anleger in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt. Dabei ist die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie die Gemeinschaftsordnung, der sich der Anleger mit Eintritt in die WEG unterwirft, in der Teilungserklärung beschrieben. Aus diesem Grunde ist der Anleger gehalten, den Inhalt der Teilungserklärung bereits vor Erwerb der Immobilie vollumfänglich zur Kenntnis zu nehmen.

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung getroffen. Der Anleger ist also, will er an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, darauf angewiesen, persönlich an der Versammlung teilzunehmen bzw. sich anhand der Einladung zu einer solchen Versammlung vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und entsprechende Weisungen und Vollmachten zu erteilen. Letztendlich muss sich der Anleger aber darüber im Klaren sein, dass in

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

2. KOSTEN DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

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

Dabei werden die für das Wirtschaftsjahr erwarteten Kosten zunächst im Rahmen eines Wirtschaftsplanes aufgestellt und dieser wird dann durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Nach festgelegten Verteilungsschlüsseln, in der Regel die Miteigentumsquote, berechnet sich dann aus den Gesamtkosten des gemeinschaftlichen Eigentums die Kostenlast des Einzelnen, das sogenannte Hausgeld. Dieses schuldet der Anleger mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Ab-

nahme) der Eigentümergemeinschaft, unabhängig davon, ob der Anleger sein Sondereigentum selbst bezieht oder vermietet. Das Hausgeld ist also auch dann zu entrichten, wenn diesen Zahlungen aufgrund von Leerstand, Mietminderung oder Mietausfall keine Einnahmen gegenüberstehen. Aber auch bei planmäßiger Vermietung seines Sondereigentums kann das Hausgeld nicht in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden. Die verbleibenden, nicht umlagefähigen Kosten muss der Anleger ebenfalls in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen.

Zu den nicht umlagefähigen Kosten zählen, neben den Kosten der Verwaltung und weiterer Positionen, insbesondere die Kosten der Instandsetzung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Letztere dient u. a. der Finanzierung künftig notwendig werdender Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen und orientiert sich dabei normalerweise weder an der Restnutzungsdauer einzelner Gewerke oder technischer Anlagen noch an dem Umstand, dass der Erhalt einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen (zum Beispiel Erhalt von Zierelementen, Sandsteinsockeln, bauzeitlichen Türen etc.) in der Regel wesentlich höhere Kosten verursacht als die Instandhaltung einer entsprechenden zeitgemäßen Bausubstanz. Deswegen kann die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage aufgrund geplanter

Instandsetzungsmaßnahmen während der Halte-dauer der Immobilie erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Reicht die Rücklage nicht aus, um notwendige Reparaturen zu finanzieren, muss der Fehlbetrag durch Sonderumlagen gedeckt werden, die der Anleger entsprechend gefasster Beschlüsse zu entrichten hat, in der Regel aus Eigenkapital. Da die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage genauso wie etwaige Sonderumlagen nicht an den Mieter weitergereicht werden kann, wirkt sie sich auf die Rentabilität der Investition aus und kann somit die Liquidität bzw. das Vermögen des Anlegers erheblich belasten. Gleiches gilt auch für die Kosten kleinerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die in der Regel nicht aus der Rücklage, sondern aus dem Hauskonto der Eigentümergemeinschaft bestritten werden und damit direkte Auswirkung auf die Höhe des zu entrichtenden Hausgeldes haben.

Daneben erfolgt bei dem vorliegenden Angebot die Versorgung der Liegenschaft mit Wärme und Warmwasser mittels eines Wärmeliefervertrages, der mit einem externen Dienstleistungsunternehmen geschlossen wurde, sogenanntes Contracting. Dies bedeutet, dass der Wärmelieferant nicht nur die Wärme liefert, sondern auch die technischen Anlagen zur Wärmelieferung und Heißwasseraufbereitung auf eigene Kosten und eigenes Risiko bereitstellt und betreibt. Als Gegenleistung verpflichtet sich die Eigentümergemeinschaft, ihren Wärmebedarf für die Mindestvertragsdauer (vgl. Allgemeine rechtliche Grundlagen, Abschnitt I, Punkt 10) in diesem Prospekt) ausschließlich durch

Bezug vom Contractor zu decken, sofern dieser zur Lieferung bereit und in der Lage ist. Nach Beendigung des Liefervertrages kann der Lieferant die Heizanlage aus dem Heizraum entfernen; er ist auch nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand des Heizraumes wiederherzustellen. In diesem Falle muss die Eigentümergemeinschaft entweder auf eigene Kosten für Ersatz sorgen oder einen erneuten Wärmelieferungsvertrag abschließen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Kosten der Wärmelieferung in aller Regel höher sind als die reinen Brennstoff- und Nebenkosten, da in diesen Kosten u. a. auch die Investitions- und Unterhaltungskosten der Heizanlage sowie der Unternehmervergewinn des Lieferanten enthalten sind. Solange der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet, können diese Kosten in der Regel auf den Mieter umgelegt werden. Da das Verfahren des Contractings aber noch relativ jung ist, existiert zu vielen Fragestellungen, insbesondere zum Einfluss der fiktiven Investitionskosten für die Heizanlage auf den Wärmepreis, noch keine gesicherte Rechtsprechung. Aus diesem Grund besteht für den Anleger das Risiko, dass die Kosten des Contractings – anders als die Kosten eines reinen Brennstoffbezuges – nicht in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden können, sondern anteilig durch den Anleger selbst zu tragen sind.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten einen wesentlichen Einfluss auf die auf dem Markt erzielbare Nettokaltmiete hat. Es ist also nicht auszuschließen, dass der Anleger aufgrund der höheren Kosten des Contractings eine geringere Nettokaltmiete erzielt, als dies bei vergleichbarem Wohnraum ohne Contracting der Fall wäre. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Anleger während der Laufzeit des Wärmeliefervertrages keinerlei Anspruch auf eine energieeffiziente und damit kostensenkende Ausrichtung oder Modernisierung der technischen Anlagen hat.

■ 3. VERWALTUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Verwaltet wird das gemeinschaftliche Eigentum vom WEG-Verwalter, der bereits in der Teilungserklärung bestellt wird. Dieser organisiert u. a. die Eigentümerversammlungen, bereitet Beschlüsse vor, stellt den Wirtschaftsplan auf, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft er den baulichen Zustand der Immobilie, rügt in der Gewährleistungsphase auftretende Mängel oder schlägt geeignete Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftseigentums vor. Schlussendlich sorgt er, notfalls mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des

Hausgeldes durch die Eigentümer.

Kommt der Verwalter seinen Pflichten nicht oder nur ungenügend nach, wirkt sich das negativ auf die Bewirtschaftung und den Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums aus. In diesem Fall besteht das Risiko erhöhter Kosten während der Bewirtschaftungsphase sowie eines möglichen Wertverlustes der Immobilie. Deswegen sollte sich der Anleger regelmäßig davon überzeugen, ggf. auch vor Ort, dass der WEG-Verwalter seinen vertraglich übernommenen Pflichten mit der erforderlichen Sorgfalt nachkommt.

Ein Wechsel des Verwalters ist in der Regel nur nach Ablauf des jeweiligen Bestellungszeitraumes möglich und bedarf, genauso wie die erneute Bestellung des bestehenden Verwalters, eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer. Gleiches gilt für die Abberufung eines Verwalters während der Bestellzeit, die nur bei besonders schweren Verfehlungen des Verwalters zulässig ist. Andernfalls riskiert die Eigentümergemeinschaft trotz Abberufung die Zahlung der Verwaltervergütung bis zum regulären Ende der Bestellung.

■ 4. SONDEREIGENTUM

Die Nutzung und Bewirtschaftung seines Sondereigentums obliegt allein dem Anleger; er kann sein Sondereigentum selbst beziehen, an Dritte vermieten oder auch gar nicht nutzen. Insoweit entspricht

das Sondereigentum weitgehend echtem Alleineigentum und der Nutzung sind grundsätzlich keine Beschränkungen auferlegt, soweit nicht gesetzliche Vorschriften oder denkmalschutzrechtliche Auflagen, Einschränkungen in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung oder sonstige Rechte Dritter einer solchen Nutzung entgegenstehen.

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so ist er verpflichtet, sein Sondereigentum dem Mieter bei Mietbeginn in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietdauer aufrechtzuerhalten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, geht der Anleger das Risiko von Mietminderungen ein und macht sich ggf. gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. Die entstehenden Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung muss der Anleger dabei allein tragen; diese Kosten sind bei vertragsgemäßigem Gebrauch der Mietsache in der Regel nicht vom Mieter zu erlangen und können auch nicht aus der Rücklage für das Gemeinschaftseigentum beglichen werden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Instandhaltungspflicht nicht nur auf das eigentliche Sondereigentum (Bausubstanz), sondern auch auf mitvermietete Einbauten und technische Anlagen, wie zum Beispiel Einbauküchen, Klimaanlage usw. erstreckt. Aufgrund der üblicherweise kurzen Nutzungsdauer dieser zusätzlichen Ausstattung besteht ein erhöhtes Instandhaltungsrisiko, welches der Anleger in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen muss.

Laufende Schönheitsreparaturen des Sondereigentums, vor allem Malerarbeiten, werden im Falle der Vermietung in der Regel dem Mieter auferlegt, allerdings hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass beinahe alle diesbezüglichen Klauseln in den Mietverträgen durch gerichtliche Entscheidungen für unwirksam erklärt wurden. Es besteht deswegen das Risiko, dass bei einem Mieterwechsel erhebliche Kosten für Schönheitsreparaturen entstehen, die der Anleger von seinem Mieter nicht ersetzt bekommt. Darüber hinaus muss sich der Anleger im Klaren sein, dass technische Entwicklungen, gesetzliche Vorschriften oder ein geändertes Nutzungsverhalten usw. auch eine grundlegende Modernisierung des Sondereigentums erforderlich machen können, um den Ansprüchen potenzieller Mieter gerecht zu werden und eine Vermietung sicherzustellen; wobei grundlegende Eingriffe in die Struktur, wie zum Beispiel Grundrissänderungen, in der Regel durch denkmalschutzrechtliche Auflagen beschränkt sind.

Für all diese Belastungen sollte der Anleger von Anbeginn eine ausreichende private Rücklage bilden; andernfalls muss er jederzeit über genügend Liquidität verfügen, um diesen Kosten zu begegnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Erhalt bzw. die Instandsetzung von denkmalrechtlich geschützten Bauelementen oder Einbauten, wie zum Beispiel Stuckelementen, bauzeitlichen Innentüren und Treppen etc., auch im Sondereigentum in der Regel mit erhöhten Instandhaltungskosten verbunden sein kann, was die Wirtschaftlichkeit der Immobilie nicht unerheblich beeinträchtigt.

■ 5. VERWALTUNG DES SONDEREIGENTUMS (MIETVERWALTUNG)

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an fremde Dritte, so kommt der Qualität der Miet- oder auch Sondereigentumsverwaltung (SE-Verwaltung) eine besondere Bedeutung zu, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Mieterzufriedenheit und damit auf das langfristige Bestehen des Mietverhältnisses hat.

In der Regel wird sich der Anleger deswegen zur Betreuung seines Sondereigentums der Dienste eines Sondereigentumsverwalters versichern. Dieser ist dann bevollmächtigt, alle Belange der Bewirtschaftung des Sondereigentums für den Anleger zu übernehmen und seine Interessen gegenüber den jeweiligen Mietern oder sonstigen Wohnungsnutzern sowie gegenüber der Eigentümergemeinschaft bzw. dem WEG-Verwalter zu vertreten. Der SE-Verwalter führt u. a. das Mietinkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und geht erforderlichenfalls außergerichtlich und gerichtlich gegen säumige Mieter vor. Er organisiert und beauftragt die Beseitigung von Mängeln im Sondereigentum, kümmert sich bei einem Mieterwechsel um die Anschlussvermietung sowie um die Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und um den Einzug und die Abrechnung der Mietkaution.

Nicht alle diese Leistungen sind dabei mit einer monatlich zu entrichtenden pauschalen Vergütung abgegolten, einige müssen zusätzlich honoriert

werden. Der genaue Umfang der Sondereigentumsverwaltung sowie die für die jeweiligen Leistungen zu entrichtende Gebühr werden in einem gesondert abzuschließenden Dienstleistungsvertrag geregelt, den der Anleger deswegen vor Abschluss eingehend zur Kenntnis nehmen muss, da die Kosten der Sondereigentumsverwaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können, sondern stets durch den Anleger zu tragen sind.

Grundsätzlich kann der Anleger sein Sondereigentum auch selbst verwalten, muss dann aber sicherstellen, dass er fachlich und zeitlich in der Lage ist, sämtliche Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung wahrzunehmen. Entscheidet sich der Anleger, einen SE-Verwalter zu beauftragen, ist er bei der Auswahl in der Regel auf den WEG-Verwalter oder auf einen Verwalter, der bereits für andere Miteigentümer die Bewirtschaftung des Sondereigentums übernommen hat, beschränkt, da er in der Regel keinen dritten Verwalter finden wird, der die Verwaltung einer einzelnen Einheit überhaupt oder zu vertretbaren Kosten übernimmt. Kann nur der Verwalter 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 angehalten, sich regelmäßig von der ordentlichen und vertragsgemäßen Verwaltung seines Sondereigentums zu überzeugen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Prüfung und Durchsetzung von Mieterhöhungen zu richten, da sonst das Risiko besteht, dass die Immobilie

aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Kapazitätsgrenzen dauerhaft unter Markt vermietet wird, was sich nicht nur negativ auf die laufende Rendite, sondern auch auf einen zu erzielenden Wiederverkaufspreis auswirkt.

6. VERMIETUNG

Nutzt der Anleger seine Wohnung nicht selbst, wird er sie in der Regel an Dritte vermieten. Dabei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit eine Vielzahl gleichwertiger Wohnungen im selben Objekt zur Vermietung anstehen. Deswegen muss sich der Anleger darüber im Klaren sein, dass nach Herstellung der Bezugsfertigkeit einige Zeit vergehen kann, bis ein adäquater Mieter gefunden ist; gleichwohl hat der Anleger bereits ab dem Zeitpunkt der Abnahme sämtliche Lasten seiner Immobilie sowie ggf. die Kosten der Finanzierung zu tragen. Weiterhin besteht das Risiko, dass die dann tatsächlich am Markt erzielte Miete niedriger ausfällt als die hier in Aussicht gestellte, was die Wirtschaftlichkeit der Immobilie negativ beeinflusst.

Bei den hier angebotenen Wohnungen besteht zudem die Besonderheit, dass sie ausweislich der Baugenehmigung und der noch ausstehenden Nachtragsbaugenehmigung zur Nutzung als Seniorenwohnungen vorgesehen sind. Daher ist der Anleger bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, das zugrunde liegende Betriebskonzept dauerhaft aufrechtzuerhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierdurch

künftig erhöhte Kosten entstehen. Daneben ist der Kreis der für eine Anmietung in Betracht kommenden Personen eingeschränkt, was sich negativ auf die Vermietbarkeit auswirken kann.

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

Weiterhin unterliegt auch die Mietgesetzgebung, insbesondere das Mietvertragsrecht, der ständigen Kontrolle durch die Rechtsprechung. So hat der Bundesgerichtshof in neuerer Rechtsprechung klargestellt, dass bei Mieterhöhungen stets nur die tatsächliche und nicht die vertraglich vereinbarte Mietfläche ausschlaggebend ist, was bei nicht erkannten Flächenabweichungen zu einer geringe-

ren Mietentwicklung als erwartet führen kann. Deswegen muss der Anleger sorgfältig darauf achten, dass beim Abschluss von Mietverträgen nicht nur die vermietete Fläche, sondern auch deren Berechnungsgrundlage aus dem Kaufvertrag übernommen wird. Andernfalls läuft der Anleger Gefahr, dass für die Berechnung der Mietfläche die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau maßgebliche Wohnflächenverordnung herangezogen wird, was insbesondere bei der Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien zu einer Reduzierung der Mietfläche, einhergehend mit niedrigeren Mieteinnahmen, führen kann.

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

Auch bei erfolgreicher Vermietung seiner Immobilie muss sich der Anleger des Risikos bewusst sein, dass der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit wieder aufkündigen kann. In diesem Falle muss der Anleger selbst für eine Neuvermietung Sorge tragen oder einen Makler mit der Mietersu-

che beauftragen. Trotz aller Bemühungen darf der Anleger nicht davon ausgehen, dass eine sofortige Anschlussvermietung gelingt; vielmehr muss er zur Überbrückung des Leerstandes sowie für ggf. anfallende Maklergebühren, die er selbst zu tragen hat, ausreichend finanzielle Vorsorge treffen. Dabei ist zu beachten, dass, beeinflusst von Lage, Ausstattung, Größe und Zuschnitt der Wohnung, Mieterwechsel und damit Leerstände gehäuft auftreten und somit die genannten Kosten mehrfach anfallen können.

Nicht auszuschließen ist auch, dass ein Mieter bei einem bestehenden Mietverhältnis aufgrund von Mängeln berechtigt oder unberechtigt die Miete kürzt oder diese mangels Leistungsfähigkeit gar nicht entrichtet. In diesem Fall sind die fehlenden Einnahmen vom Anleger auszugleichen. Will er den Mieter dann auf Zahlung in Anspruch nehmen, fallen durch Gericht, Anwalt oder auch Sachverständige ggf. hohe Kosten an, die der Anleger nur im Falle des Obsiegens und auch nur bei ausreichender Leistungsfähigkeit des Mieters ersetzt bekommt.

7. MIETPOOL

Optional kann der Anleger bei dem vorliegenden Angebot einem Mietpool beitreten. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), in der sich mehrere Eigentümer zusammenschließen, um die Risiken bei der Vermietung ihres Sondereigentums, insbesondere das Leerstandsrisiko und die Kosten der Wiedervermietung, ge-

meinsam zu tragen. Zu diesem Zweck bringen die teilnehmenden Gesellschafter ihre Einnahmen aus der Vermietung ihrer Wohnungen in den Mietpool ein. Der Mietpool beschränkt sich dabei lediglich auf das Wohneigentum, Kfz-Stellplätze können nicht in den Mietpool eingebracht werden. Die vorstehend beschriebenen Risiken trägt der Anleger in Bezug auf die Vermietung der Kfz-Stellplätze – trotz Teilnahme am Mietpool – allein.

Die Einnahmen des Mietpools werden durch den Geschäftsführer der Mietpoolgesellschaft, den Mietpoolverwalter, eingezogen, der aus den eingehenden Zahlungen zunächst die Kosten der Gesellschaft gemäß den Festlegungen des zugrunde liegenden Gesellschaftsvertrages bestreitet und die verbleibenden Überschüsse anschließend nach einer festgeschriebenen Quote an die Gesellschafter ausschüttet. Die Regelungen des Mietpoolvertrages werden im Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ in diesem Prospekt näher beschrieben.

Vor seinem Beitritt zum Mietpool muss sich der Anleger zunächst bewusst machen, dass bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich alle Gesellschafter jeweils einzeln und in voller Höhe für sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft haften. Zwar ist der Geschäftsführer der Mietpoolgesellschaft nach den Festlegungen im Gesellschaftsvertrag verpflichtet, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft jeweils nur mit Haftungseinschränkendem Zusatz zu zeichnen, das

Risiko einer Inanspruchnahme des Einzelnen für Verbindlichkeiten der Gesellschaft kann dadurch jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern allenfalls gemindert werden.

Mit Beitritt zum Mietpool treten die Gesellschafter alle Rechte und Ansprüche aus einem eventuell bereits bestehenden oder künftig noch zu schließenden Mietvertrag für ihre Wohnungen und bis zu zwei Kfz-Stellplätzen, an die Mietpoolgesellschaft ab. Diese Abtretung umfasst im vorliegenden Angebot die Nettokaltmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen für das Wohneigentum. Damit verlieren die Gesellschafter sowohl die Befugnis, Mietzahlungen selbst entgegenzunehmen, als auch das Recht, Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber säumigen Mietern selbst zu verfolgen. Auch auf die Ausgaben der Mietpoolgesellschaft, wie zum Beispiel die Leerstandskosten und Aufwendungen für die Neuvermietung oder die Kosten für eine eventuelle Rechtsverfolgung von Ansprüchen der Mietpoolgesellschaft, haben die einzelnen Gesellschafter entweder gar keinen oder nur gemeinsam mit ihren Mitgesellschaftern Einfluss, wobei der einzelne Gesellschafter mit Beitritt zum Mietpool dennoch anteilig am Kostenrisiko aller in den Mietpool eingebrachten Sondereigentumseinheiten beteiligt ist.

Ähnliche Einschränkungen gelten auch beim Abschluss neuer Mietverträge, auch hier besteht in

aller Regel, wenn überhaupt, nur ein begrenztes Mitspracherecht seitens der Gesellschafter. Bei der Vermietung ggf. realisierte Mieterhöhungen fließen der Gesellschaft im Ganzen und nicht dem einzelnen Anleger zu. Letzterer hat somit keinen Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis seines in den Mietpool eingebrachten Sondereigentums.

Die Bewirtschaftung der in den Mietpool eingebrachten Sondereigentumseinheiten obliegt ab dem Zeitpunkt des Beitritts ausschließlich dem Mietpool bzw. dessen Geschäftsführung, das heißt, die Geschicke des Mietpools, insbesondere der wirtschaftliche Erfolg, hängen im Wesentlichen von der Erfahrung und Kompetenz des Geschäftsführers der Mietpoolgesellschaft ab. Dabei muss sich der Anleger dessen bewusst sein, dass der Geschäftsführer bei Gründung der Mietpoolgesellschaft durch die Verkäuferin – ggf. auch nach eigener Interessenlage – ausgewählt und eingesetzt wird. Ein eigenes Prüfungs- oder Wahlrecht steht dem Anleger beim Beitritt gar nicht und in der Folge nur gemeinsam mit seinen Mitgesellschaftern zu. Bei einer Bewertung dieses Risikos muss sich der Anleger ebenfalls vergegenwärtigen, dass er mit Beitritt zum Mietpool zwingend verpflichtet wird, während der gesamten Laufzeit des Mietpools den Geschäftsführer der Gesellschaft bzw. eine von ihm geführte Verwaltung auch mit der Verwaltung seines Sondereigentums zu beauftragen. Eine Kündigung des Mietverwaltungsvertrages ist während der Dauer des Mietpools genauso wenig möglich wie die Beauftragung eines anderen Sondereigentumsverwalters. Dabei ist nicht

auszuschließen, dass sich durch die vorliegende personelle Verflechtung von Mietpool- und Sondereigentumsverwalter Interessenkonflikte ergeben, die der Gesellschaft insgesamt oder dem Anleger im Einzelnen zum Nachteil gereichen.

Bei der im Mietpoolvertrag angeführten Ausschüttung handelt es sich lediglich um eine vorläufige Prognose, die auf den geschätzten Marktmieten sowie auf den zu erwartenden Kosten beruht. Der Anleger muss sich jedoch vor Beitritt zum Mietpool darüber im Klaren sein, dass die im Gesellschaftsvertrag genannte Höhe der Ausschüttung weder garantiert noch festgeschrieben ist, sondern – im Gegensatz zu einer fest vereinbarten Miete im Mietvertrag – auch signifikanten Schwankungen unterworfen sein, dauerhaft niedriger als prognostiziert oder ganz ausfallen kann. In der Regel wird die Ausschüttung des Mietpools dabei geringer ausfallen als die tatsächlich am Markt erzielten Mieten, da die gemittelte Kalkulation eines möglichen Überschusses die unterschiedlichen Qualitäten des angebotenen Wohnraums berücksichtigen muss und die Deckung der anfallenden Kosten stets Vorrang vor der Ausschüttung genießt. Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass das Ergebnis des Mietpools durch zusätzliche Ausgaben belastet wird, die ohne Bewirtschaftung durch den Mietpool nicht anfallen würden. Dazu zählen neben dem Honorar für den Mietpoolverwalter insbesondere auch Leerstands- und Wiedervermietungskosten sowie ggf. Instandsetzungskosten, die durch die Bewirtschaftung des Sondereigentums von Mitgesellschaftern anfallen und auf die

der Anleger keinen Einfluss hat. Diese Zusammenhänge sowie die sich daraus ergebenden Risiken muss der Anleger bei seiner Liquiditätsplanung zwingend berücksichtigen.

Abschließend muss sich der Anleger auch vor Augen führen, dass er mit Beitritt zum Mietpool die Verpflichtung eingeht, der Mietpoolgesellschaft sein Eigentum während der gesamten Laufzeit des Mietpools jederzeit in einem mangelfrei vermietbaren Zustand zur Verfügung zu stellen, wobei diese Feststellung der Mietpoolverwalter trifft. Verstößt der Anleger gegen diese Verpflichtung, droht ihm eine Kürzung der Ausschüttung oder ein Ausschluss von derselbigen, schlimmstenfalls sogar ein Ausschluss aus dem Mietpool. Deswegen muss der Anleger stets genügend Liquidität vorhalten, um eventuell anfallenden Kosten für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kurzfristig begegnen zu können (vgl. Abschnitt II, Punkt 4).

Selbst wenn der Anleger sich nach Abwägung aller Risiken für die Teilnahme an dem angebotenen Mietpool entscheidet, darf er seine grundsätzliche Entscheidung für die Investition in eine Immobilie nicht von einem solchen Beitritt abhängig machen, da die Möglichkeit besteht, dass der Mietpool entweder aufgrund einer zu geringen Anzahl von beitretenden Gesellschaftern anfangs gar nicht zustande kommt oder aber die Gesellschaft aufgrund von Austritten oder Ausschlüssen vorzeitig oder nach Ablauf der Mindestdauer wieder auf-

gelöst wird. In diesen Fällen muss der Anleger – entgegen seiner ursprünglichen Planung – das Mietausfall- und Leerstandsrisiko sowie die durch den Mietpoolvertrag gedeckten Kosten für die Bewirtschaftung seiner Immobilie allein tragen. Ein eigenes Kündigungsrecht hinsichtlich des Mietpools steht dem Anleger hingegen mit einer Frist von 6 Monaten frühestens zum 31.12.2025 zu.

8. ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Die Verkäuferin hat gegenüber der Mietpool-GbR eine Erstvermietungsgarantie abgegeben, die ab dem 3. auf den Besitzübergang folgenden Monat – unabhängig vom tatsächlichen Vermietungsstand – eine festgelegte Mieteinnahme garantiert. Dabei trägt die Verkäuferin jedoch nur das Risiko der Erstvermietung. Zahlt ein einmal gefundener Mieter trotz vertraglicher Verpflichtung die Miete nicht oder nicht vollständig, erfolgt hierfür keine Ausgleichszahlung.

Die Erstvermietungsgarantie endet spätestens nach 12 Monaten, beginnend ab dem 3. Monat nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Anleger. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Garantiegeberin bereits bei Besitzübergang oder im Laufe der Garantiezeit nicht mehr leistungsfähig ist (vgl. Abschnitt I, Punkt 11), so dass die Mietpool-GbR die garantierten Zahlungen nicht erhält und das Vermietungs- und Leerstandsrisiko allein tragen muss.

III. RISIKEN WÄHREND DER EXITPHASE (WIEDERVERÄUSSERUNG)

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

Zudem muss der Anleger bedenken, dass er die Immobilie, nach einer entsprechenden Haltezeit, in der Regel im vermieteten Zustand veräußern wird, sodass ein Eigennutzer, insbesondere bei Wohnungen mit nicht eigennutzergerechter Grundrissgestaltung, als Erwerber eher nicht infrage kommt, sondern ein Kapitalanleger als Käufer gefunden werden muss. In diesem Fall wird sich ein zu erzielender Verkaufspreis im Wesentlichen auf der Basis der zu erwirtschaftenden Mietrendite sowie der Einnahmensicherheit (Rendite-Risiko-Profil) der Immobilie im Vergleich zu anderen alternativen Vermögensanlagen bilden; wobei ein Investitionsstau im Gemeinschafts- oder Sondereigentum oder Streitigkeiten mit Mietern oder Miteigentümern in der Regel zu Preisabschlägen führen.

Auch die Denkmaleigenschaft der Immobilie sowie ggf. sanierungsrechtliche Verpflichtungen können sich bei einer Veräußerung preismindernd auswirken, da ein potenzieller Erwerber an die Auflagen und Einschränkungen gebunden ist, ohne dass ihm entsprechende steuerliche Vortei-

le zufließen. So können aufgrund der Denkmaleigenschaft das äußere Erscheinungsbild und die grundlegende Struktur der Immobilie nicht oder nur eingeschränkt an eine veränderte Markt- bzw. Mieternachfrage angepasst werden, was sich auf die Wirtschaftlichkeit und damit auf den Verkaufspreis negativ auswirken kann.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die erteilte Baugenehmigung bzw. die zu erwartende Nachtragsbaugenehmigung die Nutzung der Immobilie durch Senioren vorsieht und somit die freie Vermietbarkeit sowie die Eigennutzung der angebotenen Wohnungen ggf. eingeschränkt sind. Dies kann sowohl bei der Veräußerung an Kapitalanleger als auch bei der Veräußerung an Eigennutzer zu einer Minderung des Verkaufspreises führen.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten und Beschränkungen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein am Ende der geplanten Haltedauer realisierter Verkaufserlös geringer ausfällt als der Einstandspreis bzw. die insgesamt aufgetragenen Anschaffungskosten, sodass sich ein Verlust einstellt. Insbesondere kann dies der Fall sein, wenn der Anleger durch persönliche oder wirtschaftliche Gründe gezwungen ist, die Immobilie vor Ablauf der geplanten Haltedauer, also bereits kurz- oder mittelfristig nach Erwerb, wieder zu veräußern. Ist dann die Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch mit einer Finanzierung belastet, besteht zudem das Risiko, dass der Kaufpreis nicht ausreicht, um das Fremdkapital vollständig abzulösen; in diesem Fall ist der Anleger gezwungen, den sich ergebenden Fehlbetrag aus anderen Vermögenswerten zu decken, um den beabsichtigten Verkauf nicht zu gefährden.

IV. RECHTLICHE UND STEUERLICHE RISIKEN

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

Auch in steuerrechtlicher Hinsicht kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige Steuergesetzgebung Bestand haben wird. Gerade bei sich ändernden politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung, die sich zum Nachteil des Anlegers auswirken können, keine Seltenheit. So ist zum Beispiel nach derzeitiger Rechtslage ein sich ggf. ergebender Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie nach einer Haltedauer von 10 Jahren steuerfrei.

Der Anleger muss sich aber darüber im Klaren sein, dass sich die zugrunde liegende Steuergesetzgebung bis zum Ablauf dieser Frist jederzeit ändern kann, da keine echte Rückwirkung vorliegt, sodass er bei Verkauf einen Gewinn dennoch versteuern muss.

Daneben birgt die oft uneinheitliche Anwendung der Steuergesetzgebung durch die Finanzbehörden der einzelnen Bundesländer, bis hin zu den Betriebs- und Wohnsitzfinanzämtern, weitere Risiken. So existiert zum Beispiel derzeit noch keine einheitliche Anwendungspraxis bzw. höchstrichterliche Rechtsprechung hinsichtlich der Auslegung des § 15b Einkommensteuergesetz, der die Verrechnung von Verlusten aus Steuerstundungsmodellen mit positiven Einkünften aus anderen Steuerquellen verbietet (vgl. Steuerliche Grundlagen, Abschnitt II, Punkt 3).

Auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage, zum Beispiel die Vereinbarung eines Disagios oder die Inanspruchnahme von öffentlichen oder privaten Zuschüssen, können einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben (vgl. Steuerliche Grundlagen, Abschnitt II, Punkt 9 ff.).

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

Dabei ist zu beachten, dass nur diejenigen Baukosten hinsichtlich einer erhöhten Abschreibung begünstigt sind, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages entstehen, wobei bei der getrennten Beurkundung von Angebot und Annahme der Zeitpunkt der Annahme zählt. Über die tatsächliche Höhe der begünstigten Baukosten beschließt das Betriebsstättenfinanzamt der Verkäuferin durch Bekanntgabe des Feststellungsbescheids. Da dem Betriebsstättenfinanzamt – genauso wie der Denkmalschutzbehörde – ein eigenes Prüfungsrecht hinsichtlich der nachgewiesenen Baukosten zusteht, besteht also in zweierlei Hinsicht das Risiko, dass die im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück, Altbausubstanz und begünstigte Sanierungsleistung seitens der zuständigen Behörden nicht anerkannt, sondern zum Nachteil des Anlegers geändert wird. Zum einen kann die Denkmalschutzbehörde ei-

nen geringeren Teil der Kosten als begünstigt bescheinigen, als die Verkäuferin angenommen hat. So werden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes nicht erforderlich sind (zum Beispiel Fahrstühle, neue Balkonanlagen, Außenanlagen etc.), von der Denkmalschutzbehörde nicht anerkannt. Zum anderen kann das Betriebsstättenfinanzamt beispielsweise bei der Ermittlung der Verkehrswerte des Bodens oder des Altgebäudes zu einem anderen Ergebnis kommen als die Verkäuferin oder die Immobilie als neues Wirtschaftsgut (Neubau) einstufen und die erhöhte Abschreibung gänzlich versagen.

Die Bearbeitungszeit für die Prüfung und Feststellung des begünstigten Aufwands variiert sehr stark und kann mehrere Jahre, beginnend mit Fertigstellung der Immobilie, in Anspruch nehmen; eine präzise Prognose ist nicht möglich. Da sich die Anwendung der Steuergesetzgebung im ständigen Wandel befindet, kann aufgrund der langen Bearbeitungszeit nicht ausgeschlossen werden, dass sich die derzeitige Anerkennungspraxis hinsichtlich des steuerlich begünstigten Sanierungsaufwands bis zum Zeitpunkt der Feststellung signifikant zum Nachteil des Anlegers ändert.

Weiterhin kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Anleger bereits vor Bekanntgabe des Feststellungsbescheids gegenüber seinem Wohnsitzfinanzamt eine erhöhte Abschreibung der Sanierungskosten geltend machen kann. Ist dies nicht der Fall und hat der Anleger einen steuerlichen Vorteil im Rahmen seiner Liquiditätsplanung bereits vor der endgültigen Feststellung berücksichtigt, muss er die sich ergebende Liquiditätslücke aus Eigenkapital oder laufenden Einnahmen decken. Auch wenn das Finanzamt eine erhöhte Abschreibung auf der Grundlage der im Kaufvertrag angegebenen Sanierungskosten oder einer Schätzung vorläufig anerkennt, besteht das Risiko, dass die tatsächliche Feststellung der begünstigten Sanierungskosten dann niedriger ausfällt als diese Schätzung. In diesem Fall muss der Anleger kurzfristig einen bereits erhaltenen Steuervorteil, ggf. zuzüglich nicht unbeträchtlicher Zinsen, an das Finanzamt erstatten, was einer hohen Liquidität seitens des Anlegers bedarf.

Insgesamt wird deswegen empfohlen, weder die Investitionsentscheidung noch die Liquiditätsplanung auf der Gewährung steuerlicher Vorteile aufzubauen, da sowohl die Gewährung selbst als auch der Zeitpunkt der Gewährung von der Verkäuferin nicht garantiert werden können.





Standort

VIEL ZU BIETEN

— REGION MITTELRHEINTAL UND LANDKREIS MAYEN-KOBLENZ

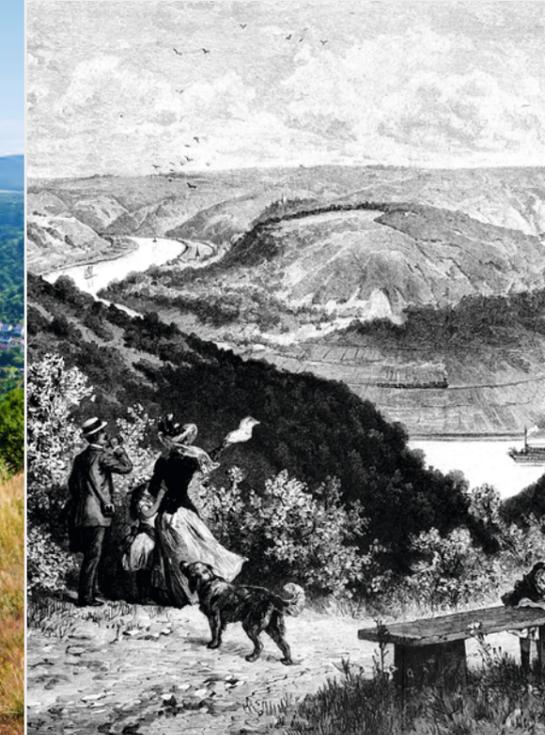
Eine Kapitalanlage in Immobilien vereint Sicherheit und Ertragschancen. Da der Wert von Immobilien stabil und beständig ist, sind Immobilieninvestments oftmals besser als andere Geldanlagen. Die Wahl des richtigen Standortes spielt dabei eine entscheidende Rolle. Denn die Lage ist nach wie vor ein wesentliches Kriterium, welches über Gewinn und Verlust eines Investments entscheidet. Dabei muss es aber nicht unbedingt eine Großstadt sein; insbesondere in kleineren Städten ist noch häufig von einer stärkeren Wertsteigerung und damit Rendite auszugehen.

Genau hier liegt die Stärke der Wirtschaftsregion Mayen-Koblenz. Verglichen mit dem Rhein-Main-Gebiet oder mit dem rheinhessischen Speckgürtel, sind Immobilien hier aktuell noch preisgünstiger zu erwerben. Und das obwohl die Großstadt Koblenz direkt vor der Tür liegt.

Aufgrund ihrer zentralen geografischen Lage im Mittelrheintal und der optimalen Verkehrsanbindung bietet diese Region sehr gute Entwicklungsvoraussetzungen für Unternehmen und Einwohner. War der Wirtschaftsstandort vor Jahrzehnten noch von der Bimsindustrie geprägt, überwiegt heute das produzierende Gewerbe. Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch das Baugewerbe haben in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum erzielt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geführt. So konnte sich der Landkreis zu einem der bedeutendsten Wirtschafts-Hubs von ganz Rheinland-Pfalz entwickeln. Auch möchte die Wirtschaftsförderung zukünftig dem Tourismusbereich neue Wachstumsimpulse geben, was die positive Wirtschaftssituation zusätzlich untermauern könnte.



Rheinschleife bei Boppard, heute und um 1900



■ **Exzellente Lebensbedingungen** und eine pulsierende Wirtschaftsregion – das sind beste Voraussetzungen für ein gesundes Leben inmitten einer grünen Landschaft. ■

■ Der Landkreis Mayen-Koblenz bietet mit seinen über 100 **Kindertagesstätten** eine sehr gute Betreuung schon für die Kleinsten und verfügt über ein breites Bildungsangebot. Auch eine gute **gesundheitliche Versorgung** ist durch zahlreiche Krankenhäuser sichergestellt. ■

■ **Viele große Arbeitgeber** haben hier ihre Niederlassung, zum Beispiel die Debeka-Gruppe in Koblenz (Versicherungsbranche), thyssenkrupp in Andernach (Metallindustrie) und die Stabilus GmbH in Koblenz (Gasdruckfedern). ■

■ **Das verfügbare Einkommen** von Privathaushalten im Landkreis Mayen-Koblenz hat sich über eine 10-Jahres-Betrachtung mit 18,1 % stark positiv entwickelt. ■

■ Die Region verfügt über ein vielfältiges **Kultur-, Sport- und Freizeitangebot:** vom Rheinsteig bis zu den Burgen, Schlössern, romantischen Dörfern und Städten. ■

■ **Kultureller Reichtum** und natürliche Schönheit haben das Mittelrheintal seit dem 19. Jahrhundert zum Touristenziel und zum Inbegriff der Rheinromantik gemacht. ■

■ Die große Vielfalt und Schönheit des oberen Mittelrheintals hat auch die UNESCO gewürdigt und den rund 65 km langen Abschnitt zwischen Koblenz und Rudesheim in das **Weltkulturerbe** aufgenommen. ■



Das imposante Kaiser-Wilhelm-Denkmal

Die Häfen Andernach und Koblenz liegen an der größten Wasserstraße Europas, dem Rhein

Das Koblenzer Autobahnkreuz mit der A 61 und A 48 sowie die zahlreichen Bundesstraßen sichern den Anschluss an die Ballungsräume Frankfurt/Rhein-Main und Köln/Bonn



STADT ZWISCHEN REBEN UND RHEIN

— KOBLENZ

Koblenz ist eine historische Stadt in Südwestdeutschland, ein dynamisches Mittelzentrum und ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die Stadt gilt als Tor zum Oberen Mittelrheintal mit seinen terrassenförmigen Weinbergen und Burgruinen. In der Stadtmitte markiert das Kaiser-Wilhelm-Denkmal den Ort, an dem Rhein und Mosel zusammenfließen.



113.828

— EINWOHNER



21,4 %

— SENIOREN



Wo Rhein auf Mosel trifft: das malerische Deutsche Eck

74.109

— BESCHÄFTIGTE



RUND 14.000

— STUDIERENDE



105,13 km²

— FLÄCHE



Direkt gegenüber der Lahnmündung thront das Schloss Stolzenfels über Koblenz

NÄHER DRAN UND MITTENDRIN

— VALLENDAR

Vallendar ist eine lebenswerte Stadt mit tiefen Wurzeln. Der Ort wurde erstmals um 830/840 als Besitz der Erzbischöfe von Trier erwähnt. Es wird jedoch angenommen, dass Vallendar keltischen Ursprungs und damit weitaus älter ist.

Heute ist Vallendar mit seinen fast 9.000 Einwohnern eine lebenswerte Wohnstadt, ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und ein bedeutender Hochschulsitz. Die Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung - Otto Beisheim School of Management, die Philosophisch-Theologische Hochschule und das Berufsförderungswerk Vallendar zählen zu den Innovationstreibern der Stadt.

Einwohner, Studenten und Besucher schätzen die vielen kulturellen Angebote und die gute Infrastruktur. In direkter, fußläufiger Nähe zur Wildburg finden sich zahlreiche Cafés und Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Freizeitmöglichkeiten und natürlich das idyllische Rheinufer.

RUND
9.000
/ EINWOHNER

13,22 km²
/ FLÄCHE

46,9
/ DURCHSCHNITTSALTER
DER EINWOHNER

RUND
1.500
/ STUDIERENDE



WHU – Otto Beisheim School of Management
die Financial Times würdigte die WHU und ihre Managementprogramme als die besten deutschlandweit.

Das prunkvoll verzierte Bürgerhaus
(datiert auf ca. 1617)

Pilgerkirche in Schönstatt
Wallfahrtsort für Anhänger der Schönstattbewegung.



Bewohnte Insel Niederwerth
Einzigste deutsche Flussinsel mit einer Dorfgemeinde.

Klosterkirche aus dem 15. Jahrhundert
Eine der bedeutendsten Sakralbauten am Mittelrhein.

