

ta

TRIUMPH
AREAL



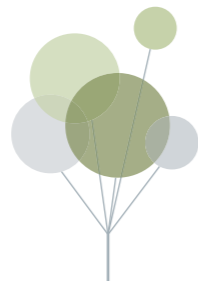
HEUBACH

Urban Living



ta

TRIUMPH AREAL



wohlfühlen genießen leben

HEUBACH

Modernes Leben in Generationen

Die Idee: Lebensbereiche und Begegnungsorte für Menschen jeden Alters, mit unterschiedlichen Interessen und Hintergründen, so vielfältig wie die Menschen selbst, zu schaffen.

Unter Berücksichtigung von generationsübergreifenden Bedürfnissen wird das ehemalige Triumph Areal in Heubach zu einem zukunftsorientierten, ganzheitlichen und einzigartigen Wohnkonzept entwickelt.

Unser Ziel ist es, die Menschen, deren Lebensqualität sowie die Umwelt in den Mittelpunkt zu stellen, durch Schaffung eines ganzheitlichen Wohnquartiers, indem alles notwendige zum Leben und Wohlfühlen vorhanden ist.

Durch gemeinsame Lebens- und Aufenthaltsbereiche für „Alt und Jung“ wird die Gemeinschaft gestärkt – die Lebensqualität und Lebensfreude steigt.

Unter Beachtung von sozialen und ökologischen Aspekten wird eine lebenswerte Wohnqualität geschaffen.

Die Umsetzung erfolgt durch innovative Architektur im Zusammenspiel mit zukunftsorientierter Technologie. Geplant ist hier unter anderem die Wärme- und Warmwasserversorgung über ein modernes Blockheizkraftwerk mit Biogas betreiben zu lassen, unter Einbindung der gesamten Neubauprojektentwicklungen auf dem Areal.



TRIUMPH AREAL
Urban Living

TRADITION
KULTUR
VIELFALT
INFRASTRUKTUR
ZUKUNFT
WIRTSCHAFT
ÖKOLOGISCH
NATUR

Im Zentrum gelegen: Heubach mit seinen ca. 9.800 Einwohnern (Stand 2017) liegt im Städtedreieck Schwäbisch Gmünd, Aalen und Heidenheim.

Die Schulstadt: Mit Sonderschule, zwei Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium sowie Musikschule bietet Heubach die besten Chancen für den Nachwuchs.

Perfekte Verkehrsanbindung: Zur Autobahn-Anschlussstelle der A 7 ca. 25 Autominuten. Die B 29 liegt 3 km entfernt. Zum Bahnanschluss 5 Minuten Fahrzeit. Heubach hat mit einem eigenen Fluglandeplatz die besten Voraussetzungen für global agierende Firmen.

Tolles Freizeitangebot: Die Stadt unterm Rosenstein ist für ihre Freizeit-Infrastruktur bekannt. Ein aktives Vereinsleben lädt ein. Im Hallenbad und herrlichen Freibad kann zu jeder Jahreszeit geschwommen werden. Gut ausgebaute Wanderwege und herrliche Aussichtspunkte sind ein Eldorado für Wanderer, Kletterer und Naturliebhaber.

„kultur netz heubach“: Das „kultur netz heubach“ plant, realisiert und fördert zahlreiche kulturelle Veranstaltungen.



MITTEN DRIN: IM STÄDTEDREIECK SCHWÄBISCH GMÜND, AALEN UND HEIDENHEIM.

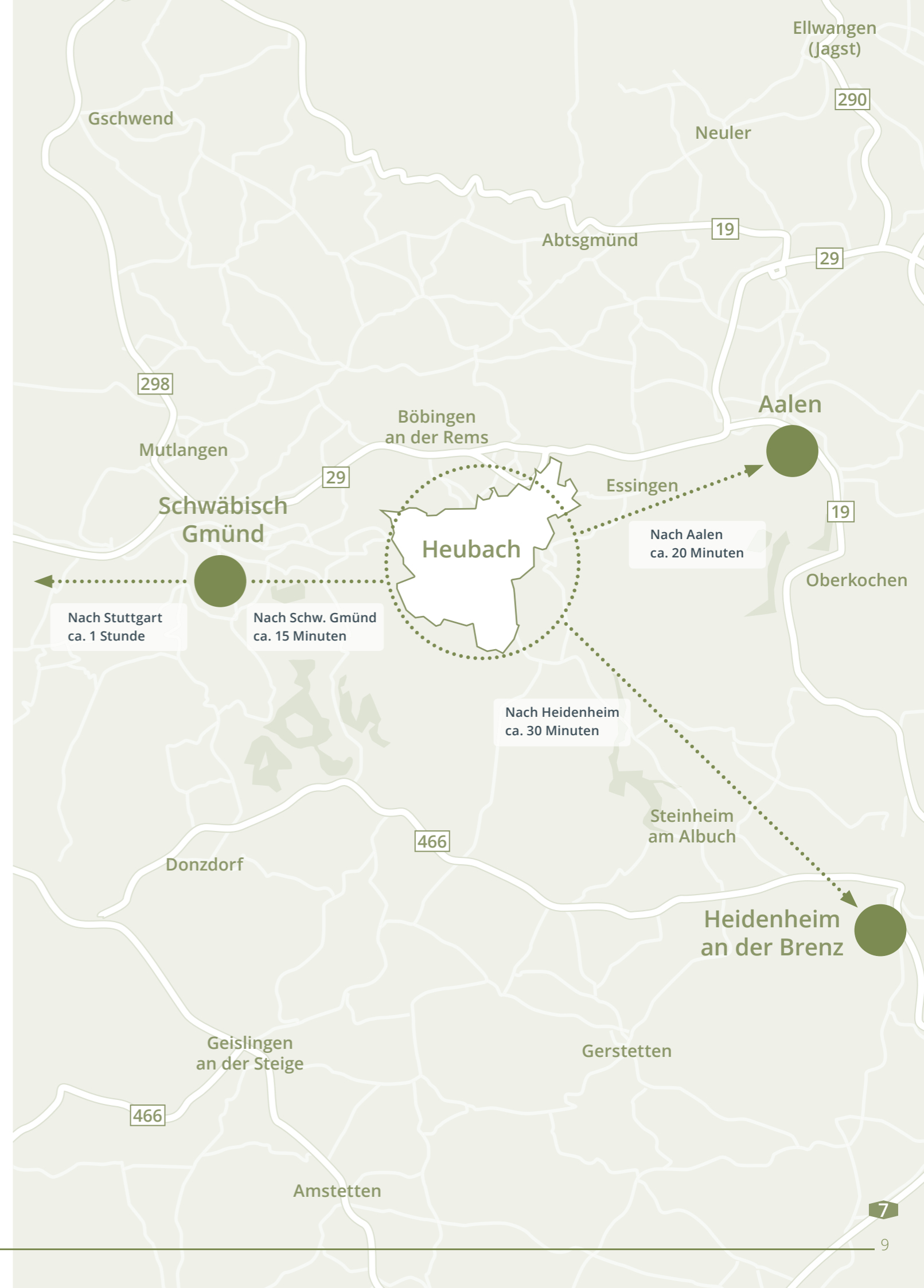
KURZE WEGE – VIELE MÖGLICHKEITEN

Schwäbisch Gmünd ist von Heubach in 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Es gibt zwei Hochschulen, ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen und die Pädagogische Hochschule mit circa 2500 Studierenden. Die Hochschule für Gestaltung Schwäbisch Gmünd HfG mit ungefähr 500 Studierenden hat ihre Wurzeln im Jahr 1776 und hat heute den Status einer Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

Aalen ist von Heubach mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. Aalen liegt im Tal des oberen Kocher, der sogenannten Aalener Bucht am nordöstlichen Rand der Schwäbischen Alb. Neben Maschinenbau sind die Industriezweige Optik, Papier, Informatik und Textilien wichtige Träger der Wirtschaftsstruktur. Mit der Hochschule Aalen für Technik und Wirtschaft, an der rund 6.000 Studierende eingeschrieben sind, ist Aalen Hochschulstadt.

Heidenheim an der Brenz ist von Heubach in 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der größte Arbeitgeber ist Voith. Weitere Industrien sind Verbundstoffe, Verpackungsmittel, Elektronik, Schwenk Zement. Hier befinden sich berufliche Schulen (Technische-, Kaufmännische- und Hauswirtschaftliche Schule), die Arthur-Hartmann-Schule für Sprachbehinderte mit Schulkindergarten und die Freie Waldorfschule Heidenheim.

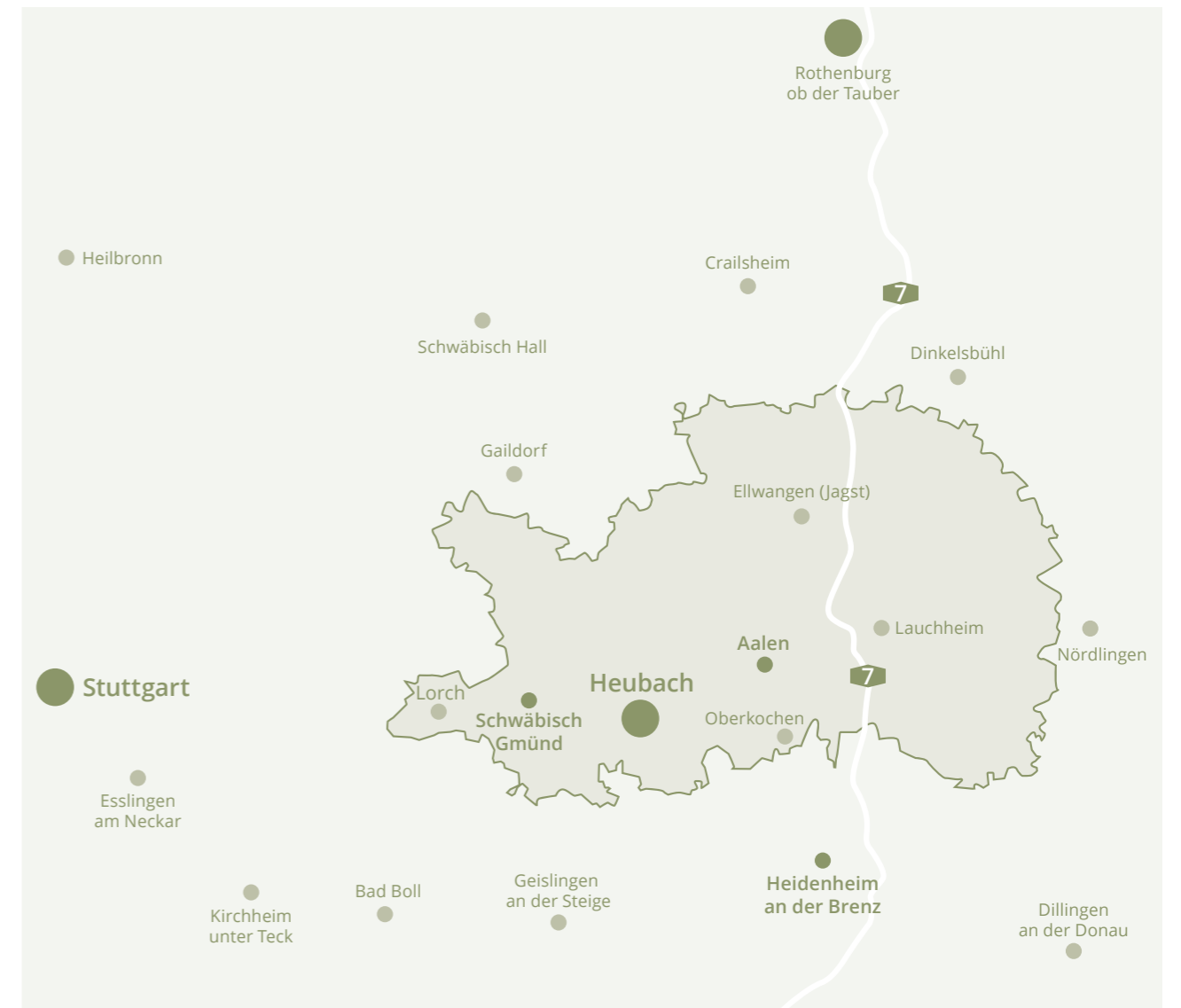
Optimale Verkehrsanbindung nach Stuttgart. Vom Bahnhof Böbingen, der mit dem Auto in 5 min. zu erreichen ist, kann Stuttgart jeweils im 30-Minuten-Takt erreicht werden.



BADEN-WÜRTTEMBERG
STARKER MITTELSTAND
TRADITION
TRIFFT INNOVATION.



DER OSTALBKREIS
UND AALEN:
EUROPA, LIMES, BILDUNG,
KULTUR, WIRTSCHAFT
DAS MITTELZENTRUM.



OPTIMALE INFRASTRUKTUR: WO ZU LEBEN EINFACH SCHÖN IST



Der Ostalbkreis. Eine sehr seltene Kombination aus günstigen Standortfaktoren für die Wirtschaft und einem gesunden und weitläufigen Lebensraum für die Bewohner. Seit Anfang September 2018 ist der Ostalbkreis „EEA-zertifizierter Landkreis“ (www.european-energy-award.de). In den 42 Städten und Gemeinden leben mehr als 312.000 Menschen. Mit über 1.500 km² rangiert er flächenmäßig an dritter Stelle in Baden-Württemberg und ist der größte Landkreis im Regierungsbezirk Stuttgart.

Standort für die Wirtschaft. Die Autobahn A 7 und gleichzeitig Europastraße 43 führt als wichtigste Verbindung zwischen Skandinavien und den Alpen schnurgerade durch den Ostalbkreis und macht ihn als Wirtschaftsraum und Unternehmensstandort in der Mitte Europas besonders interessant (die Erwerbslosenquote liegt bei ca. 2,6 %).

Gute Zeiten für Investitionen jetzt und in der Zukunft. Die Leicht Küchen AG investiert in Waldstätten 80 Mio. Euro für ein neues Werk, Weleda investiert in ein neues Logistikzentrum, auch in Waldstätten, im Gebiet Gügling, 100 Mio. Euro. Die Zeiss-Gruppe hat in Oberkochen bei Aalen bisher 700 Mio. Euro investiert und ca. 1000 neue Stellen geschaffen. Geplant sind weitere 200 Mio. Euro Investitionen in den kommenden 4 Jahren. Der koreanischer Werkzeughersteller YG-1 baut in Oberkochen ein Werk und schafft mit diesem ca. 1000 neue Arbeitsplätze.

BILDUNG UND FREIZEIT – ES BLEIBEN KEINE WÜNSCHE OFFEN



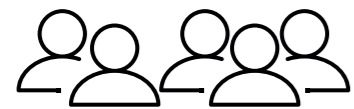
Aalen. Auf dem Boden der ehemals Freien Reichsstadt hatten bereits die Römer eine Garnison. Aalen die Hauptstadt des Ostalbkreises. Aalen ist sehr beliebt als Ausgangspunkt für Radtouren, zum Beispiel auf dem Kocher-Jagst-Radweg oder zu den Stauferbergen südlich von Schwäbisch Gmünd.

Die Limes-Thermen Aalen. Zum Entspannen laden die zwei staatlich anerkannten Heilquellen (36,4°C), fluoridhaltige Calcium-Natrium-Sulfat-Thermen aus 650 Metern Tiefe, ein. Das Wasser stammt aus der letzten Eiszeit, ist etwa 12.000 bis 14.000 Jahre alt und unbeeinflusst von Umwelteinflüssen.

Wintersport in Aalen. Wieso in die Ferne schweifen ... Auch Wintersport ist in unmittelbarer Nähe möglich. Aalen lockt mit 2 Skiliften am Nordhang der Schwäbischen Alb – hier stehen, außer dem wunderbaren Ausblick, zwei Abfahrten zur Verfügung. Nicht genug damit. Wer gerne die Langlaufskier anschnallt, dem wird eine kleine, feine Anzahl von Skiwanderwegen, attraktiv am Rande der Schwäbischen Alb gelegen, geboten. Oder mit der Loipenkarte die schönste Strecke auswählen. Last but not least: der Eispark Aalen – auf einer 800 m² großen Eisfläche Schlittschuh laufen – überdacht.

Bildung ist ein Thema. Die Bildungspalette ist überdurchschnittlich und reicht von der frühkindlichen Bildung über „das Haus der kleinen Forscher“ bis zum Landesgymnasium für Hochbegabte und der internationalen Musikschulakademie „Schloss Kapfenburg“. Die Lage zwischen drei Metropolen ist also ideal. Stuttgart, München und Frankfurt sind nur ein bis zwei Autostunden entfernt.

DER OSTALBKREIS IN ZAHLEN



312.422
Einwohner

ca. 208 Einwohner je km²

Stand 2017

Struktur

- ca. 14 % bis 15 Jahre
- ca. 12 % bis 25 Jahre
- ca. 18 % bis 35 Jahre
- ca. 36 % bis 65 Jahre
- ca. 20 % über 65 Jahre



1511km²
Fläche

42 Naturschutzgebiete

Stand 2016

Struktur

- ca. 46 % Landwirtschaft
- ca. 39 % Wald
- ca. 8 % Besiedlung
- ca. 5 % Straßen
- ca. 0,8 % Wasser

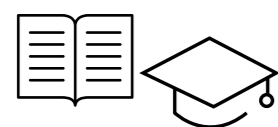


Kinder-
Betreuung

Stand 2018

Struktur

- ca. 260 Einrichtungen
- ca. 13.515 Plätze

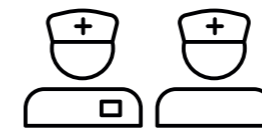


Bildung

Struktur

- 71 allgemeinbildende Schulen
- 9 Berufsschulen
- 5 Hochschulen

BESTE WORK-LIFE-BALANCE



Gesundheit

Struktur

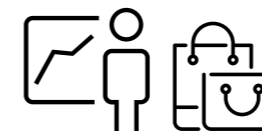
- 5 Kliniken
- ca. 1200 Betten



soziale
Einrichtungen

Struktur

- 164 ambulante und stationäre Einrichtungen für Erwachsene mit Pflege- und Unterstützungsbedarf



49.524
Unternehmen

Stand Juni 2018

Struktur

- ca. 25.043 IHK-Betriebe
- ca. 19.681 Kleingewerbe
- ca. 4.800 Handwerksbetriebe



Arbeits-
statistik

Stand Juli 2019



Struktur

- 126.659 Beschäftigte
- 4.751 ohne Beschäftigung entspricht ca. 3 %

DAS TRIUMPH-AREAL WIRD WOHNQUARTIER



Auf dem historischen Triumph-Areal wird ein Quartier mit einem Mix aus Wohnungen, Pflegeheim und betreutem Wohnen entstehen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der einstigen Weberei, welche das Stadtbild von Mögglingen kommend prägt, wird erhalten bleiben. Hier wird es Raum für Gastronomie, Weinhandel, Büros, Wohnen und Kultur geben.

Die Kindertagesstätte, der erste „Baustein“ des Stadt-Quartiers ist bereits realisiert.

Es wird Raum für alle Generationen entstehen. Plätze und Begegnungsstätten werden geschaffen. Eingebettet in viel Grün, am Klotzbach gelegen, laden die Klotzbachterrassen zum Verweilen und Kommunizieren ein. Nachhaltig wohnen, leben, einkaufen, pflegen. Das Pflegeheim, also auch das betreute Wohnen mit Notrufmöglichkeit wird vom diakonischen Unternehmen „Die Zieglerschen“ betreut.

TRIUMPH AREAL - HEUBACH

Vielfalt der Möglichkeiten



Blockheizkraftwerk oder Biogasanlage
KfW-Effizienz 55



Gesundheitliche
Versorgung



Vielfältiges Schul-
und Betreuungsangebot



Wohnen auf
historischem Grund



Verweilen an
Klotzbach und Klotzbachterrassen



Umfassende
Betreuungsangebote



Sehr gute
Verkehrsanbindung



Landschaftlich
äußerst reizvoll



Optimale
Freizeitmöglichkeiten



Einkaufen
direkt im Quartier



Vielfältige
Kultur- und Vereinslandschaft



DAS KONZEPT: DAHEIM SEIN MIT WOHLFÜHL-GARANTIE. GENERATIONEN- ÜBERGREIFEND, ZUKUNFTSORIENTIERT

DAHEIM IM GRÜNEN

Auf einer Grundstücksfläche von rund 10 000 qm, zwischen der Böbinger und Mögglinger Straße, entstehen in diesem strukturstarken Umfeld mit hoher Wirtschaftskraft moderne Wohnungen, ein Pflegeheim sowie „betreutes Wohnen“, ergänzt um Spiel-, Verweil-, und Einkaufsmöglichkeiten.

Auf dem Gelände wurde bereits, durch die Stadt Heubach, eine Kindertagesstätte, „Triumphini“, eingerichtet. Dies war der erste Schritt zur Entwicklung des Areals. Im Hinblick auf die weitere, künftige Nutzung des Gebiets und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden am Johannes-Ziegler-Platz die „Klotzbachterrassen“, zum Verweilen und als Treffpunkt für „Jung und Alt“, angelegt.

Die Vorbereitung der zu bebauenden Fläche ist bereits im Sommer 2019 erfolgt.

