

KLOSTER GEISTINGEN

Denkmalgeschützte Eigentumswohnungen
für Kapitalanleger und Eigennutzer
in Hennef/Sieg

Prospektteil B

Grundrisse und Lagepläne



Vorwort und Inhalt

Bei dem vorliegenden Angebot Kloster Geistingen handelt es sich um eine Qualitätsimmobilie auf einem ca. 8.000 m² großen Areal, sowie 7 Häuser auf 3.000 m² (seperater Prospekt), eingebettet in eine Park- und Waldlandschaft in attraktiver Lage in Hennef / Sieg. Das über 100 Jahre alte denkmalgeschützte Kloster diente bis zur Schließung der philosophisch/theologischen Hochschule 1996 hauptsächlich zur ordenseigenen Priesterausbildung der Redemptoristenmönche. Bis Januar 2006 wurde das Kloster als Bildungs- und Exerzitienhaus sowie als Konferenzzentrum genutzt. In den denkmalgeschützten Kloster- und Hofgebäuden entstehen auf insgesamt ca. 4.975 m² Wohnfläche 56 Eigentumswohnungen mit einer Größe von 35 – 128 m², 7 Townhouses von 75 – 138 m² sowie eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen. Interne und externe Qualitätskontrollen während der Bauphase garantieren ein hohes Qualitätsniveau. Sämtliche Sanierungs- und Bauleistungen werden unter Einhaltung denkmalschutzrechtlicher und behördlicher Vorgaben, der einschlägigen DIN-Vorschriften und der Bauordnung ausgeführt und vom TÜV abgenommen.

Die interessante Denkmalabschreibung gemäß § 7i/10 f EStG beim Kauf der Wohneinheiten kann sowohl von Kapitalanlegern als auch von Eigennutzern in Anspruch genommen werden.

Das in die herrliche Sieg-Tal-Landschaft idyllisch eingebettete Wohnensemble liegt vor den Toren von Köln und Bonn und bietet hervorragende Verkehrsverbindungen in beide Rheinstädte. Ein idealer Standort für Menschen, die die Chancen der Metropole nutzen möchten, sich aber dennoch ein Refugium fernab des hektischen Alltags wünschen. An einem solchen traumhaft gelegenen Ort wird sich hochwertiger Wohnraum immer einer hohen Nachfrage erfreuen. Bei dem neuen Kloster Geistingen finden Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen die für den Immobilienkauf ausschlaggebenden Erwerbskriterien – ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis, eine sehr gute Lage und ein Wohnumfeld von hoher Lebensqualität – voll und ganz erfüllt.

Hermann Tecklenburg
Geschäftsführender Gesellschafter
Bauunternehmung Tecklenburg GmbH

Michael Ries
Vorstand Vertrieb
Vivacon AG

Kloster Geistingen im Überblick	4
Das Angebot im Überblick	5
Chancen und Risiken im Überblick	6
Lageplan/Außenanlagen	8
Wohnungsliste	9
Grundrissexemplare	
Grundrissbeispiel 01, 02	10
Grundrissbeispiel 03, 04	11
Grundrissbeispiel 05, 06	12
Etagenpläne	
Sockelgeschoss	14
Erdgeschoss	16
1. Obergeschoss	18
2. Obergeschoss	20
3. Obergeschoss	22
Dachgeschoss	24
Ihre Partner	26
Erbbaurecht	28
Chancen und Risiken des Investitionsangebotes und Abwicklungshinweise	29
Angabenvorbehalt	36
Baubeschreibung	37
Kaufvertrag (Muster)	43
Erbbaurechtsvertrag (Muster)	50
Teilungserklärung (Muster)	56

*Das Kloster Geistingen (unverbindliche
Visualisierung nach der Modernisierung).*

Dieses Angebot ist dargestellt im Prospektteil A und B. Teil A verschafft einen Überblick über die Lage des Objektes.

Kloster Geistingen im Überblick

56 hochwertige, komfortsanierte Eigentumswohnungen und 7 Townhouses (sep. Prospekt)

Wohnflächen von 35 – 128 m²

Denkmalabschreibung gemäß § 7i/10f EStG auf ca. 70 % des Kaufpreises

TÜV-geprüfte Sanierungs- und Ausstattungsqualität

Maisonette-Varianten, Galerien und Appartements in den Hauptflügeln

Townhouses in den Nebengebäuden (sep. Prospekt und Grundstück)

Beste Verkehrsanbindungen nach Köln (15 Min.) und Bonn (20 Min.)

20 Min. bis zum Flughafen Köln / Bonn, 40 Min. bis zum Flughafen Frankfurt / Main

Wohneinheiten mit Balkon, Terrasse, EG teilweise mit Gartenanteil

Wohnungen teilweise auf Wunsch barrierefrei herstellbar

Ökologisches Heizkonzept

Exklusives 7-Sterne-Wellness-Center direkt angrenzend in Planung

Tiefgarage mit direkter Hausanbindung

Schlüsselfertige Kaufpreise von durchschnittlich 2.050,- €/m²

Mietsicherheit dank realistischer Mieten (Mietpool optional)

Steuroptimiert dank Erbbaurecht

Das Angebot im Überblick

Anschrift

Kloster Geistingen
Klosterstr. 9
53773 Hennef

Konzeption und Vertrieb:

Vivacon AG
Bayenthalgürtel 4
50968 Köln
Tel: 0221 - 9 37 61-0
Fax: 0221 - 9 37 61-11
www.vivacon.de

Bauträger:

Bauunternehmung Tecklenburg GmbH
Lingsforter Straße 21, 47638 Straelen
Tel: 02834 - 91 36-0
Fax: 02834 - 91 36-91
www.tecklenburg-bau.de

Denkmaleigenschaft

Das Gebäude ist als Baudenkmal in die Denkmalliste des rheinischen Amtes für Denkmalpflege aufgenommen.

Grundstücksfläche

Das Kloster Geistingen liegt eingebettet in eine weitläufige Parklandschaft auf einem ca. 8.000 m² großen Erbbaurechtsgrundstück.

Anzahl der Wohnungen

56 Wohnungen sowie 7 Townhouses (separates Grundstück und nicht Bestandteil dieser Offerte)

Wohnungsgrößen

- 1-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 35,58 m² und 52,04 m².
- 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 53,79 m² und 74,83 m².
- 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 68,09 m² und 105,83 m².
- 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 90,21 m² und 128,35 m².

Modernisierungsbeginn

Voraussichtlich Herbst 2006.

Fertigstellung

Voraussichtlich Herbst 2007.

Kaufpreise

Durchschnittlich EUR 2.050,-/m² Wohnfläche

Sanierungsaufwand

Der Anteil der nach § 7i/10f EStG begünstigten Sanierungskosten beträgt bis zu ca. 70 % des Verkaufspreises.*

Kalkulierte Mieteinnahmen

Die anfänglich kalkulierten Mieteinnahmen betragen EUR 6,50/m² Wohnfläche p.M. netto kalt zzgl. Betriebskostenvorauszahlung, abzüglich Hausgeldzahlung und evtl. Mietpoolaufwendungen.

Mietpool

Die Erwerber können einen Mietpool (GbR) einrichten, dem jeder Investor beitreten kann (optional). Beschließen die Erwerber, die mindestens 75 % der Wohneinheiten erwerben, die Errichtung eines Mietpools, wird dieser von der Tecklenburg GmbH mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von min. EUR 120.000,- unterlegt. Die Bankbürgschaft für den Mietpool ist im Kaufpreis bereits enthalten, der Erwerber muß für die Bankbürgschaft keine gesonderte Gebühr entrichten. Der Mietpool stellt keine Erstvermietungsgarantie dar (Ausführliche Hinweise zum Mietpool siehe Chancen und Risiken des Investitionsangebotes und Abwicklungshinweise, Punkt 7.2 „Vermietung und Mieteinnahmen Mietpool“).

Verwaltergebühr

Die WEG-Verwaltergebühr beträgt pro Wohnung und Monat ca. EUR 20,- zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Verwaltergebühr für den optionalen Mietpool/ bzw. Sondereigentumsverwaltung beträgt ebenfalls pro Wohnung und Monat ca. EUR 20,- zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.



Wohnungsabnahme

Die Abnahme der Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen erfolgt auf Wunsch durch den TÜV.

Weitere Entwicklung des Gesamtareals

Insgesamt betrug die von den Redemptoristen Orden bewirtschaftete Grundstücksfläche ca. 80.000 m² aus diesem Grundstück heraus parzelliert wurde. Auf weiteren Teilflächen sollen nach B-Plan entworfen, aufgelockerte Bebauungen möglich werden. Vorgesehen sind Reihen, Doppel und Einfamilienhäuser.

Musterwohnung

Kloster Geistingen, Klosterstr. 9, 53773 Hennef, Tel 02242 - 87 37 273

Objektbetreuerin

Vivacon AG, Frau Yvonne Herrmann
Bayenthalgürtel 4, 50968 Köln
Telefon: 0221-9 37 61-29 28, Telefax: 0221-9 37 61-11
E-Mail: Yvonne.Herrmann@vivacon.de

Zentrales Abwicklungsnotariat

Notare: Dr. Johannes Speck, Dr. Frank Ellenbeck
Hohenzollernring 2-10, 50672 Köln
Telefon: 0221-920 110-0, Telefax: 0221-920 110-32
E-Mail: notare-speck-ellenbeck@netcologne.de

* Der Anteil der nach § 7i/10f EStG begünstigten Sanierungskosten wurde vom Verkäufer nach den zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vorliegenden Daten berechnet. Eine verbindliche Feststellung der nach § 7i/10f EStG begünstigten Kosten kann erst nach Abschluss der Baumaßnahme gemacht werden.