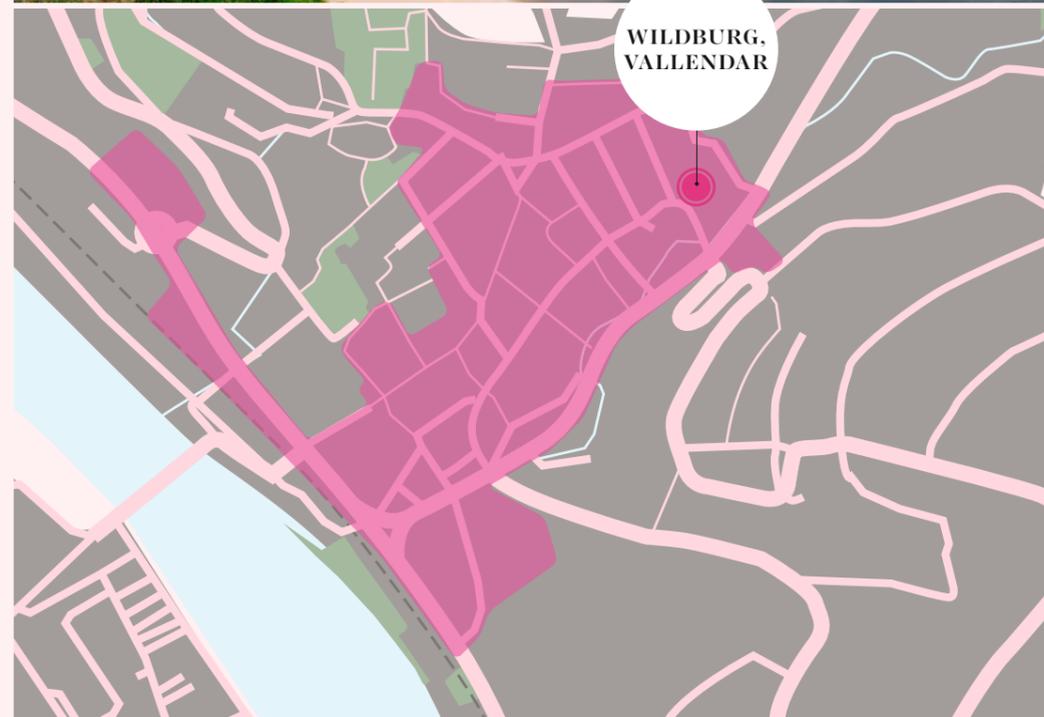
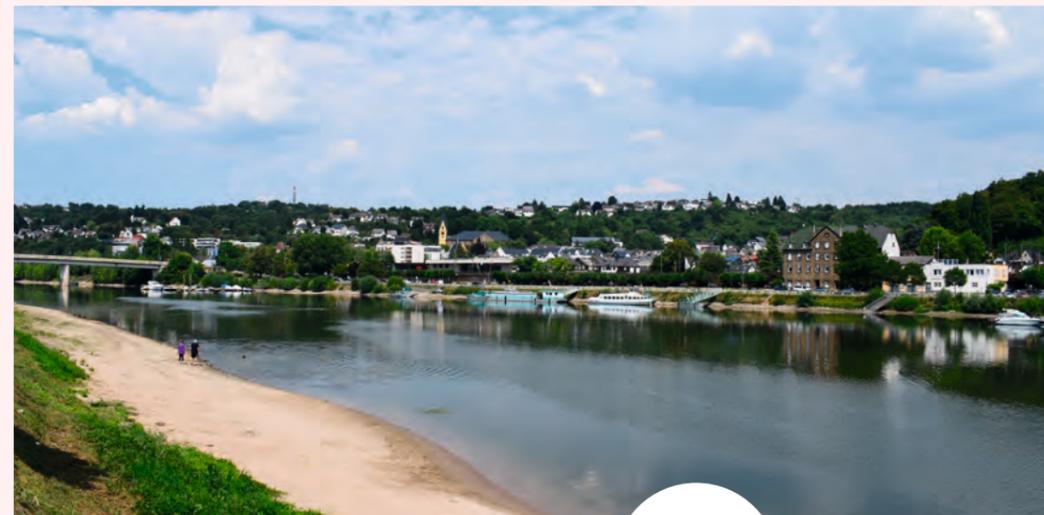
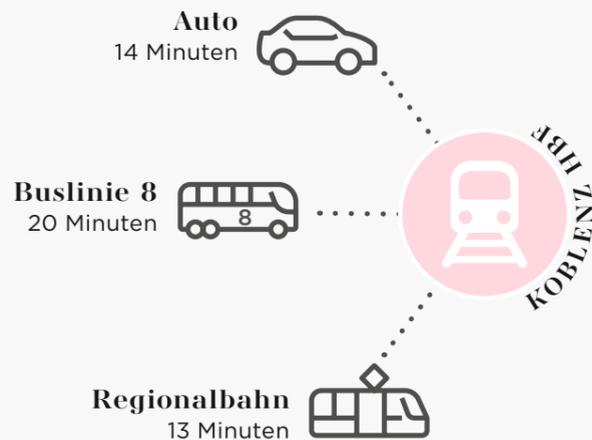
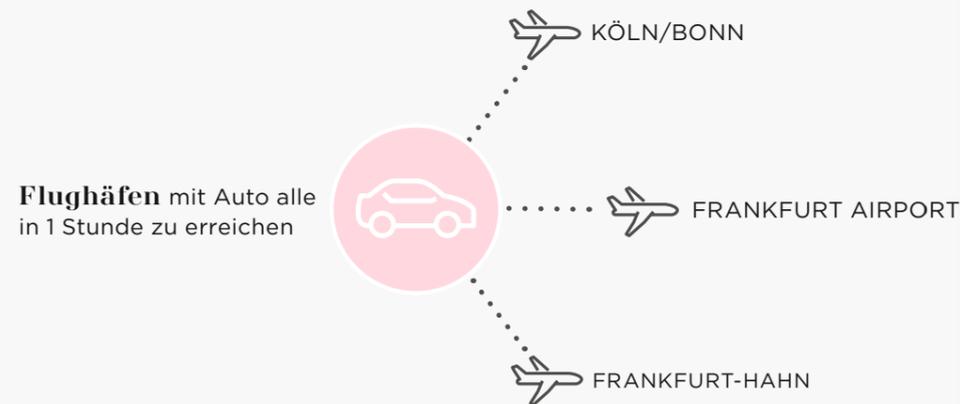
- Pflegeheim
- Kindertagesstätte
- Schule/Hochschule
- Hotel
- Minigolf
- Supermarkt
- Café
- Restaurant
- Krankenhaus
- Shopping

Kaiser-Friedrich-Turm
Beliebter Aussichtspunkt mit Blick über ganz Vallendar.

BESTENS VERNETZT

— EINE STADT IN BEWEGUNG

Eine hochwertige Verkehrsinfrastruktur zu Wasser und zu Lande kennzeichnet die Verbandsgemeinde Vallendar. Das Mittelzentrum im Landkreis Mayen-Koblenz ist sehr gut an die überregionalen Verkehrswege angebunden. Über die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 gelangt man innerhalb einer Stunde zu den internationalen Drehkreuzen Köln/Bonn und Frankfurt am Main. Die Anbindung zur nächstgelegenen Großstadt Koblenz ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel exzellent. Und auch die ICE-Bahnhöfe in Koblenz und Montabaur sind schnell erreichbar. Die Rheinhäfen Koblenz und Bendorf sind in direkter Nachbarschaft zu finden.



Sanierungsgebiet Vallendar

EIN AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT

— SANIERUNG DES HISTORISCHEN STADTKERNS VALLENDAR

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Stadt Vallendar zu einem beliebten Wohnstandort mit direkter Verbindung nach Koblenz entwickelt und konnte so ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum verzeichnen. Damit der alte Charme der historisch tief verwurzelten Stadt am Rhein auch für nachfolgende Generationen bestehen bleibt, wurde unter dem Projektnamen „Historischer Stadtkern“ ein umfassender Sanierungsplan verabschiedet. Ziel ist hierbei unter anderem der Erhalt und die Modernisierung der im direkten Stadtkern gelegenen Wohn- und Gewerbebauten sowie eine Erneuerung der Straßensituation und Parkanlagen bis ca. 2030. Konkret geplant sind unter anderem rund um das Rheinufer gelegene Grün- und Erholungsflächen sowie eine bessere Verknüpfung zwischen Bahnhof und Innenstadt. Darüber hinaus sollen das an die Stadthalle Vallendar angrenzende Gebiet sowie die Fußgängerzone deutlich aufgewertet werden.

Das gemeinsame Bestreben aller Maßnahmen: höchste Wohn- und Lebensqualität in Vallendar schaffen.



Angebot im Detail



Die denkmalgeschützte Front und historische Schmuckelemente prägen das Innere und Äußere der Wildburg

DAS WILDBURG AREAL

— LAGEPLAN UND STELLPLATZÜBERSICHT

Ein Ort, an dem Natur und Architektur perfekt aufeinander abgestimmt sind.

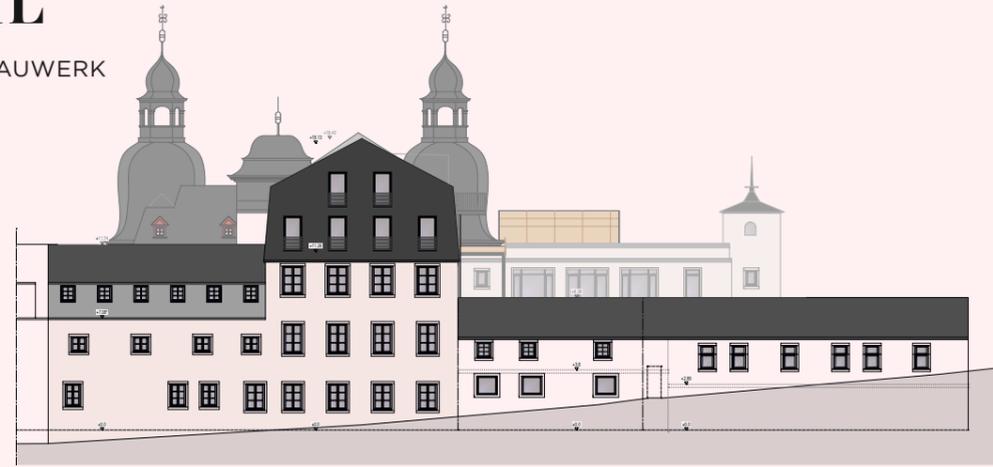
Das sanierte Wildburg-Ensemble ergänzt Vallendar mit Wohnraum in einzigartigem Stil. Neu gepflanzte Bäume und Sträucher laden zum Verweilen ein und bieten zentrales Wohnen im Grünen. PKW- und Fahrradstellplätze bieten zusätzlichen Komfort.

Zudem ist der Gebäudekomplex der Wildburg teilunterkellert. Neben Mieterkellern, die viel Stauraum bieten, finden sich hier auch gemeinschaftlich genutzte Abstellräume sowie die Technik- und Versorgungsräume.



WOHNEN MIT STIL

ANSICHTEN BAUWERK



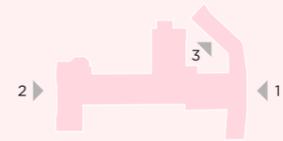
Nord-Ost-Ansicht (1)



Süd-West-Ansicht (2)



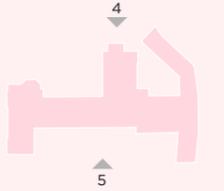
Teilansicht (3)



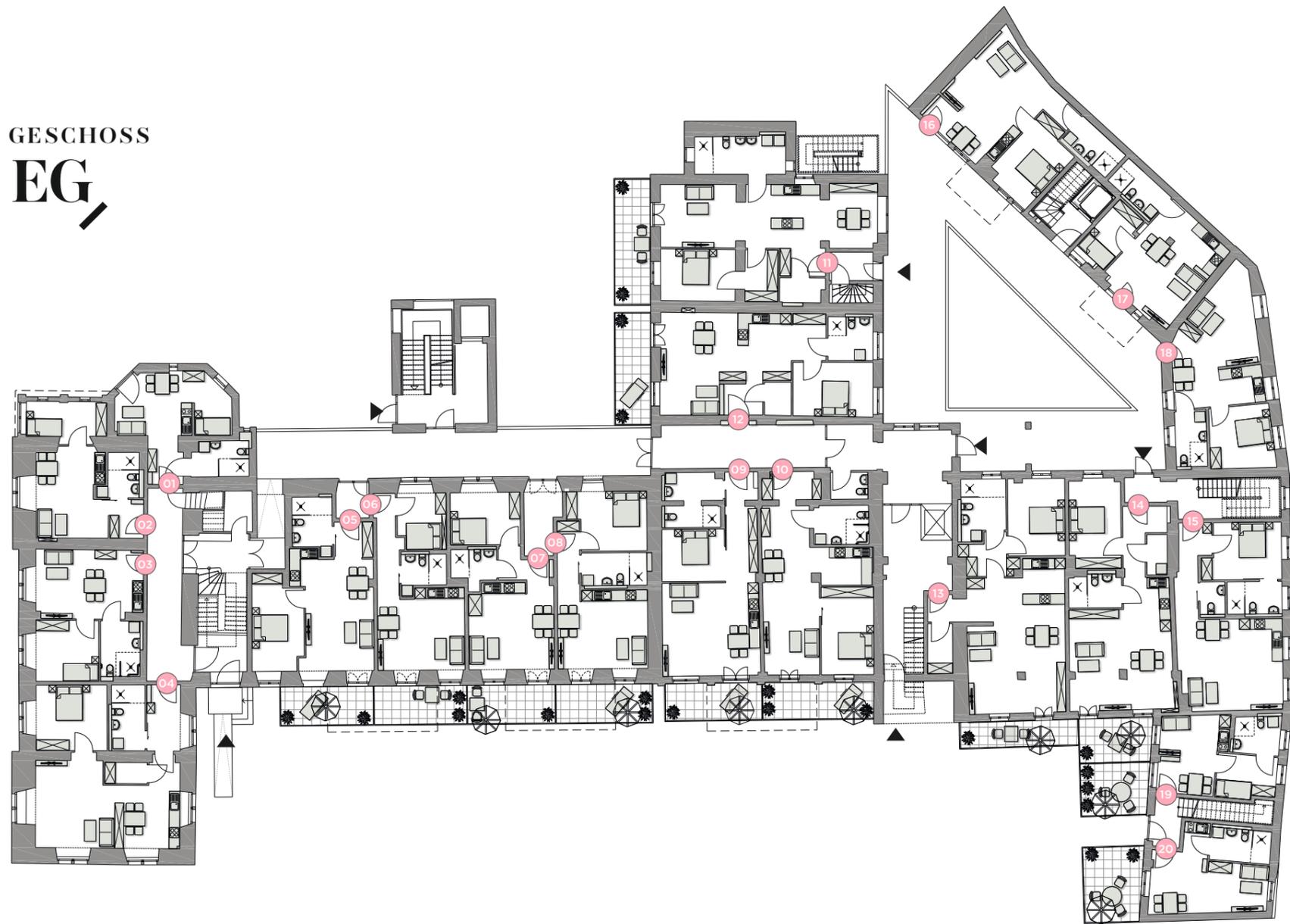
Nord-West-Ansicht (4)



Süd-Ost-Ansicht (5)



GESCHOSS
EG



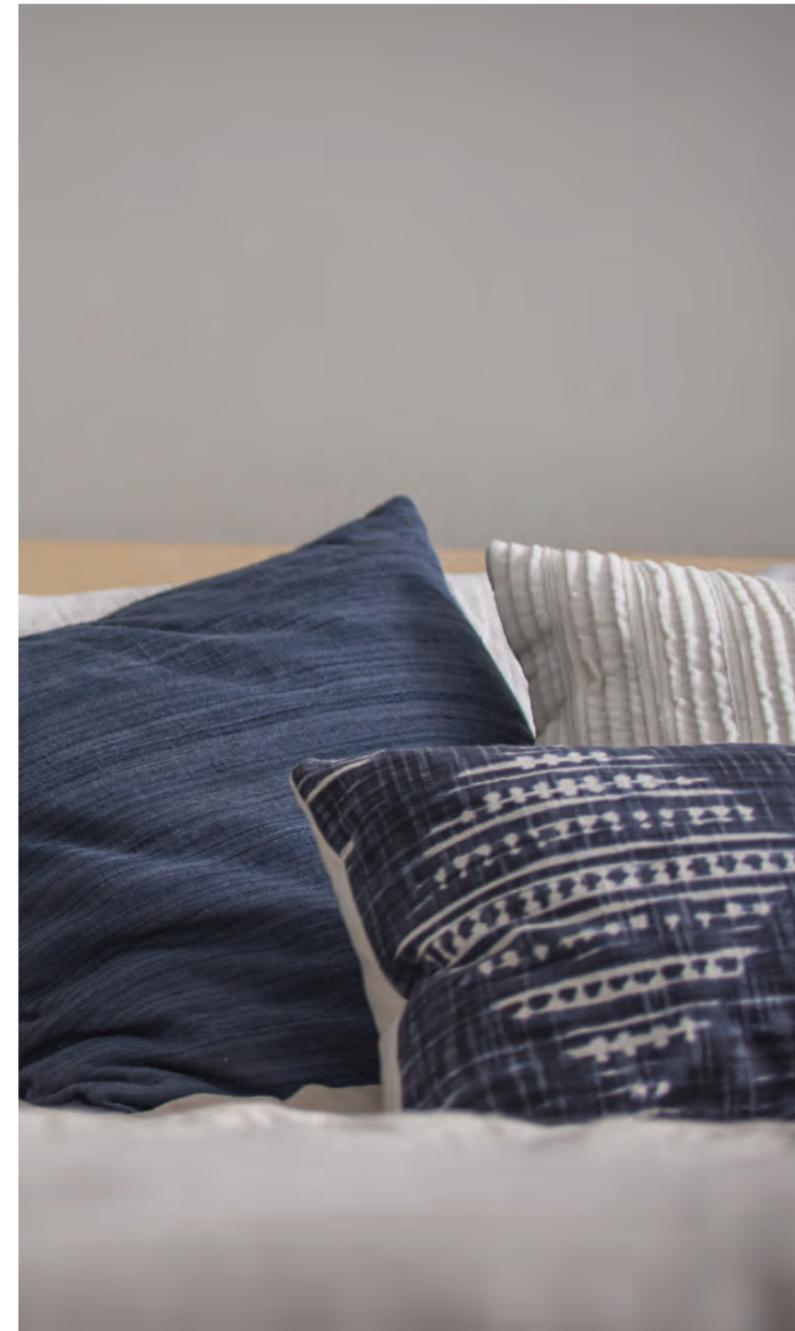
GESCHOSSÜBERSICHTEN



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE
0.01	1	32,75 m ²
0.02	2	39,94 m ²
0.03	2	44,33 m ²
0.04	2	75,84 m ²
0.05	2	60,63 m ²
0.06	2	50,20 m ²
0.07	2	51,74 m ²
0.08	2	55,82 m ²
0.09	1,5	64,78 m ²
0.10	2	67,95 m ²
0.11	2	85,68 m ²
0.12	2	72,80 m ²
0.13	2	83,91 m ²
0.14	2	72,17 m ²
0.15	2	59,26 m ²
0.16	2	51,03 m ²
0.17	2	39,70 m ²
0.18	2	48,85 m ²
0.19	2	34,39 m ²
0.20	1	35,95 m ²

Anmerkungen

Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung.
Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3% Nutzfläche).
Die anrechenbaren Flächen der Dachgärten sind mit 25% ihrer Grundfläche und die der Balkone und Terrassen mit 50% ihrer Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht).





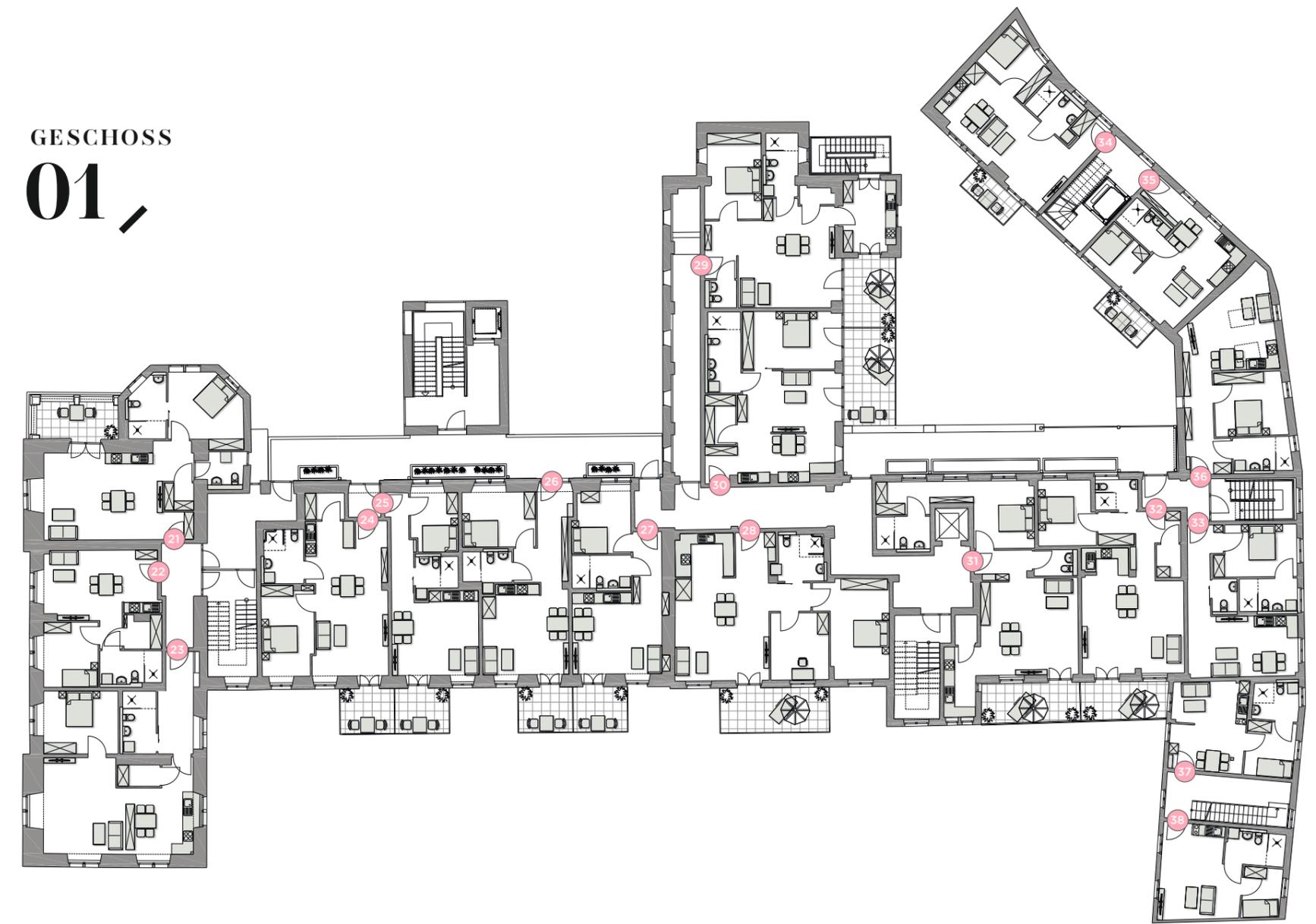
GESCHOSSÜBERSICHTEN



WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE
1.21	2	76,64 m ²
1.22	2	48,16 m ²
1.23	2	81,30 m ²
1.24	2	67,03 m ²
1.25	2	48,23 m ²
1.26	2	60,12 m ²
1.27	2	51,34 m ²
1.28	3	94,10 m ²
1.29	2	80,35 m ²
1.30	2	75,87 m ²
1.31	2	80,08 m ²
1.32	2	68,50 m ²
1.33	2	50,06 m ²
1.34	2	51,90 m ²
1.35	2	41,38 m ²
1.36	2	54,47 m ²
1.37	2	34,89 m ²
1.38	2	34,29 m ²

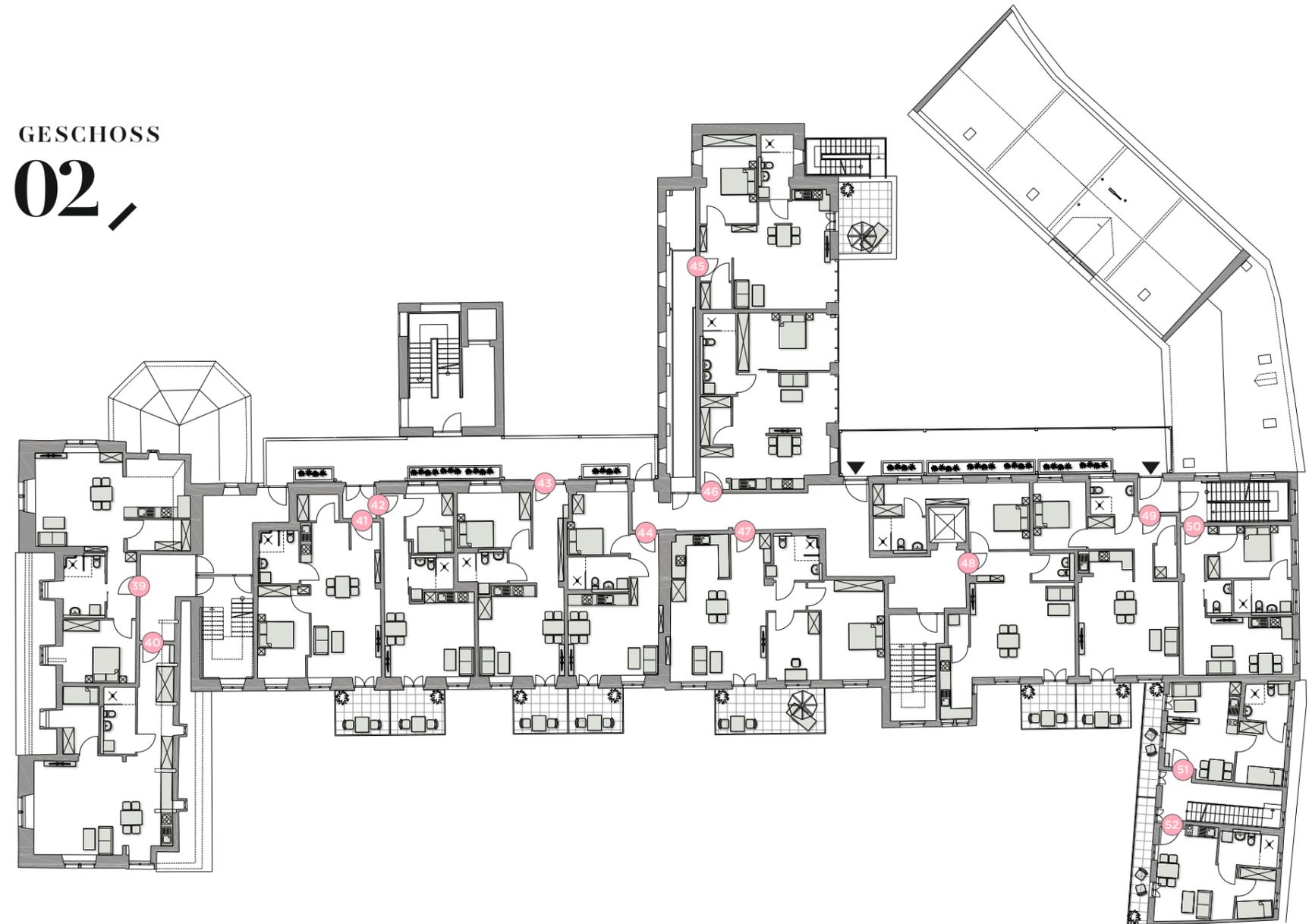
Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung.
 Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).
 Die anrechenbaren Flächen der Dachgärten sind mit 25 % ihrer Grundfläche und die der Balkone und Terrassen mit 50 % ihrer Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht).

GESCHOSS 01



0 m 5 m

GESCHOSS
02,



GESCHOSSÜBERSICHTEN

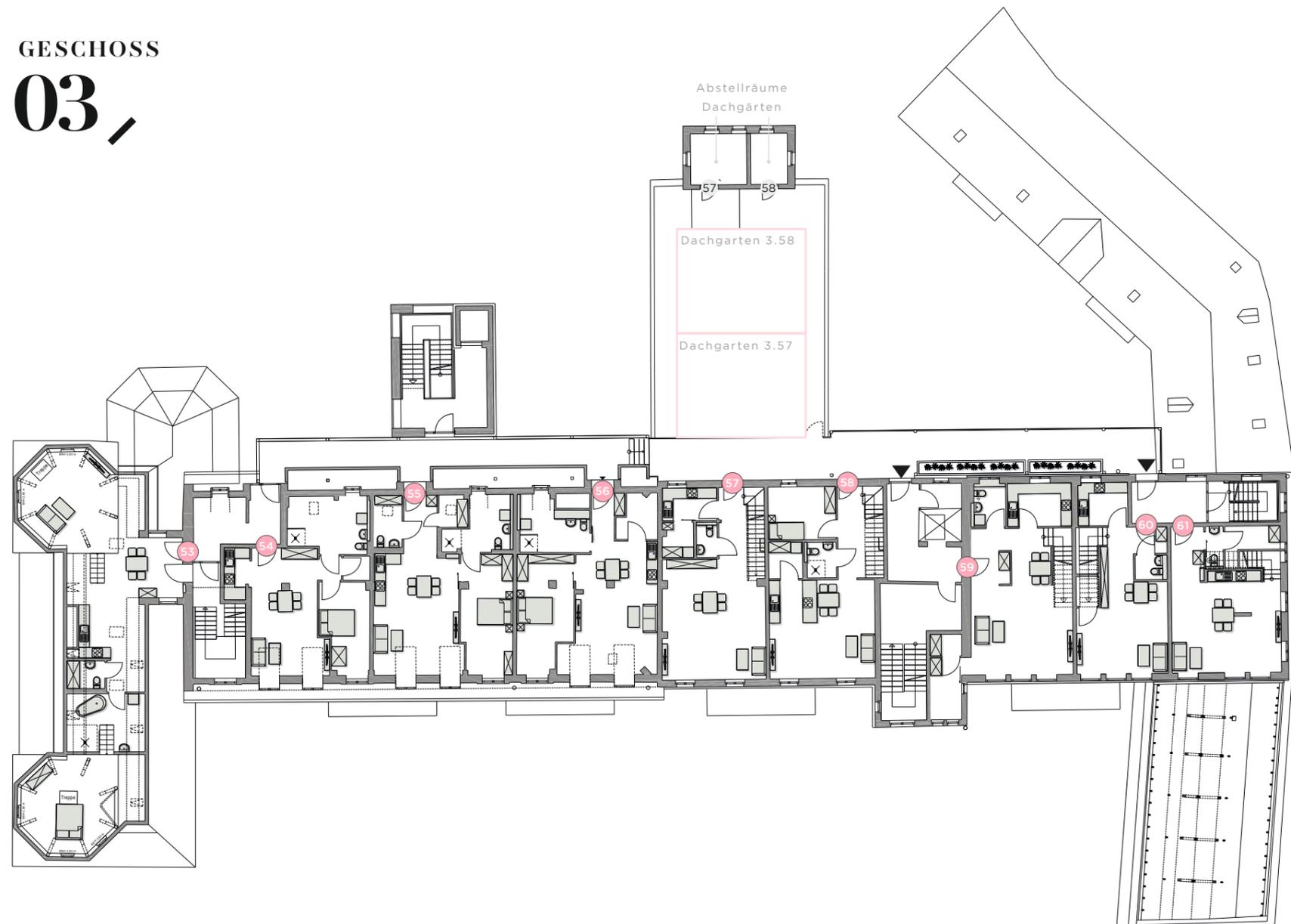
WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE
2.39	2	74,54 m ²
2.40	2	69,89 m ²
2.41	2	65,39 m ²
2.42	2	48,66 m ²
2.43	2	58,93 m ²
2.44	2	51,05 m ²
2.45	2	69,30 m ²
2.46	2	69,68 m ²
2.47	3	93,95 m ²
2.48	2	79,43 m ²
2.49	2	67,34 m ²
2.50	2	49,06 m ²
2.51	2	37,13 m ²
2.52	2	37,06 m ²

Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung.
 Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3% Nutzfläche).
 Die anrechenbaren Flächen der Dachgärten sind mit 25% ihrer Grundfläche und die der Balkone und Terrassen mit 50% ihrer Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht).



GESCHOSS

03,

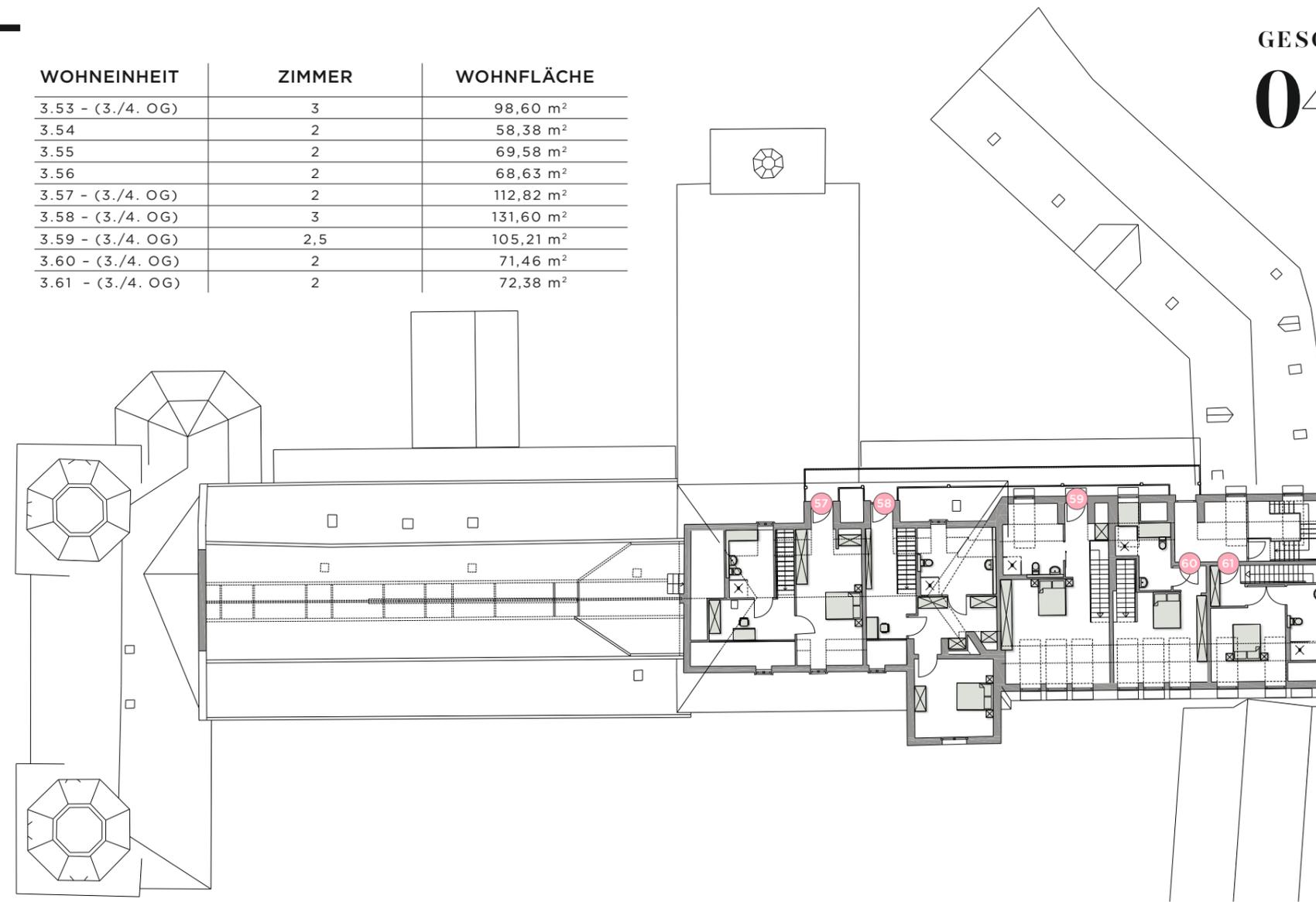


GESCHOSSÜBERSICHTEN

WOHNEINHEIT	ZIMMER	WOHNFLÄCHE
3.53 - (3./4. OG)	3	98,60 m ²
3.54	2	58,38 m ²
3.55	2	69,58 m ²
3.56	2	68,63 m ²
3.57 - (3./4. OG)	2	112,82 m ²
3.58 - (3./4. OG)	3	131,60 m ²
3.59 - (3./4. OG)	2,5	105,21 m ²
3.60 - (3./4. OG)	2	71,46 m ²
3.61 - (3./4. OG)	2	72,38 m ²

GESCHOSS

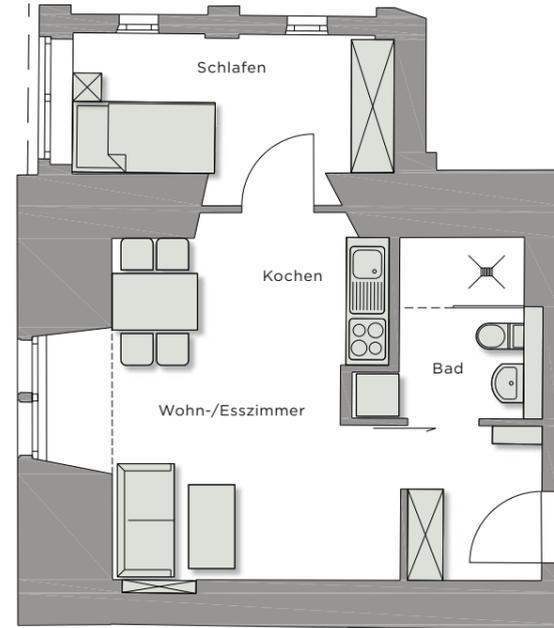
04,



Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung.
 Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3% Nutzfläche).
 Die anrechenbaren Flächen der Dachgärten sind mit 25% ihrer Grundfläche und die der Balkone, Terrassen
 und Turmpavillons mit 50% ihrer Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Darstellung der Duschläufe
 abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht).

WOHNUNG 0.01,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

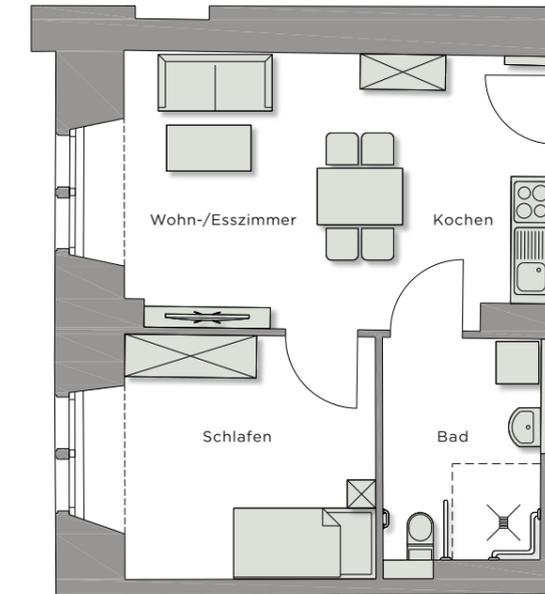


WOHNUNG 0.02,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG 0.03,

Diese Wohnung ist rollstuhlgerecht.