TRIUMPH AREAL

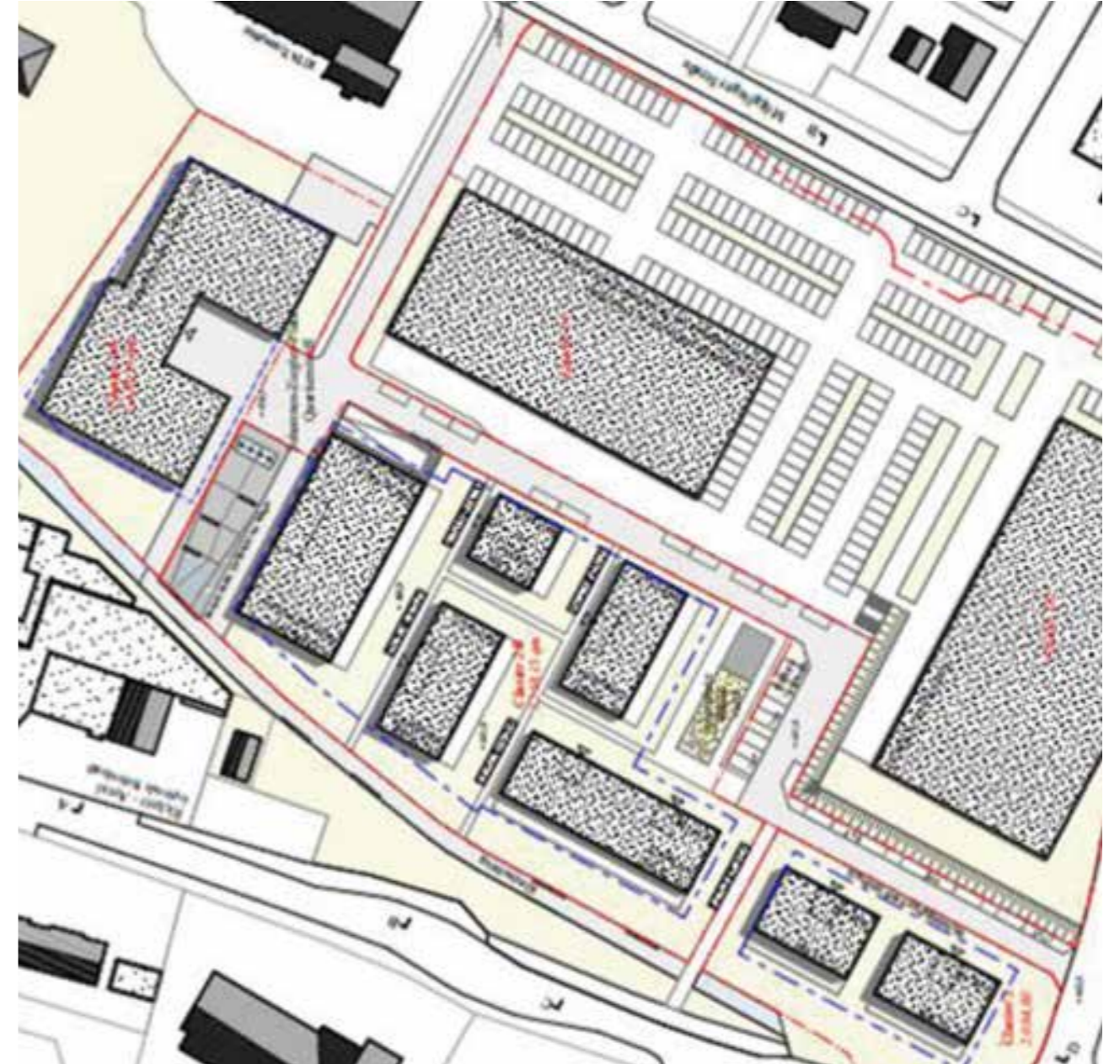
Tradition wird Zukunft



Ansicht des Geländes vor Baubeginn. Die Vorbereitung des Geländes hat im Sommer 2019 begonnen.

DAS WOHN-QUARTIER

Harmonisch zueinander gefügt



Geplante harmonisch sinnvolle Einbindung der Gebäude in das Areal.

DAS PFLEGEHEIM

Selbstständig und doch versorgt



Gesundheitliche
Versorgung



Vielfältiges Schul-
und Betreuungsangebot



Umfassende
Betreuungsangebote



Einkaufen
direkt im Quartier

„Die Zieglerschen“ sind ein diakonisches Unternehmen mit Hauptsitz im oberschwäbischen Wilhelmsdorf. Gegründet vor mehr als 175 Jahren betreibt „Die Zieglerschen“ Kliniken, Seniorenzentren, Schulen, Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, Internate, Kindergärten, Therapiezentren, Beratungsstellen und vieles mehr an rund 60 Standorten zwischen Stuttgart und Bodensee.

Die Entwicklung des Raumprogramms für das Pflegeheim wird federführend und eigenständig durch den langjährig, erfahrenen Betreiber für altengerechtes Wohnen „Die Zieglerschen“ erarbeitet. Des Weiteren betreibt „Die Zieglerschen“ in zwei Gebäuden, die durch uns erstellt werden, „altengerechtes“ Wohnen im Rahmen eines Servicevertrages zwischen den Mietern und „Die Zieglerschen“ bzw. den Eigentümern und „Die Zieglerschen“. Es werden Notrufmöglichkeiten vorgehalten sowie die Betreuung der einzelnen Bewohner der Wohnungen, je nach Bedarf und Wunsch.



DIE INFRASTRUKTUR KURZE WEGE



Sehr gute
Verkehrsanbindung



Wohnen auf
historischem Grund



Einkaufen
direkt im Quartier



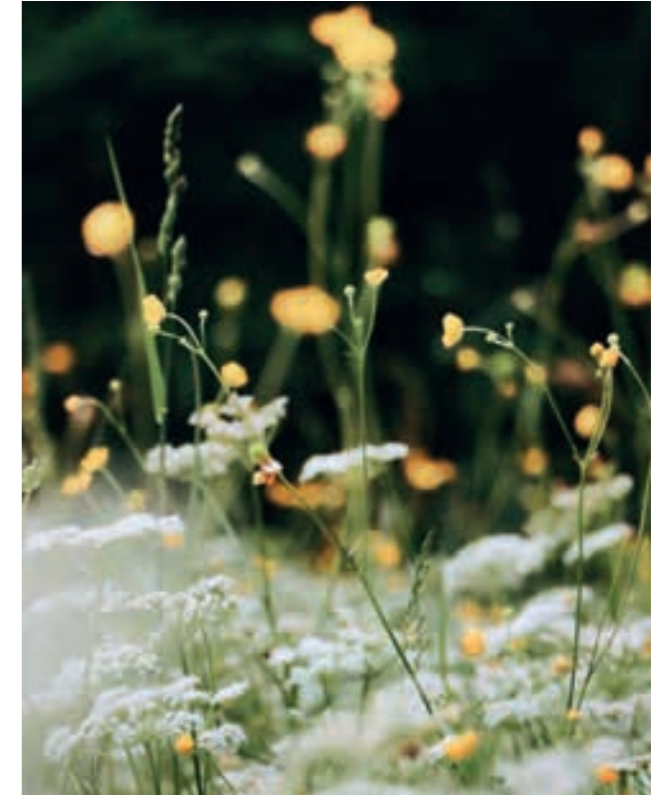
Optimale
Freizeitmöglichkeiten

Die Bushaltestelle „Triumph“ direkt vor der Haustüre: Mit 5 Buslinien, sehr gut getaktet, kann Schwäbisch Gmünd oder Aalen schnell erreicht werden.

Zum Bahnhof Böbingen verkehren verschiedene Buslinien – Sie sind immer mobil!

Der „Johannes-Ziegler-Platz“ und die „Klotzbachterrassen“: Ein Treffpunkt für alle Generationen. Viel Grün und das historische Ambiente der „Alten Weberei“ mit Café und Weinhandlung gestalten das Leben bunt und abwechslungsreich.

EINKAUFEN & LEBEN GLEICH UM DIE ECKE



Einkaufen direkt im Triumph Areal: Im neuen, gut sortierten Einzelhandelsgeschäft „Edeka“ und im neuen Discounter „Lidl“ nebenan finden Sie alles für den täglichen Bedarf und einiges mehr – in direkter Nachbarschaft.

Nur wenige Gehminuten entfernt: Das sehr schöne, herrlich gelegene Heubacher Freibad. Ob zur morgendlichen Fitness oder dem abendlichen Entspannen bei einem kühnen Sprung ins Becken. Mit drei Schwimmbecken gibt es Badespaß für alle.

DAS ENERGIEKONZEPT

Das ökologische Prinzip



KfW 55 Standard: Effizienzhäuser zeichnen sich durch eine besonders energieeffiziente Bauweise und Gebäudetechnik aus. Sie erreichen eine höhere Energieeffizienz als vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Die Gebäude entsprechen dem KfW-Standard 55. Der Bedarf an Primärenergie wird gesenkt. Er liegt bei 55%! Es besteht die Möglichkeit der Förderung über die KfW-Bank, z. B: Tilgungszuschuß bis zu 15.000 € oder zinsverbilligte Kredite zum Zinssatz ab 0,75 % effektiver Jahreszins bis zu 100.000 €. (www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Bauen)

Begrünte Dächer: Die Flachdächer sind mit einer Vegetationsschicht aus Substratgemischen, Pflanzen mit besonderer Anpassung an die Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit, begrünt. Diese Begrünungen erhalten und entwickeln sich weitgehend selbst und sind pflegeleicht.

Vorteile: Sind schön anzusehen und bilden wertvolle Biotope in der Stadt.

Verbessern die Luft und gleichen Temperaturschwankungen aus (kühlt im Sommer, wärmt im Winter) und verlängert die Lebensdauer des Daches.

Wärmeversorgung: Diese erfolgt über eine dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). KWK ist die gleichzeitige Gewinnung von mechanischer Energie und nutzbarer Wärme, die in einem gemeinsamen thermodynamischen Prozess entstehen.

Die mechanische Energie wird meist unmittelbar in Strom umgewandelt. Regenerative Energieträger werden eingesetzt. Ergänzend erfolgt Wärmergewinnung über effiziente Gaskessel. Verteilt wird die Wärme über ein mehrfach gedämmtes elektronisch überwachtes Nahwärmenetz.

DIE GESTALTUNG

Die Wohngebäude in der Übersicht



An der Weberei 5, 7, 9, 13 und 11 (Haus A, B1, B2 und C) und am Johannes-Ziegler-Platz 2 (Haus D)

Durch die diversifizierte Planung ergibt sich eine optimale Nutzung der Flächen im Rahmen eines abgestimmten Wohnkonzeptes für Wohnen und betreutes Wohnen. Grüne Inseln und Plätze als Treffpunkte laden zu Kommunikation und zum Verweilen ein.



TRIUMPH AREAL
Urban Living

AN DER WEBEREI 5 + 7

Wunderschön der Blick ins Grüne



AN DER WEBEREI 5 + 7 / GEBÄUDE A

Dieses Gebäude umfasst auf 4 Etagen 24 hochwertig ausgestattete Wohnungen. Jede der hellen, freundlichen Wohnungen verfügt über einen Kellerraum. Die Wohnungen sind komfortabel ausgestattet, teilweise mit zwei Badezimmern, Holzfußböden/Fliesen und hochwertigen Sanitäreinrichtungen.

In den zeitgemäß offen gestalteten Räumen schaffen große Fenster und Fensterfronten eine Wohlfühlatmosphäre.



WOHNEN



LAGEPLAN



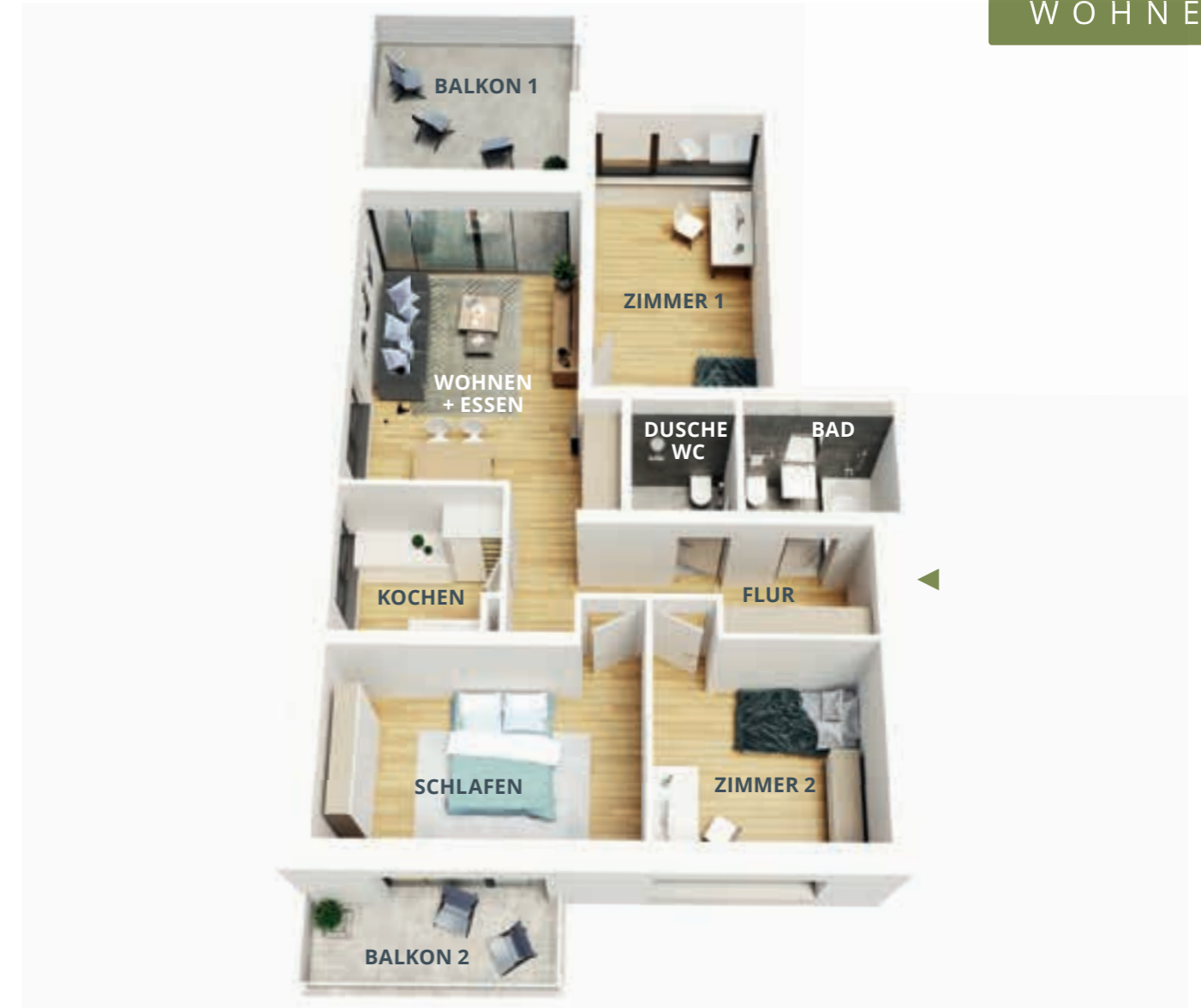
GEBÄUDE A / EG / WE A_00_02

Wohnen / Kochen	37,84 m ²
Schlafen	16,74 m ²
Flur	3,52 m ²
Bad / WC	4,48 m ²
Terrasse	5,79 m ²
Gesamt	ca. 68,37 m²

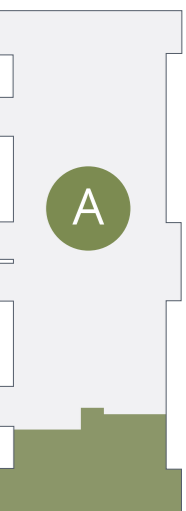


Unverbindliche Illustration. Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Alle Maße sind ca.-Angaben.

WOHNEN



LAGEPLAN



GEBÄUDE A / 1.OG / WE A_01_01

Wohnen	23,00 m ²
Kochen	6,51 m ²
Schlafen	16,43 m ²
Zimmer 1	16,74 m ²
Zimmer 2	12,00 m ²
Flur	9,34 m ²
Dusche / WC	2,98 m ²
Bad / WC	4,34 m ²
Abstellraum	1,39 m ²
Balkon 1	5,91 m ²
Balkon 2	2,68 m ²
Gesamt	ca. 101,32 m²

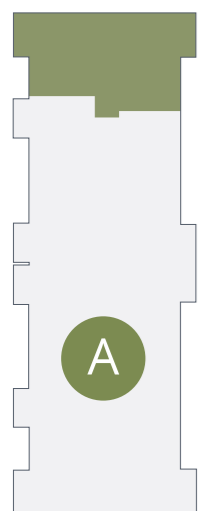


Unverbindliche Illustration. Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Alle Maße sind ca.-Angaben.

WOHNEN



LAGEPLAN



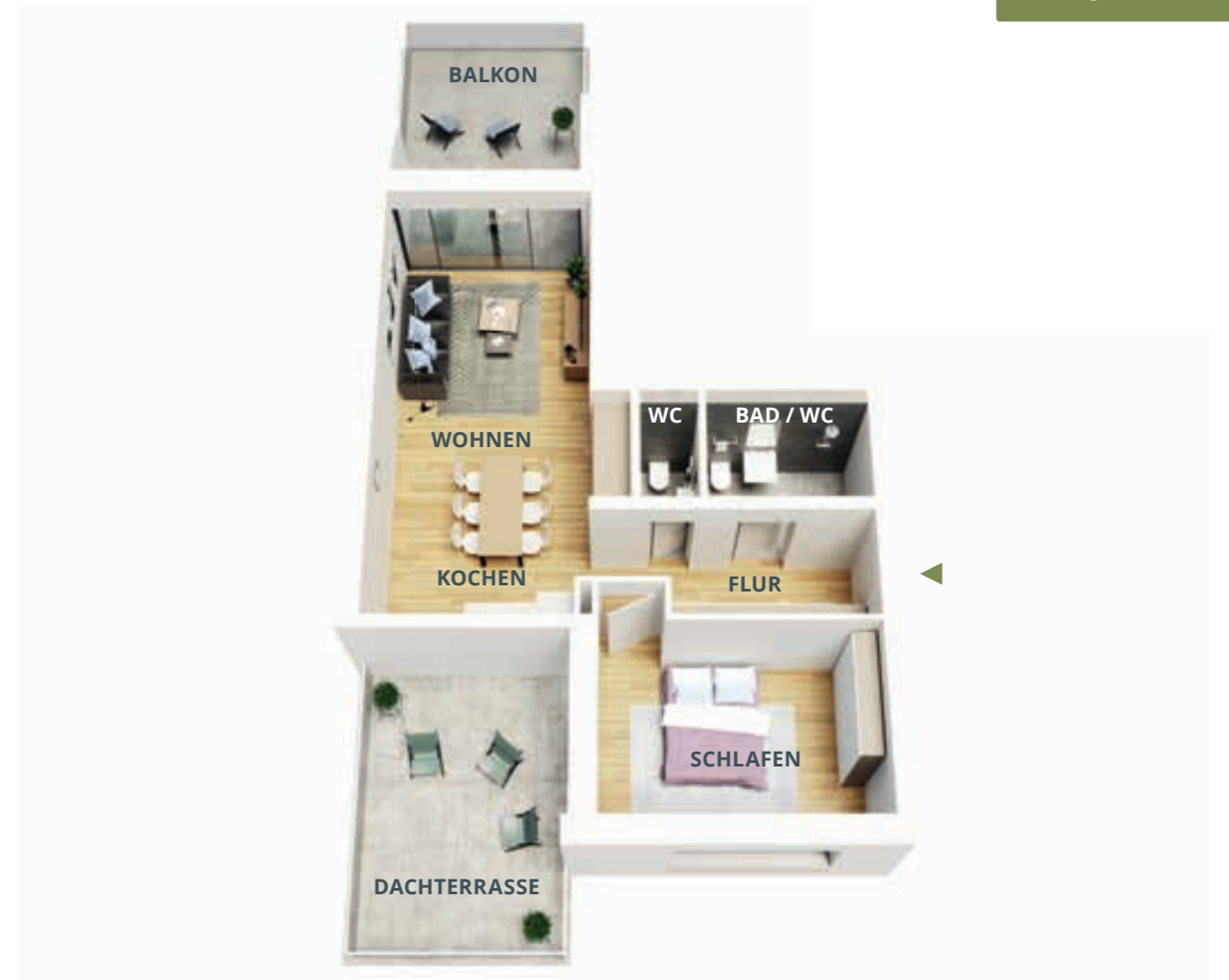
GEBÄUDE A / 3.OG / WE A_03_06

Wohnen / Kochen	29,30 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Zimmer	16,82 m ²
Flur 1	8,33 m ²
Flur 2	3,38 m ²
Bad / WC	4,29 m ²
Dusche / WC	3,06 m ²
Balkon	6,22 m ²
Dachterrasse	9,18 m ²
Gesamt	ca. 96,43 m²



Unverbindliche Illustration. Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Alle Maße sind ca.-Angaben.

WOHNEN



LAGEPLAN



GEBÄUDE A / 3.OG / WE A_03_04

Wohnen / Kochen	31,21 m ²
Schlafen	15,88 m ²
Flur	7,86 m ²
Bad / WC	4,46 m ²
WC	1,75 m ²
Abstellraum	1,38 m ²
Balkon	5,74 m ²
Dachterrasse	8,42 m ²
Gesamt	ca. 76,70 m²



Unverbindliche Illustration. Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Alle Maße sind ca.-Angaben.