Änderungen und Irrtum vorbehalten!

Chancen und Risiken im Überblick

Vorbemerkung: Eine ausführliche Darstellung der Chancen und Risiken findet sich in diesem Prospekt ab Seite 29.

Die wichtigsten Chancen

Die nachstehend dargestellten Chancen können sich im Realisierungsfall auf den Ertrags- und Vermögenswert der Investition positiv auswirken.

a) Standortqualität

Investitionen in Immobilien gelten seit jeher als besonders krisen- und inflationssicher, da sie ein hohes Maß an Wertbeständigkeit gewährleisten. Daher sind Immobilien seit Generationen eine der beliebtesten Anlageformen zur Altersvorsorge.

Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Immobilie durch einen einwandfreien Standort, wie z.B. Hennef auszeichnet. Insbesondere die zentrale Lage in Hennef bietet demnach für langfristig orientierte Investoren ein gutes Wertsteigerungspotenzial.

b) Der Initiator

Für die Chancen einer Immobilieninvestition ist die Wahl der richtigen Partner von großer Bedeutung.

Eigentümer und Bauträger: Bauunternehmung Tecklenburg GmbH wurde 1878 gegründet und wird heute in der fünften Generation vom Inhaber geführt. Sämtliche Dienste rund um den Bau werden von den derzeit 90 Mitarbeitern der Tecklenburg GmbH und deren Partnern angeboten. Seit der Gründung werden „schwarze Zahlen“ geschrieben. Das heutige Eigenkapital beträgt über € 5 Mio.

Konzeptionär und Vertrieb: In den letzten sechs Jahren hat die Vivacon AG Projekte mit einem Volumen von mehr als 6.000 Wohnungen realisiert. Seit Dezember 2001 ist die Vivacon AG börsennotiert im amtlichen Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse. 2004 wurde die Vivacon AG in den S-Dax aufgenommen und zählt damit zu den 130 größten börsennotierten Unternehmen Deutschlands. Das Grundkapital beträgt EUR 17,4 Mio. Das Eigenkapital nach International Financial Reporting Standards (IFRS) belief sich zum 31.12.2005 auf ca. EUR 94 Mio.

c) Miete

Aufgrund des guten Standortes, der marktgerechten Mieten und Wohnungsgrößen sowie der gehobenen Ausstattung geht die Vivacon AG von einer guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Die durchschnittlich kalkulierte Anfangsmiete von EUR 6,50 je m² Wohnfläche und Monat (netto kalt zzgl. Betriebskostenvorauszahlung, abzüglich Hausgeldzahlung, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage und evtl. Mietpoolaufwendungen) entspricht der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung angebotenen vergleichbaren und modernisierten Bestandswohnungen mit Neubaukomfort in bester Lage von Hennef.

Die wichtigsten Risiken

Die nachstehend dargestellten Risiken können sich im Realisierungsfall auf den Ertrags- und Vermögenswert der Investition negativ auswirken.

a) Standortqualität

Objekt- und Standortumfeld sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen Entwicklungen nachteilig verändern. Die Nachfrage für Mietwohnungen an einem Standort kann auch aufgrund regionaler Entwicklungen Schwankungen unterliegen.

b) Objektrisiken

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Zur Zeit der Prospektherausgabe liegt die Genehmigung der Denkmalbehörde vor. Die Baugenehmigung steht noch aus. Es besteht das Risiko, dass trotz der Vorbesprechungen der Modernisierungsmaßnahmen mit den zuständigen Behörden die Baugenehmigung nicht oder nur mit Denkmalaufgaben (z. B. Nutzungsgeboten oder Nutzungsverbote) erteilt wird. Das Genehmigungsverfahren kann durch zahlreiche von dem Erwerber und der Vivacon nicht zu beeinflussende Umstände, wie z. B. durch Nachbarwidersprüche, eine Verschiebung des geplanten Fertigstellungstermins nach sich ziehen mit der Folge, dass die Förderung der Anschaffungskosten nach §§ 7 i/10 f EStG, die den Abschluss der gesamten Baumaßnahme voraussetzt, erst später als bei Abschluss des Kaufvertrages geplant in Anspruch genommen werden können. Schadensersatzansprüche gegen Vivacon wegen Überschreitung des vertraglich vorgesehenen Fertigstellungstermins setzen voraus, dass die Überschreitung des Fertigstellungstermins auf ein Verschulden der Vivacon zurückzuführen ist. Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe liegt die für die Inanspruchnahme der Förderung nach §§ 7 i/10 f EStG zusätzlich erforderliche Bescheinigung der Denkmalbehörde noch nicht vor, da diese erst nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme erteilt wird.

c) Vermietungsrisiko

Der Vermieter (Erwerber) trägt ein etwaiges Mietrisiko einschließlich des Leerstandsrisikos. Der Mietzins kann aufgrund geringer Mietnachfrage auch deutlich unterhalb von EUR 6,50 p. M./m² liegen. Bei fehlender Mietnachfrage kann die Vermietung auch über längere Zeiträume nicht gelingen, so dass die Eigentumswohnung leer steht und keine Mieteinnahmen erzielt werden. Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbes können daher Zins und Tilgung möglicherweise nicht oder nicht vollständig aus Mieteinnahmen gedeckt werden. Der Erwerber trägt auch dann das Vermietungsrisiko, wenn er dem Mietpool beigetreten ist. Das Risiko besteht darin, dass seine Wohneinheit oder andere dem Mietpool angehörige Wohnungen nicht oder zeitweise nicht vermietet werden können, und dass es aufgrund mangelnder Bonität der Mieter zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z. B. Kosten etwaiger Rechtsstreite) kommen kann.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass der angebotene Mietpool nicht zustande kommt, da mindestens 75 % der von Kapitalanlegern erworbenen Wohnungen diesem beitreten müssen. Von dieser Regel ausgenommen sind Wohnungen, die an Eigennutzer verkauft werden.

d) Instandhaltungsrücklage/Bewirtschaftungskosten Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits realisierten, sich in der Vermietungsphase befindenden Modernisierungsbauvorhaben angesetzt. Höhere Bewirtschaftungskosten sind jedoch nicht auszuschließen und können die Rentabilität der Investition verschlechtern.

Die Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Beginn des 3. Jahres nach Fertigstellung, mit EUR 0,50 p. M./m² Wfl. angesetzt. Diese Regelung kann ggf. im Rahmen einer Eigentümerversammlung modifiziert werden.

Zur langfristigen Ertragssicherung können nach Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist Investitionen erforderlich werden, deren Höhe die bis dahin angesammelte Instandhaltungsrücklage überschreitet.

Soweit Beiträge eines Mitwohnungseigentümers ausfallen, können von den übrigen Wohnungseigentümern weitere Beiträge eingefordert werden, falls die Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft zur Deckung von Verbindlichkeiten nicht ausreichen.

e) Steuerliche Wirkung der Investition

Baudenkmäler werden – soweit sie der Einkünfteerzielung dienen – nach § 7 i EStG durch erhöhte Absetzungen oder – falls das Baudenkmal zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird – durch einen Abzug nach § 10 f EStG gefördert. Nach § 7 i EStG beträgt der Förderzeitraum zwölf Jahre, in den ersten acht Jahren können jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Anschaffungskosten für förderfähige Baumaßnahmen abgesetzt werden. Nach § 10 f EStG beträgt der Förderzeitraum zehn Jahre, in denen jeweils 9 % der Anschaffungskosten für förderfähige Baumaßnahmen wie Sonderausgaben abgezogen werden können. Begünstigt sind die Anschaffungskosten, soweit sie auf bescheinigte, förderfähige Baumaßnahmen entfallen, nicht aber, soweit sie auf Altbausubstanz, sofort abziehbare Werbungskosten oder übrige Maßnahmen entfallen (nach der Planung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe sind ca. 70 % der Anschaffungskosten begünstigt). Die Praxis der Finanzverwaltung, die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich ändern. Wegen

einer Ergänzung in § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG ist in Fachkreisen diskutiert worden, ob ein Damnum oder Disagio weiterhin als sofort abzugsfähige Werbungskosten zu berücksichtigen ist. Das Bundesfinanzministerium hat mit dem Schreiben vom 15.12.2005 darauf hingewiesen, dass die Regelung nicht auf ein Damnum oder Disagio anzuwenden ist (Quelle: Deutsches Steuerrecht, Heft 51-52, V.).

Die für steuerliche Zwecke notwendige Abstimmung der zu bescheinigenden Sanierungskosten für das Objekt Kloster Geistingen mit dem

rheinischen Amt für Denkmalpflege ist weitestgehend erfolgt. Die endgültige Höhe der nach §§ 7 i/10 f EStG begünstigten Kosten steht jedoch erst nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme fest. Im Jahr der Anschaffung kann bereits der volle Förderbetrag für ein Jahr in Anspruch genommen werden. Begünstigt sind Anschaffungskosten aber nur, soweit sie auf Baumaßnahmen entfallen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden und aufgrund der Bescheinigung der Denkmalbehörde begünstigt sind. Soweit bei rechtswirksamem Abschluss des Kaufvertrages Baumaßnahmen bereits



durchgeführt worden sind, sind die anteilig auf diese Baumaßnahmen entfallenden Anschaffungskosten nicht begünstigt. Dies kann die steuerliche Wirkung der Investition beeinflussen.

Für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition ist die persönliche Situation des Erwerbers maßgeblich. Der Erwerber sollte sich daher vor Abschluss des Kaufvertrages nach dem Baufortschritt erkundigen und sich steuerlich in jedem Fall beraten lassen.