GRUNDRISSE



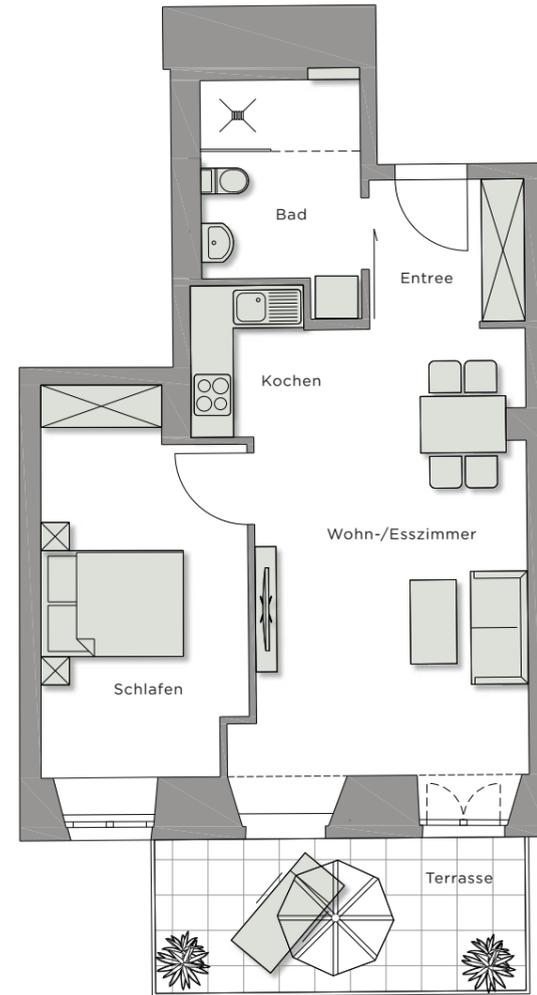
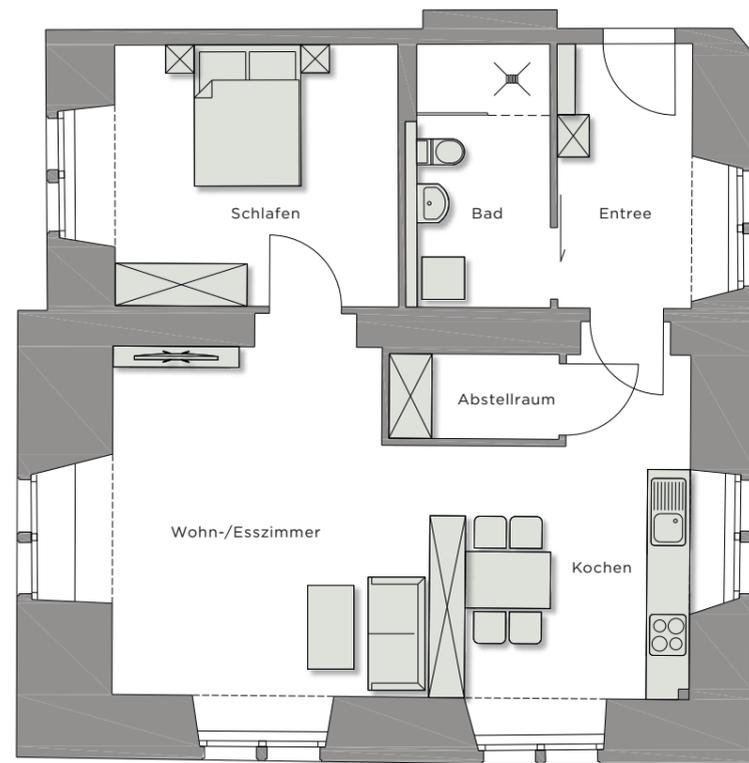
WOHNEINHEIT	0.01	0.02	0.03
Wohn-/Esszimmer/Kochen	26,45 m ²	25,39 m ²	24,08 m ²
Schlafen	-	9,68 m ²	13,29 m ²
Bad	6,30 m ²	4,87 m ²	6,96 m ²
Gesamtwohnfläche	32,75 m ²	39,94 m ²	44,33 m ²



EG

WOHNUNG 0.04,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

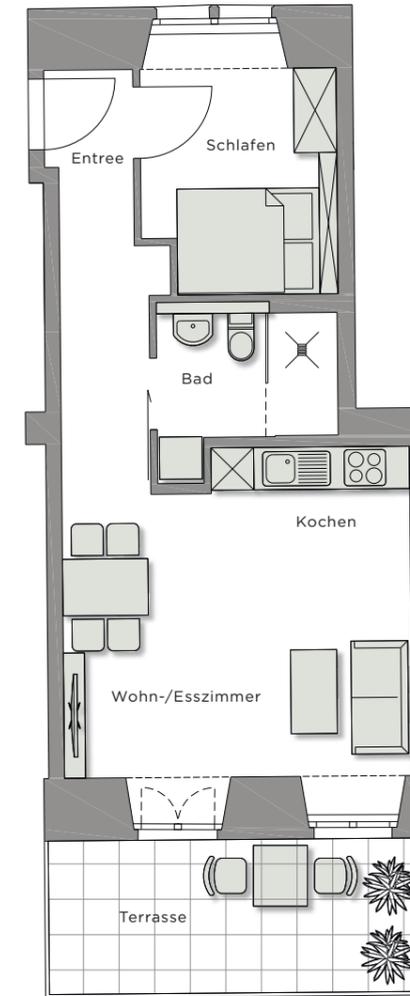


WOHNUNG 0.05,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG 0.06,

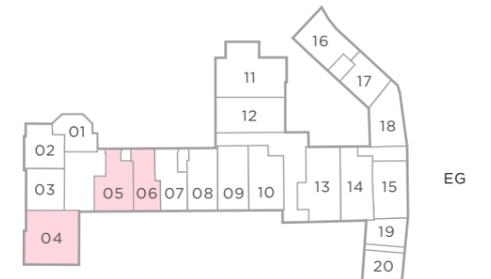
Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



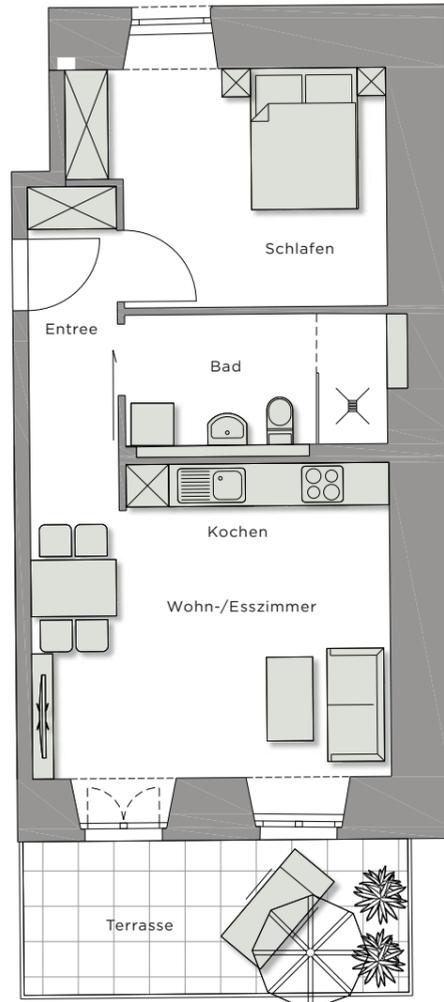
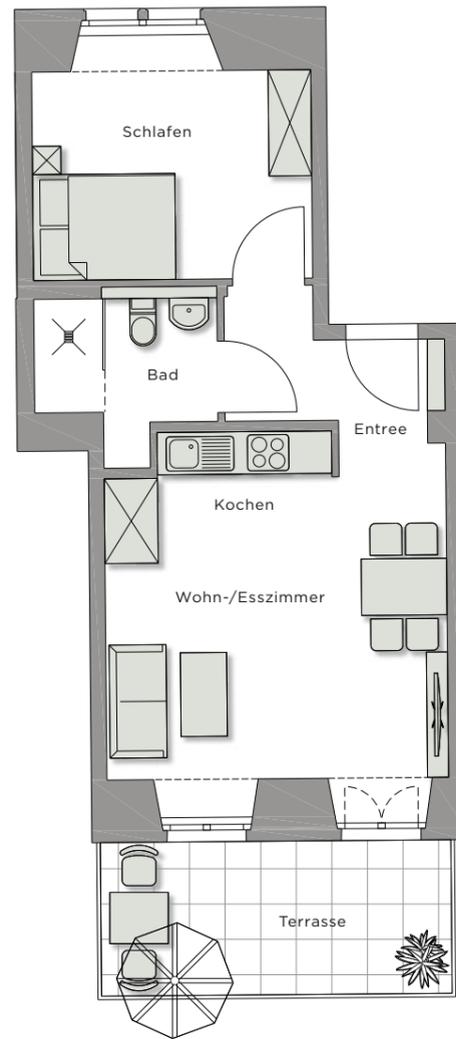
WOHNEINHEIT	0.04	0.05	0.06
Wohn-/Esszimmer/Kochen	42,36 m ²	28,34 m ²	23,06 m ²
Schlafen	15,84 m ²	15,53 m ²	9,37 m ²
Bad	6,96 m ²	6,69 m ²	4,86 m ²
Entree	7,82 m ²	4,43 m ²	7,29 m ²
Abstellraum	2,86 m ²	-	-
Terrasse (50 %)	-	5,64 m ²	5,62 m ²
Gesamtwohnfläche	75,84 m ²	60,63 m ²	50,20 m ²



WOHNUNG

0.07,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.



WOHNUNG

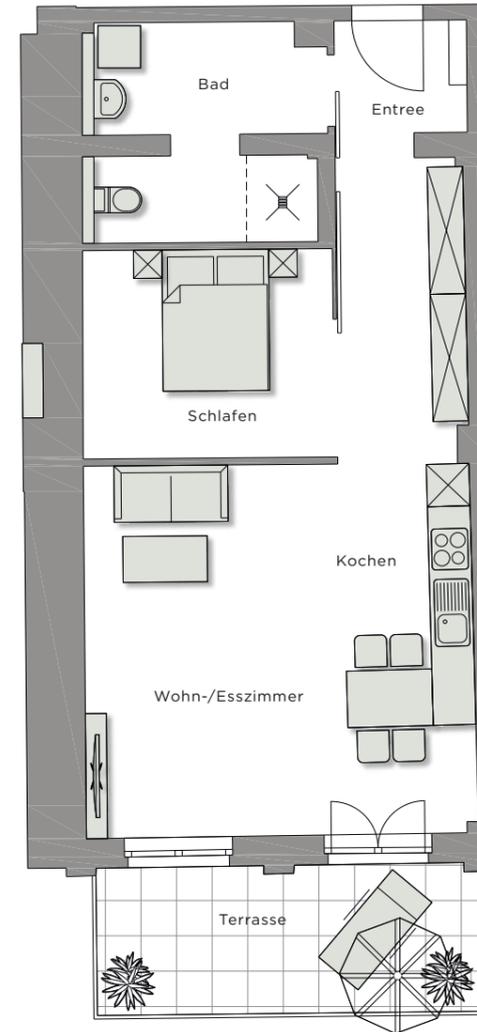
0.08,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG

0.09,

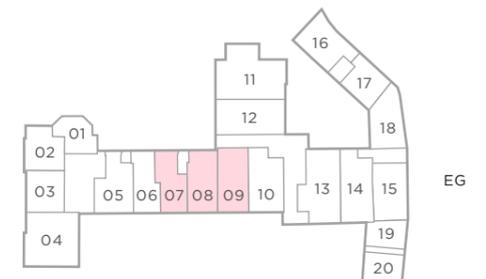
 Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	0.07	0.08	0.09
Wohn-/Esszimmer/Kochen	24,36 m ²	23,96 m ²	44,66 m ²
Schlafen	12,63 m ²	14,36 m ²	-
Bad	4,79 m ²	6,79 m ²	9,10 m ²
Entree	4,62 m ²	4,86 m ²	5,39 m ²
Terrasse (50 %)	5,34 m ²	5,85 m ²	5,63 m ²
Gesamtwohnfläche	51,74 m ²	55,82 m ²	64,78 m ²



EG

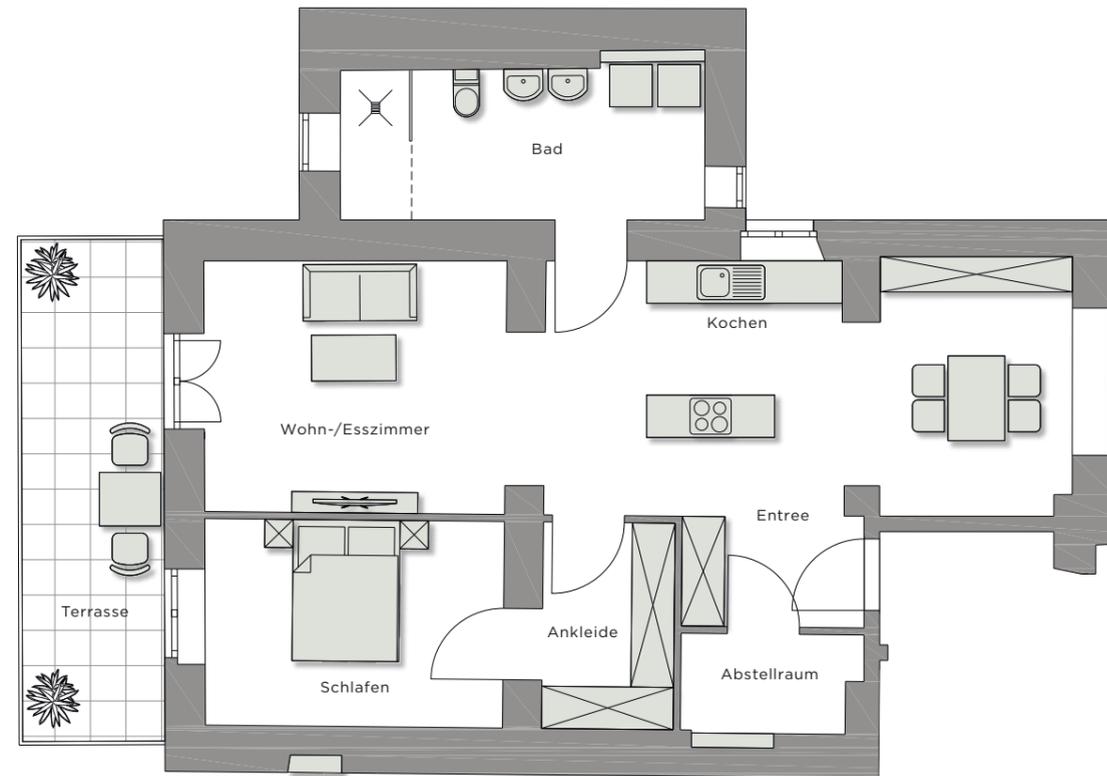
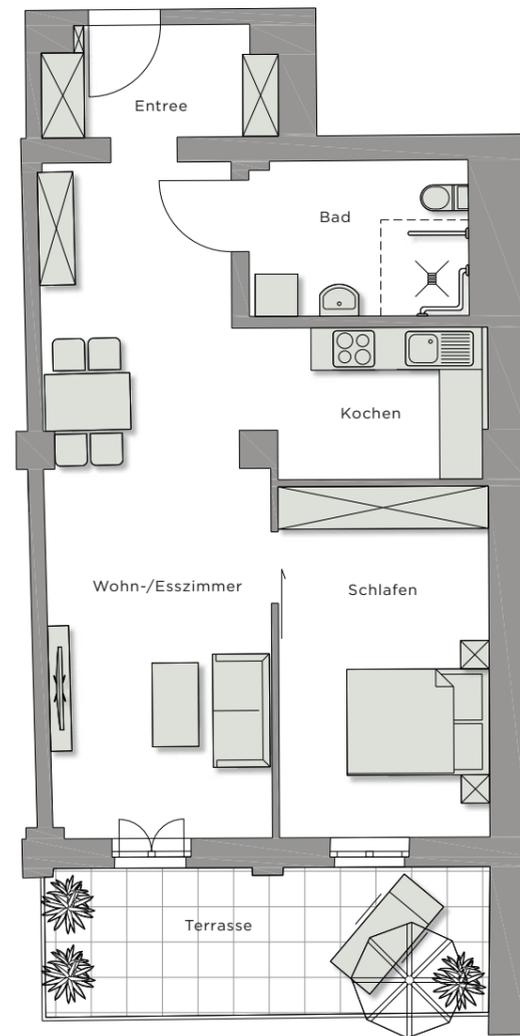
0 m 3 m

Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG

o. 10,

Diese Wohnung ist rollstuhlgerecht.



WOHNUNG

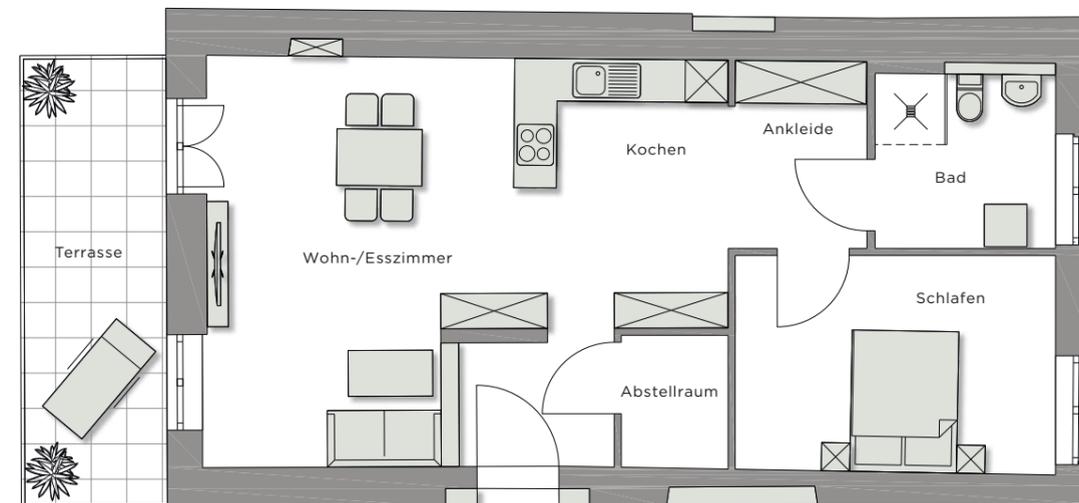
o. 11,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG

o. 12,

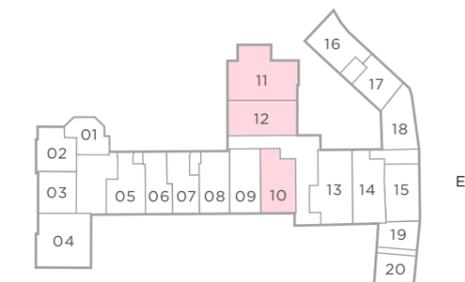
Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	0.10	0.11	0.12
Wohn-/Esszimmer/Kochen	35,21 m ²	42,50 m ²	38,84 m ²
Schlafen	14,68 m ²	12,26 m ²	13,79 m ²
Ankleide	-	5,41 m ²	4,91 m ²
Bad	6,75 m ²	10,95 m ²	6,24 m ²
Entree	4,85 m ²	4,02 m ²	-
Abstellraum	-	3,43 m ²	2,72 m ²
Terrasse (50 %)	6,46 m ²	7,11 m ²	6,30 m ²
Gesamtwohnfläche	67,95 m ²	85,68 m ²	72,80 m ²



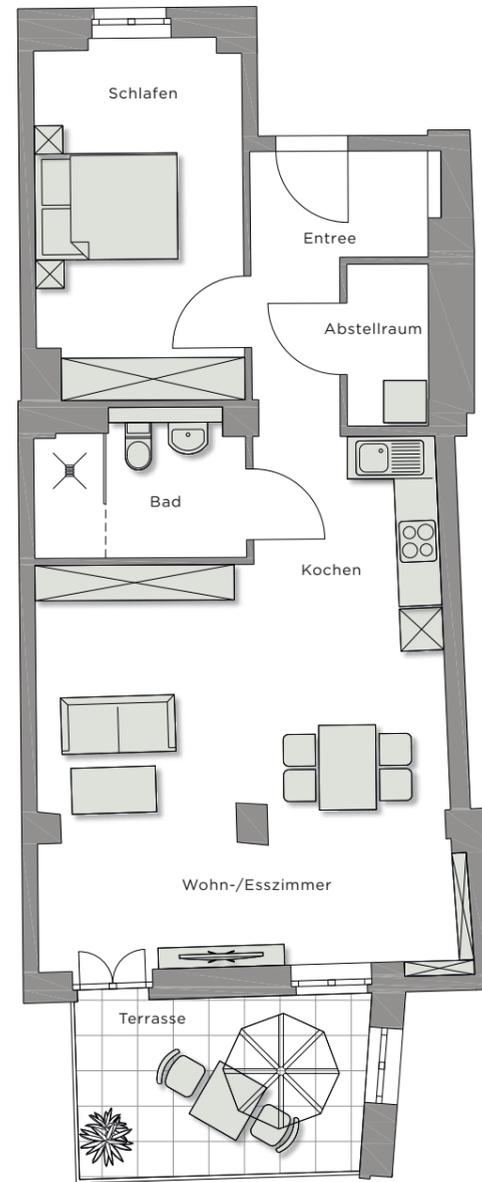
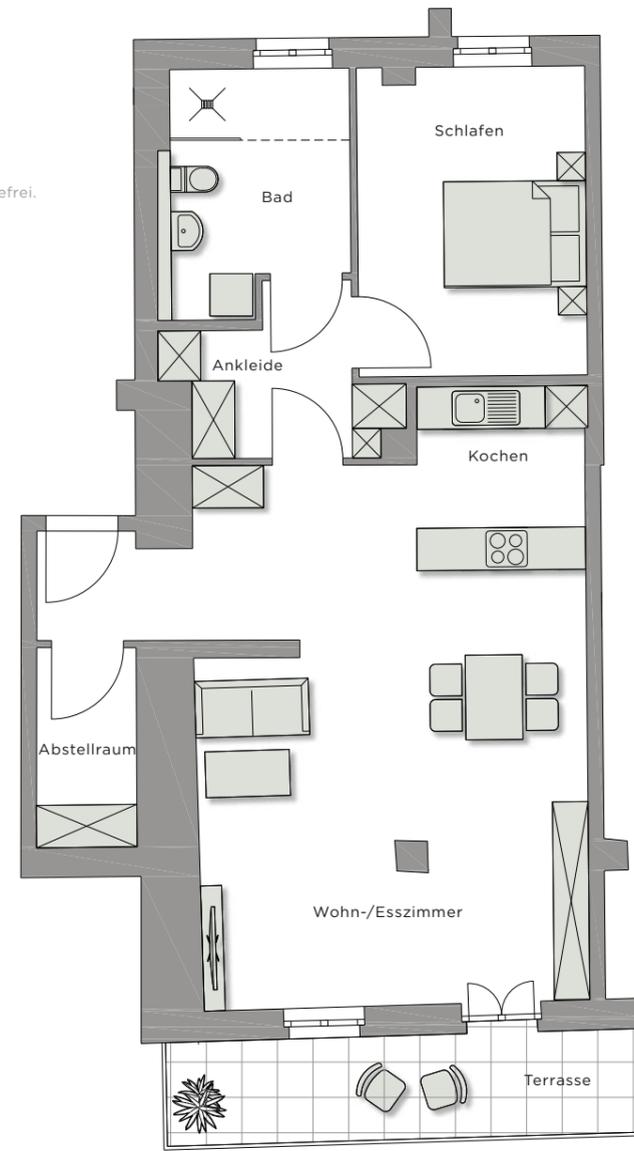
EG

0 m 3 m

Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG o. 13,

Diese Wohnung ist barrierefrei.



WOHNUNG o. 14,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG o. 15,

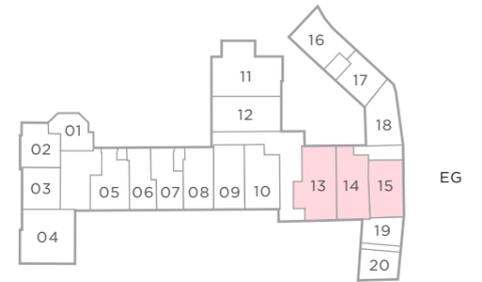
Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



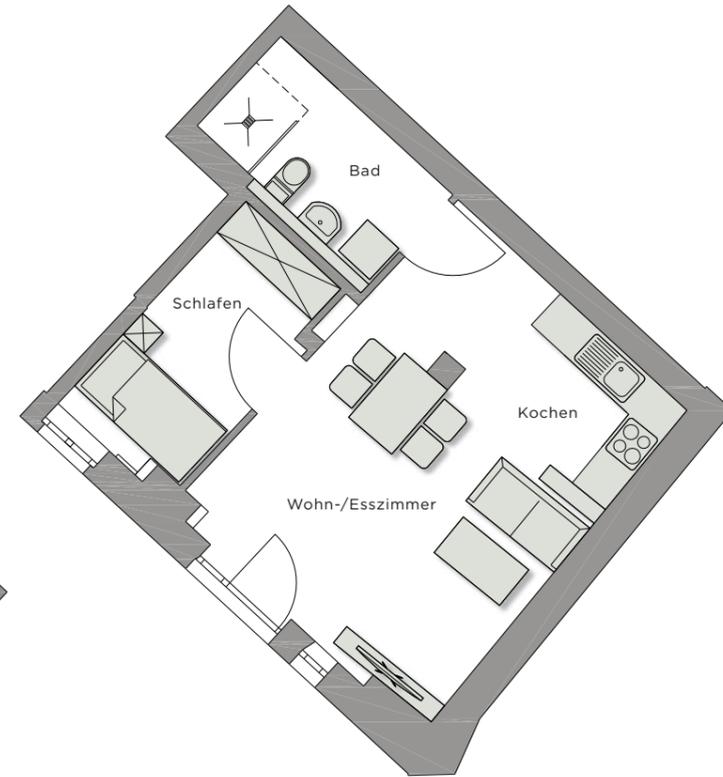
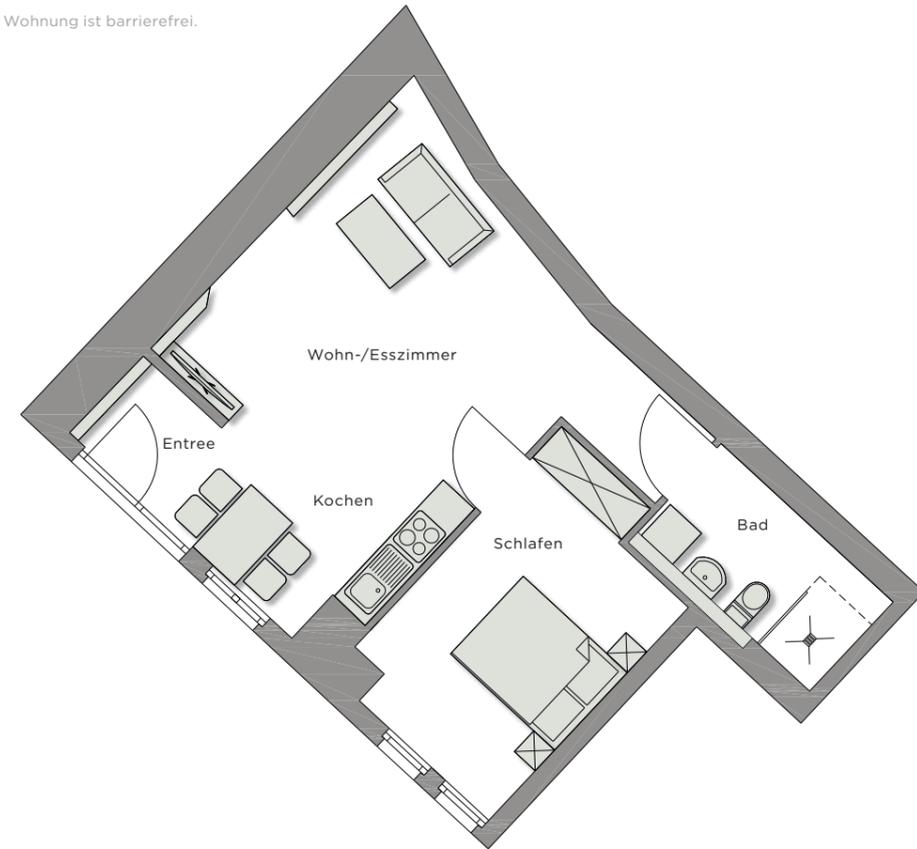
WOHNEINHEIT	0.13	0.14	0.15
Wohn-/Esszimmer/Kochen	47,27 m ²	37,68 m ²	29,80 m ²
Schlafen	13,92 m ²	14,51 m ²	13,25 m ²
Ankleide	5,94 m ²	-	-
Bad	8,04 m ²	5,42 m ²	5,68 m ²
WC	-	-	2,58 m ²
Entree	-	6,84 m ²	7,95 m ²
Abstellraum	3,87 m ²	2,61 m ²	-
Terrasse (50 %)	4,87 m ²	5,11 m ²	-
Gesamtwohnfläche	83,91 m ²	72,17 m ²	59,26 m ²



Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duscabläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG
o. 16,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

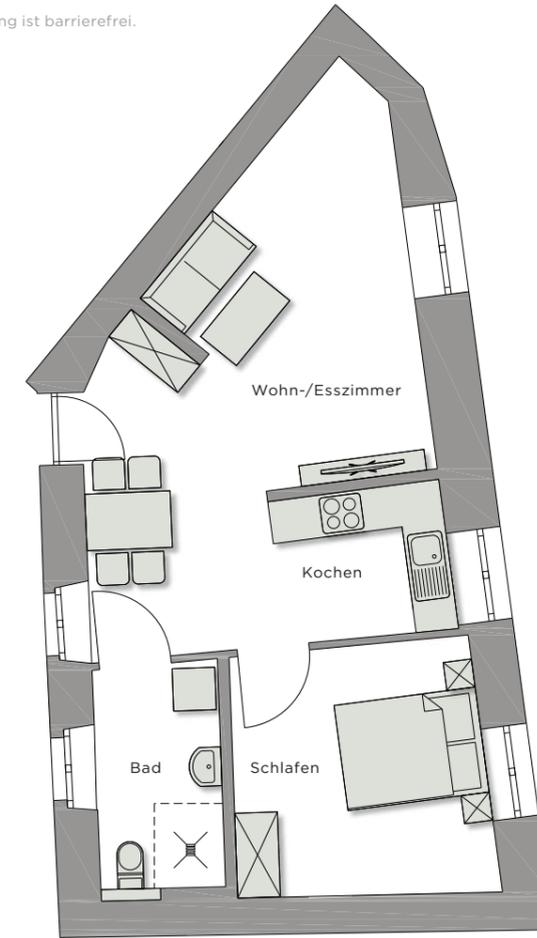


WOHNUNG
o. 17,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG
o. 18,

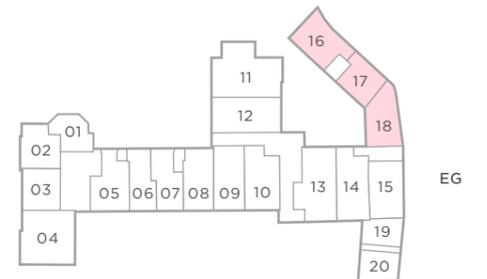
 Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	0.16	0.17	0.18
Wohn-/Esszimmer/Kochen	29,96 m ²	26,43 m ²	30,75 m ²
Schlafen	13,38 m ²	7,57 m ²	12,52 m ²
Bad	5,67 m ²	5,70 m ²	5,58 m ²
Entree	2,02 m ²	-	-
Gesamtwohnfläche	51,03 m ²	39,70 m ²	48,85 m ²



ANGEBOT IM DETAIL

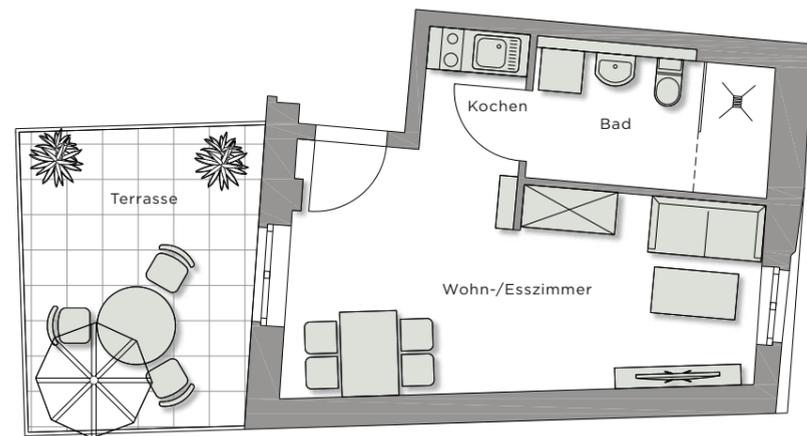
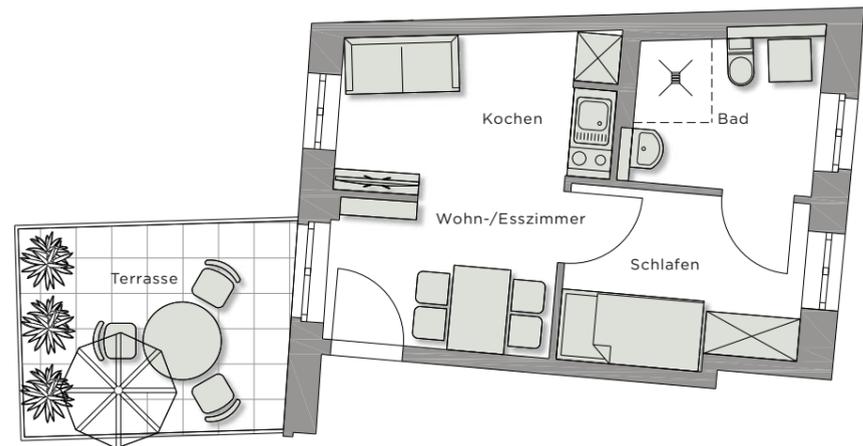
82 | 83

0 m 3 m

Anmerkungen
Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duscabläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG 0.19,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

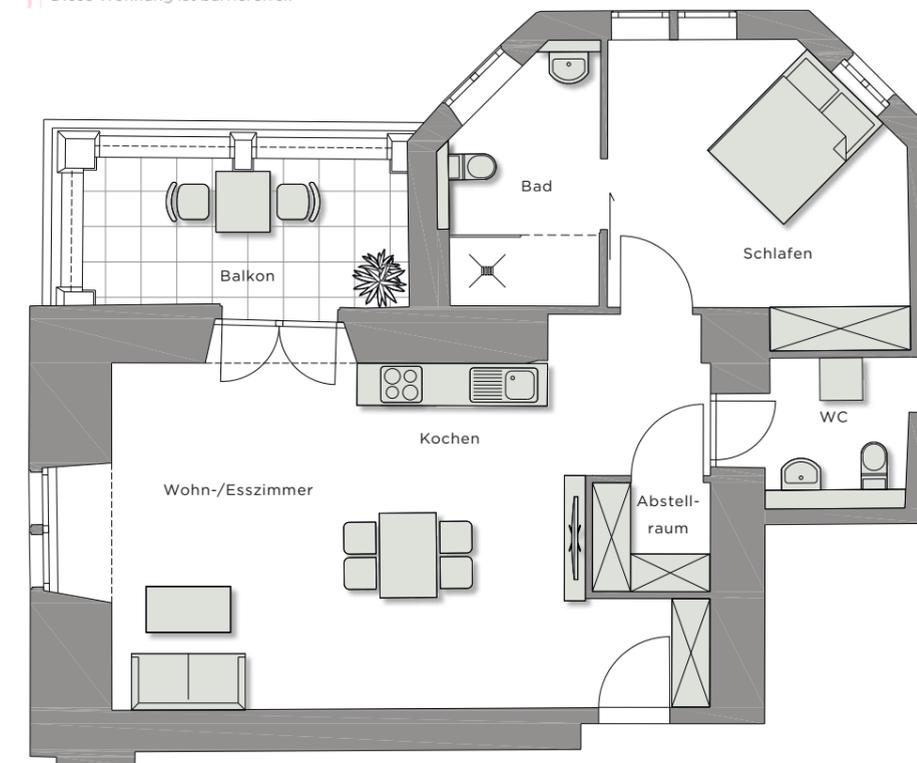


WOHNUNG 0.20,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG 1.21,

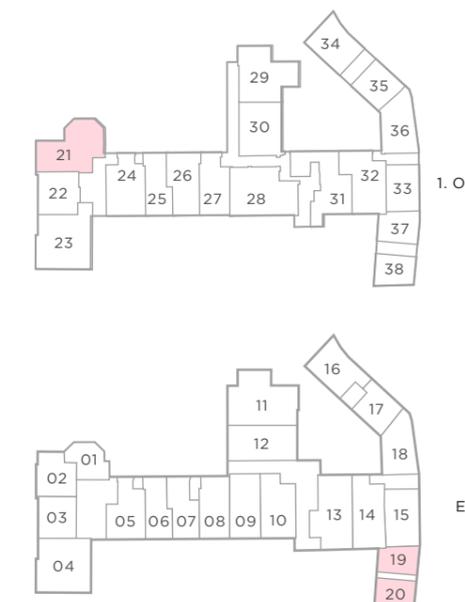
 Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE

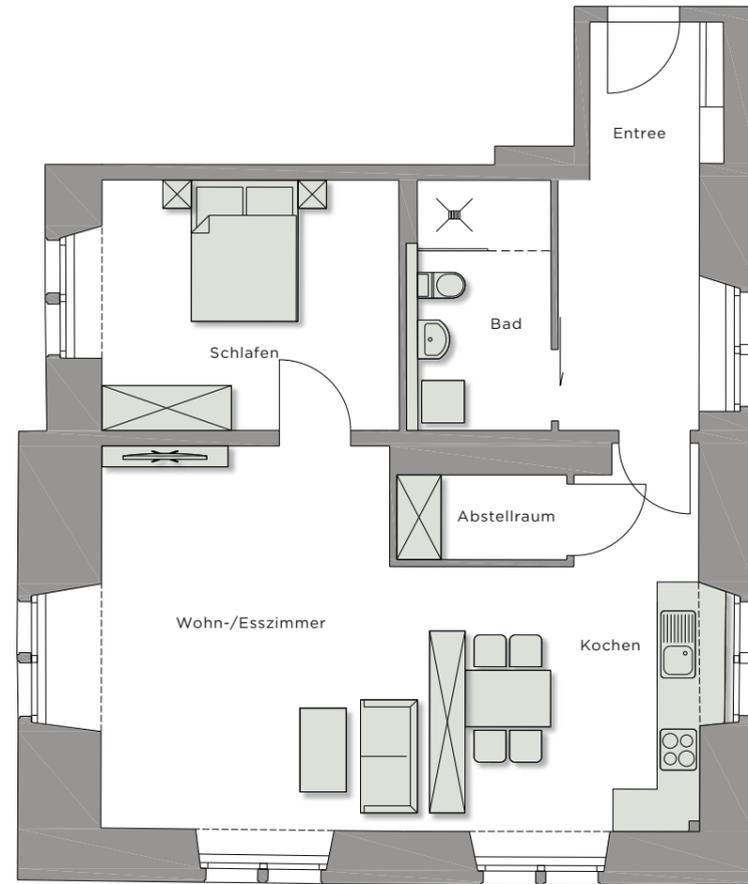
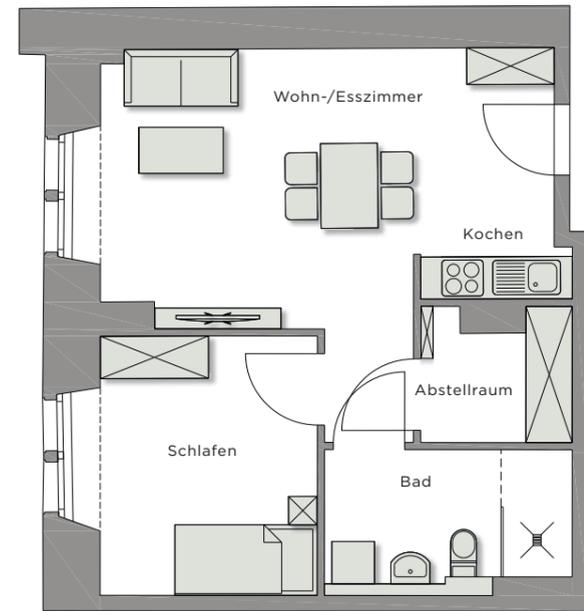


WOHNEINHEIT	0.19	0.20	1.21
Wohn-/Esszimmer/Kochen	15,21 m ²	22,82 m ²	42,04 m ²
Schlafen	8,08 m ²	-	16,04 m ²
Bad	5,52 m ²	6,22 m ²	7,00 m ²
WC	-	-	4,40 m ²
Abstellraum	-	-	2,48 m ²
Balkon/Terrasse (50 %)	5,58 m ²	6,91 m ²	4,68 m ²
Gesamtwohnfläche	34,39 m ²	35,95 m ²	76,64 m ²



WOHNUNG 1. 22,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

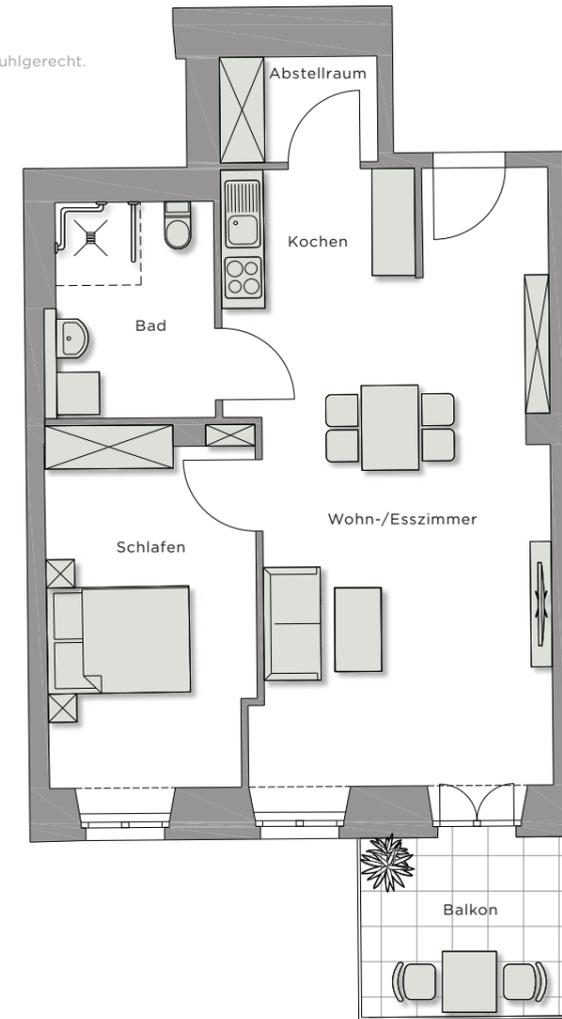


WOHNUNG 1. 23,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG 1. 24,

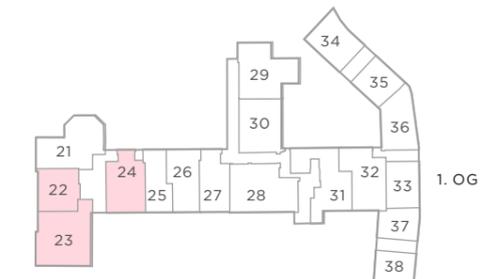
 Diese Wohnung ist rollstuhlgerecht.