AN DER WEBEREI 9 + 13

Ein lebenswertes Wohnquartier



AN DER WEBEREI 9 / GEBÄUDE B1 UND AN DER WEBEREI 13 / GEBÄUDE B2

Die schlichte Architektur, die konsequent sinnvolle Raumgestaltung und die großen Balkone laden zum Relaxen ein. Ein Ort zum Entspannen. Die Wohnungen sind komfortabel ausgestattet, teilweise mit zwei Badezimmern, Holzfußböden / Fliesen und hochwertigen Sanitäreinrichtungen. Die moderne und großzügige Architektur und Raumaufteilung läßt gerne „zuhause sein“.

ta
TRIUMPH
AREAL

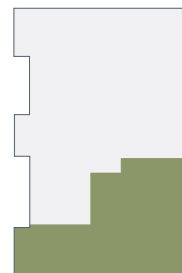




LAGEPLAN

B1

B2



GEBÄUDE B1 / EG / WE B1_00_01

Wohnen	26,83 m ²
Kochen	7,51 m ²
Schlafen	16,83 m ²
Bad / WC	4,77 m ²
Dusche / WC	4,80 m ²
Flur	13,51 m ²
Abstellraum	2,33 m ²
Zimmer 1	10,08 m ²
Zimmer 2	9,91 m ²
Terrasse	6,59 m ²
Gesamt	ca. 103,16 m²

GEBÄUDE B2 / EG / WE B2_00_01

Wohnen	26,87 m ²
Kochen	7,51 m ²
Schlafen	16,83 m ²
Bad / WC	4,77 m ²
Dusche / WC	4,76 m ²
Flur	13,51 m ²
Abstellraum	2,33 m ²
Zimmer 1	10,08 m ²
Zimmer 2	9,91 m ²
Terrasse	7,12 m ²
Gesamt	ca. 103,69 m²



GEBÄUDE B1 / 1.OG / WE B1_01_02

Wohnen / Kochen	42,75 m ²
Schlafen	15,72 m ²
Bad / WC	4,29 m ²
WC	2,28 m ²
Flur 1	5,96 m ²
Flur 2	5,03 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
Zimmer 1	10,40 m ²
Balkon	5,81 m ²
Gesamt	ca. 94,94 m²

GEBÄUDE B2 / 1.OG / WE B2_01_02

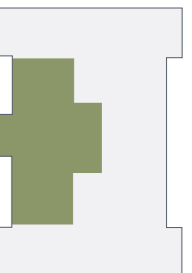
Wohnen / Kochen	42,75 m ²
Schlafen	15,72 m ²
Bad / WC	4,33 m ²
WC	2,16 m ²
Flur 1	6,01 m ²
Flur 2	5,03 m ²
Abstellraum	2,84 m ²
Zimmer	10,40 m ²
Balkon	5,81 m ²
Gesamt	ca. 95,05 m²



LAGEPLAN

B1

B2



AN DER WEBEREI 11

Die Natur direkt vor der Haustüre



AN DER WEBEREI 11 / GEBÄUDE C

Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei und die Ausstattung ist hochwertig. Modern, hell und freundlich. Alle Wohnungen werden mit Einbauküchen ausgestattet. Die kurzen Wege laden zum Spaziergehen und Verweilen am Klotzbach oder den Klotzbachtterrassen ein. Durch die unmittelbare Anbindung an „Die Ziegler’schen“ ist es möglich, verschiedene Angebote zur Freizeitgestaltung und des gemeinschaftlichen Zusammenlebens zu nutzen oder eines der vielfältigen Betreuungsangebote wahrzunehmen. Ob eigenständig oder vollumfänglich versorgt – alles ist in den eigenen vier Wänden möglich.

ta
TRIUMPH
AREAL



BETREUTES
WOHNEN

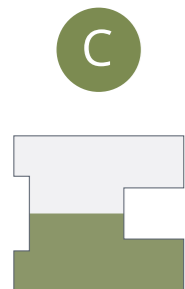


LAGEPLAN

GEBÄUDE C / EG / WE C_00_01

Wohnen / Kochen	35,17 m ²
Schlafen	13,74 m ²
Flur	3,74 m ²
Bad / WC	6,61 m ²
Zimmer	12,96 m ²
Terrasse	5,44 m ²
Gesamt	ca. 77,66 m²

ⓘ MIT EINBAUKÜCHE



BETREUTES
WOHNEN



LAGEPLAN

GEBÄUDE C / 3.OG / WE C_03_02

Wohnen / Kochen	35,59 m ²
Schlafen	13,74 m ²
Zimmer	12,96 m ²
Flur	3,74 m ²
Bad / WC	6,56 m ²
Balkon 1	5,21 m ²
Balkon 2	2,61 m ²
Gesamt	ca. 80,41 m²

ⓘ MIT EINBAUKÜCHE



JOHANNES-ZIEGLER-PLATZ 2

Miteinander statt aneinander vorbei



JOHANNES-ZIEGLER-PLATZ 2 / GEBÄUDE D

Ein lebendiges Miteinander, aktive Nachbarschaft und das harmonische Zusammenleben aller Generationen werden besonderes groß geschrieben. Hier können „Jung und Alt“ nicht bloß nebeneinander wohnen, sondern miteinander leben. Betreutes Wohnen gibt die Möglichkeit, solange wie möglich im gewohnten Wohnumfeld zu leben und die Selbständigkeit bis ins hohe Alter zu bewahren. Besonderer Wert wird deshalb auf die Umsetzung von Barrierefreiheit und Alltagstauglichkeit, sowohl der Wohnungen als auch der Allgemeinbereiche gelegt. Alle Wohnungen werden mit Einbauküchen ausgestattet. Die Betreuungsmöglichkeiten, welche „Die Ziegler’schen“ anbietet, sorgen für einen Tagesablauf nach persönlichen Wünschen und Interessen.

ta
TRIUMPH
AREAL



BETREUTES
WOHNEN

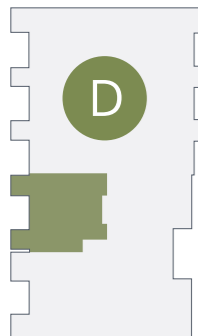


LAGEPLAN

GEBÄUDE D / EG / WE D_00_02

Wohnen	30,40 m ²
Kochen	6,55 m ²
Schlafen	16,15 m ²
Zimmer	14,91 m ²
Bad / WC	6,69 m ²
Abstellraum	3,25 m ²
Terrasse 1	5,31 m ²
Terrasse 2	5,31 m ²
Gesamt	ca. 88,57 m²

ⓘ MIT EINBAUKÜCHE



BETREUTES
WOHNEN

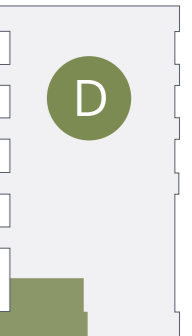


LAGEPLAN

GEBÄUDE D / 1.OG / D_01_01

Wohnen	30,46 m ²
Kochen	6,32 m ²
Schlafen	16,57 m ²
Bad / WC	6,70 m ²
Balkon	4,50 m ²
Gesamt	ca. 64,55 m²

ⓘ MIT EINBAUKÜCHE



BETREUTES
WOHNEN

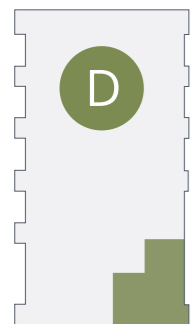


LAGEPLAN

GEBÄUDE D / 3.OG / D_03_11

Wohnen	30,49 m ²
Kochen	6,42 m ²
Schlafen	16,50 m ²
Zimmer	22,47 m ²
Bad / WC	6,68 m ²
Balkon	3,22 m ²
Gesamt	ca. 85,78 m²

ⓘ MIT EINBAUKÜCHE



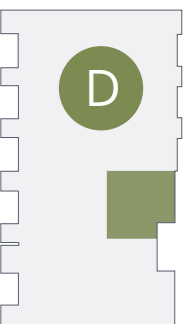
GEMEINSCHAFTS-
RAUM



DER GEMEINSCHAFTSRAUM

Wohnen, Fürsorge, Pflege, Bewegung, Kultur und angenehmes Miteinander unter einem Dach. Der Gemeinschaftsraum, barrierefrei im Erdgeschoss in Haus D, durch große Fensterfronten hell und ansprechend, schafft eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers und somit eine lebenswerte Wohnqualität. Es können Veranstaltungen besucht werden, Kontakte geknüpft, man tauscht sich aus, plaudert bei Kaffee und Kuchen, hört ein Konzert oder lauscht einem Vortrag. Ein Raum zur Beschäftigung, zur Anregung und zum Austausch.

LAGEPLAN



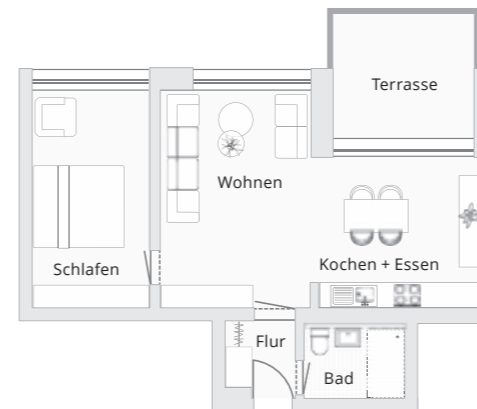
WOHNEN



EG / A-01 / A_00_01



EG / A-02 / A_00_02



EG / A-05 / A_00_05



EG / A-06 / A_00_06



EG / A-03 / A_00_03



EG / A-04 / A_00_04

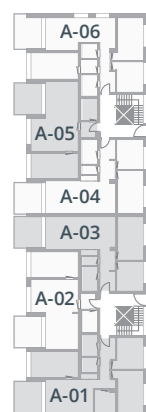


1.OG / A-07 / A_01_01

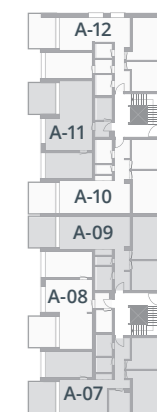


1.OG / A-08 / A_01_02

EG



1.OG



WOHNEN



1.OG / A-09 / A_01_03



1.OG / A-10 / A_01_04

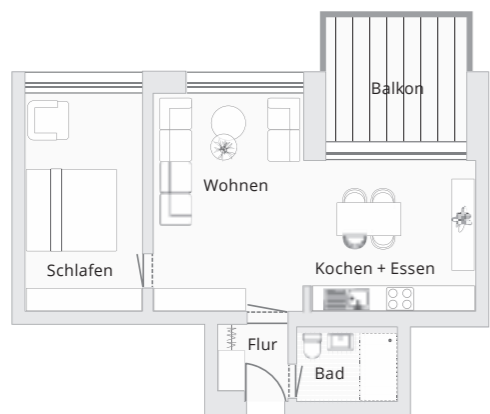
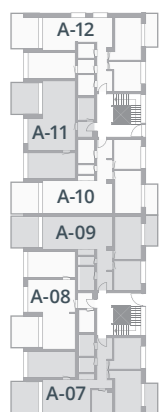


2.OG / A-13 / A_02_01



2.OG / A-14 / A_02_02

1.OG



1.OG / A-11 / A_01_05



1.OG / A-12 / A_01_06

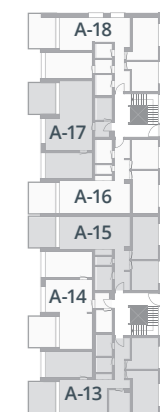


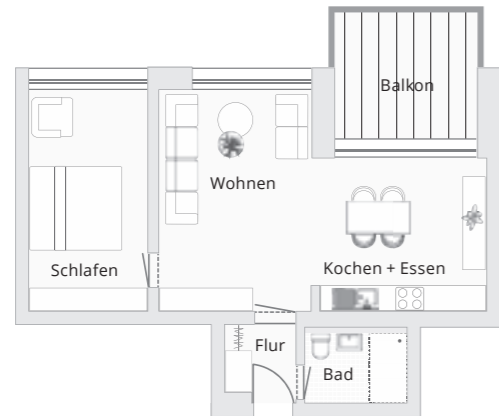
2.OG / A-15 / A_02_03



2.OG / A-16 / A_02_04

2.OG





2.0G / A-17 / A_02_05



2.0G / A-18 / A_02_06



3.0G / A-21 / A_03_03



3.0G / A-22 / A_03_04



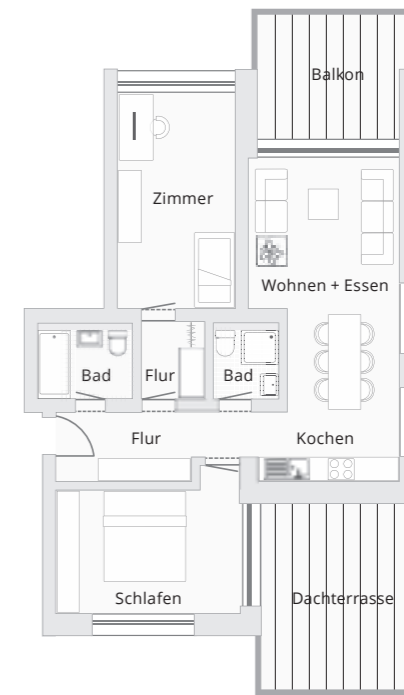
3.0G / A-19 / A_03_01



3.0G / A-20 / A_03_02

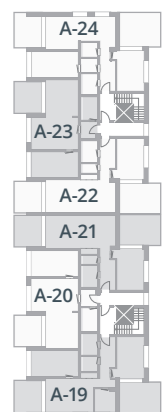


3.0G / A-23 / A_03_05

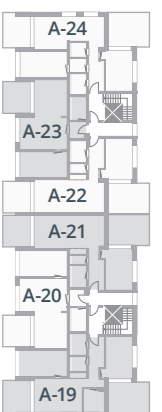


3.0G / A-24 / A_03_06

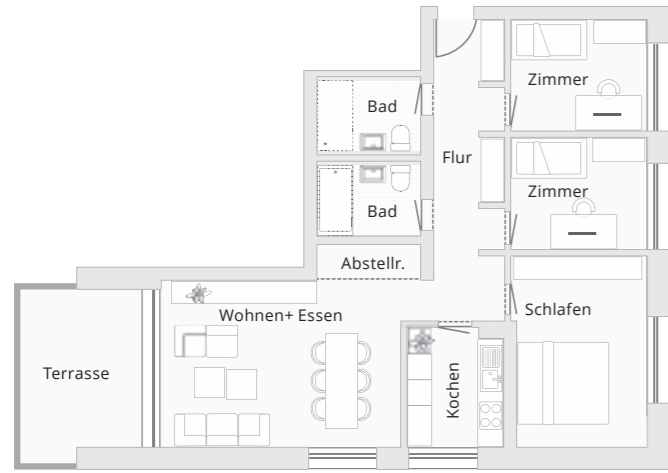
3.0G



3.0G



WOHNEN



EG / B1-01 / B1_00_01



EG / B1-02 / B1_00_02



1.OG / B1-04 / B1_01_01



1.OG / B1-05 / B1_01_02

EG

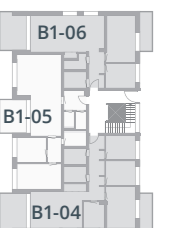


EG / B1-03 / B1_00_03



1.OG / B1-06 / B1_01_03

1.OG



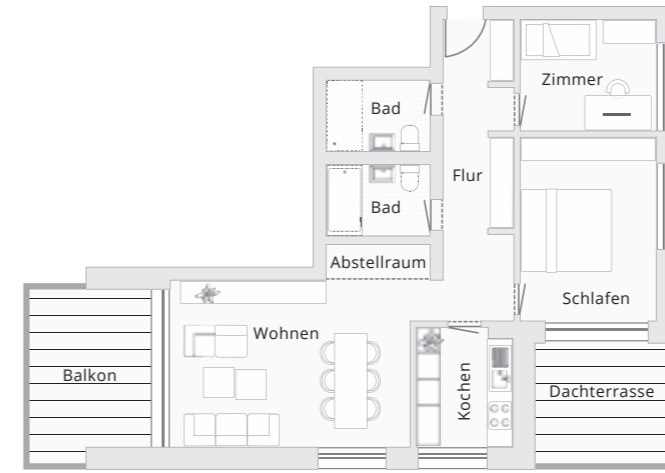
WOHNEN



2.0G / B1-07 / B1_02_01



2.0G / B1-08 / B1_02_02



3.0G / B1-10 / B1_03_01

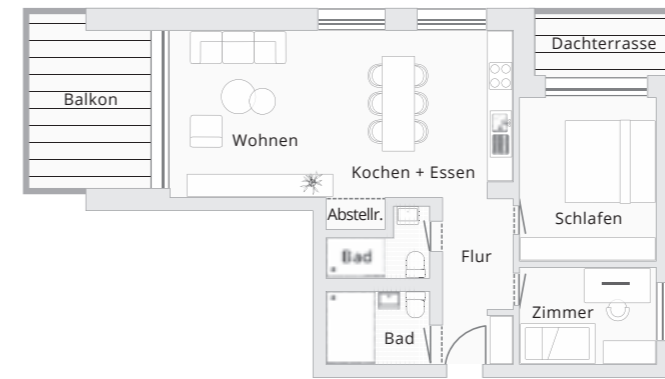


3.0G / B1-11 / B1_03_02

2.0G

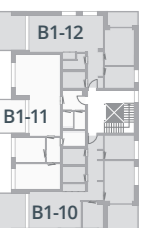
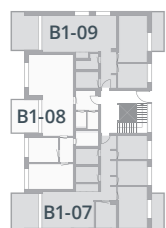


2.0G / B1-09 / B1_02_03



3.0G / B1-12 / B1_03_03

3.0G



WOHNEN



EG / B2-01 / B2_00_01



EG / B2-02 / B2_00_02



1.OG / B2-04 / B2_01_01



1.OG / B2-05 / B2_01_02

EG

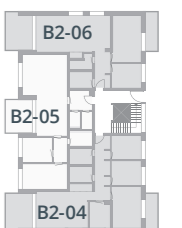


EG / B2-03 / B2_00_03



1.OG / B2-06 / B2_01_03

1.OG



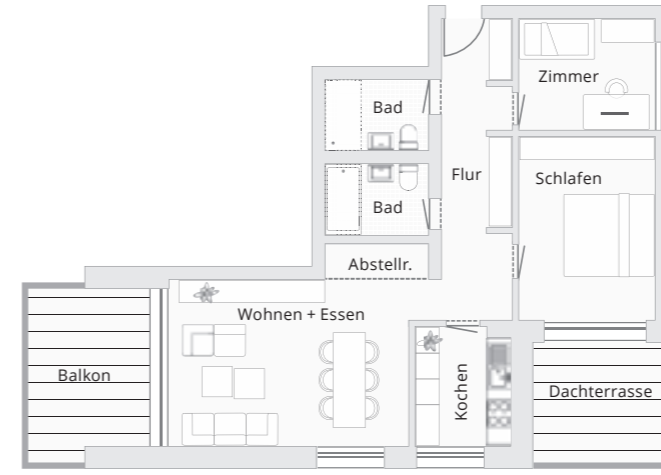
WOHNEN



2.0G / B2-07 / B2_02_01



2.0G / B2-08 / B2_02_02



3.0G / B2-10 / B2_03_01

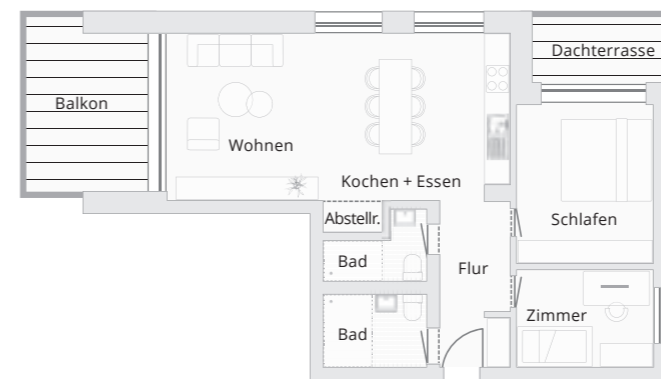


3.0G / B2-11 / B2_03_02

2.0G

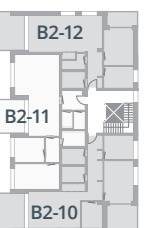
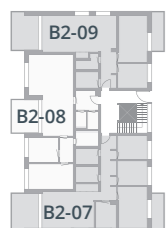


