

EIN SCHÖNES FLECKCHEN ZUKUNFT.

Eine nachhaltige
Kapitalanlage mit
hoher Lebensqualität:
Die Reihenhäuser.

.....

BEDBURG

erftaue



LEBENSWERT. LIEBENSWERT.



BEDBURG

erftaue

EIN SCHÖNES FLECKCHEN ZUKUNFT.

Im Herzen des Rheinischen Reviers, in der malerischen Stadt Bedburg, entsteht entlang der Erftaue ein neuer, außergewöhnlicher Stadtteil. Zwischen unberührter Natur und den pulsierenden Rheinmetropolen Köln, Düsseldorf und Aachen können hier Menschen aller Generationen großzügig wohnen und nachhaltig leben. Das innovative Stadtkonzept der Bedburg-Erftaue verbindet ein einzigartiges, umweltbewusstes Lebensgefühl mit einer lebendigen, autarken Infrastruktur und einem zukunftsweisenden Energiekonzept. Die durchdachte Planung des neuen Stadtteils verbindet Mensch und Natur zu einem harmonischen Ganzen und schafft einen Ort, an dem Träume wachsen können. Die Stadt überzeugt nicht nur durch ihre verkehrsgünstige Lage, sondern auch durch die wachsende wirtschaftliche Bedeutung der Region – unter anderem durch die Ansiedlung eines der größten Rechenzentren Deutschlands von Microsoft sowie der John Deere Field Academy.

Durch die kontinuierlich steigenden Mietpreise in den Metropolregionen Köln und Düsseldorf hat sich in den vergangenen Jahren eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Rhein-Erft-Kreis entwickelt. Vor diesem Hintergrund haben wir ein Quartier konzipiert, das dieser Nachfrage mit moderner, hochwertiger Architektur begegnet und sich bewusst von klassischen Reihenhauskonzepten abhebt. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum mit ansprechender Gestaltung zu verbinden.

Die Domus Immobilien AG hat sich in den vergangenen 15 Jahren als gefragter Projektentwickler im Immobilienmarkt Köln und Region etabliert. Im Mittelpunkt unserer Unternehmensphilosophie steht das Ziel, Investoren sichere und nachhaltige Kapitalanlagen mit langfristiger Perspektive zu bieten.

Mit den Reihenhäusern im neuen Stadtteil Bedburg-Erftaue bieten wir Ihnen die Möglichkeit einer Investition in eine wertstabile Kapitalanlage.

Florian Funken

VORSTAND DER DOMUS IMMOBILIEN AG



www.bedburg-erftaue.de





.....

DIE REIHENHÄUSER

Nachhaltigkeit und Lebensqualität: Der Standard von morgen in einem lebendigen Viertel.



Attraktive Investmentchance mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial: Die Reihenhäuser in Bedburg-Erftaue verbinden hohe Wohnqualität mit energieeffizienter Bauweise und bieten damit ideale Voraussetzungen für eine stabile Vermietbarkeit. Großzügige Grundrisse, familiengerechte Raumkonzepte und flexible Ausstattungsoptionen sprechen eine breite Zielgruppe an und sichern langfristige Nachfrage.

AUF EINEN BLICK

- Perfekte Anbindung an Köln, Düsseldorf und Aachen
- Top-Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit von Bahnhof und Stadtzentrum
- Hohe Lebensqualität trifft auf 14 % Bevölkerungswachstum und massive Mietpreissteigerungen (ca. 35 % seit 2022)
- 105 Reihenhäuser (je 141 qm) im nachhaltigen KfW-Effizienzhaus-Standard 40 Plus (Fertigstellung ab Q1 2028)
- Inklusive baubegleitender Qualitätssicherung und kostenfreier Erstvermietung



SOLIDE ERTRÄGE

Hohe Wohnattraktivität als Grundlage stabiler Mietserträge

Großzügige Reihenhäuser mit Terrasse und Garten richten sich insbesondere an Familien und langfristig orientierte Mieter.

Hochwertige Architektur und moderne Ausstattungsstandards steigern die Marktattraktivität und ermöglichen eine Positionierung im qualitätsorientierten Markt für Wohnimmobilien. So entsteht ein Wohnprodukt mit dauerhaft hoher Vermietungssicherheit und stabiler Nachfragebasis.



FEATURES



HÖCHSTE ENERGIEEFFIZIENZ, NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

Die Reihenhäuser erfüllen den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 Plus (KfW-40 QNG) und verbrauchen rund 60 % weniger Energie als ein Standardgebäude gemäß GEG. Die hochwertige Dämmung, dreifach verglaste Fenster sowie die effiziente Nahwärmeversorgung sorgen für dauerhaft niedrige Nebenkosten. Mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus“ entsprechen die Häuser aktuellen ESG-Anforderungen und erhöhen die Zukunftsfähigkeit des Investments.



NIE WIEDER PARKPLATZSUCHE

Einfach ankommen, parken, aussteigen – jedes Haus verfügt über einen fest zugewiesenen Parkplatz.



E-MOBILITÄT? KEIN PROBLEM!

Unsere Elektroplanung beinhaltet bereits viele Optionen für den Anschluss einer Ladestation mit bis zu 11 kW.



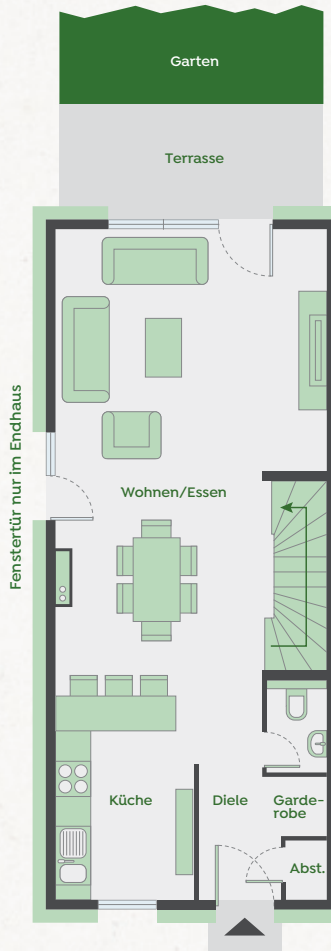
ÜBERZEUGEND HOCHWERTIG UND DURCHDACHT: DIE AUSSTATTUNG



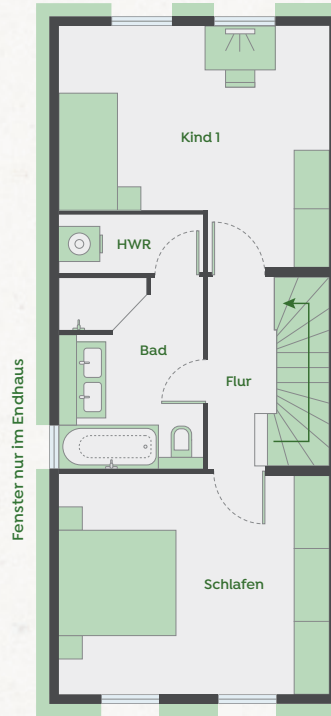
Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben und überzeugen durch eine hochwertige, durchdachte Ausstattung. Dazu gehören unter anderem eine moderne, offen gestaltete Einbauküche mit Markengeräten, ein zusätzliches vollwertiges Bad im Dachgeschoss sowie stilvolle Vinylböden in Parkettoptik. Glattes Malervlies an den Wänden sorgt für eine klare, elegante Raumwirkung. Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort, während Dachflächenfenster für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Auch die Außenbereiche sind bereits ansprechend gestaltet – mit Terrassentrennwand sowie angelegten Außenanlagen inklusive Zaun, Hecke und Rasen.

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

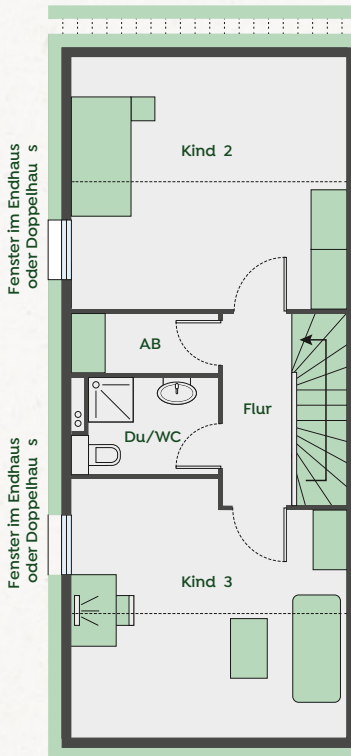
BASISVARIANTE



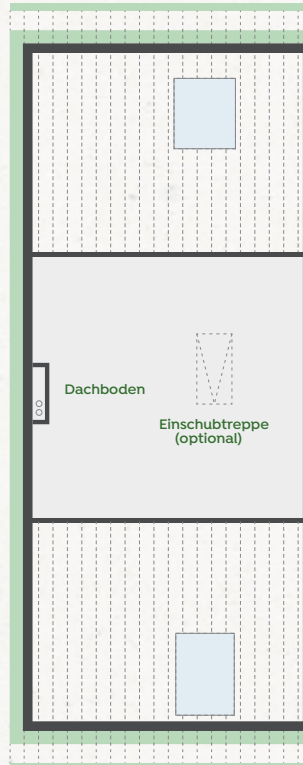
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHBODEN

ERDGESCHOSS

Wohn- / Esszimmer	32,76 m ²
Küche	8,90 m ²
Abstellraum	0,70 m ²
Diele mit Garderobe	5,60 m ²
Gäste-WC	1,67 m ²
Terrasse 15,75 m ² (davon ½)	7,88 m ²
GESAMT	57,51 M²

1. OBERGESCHOSS

Kind 1	16,54 m ²
Schlafen	17,39 m ²
Bad	7,53 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,44 m ²
Flur	3,74 m ²
GESAMT	47,64 M²

2. OBERGESCHOSS

Kind 2 (Grundfläche 18,94 m ²)	12,77 m ²
Kind 3 (Grundfläche 19,52 m ²)	13,35 m ²
Dusche / WC	3,70 m ²
Abstellraum	2,44 m ²
Flur	3,70 m ²
GESAMT	35,96 M²

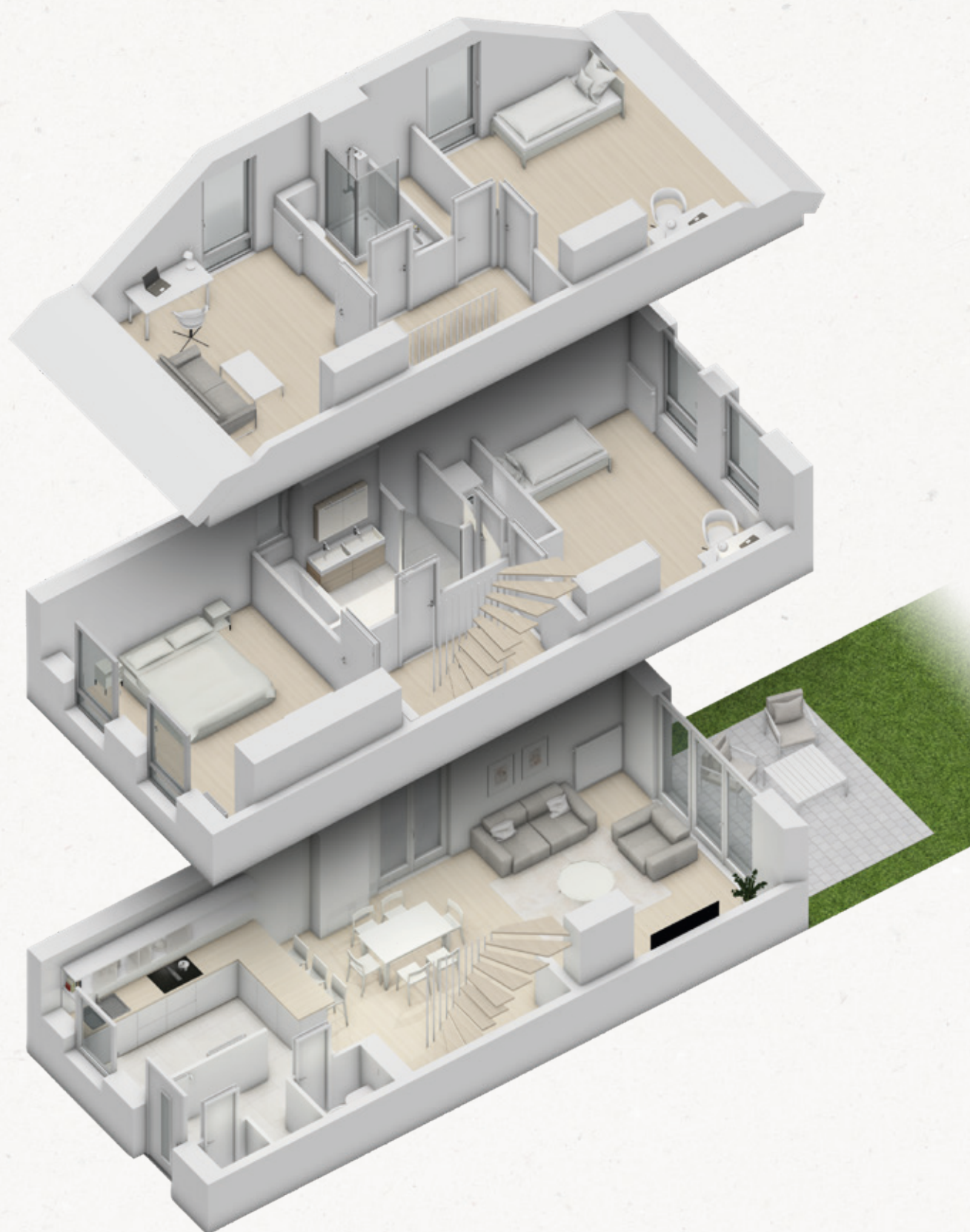
NUTZFLÄCHEN

Dachboden Grundfläche	20,97 m ²
Wohnen unter Treppe (EG, 1.OG und DG)	13,80 m ²
Terrasse 15,75 m ² (davon ½)	7,88 m ²
Abstellraum 2	3,70 m ²
Flur	3,70 m ²
NUTZFLÄCHE GESAMT	42,65 M²

IHRE WOHNFLÄCHE
141,11 M²

BEDBURG

erftaue





KAUFPREISLISTE BEDBURG-ERFTRAUE

STAND: 03.08.2026

WEG- NR.	HAUS- NR.	HAUS-TYP	WOHN- FLÄCHE	GRUND- STÜCK	ERWART. MIETE PER M ²	KAUFPREIS	PREIS EINBAU- KÜCHE	MIETE / STELL- PLATZ	PREIS STELL- PLATZ	KAUFPREIS GESAMT
1	2	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
1	3	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
1	4	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
1	5	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
1	8	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,26 €	563.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	583.800 €
1	9	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,26 €	563.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	583.800 €
1	10	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,26 €	563.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	583.800 €
1	11	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,26 €	563.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	583.800 €
1	12	Mittelhaus	141,11 m ²	159 m ²	14,26 €	563.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	583.800 €
1	14	Endhaus	141,11 m ²	307 m ²	15,12 €	597.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	617.800 €
1	15	Mittelhaus	141,11 m ²	183 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	16	Mittelhaus	141,11 m ²	185 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	17	Mittelhaus	141,11 m ²	187 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	18	Mittelhaus	141,11 m ²	187 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	19	Mittelhaus	141,11 m ²	185 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	20	Mittelhaus	141,11 m ²	185 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	21	Mittelhaus	141,11 m ²	185 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	22	Mittelhaus	141,11 m ²	192 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
1	23	Endhaus	141,11 m ²	260 m ²	14,84 €	586.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	606.800 €
2	2	Mittelhaus	141,11 m ²	150 m ²	13,75 €	543.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	563.800 €
2	3	Mittelhaus	141,11 m ²	150 m ²	13,75 €	543.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	563.800 €
2	4	Mittelhaus	141,11 m ²	150 m ²	13,75 €	543.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	563.800 €
2	7	Mittelhaus	141,11 m ²	150 m ²	13,75 €	543.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	563.800 €
2	8	Mittelhaus	141,11 m ²	150 m ²	13,75 €	543.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	563.800 €
2	9	Mittelhaus	141,11 m ²	150 m ²	13,75 €	543.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	563.800 €
2	12	Mittelhaus	141,11 m ²	141 m ²	13,95 €	551.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	571.800 €
2	13	Mittelhaus	141,11 m ²	141 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
2	14	Mittelhaus	141,11 m ²	141 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
2	17	Mittelhaus	141,11 m ²	141 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
2	18	Mittelhaus	141,11 m ²	141 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
2	19	Mittelhaus	141,11 m ²	141 m ²	14,01 €	554.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	574.000 €
2	22	Mittelhaus	141,11 m ²	135 m ²	13,90 €	549.800 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	569.700 €
2	23	Mittelhaus	141,11 m ²	135 m ²	13,90 €	549.800 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	569.700 €
2	24	Mittelhaus	141,11 m ²	135 m ²	13,90 €	549.800 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	569.700 €

WEG-NR.	HAUS-NR.	HAUS-TYP	WOHN-FLÄCHE	GRUND-STÜCK	ERWART. MIETE PER M ²	KAUFPREIS	PREIS EINBAU-KÜCHE	MIETE / STELL-PLATZ	PREIS STELL-PLATZ	KAUFPREIS GESAMT
2	27	Mittelhaus	141,11 m ²	135 m ²	13,90 €	549.800 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	569.700 €
2	28	Mittelhaus	141,11 m ²	135 m ²	13,90 €	549.800 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	569.700 €
2	29	Mittelhaus	141,11 m ²	135 m ²	13,90 €	549.800 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	569.700 €
2	32	Mittelhaus	141,11 m ²	161 m ²	14,40 €	569.600 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	589.500 €
2	33	Mittelhaus	141,11 m ²	163 m ²	14,42 €	570.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	590.200 €
2	34	Mittelhaus	141,11 m ²	165 m ²	14,44 €	571.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	590.900 €
2	37	Mittelhaus	141,11 m ²	174 m ²	14,52 €	574.200 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	594.100 €
2	38	Mittelhaus	141,11 m ²	176 m ²	14,53 €	574.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	594.800 €
2	39	Mittelhaus	141,11 m ²	177 m ²	14,54 €	575.200 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.100 €
3	1	Endhaus	141,11 m ²	205 m ²	14,69 €	581.200 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	601.100 €
3	2	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
3	3	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
3	4	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
3	5	Endhaus	141,11 m ²	201 m ²	14,55 €	575.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.600 €
3	6	Endhaus	141,11 m ²	200 m ²	14,55 €	575.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.600 €
3	7	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,56 €	536.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	556.200 €
3	8	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,56 €	536.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	556.200 €
3	9	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,56 €	536.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	556.200 €
3	10	Mittelhaus	141,11 m ²	139 m ²	13,51 €	534.500 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	554.400 €
3	11	Endhaus	141,11 m ²	167 m ²	14,69 €	581.200 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	601.100 €
4	1	Endhaus	141,11 m ²	174 m ²	14,55 €	575.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.600 €
4	2	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	3	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	4	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	5	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	6	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	7	Endhaus	141,11 m ²	195 m ²	14,55 €	575.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.600 €
4	8	Endhaus	141,11 m ²	196 m ²	14,55 €	575.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.600 €
4	9	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	10	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,29 €	525.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.600 €
4	11	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
4	12	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
4	13	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
4	14	Mittelhaus	141,11 m ²	138 m ²	13,30 €	526.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	545.900 €
4	15	Endhaus	141,11 m ²	181 m ²	14,55 €	575.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	595.600 €
4	17	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €

WEG-NR.	HAUS-NR.	HAUS-TYP	WOHN-FLÄCHE	GRUND-STÜCK	ERWART. MIETE PER M ²	KAUFPREIS	PREIS EINBAU-KÜCHE	MIETE / STELL-PLATZ	PREIS STELL-PLATZ	KAUFPREIS GESAMT
4	18	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	19	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	20	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	23	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	24	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	25	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	26	Mittelhaus	141,11 m ²	145 m ²	13,70 €	542.100 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.000 €
4	27	Mittelhaus	141,11 m ²	146 m ²	13,71 €	542.500 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	562.400 €
5	1	Endhaus	141,11 m ²	243 m ²	14,58 €	576.700 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	596.600 €
5	2	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	3	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	4	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	5	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	6	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	7	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	10	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	11	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	12	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	13	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	14	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	15	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	16	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,40 €	529.900 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	549.800 €
5	19	Mittelhaus	141,11 m ²	156 m ²	13,80 €	546.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	565.900 €
5	20	Mittelhaus	141,11 m ²	156 m ²	13,80 €	546.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	565.900 €
5	21	Mittelhaus	141,11 m ²	156 m ²	13,80 €	546.000 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	565.900 €
5	22	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,76 €	544.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	564.200 €
5	23	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,76 €	544.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	564.200 €
5	24	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,76 €	544.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	564.200 €
5	27	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,76 €	544.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	564.200 €
5	28	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,76 €	544.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	564.200 €
5	29	Mittelhaus	141,11 m ²	149 m ²	13,76 €	544.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	564.200 €
5	30	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
5	31	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
5	32	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €
5	33	Mittelhaus	141,11 m ²	157 m ²	13,81 €	546.300 €	10.000 €	30,00 €	9.900 €	566.200 €



EIN SCHÖNES FLECKCHEN NACHHALTIGKEIT

Zero CO₂ für 100 % Lebensqualität:
Das Revier der Zukunft.



Das Leben von morgen findet bereits heute statt: In Bedburg-Erftaue. Die Stadtplanung folgt einem klaren, nachhaltigen Prinzip und erfüllt nicht nur modernste Vorgaben, sondern definiert zukunftsweisende Maßstäbe. Ein zentraler Bestandteil dieses innovativen Konzeptes ist die nachhaltige Energieversorgung: Erneuerbare Energien werden direkt vor Ort klimaneutral erzeugt – ohne fossile Brennstoffe, ohne CO₂-Emissionen und unabhängig von externen Energielieferanten.