GRUNDRISSE

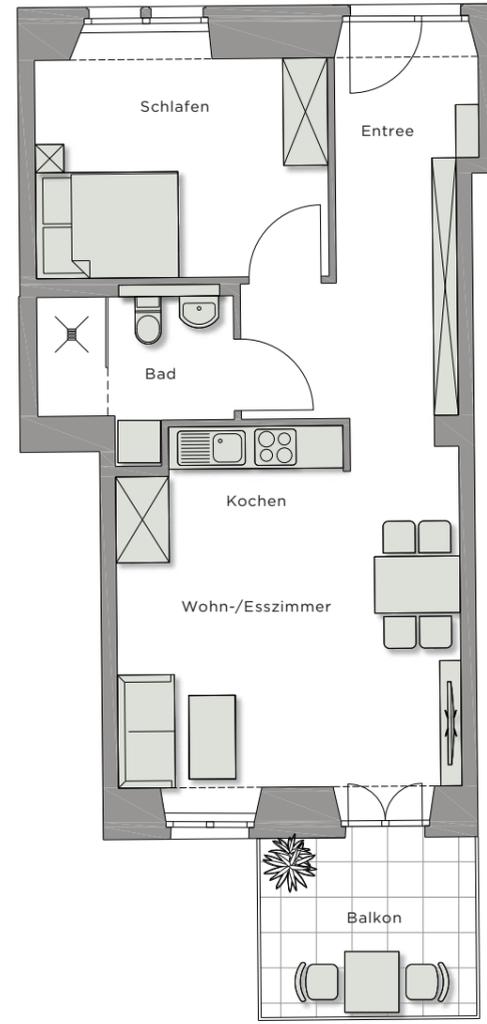
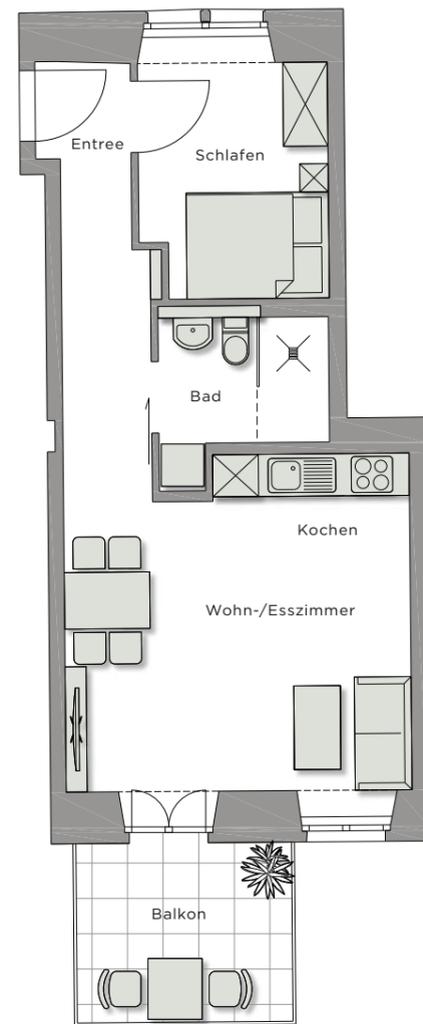


WOHNEINHEIT	1.22	1.23	1.24
Wohn-/Esszimmer/Kochen	26,21 m ²	44,82 m ²	38,44 m ²
Schlafen	11,93 m ²	15,47 m ²	14,69 m ²
Bad	6,38 m ²	6,61 m ²	6,81 m ²
Entree	-	11,54 m ²	-
Abstellraum	3,64 m ²	2,86 m ²	3,31 m ²
Balkon (50 %)	-	-	3,78 m ²
Gesamtwohnfläche	48,16 m ²	81,30 m ²	67,03 m ²



WOHNUNG
1. 25,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

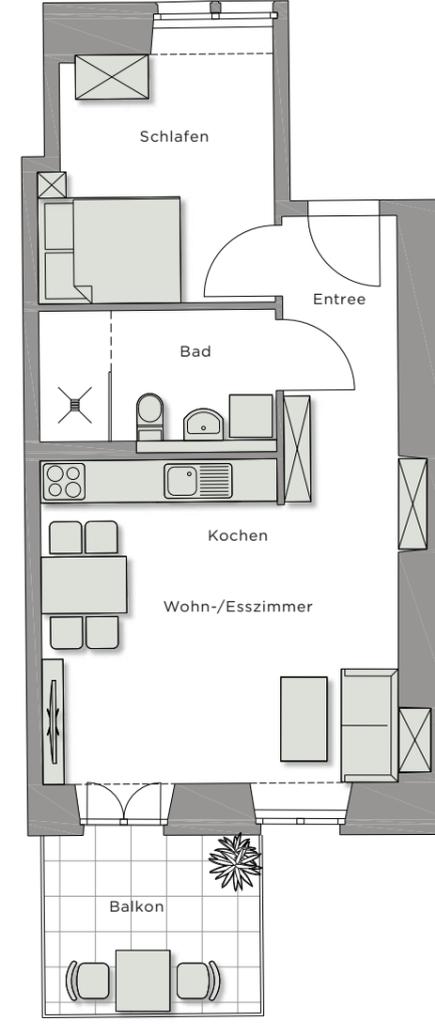


WOHNUNG
1. 26,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG
1. 27,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



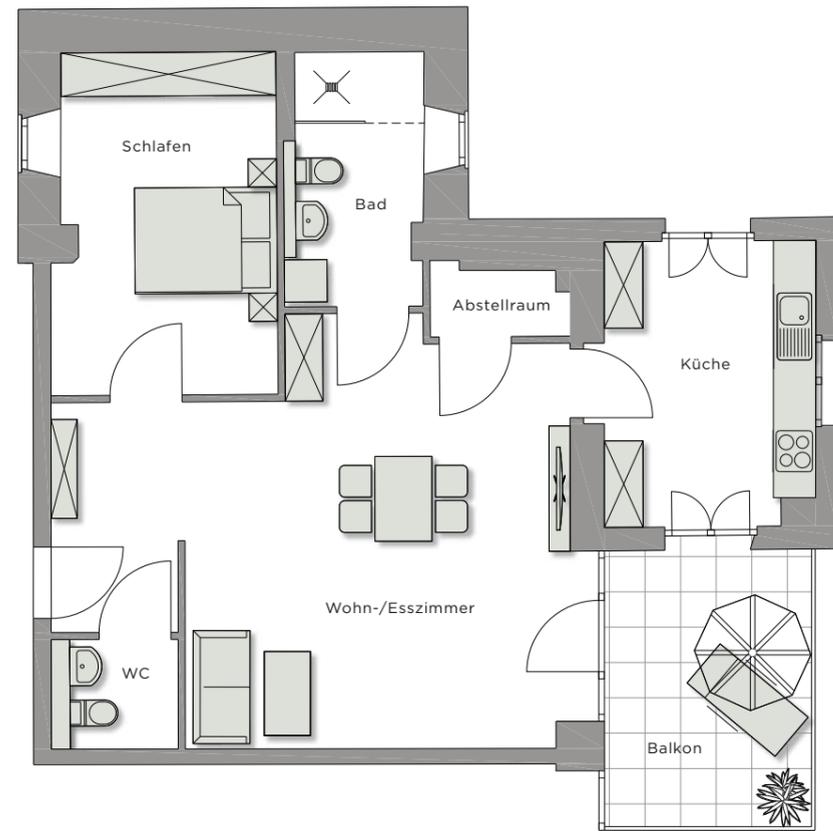
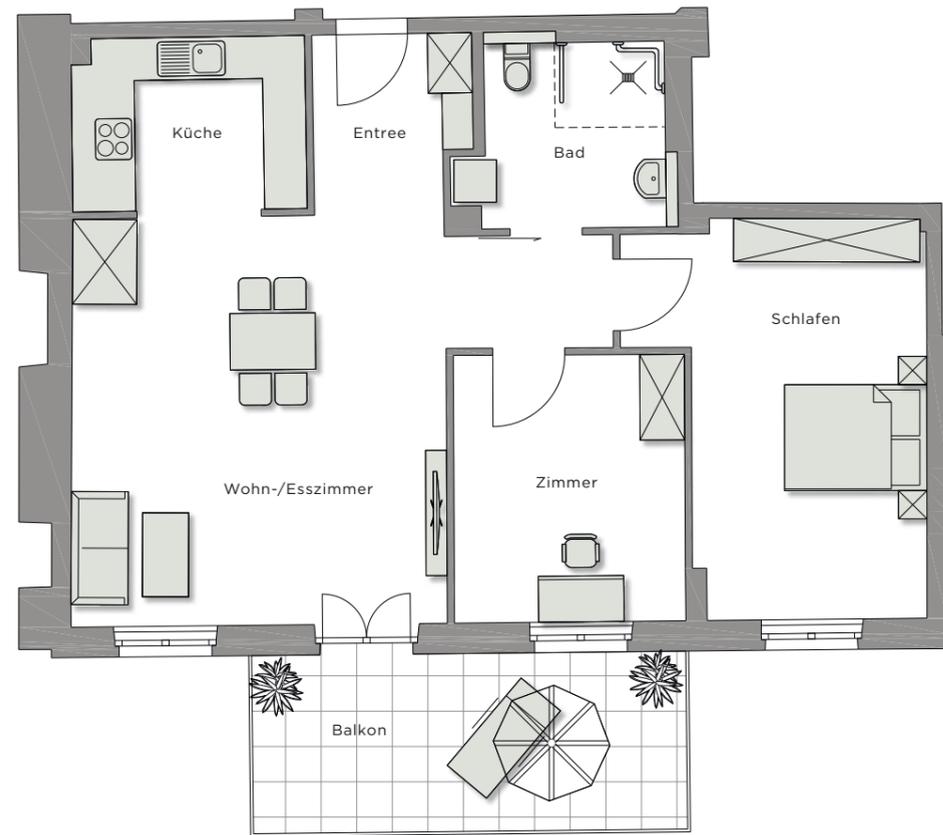
WOHNEINHEIT	1.25	1.26	1.27
Wohn-/Esszimmer/Kochen	22,96 m ²	25,28 m ²	23,12 m ²
Schlafen	9,23 m ²	13,46 m ²	11,77 m ²
Bad	4,70 m ²	5,18 m ²	6,11 m ²
Entree	7,56 m ²	12,42 m ²	6,56 m ²
Balkon (50 %)	3,78 m ²	3,78 m ²	3,78 m ²
Gesamtwohnfläche	48,23 m ²	60,12 m ²	51,34 m ²



WOHNUNG

1. 28,

Diese Wohnung und der zugehörige PKW- Stellplatz sind rollstuhlgerecht.



WOHNUNG

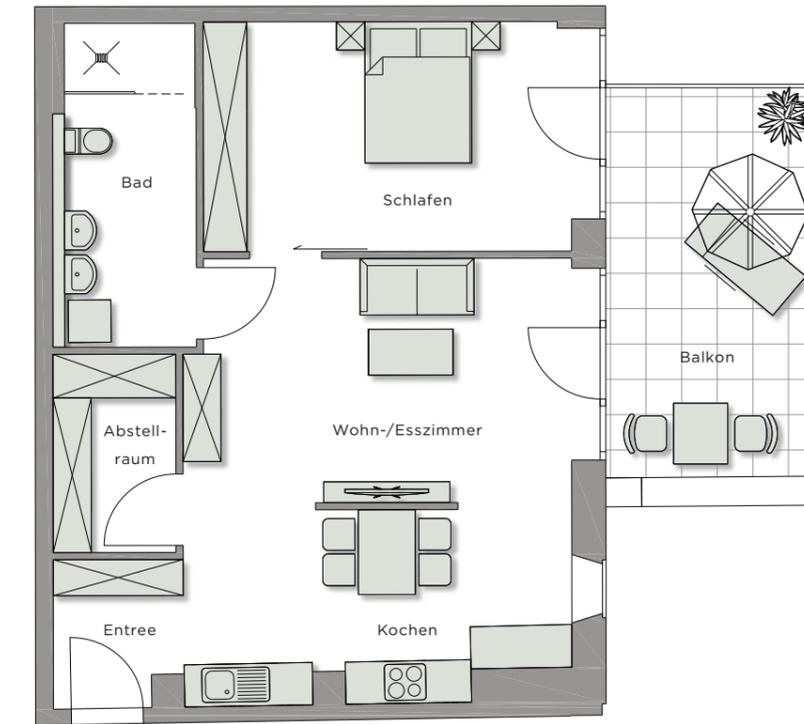
1. 29,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG

1. 30,

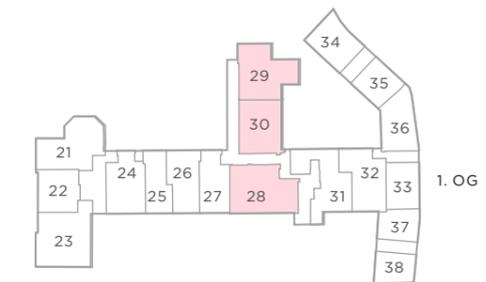
Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	1.28	1.29	1.30
Wohn-/Esszimmer/Kochen	-	-	33,53 m ²
Wohn-/Esszimmer	34,14 m ²	37,28 m ²	-
Küche	7,95 m ²	11,82 m ²	-
Schlafen	20,09 m ²	14,86 m ²	17,51 m ²
Zimmer	12,28 m ²	-	-
Bad	7,02 m ²	6,51 m ²	8,46 m ²
WC	-	2,35 m ²	-
Entree	5,02 m ²	-	3,64 m ²
Abstellraum	-	1,83 m ²	4,73 m ²
Balkon (50 %)	7,60 m ²	5,70 m ²	8,00 m ²
Gesamtwohnfläche	94,10 m ²	80,35 m ²	75,87 m ²



ANGEBOT IM DETAIL

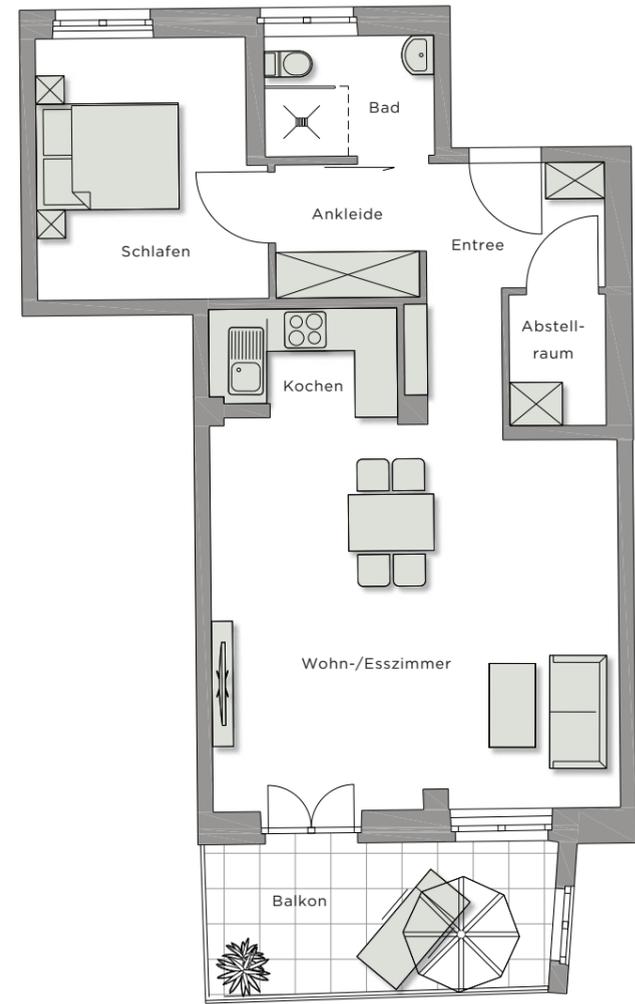
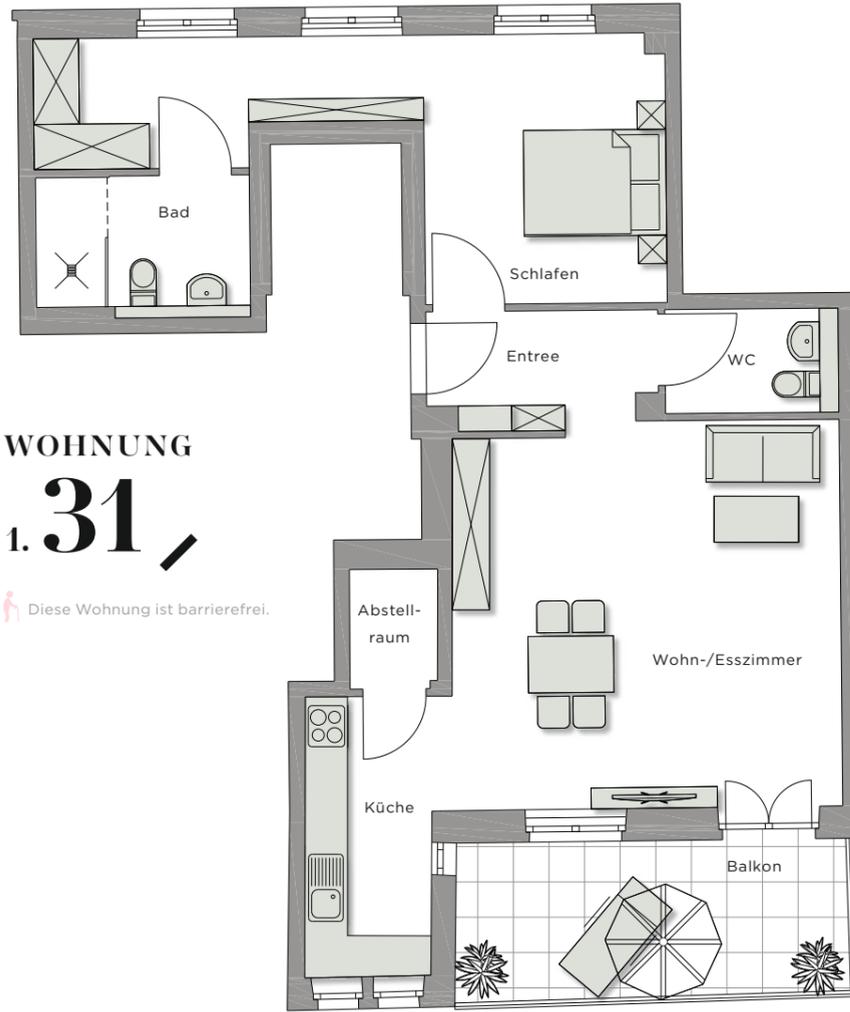
0 m 3 m

Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschabläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

90 | 91

WOHNUNG 1.31,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

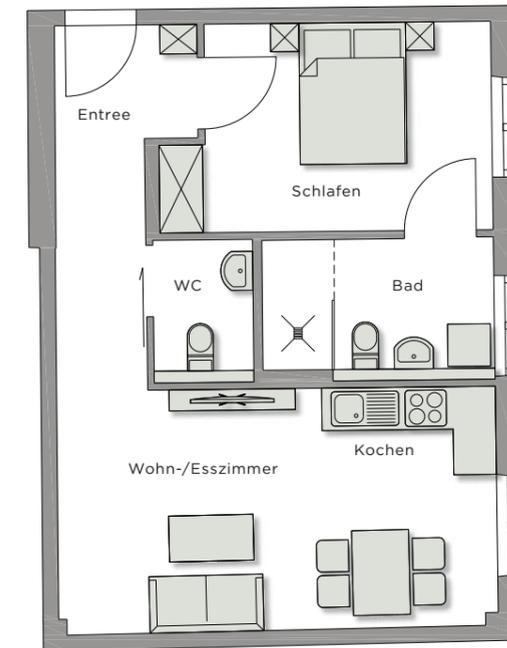


WOHNUNG 1.32,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG 1.33,

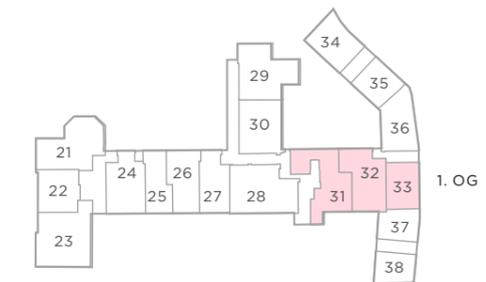
Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	1.31	1.32	1.33
Wohn-/Esszimmer/Kochen	-	34,94 m ²	23,66 m ²
Wohn-/Esszimmer	29,46 m ²	-	-
Küche	7,51 m ²	-	-
Schlafen	21,37 m ²	11,49 m ²	12,70 m ²
Ankleide	-	3,93 m ²	-
Bad	5,48 m ²	4,04 m ²	6,02 m ²
WC	3,20 m ²	-	2,59 m ²
Entree	4,91 m ²	6,46 m ²	5,09 m ²
Abstellraum	2,07 m ²	2,51 m ²	-
Balkon (50 %)	6,08 m ²	5,13 m ²	-
Gesamtwohnfläche	80,08 m ²	68,50 m ²	50,06 m ²

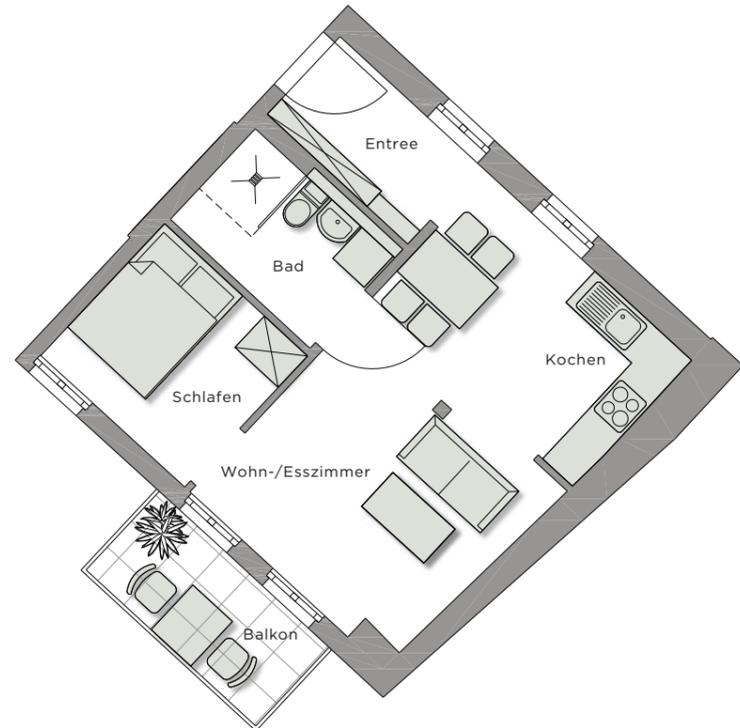
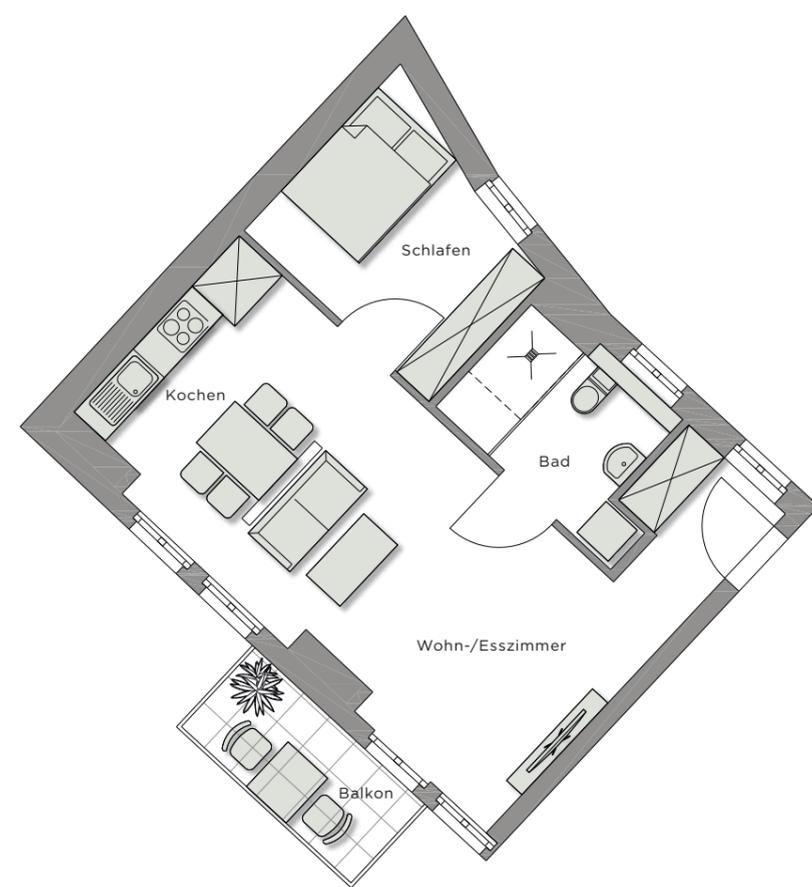


0 m 3 m

Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG 1.34,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

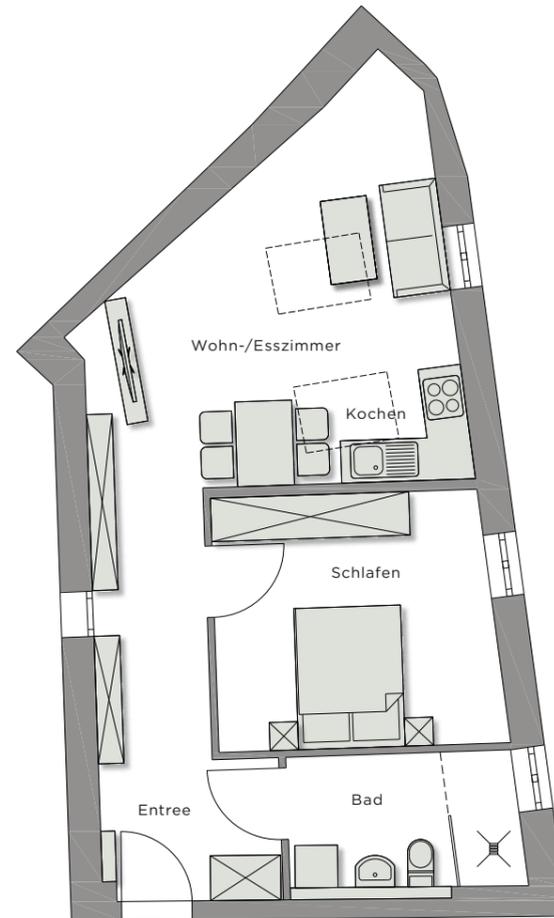


WOHNUNG 1.35,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG 1.36,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE

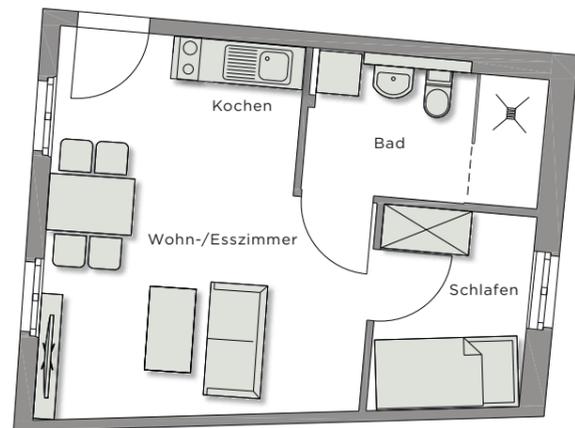
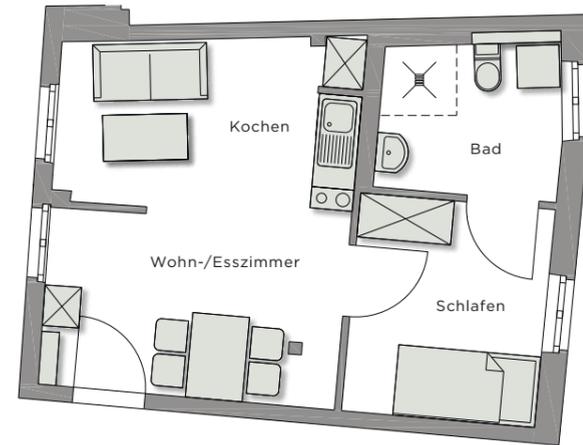


WOHNEINHEIT	1.34	1.35	1.36
Wohn-/Esszimmer/Kochen	34,01 m ²	23,21 m ²	23,19 m ²
Schlafen	9,71 m ²	7,00 m ²	14,14 m ²
Bad	5,76 m ²	4,69 m ²	6,15 m ²
Entree	-	4,06 m ²	10,99 m ²
Balkon (50 %)	2,42 m ²	2,42 m ²	-
Gesamtwohnfläche	51,90 m ²	41,38 m ²	54,47 m ²



WOHNUNG

1. **37,**



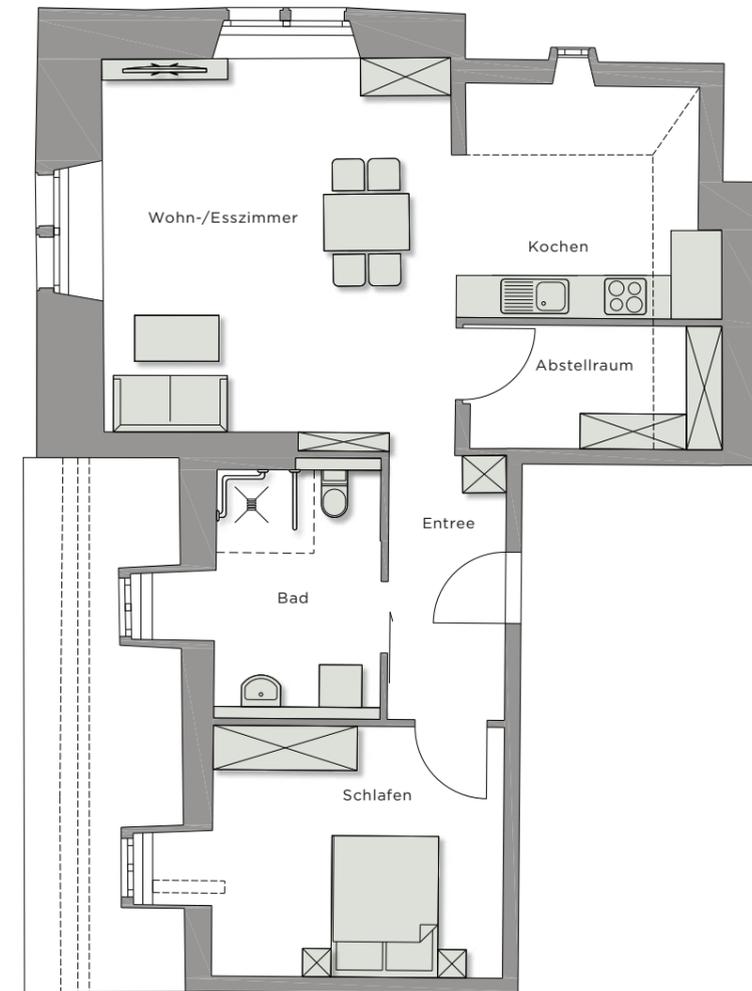
WOHNUNG

1. **38,**

WOHNUNG

2. **39,**

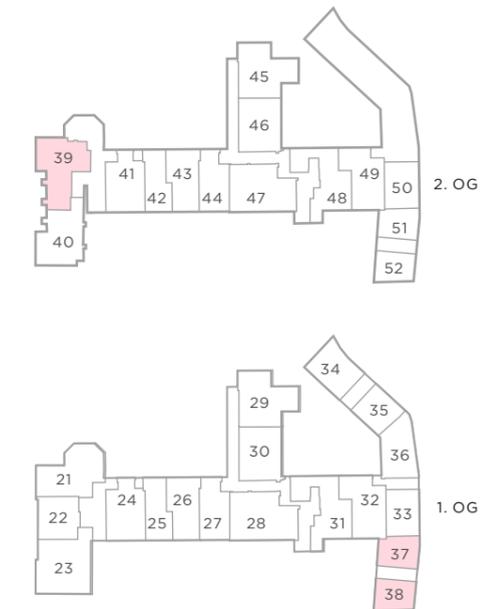
Diese Wohnung und der zugehörige PKW- Stellplatz sind rollstuhlgerecht.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	1.37	1.38	2.39
Wohn-/Esszimmer/Kochen	20,99 m ²	22,04 m ²	38,32 m ²
Schlafen	8,46 m ²	6,03 m ²	15,21 m ²
Bad	5,44 m ²	6,22 m ²	8,65 m ²
Entree	-	-	6,16 m ²
Abstellraum	-	-	6,20 m ²
Gesamtwohnfläche	34,89 m ²	34,29 m ²	74,54 m ²



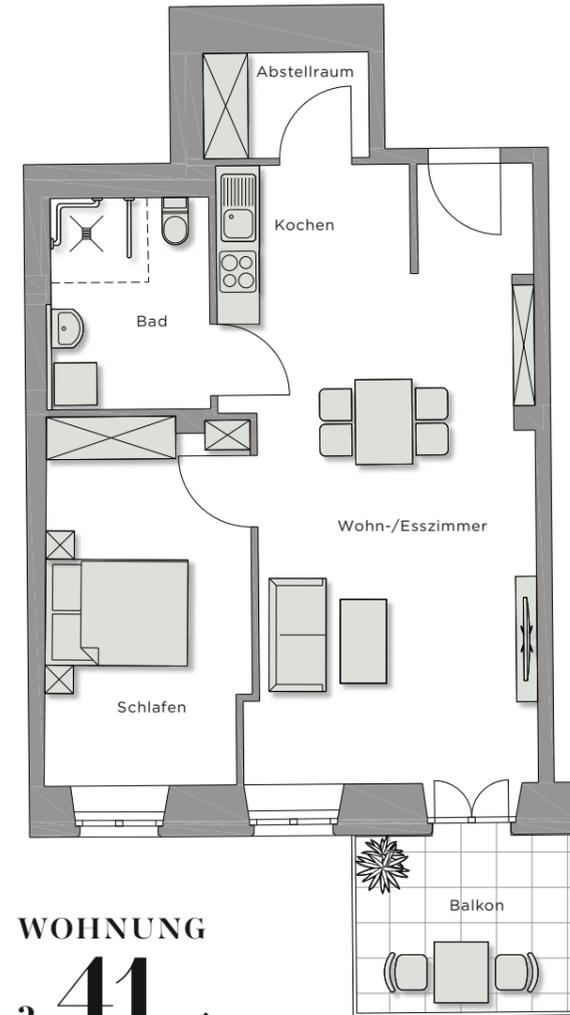
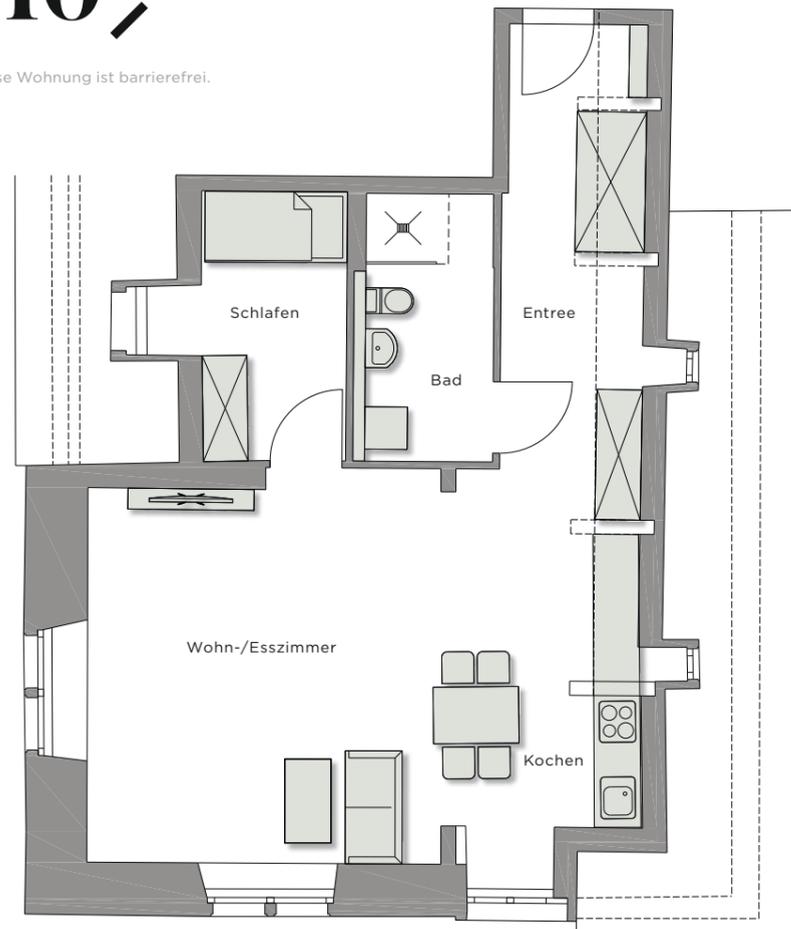
ANGEBOT IM DETAIL



Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG
2.40,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

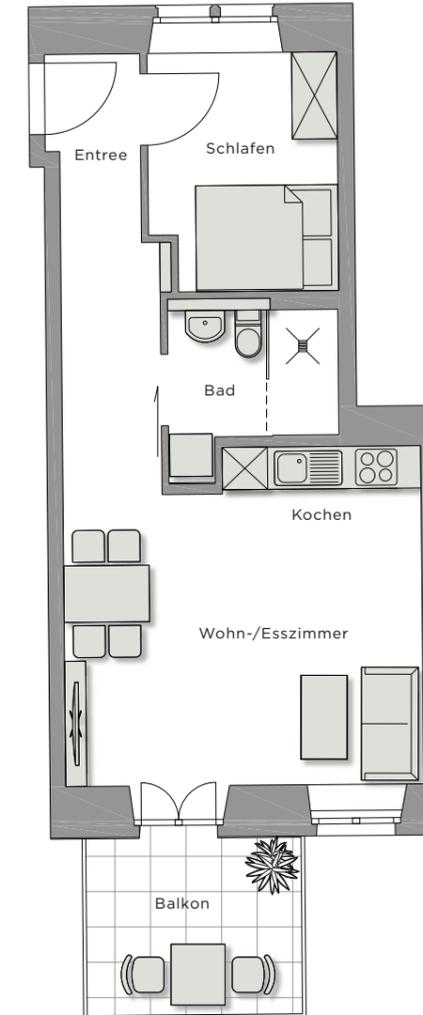


WOHNUNG
2.41,

Diese Wohnung ist rollstuhlgerecht.

WOHNUNG
2.42,

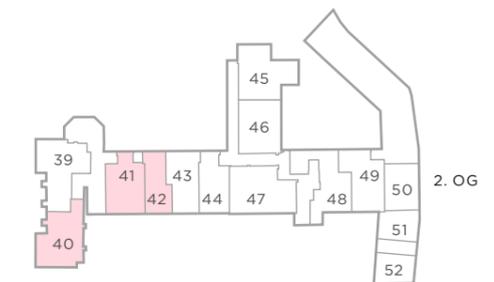
Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE

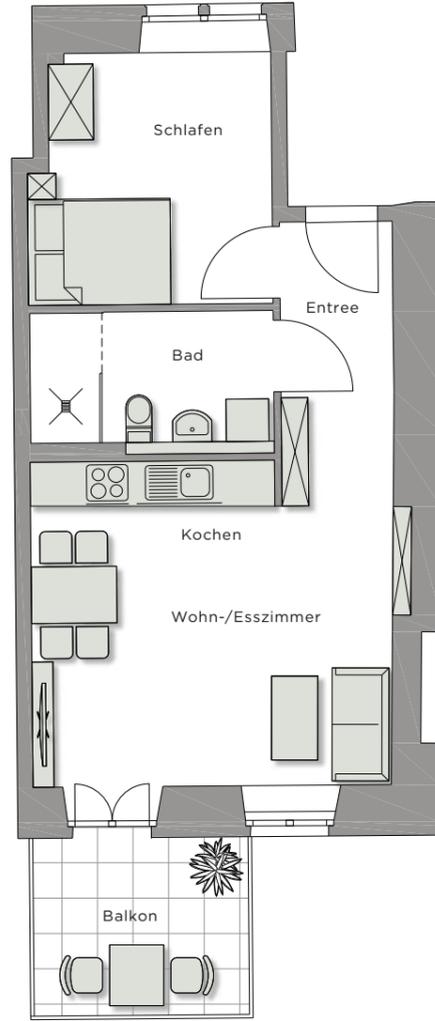
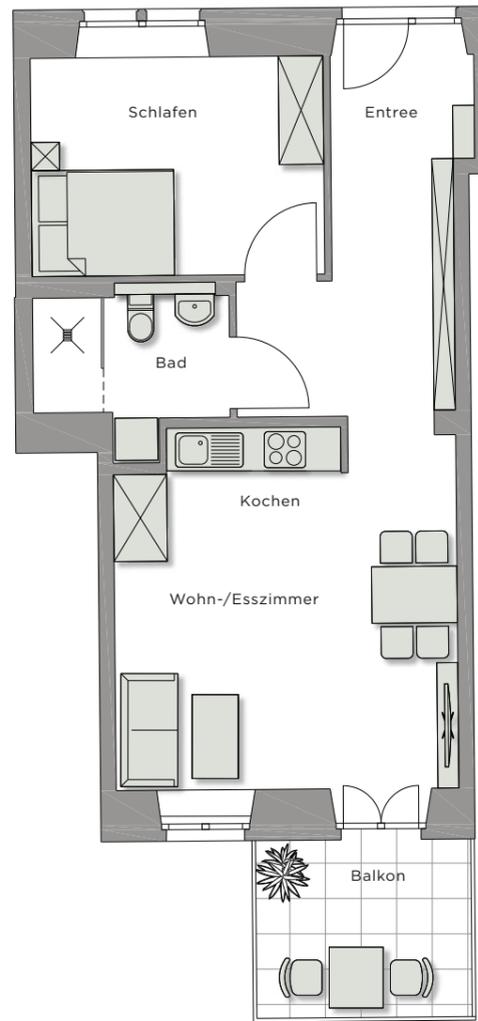


WOHNEINHEIT	2.40	2.41	2.42
Wohn-/Esszimmer/Kochen	41,27 m ²	36,78 m ²	23,24 m ²
Schlafen	8,51 m ²	14,69 m ²	8,67 m ²
Bad	6,80 m ²	6,67 m ²	4,69 m ²
Entree	13,31 m ²	-	8,28 m ²
Abstellraum	-	3,47 m ²	-
Balkon (50 %)	-	3,78 m ²	3,78 m ²
Gesamtwohnfläche	69,89 m ²	65,39 m ²	48,66 m ²



WOHNUNG
2. 43,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

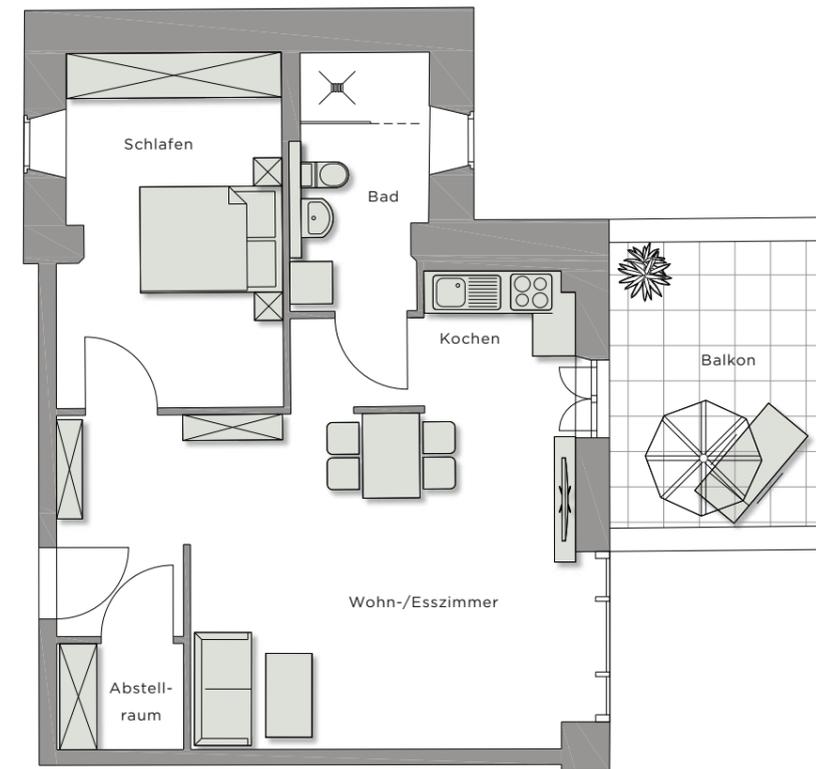


WOHNUNG
2. 44,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG
2. 45,

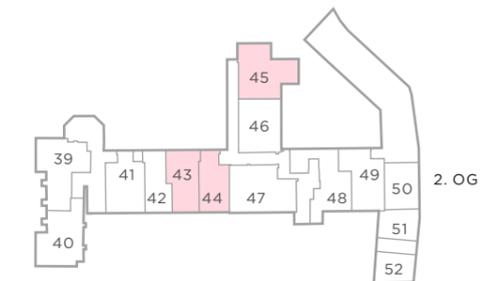
 Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	2.43	2.44	2.45
Wohn-/Esszimmer/Kochen	24,93 m ²	22,90 m ²	38,96 m ²
Schlafen	12,75 m ²	11,72 m ²	15,41 m ²
Bad	5,10 m ²	6,31 m ²	6,46 m ²
Entree	12,37 m ²	6,34 m ²	-
Abstellraum	-	-	2,56 m ²
Balkon (50 %)	3,78 m ²	3,78 m ²	5,91 m ²
Gesamtwohnfläche	58,93 m ²	51,05 m ²	69,30 m ²

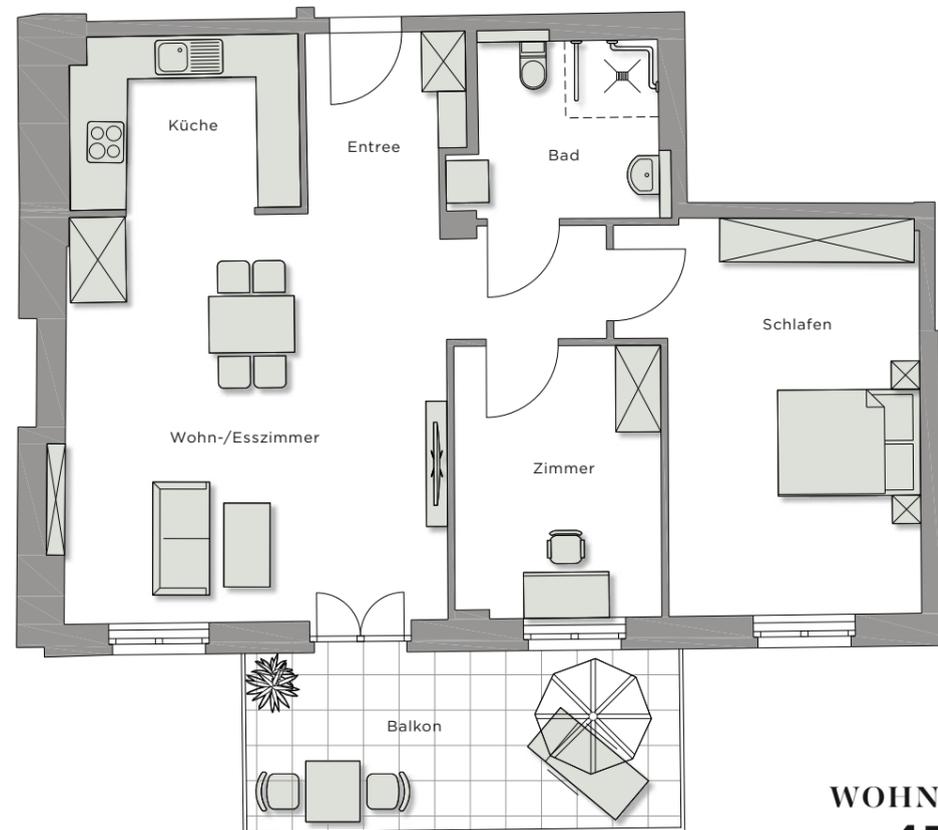
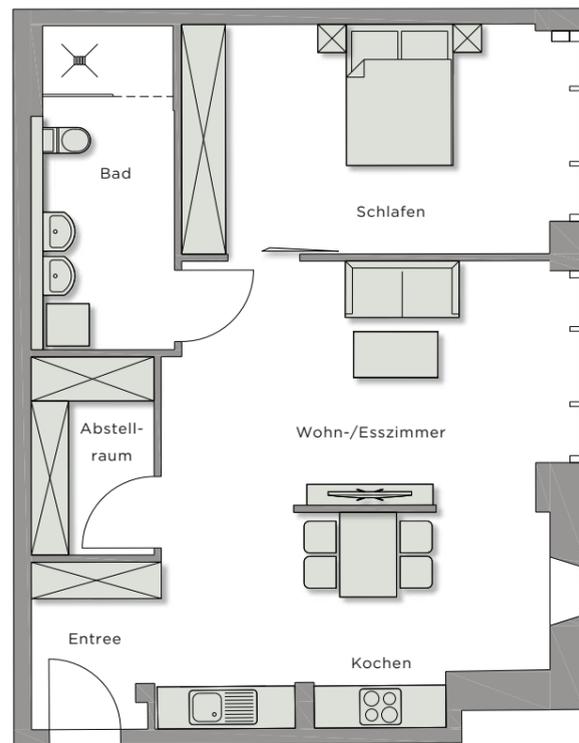


0 m 3 m

Anmerkungen
Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschabläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG 2.46,

Diese Wohnung ist barrierefrei.