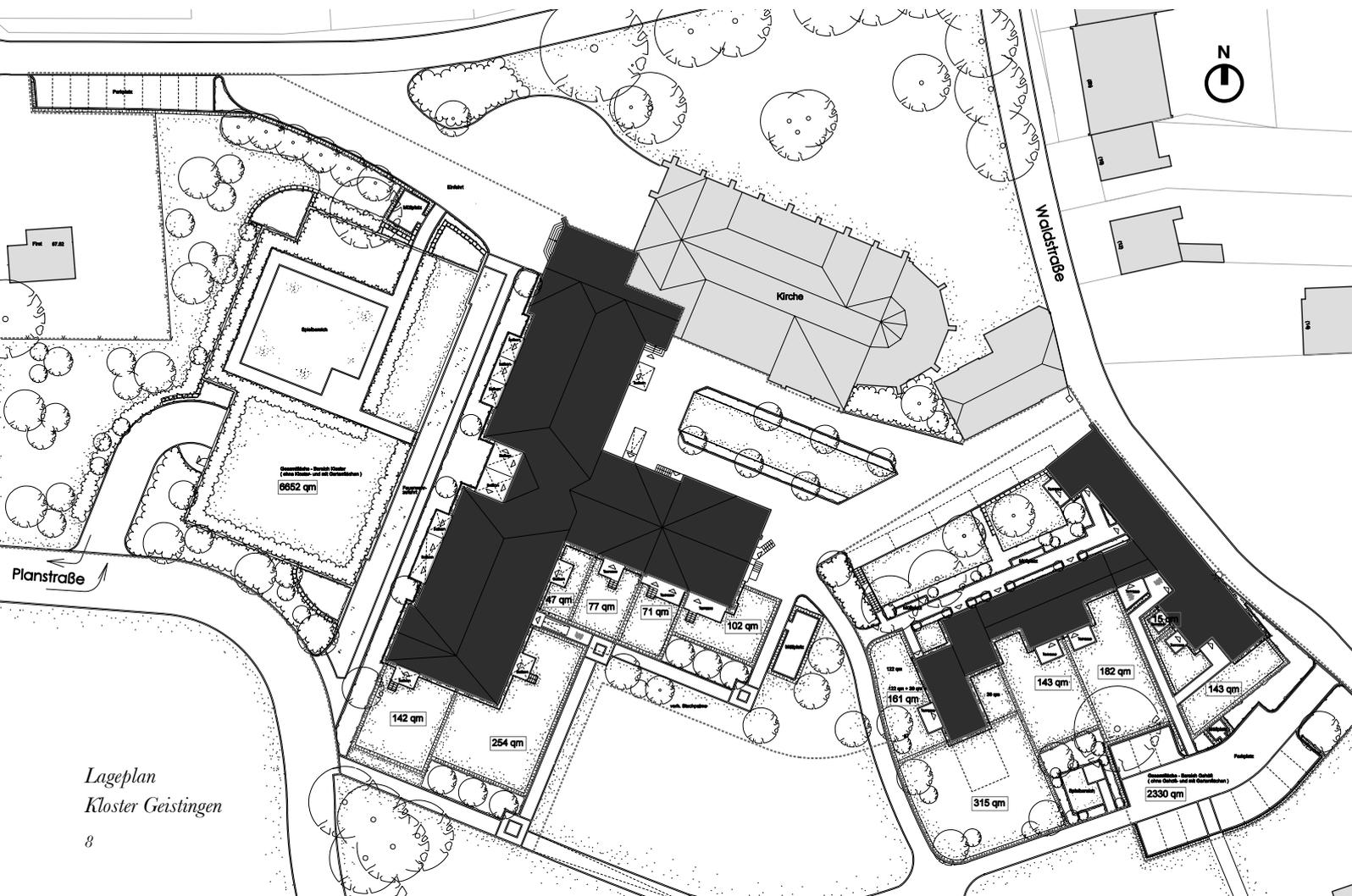
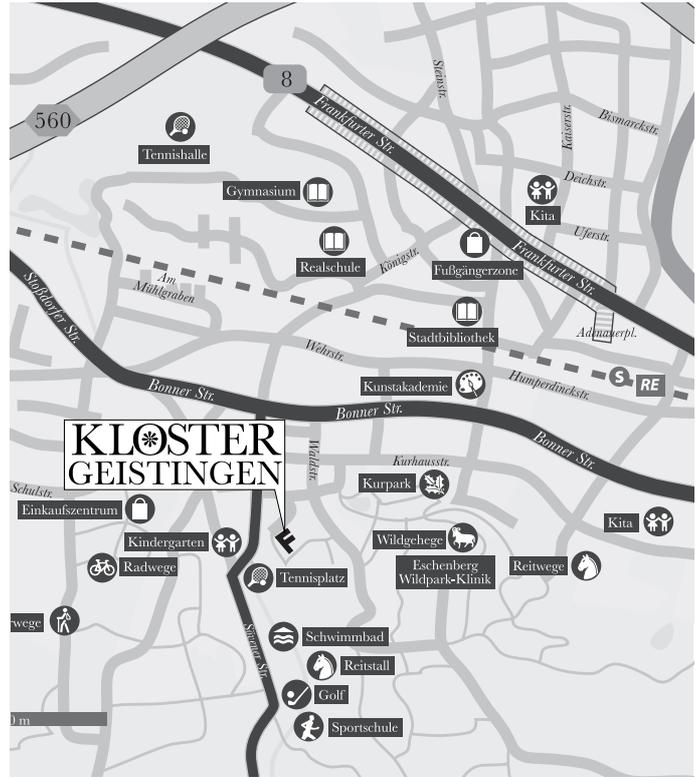
f) Zinsänderungsrisiko

Da die Käufer den Erwerb ihrer Einheit(en) voraussichtlich durch langfristige Bankdarlehen finanzieren, ist es nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode erforderlich, mit der Bank eine neue Zinsvereinbarung zu treffen. Da wir uns derzeit auf einem historisch niedrigen Zinsniveau befinden, besteht das Risiko, dass der Anschlusszins deutlich höher sein kann.

Schlussbemerkung

Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie beinhaltet nur die nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtigsten Chancen und Risiken. Die Reihenfolge der Nennung stellt keine Gewichtung nach Eintrittswahrscheinlichkeit oder Schwere der Auswirkungen dar.

Lageplan und Gartenplan



Lageplan
Kloster Geistingen

Wohnungsliste

Whg.- Nr.	Etage	Zimmer	Wohnfläche ca. in m ²	Kaufpreis der Wohnung in €	Kaufpreis Tiefgarage in €	Kaufpreis gesamt in €	Abb.-Seite	Bemerkung
W 1	Erdgeschoss	3	80,78	159.000	11.900	170.900	22/23	Balkon
W 2	Erdgeschoss	1	47,66	75.000	11.900	86.900	22/23	Balkon
W 3	Erdgeschoss	3	71,14	135.000	11.900	146.900	22/23	Balkon
W 4	Erdgeschoss	4	128,35	229.000	11.900	240.900	22/23	Balkon
W 5	Erdgeschoss	3	90,88	179.000	11.900	190.900	22/23	Balkon
W 6	Erdgeschoss	2	71,17	129.000	11.900	140.900	22/23	Balk. + ca. 47 m ² Garten
W 7	Erdgeschoss	4	103,70	219.000	11.900	230.900	22/23	Terr. + ca. 77 m ² Garten
W 8	Erdgeschoss	3	81,98	179.000	11.900	190.900	22/23	Balk. + ca. 71 m ² Garten
W 9	Erdgeschoss	3	84,15	190.000	11.900	201.900	22/23	Balk. + ca. 102 m ² Garten
W 10	Erdgeschoss	2	61,49	135.000	11.900	146.900	22/23	Balkon
W 11	Erdgeschoss	2	70,58	165.000	11.900	176.900	22/23	Balk. + ca. 142 m ² Garten
W 12	Erdgeschoss	2	70,00	149.000	11.900	160.900	22/23	Balk. + ca. 254 m ² Garten
W 13	1. Obergeschoss	3	82,24	170.000	11.900	181.900	24/25	Balkon
W 14	1. Obergeschoss	1	47,63	80.000	11.900	91.900	24/25	Balkon
W 15	1. Obergeschoss	3	72,80	130.000	11.900	141.900	24/25	Balkon
W 16	1. Obergeschoss	2	67,79	119.000	11.900	130.900	24/25	Balkon
W 17	1. Obergeschoss	2	53,79	99.000	11.900	110.900	24/25	Balkon
W 18	1. Obergeschoss	3	91,15	165.000	11.900	176.900	24/25	Balkon
W 19	1. Obergeschoss	1	51,78	99.000	11.900	110.900	24/25	Balkon
W 20	1. Obergeschoss	3	85,95	169.000	11.900	180.900	24/25	Balkon
W 21	1. Obergeschoss	3	105,83	235.000	11.900	246.900	24/25	Balkon
W 22	1. Obergeschoss	3	103,92	235.000	11.900	246.900	24/25	Balkon
W 23	1. Obergeschoss	2	66,23	145.000	11.900	156.900	24/25	Balkon
W 24	1. Obergeschoss	3	88,62	199.000	11.900	210.900	24/25	Balkon
W 25	1. Obergeschoss	2	66,55	135.000	11.900	146.900	24/25	Balkon
W 26	2. Obergeschoss	3	84,15	175.000	11.900	186.900	26/27	Balkon
W 27	2. Obergeschoss	1	48,92	85.000	11.900	96.900	26/27	Balkon
W 28	2. Obergeschoss	3	74,86	150.000	11.900	161.900	26/27	Balkon
W 29	2. Obergeschoss	2	69,45	135.000	11.900	146.900	26/27	Balkon
W 30	2. Obergeschoss	2	56,00	115.000	11.900	126.900	26/27	Balkon
W 31	2. Obergeschoss	3	92,96	175.000	11.900	186.900	26/27	Balkon
W 32	2. Obergeschoss	1	47,80	95.000	11.900	106.900	26/27	Balkon
W 33	2. Obergeschoss	4	90,21	185.000	11.900	196.900	26/27	Balkon
W 34	2. Obergeschoss	2	67,94	145.000	11.900	156.900	26/27	Balkon
W 35	2. Obergeschoss	3	90,33	205.000	11.900	216.900	26/27	Balkon
W 36	2. Obergeschoss	2	69,46	155.000	11.900	166.900	26/27	Balkon
W 37	3. Obergeschoss	2	65,10	120.000	11.900	131.900	28/29	Balkon
W 38	3. Obergeschoss	2	74,83	149.000	11.900	160.900	28/29	Balkon
W 39	3. Obergeschoss	3	86,17	170.000	11.900	181.900	28/29	Balkon
W 40	3. Obergeschoss	2	55,43	115.000	11.900	126.900	28/29	Balkon
W 41	3. Obergeschoss	3	92,46	189.000	11.900	200.900	28/29	Balkon
W 42	3. Obergeschoss	1	52,04	110.000	11.900	121.900	28/29	Balkon
W 43	3. Obergeschoss	3	83,72	175.000	11.900	186.900	28/29	Balkon
W 44	3. Obergeschoss	2	67,85	140.000	11.900	151.900	28/29	franz. Balkon
W 45	3. Obergeschoss	3	102,72	225.000	11.900	236.900	28/29	Balkon
W 46	3. Obergeschoss	3	102,51	239.000	11.900	250.900	28/29	Balkon
W 47	3. Obergeschoss	3	68,09	150.000	11.900	161.900	28/29	Balkon
W 48	3. Obergeschoss	3	90,17	205.000	11.900	216.900	28/29	Balkon
W 49	3. Obergeschoss	2	69,64	150.000	11.900	161.900	28/29	Balkon
W 50	Dachgeschoss	3	72,15	155.000	11.900	166.900	30/31	Balkon
W 51	Dachgeschoss	2	59,82	115.000	11.900	126.900	30/31	Balkon
W 52	Dachgeschoss	2	65,05	135.000	11.900	146.900	30/31	franz. Balkon
W 53	Dachgeschoss	3	81,59	155.000	11.900	166.900	30/31	Dachterrasse
W 54	Dachgeschoss	3	101,59	199.000	11.900	210.900	30/31	Dachterrasse
W 55	Dachgeschoss	1	35,58	80.000	11.900	91.900	30/31	franz. Balkon
W 56	Dachgeschoss	4	107,26	235.000	11.900	246.900	30/31	Balkon