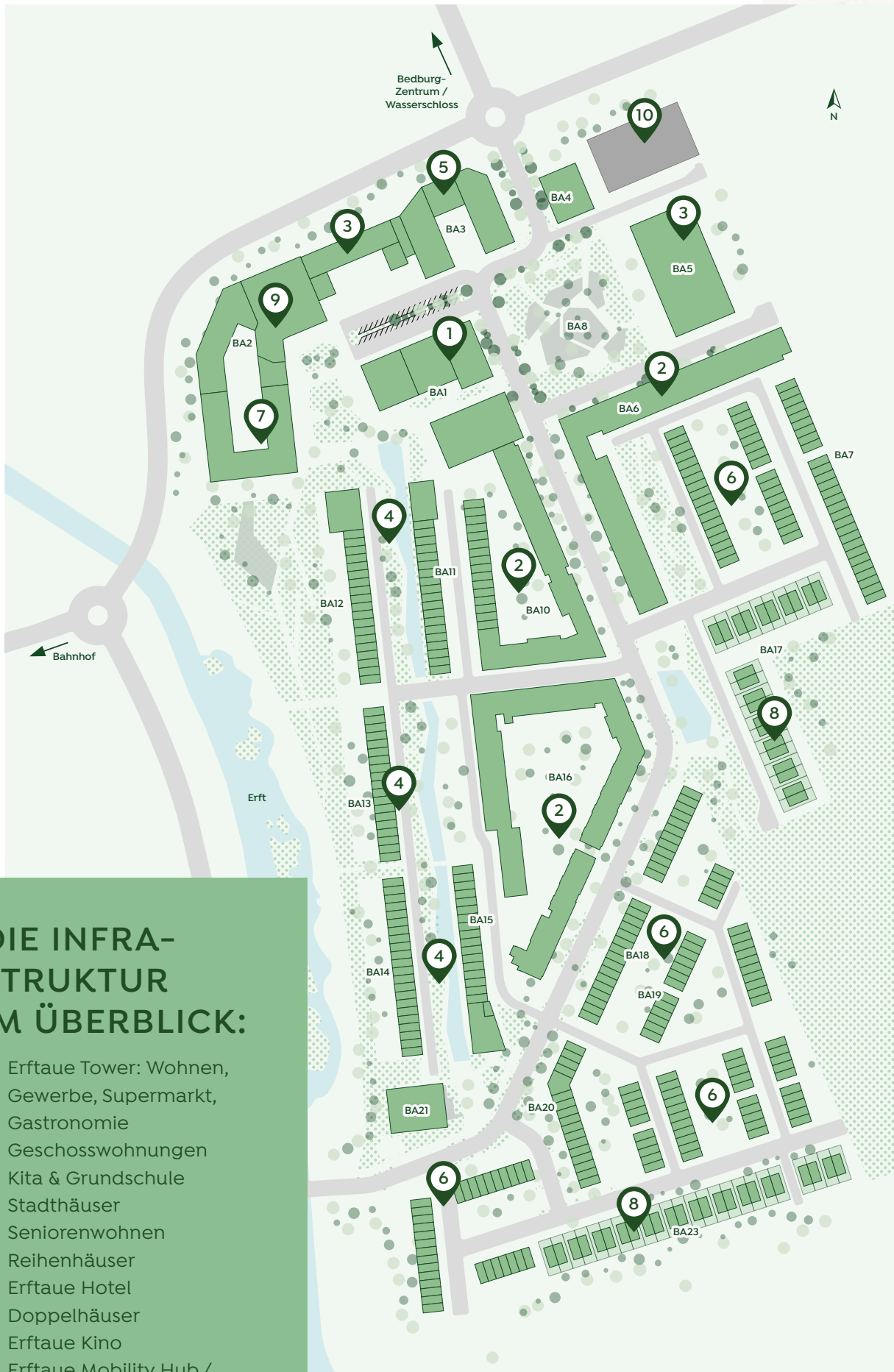
Bedburg-Erftaue verfügt über ein eigenes Solarfeld, das den Stadtteil mit ausreichend grünem Strom versorgt. Für ein angenehmes Klima zu jeder Jahreszeit sorgen Erdkollektoren im Fundament des Viertels: Die natürlich vorhandene Temperatur wird im Boden gespeichert und genutzt, um das Viertel mit nachhaltiger Wärme oder Kälte zu versorgen.

Das smarte Energiekonzept zahlt sich nicht nur für die Umwelt, sondern auch für die Menschen aus: Ortsansässige beziehen ihre grüne Heiz-, Kühl- und Stromversorgung zu attraktiven Konditionen.

Auch das Mobilitätskonzept des Viertels ist zukunftsweisend: In Bedburg-Erftaue werden unterschiedliche Bedürfnisse auf intelligente Weise in Einklang gebracht. Große Teile des Viertels bleiben autofrei und schaffen Freiräume zum Flanieren, Spielen und Entspannen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Orte im Viertel bequem mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

Darüber hinaus bietet das Viertel nicht nur genügend Parkplätze für Bewohner*innen und Gäste, sondern auch ausreichend Ladestationen für Elektrofahrzeuge. So können E-Autos jederzeit bequem und unkompliziert aufgeladen werden. Abgerundet wird das Mobilitätsangebot durch den quartierseigenen Carsharing-Pool.

www.bedburg-erftaue.de

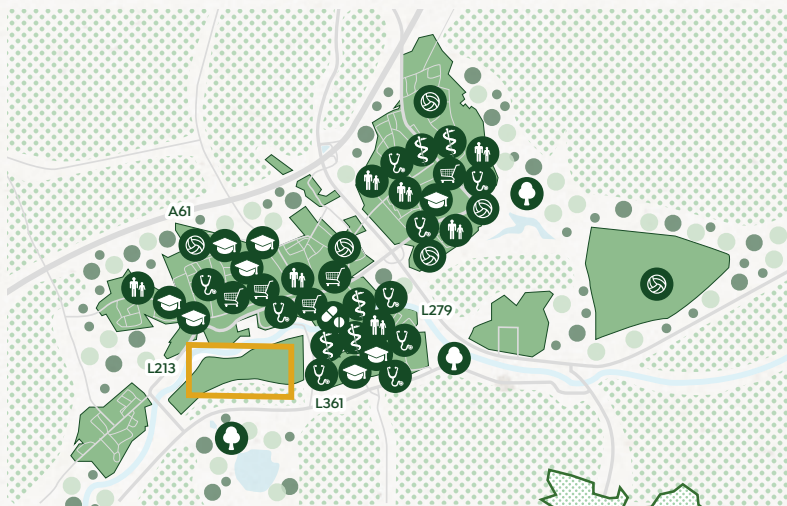


DIE INFRA- STRUKTUR IM ÜBERBLICK:

1. Erftaue Tower: Wohnen, Gewerbe, Supermarkt, Gastronomie
2. Geschosswohnungen
3. Kita & Grundschule
4. Stadthäuser
5. Seniorenwohnen
6. Reihenhäuser
7. Erftaue Hotel
8. Doppelhäuser
9. Erftaue Kino
10. Erftaue Mobility Hub / Parkhaus

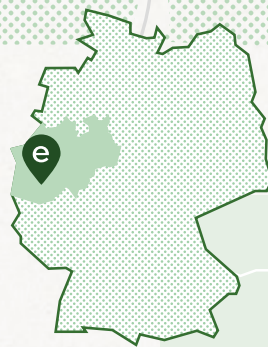
PERFEKT GELEGEN.

Die Lage könnte nicht besser sein:
Im Zentrum von NRW ist Bedburg-
Erftaue optimal an die großen
Metropolen angebunden.

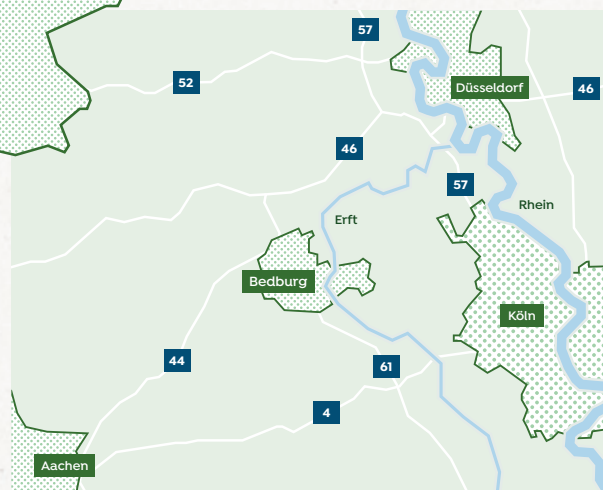


- Supermarkt
- Drogerie
- Apotheke
- Bildungseinrichtung
- Kindertagesstätte
- Arzt
- Sportstätte
- Park & Grünfläche

Maßstab: 500 m



Bedburg-Erftaue liegt im Herzen von
Nordrhein-Westfalen, im äußersten
Westen Deutschlands. In nur 25 Minuten
erreichen Sie von hier aus die rheinischen
Metropolen Köln und Düsseldorf mit dem
Auto. Aber auch der fußläufig entfernte
Bahnhof ermöglicht Ihnen eine direkte
Anbindung an das pulsierende Leben der
Großstadt.





EIN SCHÖNES FLECKCHEN LIFESTYLE.

Die grüne Stadt, die nichts vermissen lässt:
Mittendrin im guten Leben.

Ob Cappuccino mit der besten Freundin, frische saisonale Zutaten für das Abendessen mit der ganzen Familie oder der neueste Blockbuster mit der Clique: All das, was das schöne Leben ausmacht, liegt direkt vor der Haustür. Das Zentrum von Bedburg-Erftaue begeistert mit seiner urbanen Infrastruktur, einem abwechslungsreichen gastronomischen Angebot und sogar einem eigenen Kino im Viertel.

Einfach mal die Seele baumeln lassen: Die verkehrsberuhigten Freiflächen entlang der Wasserflächen laden zum Joggen und Spaziergehen ein. Das umliegende Naturschutzgebiet ist ein Paradies für Hund und Mensch. Auch das historische Wasserschloss von Bedburg ist fußläufig erreichbar und immer einen Besuch wert.

In Bedburg-Erftaue ist jeder herzlich willkommen: Kinder, Eltern und Großeltern, Freunde, Gäste und Mitarbeiter. Kitas und Schulen stellen eine lückenlose Betreuung von Anfang an sicher. Senioren finden hier – in unmittelbarer Nähe ihrer Liebsten – ein attraktives Wohnangebot für jede Lebenssituation. Die gesundheitliche Versorgung wird durch das Ärztehaus und Apotheken im Zentrum sichergestellt.

Das Hotel im Viertel bietet mit rund 120 Zimmern ausreichend Platz für Gäste aus aller Welt. Und auch für die Mitarbeiter der ansässigen und umliegenden Unternehmen ist Erftaue ein Ort, an dem man gerne und gut arbeitet.

LEBENSWERT. LIEBENSWERT.

www.bedburg-erftaue.de





BAU- UND LEISTUNGS- BESCHREIBUNG

Reihenhäuser Bedburg

.....

BEDBURG

erftaue



LEBENSWERT. LIEBENSWERT.

INHALT

Energiestandard und Nachhaltigkeit	22	Telefon / Daten	29
Baustelleneinrichtung	22	Glasfaserversorgung	29
Planierarbeiten / Gründung	22	Außenelektroinstallation	29
Entwässerung	22	Elektromobilität	29
Tragende Bodenplatte und Frostschrürze	23	Elektroinstallation	29
Sockelabdichtung	23	Elektroausstattung der einzelnen Räume	30
Außenwände und tragende Innenwände	23	Fliesen	31
Trennwände (zum Nachbarn)	23	Bodenbeläge	32
Nichttragende Innenwände	23	Maler- und Tapezierarbeiten	32
Decken	23	Wohnraumlüftung	32
Dachkonstruktion	24	Allgemeiner Hinweis	32
Wärmedämmung	25	Gemeinschaftsanlagen	32
Treppe	25	Hausanschlusskosten	33
Türen	26	Ingenieurleistungen	33
Fenster	26	Umfassende Sonderwunsch - und Ausstattungsberatung	34
Rollläden	27	Bauübergabe	34
Sanitär	27	Unterlagen zur Qualitätssicherung	34
Wärmeversorgung über Nahwärmenetz	28	Technische Informationen und Hinweise	35
Warmwasserbereitung/Heizung	28		
Rauchmeldeanlagen	29		

Energiestandard und Nachhaltigkeit

Die Häuser werden im Energiestandard Plus / QNG errichtet. Sie erfüllen darüber hinaus die Kriterien der Nachhaltigkeitsbewertung von neu zu errichtenden Wohngebäuden (BNK / BNG) sowie die Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG).

Baustelleneinrichtung

Diese umfasst das Aufstellen der erforderlichen Schnurgerüste, die Bereitstellung aller notwendigen Geräte und des Krans, sofern erforderlich.

Die Kosten für den Bauwasseranschluss und den Baustromanschluss einschließlich der Verbrauchskosten sind im Leistungsumfang enthalten.

Planierarbeiten / Gründung

Das Baugelände wird der Fa. Wengerter Projektbau wie folgt übergeben:

- Planum auf -0,65 OKFFB EG gemäß Planumsplan Fa. Wengerter
- Bodentragfähigkeit ausreichend für Gründung mit Stahlbetonbodenplatte d=35 cm mit max. 35 kg Bewehrung / m²

Entwässerung

Die Leitungsrohre für die Schmutzwasserentwässerung werden aus Kunststoff (PVC) mit den entsprechenden Querschnitten gemäß DIN 1986-100, DIN EN 752 und DIN EN 12056 hergestellt und im Gefälle verlegt. Die Abwasserrohre werden bis ca. 1,0 m vor das Haus geführt und mit einem PVC-Deckel verschlossen.

Tragende Bodenplatte und Frostschräge

Die Abtragung der Lasten erfolgt, abhängig von den statischen Erfordernissen, über eine tragende, durchlaufende Stahlbeton-Bodenplatte mit umlaufender Frostschräge. In der Bodenplatte ist umlaufend ein Fundamentanker aus verzinktem Flachstahl als Potenzialausgleich verlegt. Die Anschlussfahne wird in V4A Edelstahl 3 x 30 mm im Bereich des Installations-schachtes ausgeführt.

Auf das verdichtete Erdreich wird ein Geotextil verlegt und darüber zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine CE zertifizierte Bauwerksabdichtungsfolie Fabrikat Owolux, in einer Stärke von 1,2 mm, werkseitig kaltverschweißt, aufgebracht. Hierauf wird gemäß Statik eine ca. 35 cm starke Stahlbeton-Bodenplatte (Bewehrungsgrad 35 kg / m²) gegossen. Die Rohrdurchdringungen werden mit Bentonit-Quellfugenband, Fabrikat DYNA-Quell, umlaufend abgedichtet.

Auf die Bodenplatte wird eine ca. 20 cm starke EPS-Wärmedämmung WLG 032 gemäß DIN 4102, mehrlagig im Stoßversatz verlegt, die eine behagliche Fußwärme gewährleistet.

Zur Aufnahme des Bodenbelags wird auf die Wärmedämmschicht eine Abdeckfolie PE 200 µ sowie ein schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich der Festigkeitsklasse 25 S-4 gemäß DIN 18560-2, Dicke ca. 45 mm aufgebracht. Die Oberfläche wird maschinell abgerieben.

Die aufgehenden Bauteile werden mit einem System-Randdämmstreifen aus PE-Schaum d = 8 mm vom Estrich getrennt.

Sockelabdichtung

Zum Schutz gegen Bodenfeuchte und temporär aufstauendes Regenwasser im Sockelbereich wird eine Abdichtung gemäß DIN 18336 0.3 nachfolgenden Aufbaus aufgebracht:

- Grundierung des Sockelbereiches mit weber.Prim 900
- Zweilagige Abdichtung des Wand-Bodenplattenanschlusses mit weber.tec Superflex D24
- Abdichtung der Übergänge zu Fenster- und Türelementen mit Abdichtungsband weber.sys 982 SK
- Abdichtung der Gebäudetrennfugen mit weber.tec Superflex B240 Abdichtungsband
- Unterhalb des Kimmsteines wird eine besandete, überlappende Mauersperrbahn R 500 verlegt.
- Zusätzlich wird auf dem Kimmstein eine Polyolefin-Sperrbahn 400 µ, profiliert, zum Schutz gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt.

Außenwände und tragende Innenwände

Die Außenwände bei Vollgeschossen, die Giebelwände und die tragenden Innenwände werden in großformatigem, massivem Kalksandsteinmauerwerk Rohdichte 2.0, d = 15 cm oder Beton wo erforderlich, gemäß Statik hergestellt. Wohnraumseitig bzw. die tragenden Innenwände erhalten einen Maschinengipsputz, tapezierfähig, Oberfläche der Qualitätsstufe 2 (Q2).

Hochgedämmte Außenwände und massiver Kalksandstein sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Trennwände (zum Nachbarn)

Die Trennwände zwischen den Häusern werden zweischalig aus massivem Kalksandsteinmauerwerk d = 2x15 cm, Rohdichte 2.0, errichtet und mit einer Trennfuge versehen. Diese wird mit Akustik-Trennfugendämmplatten HW-M aus Mineralwolle, d = 30 mm ausgeführt. Fabrikat Knauf oder gleichwertig. Der Luft- und Trittschallschutz zum Nachbarhaus erfüllt die Anforderungen nach den Empfehlungen der Deutschen Gesellschaft für Akustik (DEGA BR0101). Für den Luftschall wird ein Wert von mindestens 60 dB und für den Trittschall von maximal 46 dB eingehalten.

Die wohnraumseitigen Oberflächen erhalten einen Maschinengipsputz, tapezierfähig (Q2).

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände werden in massiven Gipswandbauplatten d = 8 cm mit Nut- und Federverbindung gemäß DIN EN 12859 ausgeführt. Die Oberflächen der Wände werden gespachtelt und sind tapezierfähig (Q2).

Die Gipswandbauplatten erhalten zur Optimierung des Schallschutzes bei flankierender Übertragung einen umlaufenden elastischen Anschluss aus natürlichem Korkmaterial gemäß den Verarbeitungsrichtlinien.

Der Installationsschacht wird in den Wohngeschossen mit Gipskartonplatten verkleidet.

Im Bad OG wird die Schachtverkleidung raumseitig mit imprägnierten Gipskartonbauplatten ausgeführt.

Decken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß den statischen Berechnungen ausgeführt. Die Unterseiten der Decken werden tapezierfähig (Q2) hergestellt. Die Oberseiten werden gemäß DIN 18202 (Tab. 3 Zeile 2) hergestellt und dienen der Aufnahme des Bodenbelagsaufbaus.

Dachkonstruktion

1. Dachstuhl

Der Dachstuhl wird als Satteldach, der Drempel als Holzkonstruktion ausgeführt. Der Dachüberstand an der Traufe beträgt ca. 30 cm, der Ortgang - Ausführung nur beim Endhaus - erhält einen Überstand von ca. 15 cm. Das Holz, NH, Sortierklasse S10 gemäß DIN 4074, ist 4-seitig gehobelt, gemäß DIN 4075 vorgetrocknet (15 % Restfeuchtigkeit) und muss daher aus baubiologischer Sicht nicht mehr imprägniert werden (Schutzanstrich nur im Außenbereich). An den Traufseiten wird ein Gesimskasten aus imprägnierten Holz-Dreischichtplatten mit sichtbaren Edelstahlschrauben angebracht. Der Gesimskasten wird im Zuge der Fassadenarbeiten weiß lackiert. Der Dachstuhl wird mit Stahllankern kraftschlüssig verankert.

2. Spitzbodendecke

Die Spitzbodendecke wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt.

Die Unterseite wird mit mechanisch sichtbar befestigten Gipsfaserplatten, d = 12,5 mm, verkleidet. Der Bodenbelag im Spitzboden besteht aus einer Holzwerkstoffplatte, Fabrikat Livingboard Face oder gleichwertig in einer Stärke von 15 mm. Der Dachraum erhält eine Zugangsöffnung in der Spitzbodendecke einschließlich Klapptreppe. Die Elektro- / Lüftungsleitungen im Spitzboden werden sichtbar verlegt.

3. Dachdeckerarbeiten

Das Dach erhält eine diffusionsoffene Unterspannfolie s_d -Wert 0,09, Fabrikat Stamisol Eco oder gleichwertig gegen Nässe, Staub und Flugschnee und wird entsprechend der Wärmebedarfsberechnung mit Mineralwolle WLG 032, d= ca. 300 mm gedämmt.

Raumseitig wird eine Dampfbremsschicht aufgebracht.

Die Eindeckung erfolgt mit Betondachpfannen Modell „Harzer-Pfanne 7 (Big)“ Fabrikat Braas oder gleichwertig. Die Betondachpfannen werden mit Sturmklammern nach EN 14437 gemäß Windsogberechnung befestigt.

Das Dach erhält Abluftöffnungen.

4. Spenglerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech nach DIN EN 988. Die Einleitung in die Kanalgrundleitung erfolgt bauseits über ein Standrohr aus PE-HD, Farbe: schwarz. Es werden drei Dachflächenhälften je Hausseite über ein Fallrohr an die Kanalgrundleitung angeschlossen.

5. Trockenbauarbeiten

Die Dachflächenunterseiten werden mit Fermacell-Gipsfaserplatten d = 12,5 mm, verkleidet. Die Oberfläche der Platten ist tapezierfähig (Q2). Die Fugen, die Stöße sowie die Klammerbefestigungen der Fermacellplatten sind im Zuge der Maler- und Tapezierarbeiten zu schließen. Die Bewegungsfugen der Dachelemente in den Wohnräumen erhalten Holz-Abdeckleisten.

Wärmedämmung

1. Die Bodenplatte

Auf die Bodenplatte wird eine ca. 20 cm starke EPS-Wärmedämmung WLG 032 gemäß DIN 4102, mehrlagig im Stoßversatz verlegt.

Die horizontal auf der Bodenplatte verlaufenden Wasserleitungen für Wärme- und Trinkwasserversorgung werden in konturgeschnittenen EPS-Formteilen WLG 045 verlegt.

2. Fassadendämmung

Die Außenwände erhalten ein wärmedämmendes Putzverbundsystem Fabrikat Akurit, Sto oder gleichwertig mit einer 22 cm starken Wärmedämmschale aus EPS Polystyrolämmplatten gemäß DIN EN 13163 entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

Die Dämmplatten werden mit einer Armierungsschicht aus mineralischem Armierungsmörtel der Kategorie CS III nach DIN EN 998-1, faserverstärkt mit Armierungsgewebeeinlage einschließlich aller erforderlichen Eckschutzschienen und Dichtbändern angebracht.

Im Sockelbereich werden kapillar nicht saugende Sockeldämmplatten angebracht.

Die Oberfläche wird mit einer engobierten Verklinkerung aus Klinkerriemchen Format 240 x 52 x 14 mm, Fabrikat StoBrick, Serie Kontur (oder gleichwertig) in den Farben hellbeige, grau und dunkelrot nach Vorgabe des Farbkonzeptes ausgeführt.