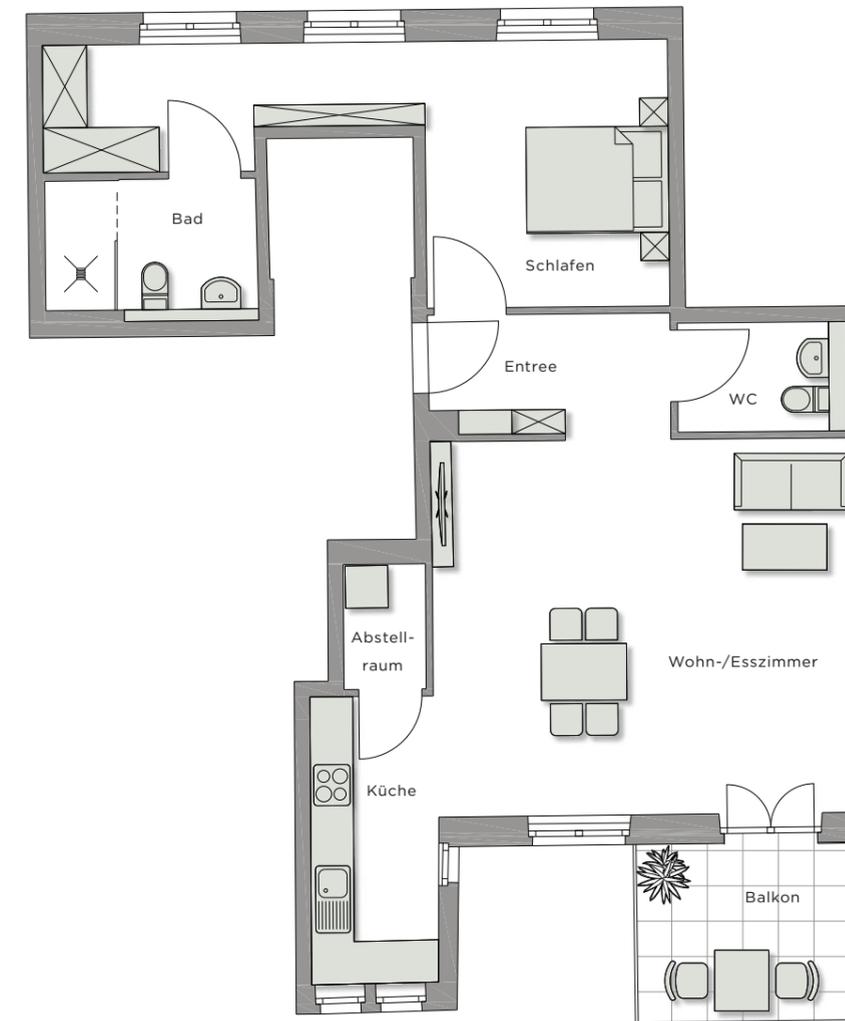


WOHNUNG 2.47,

Diese Wohnung und der zugehörige PKW- Stellplatz sind rollstuhlgerecht.

WOHNUNG 2.48,

Diese Wohnung ist barrierefrei.



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	2.46	2.47	2.48
Wohn-/Esszimmer/Kochen	34,91 m ²	-	-
Wohn-/Esszimmer	-	34,37 m ²	31,06 m ²
Küche	-	8,00 m ²	7,23 m ²
Schlafen	17,51 m ²	21,06 m ²	21,07 m ²
Zimmer	-	11,13 m ²	-
Bad	8,45 m ²	6,74 m ²	5,47 m ²
WC	-	-	3,28 m ²
Entree	4,07 m ²	5,05 m ²	5,50 m ²
Abstellraum	4,74 m ²	-	2,04 m ²
Balkon (50 %)	-	7,60 m ²	3,78 m ²
Gesamtwohnfläche	69,68 m ²	93,95 m ²	79,43 m ²



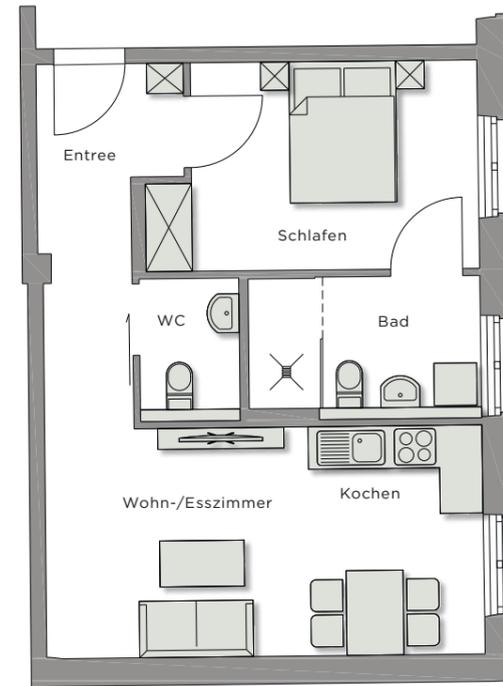
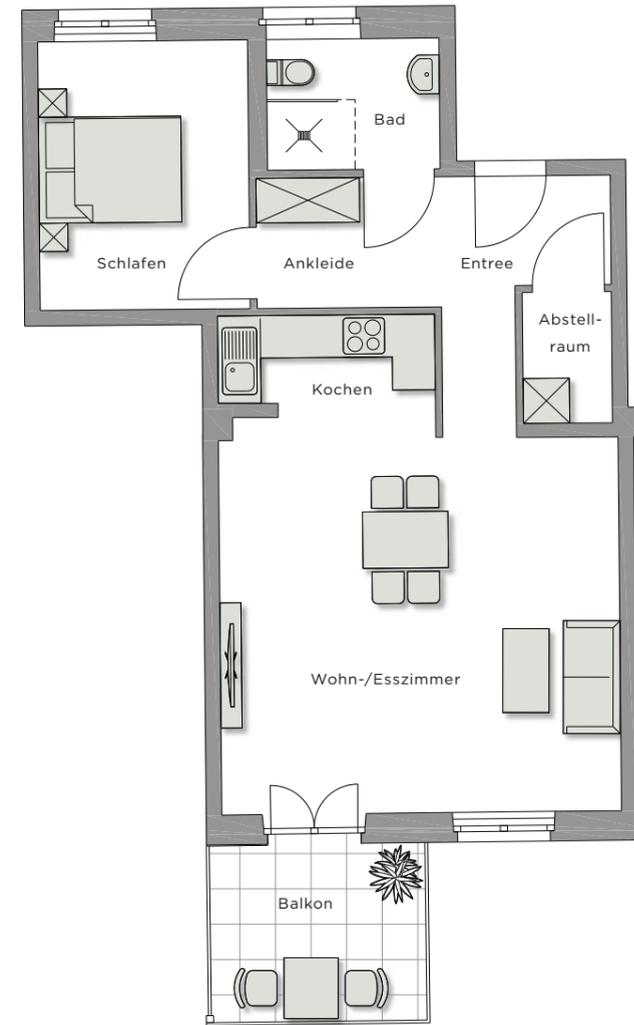
0 m 3 m

Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschrinne abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG

2. 49,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

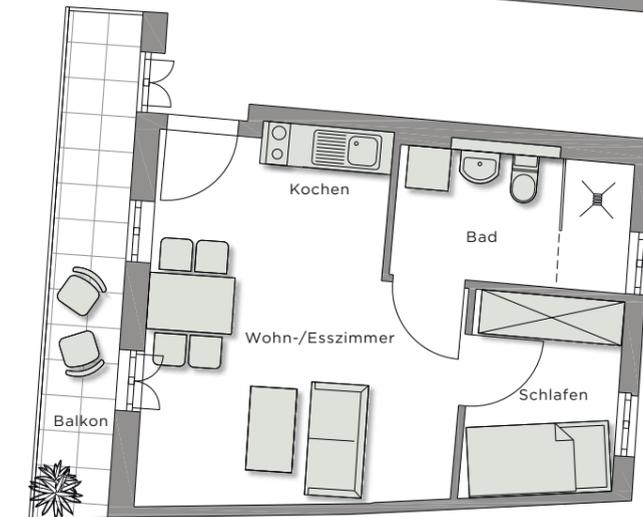
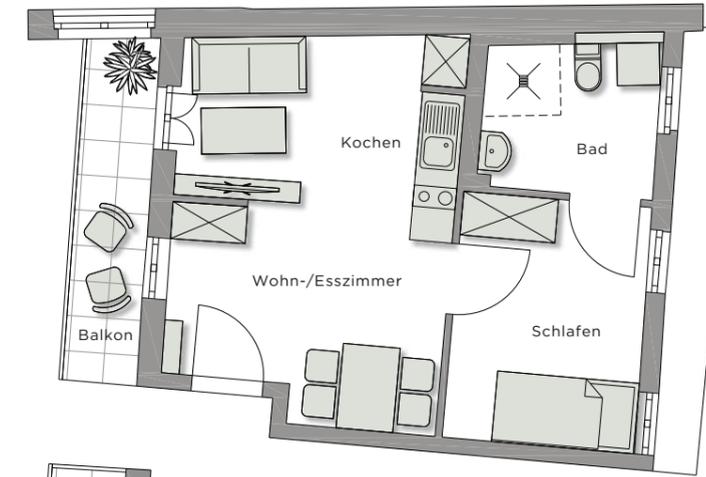


WOHNUNG
2. 50,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

WOHNUNG

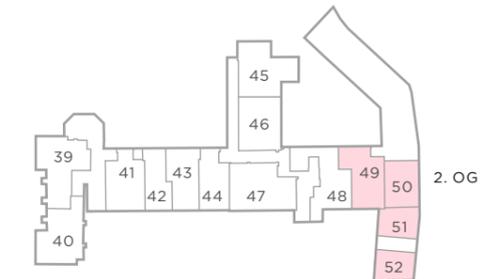
2. 51,

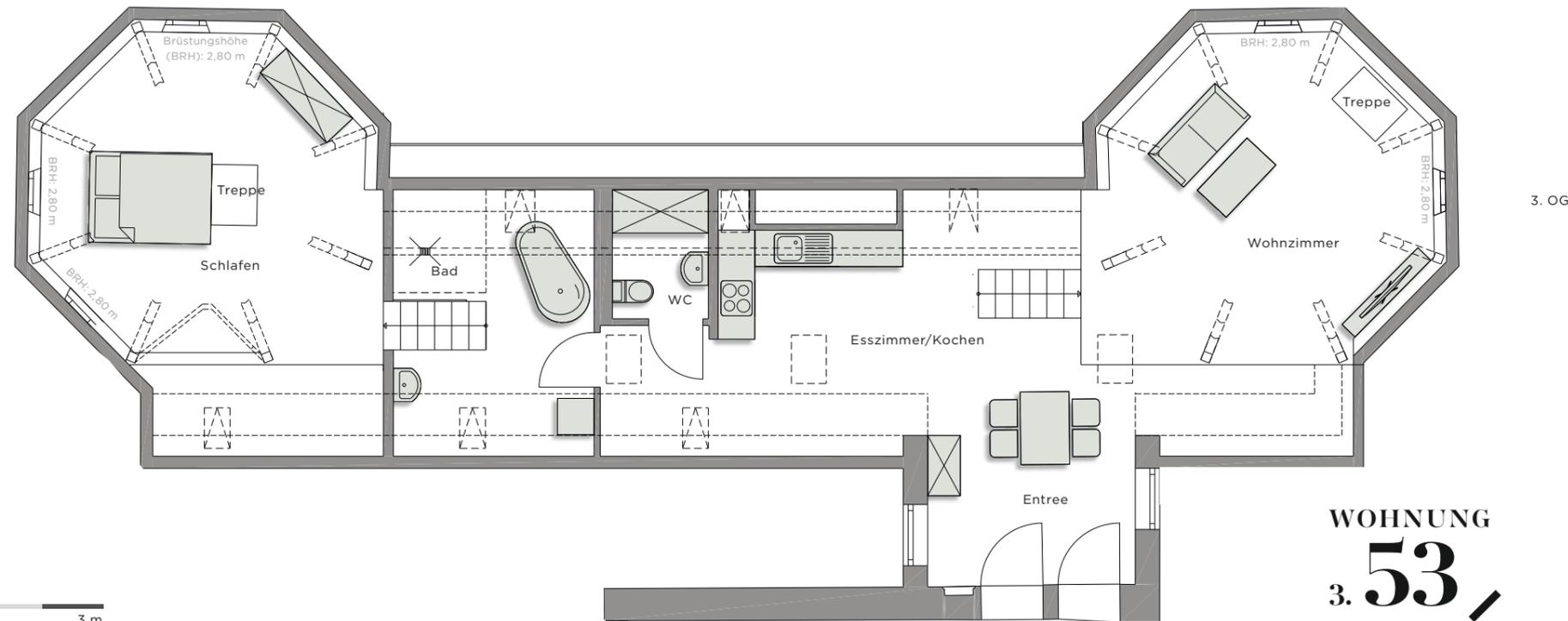


GRUNDRISSE

WOHNEINHEIT	2.49	2.50	2.51	2.52
Wohn-/Esszimmer/Kochen	34,89 m ²	19,94 m ²	19,22 m ²	21,07 m ²
Schlafen	11,21 m ²	12,70 m ²	9,37 m ²	6,06 m ²
Ankleide	4,78 m ²	-	-	-
Bad	4,48 m ²	6,03 m ²	5,18 m ²	6,11 m ²
WC	-	2,59 m ²	-	-
Entree	5,88 m ²	7,80 m ²	-	-
Abstellraum	2,32 m ²	-	-	-
Balkon (50 %)	3,78 m ²	-	3,36 m ²	3,82 m ²
Gesamtwohnfläche	67,34 m ²	49,06 m ²	37,13 m ²	37,06 m ²

WOHNUNG
2. 52,



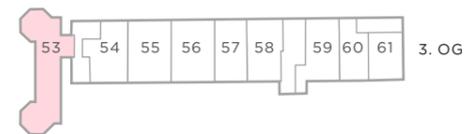
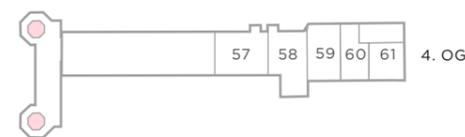


WOHNUNG
3.53
MAISONETTE

GRUNDRISS



WOHNEINHEIT	3.53
Wohnzimmer	23,29 m ²
Esszimmer/Kochen	23,60 m ²
Schlafen	26,42 m ²
Bad	8,15 m ²
WC	2,22 m ²
Entree	9,59 m ²
Balkon/ Turmpavillon (50 %)	5,33 m ²
Gesamtwohnfläche	98,60 m ²



ANGEBOT IM DETAIL

106 | 107

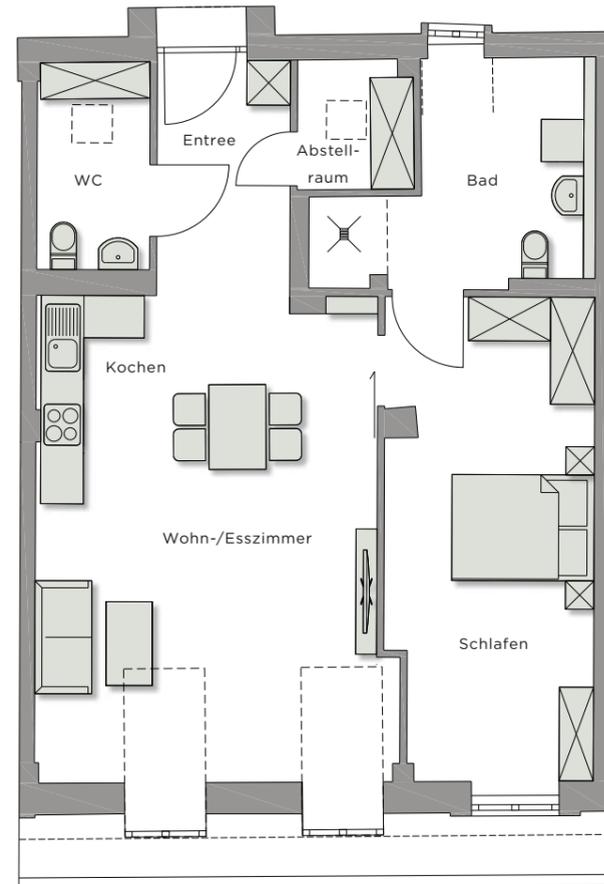
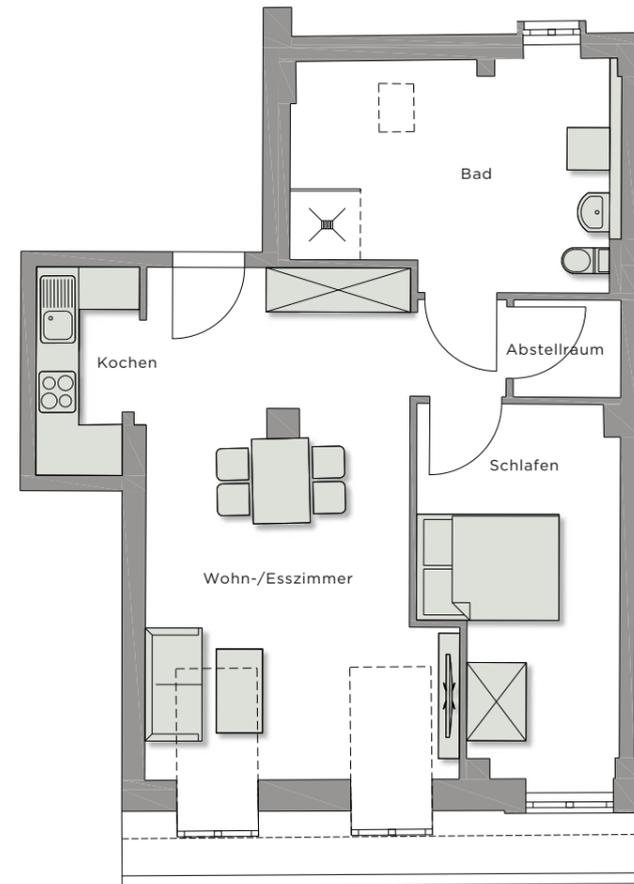
0 m 3 m

Anmerkungen
Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG 3. 54,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

MANSARDENWOHNUNG



WOHNUNG 3. 55,

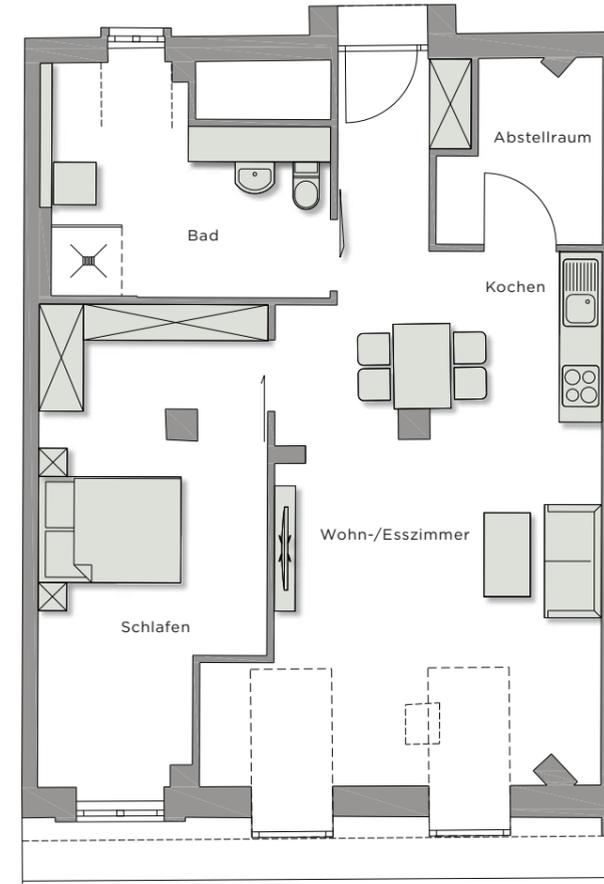
 Diese Wohnung ist barrierefrei.

MANSARDENWOHNUNG

WOHNUNG 3. 56,

 Diese Wohnung ist barrierefrei.

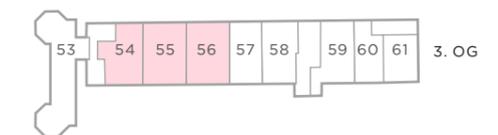
MANSARDENWOHNUNG



GRUNDRISSE



WOHNEINHEIT	3.54	3.55	3.56
Wohn-/Esszimmer/Kochen	31,90 m ²	30,54 m ²	36,06 m ²
Schlafen	12,86 m ²	18,92 m ²	19,20 m ²
Bad	11,55 m ²	8,54 m ²	9,51 m ²
WC	-	3,64 m ²	-
Entree	-	5,96 m ²	-
Abstellraum	2,07 m ²	1,98 m ²	3,86 m ²
Gesamtwohnfläche	58,38 m ²	69,58 m ²	68,63 m ²

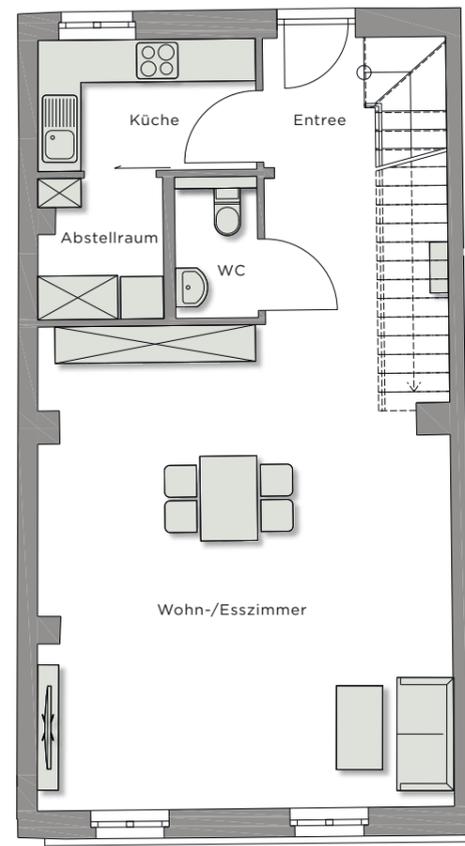


0 m 3 m

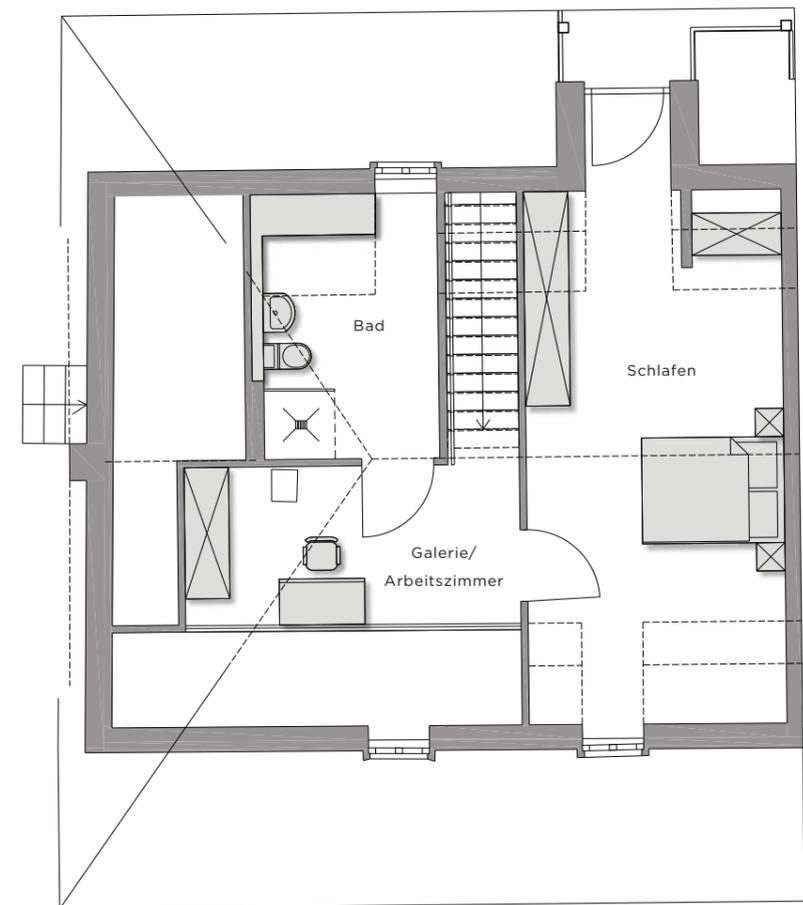
Anmerkungen
 Nummerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

WOHNUNG
3. 57,

MAISONETTE



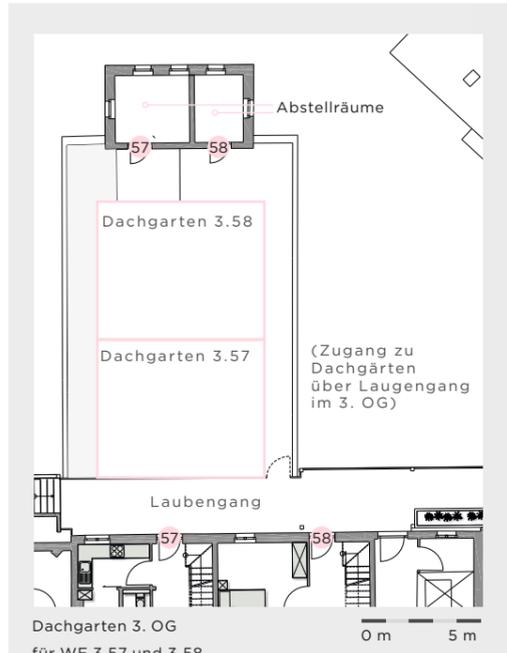
3. OG



4. OG

GRUNDRISS

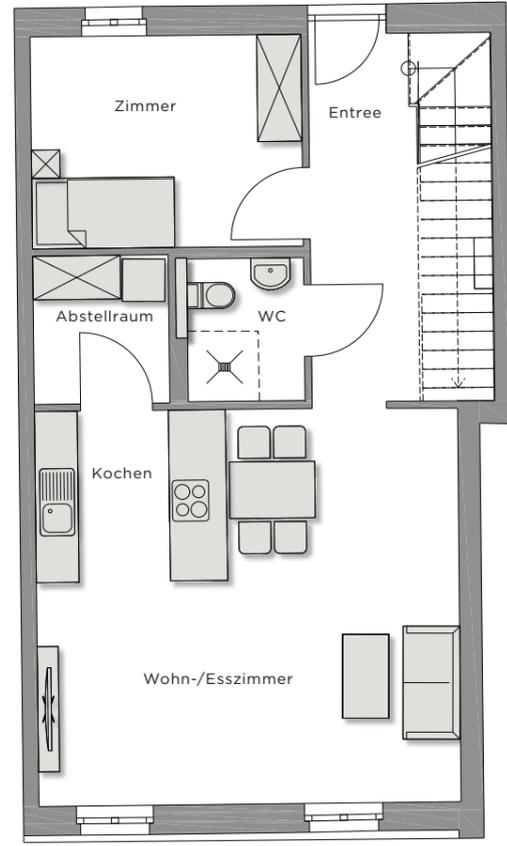
WOHNEINHEIT	3.57
Wohn-/Esszimmer	39,34 m ²
Küche	5,67 m ²
Schlafen	25,21 m ²
Galerie/Arbeitszimmer	11,08 m ²
Bad	8,28 m ²
WC	2,13 m ²
Entree	7,35 m ²
Abstellraum	3,43 m ²
Dachgarten (25 %)	10,33 m ²
Gesamtwohnfläche	112,82 m ²



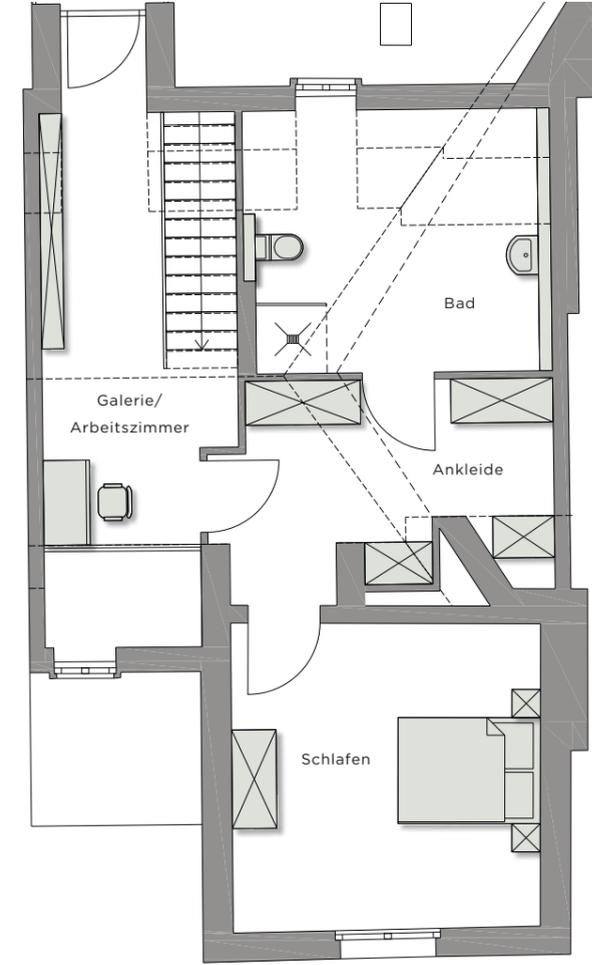
Dachgarten 3. OG für WE 3.57 und 3.58

WOHNUNG
3. 58,

MAISONETTE



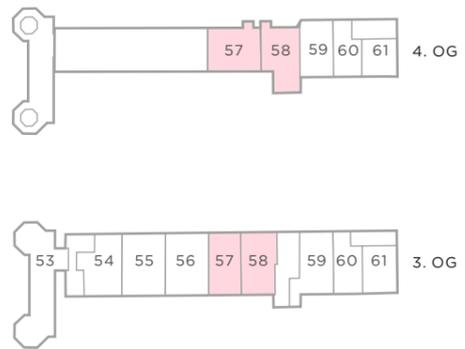
3. OG



4. OG

GRUNDRISS

WOHNEINHEIT	3.58
Wohn-/Esszimmer/Kochen	33,16 m ²
Schlafen	18,80 m ²
Zimmer	11,42 m ²
Galerie/Arbeitszimmer	14,19 m ²
Ankleide	12,82 m ²
Bad	13,18 m ²
WC	3,31 m ²
Entree	10,39 m ²
Abstellraum	4,00 m ²
Dachgarten (25 %)	10,33 m ²
Gesamtwohnfläche	131,60 m ²



3. OG

4. OG

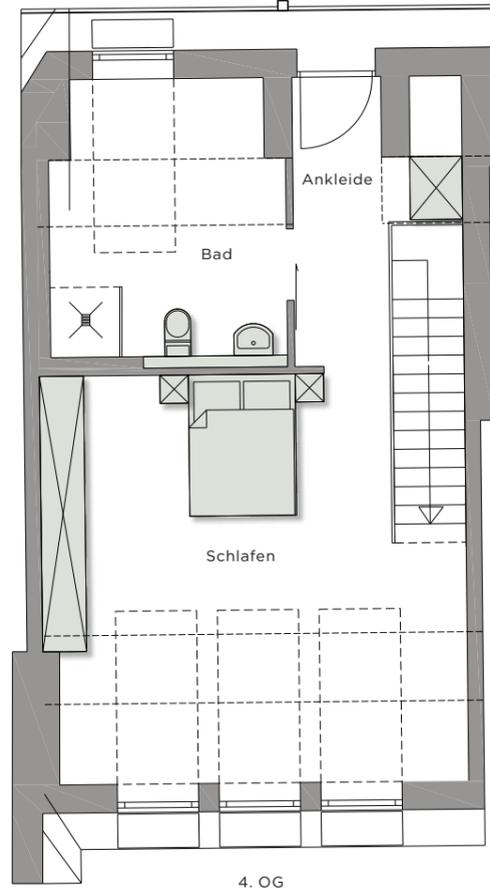
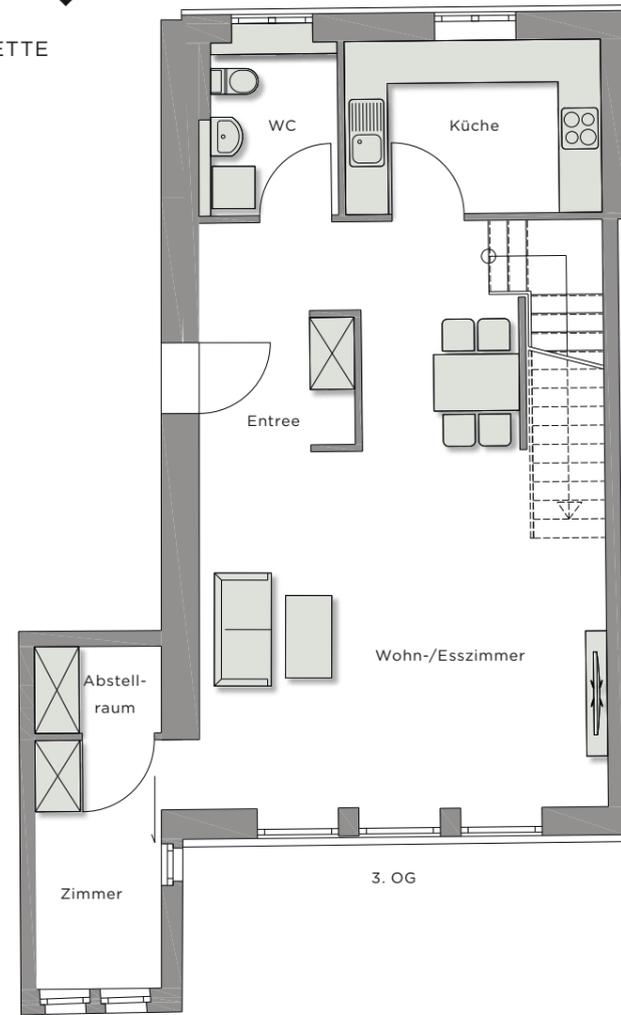
ANGEBOT IM DETAIL

0 m 3 m

Anmerkungen
Numerierung Wohneinheiten: fortlaufende, bauteilübergreifende Nummerierung gemäß Teilungserklärung. Darstellung der Duschläufe abweichend von der Baubeschreibung (vereinfacht). Wohnflächen: Angegebene Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnfläche abzgl. 3 % Nutzfläche).

110 | 111

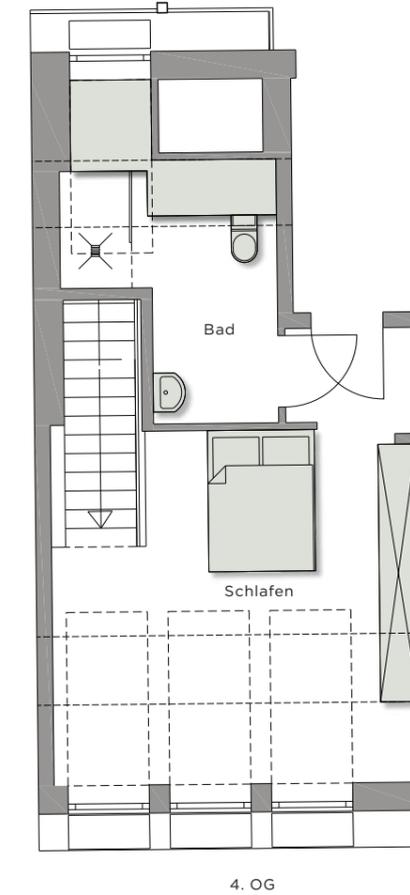
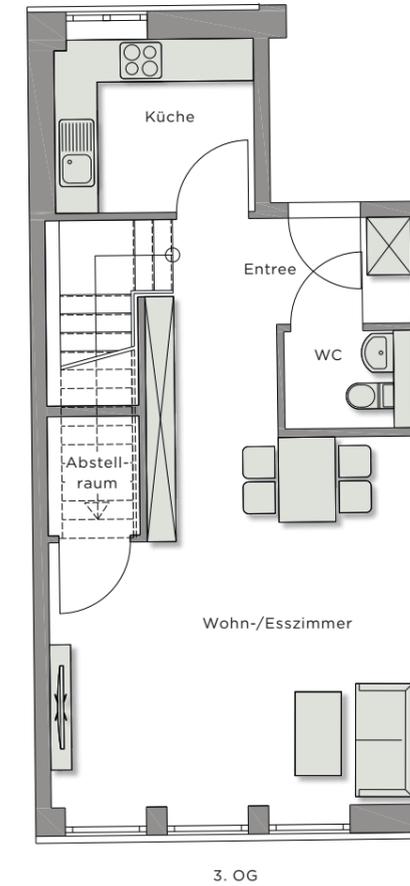
WOHNUNG
3. **59**,
MAISONETTE



GRUNDRISS

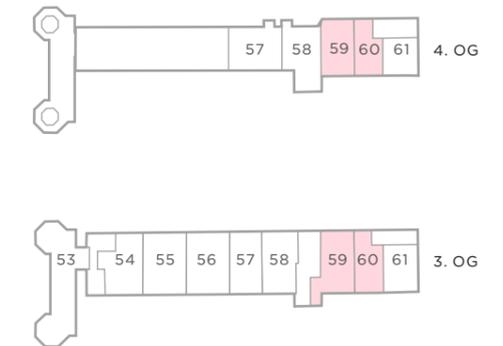
WOHNEINHEIT	3.59
Wohn-/Esszimmer	36,07 m ²
Küche	8,64 m ²
Schlafen	24,94 m ²
Zimmer	6,51 m ²
Ankleide	6,41 m ²
Bad	9,29 m ²
WC	4,09 m ²
Entree	7,08 m ²
Abstellraum	2,18 m ²
Gesamtwohnfläche	105,21 m ²

WOHNUNG
3. **60**,
MAISONETTE

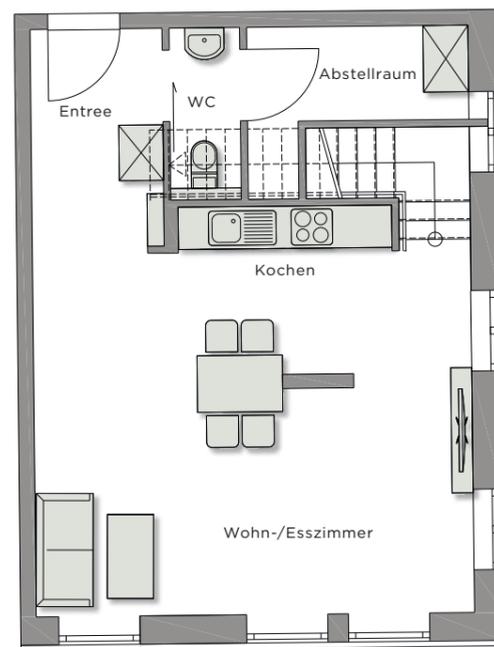


GRUNDRISS

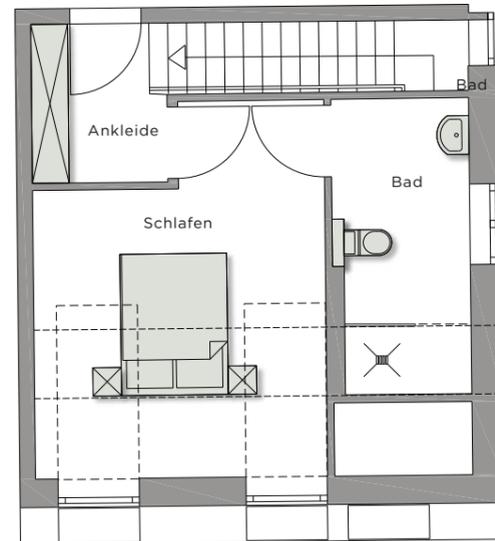
WOHNEINHEIT	3.60
Wohn-/Esszimmer	29,77 m ²
Küche	6,71 m ²
Schlafen	20,57 m ²
Bad	7,26 m ²
WC	2,12 m ²
Entree	2,86 m ²
Abstellraum	2,17 m ²
Gesamtwohnfläche	71,46 m ²



WOHNUNG
3. 61
 MAISONETTE



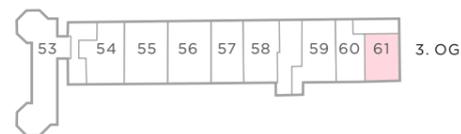
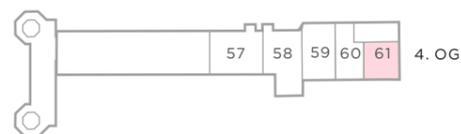
3. OG



4. OG

GRUNDRISS

WOHNEINHEIT	3.61
Wohn-/Esszimmer/Kochen	33,13 m ²
Schlafen	14,64 m ²
Ankleide	4,30 m ²
Bad	7,70 m ²
WC	2,23 m ²
Entree	5,69 m ²
Abstellraum	4,69 m ²
Gesamtwohnfläche	72,38 m ²





Bauleistung und
Ausstattung

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

- Sanierung der Wildburg in Vallendar am Rhein
Verkäuferin: Victoria S.à.r.l.