Grundriss Beispiel 01

Wohnung 14

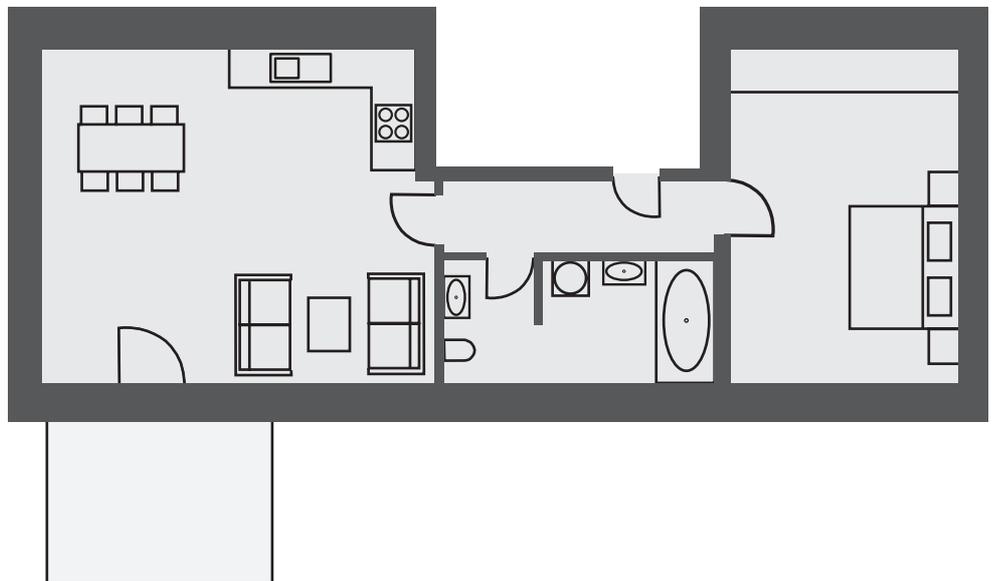
Flur	4,60 m ²
Wohnen	33,02 m ²
Bad	5,84 m ²
Balkon	50 % 4,17 m ²
Wohnfläche	47,63 m²



Grundriss Beispiel 02

Wohnung 36

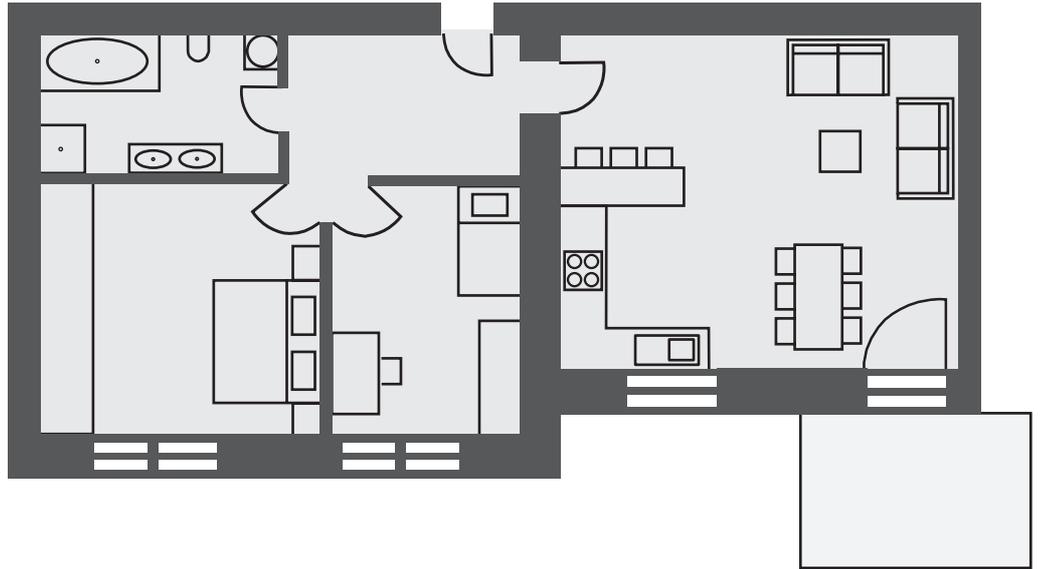
Flur	4,68 m ²
Wohnen	28,86 m ²
Kochen	4,51 m ²
Schlafen	19,31 m ²
Bad	7,93 m ²
Balkon	50 % 4,17 m ²
Wohnfläche	69,46 m²



Grundriss Beispiel 03

Wohnung 1

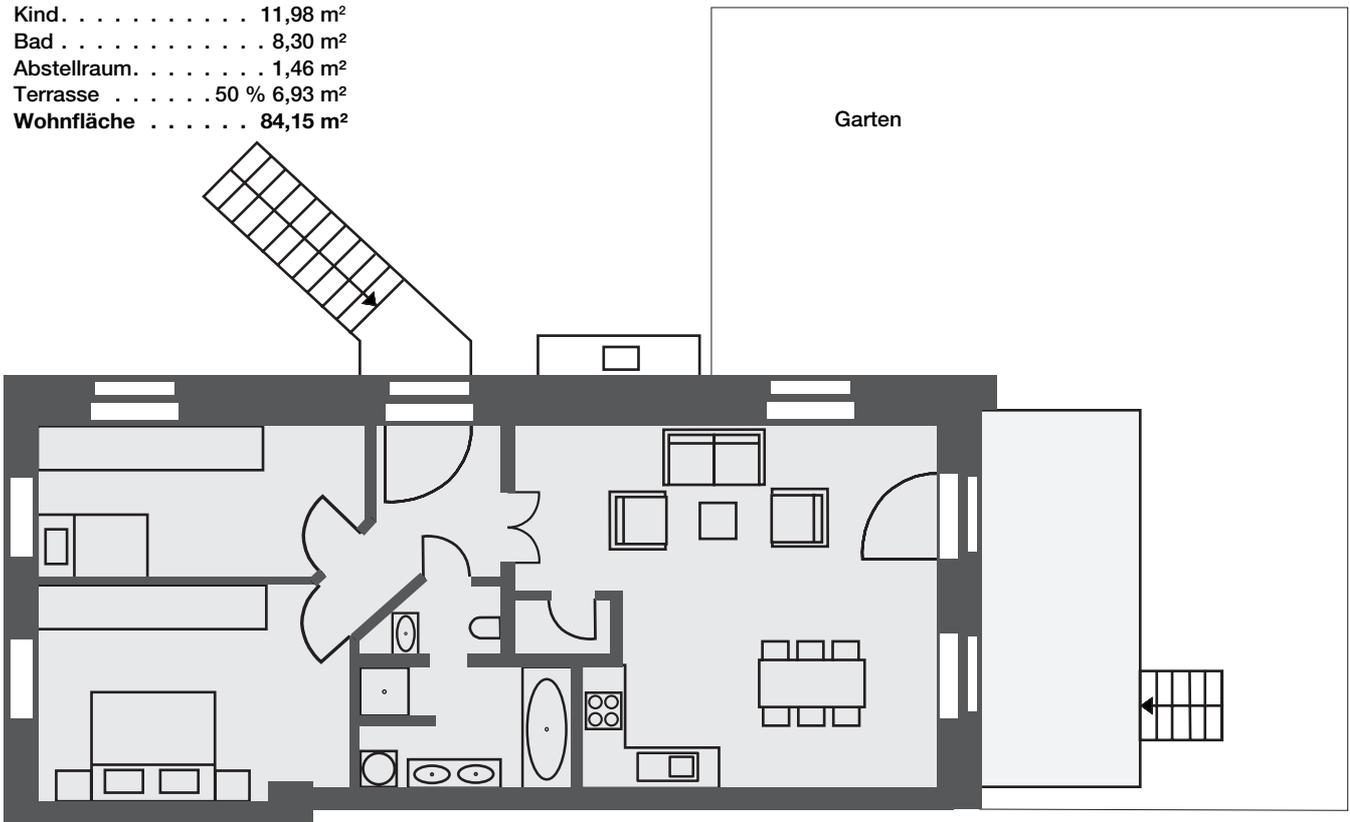
Flur	8,39 m ²
Wohnen	32,33 m ²
Eltern	16,79 m ²
Kind	11,85 m ²
Bad	7,22 m ²
Balkon	50 % 4,20 m ²
Wohnfläche	80,78 m²