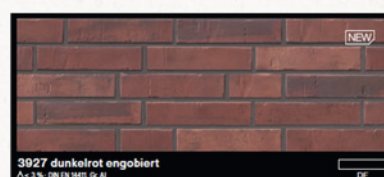
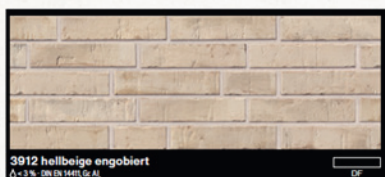
Treppe

Die Treppe zwischen den Etagen wird gemäß DIN 18065 als 2 x 1/4 gewendelte Harfentreppe aus vorgrundierten Rechteck-Stahlprofilen S 235 ausgeführt.

Die Auflagerungen / Befestigungen werden mit speziellen Elastomer-Schallentkopplungselementen versehen.

Im DG wird ein Harfengeländer aus Stahl S-235 als gerade Brüstung, Rahmen u. Füllstäbe aus Quadratrohr 20 / 20mm mit verstärktem Pfosten aus Flachstab 40 / 20 mm, Stahlteile vorgrundiert, angebracht. Länge ca. 2,3 m.

Die Trittstufen bestehen aus massivem Holz, Buche parkettverleimt, 40 mm dick, Sortierung B / B mit ca. 40 mm Wandabstand. Oberfläche fertig lackiert. Der Handlauf wird aus massivem Buchenholz, Rechteck 80x40 mm, Oberfläche fertig lackiert, wandseitig angebracht.



Türen

1. Haustür

Als Haustür (Ud-Wert = 0,9) kommt ein formschönes Türelement Fabrikat Weku oder gleichwertig aus Kunststoff-Profilen, Farbe außen anthrazit, innen weiß, mit einem 3-Fallenschloss (RC2-geprüft) und zusätzlicher Verriegelung, flächenbündigem Profilzylinder für hohe Sicherheit gegen Einbruch, 6-Kammersystem, feuerverzinktem Stahlkern, thermisch getrennter Schwelle, Gesamtbautiefe 102 mm zur Ausführung. Die Türfüllung Fabrikat Rodenberg, besteht aus einem Flügel- und Rahmenprofile mit innenliegender Stahlverstärkung. Der Türdrücker wird aus einem Edelstahl-Stoßgriff außen L= 500 mm mit schrägen Stützen und der Innendrücker als Griff, silberfarben hergestellt.

Die Eingangstür erhält weiterhin ein Vordach aus Edelstahl mit Alu-Regenrinne und Acrylglasscheibe in der Breite der Türanlage.

Die Eingangstür erhält weiterhin ein Rechteckvordach in Alu-Rahmenkonstruktion mit LED-Streifen, pulverbeschichtet in Anthrazit, mit seitlichem Wasserspeicher.

2. Innentüren

Alle Wohn- und Nutzräume erhalten weiße Holztüren, Fabrikat Prüm, Innenlage Röhrenspanstreifen, Oberfläche CPL Weißlack glatt, Kantenform rund Postform, Einbohrband zweiteilig V0020 / 3159.02 vernickelt, inklusive Buntbartschloss KL 1, silberfarbig und FI Aluminium Innentür-Rosetten Garnitur gemäß DIN EN 1906, Fabrikat Hoppe.

Zarge: Futterplattenkante, Falzbekleidungsform sowie Zierbekleidungsform rund, CPL Weißlack glatt.

Nach Abschluss der Bodenbelagsarbeiten ist darauf zu achten, dass die Türen einen Luftschlitz von mindestens 1 cm haben, um die ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten.

Fenster

Bei den Fenstern und Fenstertüren handelt es sich um hochwertige Kunststofffenster / -türen mit stahlverstärkten 7-Kammer-Profilen, Fabrikat WQ Fenestra MD oder glw., Rahmenbreite 86 mm, Flügelrahmen 84 mm und einer 3-fach Isolierverglasung Ug 0,5, Uw 0,83 gem. DIN EN ISO 10077-1, in einer speziellen einbruchhemmenden Ausführung mit Stahlschließblechen, Farbe außen anthrazit, innen weiß, mit silberfarbenen Alu-Fenstergriffen.

Schalldämmmaß am Prüffenster Rw=34dB. Sollten aufgrund von erhöhten Schallbelastungen höhere Schalldämmwerte erforderlich sein, werden die jeweiligen Fenster 2-fach verglast ausgeführt.

Fünf Fenster bzw. beim Mittelhaus drei Fenster (1x EG, 2x OG, 2x DG beim Endhaus) erhalten gemäß Planung zur besseren Belüftung der Wohnräume integrierte, differenzdruckgesteuerte Fensterlüfter, Fabrikat Helios, Typ ALEFS 45, Schalldämmung 39dB (A), Kunststoff weiß. Im Mittelhaus sind zwei Hygrolüfter ALDES typ EHB in die Dachfenster integriert.

Die Fenster erhalten innenliegend eine Fensterbank, bestehend aus Werkstein weiß oder anthrazit, d / t=20 / 150 mm. Die Fensterbank im Bad wird gefliest.

Außenliegend werden Alu-Fensterbänke, Farbe anthrazit, mit seitlichen Gleitabschlüssen sowie am Mauerwerk verschraubten Winkel-Fensterbankhaltern angebracht.

Im Erdgeschoss sind gartenseitig Fensterelemente gemäß Plan vorgesehen. Die Terrassentür ist mit Dreh-Kippbeschlägen sowie einer Griffmuschel in Silber EV 1 ausgerüstet, die anderen Fensterflügel sind feststehend. Im EG ist bei einem Endhaus eine seitliche Terrassentür gemäß Plan vorgesehen. Diese ist mit einem feststehendem und einem Dreh-Kippelement sowie einer Griffmuschel in Silber EV 1 ausgerüstet. Die seitliche Terrassentür entfällt, sofern sie von einer Garage verdeckt wird.

Jedes Reihenmittelhaus erhält im Dachgeschoss ein Kunststoff-Schwingfenster weiß mit Oberlicht, Fabrikat Roto, R 69P K WD AL, in der Größe von ca. 1,14 m x 1,41 m, ein Notausstiegfenster WSA R89P K WD AL in der Größe von ca. 1,14 m x 1,61 m sowie jeweils ein Oberlicht Fabrikat Roto, Größe 1,14 x 0,78 m.

Jedes Dachflächenfenster erhält außenliegende Screen Rollos Fabrikat Roto ZAR, Farbe grau als Sonnenschutz.

In den Reihenendhäusern sind seitliche Fenster, keine Dachflächenfenster, vorgesehen.

Rollläden

Alle Fenster, mit Ausnahme der Dachflächenfenster, erhalten Vorbau-Kunststoffrollläden, Farbe anthrazit, mit Schwenk-Gurtwickler, Farbe Weiß. Die Terrassenfenster haben Übersetzungsgetriebe und geteilte Aluminium-Rollläden für eine leichtere Bedienung.

Sanitär

Die Verlegung der Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgt mit hochwertigen Mehrschichtverbundrohren aus vernetztem PE-X nach DIN 16892 / 16893, Fabrikat IVT-Prineto oder gleichwertig, welche gegen thermische Beeinflussung isoliert gedämmt werden. Das gesamte Leitungssystem wird bei der Abnahme mit einer Druckprüfung gemäß DIN 1988 auf Funktionssicherheit getestet. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden vor der Abnahme gemäß DIN 1988 gespült.

Die Entwässerung erfolgt mittels schallgedämmten Kunststoffrohren Fabrikat Geberit Silent-PP oder gleichwertig. Die Objektanschlussleitungen werden mit Körperschalldämmung gemäß DIN versehen.

Die Sanitärausstattung ist wie folgt:

1. Küche

- Spülmaschinenanschluss, Warm- und Kaltwasserversorgung

2. Badezimmer

- Acrylbadewanne (170x75 cm) weiß Hersteller Vigour, Modell One, versehen mit einer Ablaufgarnitur, einer verchromten Einhandmischbatterie AP, Hersteller Ideal-Standard, Modell Clivia sowie einer Handbrause mit Schlauch und Halter, Fabrikat Hans Grohe, Modell Crometta 85.
- Begehbar gefliester Duschbereich mit Kunststoff-Bodenablauf mit Geruchsverschluss, Metallgitterrost 10 x 10 cm, Fabrikat Dallmer Modell 10 S, sowie einer verchromten Einhand-Brausebatterie AP, Hersteller Ideal Standard, Modell Clivia sowie einer Wandstange mit verstellbarer Handbrause mit Schlauch, Fabrikat Hans Grohe, Modell Crometta 85 und einer Regendusche, Fabrikat Hans Grohe (oder gleichwertig).

- Wandhängendes Tiefspül-WC Hersteller Geberit, Modell Format, WC-Sitz mit Deckel Weiß mit Metallscharnieren, Hersteller Haro, Modell Diana O 200, Abdeckplatte TECE „Now“ Weiß, mit Unterputzspülkasten Fabrikat TECE oder gleichwertig.
- Doppelporzellanwaschtisch (130x48 cm) Villeroy & Boch, Modell Subway 2.0 mit verchromten Einhand-Mischbatterien, Hersteller Ideal Standard, Modell Clivia oder Hersteller Kaja, Modell Format Basic. Der Anschluss erfolgt mit vier Eckventilen und zwei Röhrensiphons.
- Handtuch-Heizkörper Größe gemäß Wärmebedarfsberechnung, Hersteller Purmo, Modell Format oder gleichwertig.

3. Hauswirtschaftsraum

- Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserversorgung

4. Gäste-WC

- Wandhängendes Tiefspül-WC-Becken Hersteller Geberit, Modell Format, WC-Sitz mit Deckel Weiß mit Metallscharnieren, Hersteller Haro, Modell Diana O 200, Abdeckplatte TECE „Now“ Weiß, mit Unterputzspülkasten Fabrikat TECE oder gleichwertig.
- Komplette Handwaschbeckenanlage bestehend aus: Porzellanwaschtisch ca. 45 cm groß, Hersteller Geberit, Modell Format oder Clivia mit Warm- und Kaltwasseranschluss und verchromter Einhandmischbatterie, Hersteller Ideal Standard, Modell Clivia oder Hersteller Kaja, Modell Format Basic. Der Anschluss erfolgt mit zwei Eckventilen und einem Röhrensiphon.

5. Duschbad im zweiten Geschoss

- Acryl-Duschwanne superflach Größe 80x80x3,5 cm, Modell Clivia, einschl. Montagefuß M und Tempoflex-Ablaufgarnitur, Sockelhöhe ca. 12 cm, verchromte Einhand-Brausebatterie AP, Hersteller Ideal Standard, Modell Clivia oder Hersteller Kaja, Modell Format Basic sowie einer Wandstange mit verstellbarer Handbrause mit Schlauch, Fabrikat Hans Grohe, Modell Crometta 85.
- Wandhängendes Tiefspül-WC-Becken Hersteller Geberit, Modell Format, WC-Sitz mit Deckel Weiß mit Metallscharnieren, Hersteller Haro, Modell Diana O 200, Abdeckplatte TECE „Now“ Weiß, mit Unterputzspülkasten Fabrikat TECE oder gleichwertig.

- Komplette Handwaschbeckenanlage bestehend aus: Porzellanwaschtisch ca. 65 cm groß, Hersteller Geberit, Modell Format oder Clivia mit Warm- und Kaltwasseranschluss und verchromter Einhand-Mischbatterie, Hersteller Ideal Standard, Modell Clivia oder Hersteller Kaja, Modell Format Basic. Der Anschluss erfolgt mit zwei Eckventilen und einem Röhrensiphon.
- Handtuch-Heizkörper Größe gemäß Wärmebedarfsberechnung, Hersteller Purmo, Modell Format oder gleichwertig.

6. Terrasse

Außen wird eine frostsichere Kaltwasser-Gartenzapfstelle hergestellt.

Sämtliche sanitäre Objekte sind Markenfabrikate namhafter Hersteller. Keramische Objekte bzw. Acrylzeugnisse werden mit unterschiedlicher Verfahrenstechnik hergestellt. Es kann hierbei zu geringfügigen Farbabweichungen kommen, die keinen Mangel darstellen. Modelländerungen bedingt durch Umstellungen / Objektänderungen durch die Industrie behalten wir uns vor.

Wärmeversorgung über Nahwärmenetz

Die Beheizung der Häuser und die Warmwasserbereitung erfolgen über einen Anschluss an ein Nahwärmenetz. Die Wärme wird in einer Energiezentrale je Quartier durch Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugt und über ein erdverlegtes Wärmenetz an die Häuser verteilt. Die Außeneinheiten der Wärmepumpen werden im Bereich der jeweiligen Energiezentrale aufgestellt.

Die für die Wärmeübergabe und die Warmwasserbereitung erforderlichen Komponenten werden im Hauptversorgungsschacht bzw. in einem dafür vorgesehenen Bereich des Hauses untergebracht. Die Lage ergibt sich aus den Ausführungsplänen.

Warmwasserbereitung / Heizung

Die Beheizung und die Bereitstellung von Warmwasser der einzelnen Häuser werden über eine Wärmeübergabeeinheit gewährleistet, die in jedem Haus installiert wird.

Die Wärmeübergabeeinheit kann einen Pufferspeicher umfassen.

Die Wärmeübergabeeinheit einschließlich eines etwaigen Pufferspeichers und einer etwaigen Nacherhitzung sowie nebst Regelungs-, Mess- und Abrechnungseinrichtungen wird vom Wärmelieferanten gestellt und in Ausübung des ihm eingeräumten dinglichen Rechts nur für die Dauer des Wärmelieferungsvertrages in das Gebäude eingefügt. Sie steht im Eigentum des Wärmelieferanten, wird nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes (§ 95 BGB) und ist nicht Gegenstand des Erwerbs. Im Leistungsumfang enthalten sind die bauliche Herstellung des Hauptversorgungsschachts, die Leitungsanbindung bis zur Übergabestelle sowie die Montage und der betriebsbereite Anschluss. Instandhaltung, Wartung und Erneuerung obliegen dem Wärmelieferanten. Einzelheiten regeln die Teilungserklärung und der Wärmelieferungsvertrag.

Die Erwärmung des Trinkwassers erfolgt im Durchflussprinzip. Die Warmwasserbereitung erreicht eine Auslauftemperatur von mindestens 45 °C bei einer Zapfmenge von 12 Litern pro Minute. Die Auslauftemperatur und der Wasserdruck schwanken mit der Anzahl der gleichzeitig betätigten Zapfstellen, sofern die Schüttleistung darüber hinausgeht. Eine Anhebung der Warmwassertemperatur über diesen Wert hinaus ist über eine elektrische Nacherhitzung möglich.

Die über das Nahwärmenetz gelieferte Energie für Raumheizung und Warmwasserbereitung ist im Wärmepreis des Wärmelieferungsvertrages enthalten. Der für die optionale elektrische Nacherhitzung erforderliche Strom wird über den Hausanschluss bezogen.

Die technische Ausführung der Wärmeübergabe und der Warmwasserbereitung wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Die entnommene Wärmemenge für Heizung und Warmwasser sowie der Frischwasserverbrauch werden durch geeichte Messeinrichtungen ermittelt. Hierfür werden für jedes Haus zwei Zählerplätze im Hauptinstallationsschacht im Erdgeschoss vorgesehen. Die Zähler stellt und verantwortet der Wärmelieferant.

Die Räume erhalten Heizflächen entsprechend der technischen Berechnung.

Im Badezimmer im Obergeschoss wird ein weißer Handtuch-Heizkörper Hersteller Purmo, Modell Format oder gleichwertig montiert.

Die Raumtemperaturen werden gemäß DIN EN 12831 bei minus 12 Grad Celsius Außentemperatur wie folgt ausgelegt:

- Wohnbereich: 20 – 22 Grad Celsius
- Bad: 24 Grad Celsius
- Kinderzimmer / Schlafzimmer: 20 – 22 Grad Celsius
- Diele / Flur: 20 Grad Celsius

Die Heizleitungen werden mit Mehrschichtverbundrohr zugelassen nach DVGW-Arbeitsblatt W542 aus vernetztem PE-X (Polyethylen) nach DIN 16892 / 16893 ausgeführt. Fabrikat IVT-Prineto oder gleichwertig, einschließlich Dämmung nach Heizungsanlagenverordnung.

Rauchmeldeanlagen

Die Installation von Rauchmeldern ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Telefon / Daten

Die Installation der Telefonendgeräte wird durch den von Ihnen gewählten Anbieter durchgeführt. Die Verlegung von Leerrohren ausgehend vom Spitzboden und die Installation von Leerdosen innerhalb des Hauses, sowie die Verlegung eines Telefonkupferkabels A2Y(FL)2Y oder eines Koaxialkabels von der Technikzentrale bis zum Spitzboden sind im Leistungsumfang enthalten.

oder **alternativ** falls verfügbar:

Glasfaserversorgung

Die Verlegung von Leerrohren ausgehend vom Spitzboden und die Installation von Leerdosen innerhalb des Hauses sowie die Verlegung einer Speed-Pipe-Leitung vom Spitzboden in die Technikzentrale sind im Leistungsumfang enthalten. Das Einziehen der Glasfaserkabel durch die Speed-Pipe, sowie das Setzen des Anschlusspunktes im Haus (APL) sind Leistungen Ihres Anbieters und nicht im Werklohn enthalten.

Außenelektroinstallationen

1. Eingang

- 1 Wandauslass für Außenleuchte mit Schalter im Flur
- 1 Türklingel mit Zweiklang-Gong im Essbereich

2. Terrasse

- 1 Wandauslass für Außenleuchte mit Schalter im Wohnzimmer
- 1 spritzwassergeschützte Steckdose (IP 44) mit Klappdeckel

Elektromobilität

1. Vorbereitung Elektromobilität

- Erweiterung der Unterverteilung um 24 Teilungseinheiten
- Verlegung von NYY-J 5x6 von der Unterverteilung bis ca. 1,0 m vor das Haus (als Schleife ca. 6,0 m aufgewickelt), aufgelegt auf Klemmsteine
- Verlegung Datenkabel Cat7 vom Spitzboden bis ca. 1,0 m vor das Haus (als Schleife ca. 6,0 m aufgewickelt)

Diese Konfiguration ermöglicht grundsätzlich den Anschluss einer Ladestation bis 11 kW.

Die Prüfung der Machbarkeit und Anmeldung beim Netzbetreiber liegt in Ihrer Verantwortung.

Bei der Ausstattung der Schalter und Steckdosen handelt es sich um Markenprodukte Fabrikat Siemens DELTA i-System oder gleichwertig, Farbe Titanweiß.

Elektroinstallation

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt für den Innen- und Außenbereich gemäß den gültigen VDE-Richtlinien inklusive zwei Fehlerstrom-Schutzschaltern (Auslösestrom 30 mA), einer Überspannungsschutzeinrichtung sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des örtlichen Verteilnetzbetreibers.

Elektroausstattung der einzelnen Räume

1. Diele

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter
- 1 Steckdose

2. Wohn- / Essbereich

- 2 Deckenbrennstellen mit Schalter
- 8 Steckdosen (= 4 x Doppelsteckdose)
- Unterputzdose mit Leerrohr DN32

HAUPTVERSORGUNGSSCHACHT:

- Unterverteilergehäuse 2x4-reihig mit Metalltür, Größe ca. 55x80 cm, mit:
- Leitungsschutzschalter (Sicherungsautomaten) für 18 einzelne Stromkreise
- 2 Fehlerstromschutzschalter (FI)
- 1 Klingeltransformator
- 1 Wohnraumlüftungssteuerung
- 1 Überspannungsschutzeinrichtung
- 1 Verteilerbeschriftung
- Anschluss des Schutzleiters über eine Potentialausgleichsschiene an den Fundamenterder

SEITLICH AM VERSORGUNGSSCHACHT BEFINDEN SICH:

- 1 Raumtemperaturregler für die Nachtabenkung der Heizung für das gesamte Haus
- 1 Zwei-Stufen-Schalter für Wohnraumlüftung
- 1 Zwei-Klang-Gong

3. Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 5 Arbeitsplatzsteckdosen (= 1x Einzel-, 2x Doppelsteckdosen)
- 1 Anschluss für Elektroherd mit eigener 3-poliger Absicherung
- 1 Steckdose für Spülmaschine mit eigener Absicherung
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank mit eigener Absicherung

4. Vorratsraum / Speisekammer

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Steckdose

5. Gäste-WC

- 2 Einbaustrahler mit LED-Leuchtmittel 7W, warmweiß, in der Decke eingelassen mit Schalter
- 1 Steckdose

6. Treppe zum ersten Geschoss und Flur im ersten Geschoss

- 1 Kreuzschaltung (= 3 Betätigungsstellen 1x EG, 2x OG)
- 1 Wandbrennstelle - Treppe
- 1 Deckenbrennstelle - Flur
- 1 Steckdose

7. Zimmer 1 im ersten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 5 Steckdosen (= 1x Einzel-, 2x Doppelsteckdosen)
- Unterputzdose mit Leerrohr DN32

8. Zimmer 2 im ersten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 5 Steckdosen (= 1x Einzel-, 2x Doppelsteckdose)
- Unterputzdose mit Leerrohr DN32

9. Bad

- 6 Einbaustrahler mit LED-Leuchtmittel 7W, warmweiß, in der Decke eingelassen mit 2 Schaltern (2x Dusche, 4x Raum)
- 1 Wandbrennstelle ungeschaltet über Waschtisch
- 3 Steckdosen (= 1x Einzel-, 1x Doppelsteckdose)

10. Hauswirtschaftsraum im ersten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Arbeitssteckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine mit eigener Absicherung
- 1 Steckdose Trockner mit eigener Absicherung

11. Treppe zum zweiten Geschoss und Flur im zweiten Geschoss

- 1 Kreuzschaltung (= 3 Betätigungsstellen 1x OG, 2x DG)
- 1 Wandbrennstelle - Treppe
- 1 Deckenbrennstelle - Flur
- 1 Steckdose

12. Zimmer 3 im zweiten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 5 Steckdosen (= 1x Einzel-, 2x Doppelsteckdosen)
- Unterputzdose mit Leerrohr DN32

13. Zimmer 4 im zweiten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 5 Steckdosen (= 1x Einzel-, 2x Doppelsteckdose)
- Unterputzdose mit Leerrohr DN32

14. Duschbad im zweiten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Wandbrennstelle ungeschaltet über Waschtisch
- 1 Steckdose

15. Abstellraum im zweiten Geschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Steckdose

17. Dachboden

- 1 Deckenbrennstelle Aufputz mit Kontrolltaster im DG, Ovalleuchte mit Metallkorb und einem LED-Leuchtmittel E27, 9 Watt

Fliesen

Für die Ausführung der Wandfliesenarbeiten werden keramische Fliesen verwendet. Die Bodenbeläge werden mit Fliesen aus Steinzeug ausgeführt.