2.0G / B2-09 / B2_02_03

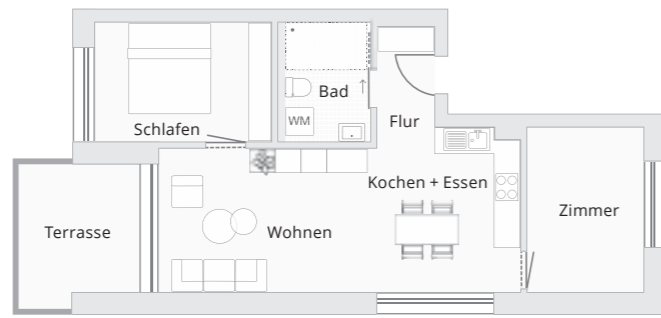


3.0G / B2-12 / B2_03_03

3.0G



BETREUTES
WOHNEN



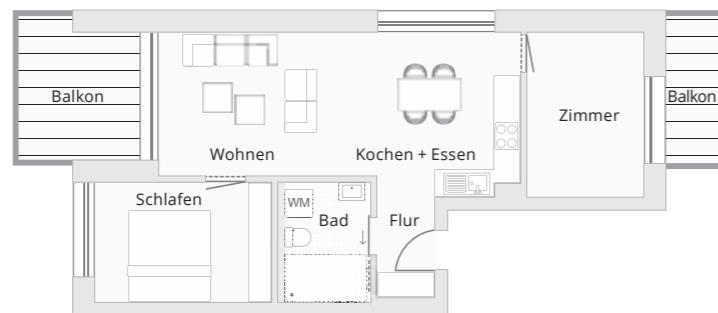
EG / C-01 / C_00_01



EG / C-02 / C_00_02

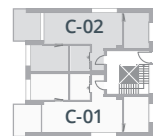


1.OG / C-03 / C_01_01

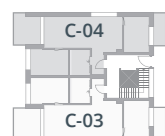


1.OG / C-04 / C_01_02

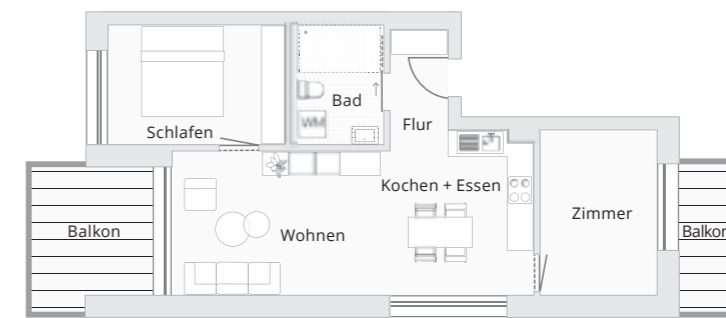
EG



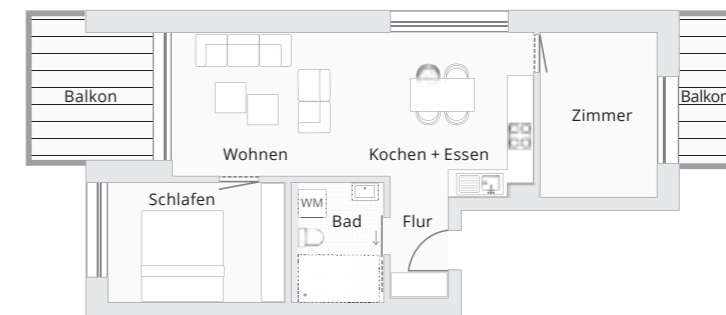
1.OG



BETREUTES
WOHNEN



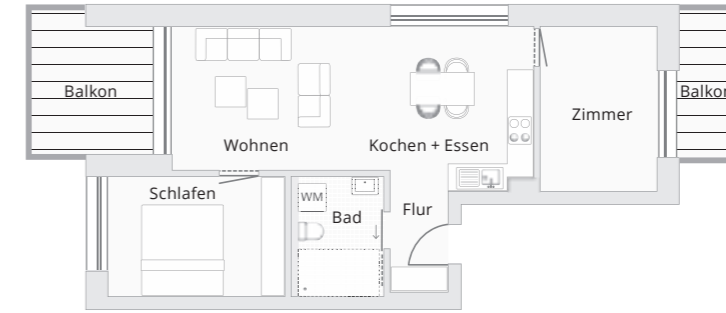
2.OG / C-05 / C_02_01



2.OG / C-06 / C_02_02

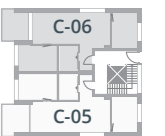


3.OG / C-07 / C_03_01

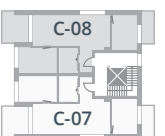


3.OG / C-08 / C_03_02

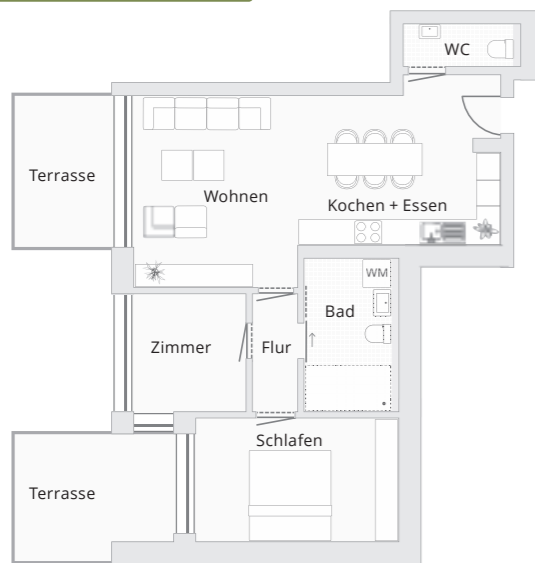
2.OG



3.OG



BETREUTES
WOHNEN



EG / D-01 / D_00_01



EG / D-02 / D_00_02



EG / D-03 / D_00_03

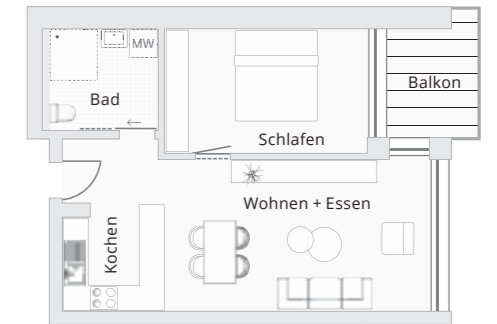


EG / D-04 / D_00_04

BETREUTES
WOHNEN



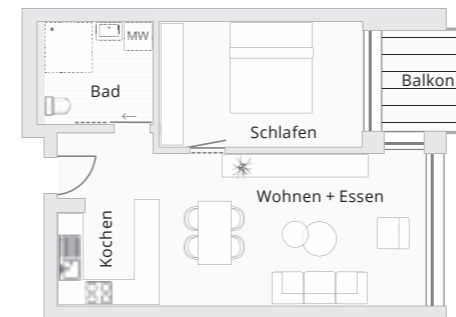
EG / D-05 / D_00_05



EG / D-06 / D_00_06

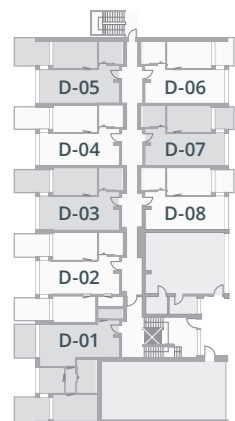


EG / D-07 / D_00_07

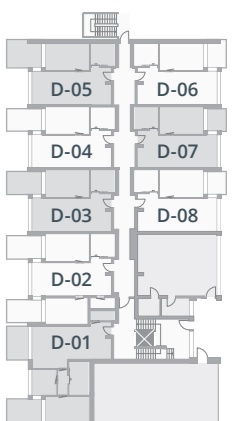


EG / D-08 / D_00_08

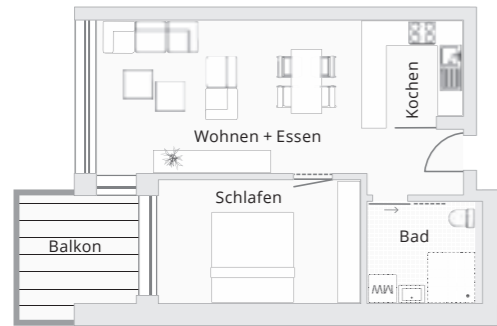
EG



EG



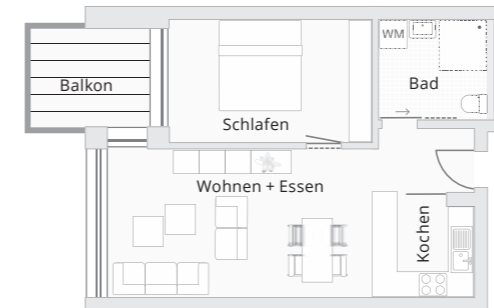
BETREUTES
WOHNEN



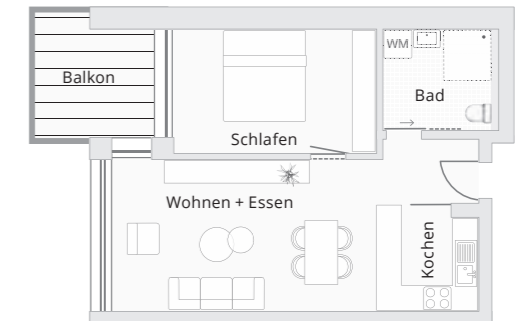
1.OG / D-09 / D_01_01



1.OG / D-10 / D_01_02



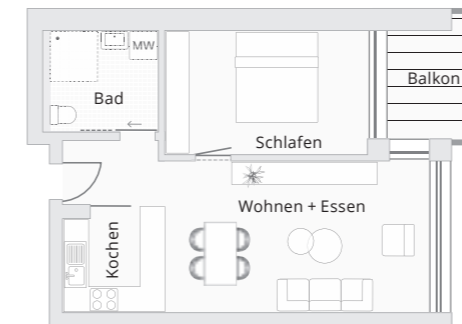
1.OG / D-13 / D_01_05



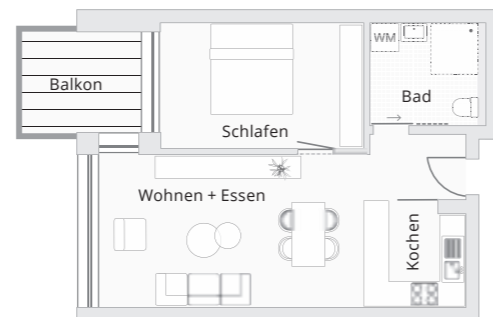
1.OG / D-14 / D_01_06



1.OG / D-11 / D_01_03



1.OG / D-15 / D_01_07

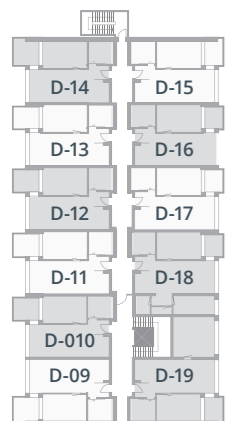


1.OG / D-12 / D_01_04

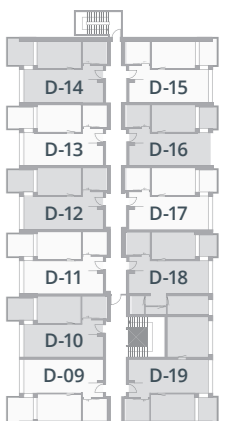


1.OG / D-16 / D_01_08

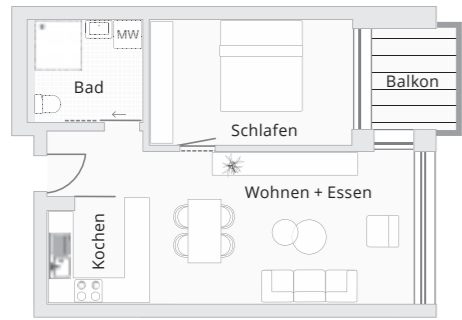
1.OG



1.OG



BETREUTES
WOHNEN



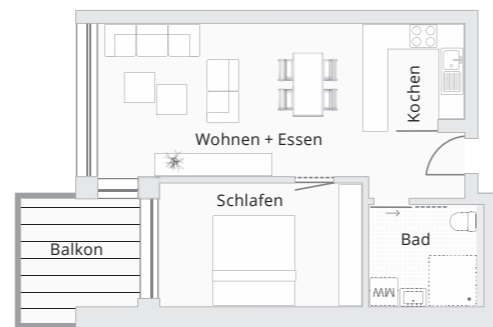
1.OG / D-17 / D_01_09



1.OG / D-18 / D_01_10

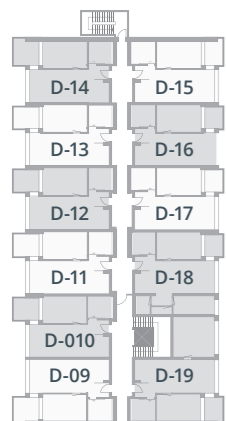


1.OG / D-19 / D_01_11



2.OG / D-20 / D_02_01

1.OG



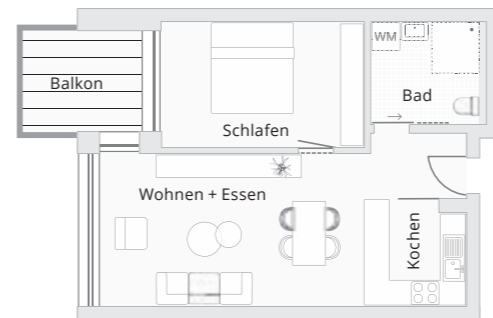
BETREUTES
WOHNEN



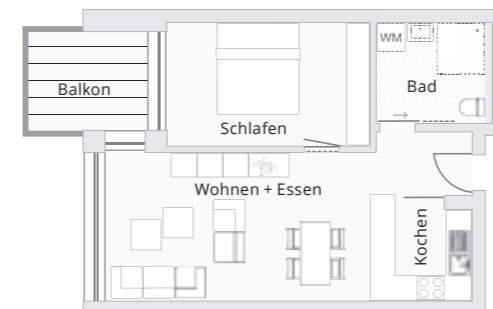
2.OG / D-21 / D_02_02



2.OG / D-22 / D_02_03

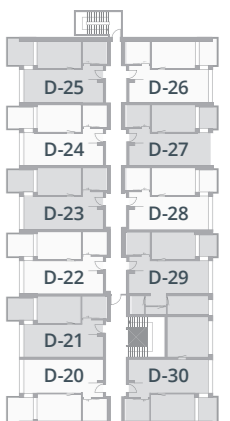


2.OG / D-23 / D_02_04

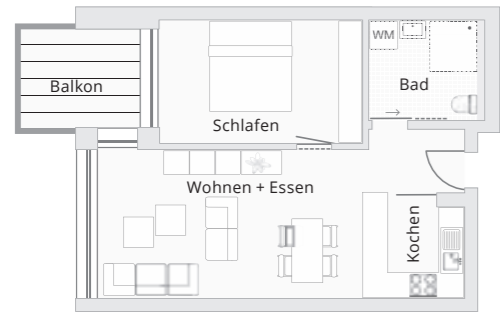


2.OG / D-24 / D_02_05

2.OG



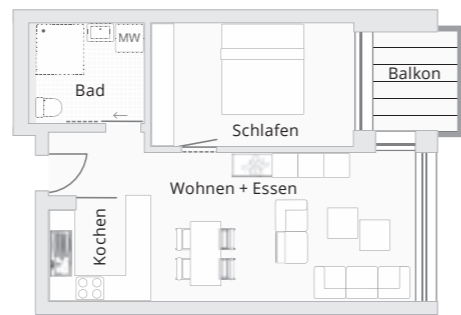
BETREUTES
WOHNEN



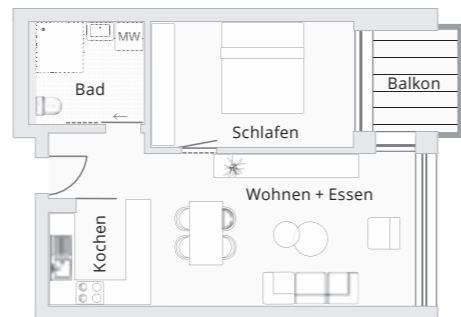
2.0G / D-25 / D_02_06



2.0G / D-26 / D_02_07

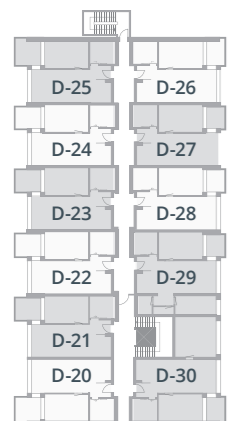


2.0G / D-27 / D_02_08

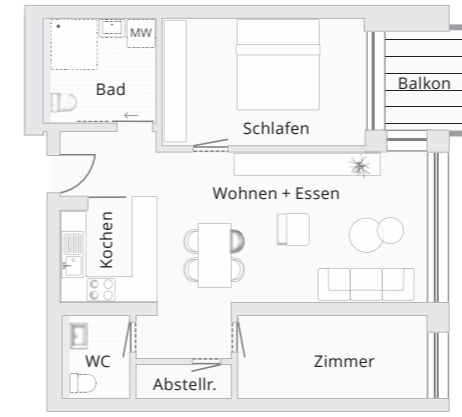


2.0G / D-28 / D_02_09

2.0G



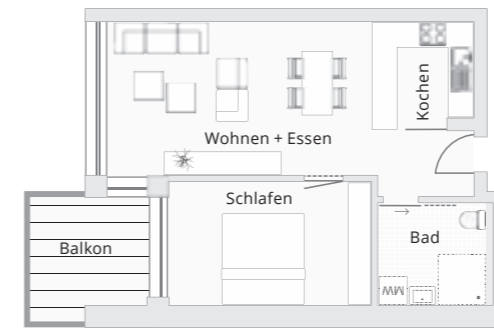
BETREUTES
WOHNEN



2.0G / D-29 / D_02_10



2.0G / D-30 / D_02_11

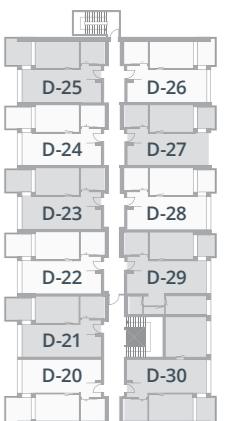


3.0G / D-31 / D_03_01



3.0G / D-32 / D_03_02

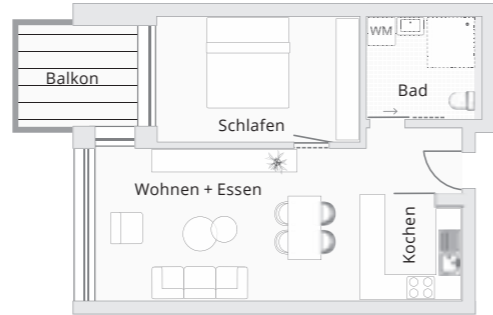
2.0G



BETREUTES
WOHNEN



3.OG / D-33 / D_03_03



3.OG / D-34 / D_03_04



3.OG / D-37 / D_03_07



3.OG / D-38 / D_03_08



3.OG / D-35 / D_03_05



3.OG / D-39 / D_03_09



3.OG / D-36 / D_03_06

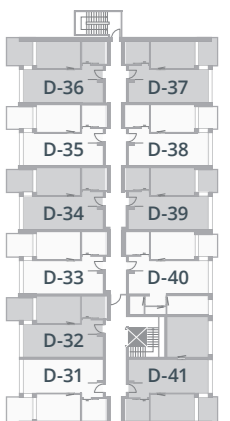


3.OG / D-40 / D_03_10

3.OG

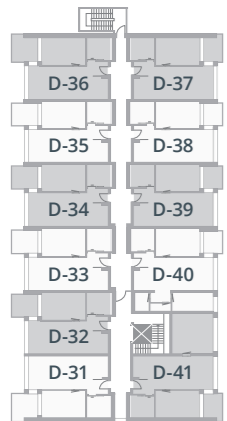


3.OG

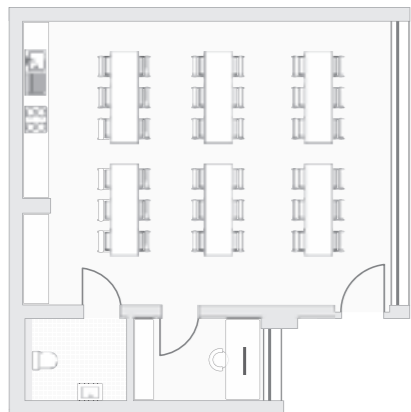


BETREUTES
WOHNEN

3.OG



3.OG / D-41 / D_03_11



EG / D-GEMEINSCHAFTSRAUM

DER GEMEINSCHAFTSRAUM

Wohnen, Fürsorge, Pflege, Bewegung, Kultur und angenehmes Miteinander unter einem Dach. Der Gemeinschaftsraum, barrierefrei im Erdgeschoss in Haus D, durch große Fensterfronten hell und ansprechend, schafft eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers und somit eine lebenswerte Wohnqualität. Ein Raum zur Beschäftigung, zur Anregung und zum Austausch.

BETREUTES WOHNEN
„DIE ZIEGLERSCHEN“



„Die Zieglerschen“ sind ein diakonisches Unternehmen mit Hauptsitz im oberschwäbischen Wilhelmsdorf. Seit mehr als 175 Jahren betreiben sie heute Kliniken, Seniorenzentren, Schulen, Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, Internate, Kindergärten, Therapiezentren, Beratungsstellen und vieles mehr. Schwerpunkte bilden die Bereiche Altenhilfe und Behindertenhilfe.