Grundriss Beispiel 04

Wohnung 9

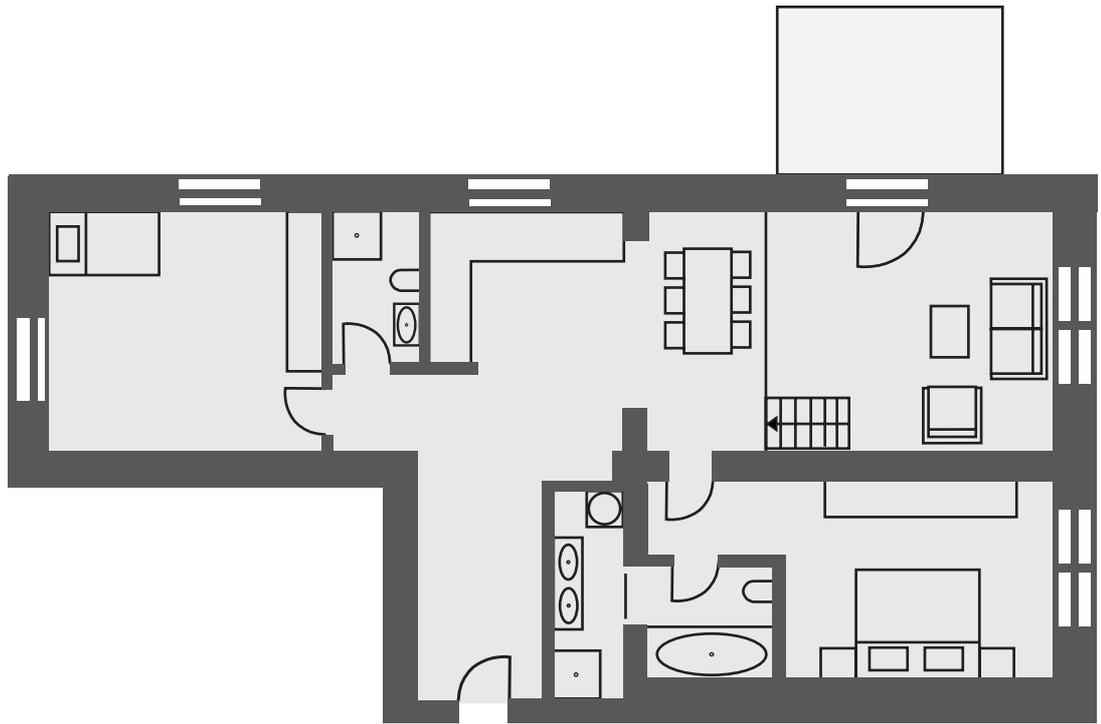
Flur	6,18 m ²
Wohnen	28,28 m ²
Kochen	5,10 m ²
Eltern	15,92 m ²
Kind	11,98 m ²
Bad	8,30 m ²
Abstellraum	1,46 m ²
Terrasse	50 % 6,93 m ²
Wohnfläche	84,15 m²



Grundriss Beispiel 05

Wohnung 24

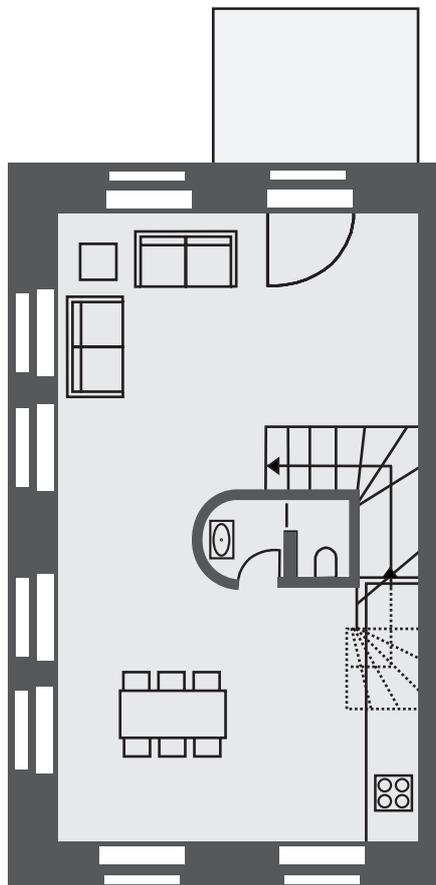
Flur	1,70 m ²
Diele	10,70 m ²
Wohnen.	15,98 m ²
Kochen	7,48 m ²
Eltern	15,71 m ²
Kind.	15,36 m ²
Galerie	7,03 m ²
Gäste-WC	3,35 m ²
Bad	7,14 m ²
Balkon50 % 4,17 m ²
Wohnfläche	88,62 m²



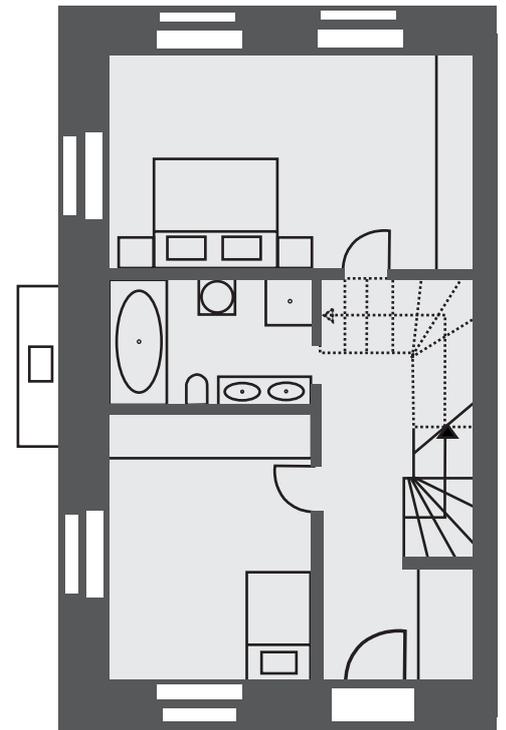
Grundriss Beispiel 06

Wohnung 22

Windfang	4,43 m ²
Flur	5,48 m ²
Wohnen.	42,76 m ²
Kochen	7,03 m ²
Eltern	19,05 m ²
Kind.	12,68 m ²
Gäste-WC	2,62 m ²
Bad	6,15 m ²
Balkon50 % 3,72 m ²
Wohnfläche	103,92 m²