Die Auswahl der Fliesen - nach Vorlage - erfolgt durch Sie bei der Bemusterung.

Die Fliesenbereitstellung der Boden- und Wandfliesen erfolgt zu einem Lieferpreis in Höhe von 35,00 €/m², für die Mosaikfliesen der bodenbündigen Dusche im Bad OG zu einem Lieferpreis von 50,00 €/m² gemäß vorgelegten Musterfliesen. Die Verlegung von großformatigen Fliesen (ab 1.801 cm²) sowie die Verlegung von Bordüren oder Mosaikfliesen ist gegen Aufpreis möglich.

Die Abschlussfugen zwischen Wand und Fliese (Acrylfuge) sind Malerarbeiten und werden durch diese bzw. von Ihnen selbst ausgeführt und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Silikonfugen zwischen den Fliesenbelägen werden durch unseren Fliesenleger erstellt. Die Fugen in Weiß- oder in verschiedenen Grautönen werden passend zu der von Ihnen ausgewählten Fliese mit Fugenmörtel Fabrikat Sopro, Botament oder gleichwertig ausgeführt. Die Ausführung der Außenecken erfolgt mit PVC-Eckschienen rund, Farbe Weiß.

Bad

Die Wände im Bad werden 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich innen und außen raumhoch. Der Boden wird durchgehend gefliest. Die Vorwandverkleidungen der Badewanne, des WC-Unterspülkastens (h/t ca. 120/20 cm) und des Sockels in der Dusche (h/t ca. 60/20 cm) werden mit WEDI-Platten d = 30 mm oder gleichwertig ausgeführt. Die Boden- und Wandabdichtung erfolgt im gesamten Bad gemäß DIN 18534 mit Fabrikat Otto Chemie, Botament oder gleichwertig. Als Kleber für die Bodenfliesen wird ein trittschalldämmender Flexkleber Fabrikat Sopro MG-Flex Micro Gum S2, Botament oder gleichwertig verwendet.

Duschbad im zweiten Geschoss

Die Wände im Duschbad werden 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch. Der Boden wird durchgehend gefliest. Der WC-Unterspülkasten (h/t ca. 120/20 cm)

und der Sockel unter dem Waschtisch (h/t ca. 20/15 cm) werden mit WEDI-Platten d = 30 mm oder gleichwertig ausgeführt. Die Boden- und Wandabdichtung erfolgt im gesamten Duschbad gemäß DIN 18534 mit Fabrikat Otto Chemie, Botament oder gleichwertig. Als Kleber für die Bodenfliesen wird ein trittschalldämmender Flexkleber Fabrikat Sopro MG-Flex Micro Gum S2, Botament oder gleichwertig verwendet.

Gäste-WC

Die Wände im Gäste-WC werden umlaufend 1,20 m hoch gefliest. Die Vorwandverkleidungen des WC-Unterspülkastens werden mit WEDI-Platten d = 30 mm oder gleichwertig raumbreit in einer Höhe von ca. 1,20 m und einer Tiefe von ca. 20 cm ausgeführt, die Sockelausbildung unterhalb des Handwaschbeckens erfolgt mit WEDI-Platten d = 30 mm raumbreit in einer Höhe von ca. 60 cm und einer Tiefe von ca. 10 cm. Die Fliesen werden mit Sopro Flex classic Plus Kleber, Botament M 20 oder gleichwertig angebracht.

Küche

Die Fliesenarbeiten umfassen die Herstellung eines Fliesenspiegels in einer Größe von ca. 4,00 m² sowie die Verlegung der Fußbodenfliesen gemäß Ihrer oben genannten Bemusterung (ohne Sockelfliesen). Die Fliesen werden mit Sopro Flex classic Plus Kleber, Botament M 20 oder gleichwertig angebracht.

Speisekammer und Diele im Erdgeschoss

Der Fußboden wird gemäß Ihrer oben genannten Bemusterung gefliest (ohne Sockelfliesen).

Die Fliesen werden mit Sopro Flex classic Plus Kleber, Botament M20 oder gleichwertig angebracht.

Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss

Der Fußboden wird gemäß Ihrer oben genannten Bemusterung gefliest einschl. Sockelfliesen (aus Bodenfliese geschnitten).

Als Kleber wird ein trittschalldämmender Flexkleber Fabrikat Sopro MG-Flex Micro Gum S2, Botament M 21 oder gleichwertig verwendet.

Bodenbeläge

Wohnzimmer und nicht geflieste Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Vinyl-Designbelag Clic NS 0,3 mm, Format 1230 x 230 x 9,8 mm, Nutzungsklasse 23/32, Dekor in Parkettoptik, schwimmend verlegt, einschließlich Sockelleisten, Profilschienen und einer Trittschalldämmung DS ca. 3,0 mm mit integrierter Dampfbremse.

Maler- und Tapezierarbeiten

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Malervlies mit Weißanstrich

Alle Decken und nicht gefliesten Wände erhalten eine Q3-Spachtelung, werden mit Malervlies tapeziert und erhalten einen Weißanstrich.

Die Treppenunterkonstruktion sowie die Treppengeländer erhalten eine Lackierung in Farbe hellgrau.

Wohnraumlüftung

Sie erhalten eine 2-stufige Wohnraumlüftung für Ihr Haus. Mit dieser Anlage wird die verbrauchte Raumlüftung durch frische sauerstoffreiche Luft ersetzt, so dass Ihr Haus ökologisch und richtig gelüftet wird. Auch bei längerer Abwesenheit und geschlossenen Fenstern wird dadurch Ihr Haus auf Wunsch durchlüftet. Im Dachboden wird ein leistungsfähiger 2-Stufen-Ventilator, Fabrikat Soler und Palau TD-350 / 125 installiert.

Über die Abluftöffnungen, die im Gäste-WC, in der Küche, im Bad im ersten Geschoss, im Hauswirtschaftsraum im ersten Geschoss, im Abstellraum im zweiten Geschoss (optional Bad) gemäß Auslegung der Anlage angeordnet werden, erfolgt der Abzug. Die Schaltung für den Einsatz des Lüfters kann individuell durch Sie eingestellt werden (2-Stufen-Schalter). Die Belüftung erfolgt über die im Fensterrahmen angeordneten Fensterlüfter.

Für das Bad und das Gäste-WC wird eine Zeitschaltung (Nachlaufrelais) montiert, die den Lüfter bei ausgeschalteter Lüftung mit der Lichteinschaltung aktiviert (Stufe 2), um entstehende Dämpfe und Gerüche besser absaugen zu können.

Allgemeiner Hinweis

Modelländerungen aufgrund von Umstellungen oder Objektänderungen der Industrie behalten wir uns vor.

Gemeinschaftsanlagen

INNERE ERSCHLIESSUNGSARBEITEN

Wohnungszuleitungen

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon oder Speed-Pipes werden mit PE-Wasserleitungen und Erdkabel unterirdisch gemäß Leitungsplan der Fa. Wengerter-von Ihrem Haus in die Technikzentrale verlegt.

FRISCHWASSER- UND ELEKTROANSCHLUSSZENTRALE ALS FERTIGTEILKONSTRUKTION

Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamente und Bodenplatte werden gemäß Statik in Beton ausgeführt.

Wände und Decken

Fertigteilkonstruktion, Größe B x L x H ca. 6,0 x 12,0 x 2,5 m, in Stahlbeton, Dacheindichtung mit Beschichtung auf Kunststoffbasis mit Flachdacheinlauf und innenliegenden Fallrohr mit Entwässerung nach hinten. Innenwand KS-Mauerwerk d = 11,5 cm.

Türen

2 Stck. Stahlsickentüren weiß pulverbeschichtet mit Drückergarnitur und Profilzylinderschloss.

Verklinkerungs- und Malerarbeiten

Die Außenseiten der Technikzentrale werden mit einer engobierten Verklinkerung aus Klinkerriemchen Format 240x52x14 mm, Fabrikat StoBrick, Serie Kontur in den Farben hellbeige, grau und dunkelrot nach Vorgabe des Farbkonzeptes ausgeführt.

Innenwände und Decke mit wischfestem Dispersionsanstrich weiß.

Terrassen und Terrassentrennwand

Die Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag, Farbe Grau, Plattendgröße 50x50x4 cm, einschließlich Unterbau aus verdichtetem Schotter/RC-Material in einer Stärke von ca. 20 cm sowie einer 3-seitig umlaufenden Betonrückenstütze.

Zwischen den Terrassen wird eine Holz-Terrassentrennwand mit einer Größe 180x180 cm in lichtgrau auf Betonfundamenten montiert.

Stellplätze

Die Stellplätze auf dem Grundstück werden gemäß Teilungsplan mit Verbundrechteckpflaster, B/H/T 10/8/20 cm, Farbe Grau, Fabrikat EHL oder gleichwertig auf einem ca. 5 cm starken Splittbett profilgerecht verlegt, einschließlich Unterbau. Einfassung mit Beton-Leistensteinen und Stellplatzmarkierung soweit erforderlich.

Zuwegung und Dungweg

Die Ausführung der Zuwegung zu den Häusern und der Dungwege erfolgt gem. Plan mit Verbundrechteckpflaster, B/H/T 10/8/20 cm, Fabrikat EHL oder gleichwertig, Farbe Grau einschließlich Unterbau aus ca. 5 cm Splittbett und einem ca. 25 cm starkem verdichtetem Schotter/RC-Material. Die Randeinfassung erfolgt mit Betonleistensteinen d = 8 cm mit beidseitigen Beton-Rückenstützen soweit erforderlich.

Umzäunung / Gärtnerarbeiten

Es werden um die Hausblöcke sowie zwischen den Häusern im Gartenbereich Stabgitterzäune h = 1,0 m Farbe anthrazit montiert. Jedes Haus erhält ein Gartentürchen aus gleichem Material. Weiterhin wird gemäß Darstellung eine Heckenpflanzung ca. 80 cm hoch aus Hainbuchen ausgeführt. Die Gartenflächen werden mit Rollrasen belegt einschl. der erforderlichen Bewässerung und Pflege bis zur Übergabe der Wohnanlage.

Wohnungszuleitungen

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon oder Speed-Pipes werden mit PE-Wasserleitungen und Erdkabel unterirdisch gemäß Leitungsplan der Fa. Wengerter von Ihrem Haus in die Technikzentrale verlegt.

KIESSTREIFEN

Um das Haus läuft ein Kiesstreifen, Körnung 16 / 32, mit einer Einfassung aus Betonleistensteinen, Farbe Grau, d = 8 cm.

EINGANGSPODEST

Das Eingangspodest wird passend zum Gehwegpflaster als Sichtbeton-Blockstufe in der Größe 35x15x100 cm, Farbe Grau hergestellt.

ABSTUFUNGEN, BÖSCHUNGEN

Geländeabstufungen werden unter 30 - 40 Grad Neigung abgeböscht. Höhenunterschiede in Zuwegungen werden bei Erfordernis mit Sichtbeton-Blockstufen in Farbe Grau hergestellt und erhalten einen seitlichen verzinkten Stahlhandlauf bei mehr als drei zusammenhängenden Stufen.

Hausanschlusskosten

Die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Medien, Kanal) von der öffentlichen Straße bis in das Grundstück bzw. die Technikzentralen sind im Kaufpreis enthalten.

Die Leitungen für Frischwasser, Strom und Medien von der Technikzentrale zu den Häusern werden von der Fa. Wengerter verlegt.

Ingenieurleistungen

Im Werklohn enthalten sind:

- Anfertigen der Ausführungspläne des Gebäudes Maßstab 1:50
- Anfertigen der Kanal- und Fundamentpläne
- Blower-Door-Test (Prüfung der Luftdichtigkeit Ihres Hauses)

Darüber hinaus enthalten ist eine qualifizierte Bauleitung, die die Umsetzung Ihrer individuellen Wünsche veranlasst und überwacht.

Umfassende Sonderwunsch- und Ausstattungsberatung

Bei der Umsetzung Ihrer individuellen Wünsche stehen wir Ihnen gerne mit Ideen und Varianten zur Seite. Wir bieten Ihnen eine reichhaltige Auswahl in unseren Bemusterungsräumen mit fachlich qualifizierter Beratung.

Bauübergabe

Ihr Haus wird Ihnen grundgereinigt übergeben.

Unterlagen zur Qualitätssicherung

Bei der Übergabe Ihres Hauses erhalten Sie nachfolgende Unterlagen:

- Prüfbericht Luftdichtigkeit Ihres Hauses
- Spül- und Druckprüfungsprotokoll der Installationsleitungen innerhalb des Hauses
- Garantieurkunde
- Handbuch „Wartung & Pflege“ Ihres Hauses

Technische Informationen und Hinweise

1. Maße

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN 18202 und der Maßtoleranzen im Hochbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen, wie z.B. Flächenmaßen, Fenstergrößen oder Türgrößen um „Rohbaumaße“ handelt. Die Putzstärke an Wänden ist rechnerisch mit ca. 15 mm anzusetzen. Bei der Planung der Möblierung sind die Maße daher grundsätzlich am vorhandenen Bauwerk zu überprüfen.

2. Baugrund

Das Grundstück kann mit Recycling - oder Schottermaterial aufgefüllt sein. Bei Gartenarbeiten, die über die Mutterbodenstärke hinausgehen, ist daher gegebenenfalls ein Bodenaustausch vorzunehmen.

3. Naturprodukte

Holz:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an den Bauteilen und Verkleidungen lassen sich nicht immer vermeiden. Solche 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.

Wengerter Projektbau empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Witterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Alle Holzbauteile im Außenbereich bleiben naturbelassen oder, wenn notwendig, mit Schutzanstrich / -lasur.

4. Treppenkonstruktion

Die Treppenkonstruktionen sind werkseitig vorgründiert. Vor dem Aufbringen des Endanstriches ist die Konstruktion daher zu reinigen und eine weitere Grundierung aufzubringen.

5. Naturstein

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur- und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das Gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche (stumpfe und glatte Flächen). Ebenso sind sogenannte Glasadern möglich, für die weder für Haltbarkeit, Qualität und Aussehen eine Wertminderung abzuleiten ist.

6. Fliesen

Je nach Ihrer Fliesenauswahl können produktionsbedingt Verformungen, Farbunterschiede oder Schüsselungen gemäß DIN EN 14411 vorhanden sein, insbesondere bei großformatigen Fliesen.

7. Küche

Dunstabzugshauben dürfen nicht an die Abluftanlage angeschlossen werden.

8. Pflasterbeläge, Betonsteinplatten, Terrassenplatten

Der Einsatz von Tausalz ist nur nach den Herstellerrichtlinien für das Pflaster und generell für alle Betonsteinplatten und nach den örtlichen Satzungen zulässig. Der Einsatz von Tausalz kann – im Falle der fehlerhaften Verwendung – zu Ausblühungen und Beschädigungen am Belag führen. Produktionsbedingt können Farbabweichungen in den Pflaster- und Terrassenbelägen auftreten.

Kalkausblühungen:

Bei diesen gelegentlich auftretenden weißen Flecken oder Grauschleiern handelt es sich um Calciumcarbonate, die produktionstechnisch nicht zu vermeiden sind und daher keinen Reklamationsgrund darstellen. Diese verschwinden unter dem normalen Witterungseinfluss im Laufe der Zeit von selbst.

Beton und Farbe:

Bei der Herstellung werden vor allem Naturstein-Edelsplitt sowie ausschließlich hochwertige, UV-beständige und dauerhafte Eisenoxid-Farben verwendet. Sollten leichte Farbunterschiede auftreten, ist das kein Zeichen für verminderte Qualität, sondern für die Natürlichkeit der verwendeten Rohstoffe. In der Regel gleichen sich die Abweichungen durch natürliche Bewitterung und Benutzung an. Bei dunklen, geschliffenen Oberflächen kann es baustoffbedingt zu leichten Aufhellungen kommen.

9. Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern und WCs sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesem im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt.

Die Wartungsfuge ist einer starken chemischen und / oder physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fuge, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden. Auch Dichtstoffe haben in ihrer Belastbarkeit Grenzen.

Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Bauherr bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden, bestehen keine Gewährleistungsverpflichtungen seitens Wengerter Projektbau.

10. Bewegungsfugen

Im Dachgeschoss befinden sich innenseitig je Hausseite drei Dehnungsfugen zwischen den Dachelementen bzw. zwischen Dachelement und Außenwand. Diese dürfen nicht mit nicht-elastischen Stoffen wie z.B. Putz oder Spachtelmasse verschlossen werden. Die vorhandenen Holzabdeckleisten sollten nicht entfernt werden.

Im Anschlussbereich des Wärmedämmverbundsystems an der Trauf- und Giebelseite des Dachstuhls ist jeweils eine Bewegungsfuge ausgebildet. Durch Bewegungen der Dachkonstruktion können sich daher unregelmäßige Putzrisse ergeben. Dies stellt keinen Mangel dar.

11. Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht über-

schreiten – keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

12. Wartungen, Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Abnutzung für Elektroteile und elektrotechnische flammenberührte Teile, wie z.B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser oder Fensterbeschläge, Gurte zu Rollläden 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 Käufers oder Dritter in technische Bauteile / Anlagen haben, soweit dies nicht durch Wengerter Projektbau autorisiert wurde.

Wengerter Projektbau weist den Bauherrn darauf hin, dass Wartungsverträge bzw. -arbeiten an folgenden, soweit vorhandenen Bauteilen, erforderlich sind und empfohlen werden: zentrale Heizanlage, Hebeanlagen, Zisternenfilter und Hauswasserwerk / Wärmetauscher, Wasserarmaturen und -leitungen, Brandschutztüren, Einlaufrinnen bzw. Dachrinnen, FI-Schalter.



CHANCEN & RISIKEN

Geplante Bauausführung / Baubeschreibung nach Konzeption

Da es sich bei dem vorliegenden Gegenstand des Exposés um den Erwerb eines noch zu errichtenden Reihenhauses (in WEG), nachfolgend Reihnhaus genannt, handelt, kommt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung eine entscheidende Bedeutung zu, denn in der Regel wird der Verkäufer nur die dort aufgeführten Leistungen erbringen. Nachträgliche Änderungen in der Bauausführung aufgrund von

Sonderwünschen seitens des Anlegers sind entweder gar nicht oder aber nur begrenzt bei frühzeitiger Äußerung und gegen Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an den Verkäufer möglich. Deswegen sind die geplanten Grundrisse hinsichtlich ihrer Eignung für die vorgesehene Nutzung durch den Erwerber von diesem genau zu prüfen. Gleiches gilt für die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Der Erwerb einer Immobilie ist eine langfristige, unternehmerisch geprägte Investition. Der Aussicht auf regelmäßige Erträge und eine nachhaltige Wertsteigerung stehen zugleich erhebliche Risiken gegenüber. Diese können im Extremfall nicht nur zum vollständigen Verlust der Investition, sondern auch zu einer Gefährdung des persönlichen Vermögens führen. Die Prospektherausgeberin sieht es daher als ihre Pflicht an, den Anleger so umfassend und vollständig wie möglich über die wesentlichen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Risiken zu informieren. Dabei wird bewusst darauf verzichtet, diese Risiken durch die Darstellung etwaiger Vorteile oder Chancen zu relativieren. Dennoch kann auch die sorgfältigste Darstellung nicht alle denkbaren Entwicklungen oder Sonderfälle erfassen.

Zudem können sich die nachfolgenden Hinweise nur auf die derzeit geltenden rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen stützen. Prognosen über die künftige Entwicklung wirtschaftlicher, demografischer, steuerlicher, rechtlicher oder sonstiger Einflussfaktoren sind über längere Zeiträume nicht verlässlich möglich. Gleiches gilt für individuelle Ertragsprognosen, da diese von zahlreichen persönlichen Umständen des jeweiligen Anlegers abhängen und daher von der Prospektherausgeberin naturgemäß nicht berücksichtigt werden können.

Daher wird dem Anleger dringend empfohlen, sich vor Abschluss verbindlicher Verträge umfassend von fachkundigen und vertrauenswürdigen Beratern unterstützen zu lassen.

I. MAXIMALES RISIKO

Die nachfolgend angeführten Risiken können vereinzelt, aber auch kumuliert, das heißt gehäuft, und zeitgleich auftreten. Wenn sich etwa die privaten Lebensumstände und die finanziellen Möglichkeiten des Anlegers während der Dauer der Investition negativ entwickeln, sich möglicherweise die derzeit herrschenden

miet und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern und weitere der beschriebenen Risiken zeitgleich hinzutreten, kann dem Anleger unter Umständen ein hoher Verlust drohen, welcher bei nicht ausreichender Absicherung bis hin zum Vermögensverfall und zur Insolvenz führen kann. Daher sollte der Anleger über ausreichende Liquidität verfügen oder in der Lage sein, zusätzliche finanzielle Mittel bereitzustellen, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Anderenfalls sollte der Anleger vom Erwerb einer Immobilie Abstand nehmen.

II. RISIKEN WÄHREND DER INVESTITIONSPHASE

1. Eigennutzung oder Vermietung

Abhängig davon, ob die Immobilie zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben werden soll, muss der Anleger prüfen, ob das Objekt für die jeweils geplante Nutzung geeignet ist. Dabei sollte er berücksichtigen, dass sich persönliche Lebensumstände während der Haltedauer ändern können – etwa durch einen Arbeitsplatzwechsel oder veränderte familiäre Verhältnisse – und dadurch ein Wechsel der Nutzungsart erforderlich werden kann.

Ist das Objekt erst einmal vermietet, ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen zum Mieterschutz oder aus speziellen Regelungen in den dann geschlossenen Mietverträgen Einschränkungen hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses, sodass eine kurzfristige Eigennutzung in der Regel ausscheidet.

Auch steuerliche Rahmenbedingungen können einen Nutzungswechsel beeinträchtigen. Insbesondere schließt die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG eine Eigennutzung für einen Zeitraum von zehn Jahren aus (vgl. Kapitel »Steuerliche Grundlagen« in diesem Prospekt).

2. Lage des Objektes

Der Wert einer Immobilie hängt maßgeblich von ihrer Lage ab. Dabei spielen sowohl die Makrolage – also die Stadt oder Region – als auch die Mikrolage, also das unmittelbare Wohnumfeld, eine wichtige Rolle für die Wertentwicklung.