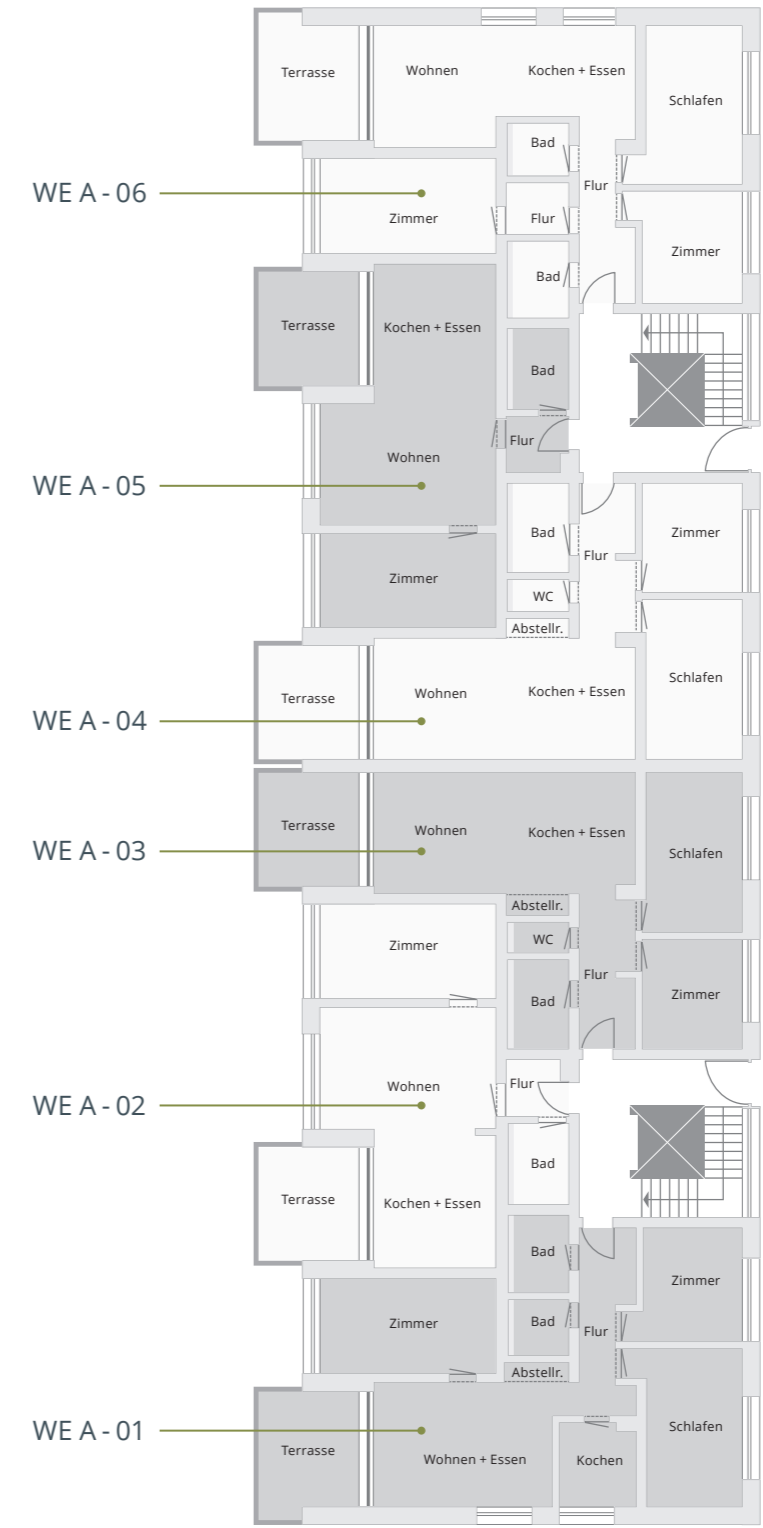
In der separat zu entrichtenden Servicepauschale in Höhe von 120,- €/mtl. (siehe Tarife „Die Zieglerschen“) für den Hausnotruf inklusive Handsender und 24-Stunden einsatzbereite Rufbereitschaft mit Fachpersonal sind vielfältige Serviceleistungen möglich*. Beispielsweise Angebote zu verschiedenen gemeinsamen Kursen oder sportlichen Aktivitäten. Kino- oder Theaterbesuche sowie Vorträge zu interessanten Themen und vieles mehr. Ob Unterstützung beim Einkauf, bei der Fensterreinigung, der Besuch beim Arzt – „Die Zieglerschen“ bieten eine breite Palette an Wahlleistungen und Hilfen an. Selbstständig und doch betreut – eine sehr gute Kombination.

* In der Zeit eines möglichen Leerstandes fällt keine Service-Gebühr an.



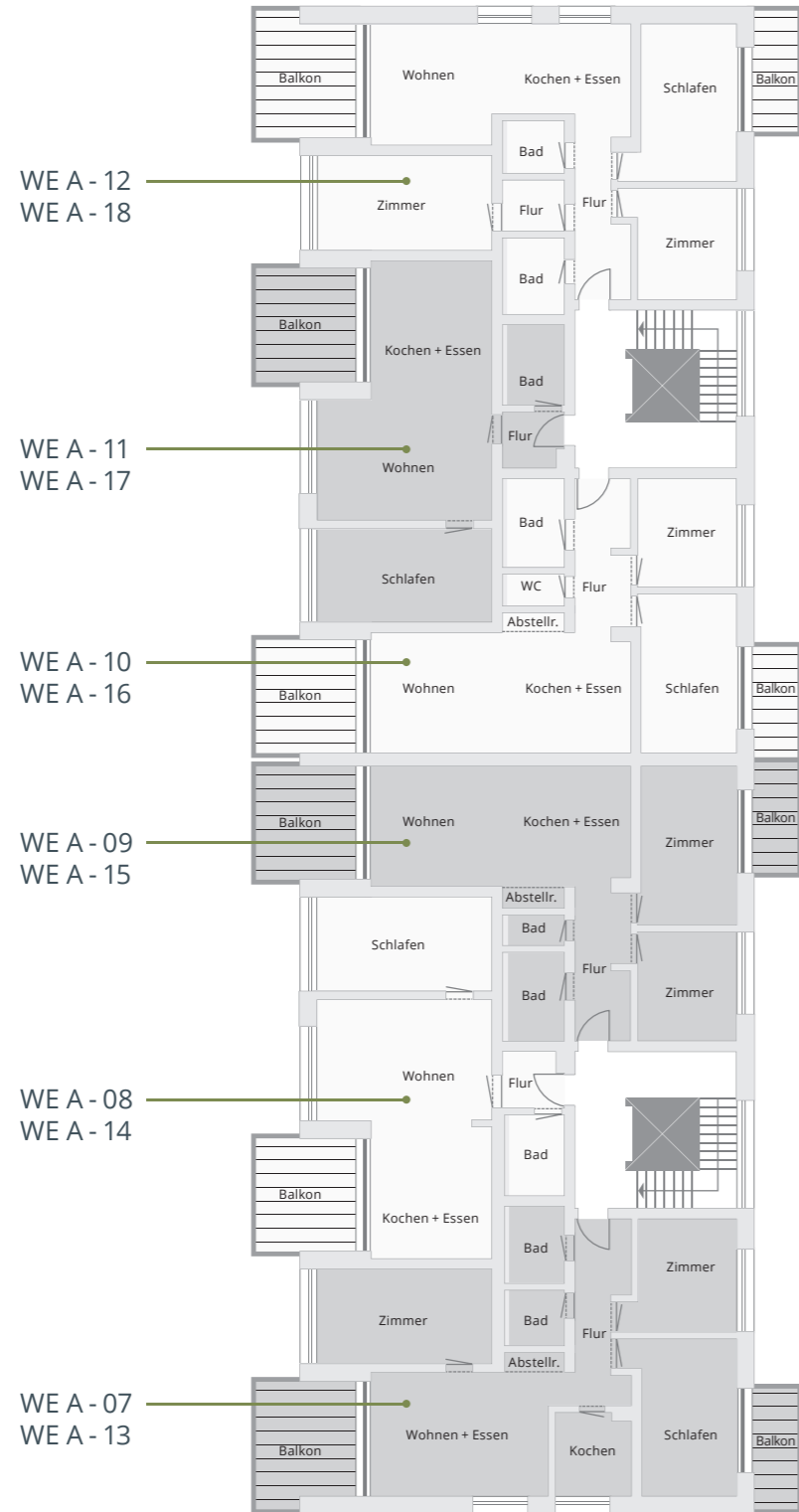


TRIUMPH AREAL
Urban Living

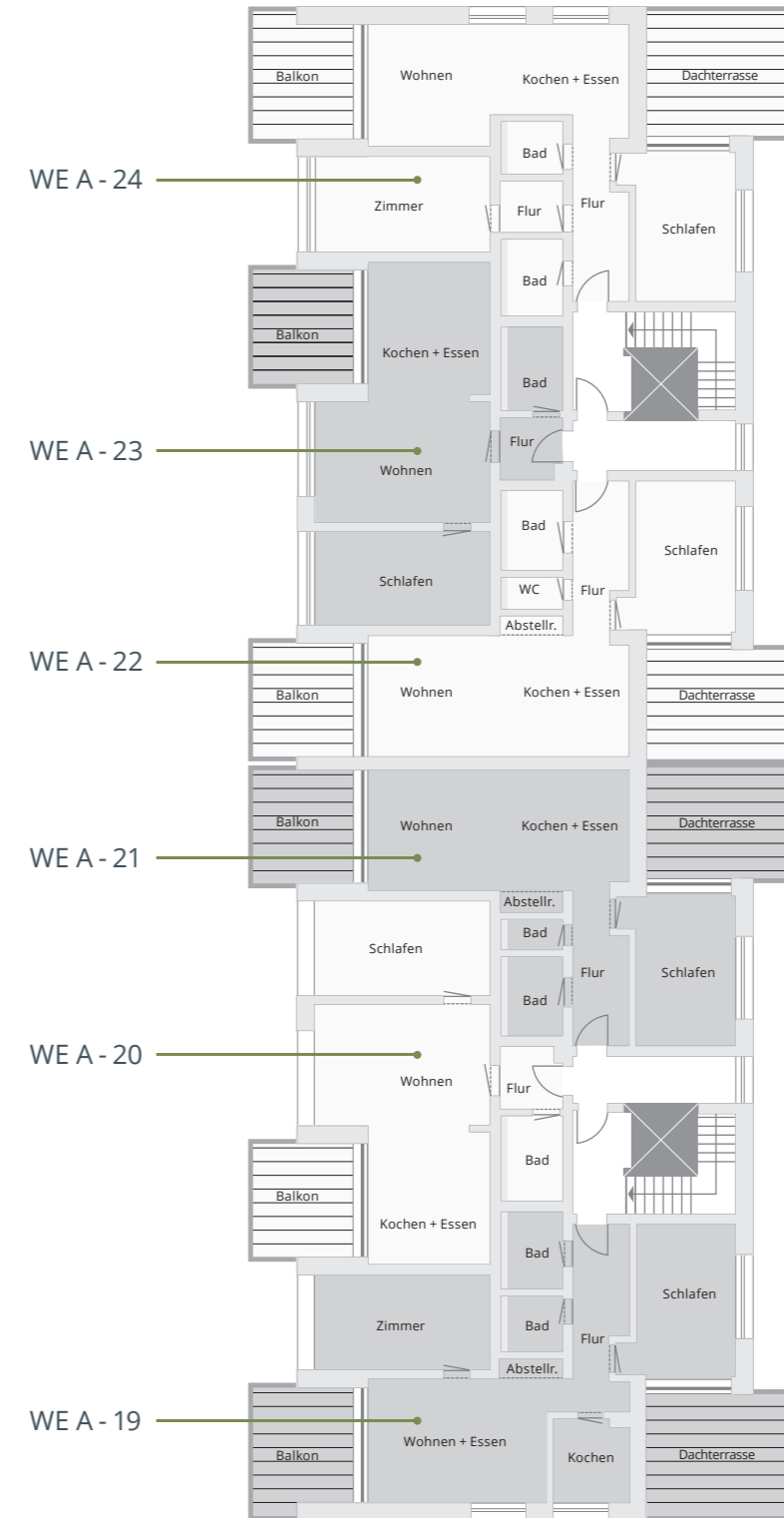


Unverbindliche Illustration. Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Alle Maße sind ca.-Angaben.