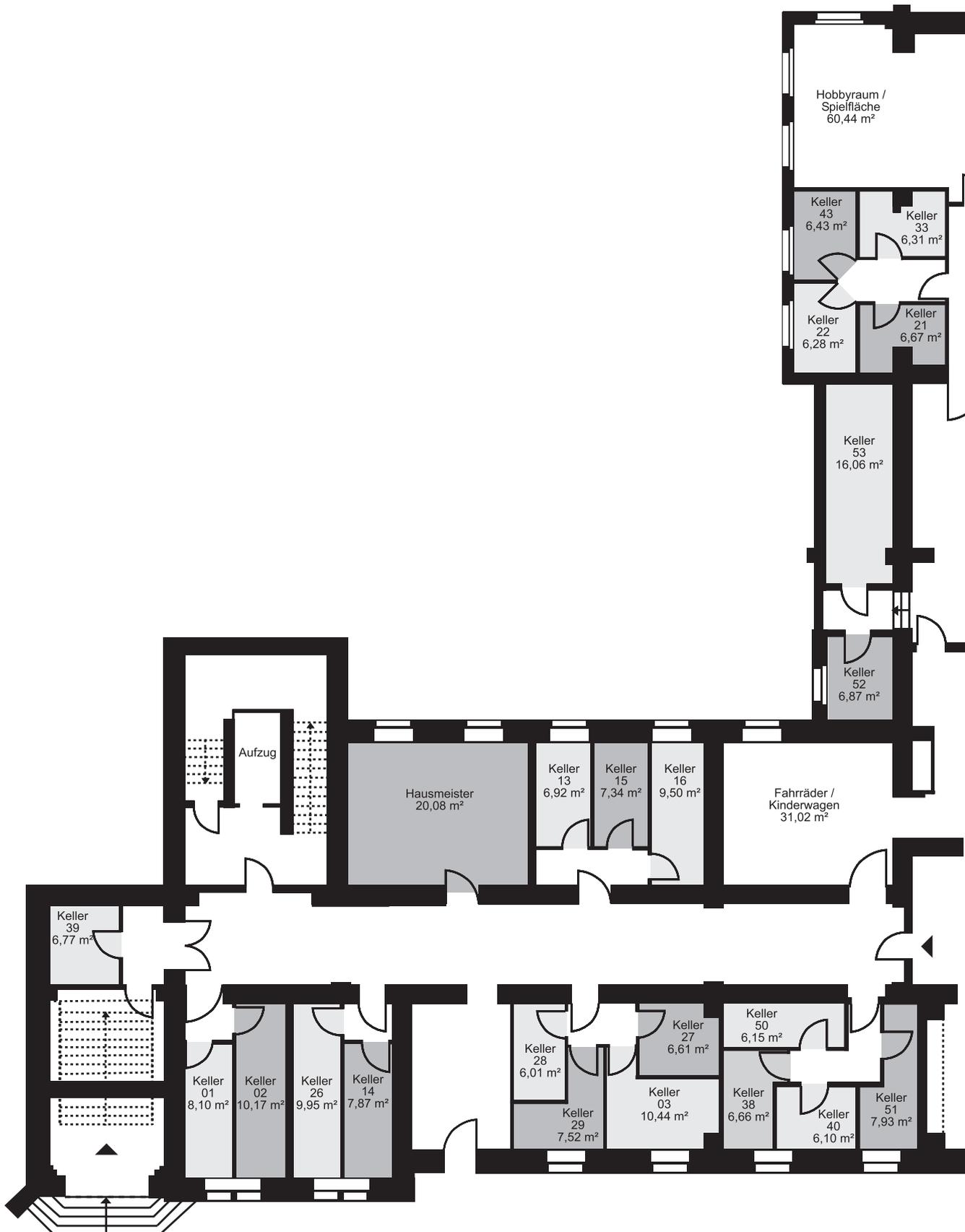
unten



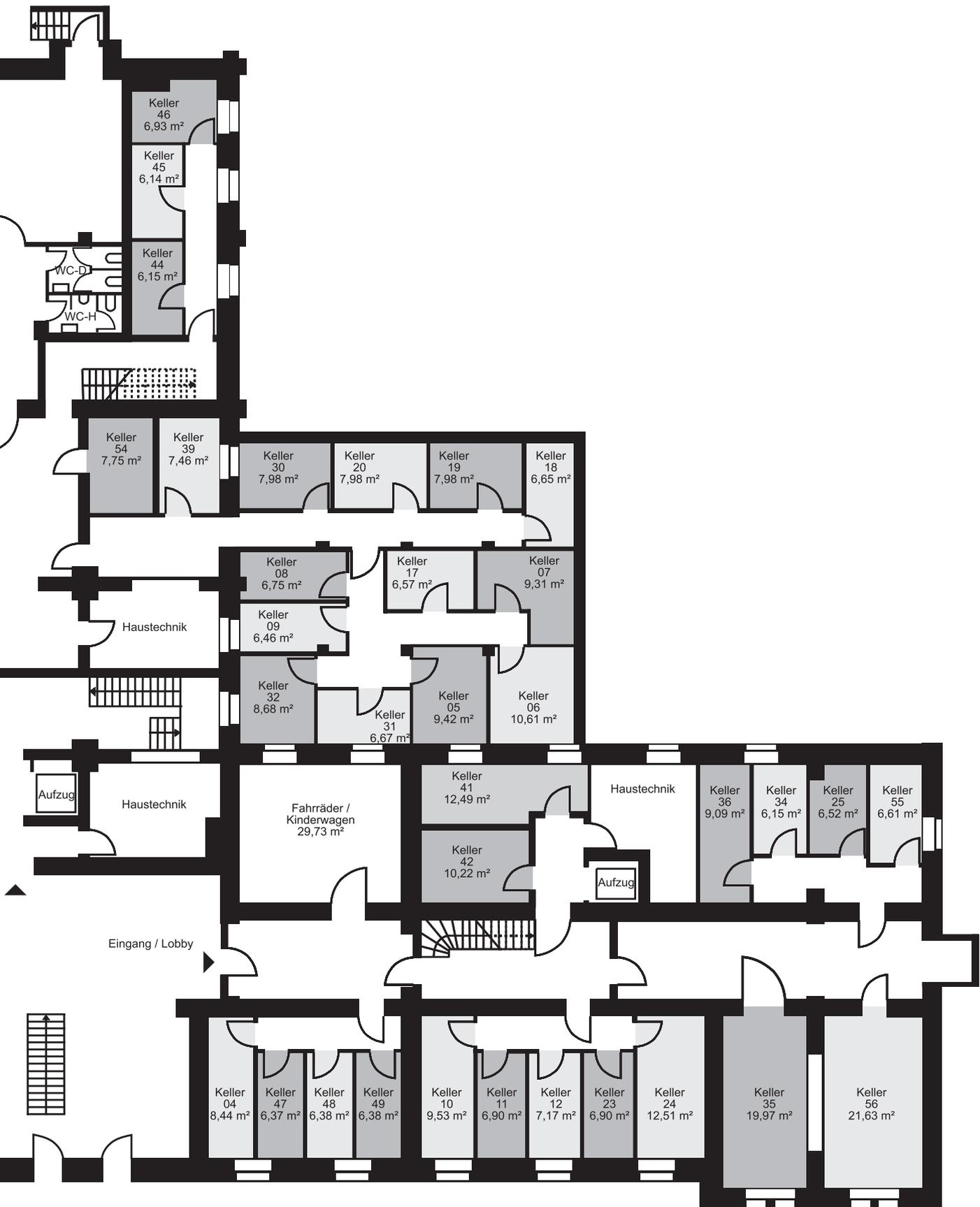
oben



Hauptgebäude Sockelgeschoss

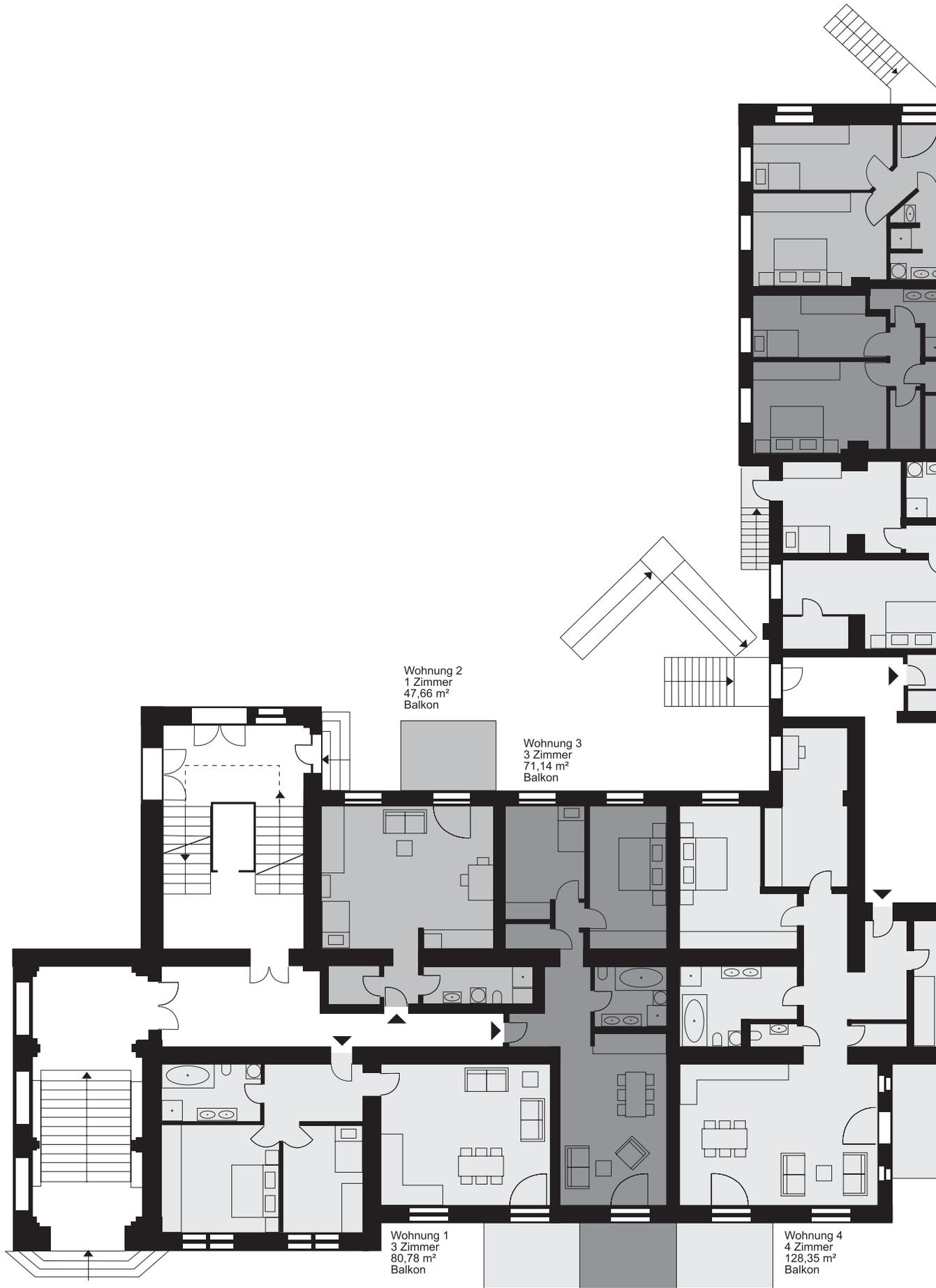


Grundrisse vorbehaltlich Statik, Haustechnik und evtl. Einwendungen durch die Denkmalschutzbehörden. Technisch bedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten!