Bei der Auswahl einer Immobilie sollte sich der Anleger zunächst gründlich über die Stadt und Region informieren, in der das Grundstück liegt. Wichtige Faktoren sind dabei insbesondere die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Standortes. Nur in einem wirtschaftlich stabilen und ökologisch intakten Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes zu erwarten.

Auch innerhalb einer Stadt unterscheiden sich die Stadtviertel oft deutlich hinsichtlich der Mieternachfrage und damit der Wertentwicklung. Darüber hinaus wirken sich zahlreiche positive oder negative Standortfaktoren im direkten Umfeld einer Immobilie – etwa Verkehrsanbindung, Lärmbelastung oder verfügbare Infrastruktur – erheblich auf deren Wert aus.

Daher sollte sich der Anleger unbedingt vor Ort ein persönliches Bild von der Lage der Immobilie und deren unmittelbarer Umgebung machen.

Selbst wenn alle geprüften Faktoren einen positiven Eindruck vermitteln, ist zu beachten, dass eine solche Analyse immer nur den aktuellen Zustand abbildet. Eine zuverlässige Prognose über die langfristige Entwicklung lässt sich daraus nur eingeschränkt ableiten. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – beispielsweise die Schließung größerer Arbeitgeber – können die Werthaltigkeit der Immobilie ebenso beeinträchtigen wie negative demografische Entwicklungen oder eine verstärkte Abwanderung aus dem Stadtviertel. Solche Entwicklungen können zum Beispiel durch Änderungen in der Infrastruktur entstehen, etwa durch die Schließung von Schulen, den Wegfall von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten oder Erholungsflächen sowie durch steigende Lärmbelastung infolge

größerer Bau- oder Verkehrsprojekte.

Auch sich mit der Zeit ändernde Anforderungen der Einwohner an das Wohnumfeld können negative Auswirkungen auf die Nachfrage und damit auch auf die Entwicklung der Miet- und Verkaufspreise haben.

3. Zustand der Liegenschaft

Die Haftung der Verkäuferin für Zustand und Größe von Grund und Boden, das heißt für vorhandene, bislang nicht entdeckte Altlasten oder auch in der Örtlichkeit falsch markierte Grenzen, ist weitgehend ausgeschlossen. Realisiert sich daher eines dieser Risiken, ist die Verkäuferin in aller Regel nicht verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen, was für den Anleger zu einem finanziellen Mehraufwand oder zu anderen, weiter gehenden Einschränkungen führen kann.

Das angebotene Grundstück befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Zuckerrübenfabrik. Laut Altlastenauskunft des Landkreises Rhein-Erft-Kreis sind zwar keine Altlasten bekannt, allerdings kann aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass während der Bauarbeiten noch Altlasten gefunden werden. Daneben verursachen im Rahmen der industriellen Vornutzung aufgefüllte Böden ggf. einen höheren Gründungsaufwand. Dies könnte zu einer Verlängerung der Bauzeit führen.

4. Geplante Bauausführung

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um den Erwerb eines Reihenhauses nebst eines Kfz-Stellplatzes. Da die betreffenden baulichen Anlagen noch nicht errichtet sind, kommt der Baubeschreibung, in der der Leistungsumfang detailliert dargelegt ist, eine entscheidende Bedeutung zu, da die Verkäuferin in der Regel nur die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen erbringen wird. Nachträgliche Änderungen an der dort beschriebenen Bauausführung, zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen seitens des Anlegers, sind entweder gar nicht oder aber

nur begrenzt, bei frühzeitiger Äußerung und gegen Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an die Verkäuferin möglich.

Eine Änderung der dargestellten Grundrisse ist ebenfalls entweder ausgeschlossen oder nur mit erheblichem Kostenaufwand realisierbar. Sie sind deswegen hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Nutzung genau zu prüfen, da sich ungünstige Gestaltungen, wie etwa unzureichende Abstellflächen, 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 auch für fehlende oder nicht zeitgemäße technische Ausstattungen.

Hingegen behält sich die Verkäuferin vor, aufgrund von Erfordernissen hinsichtlich der Statik oder des Brand- und Schallschutzes von der dargestellten Planung abzuweichen und gegebenenfalls zusätzliche Stahlbetonbauteile wie Stützen oder Unterzüge zu errichten beziehungsweise Wandstärken zu verändern, was zu geringfügigen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung führen kann, die der Anleger vorbehaltlos hinnehmen muss.

Während der Bauphase wird die Bauausführung baubegleitend (mindestens viermal) durch den TÜV Süddeutschland überprüft (baubegleitende Qualitätsüberwachung). Die Prüfung bezieht sich dabei ausschließlich auf die Konformität der Bauausführung mit der Baubeschreibung sowie auf die Einhaltung der technischen Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dabei wird die Bauausführung nur hinsichtlich des Vorhandenseins von systematischen Mängeln begutachtet, das heißt, dass nicht alle errichteten Flächen und Bauteile im Einzelnen begutachtet werden, sondern dass eine Begutachtung nur stichprobenartig erfolgt. Sämtliche Begutachtungen sind auf Sichtprüfungen beschränkt; Baustoff- oder Materialprüfungen sowie zerstörende Prüfungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, werden nicht durchgeführt. Aufgrund dieses eingeschränkten Prüfungsumfanges darf der Anleger nicht

davon ausgehen, dass die Bauausführung mängelfrei erfolgt. Insbesondere darf er nicht erwarten, dass Bauleistungen innerhalb des von ihm erworbenen Sondereigentums überhaupt begutachtet werden. Weiterhin ist nicht gewährleistet, dass Hinweise des Überwachers zur Bauausführung von der Verkäuferin beachtet und gerügte Mängel von ihr abgestellt werden. Eine Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung der Bauleistungen wird durch den Überwacher nicht übernommen.

5. Finanzierung

Vor Abschluss eines Kaufvertrages respektive vor Abgabe eines Kaufangebotes muss der Anleger sicherstellen, dass die Finanzierung der geplanten Investition, einschließlich aller Nebenkosten, wie zum Beispiel Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Kosten für die Vermietung sowie Kosten für Sonderwünsche oder Gebühren für Sachverständige bei Abnahmen, gesichert ist. Anderenfalls droht dem Anleger eine Finanzierungslücke, welche zur Zwangsvollstreckung durch die Verkäuferin, einhergehend mit hohen Vermögensverlusten bis hin zum Vermögensverfall, führen kann.

Verfügt der Anleger nicht über für den Erwerb der Immobilie ausreichende Eigenmittel oder will er diese nicht einsetzen, muss er bereits vor Abschluss des Kaufvertrages für ausreichende Fremdmittel Sorge tragen. Dabei gilt es zu bedenken, dass der Einsatz von Fremdmitteln nicht nur laufende Ausgaben für Zinsen und Tilgung sowie die Kosten für die Bestellung der Grundschild verursacht, sondern darüber hinaus zu weiteren Aufwendungen führen kann, wie etwa Gebühren für die Beantragung von Fördermitteln oder Abschlussgebühren und Schätzungskosten, welche in der Regel ebenfalls aus Eigenkapital zu erbringen sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die finanzierenden Institute die Vergabe von Kreditmitteln nicht ausschließlich auf den Wert oder die Rentabilität der Immobilie sowie auf die momentane Bonität des Anlegers abstellen, sondern auch darauf, ob Letzterer

langfristig aufgrund seines eigenen Einkommens in der Lage ist, das gewährte Darlehen einschließlich der Zinsen zurückzuzahlen. Dies kann gerade bei älteren Anlegern zu einem erhöhten Tilgungsaufwand oder dem zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital führen oder sogar zur Ablehnung der Finanzierung.

Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung haftet der Anleger für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung für das aufgenommene Darlehen. Diese Verpflichtung gegenüber der Darlehensgeberin besteht in jedem Fall und auch dann, wenn den damit verbundenen Aufwendungen aufgrund der fehlenden Fertigstellung der Immobilie oder aufgrund von Leerstand, Mietausfall oder Mietkürzung keine oder nur geminderte Mieteinnahmen entgegenstehen.

Bei Neubaumaßnahmen fallen darüber hinaus auch schon vor Fertigstellung der Immobilie erhebliche Zinsen für bereits ausgezahlte Darlehensmittel sowie Bereitstellungszinsen für noch nicht beanspruchte Darlehensteile an, die in der Regel entweder aus bestehenden Eigenmitteln oder aus anderen Einnahmen gedeckt werden müssen. Hinsichtlich der Bereitstellungszinsen gilt es zu berücksichtigen, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Anlage der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann. Bei den hier angebotenen Immobilien ist diese Voraussetzung noch nicht erfüllt, sondern sie unterliegt noch behördlichen Verfahren, auf deren zeitlichen Ablauf die Verkäuferin keinen Einfluss hat.

Verfügt der Anleger nicht über ein entsprechendes Einkommen oder ausreichende Rücklagen, um die vorgenannten Kosten zu bestreiten, droht ihm die Kündigung des Darlehens, einhergehend mit der Zwangsverwertung des Anlageobjektes und/oder anderer Sicherheiten. Es können sich in diesem Falle also nicht nur ein Totalverlust der Investition selbst, sondern auch Einbußen des übrigen Vermögens ergeben – bis hin zum Vermögensverfall.

Selbst wenn derzeit ausreichendes Einkommen und Vermögen vorhanden sind, kann sich dies durch eine Änderung der persönlichen

Umstände, etwa den Verlust des Arbeitsplatzes, eine längere Erkrankung oder Arbeitsunfähigkeit oder eine veränderte familiäre Situation, zukünftig ändern.

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

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

6. Öffentliche Förderungen und Zuschüsse

Bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit, Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Form von zinsvergünstigten Darlehen im Rahmen des Kredit-

programms 298 (»Klimafreundliches Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude«) in Anspruch zu nehmen. Die für das vorgenannte Programm zu Verfügung gestellten Mittel sind jedoch begrenzt und können kurzfristig durch das Bundesfinanzministeriums ausgesetzt werden. Es wird dem Anleger deswegen abgeraten, seine Kaufentscheidung von der Zusage solcher Fördermittel abhängig zu machen; die Verkäuferin weist im Kaufvertrag darauf hin, dass sie weder für die fristgerechte Beantragung noch für die Höhe der Mittel oder deren generellen Erhalt haftet.

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

7. Kaufvertrag

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

Es besteht hingegen keine Verpflichtung der Verkäuferin, das Angebot anzunehmen, insbesondere dann nicht, wenn der vorgegebene Angebotstext ohne Rücksprache mit der Verkäuferin geändert wurde. Gleiches gilt, wenn sich die Verkäuferin bei der Beurkundung durch eine Person ohne wirksame Vollmacht vertreten lässt. Auch in diesem Fall ist die Verkäuferin nicht verpflichtet, den Kaufvertrag nachträglich zu genehmigen. Die notariellen Kosten für das Angebot respektive den Kaufvertrag muss der Anleger üblicherweise dennoch tragen.

Hat der Anleger bereits vor Abschluss des Kaufvertrages einen Finanzierungsvertrag geschlossen, bleibt er an diesen zumeist auch dann gebunden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages scheitert. Bei Auflösung des Darlehensvertrages fällt dann in aller Regel eine hohe Nichtabnahmeentschädigung an, die der Anleger zu tragen hat.

8. Kaufpreis und Fälligkeit

Der Erwerb der angebotenen Immobilie erfolgt zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Baufortschritt, entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), nach der von der Verkäuferin bis zu sieben Teilbeträge für festgelegte Bauleistungen in Rechnung gestellt werden können. Trotz Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungsplans kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhe der jeweiligen Rate nicht dem Wert der erbrachten Bauleistung entspricht. Zudem ist der Anleger gehalten, vor Zahlung einer Rate zu prüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Baustand auch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten widerspiegelt. Ist dies der Fall und der Anleger zahlt trotz nachgewiesener Fälligkeit eine Rate nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfrist von 14 Werktagen, wird ihm die Verkäuferin normalerweise für die Zeit des Verzuges nicht unerhebliche Verzugszinsen in Rechnung stellen. Zur Sicherung des Anlegers ist gesetzlich

vorgesehen, dass der Anleger von der ersten Kaufpreiskasse einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von fünf Prozent des Kaufpreises vornehmen darf, der – wie hier vorgesehen – von der Verkäuferin durch Bürgschaft abgelöst werden kann. Allerdings leistet diese Sicherheit weder eine Gewähr für die Mängelfreiheit der Baumaßnahmen noch für deren (rechtzeitigen) Abschluss; sie kann nur der Kompensation entstehender Nachteile dienen, wobei deren Umfang die Sicherheit übersteigen kann.

9. Bauphase

Anders als beim Erwerb einer Bestandswohnung sind beim Kauf einer Neubauimmobilie von der Verkäuferin nach Vertragsabschluss noch umfangreiche Bauleistungen zu erbringen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mangelnde Leistungsfähigkeit der Verkäuferin oder auch ohne deren Verschulden, durch höhere Gewalt (Witterungseinflüsse, Brand, Streik, Pandemien oder Ähnliches), durch Auffinden bisher unbekannter Altlasten oder Kampfmittel oder aufgrund öffentlichrechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, der Bau abweichend von der ursprünglichen Planung später begonnen wird, während der Bauzeit ins Stocken gerät oder sogar ganz eingestellt wird; wobei geringere Terminüberschreitungen bei der Fertigstellung in jedem Fall einkalkuliert werden müssen. Besonders hoch ist die Gefahr eines möglichen Verzuges, wenn zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt worden sind, da die Verkäuferin auf die Dauer der Bearbeitung durch die Behörden nur begrenzt Einfluss nehmen kann.

Durch Verzögerungen bei der Fertigstellung können kalkulierte Mieten in der Regel erst verspätet vereinnahmt und eventuelle Steuervorteile erst in späteren Perioden geltend gemacht werden. Dies kann aufseiten des Anlegers zu erhöhten Finanzierungskosten sowie zu Deckungslücken bei der Liquiditätsplanung

führen. Ist im Kaufvertrag ein Fertigstellungstermin zugesagt, haftet die Verkäuferin zwar grundsätzlich für 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. Ein Ausgleich von Verzugschäden aufgrund höherer Gewalt ist im Kaufvertrag grundsätzlich ausgeschlossen. Selbst bei vertragsgemäßer Fertigstellung des hier angebotenen Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um einen Teilabschnitt eines umfassenderen Gesamtvorhabens handelt. Die Realisierung weiterer Bauabschnitte erfolgt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt oder bleibt gänzlich aus, was potenziell nachteilige Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und den Verkehrswert der Immobilie haben kann.

10. Abnahme und Gewährleistung

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

Abnahme muss stets der Anleger nachweisen, dass ein Mangel bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorhanden war und nicht erst später verursacht wurde.

Dabei gilt es zu beachten, dass die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann. Erklärt der Anleger – trotz Belehrung über die Rechtsfolgen einer verweigerten Abnahme und angemessener Fristsetzung – die Abnahme nicht, ohne zumindest einen (wesentlichen) Mangel zu benennen, gilt die Leistung der Verkäuferin als abgenommen. Gleiches gilt, wenn der Anleger die Nutzung seines Sondereigentums, sei es selbst oder durch Vermietung an Dritte, aufnimmt.

Mit der Abnahme beginnt der fünfjährige Gewährleistungszeitraum für Arbeiten am Gebäude, in dem die Verkäuferin auftretende Mängel, für die sie verantwortlich ist, zu beseitigen hat. Für die mitverkaufte Einbauküche beträgt der Verjährungszeitraum lediglich zwei Jahre ab Übergabe der Einbauküche an den Anleger. Nach Ablauf dieser Frist wird der Anleger normalerweise keinen finanziellen Ausgleich für auftretende Mängel erhalten, sondern muss die Kosten für die Beseitigung der Mängel selbst aufbringen. Daher ist anzuraten, rechtzeitig vor Ende der Gewährleistungsfrist eine Bestandsaufnahme durchzuführen respektive durch Sachverständige durchführen zu lassen, erkannte Mängel zu rügen und die sich daraus ergebenden Rechte gegenüber der Verkäuferin durchzusetzen. Die dabei entstehenden Kosten für die Begutachtung, aber auch im Rahmen der Durchsetzung eventuell anfallende Anwalts- und Gerichtskosten hat zunächst der Anleger zu tragen; genauso trägt er das Risiko, dass die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt nicht mehr leistungsfähig ist.

Entsprechend der Empfehlung im Bodengutachten wird die Verkäuferin die Gebäude auf Pfählen gründen, da der Boden aufgrund der vormaligen Nutzung erhöhte organische Anteile enthält und teilweise aufgefüllt ist. Sollten sich innerhalb der Gewährleistungsfrist gleichwohl Mängel zeigen, wie beispielsweise außerhalb zulässiger Toleranzen liegende Setzungserscheinungen, steht die Verkäuferin für

diese ein. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass diese erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auftreten, so dass dann ausschließlich der Erwerber für die Beseitigung verantwortlich ist und die anfallenden Kosten tragen muss.

11. Insolvenz der Verkäuferin

Nicht auszuschließen ist, dass die Verkäuferin durch ungünstige Umstände nach Kaufvertragsabschluss dauerhaft leistungsunfähig und damit insolvent wird. Zwar ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung in das Grundbuch der Eigentumserwerb durch den Anleger gesichert, nicht jedoch die Fertigstellung der von der Verkäuferin geschuldeten Bauleistungen. Für diese muss der Anleger, gegebenenfalls mit den weiteren Erwerbern, selbst Sorge tragen.

Ein derartiges Vorgehen ist regelmäßig mit erheblichem Koordinationsaufwand sowie erheblichen zusätzlichen finanziellen Belastungen verbunden und setzt einvernehmliches Handeln sämtlicher Erwerber voraus, insbesondere im Hinblick auf die Übernahme und Verteilung der zur Fertigstellung erforderlichen Kosten. Das damit verbundene Risiko eines Scheiterns der gemeinsamen Umsetzung sowie einer Kostenüberschreitung trägt der Anleger grundsätzlich selbst.

Darüber hinaus wird auch für vorhandene oder später auftretende Mängel an bereits erstellten Gewerken von der Verkäuferin kein Ersatz zu erlangen sein. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass der Anleger auch für öffentliche Lasten und Gebühren oder für noch ausstehende Steuern und Hausgelder haften muss, die von der Verkäuferin nicht mehr geleistet wurden.

III. RISIKEN WÄHREND DER BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

1. Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Abnahme des Hauses, spätestens aber mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch tritt der Anleger in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt. Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist in der Teilungserklärung festgelegt, ebenso die Gemeinschaftsordnung, der sich der Anleger mit Eintritt in die WEG unterwirft. Aus diesem Grund ist der Anleger gehalten, den Inhalt der Teilungserklärung sowie die ergänzenden Anlagen bereits vor Erwerb der Immobilie vollumfänglich zur Kenntnis zu nehmen und sich im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ dieses Prospektes über die rechtlichen Konsequenzen der dort festgelegten Regelungen zu informieren.

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von der Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung durch Beschlüsse getroffen. Hierfür ist mit wenigen Ausnahmen die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend. Der Anleger ist also, will er an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, zwingend darauf angewiesen, an der Versammlung persönlich oder – soweit angeboten – im Wege der digitalen Kommunikation teilzunehmen oder sich anhand der Einladung zu einer solchen Versammlung vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und entsprechende Weisungen und Vollmachten zu erteilen. Er ist insoweit verpflichtet, Mehrheitsentscheidungen der Eigentümergeinschaft als für sich verbindlich anzuerkennen und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen, insbesondere finanzieller oder nutzungsbezogener Art, mitzutragen – unabhängig davon, ob er selbst an der Beschlussfassung mitgewirkt oder dieser zugestimmt hat.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

in Kraft getreten, durch die in Bezug auf die notwendigen Mehrheiten bei der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer die bisherige Rechtslage neugestaltet wurde. Dies gilt insbesondere für die Vornahme baulicher Änderungen im Gemeinschaftseigentum sowie für die Verteilung der dadurch verursachten Kosten. So ist es möglich, dass der Einzelne unter bestimmten Umständen zur Kostentragung baulicher Maßnahmen herangezogen wird, obwohl er diesen nicht zugestimmt hat. Genauso ist es möglich, dass der Einzelne von der Nutzung baulicher Maßnahmen, an deren Kosten er sich nicht beteiligt hat, ausgeschlossen wird.

Da mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes eine Vielzahl der Auslegung bedürftiger Begriffe eingeführt wurde, wird sich eine abschließende Rechtssicherheit in Bezug auf die Anwendung vereinzelter Neuregelungen erst mit fortschreitender Rechtsprechung einstellen.

2. Kosten des Gemeinschaftseigentums

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) trägt die Gemeinschaft der Eigentümer die Kosten der Bewirtschaftung, der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wobei jeder Eigentümer im Verhältnis seines Miteigentumsanteils verpflichtet ist, seinen Anteil an diesen gemeinschaftlichen Lasten zu tragen. Dabei werden die für das Wirtschaftsjahr erwarteten Kosten zunächst im Rahmen eines Wirtschaftsplanes aufgestellt und dieser wird dann durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Nach festgelegten Verteilungsschlüsseln, in erster Linie der Miteigentumsquote, berechnet sich dann aus den Gesamtkosten des gemeinschaftlichen Eigentums die Kostenlast des Einzelnen, das sogenannte Hausgeld.

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

Das Hausgeld schuldet der Anleger mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) der Eigentümergemeinschaft, unabhängig davon, ob der Anleger sein Sondereigentum selbst bezieht oder vermietet. Das Hausgeld ist also auch dann zu entrichten, wenn diesen Zahlungen aufgrund von Leerstand, Mietminderung oder Mietausfall keine Einnahmen gegenüberstehen. Aber auch bei planmäßiger Vermietung des Sondereigentums kann das Hausgeld nicht in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden. Die nicht umlagefähigen Kostenanteile sind vom Anleger selbst zu tragen und im Rahmen seiner Liquiditätsplanung zu berücksichtigen. Zu den nicht umlagefähigen Kosten zählen, neben den Kosten der Verwaltung und weiteren Positionen, insbesondere die Kosten der Instandsetzung sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Letztere dient der Finanzierung künftig notwendig werdender Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Die Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen und orientiert sich dabei in der Regel nicht an der Restnutzungsdauer beziehungsweise dem Ersatzbedarf einzelner Gewerke oder technischer Anlagen. Deswegen kann die Zuführung zur Erhaltungsrücklage aufgrund geplanter Instandsetzungsmaßnahmen während der Haltedauer der Immobilie erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Reicht die Rücklage nicht aus, um notwendige Reparaturen zu bestreiten, muss der Fehlbetrag durch Sonderumlagen gedeckt werden, die der Anleger entsprechend den gefassten Beschlüssen zu entrichten hat, in der Regel aus Eigenkapital. Da weder die Zuführung zur Erhaltungsrücklage noch etwaige Sonderumlagen an den Mieter weitergereicht werden können, wirken sie sich direkt auf die Rentabilität der Investition aus und können unter Umständen die Liquidität und das Vermögen des Anlegers erheblich belasten. Gleiches gilt auch für die Kosten kleinerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die in der Regel nicht aus der Erhaltungsrücklage, sondern aus dem Hauskonto der Eigentümergemeinschaft

bestritten werden und damit direkten Einfluss auf die Höhe des zu entrichtenden Hausgeldes haben.