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Klosters der Schönstätter Marienschwestern in der Wildburgstraße 7 befindet sich in Vallendar am Rhein. Es entstehen 61 Wohnungen für Senioren, davon 44 Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040, Teil 2 und 7 rollstuhlgerechte Wohnungen sowie 21 Kfz-Stellplätze und 3 weitere, behindertengerechte Kfz-Stellplätze.

Der Wildberger Hof, heute „Wildburg“ genannt, wurde erstmalig 1665 erwähnt. Freiherr Emmerich Ernst von Wiltberg erwarb 1698 das Anwesen und wurde zum Namensgeber. Vermutlich entstand der heutige Bau nach Plänen des kurtrierischen Hofbaumeisters J.C. Sebastiani um 1700. Den burgenartigen Charakter erhält die Wildburg durch ihre zwei Zwiebeltürme an den Giebelseiten sowie durch die in Sandsteingewände gefassten Fenster. Die überhöhten Decken im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind mit Stuck verziert, er wird durch einen Restaurator fachmännisch restauriert.

Der Adelshof (Wildburg) wurde 1794 als „Zitzfabrik“ zur Herstellung von dichtem Baumwollgewebe in Leinwandbindung verpachtet und 1804 an Familie Bender, die im Gebäude eine Tuchfabrik errichtete, verkauft. In diesem Zusammenhang wurde vermutlich der mit 1834 beschriftete Anbau errichtet. Der Gebäudekomplex der Wildburg hat eine wechselvolle Geschichte. Er diente im weiteren Verlauf als Zigarettenfabrik, Brennerei und im Ersten Weltkrieg als Reservelazarett. 1930 erwarben die Marienschwestern der Schönstattbewegung, einer internationalen geistlichen Erneuerungsbewegung innerhalb der Gläubigen der katholischen Kirche, den Gebäudekomplex und nutzten diesen als Schule und Internat. Im Zuge dieser neuen Nutzung erfolgten die Errichtung von Erweiterungsbauten, insbesondere der Kirche, sowie Umbauten im Inneren.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um ein Denkmal gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Rheinland-Pfalz (RLP). Das zu gestaltende Außengelände (Zufahrtsstraßen, Stellplätze etc.) stellt eine Denkmalzone gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 DSchG RLP dar. Bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind deswegen die von der Denkmalschutzbehörde verfassten denkmalschutzrechtlichen Nebenbestimmungen zu beachten. Die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (AZ: DS-60-2017-20173) liegt vor.

ALLGEMEINE ANGABEN

- Die Verkäuferin erstellt die Unterlagen zur Baugenehmigung für die Sanierung des Gebäudes, bestehend aus Architektenzeichnungen, von den Baubehörden geforderten Berechnungen, bautechnischen Nachweise, Statik, Prüfstatik, Außenanlagenplanung, Nachweise des Schall-, Feuer- und Wärmeschutzes. Die Baugenehmigung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 10.04.2019 liegt vor (AZ: BA-63-2017-2005). Eine Tektur zur Baugenehmigung zwecks Anpassung der Wohnungsgrundrisse und der Aufzugsplanung auf den im Prospekt dargestellten Stand wird bei der Baubehörde als Nachtrag zur Baugenehmigung neu beantragt.

Die Verkäuferin wird das Bauwerk technisch einwandfrei erstellen und alle zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie technischen Bestimmungen und (fachlich) allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie den aktuellen Stand der Ingenieurwissenschaften unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit beachten, es sei denn, die Baubeschreibung sieht dazu in Einzelfällen eine abweichende Bauausführung vor. Änderungen der allgemein anerkannten Re-

geln der Technik und Baukunst nach Erteilung der Baugenehmigung braucht der Verkäufer nicht zu berücksichtigen, auch nicht heute bereits angekündigte. Entsprechendes gilt für Gesetzesänderungen, es sei denn, das Gesetz ist zwingend anzuwenden.

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Darüber hinausgehende, nach Abschluss des Kaufvertrages zu erbringende Leistungen werden nur dann ausgeführt, wenn diese ausdrücklich unter Nennung eines Preises vereinbart werden.

Sofern von Baubehörden und/oder Förderungsstellen Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich die Verkäuferin technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Fassade und der Außenanlagen vor.

Die Verkäuferin weist den Erwerber ausdrücklich darauf hin, dass bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, die vorhandene Gebäudesubstanz und -ausstattung so weit wie möglich erhalten werden soll. Hierbei nimmt der Erwerber bewusst in Kauf, dass durch die in der Baubeschreibung

vorgesehene Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile in der Regel nicht der Komfort oder die Qualität und Funktionalität eines Neubaus erreicht werden können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutzeigenschaften. Insofern akzeptiert der Erwerber ausdrücklich auch Abweichungen von der DIN-Norm. Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass es auch noch während der Bauphase zu weiteren Auflagen der Denkmalschutzbehörden kommen kann, die Abweichungen und Ausnahmen von den Gesetzen und Normen bedingen könnten.

Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Die in der Baubeschreibung und den Bauplänen beschriebenen Leistungen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar, soweit sich aus diesen nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen.

Die Verkäuferin kann statt der angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen

gleichwertige andere verwenden bzw. anwenden. Dies gilt insbesondere für angegebene (Marken-) Fabrikate, deren Benennung lediglich beispielhaft erfolgt. Sofern von einer gleichwertigen Ausstattung gesprochen wird, bedeutet dies, dass im Design und in den technischen Parametern vergleichbare Produkte eingesetzt werden können, deren Preis ca. zehn Prozent nach oben oder unten vom Listenpreis der genannten Produkte abweichen kann.

Sofern im Nachfolgenden Preisangaben gemacht werden, verstehen sich diese als Bruttopreise des Großhandels, wie sie sich bei entsprechend großen Abnahmemengen ergeben. Sie enthalten grundsätzlich die derzeitige gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19 Prozent sowie die Gemeinkosten der Verkäuferin. Insofern sind sie mit den üblichen Endverbraucherpreisen im Baufachhandel nicht zu vergleichen.

Änderungen in der Planung und der Ausführungsart, bei den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich die Verkäuferin vor, soweit sie auf behördlichen Auflagen beruhen, zur Erreichung des vereinbarten Zweckes notwen-

dig sind, dem technischen Fortschritt dienen oder ein sonstiger triftiger Grund vorliegt. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Erwerbsgegenstand auswirken und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Der Kaufpreis ändert sich dadurch nicht.

Im Übrigen ist eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung ohne Zustimmung des Käufers nur dann zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein.

Die auf den Plänen und eventuell ausgehändigten Prospekten sowie sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Ausstattungs- und/oder Einrichtungsgegenstände und zeichnerische Darstellungen (wie ggf. Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungen) sind nur exemplarische bzw. unverbindliche Gestaltungsvorschläge und nicht Gegenstand der Bauausführung. Sie sind nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich sodann nach den örtlichen Gegebenheiten, nach Wahl der Verkäuferin.

1. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohnflächen wurden nach der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.01.2004 ermittelt, unter Berücksichtigung von Balkonen, Loggien und Terrassen mit in der Regel 50 Prozent ihrer Fläche. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers zur Reduzierung der nach der WoFIV ermittelten Wohnfläche führen, geht dieses nicht zulasten des Bauherrn.

Die genauen Maße der Räumlichkeiten sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Fußbodenaufbau im Gebäude zu nehmen. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und den aktuellen Baunormen.

2. GUTACHTEN

Holzschutzgutachten

Es wird eine holzschutztechnische Untersuchung zur Ermittlung von Schäden durch holzerstörende Pilze und Insekten durchgeführt. Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage der DIN 68800, Teil 2 bis 4, durch einen geprüften Sachverständigen für Holzschutz, Pilz- und Insektenschäden

verbauter Hölzer im Hochbau, welcher die fachgerechte Sanierung überwacht und die Abnahme dieser Sanierungsarbeiten durchführt.

Architekt/Statiker/Sachverständige

Entwurfsverfasser für die Baugenehmigung zur Sanierung und Umgestaltung des Gebäudeensembles „Wildburg“ ist das Jürgen Heyer Architekturbüro, Münzplatz 10 in 56068 Koblenz, dem auch die Koordination der Arbeiten am Gebäude während der gesamten Bauzeit obliegt.

Für neue Bauteile werden Nachweise über die Standsicherheit, einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, sowie Nachweise zur Einhaltung von Schall-, Wärme- und vorbeugendem Brandschutz durch Sachverständige und einem Statiker erbracht. Gleiches gilt für tragende Bauteile der Altsubstanz, soweit dies erforderlich ist. Diese Nachweise, einschließlich der Bauvorlagen des Architekten, werden durch die Prüferingenieure für Tragwerk und Brandschutz und, sofern notwendig, durch einen öffentlich bestellten Ingenieur auf die bauordnungs- und planungsrechtliche

Zulässigkeit geprüft. Änderungen, die gegebenenfalls aus den Auflagen der Prüferingenieure und öffentlich bestellten Ingenieure resultieren, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wärmeschutznachweis

Gemäß § 1 Energieeinsparverordnung (EnEV) sind Gebäude, welche beheizt oder gekühlt werden, nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen EnEV auszuführen. Die energetischen Anforderungen der EnEV 2016 können bei dem vorliegenden Bauvorhaben jedoch aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen nicht erfüllt werden. Insbesondere ist eine Fassadendämmung, die das historische Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen würde, nicht zulässig. Aus diesem Grunde wird gemäß § 24 EnEV bzw. § 25 EnEV von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen, soweit die Erfüllung dieser Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden. Dennoch wird der Wärmeschutz der Gebäude so ausgeführt, dass die durchgeführten Maßnahmen den Anforderungen des KfW-Kredits 151 (Denkmal) gerecht werden.

Die Energieberatung, die Erstellung des Energieausweises sowie die Erstellung der KfW-Nachweise für die einzelnen Käufer erfolgt durch das Ingenieurbüro Dieter Linden, Sachverständiger für energieeffizientes Bauen nach DIN EN ISO/IEC 17024, Keltenstraße 2 in 56648 Saffig.

Baucontrolling durch TÜV Rheinland

Während der Sanierung erfolgt eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland). Aufgabe der Baustellenkontrollen ist es, die Bauleistung der jeweils wesentlichen bautechnischen Schwerpunkte und deren Grundlagen zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren. Die wesentlichen bautechnischen Schwerpunkte der Baumaßnahme sind im Baustellenkontrollplan des Vertrages über die baubegleitende Qualitätskontrolle festgelegt, welcher zwischen dem Bauträger und der Prüfungsgesellschaft vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossen wird.

Nach jeder Begehung wird von der Prüfungsgesellschaft ein schriftlicher Bericht erstellt; sofern es der Baufortschritt zulässt, wird die Abarbeitung der von der Prüfungsgesellschaft festgestellten Hinweise und Anmerkungen im Zuge der nächsten Begehung kontrolliert und dokumentiert. Sollte dies im Einzelfall nicht sofort möglich sein, so wird die Verkäuferin der Prüfungsgesellschaft einen konkreten Termin für die Beseitigung mit anschließender Begehung benennen. Nach bzw. im Zuge der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt durch die Erwerber die Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Die Verkäuferin wird auf ihre Kosten einen externen Gutachter bzw. die Prüfungsgesellschaft beauftragen, diese Abnahme zu begleiten bzw. das Gemeinschaftseigentum nach Bevollmächtigung durch die Erwerber für diese abzunehmen. Optional kann jeder Erwerber seine Wohneinheit (Sondereigentum) gegen Gebühr ebenfalls von dem beauftragten Gutachter bzw. der Prüfungsgesellschaft abnehmen lassen.

Nicht von der baubegleitenden Qualitätskontrolle der Prüfungsgesellschaft erfasst ist die Feststellung der jeweiligen Bautenstände nach Makler- und Bau-trägerverordnung (MaBV). Diese Aufgabe obliegt dem bauleitenden Architekten.



BAUWERK

1. ABBRUCHARBEITEN

Die Bestandsgebäude werden – bis auf den historisch ältesten Teil des Gebäudekomplexes, die eigentliche Wildburg, und die denkmalgeschützten Treppenhäuser der Anbauten aus dem Jahr 1834 – komplett entkernt. Der eingeschossige, vorgelagerte Erschließungsgang im Bereich der neu zu erstellenden Laubengänge sowie das Walmdach Richtung Borngasse, welches etwa aus dem Jahr 1920 stammt, werden abgebrochen. In allen Geschossen werden die Abbrucharbeiten entsprechend der neuen Planung durchgeführt. Vorhandene Einbauten sowie die vorhandenen Fenster und Rollläden werden abgebrochen und Fußboden- und Wandbeläge, soweit erforderlich, ausgebaut. Im Zuge des Umbaus wird das Gebäude in allen Bereichen saniert, in denen dies nach dem Ermessen der Fachgutachter erforderlich ist. Bei der Sanierung sollen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswerte Baumaterialien wiederverwendet werden, soweit dies ökologisch, technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.

2. DACH

Das Dach besteht aus Walm-, Flach- und Satteldächern mit hölzernen Dachstühlen und einer Dacheindeckung aus Naturschiefer. Die vorhandene Dacheindeckung sowie ggf. vorhandene Holzschalungen werden komplett entfernt. Der Dachstuhl und die bestehenden Balkendecken

werden erhalten, fachgerecht auf Standfestigkeit und Zustand des Holzes überprüft und ggf. nach statischen Erfordernissen ertüchtigt. Durch Fäulnis, Hausschwamm, Pilze und Holzschädlinge befallene Holzteile werden partiell freigelegt und fachgerecht chemisch behandelt, ausgetauscht oder durch Abbeilen repariert und ertüchtigt. Das abgebrochene Walmdach Richtung Borngasse wird aufgestockt und durch ein Mansarddach aus Holz ersetzt.

Anschließend werden die Dächer gemäß Dachdeckerrichtlinie und Absprache mit der Denkmalschutzbehörde mit Naturschiefer neu eingedeckt. Dabei kommt für die Wildburg die „Altdeutsche Deckung“ und für die restlichen Gebäude die „Schuppendeckung“ zum Einsatz. Die Terrassen im dritten Obergeschoss über der Kirche erhalten als Dachaufbau einen Warmdachkonstruktion. Die Abdichtung wird gemäß den Vorgaben der Flachdachrichtlinien mit einer Folie oder Bitumenschweißbahn auf Holzschalung ausgeführt. Die Dachdämmung erfolgt jeweils als Zwischensparrendämmung mit diffusionsoffener Unterspannbahn. Die Dimensionierung der Dämmung richtet sich, soweit aufgrund der Sparrenhöhe möglich, nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

Für den Innenausbau der Dachflächen kommen Gipskartonplatten auf Konterlattung oder abgehängte Trockenbaukonstruktionen zum Einsatz.

Rinnen und Fallrohre

Aufgesetzte und vorgehängte Regenrinnen und Fallrohre sowie die dazugehörigen Dachverwahrungen und Dachrandanschlüsse werden aus Titanzinkblech bzw. nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde neu hergestellt. Soweit erforderlich, werden Schneefanggitter angebracht. Vorstehende Gesimse, Brüstungen und Fensterbänke erhalten, soweit denkmalschutzrechtlich zulässig, eine Verkleidung aus Titanzinkblech.

3. FASSADE

Fassaden

Die Fassaden werden nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umfassend überarbeitet. Die Fassade der Wildburg besteht aus Trachyt- und Sandsteinwänden. Die Wände werden je nach Zustand erneuert oder mittels Vierungen ergänzt. Bei den Fassaden der Anbauten und Seitenflügel handelt es sich im Wesentlichen um Putzfassaden mit von Steingewänden umfassten Fensterdurchbrüchen. Der vorhandene Putz wird je nach Befund erneuert oder ertüchtigt. Die Außenflächen erhalten anschließend einen hellen Farbanstrich in Absprache mit der Denkmalpflege.

Fenster

Durch einen geeigneten Fachbetrieb werden alle Fenster, Fenster- und Balkontüren der Fassaden neu hergestellt und nach den Regeln der RAL-Gütegemeinschaft Fenster, Fassaden und Haustüren e.V. eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Eichenholz, als Dreh-, Drehklipp- bzw. als fest stehendes Schaufenster. Die Fensterteilung und Sprossierung sowie die äußere Farbgebung richten sich nach dem historischen Bestand bzw. nach Vorgabe und Bemusterung der Denkmalschutzbehörde.

In den Wohnräumen kommt eine Zweifachverglasung (U: 1,2 W/[m²K]) mit einem Fensterfalzlüfter zum Einsatz. Die Treppenhäuser erhalten Eichenholzfenster (ggf. gesperrt), mit Wärmeschutzverglasung nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.

Alle Fenster erhalten neue Beschläge aus Metall, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Notwendige Fenster im Kellerbereich werden als Stahlfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Bestehende Öffnungen im Untergeschoss werden entweder ausgemauert oder mit Lüftungsgittern versehen.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren, an die die Außenanlage erdgeschossig (Unter- und Erdgeschoss) anschließt, erhalten zusätzlich eine einbruchhemmende Ausstattung (angelehnt an Widerstandsklasse RC 1). Hierzu erhält jeder Fensterflügel vier Pilzköpfe als Aushebelsicherung und einen absperrbaren Fenstergriff.

Hauseingangstüren/Hoftüren

Die vorhandenen Eingangstüren aus Holz werden ausgebaut, restauriert und wieder eingebaut. Neue Eingangstüren werden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde nach historischen Vorbildern als Holztüren hergestellt.

4. BALKONE, TERRASSEN UND LAUBENGÄNGE

Balkone

Die neuen Balkone werden als leichte, vorgeständerte Stahlkonstruktion errichtet. Die konstruktive Befestigung der neuen Balkone wird gemäß Statik ausgeführt. Der Balkonbelag wird – abhängig von der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde – entweder aus Holzdielen (Bangkirai) oder aus Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff-Dielen (WPC), jeweils nach unten dicht, hergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch Rinnen und Fallrohre aus Titanzink. Die Brüstungen werden in filigranem, senkrechtem Flachstahl ausgeführt. Alle Stahlbauteile erhalten einen Farbauftrag in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Terrassen/Dachterrassen

Die ebenerdigen Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Gehbelag aus im Splittbett verlegten Betonplatten (50 cm x 50 cm). Der Anschluss der Terrassen an die Fenstertüren erfolgt mit nur fünf Zentimeter Aufkantungshöhe und weicht damit zugunsten höheren Komforts von den in den Flachdachrichtlinien und der DIN 18195 geforderten 15 Zentimeter Sollhöhe ab. Vor den Fensterelementen werden Entwässerungsrinnen eingebaut, die das Wasser sicher ableiten. Die Dachterrassen erhalten einen Gründachaufbau gem. Flachdachrichtlinie.

Laubengänge

Die neuen Laubengänge zur Erschließung der Wohneinheiten werden als leichte, vorgeständerte Stahlkonstruktion ausgeführt. Der Bodenbelag wird aus Betonplatten hergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch Rinnen und Fallrohre aus Titanzink. Die Brüstungen werden aus filigranem, senkrechtem Flachstahl bzw. im Bereich der brandschutztechnisch notwendigen Laubengänge als massive Betonbrüstungen gem. Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Rettungswege übers Dach werden baugleich wie die Laubengänge, nur schmaler, mit transparentem Geländer aus Flachstahl, hergestellt. Die Farbgestaltung der Stahlbauteile erfolgt passend zu den Balkonen.

5. TREPPENHAUS (FÜR ALLE GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE)

Neubau

Ein Treppenhaus wird zur Erschließung der Laubengänge außerhalb des bestehenden Baukörpers gemäß Bauplanung neu errichtet. Drei weitere Treppenhäuser werden in das bestehende Gebäude neu eingebaut. An der Kapelle wird gem. Brandschutzkonzept eine Nottreppe als Stahlkonstruktion hergestellt. Erforderliche Wandteile, Pfeiler oder Stützen werden aus Stahlbeton bzw. aus Stahl neu gefertigt. Die Ausführung der Treppenanlagen erfolgt als massive Betonkonstruktion mit schallentkoppeltem Belag und schallentkoppeltem Auflager. Die Gestaltung der Wand- und Bodenbeläge (Material- und Farbkonzept) erfolgt gemäß Vorgabe der Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für die notwendigen Geländer und Handläufe. Als Fußboden kommt ein Belag aus Naturstein oder Fliesen (mind. R 9) zum Einsatz.

Bestand

Der Terrazzo-Bodenbelag der bestehenden Treppenhäuser wird fachgerecht, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aufgearbeitet. Loser Putz an den Wänden und Decken wird abgeschlagen und erneuert. Die Wände werden anschlie-

Bend nach Erfordernis gespachtelt (Qualität Q 3) und in einem hellen Farbton in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde angelegt. Der historische Handlauf aus Holz wird gereinigt, die vorhandenen Beläge entfernt und Fehlstellen durch Spachtelung geschlossen. Anschließend wird die Oberfläche geschliffen und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde versiegelt. Soweit erforderlich, wird der Handlauf denkmalgerecht erhöht, um die vorgeschriebene Absturzsicherung zu gewährleisten.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden mit Holzwerkstofftürelementen, farblich beschichtet (außen nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde, innen weiß), gestaltet. Die Türblätter werden nach den Vorgaben des Schall- und Brandschutzes dicht schließend, mit Bodenabsenkdichtung ausgeführt.

Alle Türblätter erhalten einen Spion und einen Edelstahl-Sicherheitsbeschlag mit Langschild und Profilylinderlochung sowie einen entsprechenden Profilylinder, passend zur zentralen Schließanlage. Soweit aufgrund des Brandschutzes erforderlich, werden die Wohnungseingangstüren zusätzlich mit einem automatischen Schließmechanismus ausgestattet.

Flurabschnittstüren

Zur Unterteilung der verschiedenen Brandabschnitte werden Aluminiumrahmentüren mit Geh- und Standflügel eingebaut. Diese Türen erhalten Türschließer mit Einzelrauchmeldern und Freilauftürschließern, Offenhaltung und Schließfolgeregulierung, gemäß Brandschutzkonzept.

Türen in Brandwänden

In Brandwände werden gemäß der Brandschutzanforderung T 90 Holztürelemente (Hörmann oder gleichwertig) mit Türschließern, die mit Einzelrauchmeldern und Offenhaltung ausgestattet sind, eingebaut.

6. KELLER

Der Gebäudekomplex ist teilunterkellert. Die „Wildburg“ gründet auf einem Gewölbekeller, in dem später Abstellräume der einzelnen Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Unter der Kapelle befindet sich ein weiterer Keller, der durch einen schmalen Gang mit einem Keller unter dem neu errichteten Treppenhaus verbunden ist. Dieser Keller wird vergrößert. Hier werden, neben weiteren Mieterkellern, auch die gemeinschaftlichen Abstellräume sowie die Technik- und Versorgungsräume untergebracht.

Aufgrund der historischen Bausubstanz werden die Kellerräume auch nach der Sanierung nur für den vorübergehenden Aufenthalt und eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung von feuchteunempfindlichen Gegenständen geeignet sein. An den Bestandswänden und -fußböden können als Folge der Austrocknung Salzausblühungen auftreten. Dies stellt keine Einschränkung der Nutzung dar, unterliegt nicht der Gewährleistung und rechtfertigt keine Wertminderung seitens des Erwerbers.

Kellerwände und Kellerdecken

Die vorhandenen tragenden Außen- sowie die nicht tragenden Innenwände sind in massiver Bauweise als Ziegelwände errichtet. Das Mauerwerk wird nach Erfordernis saniert und ggf. verpresst. Soweit die Außenwände seitlich mit Erdreich in Berührung kommen, erhalten sie, wenn technisch möglich, eine Sockelabdichtung. Dazu wird das Mauerwerk ca. 100 cm tief freigeschachtet, gereinigt und mit einem Fugenglattstrich bzw. einer Egalisationsputzschicht sowie einem Dichtungsanstrich versehen. Vor dem Wiederverfüllen mit Erdreich wird eine Noppenfolie zum Schutz der Abdichtungsebene angebracht und mechanisch fixiert. Innen liegende Wandoberflächen werden sandgestrahlt, erhalten einen Fugenschluss und bleiben überwiegend steinsichtig.

Die bestehenden Kellerdecken sind, je nach Errichtungszeitraum, unterschiedlich ausgeprägt. Aufgrund statischer Anforderungen werden die Bestandsdecken weitgehend abgebrochen und durch eine neue, mit einer mineralischen Wärmedämmung versehene Stahlbetondecke ersetzt.

Kellerfußböden

Die vorhandenen Kellerböden sind überwiegend als Ziegelbelag ausgeführt. Sie werden im Bestand belassen und mittels Strahlens gereinigt. Bautechnisch notwendige Sanierungen werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vorgenommen. Anschließend erhalten die Böden einen staubbindenden Anstrich. Der neu einzubauende Kellerboden unter dem Aufzugsanbau erhält einen Zementestrich mit staubbindendem Anstrich.

Kellerabtrennungen und -türen

Neue Kellerabtrennungen werden in Metallkonstruktion (System Käuferle UTS, Typ S, oder gleichwertig) erstellt. Die Türen der Abtrennungen erhalten Halbzylinder, passend zur Schließanlage der zugeordneten Wohnung.

Die Türen zu den Technikräumen erhalten Türblätter aus Stahl in Stahleckzargen, die entsprechend den behördlichen Auflagen und gesetzlichen Anforderungen teilweise als feuerhemmende, selbstschließende bzw. rauchdichte Türen ausgebildet werden. Die farbliche Beschichtung erfolgt nach Wahl der Verkäuferin.

7. WOHNUNGEN

Konstruktion der Wände

Alle tragenden Wandkonstruktionen werden auf ihre Funktionstüchtigkeit und weitere Verwendungsfähigkeit geprüft. Tragende Bauteile und Wände bleiben in der Regel erhalten und werden bei Erfordernis verstärkt bzw. ergänzt. Neue Träger, Decken und Unterzüge werden statisch bemessen, dabei wird das statische System in Teilbereichen verändert. Vorhandenes Mauerwerk wird überprüft und augenscheinliche Schäden werden fachgerecht ausgebessert. Neue tragende Wände bestehen aus Mauerwerk, nicht tragende Wände aus Mauerwerk oder einer Trockenbaukonstruktion. Neue Wohnungstrennwände, sofern es sich um Trockenbauwände handelt, werden als Doppelständerkonstruktion ausgeführt, zweilagig mit Gipskarton beplankt und mit einer Mineralfasereinlage versehen. Die Gestaltung neuer nicht tragender Wohnungsinnenwände erfolgt als doppelt beplankte einfache Gipskartonständerwand, in Nassbereichen in feuchtraumgeeigneter Ausführung oder als gemauerte Wand.

Bei Trockenwänden in den Küchen wird im Bereich von hängenden Einbauten, wie Küchenober-schränken, eine durchgängige Verstärkung eingebaut. Innen liegende Bäder erhalten ein fest verglastes Oberlicht im oberen Wandbereich, sofern das jeweilige Bad hinter einem direkt mit Tageslicht belichteten Raum liegt.

Konstruktion der Decken

Die im Bestand vorhandenen Decken werden – soweit statisch und brandschutztechnisch möglich – erhalten. Soweit technisch möglich und notwendig, erhalten Bestandsdecken eine Schallschutzaufwertung. Hierbei wird ausdrücklich kein Schallschutz nach DIN erreicht. In Räumen, wo es technisch erforderlich ist (mehrheitlich in Fluren, Bädern und Abstellkammern), werden die Decken komplett in Trockenbauweise abgehängt.

Es werden neue Massivdecken, zum Beispiel als Beton- oder Ziegeldecken, zwischen den neuen Nutzungsebenen eingebaut. Diese werden gedämmt. Die neuen Etagen werden als Massivkonstruktion oder Holzkonstruktion erstellt.

Wand- und Deckenbeläge

Neue Wände erhalten – sofern sie aus Mauerwerk errichtet werden – einen Kalk- oder Gipsputz. Die Wände in den Nassräumen werden mit einem einlagigen Kalkzementputz versehen.

Neue Wände, die in Trockenbauweise erstellt werden, erhalten eine Spachtelung in der Oberflächenqualität Q 3, gemäß Merkblatt des Bundesverbandes der Gipsindustrie. Anschließend werden alle Wände, soweit nicht anders beschrieben, mit Malervlies tapeziert und mit einem weißen, atmungsaktiven Farbanstrich versehen. In allen Räumen mit neu abgehängten Decken oder neuen Stahlbetondecken werden diese ebenfalls geglättet und wie zuvor gestrichen. Gleiches gilt für die Wände in den separaten Abstellräumen. Die Oberflächenbehandlung der Altbauwände erfolgt nach den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde.

In den Bädern werden großformatige (ca. 30 cm x 60 cm) keramische Fliesen ohne Sockel auf Wandputz geklebt. Auf eine hochwertige, anspruchsvolle Gestaltung der Fliesenflächen (Materialrichtpreis ca. 25 €/m²) wird besonderes Augenmerk gelegt. Die Umsetzung erfolgt nach Bemusterung durch die Verkäuferin als Teilfliesung, d. h. im Bereich von Sanitärinstallationen und Spritzwasser ca. 1,20 m und im Bereich der Duschen ca. 2,10 m hoch. Vorwandkonstruktionen (WCs und Waschtische), einschließlich der Ablagen, sowie die Fensterbänke werden vollständig verflieset. Sämtliche dauerelastische Eck- und Anschlussfugen werden mit Silikon versehen.

Bodenbeläge

Alle Räume in den Wohnungen erhalten einen Zementestrich zur Aufnahme einer Fußbodenheizung, Trittschalldämmung mit PE-Folie nach Schallschutzanforderungen. Bei Holzdecken wird je nach Erfordernis ein Fließestrich eingebaut.

In allen Wohn- und Nebenräumen sowie den Küchen wird ein pflegeleichter Designboden aus Vinyl in Holzoptik (M-Plus, Akkord, D1410-4837 Classic Oak oder gleichwertig) verlegt, mit umlaufender weißer Sockelleiste. Die Fußböden in den Bädern und WCs werden gemäß Architektenplanung gefliest (Bruttomaterialpreis: ca. 30 €/m²); die Abstimmung von Format und Farbe der verwendeten Boden- und Wandfliesen erfolgt nach Bemusterung der Verkäuferin.

Wohnungsinnentüren

Es werden neue Innentüren mit Röhrenspan-Mittellage und weißer Lackoberfläche eingebaut. Die Türblätter erhalten eine dreiseitig umlaufende Dichtung, ein einfaches Einsteckschloss sowie eine Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl. Bei den Bad- und WC-Türen kommen Rosetten mit Sperrriegel zum Einsatz.

■ 1. HAUSANSCHLÜSSE

Wärme/Warmwasser

Das Gebäude wird an das Gasversorgungssystem des öffentlichen Versorgers von Vallendar angeschlossen. Leistung und Dimensionierung der Heiztechnik werden nach Vorgaben der Wärmebedarfsberechnung vorgenommen, die Auswahl der Anlagenkomponenten erfolgt gemäß der TGA-Fachplanung. Eine Wärmezentrale soll im zentralen Hausanschlussraum, der auch für die weiteren technischen Versorgungseinrichtungen des Gebäudekomplexes vorgesehen ist, errichtet werden. Angestrebt wird, die Wärmeversorgung mittels eines Wärmelieferungsvertrages mit einem zugelassenen Anbieter sicherzustellen („Contracting-Verfahren“). Falls kein Vertrag mit einem Wärmelieferer zustande kommt, wird die Wärmeversorgung mit einer eigenen Heiztechnik sichergestellt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt für alle Wohnungen ebenfalls zentral. Zur Sicherstellung der schnellen Warmwasserversorgung an den jeweiligen Zapfstellen in den Wohnungen werden Zirkulationsleitungen parallel zu den Warmwasserleitungen verlegt.

Wasser

Das Medium Wasser liegt am Grundstück an. Die Zuleitung zum zentralen Anschlussraum wird neu erstellt. Die Steigleitungen werden in dafür vorgesehenen Schächten verlegt und als Kunststoff- bzw. Edelstahlrohr ausgeführt. Es werden ausschließlich Rohrleitungen mit DVGW-Prüfzeichen verwendet. Die Trinkwasserleitungen werden nach Vorgaben der EnEV 2016 zur Verhinderung von Schweißwasserbildung und Schallübertragung und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes gedämmt.

Die Versorgungsverträge für Wasser und Abwasser werden seitens der Hausverwaltung mit den entsprechenden öffentlichen Versorgern abgeschlossen und intern nach Miteigentumsanteilen bzw. Verbrauch nach den Maßgaben des Wohnungseigentumsgesetzes abgerechnet.

Strom/Telefon

Alle elektrischen Installationen werden nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE- und EVU-Vorschriften ausnahmslos neu hergestellt. Die Stromversorgung erfolgt über das städtische Versorgungsnetz; einen entsprechenden Liefervertrag muss jeder Erwerber selbst mit dem öffentlichen Versorger oder einem anderen Stromanbieter abschließen. Die Übergabe sowie der zentrale Zählerschrank werden im Hausanschlussraum platziert. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler, über den auch der Verbrauch der zugeordneten Kellerräume erfasst wird. Für den Gemeinschaftsstrom ist ein separater Zähler vorgesehen. Die Verlegung der Leitungen im Keller erfolgt auf Putz oder mithilfe von Kabelbühnen. Die Sicherungsschränke mit der Unterverteilung für die einzelnen Räumlichkeiten werden nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens in den Wohnungen unter Putz eingebaut.

Die Verkäuferin stellt die notwendige Infrastruktur für Telekommunikation her, ausgehend von einer zentralen Stelle im Keller bis in die Wohnungen. Die eigentlichen Anschlüsse an das Breitbandkabel und Telefonnetz sowie die dadurch entstehenden

Gebühren sind nicht im Umfang der Ausstattung enthalten. Hierfür muss der Erwerber mit den jeweiligen Betreibern einen individuell zugeschnittenen Versorgungsvertrag direkt abschließen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück in neu zu erstellenden Grund- und Sammelleitungen zusammengeführt und in das öffentliche Abwassernetz eingespeist.

Abwasser

Das Hausabflusssystem wird aus Kunststoffrohr nach DIN EN 12056 und DIN 1986 verlegt. Fallrohre bestehen aus dickwandigem, schallgedämmtem Kunststoffrohr. Die Verbindung des Abflusssystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit normalem Kunststoffrohr (HT). Die Grundleitungen auf dem Grundstück werden neu hergestellt.

■ 2. HEIZUNG

Alle Versorgungsleitungen vom Hausanschlussraum zu den Wohnungen werden aus Verbundrohr neu hergestellt und nach den Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes gedämmt. Die Verlegung erfolgt auf Putz bzw. gebündelt in Versorgungsschächten. Jede Wohnung wird durch einen eigenen Heizkreisverteiler an die Steigstränge des zentralen Heizungssystems angeschlossen.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung aus diffusionsdichten Kunststoffrohren; Verlegeabstand entsprechend der Heizlastberechnung. Die Anordnung der Heizkreise und der Raumthermostate erfolgt in den Wohnungen entsprechend der Raumaufteilung der Grundrisspläne. Soweit planerisch vorgesehen, erhalten die Bäder einen zusätzlichen Handtuchheizkörper, der ebenfalls an den Heizkreislauf der Fußboden-

3. SANITÄR

heizung angeschlossen wird und deswegen nur mit der Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung betrieben werden kann. Die Verbrauchsmessung erfolgt über einen elektronischen Wärmemengenzähler mit Funkablesung im Heizkreisverteiler der jeweiligen Wohnung.

Jede Wohnung erhält einen getrennten Heizkreis mit jeweils zentraler Vorrichtung zum späteren Einbau von Wärmemengenzählern (Ort nach Wahl des Architekten). Die Heizkreisverteilung wird nach Angabe des Architekten, in Abstimmung mit dem Fachplaner möglichst im Flur in einem Verteilerschrank unter Putz installiert.

Die neu zu erstellenden Kalt- und Warmwasserleitungen werden in geeignetem Metall- oder Kunststoffmaterial ausgeführt und unter Putz bzw. in Installationsschächten verlegt. Die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs erfolgt über Messuhren (ggf. in Funkausführung) an den Entnahmestellen an den Steigleitungen.

Die Bäder werden gemäß Planung mit keramischen Markenprodukten in der Farbe Weiß Standard ausgestattet. Der Erwerber akzeptiert zugunsten einer möglichst effizienten Raumgestaltung und -nutzung, dass bei der vorliegenden Badplanung aufgrund der Altbausituation die von der DIN 18022 geforderten Mindestabstände zwischen Sanitärgegenständen nicht immer eingehalten werden können.

Waschtisch

Einzelwaschtisch mit Hahnlochbank (Villeroy & Boch Architectura oder gleichwertig), mit passender Armatur (hansgrohe Focus oder gleichwertig) und einstellbarer Temperaturbegrenzung (Verbrühschutz).

In den mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen werden unterfahrbare Einzelwaschtische gem. den Anforderungen der DIN 18040, Teil 2, mit Hahnlochbank (Villeroy & Boch Architectura Vita oder gleichwertig) verbaut.

WC-Anlage

Tiefspülklosett mit Sitzgarnitur (Villeroy & Boch Architectura oder gleichwertig). Die Installation erfolgt hängend, in Vorwandmontage, mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte (TECEnow oder gleichwertig).

In den mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen werden verlängerte Tiefspülklosetts mit Sitzgarnitur (Villeroy und Boch „Architectura Vita“ oder gleichwertig) für ein leichtes Übersetzen vom Rollstuhl verwendet. Zusätzlich werden zwei Stützgriffe installiert.

Dusche

Es werden bodengleiche Duschen unter Verwendung der bemusterten Bodenfliesen eingebaut. Die Ausführung erfolgt mit Duschrinne (sanibel 3001 oder ähnlich) und Duschtrennwand aus Einscheiben-Sicherheitsglas mit fest stehendem Seitenteil (Höhe: ca. 2,00 Meter). Vervollständigt werden die Duschen durch Kopfbrause mit Handbrausenduschanlage und Einhebelarmatur mit Verbrühschutz (hansgrohe oder ähnlich) unter Putz.

In den mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen werden zusätzlich notwendige Kippspiegel, Haltegriffe, Duschstange und Handgriffe in vorgegebener Höhe nach DIN 18040-2 eingebaut (Fa. Normbau oder gleichwertig).

Sonstige Ausstattung

Die Badausstattung wird komplettiert mit Spiegel, Bürstengarnitur, Toilettenpapier- und Handtuchhalter (hansgrohe, sanibel oder gleichwertig). Die Übergänge der Sanitäreinrichtungen zu Wand und Boden erhalten einen dauerelastischen Anschluss mit einem Silikonmaterial.

Alle vorstehenden Sanitärausstattungen und Armaturen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten. Die Verkäuferin behält sich deswegen vor, die angeführten Sanitärausstattungen gegen gleichwertige Ausstattungen auszutauschen, wenn diese nicht mehr lieferbar sind.

Sonstige Anschlüsse

Der Kaltwasseranschluss für die Spülen in den Küchenbereichen erfolgt mit einem Kombi-Eckventil mit Anschluss für eine Geschirrspülmaschine. Der Warmwasseranschluss wird mit einfachem Eckventil ausgeführt. Soweit gemäß Bauplanung die Aufstellung von Waschmaschinen in den Bädern oder Abstellräumen vorgesehen ist, erhalten diese einen separaten Kaltwasseranschluss sowie einen getrennten Anschluss an das Abwassersystem.

4. ELEKTRO

In den Wohnungen wird die gesamte Elektroinstallation erneuert und den heutigen Anforderungen an Anzahl und Ausstattung angepasst. Die Installation erfolgt nach DIN-VDE/VDI (DIN 18015). Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden unter Putz verlegt.

Alle Stromkreise werden über Fehlerstromschutzschalter betrieben. Zur Ausführung kommt für alle Räume das Schalterprogramm Berker S1 polarweiß matt oder gleichwertig. Die Einbauspots (so weit ein Einbau technisch möglich ist) haben einen Durchmesser von ca. 8 Zentimetern und werden mit LED-Leuchtmitteln ausgeführt.

Im Merkblatt zur Elektroinstallation in Wohngebäuden der Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e. V. (HEA) werden allgemeine Planungsgrundlagen/Empfehlungen angeführt. Diese reichen vom Ausstattungswert 1 bis zum Ausstattungswert 3. Für das Bauvorhaben ist mindestens der Ausstattungswert 2 (Standardausstattung) vorgesehen.

Wohnzimmer

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung;
10 Steckdosen;
1 Thermostat;
TV- und Telefonanschluss.

Zimmer

1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung;
8 Steckdosen;
1 Thermostat;
TV- und Telefonanschluss.