WOHNEN
1.OG + 2.OG



WOHNEN
3.OG



WOHNEN
EG



WOHNEN
3.OG



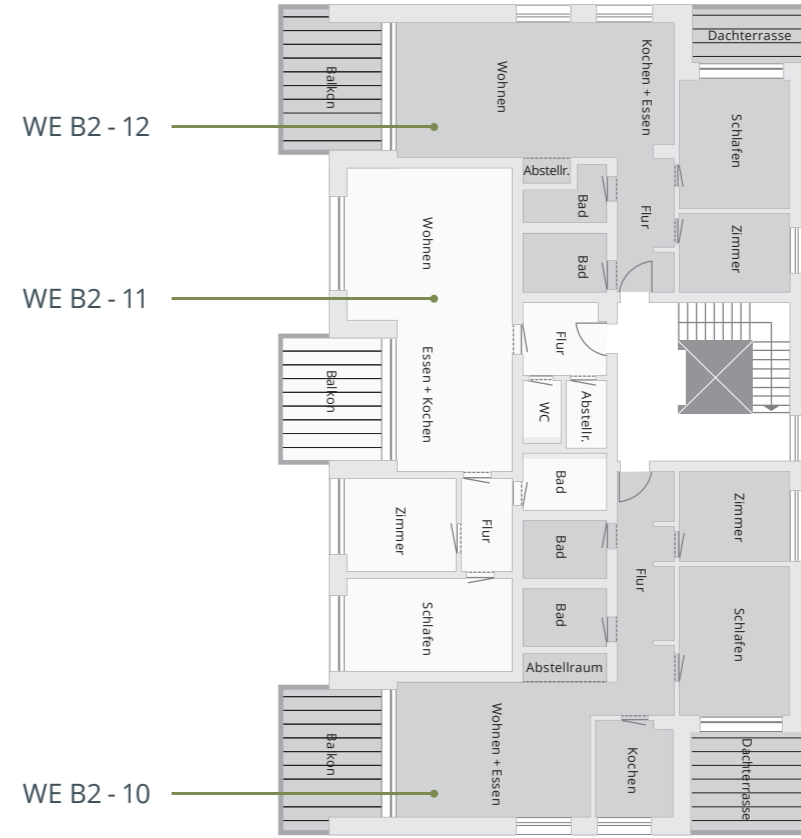
WOHNEN
1.OG + 2.OG



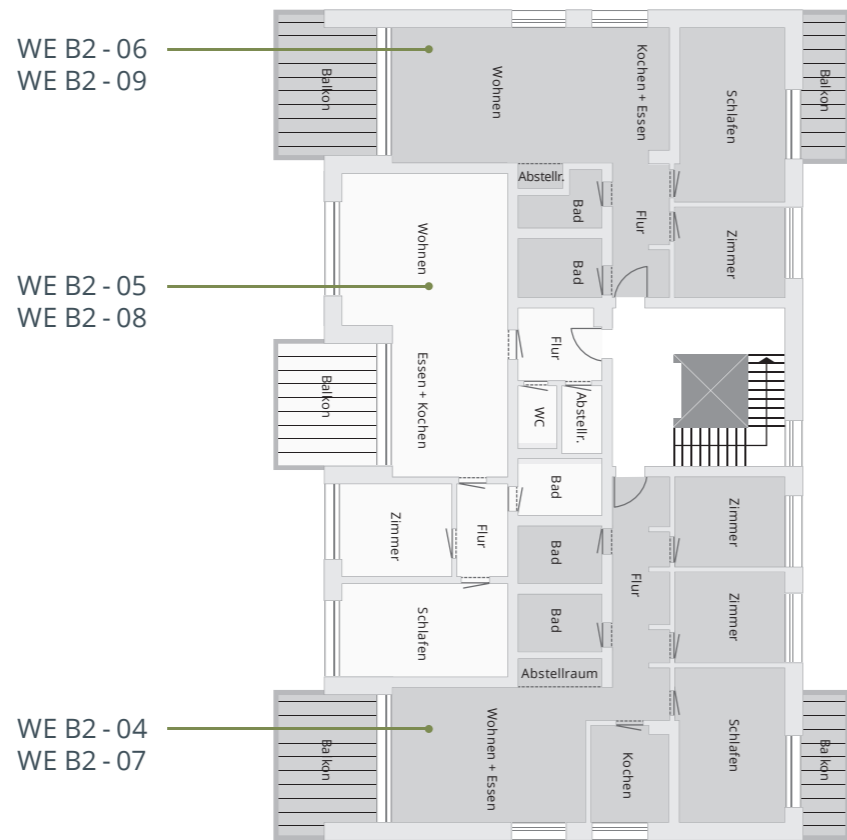
WOHNEN
EG



WOHNEN
3.OG



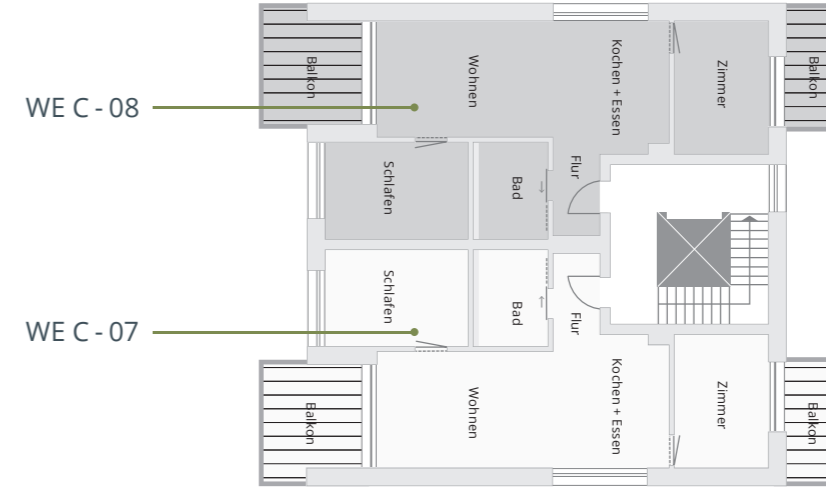
WOHNEN
1.OG + 2.OG



BETREUTES
WOHNEN
EG



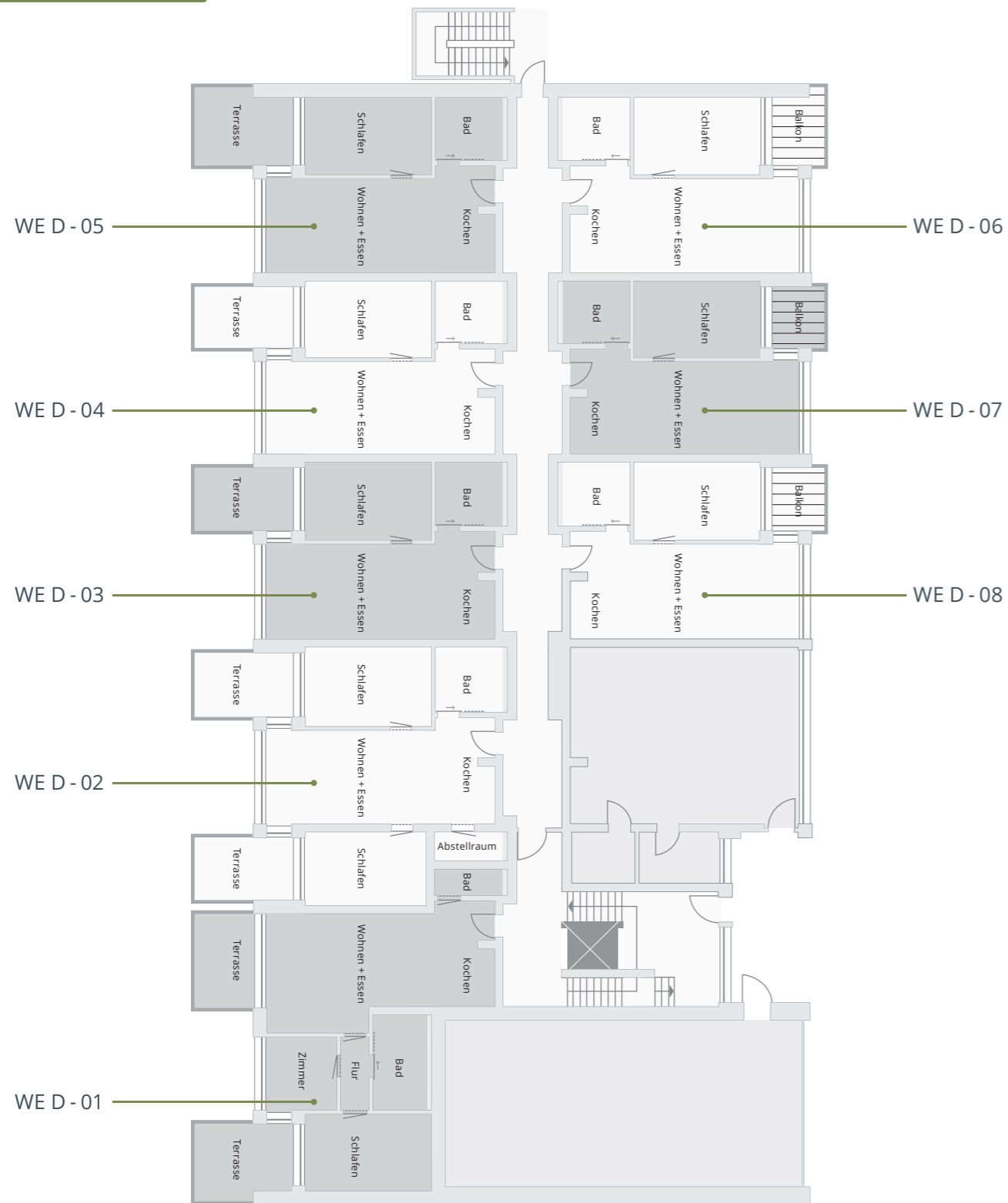
BETREUTES
WOHNEN
3.OG



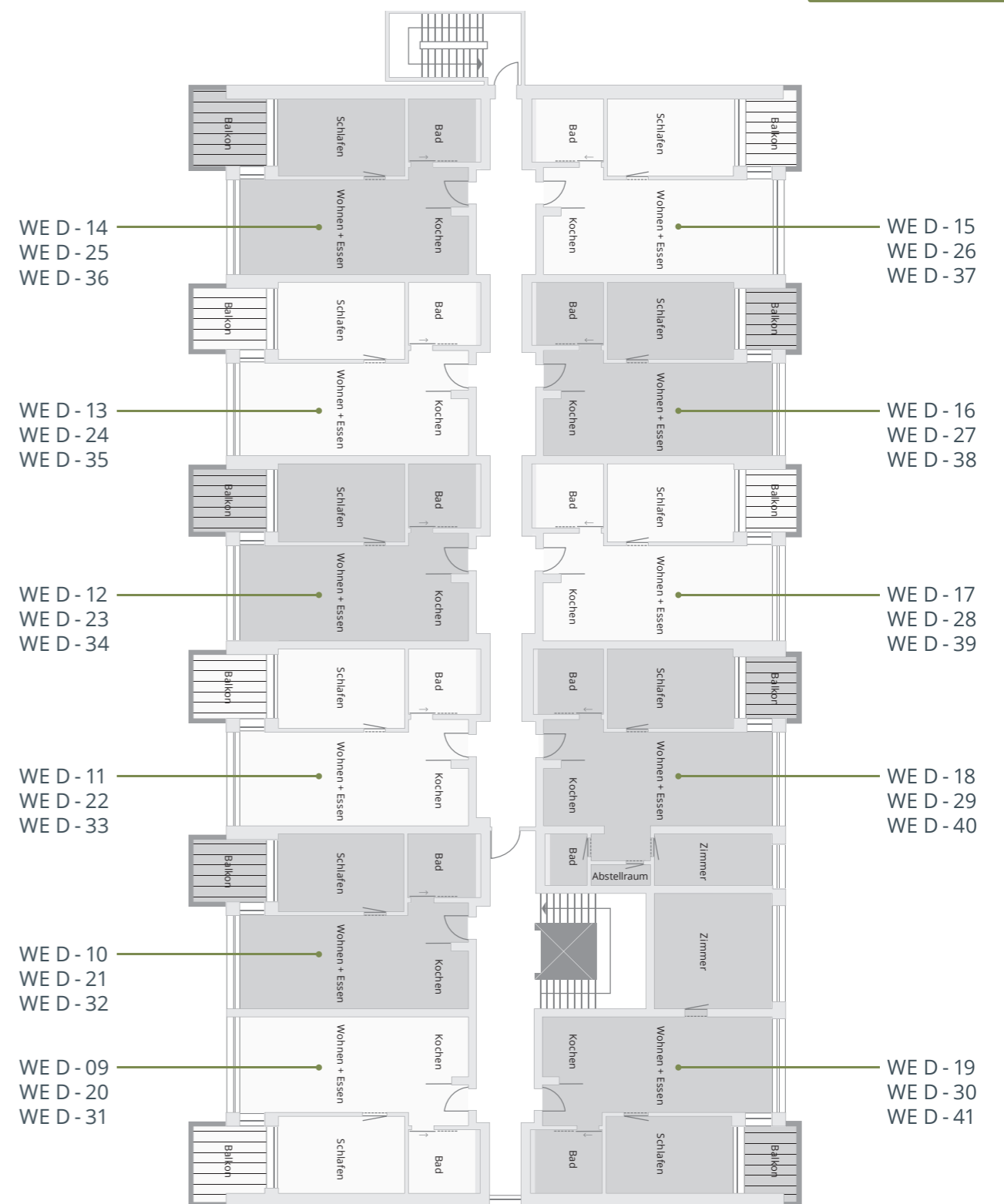
BETREUTES
WOHNEN
1.OG + 2.OG



BETREUTES
WOHNEN
EG



BETREUTES
WOHNEN
1.OG, 2.OG, 3.OG



WOHN(T)RÄUME WOHNEN FÜR ALLE GENERATIONEN



Umfassende
Betreuungsangebote



Verweilen an Klotzbach
und Klotzbachterrassen



Gesundheitliche
Versorgung



Einkaufen
direkt im Quartier

In die eigenen vier Wände kommen, den Alltag hinter sich lassen und sich einfach nur wohlfühlen. Im Bereich betreutes Wohnen wurden ganzheitliche Wohnkonzepte für den dritten Lebensabschnitt entwickelt. Standort, Bauwerk und Dienstleistungskonzept ergänzen sich optimal. Seniorenwohnen muss sowohl Eigenständigkeit und Sicherheit als auch zwischenmenschliche Integration, gesellschaftliche Aktivität und Pflege bieten. Die Pflegebedürfnisse werden durch das Diakoniewerk „Die Zieglerschen“ angeboten.

Ziel dabei war es, auf individuelle Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen einzugehen, um es Seniorinnen und Senioren zu erleichtern, auch in einem höheren Lebensalter selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.

WOHNEN, UMGEBEN VON IDYLLISCH LÄNDLICHER ATMOSPHÄRE



Blockheizkraftwerk
oder Biogasanlage
KfW-Effizienz 55



Vielfältige Kultur-
und Vereinslandschaft



Sehr gute
Verkehrsanbindung



Landschaftlich
äußerst reizvoll

Perfekte Work-Life-Balance zwischen Arbeiten und Wohnen.

Das verspricht das Projekt „Triumph Areal“ im familiären Heubach. Sie profitieren von kurzen Wegen zu Fuß, per Bahn oder mit dem Auto. Egal ob Sie an Ihren Arbeitsplatz fahren, die Kinder selbst in die Schule gehen oder ein Lebensmitteleinkauf in der unmittelbaren Nachbarschaft ansteht.

Sie leben gleichzeitig zentrumsnah, in ländliche Wohnidylle, können auch mal „schick“ ausgehen haben Natur und einen hohen Freizeitwert somit viel individuellen Freiraum und hohe Lebensqualität.



A

B2

D

ALTENGERECHTES WOHNEN

C

ALTENGERECHTES WOHNEN

B1

TRIUMPH AREAL
Urban Living

DIE RISIKEN UND CHANCEN

Triumph Areal Heubach

TRIUMPH AREAL HEUBACH – WOHNEN AM FRUCHTGARTEN

Im Herzen des Quartiers entstehen insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von rund 7.711 m² Wohnfläche und privaten Gärten mit insgesamt 98 Wohneinheiten, hiervon 49 „altengerechtes Wohnen“ und 106 Tiefgaragenstellplätzen.

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investieren und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d. h. die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei der Investition in Immobilien aufklären.

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit über 10 Jahren ist nunmehr von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Spätestens seit dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015/2016 stiegen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich und die Baupreise erhöhten und erhöhen sich stark. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere an Wohnraum in Ballungszentren, boomt derzeit die Immobilien- und Baubranche. Einige Analysten prophezeien für sogenannte Spitzenstandorte in spätestens ein bis zwei Jahren das Erreichen eines Preisplateaus bzw. einen Preisrückgang, weil die Immobilienkaufpreise stärker als die Mieten steigen. Ungeachtet dessen ist die Nachfrage von Kapitalanlagen in Sachwerte ungebremst, weil es der deutschen Wirtschaft und dem hiesigen Arbeitsmarkt vergleichsweise gut geht und sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet. Nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der südeuropäischen Länder, ist nicht mit einem kurzfristigen, schnellen Steigen der Zinsen zu rechnen. Demgegenüber steht eine aufgrund der niedrigen Zinsen weiter steigende Wirtschaftsgefahr für Banken und Versicherungen. Dadurch

wird der Anlagedruck, nicht zuletzt aufgrund institutioneller, zum Teil auch ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienkapitalanlagemarkt noch größer. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können.

Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremd-

finanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Investor nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite.

Die **Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG** (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher i. d. R. nur Verträge mit Käufern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer, der für das Projekt gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde, seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eine Teilnahme an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Sofern keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Abschluss eines Bauträgerkaufvertrages angeboten. Grundlage des Bauträgerkaufvertrages ist eine zum Prospekterstellungszeitpunkt lediglich im Entwurf vorliegende Teilungserklärung. Mit der Teilungserklärung wird Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gebildet. Mit Vollzug der Verträge wird ein Käufer Mitglied einer aus allen Eigentümern der Wohnanlage bestehenden Gemeinschaft, voraussichtlich bezeichnet mit Wohnungseigentümergeinschaft WEG 1 + 2. Dazu wird für das Objekt ein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum bestimmt und ein entsprechender Vertrag geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“).

Weiterhin ist vorgesehen, dass der Erwerber zur Energieversorgung seiner Eigentumseinheit in einen sog. Contracting-Vertrag mit einem noch zu bestimmenden Energieversorger eintritt. Es ist vorgesehen, dass die Wärmebereitstellung im Objekt über eine Fernwärmestation erfolgt. [Contracting-Vertrag mit GEO- Gesellschaft für Energieversorgung besteht].

Da auch das rechtliche Konzept im Übrigen zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht feststeht, wird Kaufinteressenten empfohlen, sich zur konkreten Vertragsgestaltung die spätestens 14 Tage vor der Beurkundung vom Notar zu überlassenden Verträge noch einmal genau anzusehen und im Zweifel beim Verkäufer hinsichtlich der Vertragsgestaltung (z. B. der Beurkundung sowie dem Vollzug der Teilungserklärung, etc.) nachzufragen.

Der hier angebotene Erwerb von einer oder mehreren Eigentumswohnungen in einem oder mehreren von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern mit **insgesamt 98 Wohneinheiten und 106 Tiefgaragenstellplätzen** erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages mit Herstellungsverpflichtung zu einem Festpreis. Wenn dazu – wie hier geplant – Kaufangebot und Kaufannahme in getrennten Notarurkunden erfolgen, besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind. Für den Fall des wirksamen Vertragsschlusses erhält der Erwerber nach dem vorliegenden rechtlichen Konzept eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber grundsätzlich nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie er gesetzlich typisiert festgesetzte angemessene Gegenleistungen erhält, insbesondere also hinsichtlich der Folgeraten entsprechende Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Kontrolliert werden die Bauleistungen durch den vom Verkäufer beauftragten TÜV sowie den eigenen Bauleitern (siehe hierzu „4. Qualität der Baumaßnahmen“). Der Verkäufer steht darüber hinaus für die bezugsfertige Übergabe des Sondereigentums bis zu dem im Prospekt geplanten und im Notarvertrag exakt bezeichneten Termin ein. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung am Bauwerk nach den gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag.

Auf dem angebotenen Grundbesitz wird eine Tiefgarage errichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass durch das Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge Lärmemissionen sowie erhöhte Schadstoffemissionen entstehen können, was insbesondere die in der Nähe der Tiefgaragenein- und -ausfahrt liegenden Wohneinheiten betreffen und beeinträchtigen könnte. Den Käufern dieser Wohnungen wird daher empfohlen im Mietvertrag auf ggf. zu erwartende Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm/Licht/Geruch/erhöhte Schadstoffe) hinzuweisen, um diesbezügliche Mietminderungen auszuschließen.

Das Umfeld der Wohnanlage, in dem sich die erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokultureller Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, den Standort persönlich zu besichtigen. [Verweis Prospektinhalt]

4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bausubstanz und Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand entsprechend der Baubeschreibung und den Bau- und Aufteilungsplänen herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich die Wohnung für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der im Prospekt enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung wird während der Bauausführung durch den TÜV im Rahmen von Baubegehungen überwacht.

Trotz des mit dem TÜV abgeschlossenen Rahmenvertrages ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb insbesondere das Risiko, dass nach Abnahme

und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mangelbeseitigung durch den Käufer oder ggf. die Eigentümergemeinschaft nötig machen. Der Neubau ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die anerkannten Regeln der Technik unterliegen dem bauwissenschaftlichen Fortschritt, mithin einem Wandel. Welcher Zeitpunkt zur Bestimmung der anerkannten Regeln der Technik für die zu erbringenden Bauleistungen heranzuziehen ist, ergibt sich vorrangig aus der Baubeschreibung. Bei der Abnahme der Baumaßnahmen treten in der Praxis häufig Probleme auf, welche Regeln der Technik anerkannt und welche – ggf. seit der Planung über die Genehmigung und Bauausführung bis hin zur Abnahme – fortgeschriebenen Regeln der Technik zur Beurteilung der Abnahmefähigkeit gelten.

Sofern Abweichungen an der im Kaufvertrag angegebenen Wohnfläche eintreten, sind nach der vertraglichen Gestaltung Kaufpreisminderungen erst angezeigt, wenn eine Toleranzschwelle von 3% überschritten ist und die Abweichungen nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst wurden. Abweichungen sind erst ab der Überschreitung der Toleranzgrenze zu berechnen. Ferner ist zu beachten, dass die angegebene Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung i. V. m. der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet wurde, jedoch abweichend davon Balkone und Terrassen mit 50% sowie Dachterrassen mit 50% der tatsächlichen Fläche berücksichtigt wurden. Inwieweit diese Regelung, d. h. Ansatz der Balkon- und Terrassenflächen mit ½ statt i. d. R. mit ¼ der Größe auch bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung dauerhaft wirksam vereinbart werden kann, kann nicht garantiert werden. Insofern wird dem Erwerber empfohlen, bei Vermietung eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufzunehmen.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes im Übrigen, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der den Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch einen Sachverständigen wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen. [Verweis Prospektinhalt]

5. NUTZUNGSKONZEPT

Die angebotenen Vertragsgegenstände eignen sich alle samt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Vermietete Wohneinheiten haben gegenüber der selbstgenutzten Wohneinheit im Verkaufsfall den Nachteil, dass

diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Wohneinheiten in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Wohneinheit ist deshalb als sog. Investition für Generationen eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber potenzielle Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist, als der hier angebotene Kaufpreis.

5.1 SELBSTNUTZUNG

Sofern der Käufer beabsichtigt, die Wohneinheit selbst zu nutzen, hat er dies dem Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss mitzuteilen, da für die zur Vermietung erworbenen Wohnungen der Abschluss eines Mietvertrages vorgesehen ist. Zudem entstehen bei einer Selbstnutzung nicht selten Sonderwünsche, die nach der vorliegenden Vertragsgestaltung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2 VERMIETUNG

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Wohneinheit an. Aufgrund der Wohnungszuschnitte, der Lage sowie der Architektur geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der angebotenen Wohnungen aus. Gleichwohl besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung des Wohnungseigentums verbunden sind.

Der Investor als Vermieter trägt allgemein das Risiko, dass seine Eigentumseinheit ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters kommen kann. Der Käufer

trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Der Käufer trägt das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete und der Betriebskosten durch den Mieter. Die Bonität der anzuwerbenden Mieter kann anhand marktüblicher Kriterien überprüft werden (z. B. durch eine Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes, Umsatzrückgang etc.) nachteilig verändern können. Generell ist dem Käufer anzuraten, von Anfang an ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Käufer die Kosten tragen, um seine Rechte gegenüber den Mietern durchzusetzen. Zum Beispiel trägt er die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter. Ferner kann bis zum Auszug oder der Räumung ein nicht zu kompensierender Mietrückstand entstehen. Außerdem trägt der Käufer das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sog. Bestellerprinzip, welches festlegt, dass derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt i. d. R. zwei Monatskaltmieten. Dazu ist zu beachten, dass bis zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung der Eigentumseinheiten auch für den Fall, dass der Verkäufer die Kosten einer Erstvermietung übernimmt, eine – je nach Marktlage – längere Zeit vergehen kann, der Käufer aber schon ab dem Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung und des Besitzübergangs die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Hausgelder für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie ggf. die Belastungen aus der Erwerbsfinanzierung, zu zahlen hat. Während dieser Zeit hat der Käufer keine Mieteinnahmen und muss das Hausgeld und die Finanzierungskosten, speziell die vereinbarten Zinsen und die Tilgung, aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Käufer in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann.

Bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet

werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt.

Weiter ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen, grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Verstöße hiergegen sind u. a. bußgeldbewehrt.

Der Erwerber hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann z. B. eine Renovierung des Wohnungseigentums erforderlich sein, deren Kosten der Käufer, tragen muss. Der Erwerber ist seiner Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuell Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuell Gebühren eines Mietverwalters.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Dem Wortlaut der Regelung in § 556f Satz 1 BGB nach wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Vermietung neu errichteten Wohnraumes angewendet. Auch für Folgevermietungen ist die Mietpreisbremse zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht anwendbar, da Heubach nach § 1 der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29.09.2015 nicht zu den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten iSd. § 556d Abs. 2 BGB gehört. Es ist aber nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen, dass sich dies nicht zu einem späteren Zeitpunkt ändern kann. In diesem Falle wären auch die vom Bundesrat beschlossenen Verschärfungen der Mietpreisbremse zu beachten, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten sind.

Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelung über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ legt u. a. fest, dass Vermieter zukünftig die Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren müssen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Anderenfalls kann sich der Käufer als Vermieter darauf nicht berufen. Ungeachtet der Anwendbarkeit wäre zukünftigen Vermietern zu empfehlen, sicherheits halber darauf hinzuweisen. Sollte das MietNovG durch Einbeziehung von Heubach in die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg anwendbar werden, dürfte die Folgemiete des Wohnungseigentums nicht über 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen oftmals nicht dem tatsächlichen Markt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze von 20% beschränkt, so dass die Miete im laufenden Mietverhältnis innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und höchstens um 20% erhöht werden darf. Diese Kappungsgrenze reduziert sich auf 15% wenn die Mietwohnung in einem durch Rechtsverordnung festgelegten Gebiet liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (sog. „angespannter Wohnungsmarkt“). Nach § 1 der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg vom 09.06.2015 besteht in Heubach kein angespannter Wohnungsmarkt. Es ist jedoch nicht völliger Sicherheit auszuschließen, dass sich dies nicht später einmal ändert. Zu beachten ist auch die aktuell diskutierte Ausdehnung des Mietspiegelzeitraums, wonach nicht mit Vergleichsmieten der letzten vier Jahre, sondern mit solchen über einen längeren Zeitraum (z. B. sieben bis zehn Jahre) zu rechnen wäre, so dass sich die Mieterhöhungen in der jüngsten Zeit nivellieren würden und Erhöhungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt werden. Diese Beschränkungen hat der Käufer in seiner Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen.

Die Auswahl eines insolventen Mieters kann zu Kosten der Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz-

und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Bei der Verwaltung und der rechtlichen Vertretung des Vermieters können unsorgfältige Leistungen zu Forderungsausfällen führen, z. B. birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko in sich, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Mietverwalterin ab, d. h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten hervorrufen. Für diese essentiell wichtigen Aufgaben sind der Mietverwalterin vergleichbar einer Sondereigentumsverwalterin Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom ggf. anfallenden WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Erwerber zu leisten.

Schließlich ist zu beachten, dass der Eigentümer – wenn er sich gegen den Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages entscheidet – selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B.

- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen,
- Mieterhöhungsverfahren und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden ordentlichen sowie weiterer, ggf. erforderlich werdender außerordentlicher Eigentümerversammlungen zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft.

5.3 ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf Wunsch des Eigentümers dafür zu sorgen, dass das erworbene Wohnungseigentum, nach Fertigstellung und vollständigem Eingang des Kaufpreises, vermietet wird. Er steht dafür ein, dass dem Eigentümer beginnend mit dem Ersten des dritten Monats nach

Übergabe bis zum Ablauf des 15. Monats nach Übergabe (nachfolgend: Mietsicherungszeitraum) Mietzahlungen in der prospektierten Höhe zufließen. Dies sind derzeitige Nettomieteinnahmen für „Wohnen“ in Höhe von 9,00 EUR pro Quadratmeter und beim „Betreuten Wohnen“ 13,00 EUR pro Quadratmeter. Die derzeit erzielbare Nettomiete je Tiefgaragenstellplatz beträgt 40,00 EUR monatlich.

Hierzu wird der Verkäufer für das erworbene Wohnungseigentum mit dem Mieter einen Mietvertrag über eine Dauer von mindestens zwölf Monaten schließen und versuchen, die prospektierte Miete zu realisieren, die dem derzeitigen Stand am Vermietungsmarkt entspricht. Verschlechtert sich die Situation am Vermietungsmarkt bis zur Fertigstellung des Objektes, kann der Vermieter mit dem Mieter auch eine geringere Miete vereinbaren.

Die tatsächlich erzielte Miete, kann die im Prospekt genannte Miethöhe bis zu 10 % unter- oder überschreiten. Unterschreitet die tatsächlich erzielte Miete die im Prospekt genannte, trägt der Verkäufer die anfallende Differenz ab dem 3. Monat nach Bezugsfertigkeit der Wohnung.