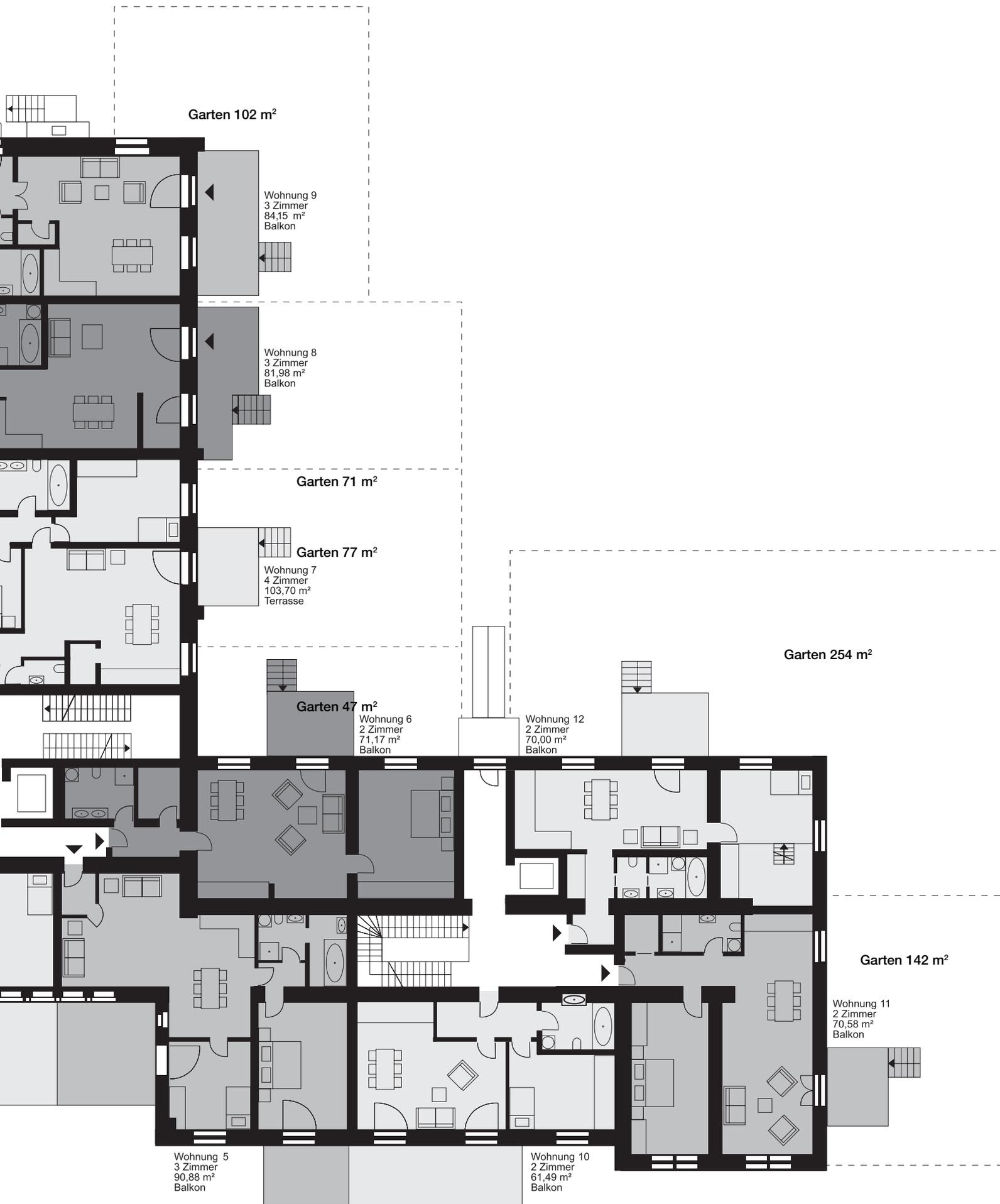


Maßstab ca. 1:200

Hauptgebäude Erdgeschoss



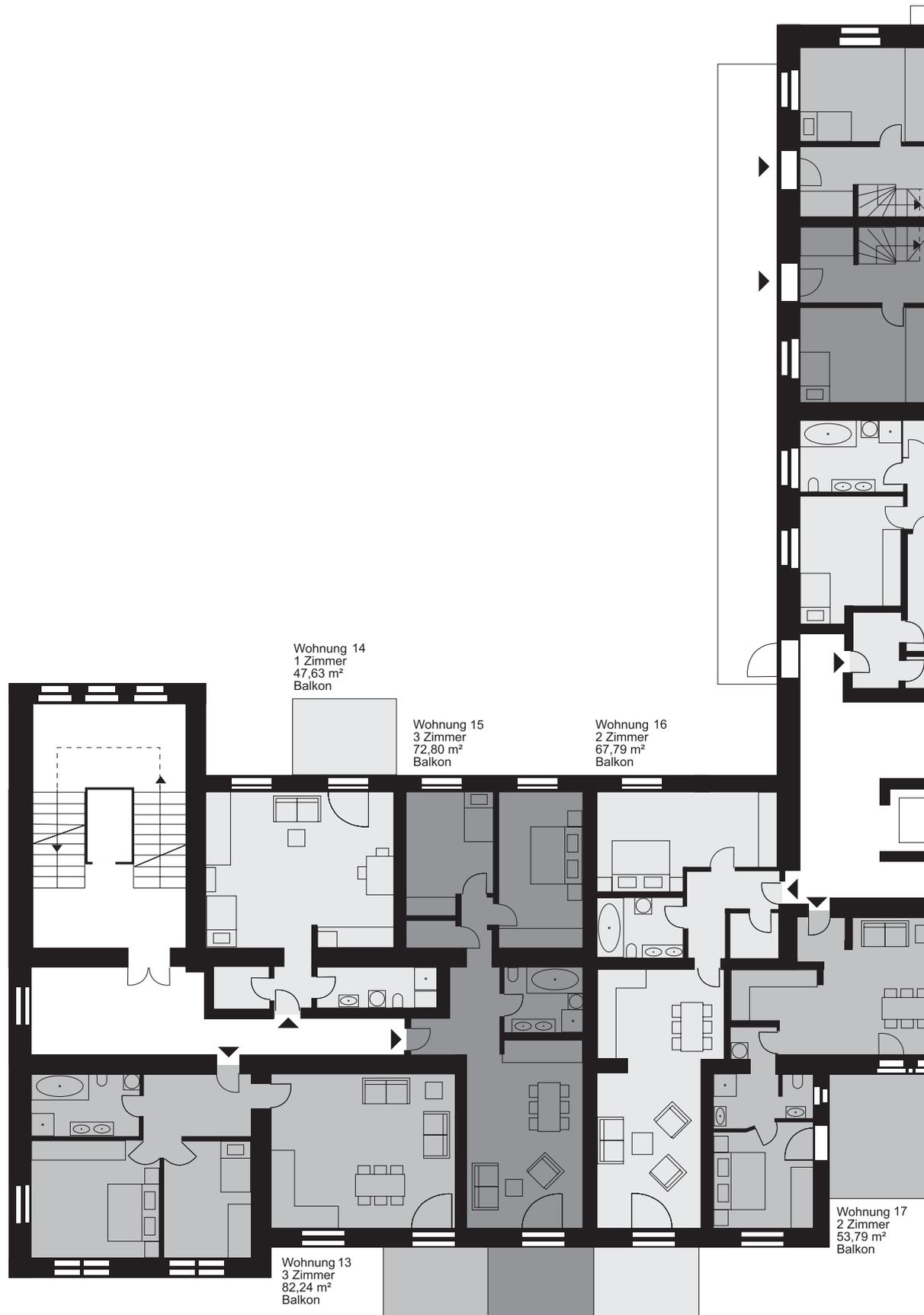
Grundrisse vorbehaltlich Statik, Haustechnik und evtl. Einwendungen durch die Denkmalschutzbehörden. Technisch bedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten!