Küche und Wohnküche

Einbauspots, Anzahl je nach Küchenplanung;
8 Steckdosen;
1 Anschluss für Elektroherd;
1 Thermostat.

Innen liegende Küchen erhalten zusätzlich eine elektrische Entlüftungsanlage mit Nachlaufrelais.

Flur

Einbauspots, Anzahl je nach Länge des Flurs;
Wechselschalter nach Türanzahl;
2 Steckdosen;
1 Unterverteilung inkl. FI-Schutzschalter und B16-Automaten;
1 Thermostat;
1 Sprechanlage, Freisprechtelefon (Siedle Steel mit Videokamera oder gleichwertig).

Bad

Einbauspots, Anzahl je nach Größe des Bades;
1 Wandauslass neben dem Spiegel mit Ausschaltung;
1 Sicherheitsdoppelsteckdose;
1 Steckdose;
1 Waschmaschinenanschluss (nur wenn planerisch vorgesehen);
1 Trockneranschluss (nur wenn planerisch vorgesehen);
1 Thermostat.

Innen liegende Bäder erhalten zusätzlich eine elektrische Entlüftungsanlage mit Nachlaufrelais; mit dem Rollstuhl nutzbare Bäder werden zusätzlich mit einem Notrufsystem ausgerüstet.

Gäste-WC

Einbauspots, Anzahl je nach Größe des Bades;
1 Wandauslass neben dem Spiegel mit Ausschaltung;
1 Steckdose;
1 Thermostat.

Innen liegende WCs erhalten zusätzlich eine elektrische Entlüftungsanlage mit Nachlaufrelais.

Ankleide

1 Deckenauslass mit Ausschaltung;
1 Steckdose.

Abstellraum

1 Deckenauslass mit Ausschaltung;
1 Steckdose.

Balkon und Terrasse

1 LED-Außenlampe nach Bemusterung der Verkäuferin und
1 Steckdose IP44.

Außenlampe und Steckdose jeweils von innen zu schalten.

Keller

Alle Mieterkeller erhalten eine LED-Beleuchtung und eine Steckdose, die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt über den Stromzähler der dazugehörigen Wohnung.

Treppenhaus/Flure/ Allgemeinbereiche

Im Treppenhaus, in den Fluren und Allgemeinbereichen werden notwendige Wand- oder Deckenleuchten installiert; nach technischen Erfordernissen mit Tasterschaltung, über Zeitschaltuhrrelais, mit Bewegungsmeldern, Dämmerungsschaltern, Tastern in Kombination mit den Klingeltastern usw.

Außenbereich

Die Außenanlagen und die Parkplatzbereiche erhalten eine LED-Beleuchtung nach technischer Notwendigkeit und Gestaltungskonzept des Architekten; gesteuert über eine Tasterschaltung mit Zeitautomat. Die Verkäuferin behält sich vor, die Schaltung für die Außenbeleuchtung über Bewegungsmelder zu gewährleisten. Im Außenbereich werden Bodeneinbaustrahler zur Akzentuierung der Fassade montiert.

Zu den zwei Parkplätzen neben dem neuen Treppenhaus (Stellplatznummern 20 und 21) werden Stromkabel verlegt, die im Bereich dieser Stellplätze eine Nachrüstung mit zwei Ladestationen für Elektroautos ermöglichen.

Schwachstromanlage

Es wird eine dem optischen Erscheinungsbild angepasste Gegensprechanlage mit Klingelfeld und Videofunktion im Bereich der Hauseingangstüren eingebaut.

Jede Wohnung erhält eine entsprechende Gegensprechanlage mit Türöffner und Taster für die Flurbeleuchtung.

SONSTIGE AUSSTATTUNG

Brandschutz

Jedes Treppenhaus wird gemäß Brandschutzkonzept mit einer Entrauchungsanlage (RWA) ausgestattet. Die Auslösungsstellen werden deutlich sichtbar im Erdgeschoss und im jeweils obersten Geschoss angeordnet. Die Wohnungen erhalten Rauchwarnmelder gemäß § 44 Abs. 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO RLP).

Briefkästen

Die Briefkastenanlagen werden im jeweiligen Erdgeschoss der Treppenhäuser eingebaut. Jede Wohnung erhält einen Briefkasten. Zum Einsatz kommt eine waagerechte Einbaubriefkastenanlage mit Schattenfuge (Typ Renz oder gleichwertig), mit Schloss, passend zur zentralen Schließenanlage.

Aufzüge

Zur Erschließung der Etagen und des Kellergeschosses unter der Kapelle ist im neuen Treppenhaus – zusätzlich zur Treppenanlage – ein Personenaufzug vorgesehen (Schindler oder gleichwertig). Der Aufzug im Bestand wird weiter genutzt und unter Beibehaltung des Schachts mit einer neuen Kabine ausgestattet. Dieser Aufzug fährt vom EG bis zum 3. OG. Der Schacht im 4. OG und die Überfahrt werden abgebrochen.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gemäß Freiflächenplanung des Architekten. Sträucher, Hecken und Bäume werden neu angepflanzt; die übrige Grundstücksfläche erhält eine Rasenein-saat. Es werden Sitzbänke und Außenbeleuchtung in die Außenanlagen integriert. Im Innenhof wird ein Gemeinschaftsgarten angelegt. Der Garten erhält auf einer Mutterbodenschicht eine Rasenein-saat. Aufgrund des Gefälles im Gelände werden Stützmauern aus Steinkörben (Gabionen) oder alternativ aus Sichtbetonwinkelsteinen angelegt. Es wird eine neue Zaunanlage montiert, die in die bestehende Umfassungsmauer integriert wird. Die Ausführung und Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Die Zuwegungen zu dem Gebäude werden stellenweise nach Abstimmung mit der Denkmalpflege mit Altstadt-Pflaster gepflastert. Die übrigen Zuwegungen erfolgen als wassergebundene, rollstuhlgerechte Decke. Die Hauseingänge werden durch Rampen barrierefrei gestaltet. Die Rampen erhalten einen Belag aus Basalt, nach Abstimmung der Denkmalpflege.

Für die Pflege der Außenanlagen wird eine ausreichende Anzahl von Außenwasserzapfstellen vorgesehen.

Müllabstellfläche

In der Nähe eines jeden Hauseinganges wird eine ausreichend dimensionierte Müllabstellfläche vorgesehen (Lage gemäß Außenanlagenplanung). Die Gestaltung erfolgt nach Wahl der Verkäuferin und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entweder als abschließbare Müllbox oder als eingehauste, überdachte Abstellfläche mit verschließbarem Tor. Die Schließung wird an das zentrale Schließsystem angepasst.

Kfz- und Fahrradstellplätze

Im Bereich der Hauseingangstüren sind offene Fahrradständer vorgesehen.

Geplant ist ein weiterer, überdachter Fahrradstellplatz im Innenhof (Lage gem. Außenanlagen-plan), soweit er durch die Denkmalschutzbehörde genehmigt wird.

Die Kfz-Stellplätze und alle Zufahrten werden aus einer wassergebundenen Schicht oder mit einem offenfugigen Pflasterbelag hergestellt. Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

HINWEISE UND AUSSCHLÜSSE

Die Verkäuferin hat sich bei der Ausführung des Bauwerks an die Baubeschreibung zu halten. Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, das Leistungsangebot infolge technischen Fortschritts, behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfalls oder höherer Gewalt zu ändern. Soweit nötig, werden gegebenenfalls einzelne Ausführungen nach Absprache mit dem Erwerber durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt.

Sonderwünsche sind im notariellen Kaufvertrag festzuhalten. Sofern dies im Hinblick auf den Baufortschritt noch möglich ist, können Umlaufwünsche innerhalb der Wohnungen auch nach Kaufvertragsbeurkundung noch berücksichtigt werden, diese sind schriftlich zu in Auftrag zu geben.

Die im Prospekt wiedergegebenen Zeichnungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet, allein verbindlich sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:50. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsvorschläge bzw. Ausstattungsvarianten dienen der Übersicht und stellen einen Möbliervorschlag dar. Sie sind nur so weit im Leistungsumfang enthalten, sofern sie in der Ausstattungsbeschreibung wiederzufinden sind, zum Beispiel die Sanitärausstattung in den Bädern.

Die Visualisierungen der Fassaden sind Illustrationen; Änderungen, zum Beispiel der Putzstrukturen und -nutungen, Farbgebung, Materialien usw., sind möglich.

Allgemeine Hinweise zur Altbausanierung

Gerade bei Arbeiten im Altbaubereich muss berücksichtigt werden, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen können, welche keinen Baumangel darstellen. Bei Kellern, die historisch, konstruktionsbedingt nicht als Trockenkeller vorgesehen waren, muss auch nach der Sanierung mit einer gewissen Feuchtigkeit gerechnet werden, weshalb sie zum Lagern von empfindlichen Materialien nicht geeignet sind.

Setzungen/Risse

Die Dämmung unter dem Estrich setzt sich im Laufe der Jahre, sodass eine Fuge zwischen Wand und Boden bzw. Sockelleiste entstehen kann. Hieraus kann der Erwerber keinen Mangel gegenüber der Verkäuferin geltend machen. Es empfiehlt sich, nach der Setzung die dauerelastischen Fugen zu erneuern bzw. die Sockelleiste tiefer zu setzen. Risse, die in den Bodenbelägen durch Estrichsetzungen entstehen, sind keine Mängel.

Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Zwischen Gipskartonplatten und zwischen diesen und angrenzenden Wänden sowie zwischen sonstigen Bauteilen aus unterschiedlichen Baustoffen können Risse entstehen, die die Standsicherheit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Diese Risse sind nicht vermeidbar und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen der neu eingesetzten Baumaterialien sowie Beton und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar.

Allgemeine Hinweise zum Schallschutz

Da das Thema Schallschutz vielschichtig ist, werden nachstehend Erläuterungen und Präzisierungen gegeben, die dazu dienen sollen, den Erwerber über den zu erwartenden Schallschutz aufzuklären und ihm vor Augen zu führen, wie Schall und Geräusche möglicherweise noch wahrzunehmen sein werden. Diese Erläuterungen und Präzisierungen werden ebenfalls Vertragsbestandteil und sind damit Teil der Definition des von der Verkäuferin geschuldeten Schallschutzes.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden mit dem Ziel vereinbart, Menschen in Aufenthaltsräumen, das heißt in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, vor Schallübertragung in angemessenem Umfang zu schützen. Allerdings kann selbst bei Neubauten nicht gewährleistet werden, dass keinerlei Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger

Rücksichtnahme der Bewohner durch Vermeidung unnötigen Lärms. Als Regelwerk bietet sich hier eine entsprechend ausgestaltete Hausordnung an. Unabhängig davon ist nach § 14 Abs. 1 f. WoEiG (Wohnungseigentumsgesetz) jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, vom Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, bzw. für die Einhaltung dieser Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.

In der Bauphysik wird vorwiegend ein Bereich von fünf Oktaven, nämlich die Frequenzen zwischen 100 Hz und 3.150 Hz, betrachtet (DIN 4109, Anhang A, Pkt. A.2.1.1). Zwischen den Vertragsparteien wird dieser Frequenzbereich als maßgeblich für die Bestimmung der Schallschutzwerte vereinbart. Die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Anforderungen an den Schallschutz setzen voraus, dass in benachbarten Räumen anderer Wohnungen oder in Bereichen des Gemeinschaftseigentums (zum Beispiel Treppenhaus, Keller, Schleusen usw.) keine ungewöhnlich starken Geräusche bzw. keine Geräusche verursacht werden, die aufgrund ihrer Art geeignet sind, als Störung wahrgenommen zu werden. So besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit darüber, dass etwa das

Spielen von Musikinstrumenten in benachbarten Wohnungen möglicherweise wahrzunehmen sein wird. Gleiches gilt insbesondere für in Wohnungen rennende oder lebhaft spielende Kinder, Baby-schreien oder harte Schritte mit der Ferse auf dem Fußboden. Gerade der letztgenannte Fall führt zu tieffrequenten Störgeräuschen, die ungefähr der Resonanzfrequenz des schwimmenden Estrichs (ca. 70 Hz bis 80 Hz) entsprechen. Dies gilt auch für tieffrequente Basstöne aus Musikanlagen und Geräusche, die durch Schlagen, Klopfen usw. auf Wände, insbesondere auf Wohnungstrennwände, entstehen können.

Nutzergeräusche, die durch das Zuschlagen oder das automatische Schließen von Türen entstehen (zum Beispiel Wohnungseingangstüren, Zimmertüren, Türen der Küchenschränke, Hauseingangstüren oder automatisch zuschlagende Brandschutztüren) oder durch andere lärmintensive Tätigkeiten, sind von den vereinbarten Schallschutzanforderungen ebenfalls nicht abgedeckt. Gleiches gilt für Betriebsgeräusche, die durch mechanische Einrichtungen wie automatische Türöffner, Türsprechanlagen oder -klingeln und -summer oder aber auch durch Strömungsgeräusche von bestehenden Sanitärleitungen entstehen. Selbst bei ordnungsgemäßem Einbau lassen sich nicht alle mechanischen Geräusche vollkommen elimi-

nieren. Auch im Hinblick auf Geräusche, die zum Beispiel durch das Aufprallen von Regentropfen oder Hagelkörnern auf Brüstungsabdeckungen oder auf in Dachflächen eingebaute Lichtkuppeln entstehen können, werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart.

Ziel ist es, bei neu einzubauenden Decken, Trennwänden und Treppenanlagen die heutigen Anforderungen an die Bauteile, vor allem in Bezug auf die an den Schallschutz, zu erfüllen. Soweit planerisch und technisch möglich und nötig, erhalten auch die Bestandsdecken eine Schallschutzaufwertung. Hierbei wird ausdrücklich kein Schallschutz nach DIN erreicht. Es muss jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, insbesondere nicht die an den erhöhten Schallschutz, erfüllt werden können. Das gilt auch im Zusammenwirken von neuen und Bestandsbauteilen.

Technische Hinweise, Pflege und Wartung

Zum Erhalt des Gebrauchswertes der Wohnung und der Gemeinschaftsflächen ist die sachgerechte Handhabung der jeweiligen Bauteile und Einbauten Voraussetzung. Deswegen wird der Erwerber auf folgende Umstände hingewiesen, die eine Sachmängelhaftung der Verkäuferin ausschließen und über die er gegebenenfalls seinen Mieter informieren sollte:

Holzoberflächen

Holzoberflächen sind ein hochwertiges Naturprodukt und bedürfen behutsamer Pflege. Parkett- und Vinyloberflächen dürfen nur feucht, nicht nass gereinigt werden, da sonst Wasser in die Fugen eindringt und die Bodenbeläge dauerhaft schädigt. Dies gilt auch für Holzoberflächen von Türen, Fensterbänken, Holzhandläufen etc. Grenzen Bodenbeläge, wie zum Beispiel Fliesen, an Türen, ist beim Reinigen darauf zu achten, dass die Zargen und Türblätter nicht befeuchtet werden. Holzoberflächen von Badobjekten sind stets sauber und trocken zu halten und regelmäßig zu pflegen, um Flecken und Ränder zu vermeiden. Hölzer, die der Witterung ausgesetzt sind, bedürfen einer regelmäßigen Oberflächenbehandlung. Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Außenbauteilen und Verkleidungen aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Die Verkäuferin empfiehlt daher dem Erwerber, dass er Unterhaltsanstriche

rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb des fünfjährigen Gewährleistungszeitraums, ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Verwitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Verschleißteile und Eingriffe des Nutzers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung auch innerhalb der Mängelhaftungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich ist. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie zum Beispiel Pumpen, Leuchtmittel, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder um funktionale Bauteile (bewegliche Teile) wie Griffe,

Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und -kurbeln etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Erwerbers oder in vom Käufer ermöglichten Eingriffen Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. Die Eigentümergemeinschaft schließt für das Gemeinschaftseigentum entsprechende Wartungsverträge ab bzw. tritt in von der Verkäuferin geschlossene Wartungsverträge ein.

Lüftungsverhalten

Die Anforderungen an den Wärmeschutz und die Luftdichtigkeit von Wohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen. Somit muss in zeitgemäßen Wohnungen regelmäßig gelüftet werden: Mindestens drei- bis viermal am Tag ist ein Stoßlüften von je ca. 15 Minuten notwendig, bei ständiger Anwesenheit in der Wohnung, bei Feuchtigkeitseintrag durch Kochen, Duschen etc., auch häufiger. Warme Luft trägt mehr Feuchtigkeit als kalte. Türen zwischen geheizten und gering beheizten Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) sind deswegen geschlossen zu halten. Schlafzimmer sollen direkt nach dem Aufstehen und dann noch zwei- bis dreimal täglich gelüftet werden.

Zu- und Abluftelemente sind durch die Nutzer (Bewohner) mindestens vierteljährlich nach Herstellervorschriften zu reinigen, Filter sind durch die Nutzer regelmäßig nach Herstellervorschriften zu erneuern. Küchendunstabzüge sind von den Nutzern nur im Umluftbetrieb zu betreiben, nicht im Abluftbetrieb.

Wartungsfugen

Elastische Fugen (zum Beispiel Silikonfugen) sind Wartungsfugen. Sie unterliegen u. a. dem Angriff von Mikroorganismen und Schrumpfungsprozessen. Daher sind zum Beispiel dem Silikon Stoffe zugesetzt, die diese Prozesse verzögern bzw. verlangsamen. Diese Stoffe verflüchtigen sich mit der Zeit. Deshalb sind Silikonfugen regelmäßig durch Fachkundige im Auftrag des Eigentümers zu warten und gegebenenfalls zu erneuern. Besonders zu beachten sind die Fugen im Spritzwasserbereich der Duschen. Für Verfärbungen, Rissbildung oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Mängelhaftungsverpflichtung der Verkäuferin. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Erwerber verantwortlich, auch innerhalb der Gewährleistungsdauer.

Bodenabläufe, Rinnen und Lichtschachtabläufe

Vorhandene Bodenabläufe und Rinnen sind regelmäßig nach Bedarf zu reinigen. Soweit in diesen Siphons (Geruchsverschlüsse durch Wasservorlagen) verbaut sind, sind diese – auch bei Nichtnutzung – regelmäßig bzw. nach Bedarf zu befüllen, um einer Austrocknung vorzubeugen. Für Schäden, die auf Verschmutzung oder Verstopfung der Abläufe und Rinnen zurückzuführen sind, haften die Verursacher.

Fassadenflächen

In besonderen Fällen kann ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden, um einen Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern (zum Beispiel bei Nähe des Gebäudes zu Bäumen, bei unmittelbarer Beschattung usw.) Ein solcher Befall ist naturgegeben und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Zink-, Kupfer- und Aluminiumblechoberflächen reagieren mit den Bestandteilen von Luft und Niederschlägen und bilden mit der Zeit eine Patina aus. Dadurch entstehen teil- bis vollflächige

Verfärbungen. Aus- bzw. Abwaschungen derselben durch Niederschlag oder Reinigung können Kleinstpartikel enthalten, die auf angrenzenden Oberflächen anhaftende Verschmutzungen verursachen können. Diese Verfärbungen und Verschmutzungen stellen ebenfalls keinen durch die Verkäuferin zu vertretenden Mangel dar.

Anstriche (Beschichtungen)

Anstriche sind nach den Herstellervorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig – auch schon während der Gewährleistungszeit – zu pflegen bzw. zu erneuern.

Unterhaltsreinigung

Generell sind eingesetzte Reinigungsmittel auf ihre Materialverträglichkeit hin zu prüfen. Bei Nichtbeachtung der Anwendungsvorschriften können Schäden entstehen, die die Verkäuferin im Rahmen der Mängelhaftung (Gewährleistung) nicht zu vertreten hat.

Vallendar, 13. August 2019
Dirk Scheerer für die Victoria S.à.r.l.





Kaufgegenstand

KAUFPREISE/KAUFPREISAUFTEILUNG

EINHEIT ¹ [lfd. Nr.]	LAGE EINORDNUNG ² [Stockwerk]	STRUKTUR ³ [Zimmer]	AUSSTATTUNG ³ [Zusatz]	WOHNFLÄCHE ^{4,5} [nach WoFIV]	KAUFPREIS SE ⁶ [Wohneinheit]	STELLPLATZ ⁷ [Außenbereich]	KAUFPREIS ⁷ [Stellplatz]	KAUFPREIS ⁸ [Einbauküche]
0.01	EG	1	-	32,75 m ²	147.400 €	-	-	4.190 €
0.02	EG	2	-	39,94 m ²	179.800 €	-	-	4.190 €
0.03	EG	2	-	44,33 m ²	199.500 €	-	-	4.190 €
0.04	EG	2	-	75,84 m ²	341.300 €	P 05	12.000 €	4.190 €
0.05	EG	2	Terrasse	60,63 m ²	272.900 €	-	-	4.990 €
0.06	EG	2	Terrasse	50,20 m ²	225.900 €	-	-	4.190 €
0.07	EG	2	Terrasse	51,74 m ²	232.900 €	-	-	4.190 €
0.08	EG	2	Terrasse	55,82 m ²	251.200 €	-	-	4.990 €
0.09	EG	1,5	Terrasse	64,78 m ²	291.600 €	-	-	4.990 €
0.10	EG	2	Terrasse	67,95 m ²	305.800 €	P 15	12.000 €	4.990 €
0.11	EG	2	Terrasse	85,68 m ²	385.600 €	P 23	12.000 €	6.990 €
0.12	EG	2	Terrasse	72,80 m ²	327.600 €	P 19	12.000 €	6.990 €
0.13	EG	2	Terrasse	83,91 m ²	377.600 €	P 13	12.000 €	6.990 €
0.14	EG	2	Terrasse	72,17 m ²	324.800 €	P 16	12.000 €	4.990 €
0.15	EG	2	-	59,26 m ²	266.700 €	-	-	6.990 €

Abkürzungen/Symbole/Erläuterungen betreffen die Übersichten auf den Seiten 144 bis 149. Irrtum, Änderungen und Ergänzungen vorbehalten - Stand: 25. Oktober 2019

¹ Laufende Nummer entspricht der laufenden, bauteilübergreifenden Nummerierung gemäß Teilungserklärung, Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen sind durch entsprechende Piktogramme gekennzeichnet (siehe Legende).

² Einordnung: Lage im Gebäudeteil; soweit Wohnungen über Dachgeschossanteile verfügen, ist dies neben dem Stockwerk mit dem Zusatz (M1 = Maisonette bzw. M2 = Mansardenwohnung) ausgewiesen.

³ Struktur und Ausstattung: Das Nutzungskonzept zielt auf moderne, am Wohnungsmarkt besonders von Senioren nachgefragte Grundrisse mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 64 m² ab.

⁴ Wohnfläche gemäß der Verordnung über die Berechnung von Wohnflächen (sogenannte Wohnflächenverordnung) und auf der Grundlage der Wohn- und Nutzflächenermittlung des Architekten; die im Verkaufsprospekt angegebenen Wohnflächen sind Nettowohnflächen (Bruttowohnflächen abzüglich 3 % Nutzfläche); darüber hinaus ist zu beachten, dass die anrechenbaren Flächen der Dachgärten mit 25 % ihrer Grundfläche und die der Balkone, Terrassen und Turmpavillons mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt werden.

⁵ Mieterwartung (Prognose): Nettomieteinnahme in Höhe von monatlich 11,00 €/m² Wohnfläche (netto, kalt); hierfür kann keine Garantie übernommen werden; Mietpool: Erwerberr wird angeboten, ihre Wohneinheiten (die PKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen) über einen sogenannten Mietpool betreuen zu lassen (Mietpool Wildburg Vallendar GbR), zunächst befristet bis zum 31.12.2025, Verlängerungsoption möglich; weiterführende Angaben sind dem Mietpool-GbR Vertrag und dem Erstvermietungs- und Mietvertrag zu entnehmen; geplante Ausschüttung (Ausschüttungsrichtwert) in Höhe von 10,00 €/m² eingebrachter Wohnfläche (netto, kalt).

⁶ Kaufpreis SE (gerundet je m²): Festpreisdefinierter Kaufpreis der Eigentumswohnung (Sondereigentum): durchschnittlich 4.500 €/m²; zuzüglich Erwerbsnebenkosten (vgl. Fußnote 9).

⁷ Kfz-Stellplatz: Nicht jede Sondereigentumswohnung verfügt über einen Kfz-Stellplatz. Es werden 24 PKW-Stellplätze hergestellt. Die Kfz-Stellplätze 12, 14 und 18 sind behindertengerecht, sie werden daher rollstuhlgerechten Wohneinheiten fest zugewiesen. Der Kaufpreis je Kfz-Stellplatz beträgt 12.000 €. Kfz-Stellplätze nehmen am Mietpool nicht teil. Mieterwartung (Prognose): Nettomieteinnahme in Höhe von monatlich 50,00 € je PKW-Stellplatz (netto, kalt); hierfür kann keine Garantie übernommen werden.

Barrierefrei Rollstuhlgerecht

EINHEIT [lfd. Nr.]	KAUFPREIS ⁹ [Gesamtkaufpreis]	GRUND UND BODEN ^{9a} [Anteil ca. 5 %]	ALTBAUSUBSTANZ ^{9b} [Anteil ca. 8 %]	BEG. HERSTELLUNGSKOSTEN ^{9c} [§ 7i EStG]	NICHT. BEG. HERSTELLUNGSKOSTEN ^{9d}
0.01	151.590 €	7.370 €	11.792 €	100.232 €	28.006 €
0.02	183.990 €	8.990 €	14.384 €	122.264 €	34.162 €
0.03	203.690 €	9.975 €	15.960 €	135.660 €	37.905 €
0.04	357.490 €	17.065 €	27.304 €	232.084 €	64.847 €
0.05	277.890 €	13.645 €	21.832 €	185.572 €	51.851 €
0.06	230.090 €	11.295 €	18.072 €	153.612 €	42.921 €
0.07	237.090 €	11.645 €	18.632 €	158.372 €	44.251 €
0.08	256.190 €	12.560 €	20.096 €	170.816 €	47.728 €
0.09	296.590 €	14.580 €	23.328 €	198.288 €	55.404 €
0.10	322.790 €	15.290 €	24.464 €	207.944 €	58.102 €
0.11	404.590 €	19.280 €	30.848 €	262.208 €	73.264 €
0.12	346.590 €	16.380 €	26.208 €	222.768 €	62.244 €
0.13	396.590 €	18.880 €	30.208 €	256.768 €	71.744 €
0.14	341.790 €	16.240 €	25.984 €	220.864 €	61.712 €
0.15	273.690 €	13.335 €	21.336 €	181.356 €	50.673 €

⁸ Kaufpreis Einbauküche: Ausgewiesen sind die Festpreise für den Einbau einer auf die jeweilige Wohnung zugeschnittenen Einbauküche. Die ausgewiesenen Kaufpreise variieren je nach Größe der jeweiligen Einbauküche, die sich wiederum nach der Größe des jeweiligen Küchenbereiches in den Wohnungen richtet. Die Ausstattung mit Elektrogeräten ist bei jeder Einbauküche gleich.

⁹ Kaufpreis (Gesamtkaufpreis): Ausgewiesen ist die Summe aus Eigentumswohnung (Sondereigentum) und der gegebenenfalls der Wohneinheit konkret zugeordneten Kfz-Stellplatzfläche (Sondernutzungsrecht) sowie der jeweiligen Einbauküche; zuzüglich Erwerbsnebenkosten - derzeit 5,0 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld; gegebenenfalls sind bei einer Fremdfinanzierung bankseitig Bereitstellungszinsen und Bauzeitinszen zu beachten.

^{9a, 9b, 9c, 9d} - Kaufpreisaufteilung SE (Grundstück, Altbausubstanz, begünstigte Herstellungskosten und nicht begünstigte Herstellungskosten): Der Kaufpreis der Eigentumswohnung wird aufgeteilt in Grundstückskosten (Bodenrichtwert; ca. 5 %), Gebäudekosten/Altbausubstanz (ca. 8 %) sowie begünstigte Herstellungskosten gemäß §§ 7i, 10f EStG (ca. 68 %) und nicht begünstigte Herstellungskosten (ca. 19 %); bei Letzteren handelt es sich um Herstellungskosten, die von der zuständigen Denkmalschutzbehörde nicht als erhöht abschreibungsfähig anerkannt werden, weil sie nicht unmittelbar der Erhaltung der Altbausubstanz dienen (z. B. der nachträgliche Einbau von Aufzügen; für die Maisonettes und Mansardenwohnungen (vgl. Fußnote 3 - Zusatz M1 und M2) ist der Anteil der begünstigten Herstellungskosten geringer und der Anteil der nicht begünstigten Herstellungskosten entsprechend höher. Der Anteil der begünstigten Herstellungskosten beläuft sich bei diesen Wohnungen (lfd. Nr. 53-61) auf ca. 25 % (statt ca. 68 %), der Anteil der nicht begünstigten Herstellungskosten beläuft sich auf ca. 62 % (statt ca. 19 %). Dies gilt, weil die im vierten Obergeschoss befindliche Mansarde der jeweiligen Wohnung steuerlich als Neubau einzustufen ist. Die Kosten der Altbausubstanz werden mit 2,5 % p. a. linear für die Dauer von 40 Jahren abgeschrieben (Herstellung des Gebäudes vor 1925), die nicht begünstigten Herstellungskosten sind linear mit 2 % p. a. für die Dauer von 50 Jahren abzuschreiben. Die begünstigten Herstellungskosten können im Jahr der Herstellung (Bezugsfertigkeit) und in den folgenden 7 Jahren mit jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % abgeschrieben werden. Wegen weiterer Einzelheiten vgl. Prospektkapitel ab Seite 164 - Steuerliche Grundlagen.

EINHEIT ¹ [lfd. Nr.]	LAGE EINORDNUNG ² [Stockwerk]	STRUKTUR ³ [Zimmer]	AUSSTATTUNG ³ [Zusatz]	WOHNFLÄCHE ^{4,5} [nach WoFIV]	KAUFPREIS SE ⁶ [Wohneinheit]	STELLPLATZ ⁷ [Außenbereich]	KAUFPREIS ⁷ [Stellplatz]	KAUFPREIS ⁸ [Einbauküche]
0.16	EG	2	-	51,03 m ²	229.700 €	-	-	4.190 €
0.17	EG	2	-	39,70 m ²	178.700 €	-	-	4.990 €
0.18	EG	2	-	48,85 m ²	219.900 €	-	-	4.990 €
0.19	EG	2	Terrasse	34,39 m ²	154.800 €	-	-	4.190 €
0.20	EG	1	Terrasse	35,95 m ²	161.800 €	-	-	4.190 €
1.21	1. OG	2	Balkon	76,64 m ²	344.900 €	P 06	12.000 €	4.190 €
1.22	1. OG	2	-	48,16 m ²	216.800 €	-	-	4.190 €
1.23	1. OG	2	-	81,30 m ²	365.900 €	P 07	12.000 €	4.990 €
1.24	1. OG	2	Balkon	67,03 m ²	301.700 €	P 01	12.000 €	4.190 €
1.25	1. OG	2	Balkon	48,23 m ²	217.100 €	-	-	4.190 €
1.26	1. OG	2	Balkon	60,12 m ²	270.600 €	-	-	4.190 €
1.27	1. OG	2	Balkon	51,34 m ²	231.100 €	-	-	4.990 €
1.28	1. OG	3	Balkon	94,10 m ²	423.500 €	P 14	12.000 €	6.990 €
1.29	1. OG	2	Balkon	80,35 m ²	361.600 €	P 02	12.000 €	6.990 €
1.30	1. OG	2	Balkon	75,87 m ²	341.500 €	P 03	12.000 €	6.990 €
1.31	1. OG	2	Balkon	80,08 m ²	360.400 €	P 04	12.000 €	4.990 €
1.32	1. OG	2	Balkon	68,50 m ²	308.300 €	-	-	4.990 €
1.33	1. OG	2	-	50,06 m ²	225.300 €	-	-	4.190 €
1.34	1. OG	2	Balkon	51,90 m ²	233.600 €	-	-	4.190 €
1.35	1. OG	2	Balkon	41,38 m ²	186.300 €	-	-	4.990 €
1.36	1. OG	2	-	54,47 m ²	245.200 €	-	-	4.990 €
1.37	1. OG	2	-	34,89 m ²	157.100 €	-	-	4.190 €
1.38	1. OG	2	-	34,29 m ²	154.400 €	-	-	4.190 €

 Barrierefrei
  Rollstuhlgerecht

EINHEIT [lfd. Nr.]	KAUFPREIS ⁹ [Gesamtkaufpreis]	GRUND UND BODEN ^{9a} [Anteil ca. 5 %]	ALTBAUSUBSTANZ ^{9b} [Anteil ca. 8 %]	BEG. HERSTELLUNGSKOSTEN ^{9c} [§ 7i EStG]	NICHT. BEG. HERSTELLUNGSKOSTEN ^{9d}
0.16	233.890 €	11.485 €	18.376 €	156.196 €	43.643 €
0.17	183.690 €	8.935 €	14.296 €	121.516 €	33.953 €
0.18	224.890 €	10.995 €	17.592 €	149.532 €	41.781 €
0.19	158.990 €	7.740 €	12.384 €	105.264 €	29.412 €
0.20	165.990 €	8.090 €	12.944 €	110.024 €	30.742 €
1.21	361.090 €	17.245 €	27.592 €	234.532 €	65.531 €
1.22	220.990 €	10.840 €	17.344 €	147.424 €	41.192 €
1.23	382.890 €	18.295 €	29.272 €	248.812 €	69.521 €
1.24	317.890 €	15.085 €	24.136 €	205.156 €	57.323 €
1.25	221.290 €	10.855 €	17.368 €	147.628 €	41.249 €
1.26	274.790 €	13.530 €	21.648 €	184.008 €	51.414 €
1.27	236.090 €	11.555 €	18.488 €	157.148 €	43.909 €
1.28	442.490 €	21.175 €	33.880 €	287.980 €	80.465 €
1.29	380.590 €	18.080 €	28.928 €	245.888 €	68.704 €
1.30	360.490 €	17.075 €	27.320 €	232.220 €	64.885 €
1.31	377.390 €	18.020 €	28.832 €	245.072 €	68.476 €
1.32	313.290 €	15.415 €	24.664 €	209.644 €	58.577 €
1.33	229.490 €	11.265 €	18.024 €	153.204 €	42.807 €
1.34	237.790 €	11.680 €	18.688 €	158.848 €	44.384 €
1.35	191.290 €	9.315 €	14.904 €	126.684 €	35.397 €
1.36	250.190 €	12.260 €	19.616 €	166.736 €	46.588 €
1.37	161.290 €	7.855 €	12.568 €	106.828 €	29.849 €
1.38	158.590 €	7.720 €	12.352 €	104.992 €	29.336 €

EINHEIT ¹ [lfd. Nr.]	LAGE EINORDNUNG ² [Stockwerk]	STRUKTUR ³ [Zimmer]	AUSSTATTUNG ³ [Zusatz]	WOHNFLÄCHE ^{4,5} [nach WoFIV]	KAUFPREIS SE ⁶ [Wohneinheit]	STELLPLATZ ⁷ [Außenbereich]	KAUFPREIS ⁷ [Stellplatz]	KAUFPREIS ⁸ [Einbauküche]
2.39	2. OG	2	-	74,54 m ²	335.500 €	P 18	12.000 €	4.990 €
2.40	2. OG	2	-	69,89 m ²	314.600 €	P 08	12.000 €	6.990 €
2.41	2. OG	2	Balkon	65,39 m ²	294.300 €	-	-	4.990 €
2.42	2. OG	2	Balkon	48,66 m ²	219.000 €	-	-	4.190 €
2.43	2. OG	2	Balkon	58,93 m ²	265.200 €	-	-	4.190 €
2.44	2. OG	2	Balkon	51,05 m ²	229.800 €	-	-	4.990 €
2.45	2. OG	2	Balkon	69,30 m ²	311.900 €	-	-	4.190 €
2.46	2. OG	2	-	69,68 m ²	313.600 €	-	-	4.990 €
2.47	2. OG	3	Balkon	93,95 m ²	422.800 €	P 12	12.000 €	6.990 €
2.48	2. OG	2	Balkon	79,43 m ²	357.500 €	P 20	12.000 €	6.990 €
2.49	2. OG	2	Balkon	67,34 m ²	303.100 €	-	-	4.190 €
2.50	2. OG	2	-	49,06 m ²	220.800 €	-	-	4.990 €
2.51	2. OG	2	Balkon	37,13 m ²	167.100 €	-	-	4.190 €
2.52	2. OG	2	Balkon	37,06 m ²	166.800 €	-	-	4.190 €
3.53	3./4. OG (M1)	3	2 Turmpavillons	98,60 m ²	443.700 €	P 09	12.000 €	6.990 €
3.54	3. OG (M2)	2	-	58,38 m ²	262.800 €	-	-	4.190 €
3.55	3. OG (M2)	2	-	69,58 m ²	313.200 €	P 24	12.000 €	4.990 €
3.56	3. OG (M2)	2	-	68,63 m ²	308.900 €	-	-	4.190 €
3.57	3./4. OG (M1)	2	Dachgarten	112,82 m ²	507.700 €	P 10	12.000 €	6.990 €
3.58	3./4. OG (M1)	3	Dachgarten	131,60 m ²	592.300 €	P 11	12.000 €	6.990 €
3.59	3./4. OG (M1)	2,5	-	105,21 m ²	473.400 €	P 17	12.000 €	6.990 €
3.60	3./4. OG (M1)	2	-	71,46 m ²	321.600 €	P 21	12.000 €	6.990 €
3.61	3./4. OG (M1)	2	-	72,38 m ²	325.800 €	P 22	12.000 €	4.990 €

■ Barrierefrei Rollstuhlgerecht

EINHEIT [lfd. Nr.]	KAUFPREIS ⁹ [Gesamtkaufpreis]	GRUND UND BODEN ^{9a} [Anteil ca. 5 %]	ALTBAUSUBSTANZ ^{9b} [Anteil ca. 8 %]	BEG. HERSTELLUNGSKOSTEN ^{9c} [§ 7i EStG]	NICHT. BEG. HERSTELLUNGSKOSTEN ^{9d}
2.39	352.490 €	16.775 €	26.840 €	228.140 €	63.745 €
2.40	333.590 €	15.730 €	25.168 €	213.928 €	59.774 €
2.41	299.290 €	14.715 €	23.544 €	200.124 €	55.917 €
2.42	223.190 €	10.950 €	17.520 €	148.920 €	41.610 €
2.43	269.390 €	13.260 €	21.216 €	180.336 €	50.388 €
2.44	234.790 €	11.490 €	18.384 €	156.264 €	43.662 €
2.45	316.090 €	15.595 €	24.952 €	212.092 €	59.261 €
2.46	318.590 €	15.680 €	25.088 €	213.248 €	59.584 €
2.47	441.790 €	21.140 €	33.824 €	287.504 €	80.332 €
2.48	376.490 €	17.875 €	28.600 €	243.100 €	67.925 €
2.49	307.290 €	15.155 €	24.248 €	206.108 €	57.589 €
2.50	225.790 €	11.040 €	17.664 €	150.144 €	41.952 €
2.51	171.290 €	8.355 €	13.368 €	113.628 €	31.749 €
2.52	170.990 €	8.340 €	13.344 €	113.424 €	31.692 €
3.53	462.690 €	22.185 €	35.496 €	110.925 €	275.094 €
3.54	266.990 €	13.140 €	21.024 €	65.700 €	162.936 €
3.55	330.190 €	15.660 €	25.056 €	78.300 €	194.184 €
3.56	313.090 €	15.445 €	24.712 €	77.225 €	191.518 €
3.57	526.690 €	25.385 €	40.616 €	126.925 €	314.774 €
3.58	611.290 €	29.615 €	47.384 €	148.075 €	367.226 €
3.59	492.390 €	23.670 €	37.872 €	118.350 €	293.508 €
3.60	340.590 €	16.080 €	25.728 €	80.400 €	199.392 €
3.61	342.790 €	16.290 €	26.064 €	81.450 €	201.996 €



Allgemeine rechtliche
Grundlagen

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen, dessen Inhalt unter folgendem Abschnitt I. näher erläutert wird. Als Folge des Kaufes wird der Erwerber in eine Grundlagenerkunde des Notars Benninghoven in Koblenz, die die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung und die Baubeschreibung enthält, eintreten (vgl. Abschnitt II.). Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen (vgl. Abschnitt III.); optional kann der Erwerber einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag schließen und in einen Mietpool eintreten (vgl. Abschnitt IV.).

Diese Verträge werden im Folgenden erläutert.

—

I. KAUFVERTRAG

— 1. ABSCHLUSS

Der Erwerber schließt mit der Victoria S.à.r.l., 5 An de Laengten, 6776 Grevenmacher, eingetragen im Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg unter der Handelsregisternummer B 189006, (im Folgenden Verkäuferin genannt) einen bindenden Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung, ggf. verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Sofern der Erwerber und die Verkäuferin den Beurkundungstermin nicht gemeinsam bei einem Notar wahrnehmen, unterbreitet der Erwerber der Verkäuferin zunächst ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages. An dieses Angebot ist der Erwerber für die im Angebot ausgewiesene Dauer der Angebotsfrist gebunden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot, es sei denn, die Verkäuferin hat es bereits angenommen. Erst mit der Annahme des Angebotes durch die Verkäuferin kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande. Alternativ kann sich die Verkäuferin bei der notariellen Beurkundung auch durch einen Dritten vertreten lassen. In diesem Falle ist der Erwerber ebenfalls an den vereinbarten Kaufvertrag gebunden; Wirksamkeit erlangt dieser spätestens mit notarieller Nachgenehmigung durch die Verkäuferin.

— 2. GRUNDBUCHSTAND UND KAUFOBJEKT

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des Grundstückes Lührstr. 75, 75 A, Wildburgstr. 7, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts von Koblenz, Grundbuch von Vallendar, Blatt 6527, Flurstück 165/9, mit einer Größe von ca. 3.521 m². Am 15.08.2019 sind folgende Belastungen im Grundbuch verzeichnet:

Abt. II: lastenfrei

Abt. III: lfd. Nr. 2: 2.000.000 Euro Grundschuld ohne Brief für die Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG
lfd. Nr. 3: 4.600.000 Euro Grundschuld ohne Brief für die Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG

Die Verkäuferin hat mit Urkunde 855/2018 des Notars Carl-Günther Benninghoven in Koblenz umfassende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Form von Dienstbarkeiten zugunsten und zulasten des Kaufgrundstücks bewilligt, die Eintragung im Grundbuch steht noch aus. Die Rechte dienen der Versorgung benachbarter Flurstücke sowie Entsorgung und sind vom Erwerber zu übernehmen.

Ferner hat die Verkäuferin zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG (nachfolgend auch Contractor genannt) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche ebenfalls noch nicht im Grundbuch eingetragen wurde. Diese berechtigt den Contractor, den Kaufgegenstand insbesondere mit Wärme zu versorgen.