Die Mietzahlungen sowie die Nebenkostenvorauszahlungen in der prospektierten Höhe werden von der Monument Vermögensverwaltung GmbH eingezogen und die Mietzahlungen abzüglich der Verwaltungskosten der Monument Vermögensverwaltung GmbH von 21,50 EUR p. M. und Wohnungseinheit bzw. 4,50 EUR p. M. je Tiefgaragenstellplatz zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer am Monatsende an den Eigentümer weitergeleitet.

Gelingt dem Verkäufer ein Mietvertragsabschluss vor dem Ersten des dritten Monats nach Übergabe des Wohnungseigentums, stehen die sich hieraus ergebenden anteiligen Mietzahlungen dem Verkäufer zu.

Mit Beginn des 15. Monats ab Fertigstellung und vollständigem Eingang des Kaufpreises erlöschen sämtliche Ansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer.

6. VERWALTUNG

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Eigentumsverwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und eine mögliche Wertsteigerung. Zur Eigentumsverwaltung einer Immobilie gehören die Verwaltung des Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums. Zu den Aufgaben und Pflichten des Verwalters für das Gemeinschaftseigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen.

6.1. WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT UND DEREN VERWALTUNG

Der Erwerber von Wohnungseigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konflikte aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielfhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt. Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zudem zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u. a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft differieren, insbesondere wegen der bestehenden Möglichkeit des Eintritts in eine Servicepool-GbR. Bei nach-

lässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Wohnungseigentumsverwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

In den vorliegenden Objekten wird zum ersten WEG-Verwalter für die voraussichtlich zu benennende Wohnungseigentümergeinschaft Haus A + B die Firma Monument Vermögensverwaltung GmbH bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Die monatlich hierfür entstehende Grundgebühr in Höhe von € 20,50 EUR je Wohnungseigentum und 4,50 EUR je Tiefgaragenstellplatz inkl. der aktuell geltenden Mehrwertsteuer trägt von Anfang an der Erwerber und ist von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Besondere Leistungen sind gesondert zu vergüten und können dem Verwaltervertragsentwurf entnommen werden. Nach den vertraglichen Regelungen ist der Verwalter berechtigt, die Verwaltergebühr alle drei Jahre um max. 10% zu erhöhen.

Beachtenswert an an den vorliegenden Wohnungseigentümergeinschaften ist, dass sich diese über die gemeinsame Tiefgarage erstrecken. Dabei können Probleme entstehen, wenn einzelne Kostenpositionen bspw. nur einzelne Häuser betreffen, was sich am extremsten bei einer ganzen oder teilweisen Zerstörung eines einzelnen Hauses zeigen würde.

6.2. MIETENVERWALTUNG

Durch die Tätigkeit des Miet- bzw. Sondereigentumsverwalters kann sich der Gesamtzustand eines Hauses bzw. einer Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann

selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt.

Zu den zu vermietenden Eigentumseinheiten wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass das Sondereigentum derzeit von der Hausverwaltungsfirma Monument Vermögensverwaltung GmbH verwaltet wird. Die derzeitige Vergütung für die Mietverwaltung beträgt pro Wohnungs- /Teileigentumseinheit 21,50 EUR zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer. Nach Ablauf der Mietverwaltungsfrist besteht die Möglichkeit, mit der bisher betrauten Hausverwaltungsfirma oder einer anderen einen neuen Verwaltungsvertrag zu marktüblichen Gebühren abzuschließen. Diese Gebühren können dann ggf. höher sein.

Allgemein ist bei den Kosten der Verwaltung darauf hinzuweisen, dass diese üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwalterin und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten der aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten – welche nicht ausgeschlossen werden können – verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

Das rechtliche Konzept der Verwaltungsverträge ist in diesem Prospekt gesondert erläutert.

7. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Für die Käufer von Wohnungseigentum ist nach der hier zugrunde liegenden Teilungserklärung die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines

Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Tiefgarage etc.) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten. Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal 0,25 EUR je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung, insbesondere der Wohngebäude erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich. Auch bei einem durchdacht geplanten und sorgsam ausgeführten Neubau kann nicht garantiert werden, dass über die gesamte Nutzungsdauer keine weiteren Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektroanschlüsse für Stellplätze etc.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Wohnungserwerber i. d. R. die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i. d. R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 1,7 Prozent sowie Grunderwerbssteuer in Höhe von 5 Prozent aus dem jeweiligen Kaufpreis) und ggf. entstehende Finanzierungskosten (für ggf. erforderliche Grundschulden und/oder Bereitstellungszinsen bis zur Vollauszahlung des Darlehens sowie ggf. Zwischenfinanzierungsaufwand bis zur ersten Mietentnahme) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche bis zu 14% betragen können und damit über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Projektentwicklung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, Repräsentation, des Qualitätsmanagements durch den TÜV und/oder für den Verkäufer einzuschaltenden sonstiger Gutachter. Da die vorgenannten Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand, Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie ggf. erforderlicher After-Sales Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse vom Verkäufer abgefragt werden. Soweit im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden sowie auf die Bauleistungen vorgenommen wurde, handelt es sich hierbei lediglich um eine Schätzung. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt den Behörden. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen, wie z. B. Berechnungsmodelle etc.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Immobilien ist zu unterscheiden zwischen Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren,

haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das am 21.03.2016 in Kraft getretene „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt u. a. fest, dass der Darlehensgeber einen Inmobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließend darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass der Darlehensnehmer voraussichtlich seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerungen in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrechteergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Inmobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV in Kraft getreten, deren Ziel es ist, insbesondere die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben. Inwieweit die in Kraft getretenen Verordnungen tatsächlich u. a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten und Unsicherheiten sowie Missverständnisse beseitigen, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei Bestellung einer Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann der Kreditgeber den Kreditnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Wohnung (das Pfandobjekt) zu vollstrecken. Der Erwerber hat bei einer Fremdfinanzierung auch die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehens-

summe), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Disagio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Käufer trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu zahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 3%) empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers. Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Käufer den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Einheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung des gekauften Wohneigentums aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobili-

enerwerb für das Anlageziel Alterssicherung nicht geeignet. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung in der Zukunft sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung oder der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die weder vom Verkäufer oder einem Vermittler richtig eingeschätzt und prognostiziert werden kann.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat oder liegen die Auszahlungsvoraussetzungen des Kredits, sei es aus persönlichen oder (kauf) vertraglichen Gründen nicht (rechtzeitig) vor, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen – über die Mittel verfügt, den fälligen Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dadurch dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken (bspw. das sog. Baukindergeld, KfW-Programm 424), die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen und sich dazu eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. STEUERLICHE ASPEKTE

Der Investor, der seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition könnten zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors führen. Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird i. d. R. frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt, mehrere Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung

zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zurzeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu jüngst veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers die Wohneinheit zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen zwar hinzukommen, dass auch Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können. Vollkommen ausgeschlossen ist ein solcher Fall aber nicht.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

Der Investor, der seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition könnten zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors führen. Bei einer Investition in eine Immobilie ist jedoch davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zurzeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wieder und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu jüngst veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die Neubauten auf dem Grundstück Triumph Areal in Heubach sollen bis Ende 2021 schlüsselfertig hergestellt werden.

A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung
Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen. Von dieser Absicht wird nach

ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger.

Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung).

Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5.11.2002 und BMF-Schreiben vom 08.10.2004). Nach der Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gilt ab 01.01.2012 folgende Regelung. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung/Wohneinheit entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete 66% oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung/eines Hauses ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. In diesem Fall ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen/Häuser vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet

es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohneinheit ausgegangen werden.

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15 b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitrifft oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieser Gesetzesänderung ist eine Regelung, nach der Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen weder mit anderen positiven Einkünften verrechnet noch nach § 10 d EStG abgezogen werden dürfen. Diese Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach dieser Vorschrift vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Diese Regelung soll jedoch nur Anwendung finden, wenn innerhalb der Verlustphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser neuen Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer bspw. grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15 b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt. Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z.B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Servicepools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt. Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts

führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15 b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema.

In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15 b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15 b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15 b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt.

Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15 b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15 b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15 b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letztere nicht zur Anwendung des § 15 b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung/Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen

Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerrelevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt. Eine private Vermögensverwaltung liegt dann vor, wenn der Investor eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermietet und damit die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn hinsichtlich der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden. Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer und zwar unabhängig von der Behaltensdauer.

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den

um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie ggf. Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz.

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-) Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

4. Verlustverrechnung

Die Verlustverrechnung ist in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt möglich.

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60% des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und

Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abzugsfähige Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15% der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Artverschiedenes eingebaut.

5.2 Disagio und Damnum

Disagio ist die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darf ein (marktübliches) Disagio – unter weiteren Voraussetzungen – im Zeitpunkt der Zahlung als Werbungskosten abgezogen werden. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Dies gilt nur, solange das vereinbarte Disagio marktüblichen Vereinbarungen entspricht. Das Bundesfinanzministerium (BMF) legt mit Schreiben vom 20.10.2003 fest, dass von einer Marktüblichkeit des Disagios auszugehen ist, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5% vereinbart worden ist. Diese Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden. Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5%. Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraus-sichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

6. Einkommensteuervorauszahlung

bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37

Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte – § 39a Abs. 1 Nr. 5b Einkommensteuergesetz) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 Einkommensteuergesetz).

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

B. IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

1. Sonderausgaben

Sonderausgaben wirken sich nur aus, soweit das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug oberhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rückertrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist nicht möglich.

2. Einkommensteuervorauszahlung

bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A. 6. entsprechend.

3. sonstige steuerliche Auswirkungen

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Heubach, Triumph Areal gelegenen Immobilien die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5% des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet. Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

4. Berücksichtigung individueller

steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie und ggf. auch später anstehende Entscheidungen, wie die Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Veräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung

der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Erwerber sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

HAFTUNG -UND ANGABENVORBEHALTE

Einem potenziellen Käufer werden spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung entweder über den Anbieter und/oder über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen (Kaufvertrag, Teilungserklärung) zugeschickt. Unser Prospektangebot ist nur im Zusammenhang mit dem Prospekt sowie den zuletzt zugeschickten Vertragsmustern vollständig. Ungeachtet dessen können sich sämtliche im Vorfeld überlassene Informationen, Projektangaben, Pläne, Darstellungen und Verträge bis zum Vertragsabschluss in sachlicher und rechtlicher Hinsicht verändern, weshalb nur die letztendlich beurkundeten oder wechselseitig abgeschlossenen Verträge mit den hierin enthaltenen Daten, Fakten, Beschreibungen und Plänen Gültigkeit haben. Die im Prospekt und Informationsblättern enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Mit dem ausgehändigten Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu den angebotenen Immobilien erteilt. Seitens der Initiatoren, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Diese haben hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Für den Inhalt des Prospekts sind nur die bis zum jeweiligen Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Sämtliche Texte und Bilder im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006, unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber der Prospektherausgeberin hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Erwerber bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem jeweils angegebenen Herausgabedatum verjähren.

Die Haftung der Prospektherausgeberin oder ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Prospekt formulierten Haftungsbegrenzungen nicht berührt. Die Prospektherausgeberin hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.



IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN: ENDLICH DAHEIM IN DEN EIGNEN VIER WÄNDEN

LEBENSQUALITÄT UND INDIVIDUALITÄT



Ein Statement für urbane Wohnkultur. Das Quartier, eine erfrischende Mischung moderner Architektur in historischer Umgebung, angelehnt an seine Nachbarschaft, wird jedem Wohnanspruch gerecht. Die Anlage besteht aus fünf Gebäuden, die viel Freiraum zum Kraft schöpfen und Wohlfühlen bieten.

Ob großzügige 2-Zimmer-Wohnung ab ca.62 m² oder 4-Zimmer-Wohnung mit bis ca.105 m² hat das „Triumph Areal Heubach“ so einiges zu bieten. Die hochwertige Bauweise und ein ausgefeiltes Energiekonzept machen die Immobilie zukunftssicher und ermöglichen seinen Bewohnern nicht nur niedrige Energiekosten, sondern auch ein Zuhause zum Entspannen.

Optimale Voraussetzungen für betreutes Wohnen werden in den Gebäuden C, An der Weberei 11 und dem Gebäude D, direkt am Johannes-Ziegler-Platz 2 geschaffen. Die eigene Terrasse, der Garten oder der Balkon machen es leicht die schönen Tage zu genießen.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Triumph Areal Heubach



KONZEPTION UND LAGE

Bei dem Bauvorhaben auf dem ehemaligen Triumph Gelände in Heubach handelt es sich um den Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit 48 Wohneinheiten sowie 49 betreuten Wohneinheiten mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 106 Stellplätzen. Das Grundstück befindet sich zentral gelegen mit fußläufiger Anbindung an die Heubacher Innenstadt. Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe des Projektes. Die Hauptzufahrt des Areals liegt im Osten und wird über die Mögglinger Strasse erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt nordöstlich über den Johannes-Ziegler-Platz. Die einzelnen Baukörper werden sowohl unterirdisch über die Tiefgarage sowie ebenerdig über die Außenanlagen barrierefrei erschlossen. Die Grundrisse der Wohnungen werden entsprechend den heutigen Bedürfnissen an modernen Wohnraum gestaltet.

PLANUNG:

Die Wohngebäude werden im KfW55 Standard mit hohem Energieeinsparpotential ausgeführt. Erzielt wird dies durch die Wahl der Außenwandkonstruktion, dem Einsatz moderner Heizungstechnik und der Anbindung an das Nahwärmenetz der GEO Ostalb mit einem Primärenergiefaktor von mind. 0,50.

Der Schallschutz erfüllt die Mindestanforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Teil werden diese sogar noch überschritten.

Die Nutzungsberechnung erfolgt gem. WoFIV. Die Flächen der Terrassen und Balkone werden mit 50% der tatsächlichen Flächen in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen mit einbezogen.

BARRIEREARMES KONZEPT:

Die Terrassen- / Balkonaustritte werden nicht schwellenfrei ausgeführt. Die Balkon- / Terrassentüren werden mit einer ca. 8cm hohen Schwelle ausgeführt, so dass die Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinie in Kombination mit einer Entwässerungsrinne bis 5cm über Belagsoberkante geführt werden kann. Die Entwässerungsrinne bedarf einer nutzerseitigen Wartung (Vorbeugung bei Wasserstau, insbesondere bei Eis und Schnee).

BARRIEREFREIE WOHNUNGEN:

In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen werden nach LBO die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich. Die Planung der betreffenden Wohnungen (s. Plandarstellung) erfolgt nach DIN 18040-2 für barrierefreies Bauen (nicht rollstuhlgerecht) gemäß den Anforderungen der LBO (Terrassen werden nicht schwellenlos ausgeführt – s. o.).

B. TECHNISCHE ANGABEN

Hausanschlüsse:

Die Wasserleitung vom öffentlichen Netz liegt am Grundstück an und wird innerhalb der Wohnanlage verteilt. Die Hausanschlüsse für Nahwärme, Strom, Telefon und Kabel werden neu erstellt. Die Leitungsführung vom Hausanschluss in die Wohnungen erfolgt unter Putz, im Kellergeschoss, Tiefgarage oder Nebenräumen auf Putz gemäß den heutigen Normen und Bestimmungen. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, das Dachflächenwasser, sowie das auf befestigten Freiflächen und Tiefgaragendecke anfallende Regenwasser wird durch extensive Begrünung auf den Dächern und ggf. mittels Zisternen gepuffert und in den Klotzbach eingeleitet.



C. KONSTRUKTION

Die Tragkonstruktion der Wohnhäuser wird in Massivbauweise aus KS-Mauerwerk oder Beton, nach statischer und schallschutztechnischer Erfordernis erstellt. Decken als Filigrandecken mit Aufbeton oder wahlweise Ortbeton nach Angabe Statik. Kelleraußenwände, Bodenplatten, Fundamente sowie erdberührte Teile der Tiefgarage werden in WU-Beton nach Angabe Geologe hergestellt. Abdichtung vertikal nach DIN 18195. Tiefgaragendecke in Normalbeton 2-lagig mittels Bitumenabdichtungsbahnen.

Bauausführung Rohbau:

Erdarbeiten: Die Erdarbeiten sind in folgendem Umfang enthalten: Aushub und Abfuhr von der Baugrube und Arbeitsräumen, Geländemodellierung, Verfüllung und Verdichtung aller Arbeitsräume nach Erstellung des Rohbaus, maschinelle Rohplanierung und Einbau der Muttererde.

Entwässerung: Ausführung der Abwasserleitungen für Regenwasser und Schmutzwasser in gütegeprüften Kunststoffrohren entsprechend der erforderlichen Dimensionierung. Die Entwässerungsanlage wird nach den gültigen DIN Vorschriften sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörde ausgeführt. Rundum das Gebäude wird eine Ringdrainage ausgeführt.

Gründung: Pfählungen / Gründung nach statischen und geologischen Erfordernissen. Ausführung einer flügelgeglätteten Stahlbetonbodenplatte im Untergeschoss auf Kiesfilterschicht, nach statischen und geologischen Erfordernissen. Die Tiefgarage wird als Stahlbetonplatte in WU-Beton mit OS8 Beschichtung ausgeführt.

Untergeschoss / Keller:

Außenwände / Betonwände: Die Umfassungswände und Stützen des Untergeschosses werden aus Stahlbeton in der statisch notwendigen Dimensionierung ausgeführt. Dämmung nach Angabe Bauphysik. Oberflächen der Raumseiten jeweils als Fertigteile oder in Schaltafelstruktur, ohne Sichtbetonqualität sichtbar bleibend.

Innenwände tragend / nichttragend: Tragende Innenwände werden als Betonwände (Oberfläche ohne Sichtbetonqualität), sichtbar bleibend bzw. als Mauerwerkswand, Dimensionierung jeweils nach statischen Erfordernissen, ausgeführt. Betonwände sichtbar bleibend, Mauerwerkswände gestrichen.

Kellertrennwände: Die Trennwände im Bereich der Wohnungskeller werden – soweit nicht massiv – als leichte Metall-Systemtrennwände (verzinkt, Standard-Systemhöhe ca. 2,0 m) ausgeführt. Die Zugangstüren der Kellerabteile werden systemgleich, entsprechend den Metalltrennwänden, ausgeführt.

Decke über UG: Stahlbeton Massivbetondecke oder Elementplattendecke nach statischer Berechnung. Ausführung der Deckenuntersicht unverputzt bzw. unbehandelt. Deckendämmung wo nötig sichtbar nach Angabe Bauphysik.

Bodenbelag UG: Stahlbetonbodenplatte flügelgeglättet mit Bodenbeschichtung (2-K-Anstrich)

Abdichtung erdüberdeckter Bereiche: Die Flachdachabdichtung der Decken über der auskragenden Kellergeschossplatte wird gemäß den Flachdachrichtlinien wo nötig mit Dämmung ausgeführt und muss mit der Systemabdichtung der Tiefgarage koordiniert werden. Die erdüberdeckten Bereiche erhalten eine Drain- und Schutzlage.

Tiefgarage: Stützen, Unterzüge und Decke in Stahlbeton, Wände und Bodenplatte in WU Beton nach Angabe Geologe mit OS8 Beschichtung. Die Stellplätze der TG werden farblich markiert. Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Metallroll-, Segment-, oder Kipptor mit Fernbedienung. Zusätzlich Schlüsselschalter außen und Deckenzugschalter innen. Die Notausgänge erfolgen über die Treppenhäuser. Die Hauseingänge werden farblich hervorgehoben. Decken und Unterzüge aus Beton (Oberfläche ohne Sichtbetonqualität), sichtbar bleibend, Wände gestrichen.

Erdgeschoss / Obergeschosse:

Außenwände: Tragkonstruktion in Massivbauweise aus KS Mauerwerk oder Beton, Dimensionierung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, Innenseitig in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen.

Wohnungstrennwände / Innenwände tragend: Tragkonstruktion in Massivbauweise aus KS Mauerwerk oder Beton, Dimensionierung nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, Innenseitig in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen.

Innenwände nichttragend: Trockenbauwände in den statisch erforderlichen Dimensionierungen, malerfähig in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen.

GIS-System-Ständerwände oder Trockenbauwände in den Sanitärbereichen raumhoch (Duschen und Badewannen) oder mit Ablage h=1,20m in den Waschbecken- und WC-Bereichen nach Detailplanung.

Decken: Massivbetondecke oder Elementplattendecke, nach statischer Erfordernis in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen.

Treppenhaus: Treppenläufe inkl. Zwischenpodeste aus Stahlbeton-Fertigteilen, schalltechnisch vom Baukörper abgelöst. Ort betonpodeste mit schwimmendem Estrich. Die Treppenhäuser werden durchlaufend gefliest, die Wände und Decken werden verputzt (1mm Korn) und mit hellem Anstrich versehen. Die Treppengeländer sowie Handläufe werden nach Planungsdetail in lackierter Stahlkonstruktion hergestellt.

Gebäudehülle

Fassade: Wärmedämmverbundsystem. Die Fassadenflächen im Sockelbereich werden nach Materialkonzept Architekt mittels differenzierter Putzstruktur abgelöst.

Hauptdach: Die Dächer werden als Flachdächer in Beton mit aufliegender Gefälledämmung und bituminöser Abdichtung nach Flachdachrichtlinien errichtet und extensiv begrünt.