3. Wärmelieferung und Medienversorgung

Die Versorgung der gesamten hier angebotenen Liegenschaften mit Wärme für Heizzwecke und Warmwasserbereitung wird über ein gemeinschaftlich genutztes Fernwärmenetz erfolgen. Die erforderliche Wärme wird voraussichtlich von der impact clean energy GmbH auf Grundlage eines Wärmelieferungsvertrags bereitgestellt, der zunächst für eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen werden soll.

Da die Gebäude des Areals über keine eigenen Wärmeerzeugungsanlagen verfügen, sind die Eigentümer der an das Nahwärmenetz angeschlossenen Liegenschaften an den jeweiligen Netzbetreiber gebunden und müssen die Wärme zu den vom Betreiber festgelegten Preisen beziehen.

Soll der Wärmeliefervertrag beendet werden, müssen die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften eine eigene Wärmeerzeugungsanlage errichten, wobei die vorhandene Infrastruktur der Gestaltung enge Grenzen setzt. Entscheidungen über die Wärmeversorgung der Gebäude können nur von den Eigentümern aller betroffenen Liegenschaften gemeinsam getroffen werden, die Kosten für die Anschaffung und den Betrieb einer neuen Wärmeerzeugungsanlage sind dabei von allen beteiligten Eigentümern gemeinschaftlich zu tragen. Dies erfordert sowohl eine Einigung aller Parteien als auch eine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit des Einzelnen.

4. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Verwaltet werden soll das gemeinschaftliche Eigentum von der noch zu bestellenden WEG-Verwalterin, der echtheim Immobilienmanagement GmbH. Die Verwalterin vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – ohne gesonderten Beschluss – im Außenverhältnis gerichtlich und außergerichtlich. Sie

organisiert unter anderem die Eigentümerversammlungen, bereitet Beschlüsse vor, stellt den Wirtschaftsplan auf, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft sie den baulichen Zustand der Immobilie, rügt in der Gewährleistungsphase auftretende Mängel gegenüber der Verkäuferin oder schlägt geeignete Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftseigentums vor und sorgt, notfalls auch mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des Hausgeldes durch die Eigentümer. Kommt die Verwalterin ihren Pflichten nicht oder nur ungenügend nach, wirkt sich dies negativ auf die Bewirtschaftung und den Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums aus. In diesem Fall besteht das Risiko von erhöhten Kosten während der Haltedauer der Immobilie sowie eines möglichen Wertverlustes bei der Veräußerung. Deswegen sollte sich der Anleger regelmäßig davon überzeugen, falls erforderlich, auch vor Ort, dass die WEG-Verwalterin ihren vertraglich übernommenen Pflichten mit der erforderlichen Sorgfalt nachkommt.

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

5. Sondereigentum

Die Nutzung und Bewirtschaftung seines Sondereigentums obliegt allein dem Anleger; er kann sein Sondereigentum selbst bezie-

hen, an Dritte vermieten oder auch gar nicht nutzen. Insoweit entspricht das Sondereigentum weitgehend echtem Alleineigentum und hinsichtlich der Nutzung sind grundsätzlich keine Beschränkungen auferlegt, soweit nicht gesetzliche Vorschriften, Einschränkungen in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung oder sonstige Rechte Dritter einer bestimmten Nutzung entgegenstehen. Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so ist er verpflichtet, sein Sondereigentum dem Mieter bei Mietbeginn in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietdauer aufrechtzuerhalten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, geht der Anleger das Risiko von Mietminderungen ein und macht sich möglicherweise gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. Die entstehenden Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums muss der Anleger dabei allein tragen; diese Kosten sind bei vertragsgemäßigem Gebrauch der Mietsache in der Regel nicht vom Mieter zu erlangen und können auch nicht aus der Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum beglichen werden. Die vorgenannte Instandhaltungsverpflichtung umfasst auch mitvermietete Einbauten und technische Anlagen, wie zum Beispiel Einbauküchen und elektrisch bedienbare Rollläden und Sonnenschutzmarkisen. Aufgrund der üblicherweise kürzeren Nutzungsdauer dieser zusätzlichen Ausstattung besteht ein erhöhtes Kostenrisiko, welches der Anleger in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen muss.

Laufende Schönheitsreparaturen des Sondereigentums, vor allem Malerarbeiten, werden im Fall der Vermietung häufig dem Mieter auferlegt. Allerdings hat sich gezeigt, dass beinahe alle diesbezüglichen Klauseln in den Mietverträgen durch gerichtliche Entscheidungen für unwirksam erklärt wurden. Es besteht deswegen das Risiko, dass bei einem Mieterwechsel erhebliche Kosten für Schönheitsreparaturen entstehen, deren Ersatz der Anleger von seinem Mieter nicht verlangen kann. Darüber hinaus muss dem Anleger

bewusst sein, dass beispielsweise technische Entwicklungen, gesetzliche Vorschriften oder ein geändertes Nutzungsverhalten auch eine grundlegende Modernisierung des Sondereigentums erforderlich machen können, um den Ansprüchen potenzieller Mieter gerecht zu werden und eine angemessene Vermietung sicherzustellen.

Für all diese Belastungen sollte der Anleger von Beginn an eine ausreichende private Rücklage bilden; anderenfalls muss er jederzeit über genügend Liquidität verfügen, um diesen Kosten begegnen zu können.

6. Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung)

Vermietet der Anleger sein Sondereigentum an Dritte, so kommt der Bewirtschaftung des Sondereigentums eine besondere Bedeutung zu, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Mieterzufriedenheit und damit auf das Weiterbestehen des Mietverhältnisses hat. In der Regel wird sich der Anleger deswegen zur Betreuung seines Sondereigentums der Dienste eines Verwaltungsunternehmens (SE-Verwalterin) versichern. Dieses ist dann bevollmächtigt, alle Belange der Bewirtschaftung des Sondereigentums für den Anleger zu übernehmen und seine Interessen gegenüber den jeweiligen Mietern oder sonstigen Wohnungsnutzern sowie gegenüber der Eigentümergemeinschaft und der WEG-Verwalterin zu vertreten. Die SE-Verwalterin führt unter anderem das Mietinkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und geht erforderlichenfalls außergerichtlich und gerichtlich gegen säumige Mieter vor. Sie organisiert die Beseitigung von Mängeln im Sondereigentum und beauftragt die entsprechenden Firmen, kümmert sich bei einem Mieterwechsel um die Anschlussvermietung und die Abnahme und Übergabe des Sondereigentums sowie um den Einzug und die Abrechnung der Mietkaution.

Nicht alle vorgenannten Leistungen sind dabei mit der monatlich zu entrichtenden pauschalen Vergütung abgegolten; einige müssen

zusätzlich honoriert werden. Der genaue Umfang der Sondereigentumsverwaltung sowie die für die jeweiligen Leistungen zu entrichtende Gebühr werden in einem gesondert abzuschließenden Dienstleistungsvertrag geregelt, der deswegen vor Abschluss sorgfältig geprüft werden muss, da die Kosten der Sondereigentumsverwaltung generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

7. Vermietung

Nutzt der Anleger sein Haus nicht selbst, wird er es in der Regel an Dritte vermieten. Dabei ist zu beachten, dass die Herstellung der

Bezugsfertigkeit des Hauses eventuell zu einem Zeitpunkt erreicht wird, in dem eine Vermietung witterungsbedingt schwierig ist und dass außerdem zu diesem Zeitpunkt eine Vielzahl gleichwertiger Häuser sowohl im selben als auch in weiteren Bauabschnitten des Gesamtareals zur Vermietung anstehen können. Deswegen muss der Anleger bei seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen, dass auch noch nach Herstellung der Bezugsfertigkeit einige Zeit vergehen kann, bis ein adäquater Mieter gefunden ist, und dass die Miete, auch bei erfolgreicher Vermietung, niedriger ausfallen kann als ursprünglich prognostiziert. Gleichwohl muss der Anleger, selbst wenn er nur geringere oder keine Einnahmen aus der Vermietung seines Sondereigentums erzielt oder erzielen kann, bereits ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) sämtliche Lasten aus der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie gegebenenfalls die Kosten der Finanzierung tragen. Ist das Haus erst einmal vermietet, kann ein geschlossener Mietvertrag nur aus wenigen, im Gesetz festgeschriebenen Gründen gekündigt werden. Auch die Möglichkeiten, die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses zu erhöhen, sind gesetzlich reglementiert; insbesondere sind Mieterhöhungen um mehr als 20 Prozent, bezogen auf die Kaltmiete während eines Dreijahreszeitraums, gerechnet seit der letzten Mieterhöhung, ausgeschlossen (Kappungsgrenze). Zudem wurden die Bundesländer ermächtigt, in besonders ausgewiesenen Gebieten mit Wohnungsknappheit die Kappungsgrenze noch weiter abzusenken sowie die zulässige Miethöhe beim Abschluss neuer Mietverträge zu begrenzen (sogenannte Mietpreisbremse). Auch wenn neu geschaffener Wohnraum derzeit von der Mietpreisbremse ausgenommen ist, ist nicht auszuschließen, dass sich diese restriktiven Eingriffe der Gesetzgebung in die freie Preisbildung am Mietmarkt in Zukunft noch verstärken und auch auf den Neubau ausgeweitet werden. Deswegen darf der Anleger eine solche Entwicklung bei seinen Prognosen und Renditeerwartungen nicht außer Acht lassen.

Gleiches gilt für die Entwicklung der Betriebskosten, die in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Es ist damit zu rechnen, dass diese Tendenz anhält, was den Spielraum für Mieterhöhungen zukünftig einengen kann.

Weiterhin unterliegt auch die Mietgesetzgebung, insbesondere das Mietvertragsrecht, der ständigen Kontrolle durch die Rechtsprechung. So hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass bei Mieterhöhungen stets nur die tatsächliche und nicht die vertraglich vereinbarte Mietfläche ausschlaggebend ist, was bei nicht erkannten Flächenabweichungen zu einer geringeren Mietenentwicklung 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. Anderenfalls läuft der Anleger Gefahr, dass für die Berechnung der Mietfläche die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau maßgebliche Wohnflächenverordnung herangezogen wird, was insbesondere bei der Anrechnung von Balkonen und Loggien zu einer Reduzierung der Mietfläche, einhergehend mit niedrigeren Mieteinnahmen, führen kann. Ungeachtet einer wirksamen Vereinbarung der anzurechnenden Flächen von Balkonen und Loggien hinsichtlich der Miethöhe ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Abrechnung der Betriebskosten nur die tatsächliche Wohnfläche heranzuziehen. Da die Wohnflächenverordnung als Berechnungsgrundlage die Anrechnung von Balkonen und Loggien im Regelfall nur mit einem Viertel der tatsächlichen Fläche vorsieht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteil der auf den Mieter umzulegenden Kosten im Ergebnis niedriger ausfällt, als dies bei Abschluss des Mietvertrages vom Anleger kalkuliert wurde. Auch nach einer erfolgreichen Vermietung der Immobilie ist zu beachten, dass der Mieter das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten beenden kann. In einem solchen Fall obliegt es dem Anleger, eigenständig für eine

erneute Vermietung Sorge zu tragen oder – auf eigene Kosten – einen Makler beziehungsweise die SE-Verwalterin mit der Suche nach neuen Mietinteressenten zu beauftragen. Ungeachtet dieser Bemühungen darf der Anleger nicht davon ausgehen, dass eine sofortige Anschlussvermietung gelingt. Der Anleger hat daher sicherzustellen, dass ausreichende finanzielle Mittel zur Überbrückung möglicher Leerstandszeiten sowie zur Begleichung eventuell anfallender Maklergebühren bereitstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass – abhängig von Lage, Ausstattung, Größe und Zuschnitt des Hauses – häufigere Mieterwechsel auftreten können und somit Leerstände sowie die damit verbundenen Kosten mehrfach und in kurzer Abfolge entstehen können. Nicht auszuschließen ist auch, dass ein Mieter bei einem bestehenden Mietverhältnis aufgrund von Mängeln berechtigt oder unberechtigt die Miete kürzt oder diese mangels Leistungsfähigkeit gar nicht entrichtet. Bei den hier angebotenen Häusern besteht zudem ein erhöhtes Risiko von Mietminderungen, da es sich um eine aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Quartiersentwicklung handelt. Da sich die Fertigstellung des Gesamtquartiers über mehrere Monate erstrecken wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter – ungeachtet entsprechender Hinweise und vertraglicher Regelungen im Mietvertrag – aufgrund von Schall- und Staubimmissionen eine Mietminderung geltend machen.

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

8. Erstvermietungsgarantie

Die Domus Immobilien Rhein-Erft GmbH verspricht im notariellen Kaufvertrag eine Erst-

vermietungsgarantie, die dem Anleger ab dem vierten auf den Besitzübergang folgenden Monat – unabhängig vom tatsächlichen Vermietungsstand – eine festgelegte Mieteinnahme garantiert. Dabei trägt die Verkäuferin jedoch nur das Risiko der Erstvermietung. Zahlt ein einmal gefundener Mieter trotz vertraglicher Verpflichtung die Miete nicht oder nicht vollständig, erfolgt hierfür keine Ausgleichszahlung.

Die Erstvermietungsgarantie wird nur gewährt, wenn der Anleger alle bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreisraten an die Verkäuferin entrichtet hat. Die Garantie endet spätestens nach zwölf Monaten, beginnend ab dem vierten Monat nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Anleger.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Garantiegeberin bereits bei Besitzübergang oder im Laufe der Garantiezeit nicht mehr leistungsfähig ist (vergleiche Abschnitt II Ziffer 11). In diesem Fall besteht das Risiko, dass der Anleger die zugesagten Zahlungen nicht erhält und sowohl das Vermietungsrisiko als auch etwaige Kosten eines Leerstands selbst tragen muss.

Darüber hinaus umfasst die Erstvermietungsgarantie ausschließlich die Nettokaltmiete. Einnahmeausfälle aus der Umlage von Betriebskosten auf den Mieter werden von der Garantie nicht erfasst und sind vom Anleger selbst zu tragen (vergleiche auch vorstehende Ziffer 2).

IV. RISIKEN WÄHREND DER EXITPHASE (WIEDERVERÄUßERUNG)

Bei der Prognose einer möglichen Wertsteigerung der Vermögensanlage ist zu berücksichtigen, dass der bezahlte Kaufpreis – neben den Kosten für das Grundstück sowie für die Planung und Errichtung des Gebäudes – auch nicht wertbildende Bestandteile, wie beispielsweise die Finanzierungskosten und die Marge der Verkäuferin sowie weitere Dienstleistungskosten, insbesondere auch die Aufwendungen für den Vertrieb, beinhaltet. Letztere können, selbst bei durchgängig gleicher Preisgestaltung, unterschiedlich hoch sein und sind bei

Interesse bei der Verkäuferin zu erfragen. In der Regel liegen sie aber über einer üblicherweise zu erwartenden Maklerprovision. Zusätzlich entstehen dem Anleger durch den eigentlichen Erwerbsvorgang weitere Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, zusätzliche Vermittlungskosten sowie üblicherweise Finanzierungskosten, insbesondere auch Bauzeitinsen. Alle diese Kosten schlagen sich nicht im Substanzwert der Immobilie nieder, sondern müssen zunächst durch eine entsprechend lange Haltedauer und die daraus erwartete Wertsteigerung kompensiert werden. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Wertsteigerung, wenn sie denn überhaupt eintritt, in der Regel nicht linear verläuft, sondern natürlichen Marktschwankungen und -korrekturen unterworfen ist.

Zudem muss der Anleger dem Umstand Rechnung tragen, dass er die Immobilie nach einer entsprechenden Haltezeit in der Regel im vermieteten Zustand veräußern wird, sodass ein Eigennutzer, insbesondere bei Häusern mit nicht eigennutzergerechter Grundrissgestaltung oder Wohnungsgröße, als Erwerber eher nicht infrage kommt, sondern ein Kapitalanleger als Käufer gefunden werden muss. In diesem Fall wird sich ein zu erzielender Verkaufspreis im Wesentlichen auf der Basis des Risiko-Rendite-Profils – zu erwirtschaftende Mietrendite im Verhältnis zur Einnahmensicherheit der Immobilie – bilden, die dann im Vergleich zu anderen, alternativen Vermögensanlagen zu bewerten ist. Ein Investitionsstau im Gemeinschafts- oder Sondereigentum oder Streitigkeiten mit Mietern oder Miteigentümern führen in der Regel zu Preisabschlüssen.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten ist es möglich, dass ein am Ende der geplanten Haltedauer realisierter Verkaufserlös den Einstandspreis respektive die insgesamt aufgebrachten Anschaffungskosten unterschreitet, sodass sich ein Verlust einstellt.

Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Anleger durch persönliche oder wirtschaftliche Gründe gezwungen ist, die Immobilie vor

Ablauf der geplanten Haltedauer, also bereits kurz- oder mittelfristig nach Erwerb, wieder zu veräußern. Ist die Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch mit einer Finanzierung belastet, besteht das Risiko, dass der erzielte Verkaufspreis nicht ausreicht, um das Fremdkapital vollständig abzulösen; in diesem Fall ist der Anleger gezwungen, den sich ergebenden Fehlbetrag aus anderen Vermögenswerten zu decken, um den beabsichtigten Verkauf nicht zu gefährden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Anleger, der die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Anspruch genommen hat, bei einer Veräußerung der Immobilie vor dem Ablauf von zehn Jahren nach der Anschaffung sicherstellen muss, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die gewährte Steuerbegünstigung weiterhin eingehalten werden. Insbesondere darf die Immobilie innerhalb des vorgenannten Zeitraums nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, sofern der Anleger eine Rückforderung der bereits in Anspruch genommenen steuerlichen Vorteile nebst Zinsen vermeiden will. Ein potenzieller Käufer hätte diese Einschränkung in der Nutzungsmöglichkeit der Immobilie hinzunehmen, ohne selbst von den steuerlichen Vorteilen der Sonderabschreibung zu profitieren, was sich ebenfalls nachteilig auf einen erzielbaren Verkaufspreis auswirken kann.

V. RECHTLICHE UND STEUERLICHE RISIKEN

Die Beschreibung des vorliegenden Angebotes gründet sich auf die zur Zeit der Prospekterstellung gültigen rechtlichen Gegebenheiten, wobei sich diese künftig auch zum Nachteil des Anlegers ändern können. So ist es zum Beispiel denkbar, dass Gesetzgebung und Rechtsprechung zukünftig die Möglichkeiten der Kündigung und der Mieterhöhung oder die Berechnung von Mietflächen weiter einschränken, was die Renditeprognose des Anlegers erheblich verschlechtern kann. Ebenso ist es möglich, dass der Anleger durch die Einführung gesetzlicher Auflagen und Verpflichtungen, wie zum Beispiel beim Schall- und

Brandschutz, bei der Energieeinsparung oder den zulässigen Emissionswerten, während der Haltedauer der Immobilie zu unerwarteten Investitionen gezwungen wird.

Auch in steuerrechtlicher Hinsicht kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige Steuergesetzgebung Bestand haben wird. Gerade bei sich ändernden politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung, die sich zum Nachteil des Anlegers auswirken können, keine Seltenheit. So ist zum Beispiel nach derzeitiger Rechtslage ein sich eventuell ergebender Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie nach einer Haltedauer von zehn Jahren in der Regel steuerfrei zu vereinnahmen. Der Anleger muss sich aber darüber im Klaren sein, dass sich die zugrunde liegende Steuergesetzgebung bis zum Ablauf dieser Frist jederzeit ändern kann, da keine echte Rückwirkung vorliegt, sodass er bei Verkauf einen Gewinn dennoch versteuern muss.

Daneben birgt die oft uneinheitliche Anwendung der Steuergesetzgebung durch die Finanzbehörden der einzelnen Bundesländer sowie die untergeordneten Betriebsstätten- und Wohnsitzfinanzämter weitere Risiken. Zum Beispiel besteht das Risiko, dass die von der Verkäuferin im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ angegebene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstücks- und Gebäudekosten seitens der zuständigen Finanzämter nicht anerkannt wird, sodass derzeit keine endgültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Höhe Abschreibungen möglich sind. Ebenfalls keine einheitliche Anwendungspraxis oder höchstrichterliche Rechtsprechung existiert hinsichtlich der Auslegung des § 15b EStG, der die Verrechnung von Verlusten aus Steuerstundungsmodellen mit positiven Einkünften aus anderen Steuerquellen verbietet. Weiterhin kann auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage, wie die Vereinbarung eines Disagios, einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben.

Einzelheiten zu den vorgenannten steuerlichen Themen sind im Kapitel „Steuerlichen Grundlagen“ in diesem Prospekt ausführlich dargestellt und erläutert. Insgesamt wird aber empfohlen, weder die Investitionsentscheidung noch die Liquiditätsplanung auf der Gewährung steuerlicher Vorteile aufzubauen, da sowohl die Gewährung selbst als auch der Zeitpunkt der Gewährung von der Verkäuferin nicht versprochen werden können.

Rechtliche Grundlagen

Der Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Reihenhäuser und Kfz-Stellplätze erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst schließen die Verkäuferin und der Erwerber einen Kaufvertrag, dessen Inhalte in Abschnitt I erläutert werden. Mit Abschluss des Kaufvertrages tritt der Erwerber in die Regelungen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (siehe Abschnitt II) sowie in einen Vertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen (siehe Abschnitt IV) ein.

Des Weiteren wird die Verkäuferin mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Vertrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abschließen (siehe Abschnitt III Ziffer 1). In diesen Vertrag tritt der Erwerber ein. Optional kann der Erwerber dieselbe Verwaltungsgesellschaft auch mit der Verwaltung seines Sondereigentums beauftragen (siehe Abschnitt III Ziffer 2).