Auf dem kaufgegenständlichen Grundstück befindet sich ein unsaniertes, vollständig unter Denkmalschutz stehendes Gebäude – die sogenannte Wildburg (Objekt). Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ der Stadt Vallendar.

Die Verkäuferin hat eine Teilungserklärung (Grundlagenurkunde) errichtet und das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde noch nicht erteilt. Kaufgegenständlich ist jeweils das Sondereigentum an einer im Objekt gelegenen Wohnung nebst einem ideellen Miteigentumsanteil am Grundstück, teilweise einschließlich des Sondernutzungsrechts an einem zugewiesenen Stellplatz auf dem Grundstück.

Die Wohnfläche der vertragsgegenständlichen Wohnung ist im Kaufvertrag bezeichnet und wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), mit der von der WoFIV abweichenden Berücksichtigung der Balkone, Loggien und Terrassen mit in der Regel 50 Prozent ihrer Grundfläche, ermittelt. Ein Ausgleich für eine Minderfläche ist gemäß Kaufvertrag erst dann vorgesehen, wenn die tatsächliche, nach Sanierung vorhandene Wohnfläche von der im Vertrag angegebenen um mehr als zwei Prozent nach unten abweicht.

3. KAUFPREIS UND ZAHLUNGS- VERZUG, FINANZIERUNGS- VOLLMACHT

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf die schlüsselfertige Sanierung des Kaufgegenstandes, einschließlich Herstellung der Außenanlagen sowie ggf. des Stellplatzes. Eine Erhöhung des auf die Sanierung entfallenden Kaufpreises ist ausschließlich dann möglich, wenn sich die Umsatzsteuer von derzeit 19 Prozent während der Sanierung des Kaufgegenstandes ebenfalls erhöht.

Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Er ist nach den Regelungen dieser Verordnung in maximal 7 Raten, nach Baufortschritt, zu zahlen. Ferner sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers, die Sicherung der Lastenfreistellung sowie die Erteilung der Baugenehmigung Voraussetzung für die Fälligkeit. Der Erwerber kann unabhängig davon von der ersten zu zahlenden Rate eine Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des Kaufpreises einbehalten.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, gerät er in Verzug und schuldet der Verkäuferin Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten der Finanzierung, einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, Kosten der Finanzierungsvermittlung sowie eine eventuell zu entrichtende Makleraußenprovision. Um eine Kaufpreisfinanzierung zu ermöglichen, erteilt die Verkäuferin dem Erwerber Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die durch die Belastung besicherten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

Die Baugenehmigung für die Sanierung wurde bereits am 10.04.2019 erteilt, bedarf jedoch noch der Ergänzung. Von der Verkäuferin wird daher eine Nachtragsbaugenehmigung beantragt. Grundlage und Bestandteil der Baugenehmigung ist eine Nutzung der Wohnanlage überwiegend durch Senioren. Ein großer Teil der Wohnungen wird daher barrierefrei oder rollstuhlgerecht hergestellt. Die Verkäuferin möchte über entsprechende Organisationen der freien Wohlfahrtspflege die Vorhaltung von Dienstleistungen ermöglichen, die den Bewohnern bei der Alltagsbewältigung Hilfestellung leisten. Aus dem vorgegebenen Nutzungskonzept und aus der Bau- bzw. Nachtragsbaugenehmigung ggf. resultierende Einschränkungen sind vom Erwerber zu berücksichtigen.

4. SANIERUNGSVERPFLICHTUNG

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Sanierung des Objektes sowie zur Herstellung der Außenanlagen und Errichtung der Stellplätze nach den Vorgaben der Baubeschreibung. Dabei erfolgt die Sanierung nach den gesetzlichen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik, welche zum Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Leistung gelten. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet oder technisch und/oder wirtschaftlich notwendig sind und schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berührt werden. Hinsichtlich der von der Sanierung unberührt gebliebenen Altbausubstanz ist das Erreichen der für Neubau geltenden Standards, vor allem bezüglich Wärme- und Schallschutz, sowie Barrierefreiheit, nicht geschuldet.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind, wenn überhaupt, nur in engem Rahmen und mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung der Verkäuferin zulässig, ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht.

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Herstellung der Bezugsfertigkeit der Eigentumswohnung bis zum 31.10.2021 sowie zur vollständigen Fertigstellung, einschließlich Gemeinschaftseigentum, bis zum 31.01.2022.

Behinderungen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, insbesondere Schlechtwettertage, höhere Gewalt sowie Zahlungsverzug des Käufers, verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung bzw. des Verzuges.

5. ABNAHME UND BESITZ-, NUTZEN- UND LASTENÜBER- GANG, EIGENTUMSWECHSEL

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber. Er wird hierzu mit einer Frist von mindestens 2 Wochen eingeladen. Der Erwerber kann sich bei der Abnahme durch einen sachkundigen Dritten auf seine Kosten vertreten lassen. Erscheint der Erwerber zur Abnahme nicht oder verweigert er diese, gilt das Objekt gleichwohl als abgenommen, wenn der Erwerber dieses ohne Zustimmung der Verkäuferin in Gebrauch nimmt oder nehmen lässt, es also insbesondere bezogen wird. Bei der Abnahme des Sondereigentums wird ein Protokoll gefertigt, in welches sämtliche Mängel und Restleistungen aufgenommen werden. Ein Anerkenntnis von strittigen Mängeln durch die Verkäuferin stellt dies nicht dar, berechnete Mängel sind von der Verkäuferin zu beseitigen.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach dessen Fertigstellung im Beisein der WEG-Verwalterin, wobei die vorstehenden Regelungen sinngemäß gelten.

Mit Übergabe des Sondereigentums, zu welcher die Verkäuferin nach Abnahme des Sondereigentums und Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreistraten, einschließlich der Rate für die Bezugsfertigkeit, verpflichtet ist, gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Vertragsgegenstandes. Gleichzeitig tritt der Erwerber ab diesem Zeitpunkt in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ein und ist verpflichtet, das Hausgeld zu entrichten. Das vollständige Eigentum geht erst mit Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch auf diesen über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer.

6. MÄNGELRECHTE

Für Mängel an Grund und Boden sowie die von der Sanierung unberührt gebliebene Altbausubstanz werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen, für mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre bei Arbeiten am Gebäude und beginnt mit der Abnahme. Die Verkäuferin tritt dem Erwerber die Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer sicherungshalber ab, bleibt aber selbst zu deren Geltendmachung berechtigt. Ansprüche des Erwerbers gegen die Verkäuferin werden von dieser Abtretung nicht berührt, das heißt bei auftretenden Mängeln kann sich der Erwerber weiterhin an die Verkäuferin wenden.

7. DIENSTBARKEITEN UND BAULASTEN

Zulasten des Kaufgegenstandes werden in Abt. II des Grundbuchs ggf. noch weitere Grunddienstbarkeiten neben den unter Abschnitt I., Abs. 2 beschriebenen eingetragen. Diese sichern die Rechte des Energieversorgers sowie weitere zur Ver- und Entsorgung von Nachbargrundstücken notwendige, über das Vertragsgrundstück

verlaufende Leitungen und Wege. Sie werden vom Erwerber übernommen. Die Verkäuferin hat eine sogenannte Vereinigungsbaulast beantragt, die das Kaufgrundstück (Flurstück 165/9) mit den beiden Nachbargrundstücken (165/7 und 165/8) baurechtlich so stellt, als wären sie ein Baugrundstück. Dies hat Auswirkungen im Hinblick auf Abstandsflächen und baurechtlich ggf. erforderliche Nachweise. Die Verkäuferin hat sich vorbehalten, ggf. weitere Baulasten zu bestellen, sofern sich diese für die Bebauung des Kaufgrundstücks oder von Nachbargrundstücken als notwendig erweisen.

8. VOLLMACHTEN

Der Erwerber bevollmächtigt die Verkäuferin, auch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung zu ändern, sofern dies keine nachteiligen Auswirkungen für den Erwerber bzw. auf dessen Sondereigentum hat. Weiterhin bevollmächtigt der Erwerber die Verkäuferin zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten, sofern diese sich im Zuge der Vertragsdurchführung als notwendig erweisen. Ferner erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, um den Vollzug des Vertrages sicherzustellen.

9. SANIERUNGSGEBIET

Das Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ der Stadt Vallendar. Da es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt, wurde ein Sanierungsvermerk nicht im Grundbuch eingetragen. Die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung, die Entrichtung eines Ausgleichsbetrages durch die Eigentümer gem. § 154 BauGB wird ausgeschlossen. Gleichwohl hat der Erwerber ggf. Einschränkungen, die sich aus Gesetz und Sanierungssatzung ergeben können, zu beachten.

10. CONTRACTING

Die Verkäuferin hat mit der Firma Energieversorgung Mittelrhein AG (EVM), Ludwig-Erhard-Straße 8, 56073 Koblenz, einen Vertrag über die gewerbliche Lieferung von Wärme geschlossen. In diesen Vertrag tritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren, wobei gleichzeitig ein Sonderkündigungsrecht nach Ablauf von 10 Jahren besteht. Für die Laufzeit des Vertrages ist die Wärmeversorgung des Kaufobjektes ausschließlich der EVM gestat-

tet. Im Gegenzug errichtet die EVM die Anlage zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser (WEA). Sie steht während der Laufzeit des Vertrages im Eigentum der EVM. Endet der Versorgungsvertrag und wird nicht verlängert, übernimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die WEA und hat dafür an EVM den vertraglich definierten Sachzeitwert der WEA zu zahlen. Während der Vertragslaufzeit wird die EVM mit den Mietern des Kaufobjektes jeweils direkt Verträge zur Versorgung der Einheiten mit Wärme und Warmwasser schließen und die Kosten mit diesen direkt abrechnen. Allerdings haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit auch der Erwerber für die Kosten bei Leerstand und auch dann, wenn die EVM vom Mieter keine Zahlungen erhält.

II. GRUNDLAGENURKUNDE

■ Für das Vertragsobjekt wurde mit Urkunde UR 1291/2019 des Notars Carl-Günther Benninghoven in Koblenz eine notarielle Grundlagurkunde errichtet. Diese enthält die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und die Baubeschreibung sowie den Wärmeliefervertrag und den Verwaltervertrag. Ebenfalls in dieser Urkunde sind Vollmachten für die Verkäuferin enthalten, bei Notwendigkeit die Aufteilung und Zuordnung der Eigentumseinheiten sowie Stellplätze zu ändern. In die in der Urkunde enthaltenen Regelungen tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, spätestens mit der Eintragung im Grundbuch, ein.

In der Teilungserklärung werden Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Sondereigentums definiert und diese voneinander abgegrenzt. Die Gemeinschaftsordnung wiederum regelt das Miteinander der Eigentümer. Danach entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in der WEG-Versammlung über ihre Angelegenheiten entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Mehrheiten, wobei sich das Stimmrecht nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen richtet. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Objektes niedergelegt (sogenanntes Hausgeld). Gleichzeitig enthält sie die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Zu berücksichtigen ist, dass Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, wie zum Beispiel die Wohnungseingangstüren, von dem betreffenden Wohnungseigentümer instandzuhalten sind. In Bezug auf Form, Farbe und Material sind sie jedoch wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

■

III. VERWALTERVERTRÄGE

■ Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang tritt der Erwerber gewöhnlich in den Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum ein. Im vorliegenden Angebot wird in der Teilungserklärung die Firma BT Hausverwaltung Koblenz GmbH, Bubeneimer Weg 52, 56072 Koblenz, für die Dauer von zunächst 3 Jahren, beginnend mit Beurkundung der Teilungserklärung, bestellt.

■ WEG-VERWALTERVERTRAG

Mit der bestellten WEG-Verwalterin wird ein Verwaltervertrag geschlossen, welcher eine Laufzeit von voraussichtlich 3 Jahren hat. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Vertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Die Verwalterin hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des Objektes, einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel, sicherzustellen. Die Verwalterin erhält dafür eine monatliche Gebühr von 25,59 Euro je Einheit, einschließlich derzeitiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten. Der Verwalterin werden umfassende Vollmachten erteilt, ihre Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

■ OPTIONALE SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Wahlweise kann der Erwerber einen Verwaltervertrag für sein Sondereigentum mit der BT Hausverwaltung Koblenz GmbH oder einem anderen Verwalter abschließen (bei Eintritt in den Mietpool ist die Beauftragung der BT Hausverwaltung Koblenz GmbH zwingend vorgesehen). Entscheidet sich der Erwerber für die Beauftragung der Verwalterin, erteilt er dieser umfassend Vollmacht bezüglich seines Sondereigentums. Der Vertrag hat üblicherweise eine Laufzeit von nicht mehr als 2 Jahren. Während dieser Zeit übernimmt die Verwalterin die Betreuung der Wohnung in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, das heißt sie zieht die Mieten ein, rechnet Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für deren Abstellung. Die Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung beträgt bei Beauftragung der BT Hausverwaltung Koblenz GmbH 24,99 Euro (bei Eintritt in den Mietpool 19,04 Euro) je Einheit und Monat, einschließlich derzeitiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten. Die Haftung der Verwalterin ist beschränkt.

■

IV. MIETPOOL, MIETPOOL-GBR UND ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Um das wirtschaftliche Risiko des Einzelnen zu verringern, wird dem Erwerber angeboten, einem Mietpool in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpool-GbR) beizutreten, der mit einer Erstvermietungsgarantie ausgestattet ist. Die Mietpool-GbR führt den Namen „Mietpool Wildburg Vallendar GbR“.

1. GRÜNDUNG UND BEITRITT, BEGINN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Mietpool-GbR wurde durch die Verkäuferin und die Verwalterin des Gemeinschaftseigentums mittels gesonderter Urkunde (UR 1294/2019 des Notars Carl-Günther Benninghoven aus Koblenz) gegründet. Wünscht der Anleger, der Mietpool-GbR beizutreten, wird dieser Vertrag dem Kaufvertrag als weitere Bezugsurkunde beigelegt. Die Verkäuferin scheidet nach Beitritt eines ersten Erwerbers zum Mietpool aus der Gesellschaft aus. Zum Beitritt ist jeder Erwerber einer Wohneinheit berechtigt, sofern er diese nicht selbst nutzt. Der Beitritt wird jedoch erst mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Wohneinheit auf den Erwerber wirksam.

2. BETEILIGUNG UND EINLAGEN

Alle Gesellschafter sind nach einem Verteilungsschlüssel, der sich nach der Größe des eingebrachten Wohneigentums richtet, am Gesellschaftsvermögen beteiligt (vgl. Anlage 1 zum Mietpoolvertrag). Dieser Schlüssel ändert sich nur bei Beitritten oder dem Ausscheiden von Gesellschaftern und bestimmt die Beteiligung der Gesellschafter an Überschüssen und Verlusten sowie an einem Auseinandersetzungsguthaben. Einlage des Erwerbers als Gesellschafter ist dabei die gesamte Mieteinnahme aus der Vermietung seiner Wohneinheit, einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen, welche ebenfalls an die Mietpool-GbR abgetreten werden.

3. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERGÜTUNG

Zur Geschäftsführerin (Mietpoolverwalterin) des Mietpools wurde in der Gründungsurkunde die BT Hausverwaltung Koblenz GmbH bestellt. Zu den Aufgaben der Mietpoolverwalterin gehören die Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben des

Mietpools sowie deren Abrechnung, die Neuvermietung leer stehender Einheiten sowie sonstige im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Mietpools anfallende Verwaltungsaufgaben. Die Verwalterin ist verpflichtet, Verbindlichkeiten für den Mietpool nur beschränkt auf das Vermögen des Mietpools einzugehen. Als Vergütung erhält die Verwalterin pauschal 5,95 Euro, inkl. der derzeitigen gesetzlichen Umsatzsteuer, je teilnehmender Wohneigentumseinheit.

4. EINNAHMEN UND AUSGABEN, AUSSCHÜTTUNG UND ABRECHNUNG, RÜCKLAGE

Die Einnahmen des Mietpools bestehen aus sämtlichen Zuflüssen, die in Zusammenhang mit den eingebrachten Wohneigentumseinheiten entstehen (Warmmiete, Betriebskostennachzahlungen, Ersatzleistungen etc.). Sämtliche Einnahmen werden durch die Mietpoolverwalterin direkt eingezogen. Die Ausgaben des Mietpools sind sämtliche mit der Vermietung und Verwaltung der Einheit in Zusammenhang stehenden Kosten, einschließlich des auf

Mieter umlagefähigen Teils des Hausgeldes, aber exklusive des nicht umlagefähigen Teils des Hausgeldes, sowie der Gebühren der WEG-Verwalterin. Die Kosten notwendiger Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohneigentum trägt der Mietpool in Höhe von jährlich bis zu 1,5 Monatsnettokaltemieten, berechnet auf der Grundlage der für die Wohneinheit kalkulierten Ausschüttung ohne umlagefähige Nebenkosten, darüber hinausgehende Kosten trägt der Erwerber.

Der sich nach Abzug der Ausgaben ergebende Saldo wird vom Mietpoolverwalter monatlich, beginnend mit dem dritten auf den Besitzübergang folgenden Monat, entsprechend dem Beteiligungsschlüssel ausgeschüttet und einmal jährlich vom Verwalter abgerechnet. Die erste Ausschüttung fließt dabei nicht dem Erwerber, sondern der von der Mietpool-GbR zu bildenden Liquiditätsrücklage zu, der Erwerber erhält damit erst ab dem vierten auf den Besitzübergang folgenden Monat eine unmittelbare Ausschüttung.

Übersteigt der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Betrag die kalkulierte Ausschüttung, so wird ein Überschuss der Liquiditätsrücklage zugeführt. Reicht der zur Verfügung stehende Betrag nicht für die kalkulierte Ausschüttung aus, wird der Fehlbetrag aus der Rücklage aufgestockt. Ist die

Liquiditätsrücklage aufgebraucht, so werden ab diesem Zeitpunkt nur noch die Einnahmen nach Abzug aller Kosten an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Die Höhe der Rücklage ist auf das Zweifache der gesamten kalkulierten monatlichen Ausschüttung des Mietpools begrenzt.

5. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Über die Abrechnung der Verwalterin, eine eventuelle Gewinnverteilung, die Entlastung der Geschäftsführerin sowie weitere der Entscheidung der Gesellschafter zugängliche Themen entscheidet die wenigstens einmal jährlich stattfindende Gesellschafterversammlung. Diese wird von der Mietpoolverwalterin einberufen. Bei Entscheidungen hat jeder Gesellschafter jeweils eine Stimme je eingebrachter Wohneinheit.

6. ÜBERTRAGUNG DER ANTEILE

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht übertragbar, im Falle des Weiterverkaufs der Sonderigentumseinheit scheidet der Gesellschafter aus dem Mietpool aus.

7. KÜNDIGUNG, AUSSCHIEDEN UND AUFLÖSUNG DES MIET-POOLS

Der Mietpool ist erstmals mit einer Frist von 6 Monaten zum 31.12.2025 kündbar, im Anschluss mit gleicher Frist ordentlich zum Ende eines jeden Kalenderjahres. Unabhängig davon können die Gesellschafter die Auflösung des Mietpools beschließen, wenn in diesen anfänglich weniger als 36 Sondereigentumseinheiten eingebracht werden oder während der Laufzeit die Anzahl von 36 Gesellschaftern unterschritten wird. Aufgelöst wird die Mietpool-GbR nur, wenn dies durch die Gesellschafter mit notwendiger Mehrheit beschlossen wird. Die Auseinandersetzung erfolgt dann nach den gesetzlichen Vorschriften.

Stellt der Gesellschafter seine Wohneinheit nicht mehr uneingeschränkt zur Vermietung zur Verfügung, nutzt er sie zum Beispiel selbst oder vermietet er sie verbilligt oder kommt er seiner Verpflichtung zur Renovierung nicht nach, kann er nach 6-monatiger Dauer aus der Mietpool-GbR ausgeschlossen werden.

8. ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Zur Minimierung des Vermietungsrisikos schließt die Mietpool-GbR mit der Verkäuferin (Garantin) einen Erstvermietungsgarantievertrag. Nach diesem ist die Garantin verpflichtet, für die dem Mietpool zugehörigen Wohneinheiten bestmöglich einen Mieter zu einer Nettokaltmiete von wenigstens 11,00 Euro je Quadratmeter Mietfläche zu vermitteln. Gelingt dies nicht, zahlt die Garantin diese Miete an die Mietpool-GbR, beginnend mit dem dritten Monat, der auf den Besitzübergang der Wohneinheit auf den jeweiligen Gesellschafter erfolgt. Gleiches gilt für eine etwaige Differenz zwischen erzielter und garantierter Miete, falls die erzielte Miete niedriger als die garantierte ist. Die Garantieverpflichtung endet mit erfolgreicher Vermittlung eines der Garantie entsprechenden Mietvertrages, soweit dieser einen Kündigungsverzicht des Mieters für 12 Monate enthält. Fehlt dieser, lebt die Garantie wieder auf, wenn das Mietverhältnis während der Garantiezeit endet. Die Garantie endet jedoch spätestens 12 Monate nach deren Beginn. Die Vergütung der Garantin ist flexibel. Sie erhält diejenigen Mietzinsen, die ggf. bei erfolgreicher Vermittlung in den ersten 2 Monaten nach Besitzübergang der Wohneinheit auf den Gesellschafter erzielt werden. Darüber hinaus ist eine Vergütung nicht geschuldet.





Steuerliche
Grundlagen

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

I. VORBEMERKUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie nach der geltenden Gesetzeslage vom Oktober 2019 erläutert. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Anleger um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält. Bei Anlegern, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, zum Beispiel Körperschaften, Ausländer oder Personen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten, treffen die unten stehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das Gleiche gilt für Interessenten, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen (vgl. Abschnitt II, Punkt 8).

Im Rahmen dieses Prospektes können nur die wesentlichen steuerlichen Aspekte beim Erwerb einer Immobilie betrachtet werden. Es wird deswegen jedem Interessenten angeraten, hinsichtlich der individuellen, persönlichen Steuerfolgen den Rat eines Steuerberaters hinzuzuziehen.

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

II. EINKOMMEN- STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. ÜBERSCHUSS/ ÜBERSCHUSSPROGNOSE

Soweit der Anleger seine Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausübt, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 und § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG (vgl. auch Abschnitt II, Punkt 2). Die Ermittlung der Höhe dieser Einkünfte erfolgt anhand einer Überschussermittlung (Zufluss-, Abfluss-Prinzip gem. § 11 EStG), bei der den Einnahmen (im Wesentlichen den Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters) die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Aufwendungen (Werbungskosten) gegenübergestellt werden.

Soweit sich im jeweiligen Veranlagungszeitraum negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese mit Einkünften aus anderen Einkommensarten im Rahmen des Verlustausgleichs verrechenbar. Maßgeblich für eine einkommensteuerrechtliche Anerkennung der Verluste ist jedoch, dass dem Anleger durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Lieb-

haberei“). So muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof (BFH) zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht aus; im Falle des Zweifels trägt der Anleger jedoch die objektive Beweislast. Er muss dann anhand einer Prognoserechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren darlegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist.

Die Vermutung einer Überschusserzielungsabsicht bei einer dauerhaften Vermietung gilt auch, wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird. Gemäß § 21 Abs. 2 EStG ist dann 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. Verlangt der Vermieter weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, erfolgt eine Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. Werbungskosten können in diesem Fall nur für den entgeltlich vermieteten Teil geltend gemacht werden.

2. ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATER VERMÖGENS- VERWALTUNG UND GEWERBLICHEM GRUNDSTÜCKSHANDEL; VERÄUSSERUNG

Einkommensteuerrechtlich betrachtet, kann die Veräußerung von Grundstücken durch Privatpersonen entweder eine private Vermögensverwaltung oder einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen. Dabei wurde der ungeschriebene negative Tatbestand „Keine Vermögensverwaltung“ im Gegensatz zur Definition des „Gewerbebetriebes“ durch die Rechtsprechung des BFH geprägt.

Sofern eine private Vermögensverwaltung unterstellt werden kann und die Immobilie außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Steuer. Bei einem Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist ist ein Veräußerungsgewinn nur dann nicht zu versteuern, wenn im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens 2 Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor Ablauf der 2 Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

Eine private Vermögensverwaltung liegt nach ständiger Rechtsprechung des BFH dann vor, wenn der Anleger die Eigentumswohnung dauerhaft vermietet und die Erzielung von Mieteinnahmen (Fruchtziehung) Vorrang vor einem (spekulativen) Wiederverkauf unter Ausnutzung von Wertsteigerungen hat.

Im Interesse der Rechtssicherheit hat die Finanzverwaltung zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. „3-Objekt-Grenze“ entwickelt, die sich auf den Verkauf von Immobilien bezieht, nicht aber vom Grundsatz her bereits auf den Erwerb von Immobilien. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten

wird. Objekte im Sinne der „3-Objekt-Grenze“ sind dabei Grundstücke jeglicher Art. Auf Größe, Wert oder Bebauung kommt es nicht an. Danach stellt auch zum Beispiel ein im Teileigentum befindlicher Stellplatz ein selbstständiges Objekt dar, wenn er nicht in Einheit mit einer Wohnung veräußert wird.

Für die Frist zwischen Anschaffung und Veräußerung ist der Abschluss der jeweiligen notariellen Kaufverträge maßgebend. Soweit Gebäude neu errichtet (Neubau) oder in nicht unerheblichem Maße modernisiert (Sanierungsmaßnahme) werden, ist für den Fristbeginn nicht der Kaufvertrag, sondern der Abschluss der Bau- bzw. Sanierungsarbeiten ausschlaggebend.

Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt dabei keine Rolle. Ein nicht gewollter, aber von Dritten (zum Beispiel der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf.

Im Gegensatz zur privaten Vermögensverwaltung wird bei Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels ein beim Verkauf der Immobilie anfallender Gewinn, bezogen auf den aktuellen Buchwert (Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten abzgl. Abschreibungen), der Gewerbe- und Einkommensteuer unterworfen. In diesem Fall sind ggf. auch weitere hier aufgeführte steuerliche Wirkungen unter dem Aspekt des gewerblichen Grundstückshandels neu zu bewerten.

Mehrere Gerichtsurteile der letzten Jahre haben sich mit Sonderfällen zu dieser Abgrenzung beschäftigt, wie zum Beispiel die Zwischenschaltung einer GmbH für den Verkauf oder die Veräußerung von Globalobjekten an einen einzigen Erwerber mit einer im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kauf stehenden Aufteilung des Objektes in einzelne Wohnungen. Insofern wurde die „3-Objekt-Grenze“ bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels durch die Rechtsprechung mehrfach relativiert, sodass auch zukünftig Ausnahmen nicht auszuschließen sind. Für den typischen privaten Anleger mit branchenfremdem Beruf und dem Besitz einzelner Eigentumswohnungen scheint hingegen nach derzeitiger Rechtsprechung die Rechtslage gefestigt.

3. MODELLHAFTE GESTALTUNG GEMÄSS § 15B EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15b neu in das Einkommensteuergesetz aufgenommen.

Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung (hohe) Steuervorteile in Form negativer Einkünfte generiert werden sollen und die pro-

gnostizierten Verluste in der Anfangsphase 10 Prozent des gezeichneten oder aufzubringenden Kapitals (bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals) übersteigen. In diesem Fall ist eine Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen (zum Beispiel Einkünften aus [nicht] selbstständiger Arbeit) im Jahr der Verlustentstehung nicht möglich. Dies gilt auch für die Verrechnung der Verluste in der gleichen Einkommensart (zum Beispiel mit weiteren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung). Anfallende Verluste können bei Feststellung eines Steuerstundungsmodells nur noch mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen der gleichen Einkommensquelle (zum Beispiel der gleichen Immobilieninvestition) verrechnet werden.

Das Bundesministerium der Finanzen hat jedoch festgehalten, dass der bloße Erwerb einer Eigentumswohnung von einem Bauträger 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 zum Beispiel die Stellung einer Bürgschaft für die Endfinanzierung oder die Gewährung einer Mietgarantie sein. Streitig 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 aber der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte als Anbieter dieser Leistungen auftreten.

Nebenleistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (zum Beispiel WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung usw.) sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate vereinbart werden. Gleiches darf für den Beitritt zu einem Mietpool angenommen werden.

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

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

■ 4. WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und zum Erhalt der (Miet-)Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Diese Aufwendungen können im jeweiligen Veranlagungszeitraum sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Typische laufende Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung

und Verpachtung sind zum Beispiel Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Fahrtkosten zu Eigentümerversammlungen sowie die Grundsteuer. Insbesondere werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes (nicht Grund und Boden) über die Abschreibung (AfA) als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie ratierlich, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einnahmемindernd angesetzt.

■ 5. ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

Bei der Bemessung der AfA von Gebäuden mit Denkmaleigenschaft sind die Herstellungs- und Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, etc.) anteilig auf die Anschaffungskosten des Grundstücks, die Anschaffungskosten des vorhandenen Gebäudes (Altsubstanz) sowie die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Sanierungskosten) aufzuteilen. Auf die Anschaffungs- und (nachträglichen) Herstellungskosten für das Gebäude (die Wohnung) ist die lineare bzw. erhöhte Absetzung anzuwenden, während die Anschaffungskosten für das Grundstück nicht absetzungsfähig sind.

Die Verkäuferin hat im notariellen Kaufvertrag/Kaufangebot einen Grundstücksanteil in Höhe von ca. 5 Prozent, für die Altsubstanz einen Anteil in Höhe von ca. 8 Prozent und für die Sanierungskosten einen Anteil in Höhe von ca. 87 Prozent ausgewiesen (vgl. Abschnitt II, Punkt 7). Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Da die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann jedoch keine verbindliche Aussage über die tatsächliche Aufteilung der Anschaffungskosten auf den Gebäude- und Sanierungs- bzw. den Grundstücksanteil gemacht werden. Abweichungen von den im Kaufvertrag/Kaufangebot niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen.

■ 6. LINEARE ABSCHREIBUNG

Für Gebäude, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden, so wie das hier angebotene, kann der Steuerpflichtige die auf das Gebäude (Altsubstanz) entfallenden Anschaffungskosten normal linear nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2,5 Prozent pro Jahr über die Dauer von maximal 40 Jahren abschreiben. Nachträgliche Herstellungskosten, die nicht der erhöhten Abschreibung nach § 7i EStG unterliegen (vgl. Abschnitt II, Punkt 7), sind mit 2 Prozent pro Jahr über die Dauer von 50 Jahren abzuschreiben.

Die Abschreibung kann erstmals im Jahr der Fertigstellung – voraussichtlich 2021 – in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt, der AfA-Betrag ist jeweils um ein Zwölftel für jeden vollen Monat zu kürzen, der der Fertigstellung vorangeht, (§ 7 Abs. 1 S. 4 EStG). Die monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr der Veräußerung.

Zu erstellende Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (zum Beispiel Gartenanlagen, Hofgestaltungen, Kinderspielplätze etc.), sind – unabhängig vom Gebäude – je nach Bauausführung über eine Dauer von 10 bis 25 Jahren nach § 7 Abs. 1 EStG linear abzuschreiben.

Ähnliches gilt für Einbauküchen. Wird durch den Vermieter eine (hochwertige) Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, so gilt diese ebenfalls als selbstständiges gesamtheitliches Wirtschaftsgut und ist linear über eine Nutzungsdauer von in der Regel 10 Jahren abzuschreiben. Die Anschaffungskosten für die Einbauküche stellen insoweit keinen sofort abzugsfähigen Aufwand dar.

■ 7. ERHÖHTE ABSCHREIBUNGEN NACH § 7I EStG

Nach § 7i EStG kann derjenige, der als Bauherr ein Gebäude modernisiert (saniert), das nach dem jeweiligen Landesrecht ein Baudenkmal ist und der Erzielung von Einkünften dient, zusätzlich zur linearen AfA für die Altsubstanz für die Kosten der Baumaßnahmen erhöhte Absetzungen in Anspruch nehmen. Begünstigt sind die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Die Begünstigung erstreckt sich jedoch nicht auf baulich selbstständige Anlagen, die nicht Teil des Denkmals sind, es sei denn, zwischen solchen Baulichkeiten und dem Denkmal besteht ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Die Verkäuferin geht davon aus, dass – mit Ausnahme der Maisonettes und Mansardenwohnungen (Neubau) – ca. 77 Prozent der im Kaufvertrag ausgewiesenen Sanierungskosten (vgl. Abschnitt II, Punkt 5) gemäß den vorstehenden Voraussetzungen nach § 7i EStG begünstigt sind. Dies entspricht einem Anteil in Höhe von ca. 68 Prozent, bezogen auf den jeweiligen Kaufpreis der Wohnung. Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Schätzung der Verkäuferin; die endgültige Feststellung obliegt den

Finanzbehörden.

Die vorgenannten begünstigten Kosten können im Jahr der Herstellung (Bezugsfertigkeit) und den folgenden 7 Jahren jeweils mit bis zu 9 Prozent und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent abgesetzt werden. Ein Steuerpflichtiger kann diese erhöhten Absetzungen auch in Anspruch nehmen, wenn er nicht selbst als Bauherr auftritt, sondern ein Gebäude, auf das das Vorgenannte zutrifft, durch rechtswirksamen Kaufvertrag oder einen gleichstehenden Rechtsakt erwirbt (§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG). In diesem Fall wird die Grundlage für die erhöhten Absetzungen nicht durch die Höhe der tatsächlich bescheinigten Baukosten bestimmt, sondern durch den Teil des Kaufpreises, der diesen Kosten zuzuordnen ist. Begünstigt sind nur Kosten für Baumaßnahmen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden. Zuschüsse der öffentlichen Hand können die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung mindern. Für das Jahr der Veräußerung kann der volle Absetzungsbetrag geltend

gemacht werden, nicht in Anspruch genommene Absetzungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die nach Landesrecht zuständige Denkmalschutzbehörde bescheinigt, dass es sich bei dem sanierten Gebäude um ein Denkmal handelt und dass die Baumaßnahmen zur Erfüllung der in § 7i EStG genannten Zwecke erforderlich waren. Verfahrenstechnisch stellt diese Bescheinigung einen Grundlagenbescheid dar, der für die Finanzbehörden Bindungswirkung hat. Durch Rechtsprechung des BFH wurde diese Bindungswirkung jedoch im Wesentlichen auf die Feststellungen begrenzt, ob es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt, ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes bzw. zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und vor Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt waren und ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gezahlt worden sind. Die Finanzbehörde (Betriebsfinanzamt der Verkäuferin) hat hingegen u. a. in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob es sich um die Sanie-

rung eines bestehenden Gebäudes oder um die Schaffung eines neuen Wirtschaftsgutes handelt (zum Beispiel Mansardenwohnungen), inwieweit die Baumaßnahmen nach Rechtskraft des schuldrechtlichen Vertrages durchgeführt wurden und in welchem Veranlagungszeitraum die Absetzung erstmalig in Anspruch genommen werden kann. Der Finanzbehörde obliegt im Falle des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG (Erwerb durch Bauträgerkaufvertrag) ebenfalls die Feststellung der sogenannten Funktionsträgergebühren, das heißt derjenigen Kosten, die sich nicht direkt den begünstigten Baukosten zuordnen lassen (zum Beispiel Eigenkosten, Wagnis oder Provisionen). Das Prüfungsergebnis wird im Feststellungsbescheid bekannt gegeben. Aufgrund dieser umfänglichen Prüfung sind Abweichungen von den im Kaufvertrag bzw. im Kaufangebot niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht auszuschließen. In der Regel wird die erhöhte Absetzung nach § 7i EStG erst nach Bekanntgabe des Feststellungsbescheides durch das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers anerkannt.

8. NUTZUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN NACH § 10f EStG

Die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG kann ein Anleger nur dann bei seiner Steuererklärung ansetzen, wenn er Einkünfte im Rahmen der 7 Einkunftsarten erzielt, seine Wohnung also an Dritte vermietet. Nutzt er seine Wohnung hingegen zu eigenen Zwecken, kann er die nach § 7i EStG begünstigten Aufwendungen 10 Jahre lang in Höhe von 9 Prozent wie Sonderausgaben geltend machen. Für die Gewährung und Bemessung der begünstigten Aufwendungen gelten die gleichen Regelungen wie bei der erhöhten Absetzung nach § 7i EStG.

9. 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, das in der Regel zusammen mit einem geringeren Nominalzins über die Restlaufzeit des Darlehens vereinbart wird. 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 S. 4 EStG). Gemäß BMF-Schreiben vom 20.10.2013 kann von einer Marktüblichkeit dann ausgegangen werden, wenn bei einer Darlehenslaufzeit von mindestens 5 Jahren ein Disagio von maximal 5 Prozent vereinbart wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Vereinbarung eines Disagios bei gleich gerichteter Vermittlung das Risiko einer modellhaften Gestaltung bergen kann (vgl. Abschnitt II, Punkt 3). Dies muss individuell durch den Anleger unter Einbindung eines Steuerberaters geprüft werden.

10. STEUERLICHE BEHANDLUNG VON ZUSCHÜSSEN ZUR FINANZIERUNG

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen aus öffentlichen oder privaten Mitteln, soweit es sich dabei nicht um Mietzuschüsse, wie zum Beispiel Mietersatz- oder Mietgaranzahlungen handelt, gehören grundsätzlich nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Wird jedoch durch den Zuschuss der Aufwand für die Herstellungskosten verringert, wie zum Beispiel bei einem Tilgungszuschuss zu einem KfW-Förderdarlehen, so sind ab dem Jahr der Bewilligung des Zuschusses die AfA, die erhöhten Absetzungen oder die Sonderabschreibung auf der Grundlage der um den Zuschuss verminderten Herstellungskosten zu berechnen. Dies gilt auch bei Zufluss des Zuschusses in mehreren Jahren (R 21.5 EStR).

11. BESONDERHEIT BEI DER VERMIETUNG VON KFZ-ABSTELLPLÄTZEN

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

12. VERLUSTABZUG NACH § 10d EStG

Grundsätzlich können negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Verluste), wie in der Regel Verluste aus anderen Einkunftsarten auch, in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit positiven Einkünften aus gleichen oder anderen Einkunftsarten (zum Beispiel Einkünfte aus selbst- bzw. nicht selbstständiger Arbeit) verrechnet werden. Sie wirken sich also einkommensmindernd aus. Übersteigt der Verlust im Veranlagungszeitraum die Einkünfte, kann ein nach Verrechnung noch bestehender Betrag bis zur Höhe von 1 Million Euro (bei zusammen veranlagten Ehepartnern bis zu 2 Millionen Euro) in das vorangegangene Steuerjahr zurückgetragen werden (§ 10d Abs. 1 EStG).

Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist ganz oder teilweise auf einen Verlustrücktrag zu verzichten. Ist kein Verlustrücktrag gewünscht oder ist ein solcher nicht möglich, können die nicht ausgeglichenen Verluste unbegrenzt in die Zukunft vorgetragen werden. Dabei können in jedem der folgenden Veranlagungsjahre Verluste bis zu einer Höhe von 1 Million Euro (bei zusammen veranlagten Ehepartnern 2 Millionen Euro) unbeschränkt und der darüber hinausgehende Betrag bis zu 60 Prozent von den Einkünften abgezogen werden (§ 10d Abs. 2 EStG).

13. BEANTRAGUNG EINES FREIBETRAGES

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

Eine Berücksichtigung kann aber erst für die Kalenderjahre erfolgen, die nach der Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) der Immobilie beginnen, wobei nicht auszuschließen ist, dass es im Einzelfall zu einer längeren Bearbeitungszeit durch die Finanzbehörden kommen kann, bis der Freibetrag abschließend anerkannt wird. Eine Eintragung von Freibeträgen bereits für das Jahr der Fertigstellung ist gemäß § 37 Abs. 3 S. 8 EStG nicht möglich.

Seit dem Jahr 2013 erfolgt die Erfassung und Änderung der Lohnsteuerabzugsmerkmale bei Arbeitnehmern über das elektronische Datenaustauschverfahren ELStAM („elektronische Lohnsteuerkarte“). Die Freibeträge müssen aber weiterhin beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf amtlichem Vordruck beantragt werden.

III. GRUNDERWERBSTEUER

Beim Erwerb eines Grundstückes im Bundesland Rheinland-Pfalz fällt zurzeit eine Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 5 Prozent, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an.

Bewegliche Zusätze, wie zum Beispiel Einbauküchen, unterliegen, soweit sie im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen sind, nicht der Grunderwerbsteuer.

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



Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

HAFTUNGS AUSSCHLÜSSE UND ANGABENVORBEHALTE

■ Sanierung der „Wildburg“
in Vallendar am Rhein
Verkäuferin: Victoria S.à.r.l.

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung der Liegenschaft Wildburg Vallendar Wildburgstraße 7 in 56179 Vallendar.

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

Die Gesellschaft Victoria S.à.r.l., 5 An de Laengen, 6776 Grevenmacher, in ihrer Funktion als Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern vorbehalten ist. Auch im Hinblick auf Finanzie-

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

Die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen dienen lediglich der Visualisierung und stehen unter der Maßgabe, dass die geplanten baulichen Maßnahmen behördenseitig auch tatsächlich genau so genehmigt werden, da zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keine abschließende Baugenehmigung vorlag. Insofern besteht die Möglichkeit, dass die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung im Einzelfall von der Darstellung im Prospekt abweicht.

Vertragsmuster

Auch Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Dem Anleger wird daher bei weitergehendem Interesse eine Zusammenstellung der aktuellen Vertragsmuster zur Verfügung gestellt. Der Prospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn der Anleger auch diese Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Grundlagenurkunde mit Teilungserklärung nebst Anlagen, Contracting-Vertrag, ggf. Bezugsurkunde mit Mietpoolvertrag nebst Anlagen) zur Kenntnisnahme ausgehändigt bekommen hat. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zum jeweiligen Vertragspartner sind dann letztlich allein die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Da diese gegenüber dem Prospekt noch tatsächliche und rechtliche Änderungen enthalten können, ist es wichtig, dass der Anleger die vom Notar vorbereiteten, individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig liest und gegebenenfalls erneut Rücksprache mit seinen Beratern hält.

Prospektverantwortung

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

inhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

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

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

Verjährung

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, ein Jahr nach Kenntniserlangung eines solchen Fehlers, spätestens jedoch 3 Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

Rechte

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

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

Der vollständige Prospekt wurde im Oktober 2019 (Stichtag 25. Oktober 2019) fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

INITIATOR, ANBIETER



Victoria S.à.r.l.
5 An de Laengten
6776 Grevenmacher
Luxemburg

Geschäftsführer des Initiators:
Dirk Scheerer
Bergweg 3
56179 Vallendar

Telefon: +49 261 57941-0
Fax: +49 261 57941-38
E-Mail: d.scheerer@ds-financial.de

KONZEPTION/VERTRIEBSKOORDINATION



BPT Consulting GmbH
Louisenstraße 63
61348 Bad Homburg

Telefon: +49 6172 89861-11
E-Mail: office@bpt-consult.de
Website: www.bpt-consult.de