Balkone / Loggien: Die Abdichtung der Loggien wird gemäß der Flachdachrichtlinien mit 2% Gefälle ausgeführt. Die Balkon- / Terrassentüren werden mit einer ca. 8cm hohen Schwelle ausgeführt, so dass die Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinie in Kombination mit einer Entwässerungsrinne bis 5cm über Belagsoberkante geführt werden kann. Die Entwässerungsrinne bedarf einer nutzerseitigen Wartung (Vorbeugung bei Wasserstau, insbesondere bei Eis und Schnee). Alle konstruktiven Stahlelemente werden aus feuerverzinkten Stahlprofilen nach den Bestimmungen der LBO ausgeführt, mit Streckmetall ausgefacht und in farblicher Abstimmung zu den Flaschnerarbeiten beschichtet. Terrassen und Balkonbeläge aus Betonplatten in Splittbett verlegt, Plattengröße ca. 30 / 60 cm.

Flaschnerarbeiten: Alle Attikaabdeckungen, Fensterbänke und sichtbare Blecharbeiten werden in der Materialität und Farbe mit Fenster, Aussentüren und sämtlichen Metallbauarbeiten (Geländer, Briefkästen, etc.) abgestimmt und bemustert. Ausführung in Aluminium pulverbeschichtet.

Fenster / Aussensimse: Fensterelemente aus lackierten Holzprofilen mit energiesparender Dreifachverglasung nach ENEC Richtlinie (K-Wert nach Anforderung KfW-55 bzw. EnEV 2014, sowie umlaufender Dichtung und Mitteldichtung. Entsprechend den Ergebnissen des Schallschutznachweises werden die Fenster in den entsprechenden Schallschutzklassen ausgeführt. Außenfensterbänke aus Aluminium pulverbeschichtet.

Hauseingangselement / Briefkastenanlage: Überdachte Hauseingangselemente als Schlosserkonstruktion oder wahlweise vorgehängte Sichtbetonelemente. Die Briefkastenanlage wird freistehend nach Planungsdetail mit Gegensprechanlage mit Videofunktion ausgeführt.

Sonnenschutz / Rolläden: Kunststoff- oder Aluminiumrolläden mit elektrischem Antrieb.

D. INNENAUSBAU:

Innentüren:

Wohnungseingangstüren: Stahlumfassungszarge lackiert mit dreiseitig umlaufender Dichtung. Massives, gefälztes Türblatt mit Zwischenlage aus Röhrenspankern. Oberflächen der Innen- und Außenseite jeweils dekorbeschichtet oder lackiert, in Schließanlage integriertes Schloss mit Profilzylinder, Beschläge (innen Türdrücker, außen Türknauf) mit von innen abdeckbarem Türspion.

Wohnungsinnentüren:

Holzumfassungszarge mit gefälzten Röhrenspankern-Türblättern als Fertigtürelemente mit beidseitig CPL-beschichteter Oberfläche. Farbe weiß mit beidseitiger Falzdichtung. Alle Innentüren erhalten stabile Einbohrbänder mit Buntbartschlössern sowie Drückergarnituren aus Alu-Leichtmetall (Hoppe Amsterdam oder gleichwertig). Je Innentür ein Schlüssel, WC-Verriegelung in den Sanitärräumen. Zur Gewährleistung des dabei notwendigen Raumverbundes und Sicherstellung einer Luft-Durchströmung werden die Türblätter ca. 20 mm (Abstand zwischen Fußbodenoberkante und Unterkante Türblatt unterschritten. (s. Lüftungskonzept)

Türen UG-Räume:

Türen als dünnwandige Stahlzargentüren, mit lackierten Türblättern (ZK-Türen). Wo nötig nach Brandschutzkonzept als T30 Türen mit Obertürschliesser.

Gipserarbeiten / Innenputz / Malerarbeiten:

Alle Trockenbauwände in den Wohnungen sowie sichtbare betonierte Flächen werden malerfähig gespachtelt in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen. Alle sichtbaren Wände innerhalb der Wohnungen werden weiß gestrichen, bei Materialwechsel an den Wandflächen zwischen Trockenbauwänden, sowie betonierten Kernflächen, erfolgt zur Vermeidung einer unkontrollierten Rissbildung die Ausführung von Dehnfugen, welche mit einer Gewebereinlage überspannt und verspachtelt werden.

Bodenaufbau / Fliesen:

Wohnräume: In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Heizestrich auf Wärmedämmung / Trittschalldämmung ausgeführt. Im Erdgeschoss wird eine zusätzliche Dämmung entsprechend der Vorgabe des Wärmeschutznachweises eingebaut. Sämtliche Wohnräume einschließlich der Diele werden mit einem für eine Fußbodenheizung geeigneten und verklebten Echtholzparkett (Nutzschicht ca. 3mm) nach Bemusterung ausgestattet.

Küchen:

Offene Küchen werden mit für eine Fußbodenheizung geeigneten und verklebten Echtholzparkett (Nutzschicht ca. 3mm) nach Bemusterung ausgestattet. Alternativ Fliesen nach Bemusterung.

Sanitärräume:

Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Standardfliesen nach Materialkonzept Architekt. Wände im Duschbereich und der Badewanne werden raumhoch gefliest. Alle weiteren Sanitärgegenstände erhalten einen dem Sanitärgegenstand entsprechend gestalteten Fliesenspiegel. Die Bodenfläche wird ebenfalls gefliest und erhält einen Fliesensockel. Die übrigen Wandflächen werden malerfähig gespachtelt in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen.

Schließanlage:

Es wird eine Sicherheits-Schließanlage eingebaut. Je Sondereigentum werden 6 Schlüssel zur Verfügung gestellt.

E. GEBÄUDETECHNIK:

Heizungsinstallation:

Hausanschluss Nahwärme nach Angabe FI-HLSE. In allen Räumen (außer Abstellräumen) Fußbodenheizung nach

Angabe FI-HLS. Die Berechnung erfolgt nach den Richtlinien der bei der Baugenehmigung gültigen DIN-Vorschriften. Verlegung der Verteilungen im Untergeschoss sichtbar unter der Decke, senkrechte Steigleitungen im Installations-schacht, Verteileranschlussleitungen auf der Rohdecke nach Angabe FI-HLSE. Zusätzlich werden in den Bädern elektrisch betriebene Handtuchheizkörper installiert.

Wohnraumlüftung:

Die Wohnraumlüftung erfolgt in Kombination mit Limodor Raumentlüftern (Bad oder WC) und Fensterfalzlüftern. Gesteuert über Hygrostat mit Zeitschaltuhr. Die Zimmertüren erhalten einen Türenunterschnitt von ca. 2 cm. Kochnischen, die kein direkt zugeordnetes Fenster haben werden mit einer mechanischen Lüftung ausgerüstet. Die Ausführung der Dunstabzugshauben mit Außenluft ist aus energetischen Gründen nicht möglich, diese hat im Umluftbetrieb zu erfolgen.

Sanitärinstallation:

Allgemein: Die vorgesehene Ausführung enthält alle, für den zeitgemäßen Anspruch, notwendigen Zu- und Ablaufleitungen in ausreichender Querschnittsbemessung und der üblichen Materialgüte nach den DIN-Vorschriften inkl. Isolierarbeiten. In Tiefgarage, Keller- und Gemeinschaftsräumen erfolgt die Leitungsführung sichtbar an Wand und Decke.

Einrichtungsgegenstände:

Sämtliche Sanitärgegenstände wie Badewannen, Waschtische, Handwaschbecken, WCs in weiß. Armaturen als verchromte Einhandmischbatterien, wandhängendes Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan, Unterputz-Spülkasten-Kombination, Kunststoffbetätigungsplatte mit 2-Mengen-Spülung, Einbaubadewanne aus Stahlmail mit Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchbrausegarnitur und Unterputz Einhand-Wannen-Batterie. Duschen bodengleich gefliest mit Ablauf, Thermostatbrausebatterie mit Schlauchbrausegarnitur, Rainshower und Duschstange, Glasduschtrennwand. Waschtische in verschiedenen Größen (Bad, Gästebad, Handwaschbecken) aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhandmischbatterie.

Küchenanschluss:

1 Eckventil mit Abdeckrosette, verchromt (Warmwasser), 1 Kombieckventil mit Schubrosette, verchromt (Kaltwasser) zum Anschluss von zwei Verbrauchern, 1 gemeinsamer Ablauf für Spüle und Geschirrspülmaschine.

Waschmaschinenanschluss:

1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung, wenn vorhanden im Abstellraum in der Wohnung, ansonsten im Keller.

Bewässerung Außenanlage / Hausmeister:

1 abschließbare Gartenzapfstelle pro Erdgeschosswohnung, sowie 1 Gartenzapfstelle im Allgemeinbereich. Ein Ausgussbecken mit Wasserhahn (warm und kalt) für den Hausmeister vorr. im Trockenraum im Untergeschoss.

Elektroinstallation:

Allgemein: Ausführung der Elektroinstallation gemäß der im Oktober 2019 gültigen VDE-Richtlinien und Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU). Zähler-schrank im UG, Unterverteilungen in den Wohnungen. Anschluss des zu der jeweiligen Wohnung gehörenden Kellerraumes an die Wohnungszähler. Weiße Schalter und Steckdosen Fabrikat Gira E2 oder gleichwertig. Installation unter Putz, nach den VDE-Richtlinien und Ausführungsplanung des Fachingenieurs.

UG-Installation: Installation der Leitungen teilweise auf Putz und teilweise Unterputz. Allgemeine Keller- und Technikräume erhalten jeweils 1 Ausschalter sowie Feuchtraum Wannenleuchten nach Erfordernis. In den Technikräumen 1 Steckdose auf Allgemeinzähler sowie 1 Steckdose unterhalb Schalter. Private Kellerräume erhalten 1 Ausschalter, 1 Steckdose sowie 1 Deckenleuchte nach Bemusterung.

Allgemeineigentum: Gemeinschaftsräume, Kellerflure und Treppenhaus mit Beleuchtungskörpern in ausreichender Anzahl auf Allgemeinzähler. In den Kellerfluren und TG-Schleuse Schaltung mittels Bewegungsmelder, ansonsten über Schalter mit Zeitschaltuhr.

Küche: 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter, 6 Steckdosen über Arbeitsflächen, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine, 2 Kühlschrankschaltsteckdosen.

Bad: 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter und 1 Anschluss für Spiegelleuchte mit Schalter, 2 Steckdosen, 1 Ventilatoranschluss.

Gäste-WC: 1 Anschlüsse für Deckenleuchte mit Schalter, 1 Ventilatoranschluss, 1 Steckdose.

Zimmer: 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter, 1 Doppelsteckdose, 2 Einzelsteckdosen, 1 Koaxialanschluss (Kabel, SAT), 1 Datendose (Netzwerkanschluss).

Schlafzimmer: 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Koaxialanschluss (Kabel, SAT), 1 Datendose (Netzwerkanschluss).

Wohnzimmer: 1 Anschlüsse für Deckenleuchten mit Schalter, 3 Steckdosen, 1 Koaxialanschluss (Kabel, SAT), 1 Datendose (Netzwerkanschluss).

Esszimmer: 1 Anschlüsse für Deckenleuchten mit Schalter, 2 Steckdosen.

Flur/Diele: 1 bis 2 Anschlüsse für Deckenleuchten mit Schalter, 2 Steckdosen, 1 Steckdose für Telefon und 1 Telefonanschluss. Sprechanlage mit Videofunktion von der Wohnung zum Hauseingang mit Türöffner für die Haustür mit eingebautem Lätutwerk.

Abstell: 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Schalter, 1 Steckdose, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss

Balkon/Terrasse: 1 Außensteckdose sowie 1 Wand-/Deckenleuchte nach Bemusterung.

Pro Wohnung: 1 Steckdose für Waschmaschine und 1 Steckdose für Trockner im Hauswirtschaftsraum bzw. Flurnischen.

Tiefgarage: 1 Steckdose pro Stellplatz, Aufputzinstallation.

Aufzug:

Je Treppenhaus 1 maschinenraumloser Personenaufzug, für etwa 8 Personen bzw. für die Aufnahme von 1 Rollstuhlfahrer mit Haltestellen in allen Geschossen. Die Schachttüren werden wahlweise lackiert oder in Edelstahl ausgeführt. Kabinenausführung in Edelstahl mit Lichtdecke, Spiegel an der Rückwand und einseitigem Handlauf aus Edelstahl. Alarmknopf im Bedientableau mit Notrufweiterleitung an den Aufzugshersteller oder ein externes Serviceunternehmen, örtliche Alarmierung durch Hupe, (Kabinenschachtmaße je nach Hersteller von der Planung abweichend – ca. 110 x 140). Die Aufzugsanlagen bedürfen der regelmäßigen Kontrolle und Wartung durch den Eigentümer. Es ist ein Wartungsvertrag für die Aufzugsanlagen abzuschließen.

F. AUSSENANLAGEN

Konstruktive Einbauten / Fahrradabstellbereich:

Die Aussenwände der Einbauten der Aussenanlagen wie Fahrradabstellbereich und Müllentsorgung werden aus Ort beton sichtbar bleibend in Sichtbetonqualität oder wahlweise als Rohrrahmenkonstruktionen mit Blechverkleidung hergestellt. Die Oberflächen der Flachdächer werden inkl. erforderlicher Abdichtungen nach Erfordernis begrünt oder bekiest.

Wege und Zufahrten:

Zugangswege und Eingangsbereiche werden mit wasser-durchlässigem Betonpflaster bzw. Drainpflaster belegt. Bei den Bereichen der an das Gebäude anschließenden Grünflächen wird eine Kiestraufe mit Rabattenanschluss als Spritzschutz ausgeführt. Zufahrt, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr werden aus zugelassenen Gittersteinen mit Split oder Humusfüllung mit Begrünung nach Brandschutzkonzept ausgeführt.

Grünflächen:

Auf den begrünter Flächen ist die Ansaat von Rasen bzw. die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Bodendeckern vorgesehen. Die Planungsvorgaben lt. Bebauungsplan für den Gewässerrandstreifen sind einzuhalten.

G. BETREUTES WOHNEN

Ausführung im wesentlichen wie vorgenannt, folgende Punkte müssen mit der Bauherrschaft abgestimmt werden:

Sanitärinstallation: Die Bäder werden barrierefrei erstellt. In den Bädern wird eine barrierefreie Sanitärinstallation vorgesehen (Unterfahrbarer Waschtisch, barrierefreie Armaturen, Stützklappgriffe Haltegriffe, Duschsitz). Die Bäder werden umlaufend raumhoch gefliest. Es werden barrierefreie WC's und Waschtische montiert. Die Duschen werden bodengleich gefliest so dass überfahrbar. In den Bädern werden Anschlüsse für Waschmaschinen vorgesehen. In den Duschen werden Vorhangstangen mit Duschvorhängen vorgesehen.

Küche: Die Küchen werden mit einer Einbauküche versehen. Die Elektroausstattung der Küchen beinhalten ein Cerankochfeld, Kühlschrank mit Gefriereinheit, Backofen, Spülmaschine sowie eine Umluft-Dunstabzugshaube.

Elektroinstallation: Es wird ein Hausnotrufsystem vorge-rüstet. Schalter und Steckdosen werden auf Standardhöhen vorgesehen.

Bodenbeläge: Vinyl, Bäder gefliest.

Allgemeinflächen: Im Erdgeschoss wird ein Gemeinschaftsraum mit Einbauküche, angegliedertem Büro und behindertengerechten WC erstellt.

Aufzug: 1 maschinenraumloser Personenaufzug, für etwa 10 Personen bzw. für die Aufnahme von 1 Rollstuhlfahrer bzw. für 1 Krankentrage mit Haltestellen in allen Geschossen. Die Schachttüren werden wahlweise lackiert oder in Edelstahl ausgeführt. Kabinenausführung in Edelstahl mit Lichtdecke, Spiegel an der Rückwand und einseitigem Handlauf aus Edelstahl. Alarmknopf im Bedientableau mit Notrufweiterleitung an den Aufzugshersteller oder ein externes Serviceunternehmen, örtliche Alarmierung durch Hupe, (Kabinenschachtmaße je nach Hersteller von der Planung abweichend). Die Aufzugsanlagen bedürfen der regelmäßigen Kontrolle und Wartung durch den Eigentümer. Es ist ein Wartungsvertrag für die Aufzugsanlagen abzuschließen.

H. SONSTIGES

Allgemeine Bedingungen:

1. Der Architekt ist bei der Ausführung des Bauwerkes grundsätzlich an die Baubeschreibung gehalten. Änderungen der Bauausführung entgegen den Bauplänen und der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie aufgrund technischen Fortschritts, Materialknappheit, Lieferungs-ausfall oder behördlicher Forderungen geboten sind. Sie dürfen den Wert der Bauleistung jedoch nicht mindern.

2. Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Bauherr vorbehalten. Geringfügige maßliche Differenzen der Innen-raummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben, sowie Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und technischen Gegenstände.

3. Sonderwünsche sind alle vom Erwerber gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistungen, gegenüber der Baubeschreibung. Sie können nur berücksichtigt werden, wenn Sie nicht den der äußeren Gestaltung sowie Baugenehmigungsaufgaben oder sonstigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen widersprechen, sofern das gemeinschaftliche Eigentum nicht berührt wird und sofern der Bauablauf nicht gestört oder verzögert wird. Sonderwünsche sind der Bauleitung rechtzeitig und direkt mitzuteilen. Sie bedürfen der Zustimmung des Bauherren. Der Erwerber muss vorab schriftlich erklären bzw. bestätigen, dass die Kosten für die Sonderwünsche zu seinen Lasten gehen und er diese übernimmt. Sonderwünsche können nur während der Bauzeit und bevor das betroffene Gewerk begonnen wurde berücksichtigt werden.

4. Sofern sich aus der Sonderwunschbearbeitung für die Planung und Bauleitung ein erhöhter Aufwand ergibt, werden die entstandenen Kosten dem Erwerber nach Zeitaufwand zu den üblichen Stundensätzen durch den bauleitenden Architekten bzw. Fachingenieur in Rechnung gestellt.

5. Eigenleistungen sind nur in begrenztem und vom Bauherr zugelassenem Umfang möglich. Sie sind spätestens bei Vertragsabschluss im Kaufvertrag verbindlich zu vereinbaren. Die Wohnung wird in diesem Fall, ohne die betreffenden Leistungen, fertig gestellt und so an den Erwerber übergeben. Mit den Eigenleistungen darf erst nach Übergabe begonnen werden. Die in Eigenleistung erbrachten Gewerke sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Der Erwerber haftet, gegenüber der Eigentümergemeinschaft, für die fachgerechte Ausführung der Arbeiten.

6. Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in dieser Baubeschreibung entsprechen dem aktuellen Kenntnis- und Projektstand. Die im Prospekt und in den Plänen eingetragenen Möbel sind nur Stell- und Montagevorschläge und dienen lediglich der Veranschaulichung. Die Möblierung ist in den Leistungen nicht enthalten.

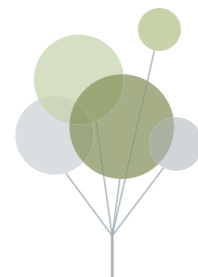
Es wird empfohlen, die Möblierung an den Außenwänden für die Luftzirkulation mit genügend Abstand einzubauen. Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel, können nur nach Abnahme des Sondereigentums vorgenommen werden.

7. Haarrisse, welche im Gebäude beim Aufeinandertreffen unterschiedlicher Materialien, sowie konstruktionsbedingt auftreten können, stellen keinen Mangel dar und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für Dehn- und Arbeitsfugen.

8. Alle Preisangaben in der Baubeschreibung verstehen sich einschließlich der zum Zeitpunkt des Erwerbes gültigen Mehrwertsteuer (derzeit 19,0 %).

9. Die Darstellungen und Bilder im Exposé sind beispielhaft. Diese beinhalten evtl. auch Abweichungen gegenüber der Leistung bei diesem Bauvorhaben. Grundlegend für die Arbeitsleistung ist die planerische und textliche Beschreibung des Leistungsumfanges, welche in der Baubeschreibung sowie im Kaufvertrag festgehalten sind.

10. Wohnflächenänderungen, die auf Grund statischer Belange oder Wandstärkenänderungen bzw. anderer konstruktiver Bedingungen sowie Vormauerungen / Vorwandinstallationswänden der Hausinstallation auftreten, stellen keine Kaufpreisminderung dar. Alle angegebenen Maße sind „circa-Maße“ und obliegen den am Bau üblichen Bautoleranzen.



PROJEKT

Triumph Areal Heubach
An der Weberei 5-13
Johannes-Ziegler-Platz 2
73540 Heubach

URHEBERRECHT

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet

PROJEKTENTWICKLER

Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG
Neckarstraße 144, 70190 Stuttgart
Telefon 0 711 / 220 214 0
Email: info@triumphareal.de

VERTRAGSENTWÜRFE / UNTERLAGEN

Vertragsentwürfe werden jedem Kaufinteressenten spätestens 14 Tage vor der Beurkundung entweder von der Verkäuferin oder direkt vom Notar zugesandt.

STAND November 2019

BILD- UND QUELLNACHWEISE

freepik.com
istock.com
flaticon.com
thenounproject.com
pexels.com
commons.wikimedia.org
wikipedia.com

GESTALTUNG

grafik + design
Charlotte Hiller

ta

TRIUMPH AREAL



HEUBACH

Urban Living

PROJEKTENTWICKLER

Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG
Neckarstraße 144, 70190 Stuttgart
Telefon 0 711 / 220 214 0
Email: info@triumphareal.de

WWW.TRIUMPHAREAL.DE