Daneben gewährt die Verkäuferin den Erwerbern eine Erstvermietungsgarantie (siehe Abschnitt VI).

Die wesentlichen Regelungen der vorgenannten Verträge werden nachfolgend erläutert.

I. KAUFVERTRAG

1. Grundbuchstand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin folgender Grundstücke, verzeichnet wie folgt im **Bestandsverzeichnis (BV)** des Grundbuchs von Bedburg, Blatt 10508, beim Amtsgericht Bergheim:

Die Verkäuferin wird das Flurstück 238 neu vermessen und aufteilen lassen. Hierzu liegen die Teilungspläne und -genehmigungen bereits vor. Die Fortschreibung des Grundbuchs ist noch nicht erfolgt.

In Abteilung II des Grundbuchs sind am 28. April 2026 keine die Grundstücke betreffenden Belastungen eingetragen bzw. ist deren Löschung bereits beantragt. Die zu Gunsten der Stadt Bedburg eingetragene Auflassungsvormerkung betrifft dabei nicht den Vertragsgegenstand, sondern sichert lediglich die Übertragung der künftigen öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen im Vorhaben-gebiet an die Gemeinde.

Abteilung III des Grundbuchs enthält die folgenden Belastungen:

lfd. Nr. 1:

14.000.000,00 € Grundschuld – ohne Brief – für die Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG, Diez.

lfd. Nr. 2:

14.000.000,00 € Grundschuld – ohne Brief – für die Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG, Diez

lfd. Nr. 3:

2.460.000,00 € Grundschuld – ohne Brief – für die Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG, Diez

lfd. Nr. 4:

2.500.000,00 € Grundschuld – ohne Brief – für Konstantin Neven DuMont, geboren am 11.11.1969.

LFD. NR.	FLURSTÜCK	WIRTSCHAFTSART UND LAGE	GRÖSSE
50	187	Gebäude- und Freifläche, Erftbusch	2.652 m ²
51	188	Gebäude- und Freifläche, Erftbusch	1.773 m ²
52	189	Gebäude- und Freifläche, Erftbusch	1.376 m ²
170	238	Gebäude- und Freifläche, Erftbusch	62.611 m ²

Die vorgenannten Grundschulden sind nicht vom Erwerber zu übernehmen, sondern entsprechend den vertraglichen Regelungen zu löschen. Gleiches gilt für weitere Grundschulden, deren Eintragung sich die Verkäuferin zur Baufinanzierung vorbehält.

Die Verkäuferin behält sich daneben vor, in Abteilung II des Grundbuchs weitere zur Benutzung und Bewirtschaftung des Gesamtprojektes erforderliche Dienstbarkeiten eintragen zu lassen (vergleiche Ziffer 10).

2. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin hat zu Urkunden des Notars Erich R. Thies mit Amtssitz in Köln fünf Teilungserklärungen zu beurkunden. Nach diesen Teilungserklärungen werden die zu errichtenden Reihenhäuser sowie Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) in Sondereigentum an den in den Reihenhäusern befindlichen Wohnungen sowie Teileigentum an den Kfz-Stellplätzen aufgeteilt sowie Sondernutzungsrechte an den den jeweiligen Reihenhäusern zugeordneten Grundstücksflächen zugewiesen. So entstehen auf dem hier gegenständlichen Areal insgesamt 158 Reihenhäuser nebst Stellplätzen, wobei 100 Reihennittelhäuser mit diesem Prospekt angeboten werden.

Die Teilungserklärungen wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Abgeschlossenheit wurde zum Teil bereits bescheinigt, die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Kaufgegenstand ist jeweils das noch zu bildende Wohnungseigentum an einem Reihenhaus nebst zugewiesenem Sondernutzungsrecht an dem zugehörigen Grundstücksbereich, das zu bildende Teileigentum an einem Kfz-Stellplatz sowie einem ideellen Miteigentumsanteil an dem unter Ziffer 1 beschriebenen Grundstück.

Da die Reihenhäuser noch nicht errichtet sind, verpflichtet sich die Verkäuferin im Kaufvertrag zur schlüsselfertigen Herstellung der Immobilien entsprechend der Baubeschreibung. Diese, sowie weitere für den Kaufvertrag wesentliche Unterlagen, werden durch die

Verkäuferin als Anlagen zur Teilungserklärung oder als Anlagen zum Kaufvertrag niedergelegt.

3. Vertragsabschluss

Der Erwerber schließt mit der Ehemalige Zuckerfabrik Bedburg GmbH & Co. KG (zukünftig Bedburg Erftaue GmbH & Co. KG), Quarzstr. 4, 51371 Leverkusen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRA 34347, vorstehend und nachfolgend »Verkäuferin« genannt, einen bindenden Kaufvertrag über den unter Ziffer 2 beschriebenen Kaufgegenstand.

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

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

4. Kaufpreis und Zahlungsverzug

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes einschließlich der Außenanlagen. Erhöht sich die gesetzliche Mehrwertsteuer, erhöhen sich die Kaufpreistraten, mit Ausnahme der Rate für Grund- und Boden, in gleicher Weise.

Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

und ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bautenstandes entsprechen sollen.

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch des Kaufgegenstandes, die Sicherung der Lastenfreistellung hinsichtlich eventuell eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung. Zudem hat die Verkäuferin als Bedingung für die Fälligkeit des Kaufpreises eine Erfüllungssicherheit in Höhe von fünf Prozent des Gesamtkaufpreises ohne Sonderwünsche zu stellen. Diese kann nach Wahl der Verkäuferin entweder durch die Stellung einer Bankbürgschaft oder durch Einbehalt des entsprechenden Betrages von der ersten Kaufpreisrate erfolgen. Der Einbehalt wird erst dann zur Auszahlung respektive die Bürgschaft erst dann zur Rückgabe fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist.

Zahlt der Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht innerhalb von 14 Kalendertagen, gerät er in Verzug und schuldet der Verkäuferin Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (zum Zeitpunkt der Prospektlegung 1,27 Prozent) gemäß § 247 BGB.

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

5. Bauleistungen

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Errichtung des Kaufgegenstandes nach den Vorgaben der Baubeschreibung (Anlage 6 zur Teilungserklärung) und den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Die Vorschriften des zu diesem Zeitpunkt einschlägigen Gebäudeenergiegesetzes sowie die Anforderungen an die Effizienzhaus-Stufe 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Plus) werden hinsichtlich der dort geforderten Transmissionswärmeverluste sowie des Primärjahresenergiebedarfs erreicht. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren.

Die Baugenehmigungen für die einzelnen Bauabschnitte wurden noch nicht erteilt, allerdings von der Verkäuferin kurzfristig erwartet. Jedes Reihenhause wird durch die Verkäuferin aufpreispflichtig mit einer Einbauküche ausgestattet.

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

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Bezugsfertigkeit der Reihenhäuser bzw. die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes bis zu nachfolgenden Zeitpunkten zu erreichen:

WEG 1	Bezugsfertigkeit 15. April 2028	vollständige Fertigstellung 31. Mai 2028
WEG 2	Bezugsfertigkeit 15. Juli 2028	vollständige Fertigstellung 31. August 2028
WEG 3	Bezugsfertigkeit 15. August 2028	vollständige Fertigstellung 30. September 2028
WEG 4	Bezugsfertigkeit 15. Oktober 2028	vollständige Fertigstellung 30. November 2028
WEG 5	Bezugsfertigkeit 15. August 2028	vollständige Fertigstellung 30. September 2028

Die vorstehenden Termine geben den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes wieder. Verbindlich sind die Termine in den beurkundeten Kaufverträgen. Behinderungen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, wie zum Beispiel höhere Gewalt, Streik und die Ausführung von Sonderwünschen sowie Zahlungsverzug des Erwerbers, verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung respektive des Verzuges.

6. Wohnfläche

Die Wohnfläche des Kaufobjektes wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) unter Berücksichtigung der Terrassen und Balkone mit jeweils der Hälfte ihrer Grundfläche ermittelt. Wenn die tatsächlich hergestellte Wohnfläche von der im Kaufvertrag angegebenen um mehr als zwei Prozent nach unten abweicht, erfolgt ein Ausgleich der diese Grenze überschreitenden Abweichung. Ein Ausgleich ist hingegen ausgeschlossen, wenn die Abweichung nach unten weniger als zwei Prozent beträgt. Ist die tatsächlich hergestellte Wohnfläche hingegen größer als die im Vertrag angegebene, erfolgt kein Ausgleich.

7. Abnahme

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt mit einer Ankündigungsfrist von wenigstens 14 Tagen die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber in Begleitung eines Sachverständigen, dessen Kosten der Verkäufer trägt. Nimmt der Erwerber trotz Vorliegen der Abnahmevoraussetzungen die Leistungen nicht ab, so gilt das Sondereigentum dennoch als abgenommen, wenn der Erwerber zuvor nochmals zur Abnahme mit entsprechender Belehrung geladen wurde und die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert oder zur Abnahme nicht erscheint. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Nimmt der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Verkäuferin in Gebrauch oder lässt er es in Gebrauch nehmen, wird es also insbe-

sondere auf Betreiben des Erwerbers bezogen, gilt es ebenfalls als abgenommen. Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

8. Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang und Eigentumswechsel

Mit Abnahme des Kaufgegenstandes sowie Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreistraten – einschließlich der Rate für die Bezugsfertigkeit – gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstandes. Das vollständige Eigentum geht erst mit Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch auf den Erwerber über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer.

9. Mängelrechte

Für Mängel an Grund und Boden – auch hinsichtlich Altlasten – werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen. Für mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt grundsätzlich fünf Jahre bei Arbeiten am Gebäude. Die Frist beginnt mit der Abnahme. Für Mängel der gegebenenfalls mitverkauften Einbauküche haftet die Verkäuferin nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB zum Kaufvertrag. Damit beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche zwei Jahre ab Übergabe der Einbauküche an den Erwerber. Leistungsstörungen hinsichtlich der Einbauküche lassen den Immobilienkaufvertrag als solchen grundsätzlich unberührt.

10. Dienstbarkeiten und Baulasten

Jede der fünf Eigentümergemeinschaften werden nach derzeitiger Planung jeweils separat durch die impact clean energy GmbH (Contractor) langfristig gewerblich mit Wärme versorgt (siehe Abschnitt IV). Hierzu errichtet

der für jede Eigentümergeinschaft eine eigene Wärmeerzeugungsanlage (WEA). Zur Absicherung der dafür notwendigen Investitionen wird zu Lasten des Kaufgegenstandes jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs eingetragen werden. Diese Dienstbarkeiten berechtigen den Contractor die jeweiligen Anlagen zu errichten und für die Dauer der Vertragslaufzeit zu betreiben. Gleichzeitig verpflichten sich die Eigentümer des Kaufgegenstandes, während der Laufzeit des jeweiligen Contracting-Vertrages keine Wärme anderweitig zu beziehen oder selbst zu erzeugen.

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

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

11. Vollmachten

Der Erwerber bevollmächtigt die Verkäuferin, auch noch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärungen zu ändern, sofern dies keine nachteiligen Auswirkungen für den Erwerber oder dessen Sondereigentum hat. Ferner bevollmächtigt der Erwerber die Verkäuferin zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten, sofern diese sich im Zuge der Vertragsdurchführung als notwendig erweisen. Darüber hinaus erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, damit der Vollzug des Vertrages sichergestellt ist.

Um dem Erwerber eine Kaufpreisfinanzierung zu ermöglichen, erteilt die Verkäuferin dem Erwerber Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die durch die Belastung finanzierten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

II. TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG

1. Teilungserklärung

Für das Vertragsobjekt wurden notarielle Teilungserklärungen beurkundet.

In diesen werden Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und des Sondereigentums beschrieben und diese voneinander abgegrenzt. Ebenso enthalten ist die Vollmacht für die Verkäuferin, die Aufteilung und Zuordnung der Eigentumseinheiten bei Notwendigkeit zu ändern.

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

2. Gemeinschaftsordnung

Ebenfalls in der Teilungserklärung enthalten, ist die Gemeinschaftsordnung, die das Miteinander der Eigentümer regelt. Danach entscheidet die Eigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung über ihre Angelegenheiten, entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebenen Mehrheiten, wobei sich das Stimmrecht nach der Anzahl der jeweiligen Miteigentumsanteile (MEA) richtet. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die mit Besitzübergang beginnende Verpflichtung des einzelnen Eigentümers niedergelegt, die Kosten und Lasten der Liegenschaft (sogenanntes Hausgeld) anteilig zu tragen, wobei ein Erwerber auch für etwaige Rückstände zum Zeitpunkt des Erwerbs zu haften hätte. Darüber hinaus enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums nebst Sondernutzungsrechten sowie des Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Dabei werden die einzelnen Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Reihenhaus nebst zugeordneten Gartenflächen so behandelt, als würde es sich um real geteilte Immobilien handeln, d.h. die

Kosten für Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung trägt der jeweilige Eigentümer soweit gesetzlich zulässig allein.

Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums bildet jede Gemeinschaft eine Rücklage; die Höhe der Einzahlung in diese Rücklage durch die jeweiligen Miteigentümer wird spätestens im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung durch Beschluss des Wirtschaftsplans festgelegt.

III. VERWALTERVERTRÄGE

Zur ersten Verwalterin des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalterin) soll die Optima Köln GmbH, Horbeller Str. 15 in 50858 Köln, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter HRB 124971, für die Dauer von zunächst drei Jahren bestellt werden.

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

1. WEG-Verwaltervertrag

Mit der WEG-Verwalterin wird dann ein Verwaltervertrag geschlossen werden, welcher sich hinsichtlich seiner Laufzeit an dem vorgenannten Zeitraum der Bestellung ebendieser orientiert. Soweit der Verwaltervertrag bereits von der Verkäuferin geschlossen wird, tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in diesen Vertrag ein. Der Verwaltervertrag endet nach Ablauf der Verwalterbestellung oder spätestens sechs Monate nach vorzeitiger Abberufung der Verwalterin durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Sie hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel, sicherzustellen sowie eine Erhaltungsrücklage anzusammeln. Die Verwalterin

erhält dafür voraussichtlich eine monatliche Gebühr in Höhe von 35,70 Euro je Reihenhauseinheit beziehungsweise 3,00 Euro je Kfz-Stellplatz, jeweils einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Verwalterin werden umfassende Vollmachten erteilt, ihre Haftung ist in Höhe und Umfang zumeist beschränkt.

2. Optionale Sondereigentumsverwaltung

Plant der Erwerber, sein Sondereigentum zu vermieten, kann er voraussichtlich mit der vorgenannten WEG-Verwalterin auch einen separaten Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums abschließen. Nimmt er diese Dienstleistung in Anspruch, muss er der Verwaltung umfassende Vollmacht hinsichtlich der Bewirtschaftung seines Sondereigentums erteilen. Während der Laufzeit des Vertrages – in der Regel nicht mehr als zwei Jahre – übernimmt die Verwalterin die Betreuung des Wohneigentums in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, das heißt, sie zieht die Mieten ein, rechnet Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für ihre Abstellung. Die Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung eines Reihenhauses – einschließlich der Verwaltung des jeweils zugehörigen Kfz-Stellplatzes – beträgt voraussichtlich monatlich 35,70 Euro, inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind extra zu vergüten. Die Haftung der Verwalterin ist beschränkt.

IV. WÄRMEVERSORGUNG

Die Verkäuferin beabsichtigt mit der Firma impact clean energy GmbH (Contractor), Marzellenstraße 2-8, 50667 Köln für jeder der 5 Eigentümergeinschaften jeweils gesondert einen Vertrag über die gewerbliche Bereitstellung von Wärme zur Beheizung und Warmwassererzeugung der Liegenschaft zu schließen. In diesen Vertrag tritt die jeweilige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein. Der Vertrag hat voraussichtlich eine Laufzeit von zunächst 10 Jahren, und verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von neun Monaten zum Ende der

Vertragslaufzeit gekündigt wird. Für die Laufzeit des Vertrages ist die Wärmeversorgung des Gebäudes ausschließlich dem Wärmeversorger gestattet.

Während der Vertragslaufzeit werden die Kosten für die Wärmelieferung (Arbeitspreis und Grundpreis) der Eigentümergemeinschaft jeweils monatlich vom Wärmeversorger in Rechnung gestellt.

Die Wärmeerzeugungsanlagen stehen im Eigentum des Contractors und werden am Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit entfernt, es sei denn, die WEG beziehungsweise die jeweilige Untergemeinschaft und der Contractor einigen sich über einen Verbleib.

Das Recht des Versorgers zum Betrieb der Wärmeerzeugungsanlagen sowie das Recht zur ausschließlichen Versorgung der Liegenschaft mit Wärme, wird jeweils durch im Grundbuch einzutragende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten abgesichert (siehe Abschnitt I Ziffer 10).

V. MEDIENVERSORGUNG

Die Verkäuferin behält sich vor, mit einem Anbieter einen Vertrag über die Errichtung und den Betrieb eines (Glasfaser)Kabelnetzes zur Versorgung des Kaufgegenstandes mit Internet, Fernsehen und Telefonie abzuschließen. Einzelheiten standen bei Erstellung des Prospektes noch nicht fest und sollten vor Beurkundung eines Kaufvertrages bei der Verkäuferin erfragt werden.

Das Netz verbleibt bei derartigen Verträgen üblicherweise im Eigentum des Anbieters, so dass sich nach Ablauf des Vertrages die Vertragspartner über den Kauf des Netzes beziehungsweise eine weitere Nutzung einigen müssen. Stellt der Anbieter nur die notwendige Infrastruktur zur Verfügung, sind Verträge für die tatsächliche Versorgung des jeweiligen Hauses mit Fernsehprogrammen, Internet oder Telefon sind optional mit den jeweiligen Medienanbietern gegen gesondertes Entgelt abzuschließen.

VI. ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Zur Minimierung des Vermietungsrisikos schließt die Domus Immobilien Rhein-Erft GmbH, Kleingedankstr. 11, 50677 Köln (Garantin) mit den Erwerbern im Rahmen des Kaufvertrages eine Erstvermietungsgarantie ab. Danach zahlt die Garantin für die Dauer der Garantiezeit die vertraglich garantierte Miete (ohne Nebenkosten) an den Erwerber, oder – falls die mit dem Mieter vereinbarte Miete niedriger ist als die garantierte – eine etwaige Differenz. Die Garantie beginnt mit dem vierten auf den Besitzübergang folgenden Monat und endet mit Abschluss eines der vertraglichen Vorgabe entsprechenden Mietvertrages, spätestens jedoch nach zwölf Monaten. Die Garantie steht unter der Bedingung, dass der Erwerber die erworbene Einheit nicht selbst nutzt und den Kaufpreis vollständig – beziehungsweise bei noch nicht fertig gestellten Außenanlagen vollständig bis auf einen Anteil von 3,5 Prozent – gezahlt hat.

Im Rahmen der Garantie ist die Garantin verpflichtet, sich für das kaufgegenständliche Haus um den Abschluss eines Mietvertrages zu der vertraglich festgeschriebenen Miete zu bemühen. Hierfür ist sie zum Abschluss von Mietverträgen bevollmächtigt. Will die Verkäuferin einen Mietvertrag schließen, der die garantierte Miete um mehr als fünf Prozent unterschreitet, bedarf es hierfür der Zustimmung des Erwerbers.

Steuerliche Grundlagen

I. VORBEMERKUNGEN

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

Im Rahmen dieses Prospektes können nur die wesentlichen steuerlichen Aspekte beim Erwerb einer Immobilie betrachtet werden. Es wird deswegen allen Interessierten empfohlen, sich hinsichtlich der individuellen, persönlichen Steuerfolgen auch an die Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu wenden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Anwendungspraxis der Finanzämter einer ständigen Entwicklung, Anpassung und Präzisierung unterliegt. Maßgeblich hierfür sind, neben der eigentlichen Steuergesetzgebung, auch die Verwaltungsanweisungen der übergeordneten Finanzbehörden sowie (höchstgerichtliche) Gerichtsentscheidungen. Deswegen kann nicht garantiert werden, dass die hier angeführten steuerlichen Gegebenheiten und Folgen auch zukünftig Bestand haben. Vielmehr können sich sogar in der Zeit zwischen dem Erwerb der Immobilie und der abschließenden Prüfung durch die Finanzämter noch entscheidende Änderungen in der Rechtsauf-

fassung oder in der Rechtsprechung ergeben, die unter Umständen Rückwirkungen auf alle offenen Steuerfälle entfalten.

II. EINKOMMENSTEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Mieteinnahmen

1.1. Überschuss/Überschussprognose

Solange die Steuerpflichtigen ihre Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, erzielen sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 und § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG (siehe auch Abschnitt II, Ziffer 3). Die Ermittlung der Höhe dieser Einkünfte erfolgt anhand einer Überschussermittlung (Zufluss-/Abflussprinzip gemäß § 11 EStG), bei der den Einnahmen (im Wesentlichen den Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter) die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Aufwendungen (Werbungskosten) gegenübergestellt werden.

Sollten sich im jeweiligen Veranlagungszeitraum negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese in der Regel mit Einkünften aus anderen Einkommensarten im Rahmen des Verlustausgleichs verrechenbar (siehe auch Abschnitt II Ziffer 4).

Maßgeblich für eine einkommensteuerrechtliche Anerkennung der Verluste ist jedoch, dass den Steuerpflichtigen durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Liebhabelei“). So muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und vereinheitlichend von einer Überschusserzielungsabsicht aus; im Falle des Zweifels tragen die Steuer-

pflichtigen jedoch die objektive Beweislast. Sie müssen dann anhand einer Prognoserechnung über den Zeitraum der geplanten Nutzung darlegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist und subjektiv die Absicht der Erzielung eines solchen Überschusses bestand. Ein steuerfreier Veräußerungsgewinn ist dabei nicht zu berücksichtigen.

1.2. Verbilligte Vermietung

Die Vermutung einer Überschusserzielungsabsicht bei einer dauerhaften Vermietung gilt auch, wenn die Wohnung verbilligt vermietet wird. Gemäß § 21 Abs. 2 EStG ist von einer vollentgeltlichen Vermietung auszugehen, wenn die verlangte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. In diesem Falle können die Werbungskosten (vgl. folgende Ziffer 2) in voller Höhe abgezogen werden.

Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66 Prozent jedoch mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist zunächst eine Totalüberschussprognose vorzunehmen. Fällt diese positiv aus, erfolgt ebenfalls keine Kürzung der Werbungskosten.

Fällt die Prognose negativ aus oder beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfolgt eine Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. Werbungskosten können in diesem Fall nur für den entgeltlich vermieteten Teil geltend gemacht werden. Diese (anteilige) Kürzung der Werbungskosten wird durch die Finanzbehörden auch dann vorgenommen, wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete so zu erhöhen, dass die vorgenannten Grenzen eingehalten werden.

Bei der Vergleichsberechnung von ortsüblicher und vereinbarter Miete sind die umlagefähigen Nebenkosten mit einzubeziehen (Warmmiete), weiterhin ist bei der Überlassung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen für die Vergleichsberechnung ein marktüblicher Zuschlag für die Möblierung anzusetzen.

Die Regelungen der verbilligten Überlassung nach § 21 Abs. 2 EStG sind auf alle Mietverträge anzuwenden, bei denen eine Wohnung auf Dauer zu Wohnzwecken vermietet wird. Sie sind insoweit nicht auf Mietverhältnisse mit Angehörigen beschränkt, sondern sind auch bei Vermietung von Wohnraum an fremde Dritte anzuwenden.

1.3. Verzicht auf Mieteinnahmen

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

2. Werbungskosten bei Vermietung

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der (Miet-)Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Diese Aufwendungen können im jeweiligen Veranlagungszeitraum – unter Berücksichtigung der Einschränkungen gemäß vorstehender Ziffer 1 – sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Typische wiederkehrende Werbungskosten sind beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Kosten für die Fahrten zu Eigentümerversammlungen, Gutachterkosten sowie die Grundsteuer. Insbesondere werden die Anschaffungs- respektive Herstellungskosten eines Gebäudes (nicht die Kosten für Grund und Boden) über die Absetzung als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Anschaffungs- beziehungsweise die Herstellungskosten einer Immobilie ratierlich,

in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einnahmenmindernd angesetzt.

Die nachstehende Betrachtung der Werbungskosten ist nicht abschließend, sondern beschränkt sich im Wesentlichen auf die Absetzungen für Abnutzung (AfA). Die tatsächlich zu berücksichtigenden Werbungskosten hängen von zahlreichen weiteren Gestaltungsfaktoren sowie von der persönlichen Situation der Steuerpflichtigen ab.

2.1. Absetzung für Abnutzung (AfA)

a) Aufteilung des Kaufpreises

Bei der Bemessung der AfA werden nur die anteiligen Herstellungs- und Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und so weiter) für das Gebäude oder die Wohnung, nicht aber die Kosten für das Grundstück beziehungsweise den Grundstücksanteil berücksichtigt. Die Herstellungs- und Anschaffungskosten sind deswegen in einen absetzungsfähigen Anteil für das Gebäude und einen nicht absetzungsfähigen Anteil für das Grundstück aufzuteilen.

Für die Berechnung des Grundstücksanteils hat das Bundesfinanzministerium eine „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ herausgegeben, letzter Stand: Februar 2026. Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es jedoch angeraten sein, diese Schätzung durch ein gesondertes Wertgutachten einer sachverständigen Person überprüfen zu lassen.

Da die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten ist, kann jedoch generell keine verbindliche Aussage über die Aufteilung der Anschaffungskosten in Gebäude- und Grundstücksanteil gemacht werden. Abweichungen von den im Prospekt respektive im Kaufvertrag niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuer-

lich abzugsfähigen Beträge sind deswegen nicht auszuschließen.

b) Lineare / Degressive AfA

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

Die degressive Absetzung wurde durch das „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“ (Wachstumschancengesetz) am 27. März 2024 befristet wieder eingeführt. Sie kann vorliegend dann in Anspruch genommen werden, wenn die Immobilie aufgrund eines rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages (Kaufvertrages) bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung der jeweiligen Immobilie (voraussichtlich 2027) angeschafft wird. In diesem Fall können die Steuerpflichtigen die Absetzung in fallenden Jahresbeträgen nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von fünf Prozent vom jeweiligen Buchwert (Restwert) vornehmen. Solange die degressive Absetzung Anwendung findet, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht zulässig.

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

Sowohl die lineare als auch die degressive Absetzung können erstmals im Jahr der Fertigstellung – voraussichtlich 2027 – in Anspruch genommen werden. Im Jahr der Fertigstellung ist die AfA monatsgenau zu berechnen, das heißt, der AfA-Betrag ist für jeden vollen Monat, der der Fertigstellung vorangeht, jeweils um ein Zwölftel zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4

ESTG). Diese monatsgenaue Berechnung gilt auch für das Jahr einer möglichen Veräußerung.

c) Sonder-AfA

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 wurde für die Herstellung neuer Mietwohnungen eine Sonderabschreibung nach § 7b des Einkommensteuergesetzes eingeführt, deren Voraussetzungen hinsichtlich der zulässigen Baukosten, der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sowie des Förderungszeitraums im Rahmen des vorgenannten Wachstumschancengesetzes noch einmal angepasst wurden. Aufgrund dieser Novellierung unterscheidet der Gesetzgeber bei der Anwendung des § 7b EStG zwischen zwei voneinander abgegrenzten Förderzeiträumen (31. August 2018 bis 31. Dezember 2021 und 1. Januar 2023 bis 30. September 2029), wobei die Stellung des Bauantrages beziehungsweise die Anzeige des Baubeginns für die jeweilige Zuordnung entscheidend sind. Für die hier angebotenen Reihenhäuser sind die Förderbedingungen für den letztgenannten Zeitraum maßgeblich. Die Sonderabschreibung kann demnach grundsätzlich in Anspruch genommen werden, wenn die folgenden Voraussetzungen eingehalten werden:

- Durch die jeweilige Baumaßnahme müssen neue – bisher nicht vorhandene – Wohnungen hergestellt werden, die den Voraussetzungen des § 181 Abs. 9 Bewertungsgesetz (BewG) entsprechen, die also insbesondere in ihrer Gesamtheit so beschaffen sind, dass die Führung eines selbstständigen Haushaltes darin möglich ist und deren Wohnfläche – bis auf wenige geregelte Ausnahmen – mindestens 20 Quadratmetern (ohne Räume außerhalb der Wohnung) beträgt (vergleiche Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 21. Mai 2025, DOK: COO.7005.100.2.12031180, Rz. 20).
- Die neu hergestellten Wohnungen müssen in einem Gebäude belegen sein, dass die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhal-

tigkeits-Klasse erfüllt, was durch das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden muss.

- Die Anschaffungs- und Herstellungskosten – bezogen auf die Wohnfläche – dürfen die Grenze von 5.200 Euro je Quadratmeter nicht überschreiten, wobei zur Bemessung der Anschaffungs- und Herstellungskosten sämtliche abschreibungsfähigen Kosten heranzuziehen sind, also vorliegend – neben dem eigentlichen Kaufpreis für die Wohnung – im Wesentlichen die Aufwendungen für die Grunderwerbsteuer, für Notar- und Gerichtskosten sowie eine gegebenenfalls zu entrichtende Maklergebühr; nicht zu berücksichtigen ist hingegen der Anteil der vorgenannten Kosten, der auf die Anschaffung und Erschließung des Grundstücks oder auf eine mitverkaufte Möblierung (beispielsweise eine Einbauküche) entfällt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche im Sinne des § 7b EStG ist laut Auffassung des BMF die Nutzfläche des gesamten Gebäudes heranzuziehen, beziehungsweise – solange eine einzelne Wohnung angeschafft wird – die dem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzfläche, wobei sich diese sinngemäß nach der Wohnflächenverordnung berechnet, darüber hinaus aber auch Nebenräume wie Boden- und Kellerräume, Hausflure, Technikräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume berücksichtigt. Das BMF beanstandet nicht, wenn zur Ermittlung der vorgenannten Fläche vereinfachend die Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes herangezogen wird beziehungsweise – bei Erwerb von Sondereigentum – der den Eigentumsrechten entsprechende Anteil an dieser Fläche (vergleiche Schreiben des BMF Rz. 51).

- Die Wohnung muss zum Ende des Jahres der Fertigstellung (vorliegend voraussichtlich 2028) angeschafft werden, das heißt, die wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Wohnung muss bis zu diesem Zeitpunkt erlangt sein, wobei der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Abnahme) maßgeblich ist. Dies setzt in der Regel auch den Ausgleich der Kaufpreisrate für die Herstellung der Bezugsfertigkeit voraus.

- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu fremden Wohnzwecken überlassen werden; dieser Sachverhalt ist den Finanzbehörden jährlich in geeigneter Art und Weise nachzuweisen.

Wird die Vermietung innerhalb des maßgeblichen Zehnjahreszeitraum aufgegeben und die Wohnung beispielsweise selbst genutzt oder veräußert, ist dies den Finanzbehörden anzuzeigen. In diesem Fall erfolgt eine rückwirkende Aberkennung der Sonder-AfA und bereits erhaltene Steuervorteile nebst Zinsen sind zurückzuzahlen. Eine Veräußerung der Wohnung innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums ist hinsichtlich der gewährten Sonder-AfA nur dann unschädlich, wenn dem Finanzamt nachgewiesen werden kann, dass die Wohnung auch vom neuen Eigentümer bis zum Ende des vorgenannten Zeitraums entgeltlich vermietet worden ist.

Die Verkäuferin geht davon aus, dass die oben genannten Voraussetzungen – soweit diese von ihr zu verantworten sind – bei den in diesem Prospekt angebotenen Wohnungen vorliegen. Die endgültige Entscheidung über die Gewährung der Sonder-AfA gemäß § 7b EStG obliegt jedoch ausschließlich den für die Steuerpflichtigen zuständigen Finanzämter. Kommt die Sonderabschreibung zur Anwendung, können die Steuerpflichtigen im Jahr der Fertigstellung und in den drei folgenden Jahren bis zu fünf Prozent der oben genannten Anschaffungs- und Herstellungskosten – maximal jedoch einen Betrag in Höhe von 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche – absetzen. Dabei können die Steuerpflichtigen wählen, ob sie die Abschreibung in voller Höhe ausschöpfen oder einen geringeren Prozentsatz bei der Steuerklärung ansetzen; nicht beanspruchte Absetzungen können in den Folgejahren nicht nachgeholt werden, sondern erhöhen den Restwert der Immobilie, der nach Ablauf des Förderzeitraums regulär abgeschrieben werden kann.

Im Gegensatz zur regulären Abschreibung handelt es sich bei der Sonder-AfA um eine Jahresabschreibung, sie gilt für jedes Jahr des

Begünstigungszeitraumes in voller Höhe und muss nicht monatsgenau aufgeteilt werden. Die reguläre lineare oder degressive Gebäudeabschreibung ist parallel zur Sonder-AfA vorzunehmen, für sie ist eine eigene Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen, auf die die Förderhöchstgrenze von 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche keine Anwendung findet. Nach Ablauf der vierjährigen Förderdauer ist unter Berücksichtigung der bis dahin in Anspruch genommenen Abschreibungen (Sonder-AfA und reguläre AfA) ein Restwert für die Wohnung zu bilden, nach dem sich – auf Grundlage der Restnutzungsdauer (in der Regel 46 Jahre) – die weitere reguläre Abschreibung bemisst.

d) Außenanlagen

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

e) Einbauküchen

Ähnliches gilt für Einbauküchen. Wird die zu vermietende Wohnung von der vermietenden Partei mit einer (hochwertigen) Einbauküche ausgestattet, so gilt diese ebenfalls als selbstständiges, gesamtheitliches Wirtschaftsgut und ist linear über eine Nutzungsdauer von in der Regel zehn Jahren abzuschreiben. Die Anschaffungskosten für die Einbauküche stellen insoweit keinen sofort abzugsfähigen Aufwand dar.

2.2. Disagio und Damnum

Unter einem Disagio (auch Damnum oder Abgeld) versteht man die Differenz zwischen dem Nennbetrag (vertragliche Darlehenssumme) und dem Ausgabebetrag (erhaltener Betrag) eines Darlehens. Es wird in der Regel zusammen mit einem geringeren Nominal-

zins über die Restlaufzeit des Darlehens vereinbart. Im Wesentlichen handelt es sich bei einem Disagio also um eine vorgezogene Zinszahlung, die gemäß § 9 Abs. 1 EStG zu den abzugsfähigen Werbungskosten zählt und im Jahr der Darlehensauszahlung zu einer Reduzierung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führen kann. Dies gilt jedoch nur für ein marktübliches Disagio (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG). Gemäß Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I S. 546) kann von einer Marktüblichkeit dann ausgegangen werden, wenn bei einer Darlehenslaufzeit von mindestens fünf Jahren ein Disagio von maximal fünf Prozent vereinbart wird. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Vereinbarung eines Disagios bei gleich gerichteter Vermittlung auch das Risiko einer modellhaften Gestaltung bergen kann (vergleiche Abschnitt II Ziffer 4).

3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel; Veräußerung

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

Sofern eine private Vermögensverwaltung unterstellt werden kann und die Immobilie außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Besteuerung. Bei einem Verkauf innerhalb der vorgenannten Spekulationsfrist ist ein Veräußerungsgewinn nur dann nicht zu versteuern, wenn im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren eine Eigennutzung vorlag oder – soweit dies (noch) nicht zutrifft – seit Anschaffung der Immobilie eine durchgehende Eigennutzung bestand (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

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

Im Interesse der Rechtssicherheit hat die Finanzverwaltung zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“ entwickelt. Werden innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird. Objekte im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ sind dabei Grundstücke jeglicher Art; auf Größe, Wert oder Bebauung kommt es nicht an. Danach kann zum Beispiel auch ein im Teileigentum befindlicher Stellplatz ein selbstständiges Objekt darstellen, wenn er nicht in Einheit mit einer Wohnung veräußert wird. Auch aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, ist für die Beurteilung durch die Finanzbehörden unerheblich. Ein nicht gewollter, aber von Dritten (beispielsweise der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt wie eine planmäßige Veräußerung.

Für die fünfjährige Frist zwischen Anschaffung und Veräußerung ist der Abschluss der jeweiligen notariellen Kaufverträge maßgebend. Soweit Gebäude neu errichtet werden, wie hier vorliegend, ist für den Fristbeginn nicht das Datum des notariellen Kaufvertrags, sondern der Abschluss der Bauarbeiten ausschlaggebend. Anders als bei der privaten Vermögensverwaltung wird bei Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels ein beim Verkauf der Immobilie anfallender Gewinn, bezogen auf den aktuellen Buchwert (Herstellungs- respektive Anschaffungskosten, vermindert um die Absetzungen), der Gewerbe- und Einkommensteuer unterworfen. In diesem Fall sind unter Umständen auch weitere der hier aufgeführten steuerlichen Wirkungen unter dem Aspekt des gewerblichen Grundstückshandels neu zu bewerten.

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

4. Modellhafte Gestaltung gemäß § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 wurde der § 15b neu in das Einkommensteuergesetz aufgenommen.

Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung, insbesondere in Form eines vorgefertigten Konzeptes, (hohe) Steuervorteile in Form negativer Einkünfte generiert werden sollen und die prognostizierten Verluste in der Anfangsphase zehn Prozent des gezeichneten oder aufzubringenden Kapitals (bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals) übersteigen. In diesem Fall ist eine Verrechnung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit den übrigen Einkünften der Steuerpflichtigen (beispielsweise Einkünften aus [nicht] selbstständiger Arbeit) im Jahr der Verlustentstehung nicht möglich. Dies gilt auch für die Verrechnung der Verluste mit Gewinnen in der gleichen Einkommensart, also mit anderen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Anfallende Verluste können bei Feststellung eines Steuerstundungsmodells nur noch mit Gewinnen der gleichen Einkommens-

quelle – also derselben Immobilie – aus späteren Veranlagungszeiträumen verrechnet werden.

Das Bundesministerium der Finanzen hat jedoch festgehalten, dass der bloße Erwerb einer Eigentumswohnung von einer Bauträgerin zum Zwecke der Vermietung grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt, es sei denn, es werden weitere modellhafte Zusatz- und Nebenleistungen in Anspruch genommen. Modellhafte Zusatzleistungen können beispielsweise die Stellung einer Bürgschaft für die Endfinanzierung oder die Gewährung einer Mietgarantie sein. Strittig ist dabei, ob es hinsichtlich der Annahme einer Modellhaftigkeit zusätzlich darauf ankommt, dass diese Zusatzleistungen nur gegen ein gesondertes Entgelt (das den sofort abzugsfähigen Aufwand erhöht) geleistet werden. Für die Feststellung unerheblich ist es hingegen, ob diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selbst gewährt werden oder ob der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte diese Leistungen erbringen.

Nebenleistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft dienen, wie zum Beispiel die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder die des Sonder Eigentums, sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen auf das Honorar für mehr als zwölf Monate vereinbart werden.

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

Aus der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG lässt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung ableiten. Auch eine einschlägige höchst-

richterliche Rechtsprechung ist bisher nicht vorhanden, sodass es in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 15b EStG beim Erwerb von Immobilien noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

5. Beantragung eines Freibetrages

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

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

Die Erfassung und Änderung der Lohnsteuerabzugsmerkmale bei Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen erfolgt über das elektronische Datenaustauschverfahren ELStAM („elektronische Lohnsteuerkarte“), die Freibeträge müssen aber weiterhin beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf amtlichem Vordruck (Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung) beantragt werden.

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

Einnahmen aus der langfristigen Vermietung von Wohnungen sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Gleiches gilt für die Vermietung eines Kfz-Stellplatzes, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Kfz-Stellplatz geschlossen wird, also die Vermietung des Kfz-Stellplatzes als Nebenleistung unmittelbarer Bestandteil

des (steuerbefreiten) Wohnungsmietvertrages ist. Liegt hingegen ein getrenntes Mietverhältnis für den Kfz-Stellplatz vor, so unterliegen die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer. Diese ist – solange keine Kleinunternehmerregelung gemäß § 19 UStG anzuwenden ist – im Mietvertrag auszuweisen und an das Finanzamt abzuführen.

IV. GRUNDERWERBSTEUER

Beim Erwerb eines Grundstücks im Bundesland Nordrhein-Westfalen fällt zurzeit eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 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 sowohl die Verkäuferin als auch die erwerbenden Personen gesamtschuldnerisch. Üblicherweise werden aber im notariellen Kaufvertrag die Letztgenannten allein verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer knüpft an das rechtswirksame Verpflichtungsgeschäft, also in der Regel an den rechtswirksamen Kaufvertrag, an. Sie ist einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig und wird grundsätzlich nicht gestundet (Verkehrssteuer).

Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung der Liegenschaft »Bedburg-Erftaue«, in 50181 Bedburg, verzeichnet im Grundbuch von Bedburg des Amtsgerichts Bergheim, Blatt 10508. Auf dem genannten Grundstück errichtet die Verkäuferin u.a. 158 Reihenhäuser in 5 Wohnungseigentümergeinschaften, wobei hiervon lediglich 100 Häuser sowie zugehörige Stellplätze Gegenstand dieses Prospektes sind. Alle in diesem Prospekt enthaltenen Zahlen, Daten und Informationen entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Nach Auffassung der Prospektherausgeberin und Verkäuferin, der Ehemalige Zuckerfabrik Bedburg GmbH & Co. KG (Bedburg Erftaue GmbH & Co.KG), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRA 34347, sind sämtliche für eine Investitionsentscheidung wesentlichen Angaben vollständig und zutreffend wiedergegeben.

Soweit möglich, wurden zudem alle zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten oder absehbaren Entwicklungen berücksichtigt. Gleichwohl kann aufgrund des Zeitpunktes der Erstellung und Ausgabe des Prospektes nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Angaben nachträglich ändern. Ebenso lässt sich trotz sorgfältiger Prüfung nicht vollständig ausschließen, dass der Prospekt vereinzelt Irrtümer oder redaktionelle Fehler enthält. Die Prospektherausgeberin erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes weder Rechts- noch Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsgruppen vorbehalten ist. Auch zu Fragen der Finanzierung, der Nutzung als Kapitalanlage oder zu den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbs erfolgt keine Beratung. Interessierte sind vielmehr gehalten, eigenverantwortlich fachkundigen Rat bei entsprechend qualifizierten Personen ihres Vertrauens einzuholen.

Weder die Prospektherausgeberin noch an der Erstellung dieses Prospektes beteiligte Dritte

übernehmen eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der zugrunde gelegten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für das Eintreten etwaig beabsichtigter steuerlicher Vorteile. Sämtliche wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegen nicht nur der allgemeinen Entwicklung der regionalen und globalen Immobilienmärkte, sondern auch individuellen (personen- oder objektbezogenem) Veränderungen. Darüber hinaus können Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Investition haben. Maßgeblich für den Inhalt dieses Prospektes ist daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannte Sach- und Rechtslage.

Die im Prospekt enthaltenen Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen von Gebäuden, Außenanlagen und Innenräumen dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Abweichungen in der tatsächlichen Gestaltung und Bauausführung bleiben vorbehalten.

Vertragsmuster

Auch Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Der Prospekt ist deswegen erst dann als vollständig anzusehen, wenn den am Erwerb interessierten Personen eine aktuelle Version der Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Bezugsurkunde) ausgehändigt wurde. Es wird ausdrücklich empfohlen, diese Unterlagen ebenso wie die vom Notar vorbereiteten individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls erneut fachkundigen Rat einzuholen. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zwischen den jeweiligen Vertragsparteien sind dann ausschließlich die notariell beurkundeten beziehungsweise rechtsverbindlich unterzeichneten Verträge.

Prospektverantwortung

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen enthaltenen Angaben übernimmt – vorbehaltlich der vorstehenden Haftungsausschlüsse und Vorbehalte – die Prospektherausgeberin. Nur sie ist befugt, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

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

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

Verjährung

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

Rechte

Sämtliche im Prospekt enthaltenen Texte, Fotografien und sonstigen Darstellungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung, Vervielfältigung oder Verwertung durch nicht autorisierte Dritte ist unzulässig.

Soweit im Prospekt Personen in ihrer Funktion als gesetzliche Vertretung der Prospektherausgeberin genannt werden, dient dies lediglich der Verdeutlichung der Vertretungsverhältnisse. Eine Werbung mit der persönlichen Reputation dieser Personen ist nicht gewollt. Der vollständige Prospekt wurde im Mai 2026 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

BEDBURG

erftaue



LEBENSWERT. LIEBENSWERT.

www.bedburg-erftaue.de

EIN PROJEKT DER:



Domus Immobilien AG

Kleingedankstraße 11

50677 Köln

T +49 (0) 221 499 3780

info@domus.immo

www.domus.immo

Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in dieser Broschüre dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckerstellung dieser Broschüre dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Darstellungen und Größenangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Diese Broschüre stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Stand: September 2026