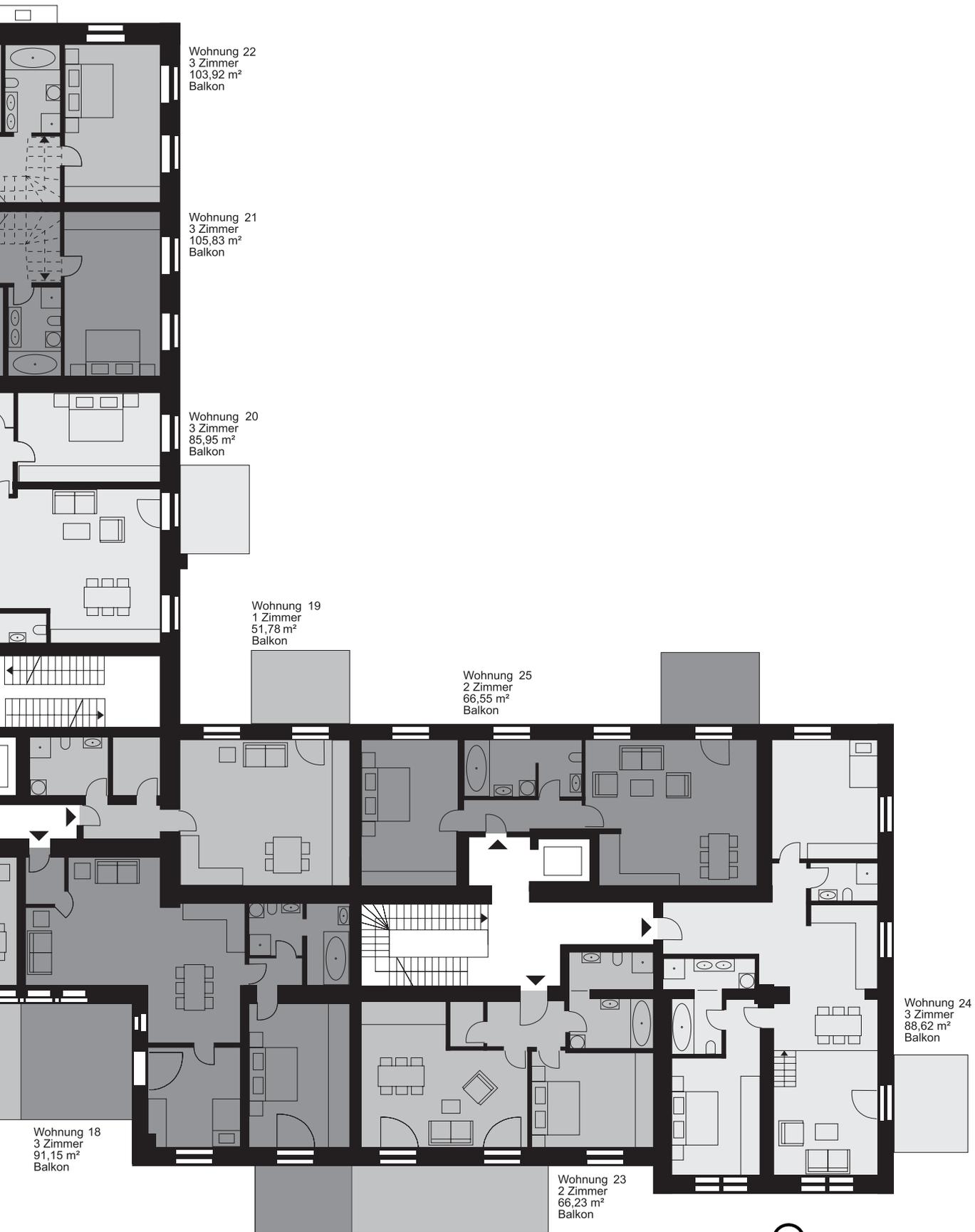
Maßstab ca. 1:200



Hauptgebäude 1. Obergeschoss

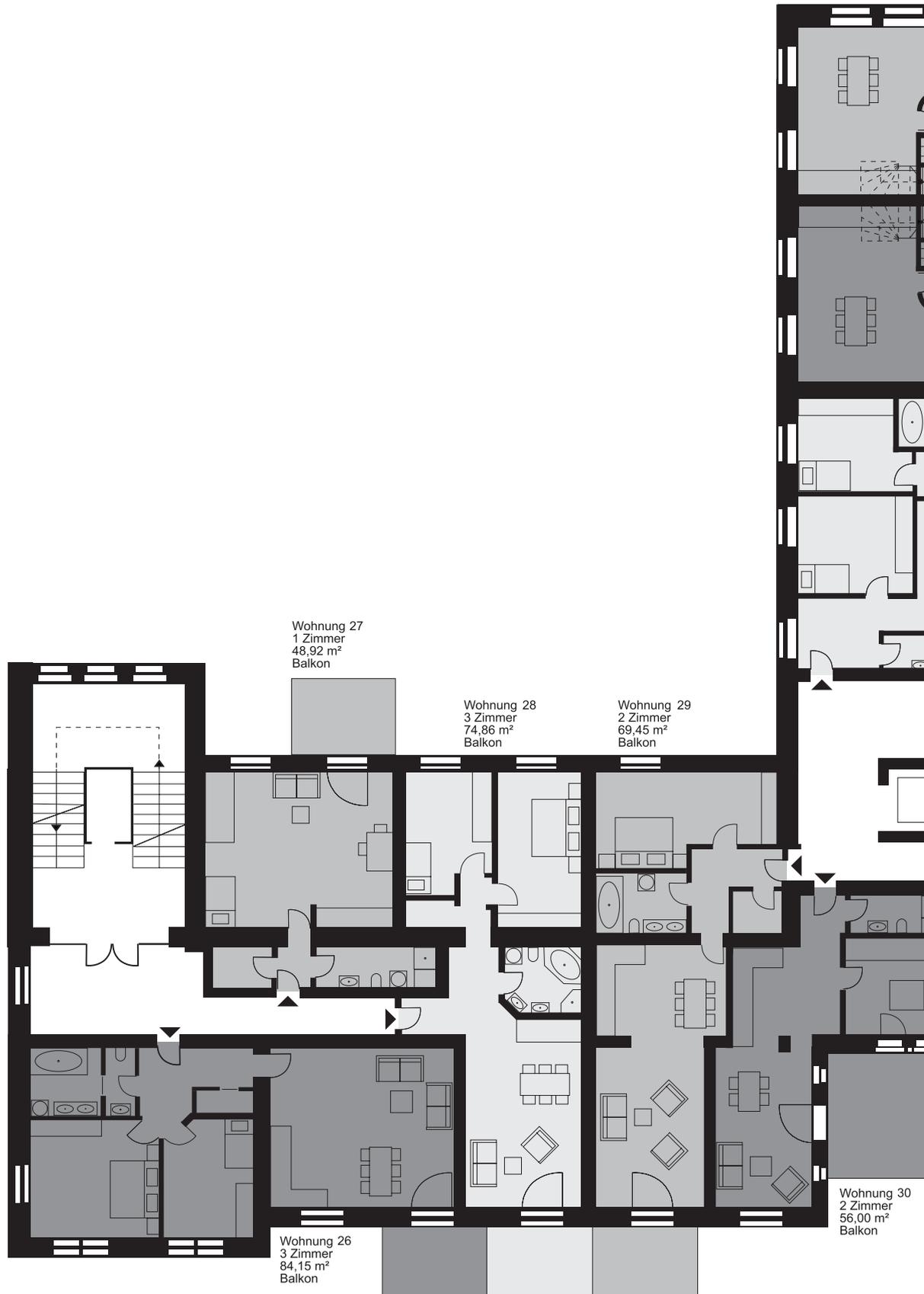


Grundrisse vorbehaltlich Statik, Haustechnik und evtl. Einwendungen durch die Denkmalschutzbehörden. Technisch bedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten!

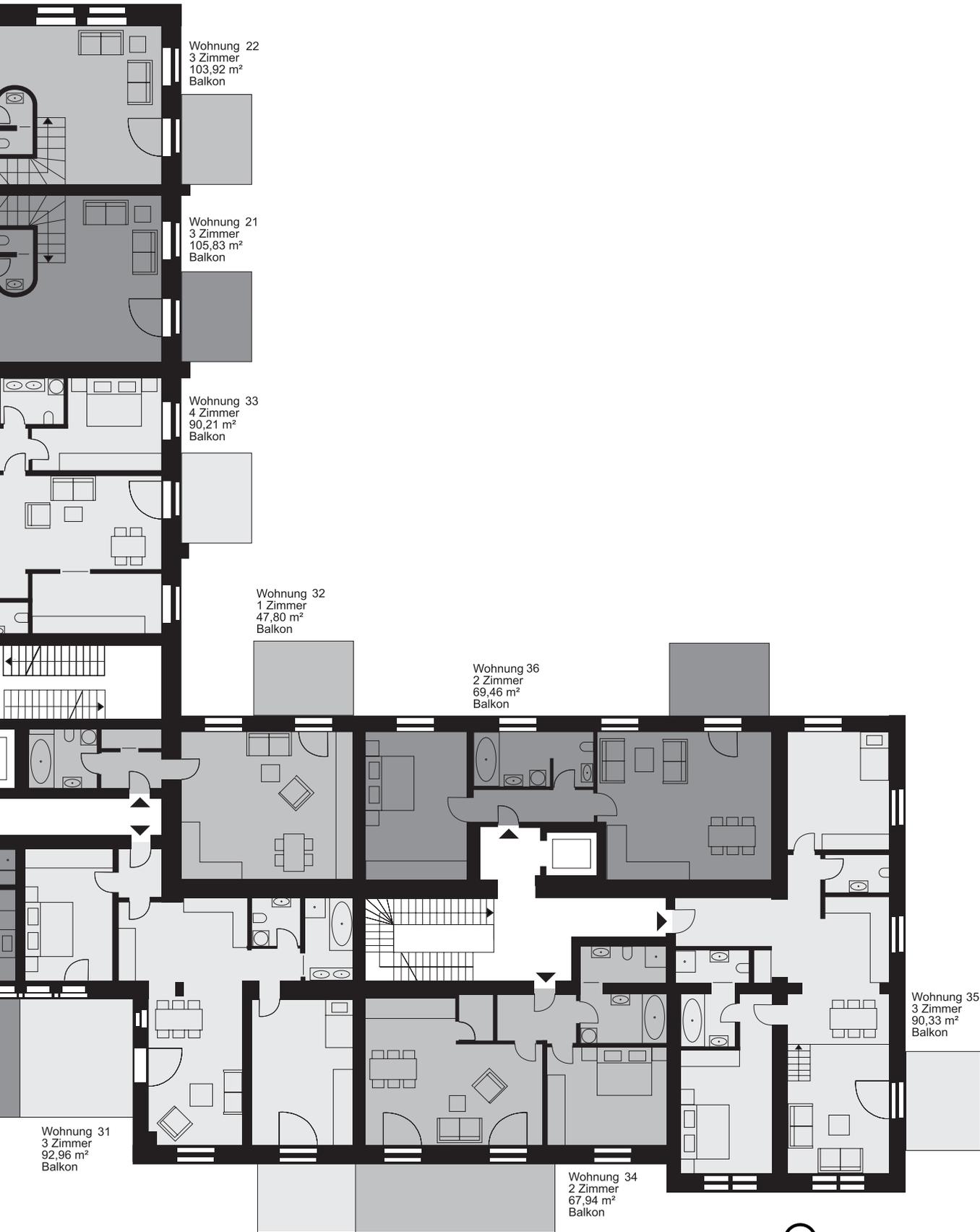


Maßstab ca. 1:200

Hauptgebäude 2. Obergeschoss

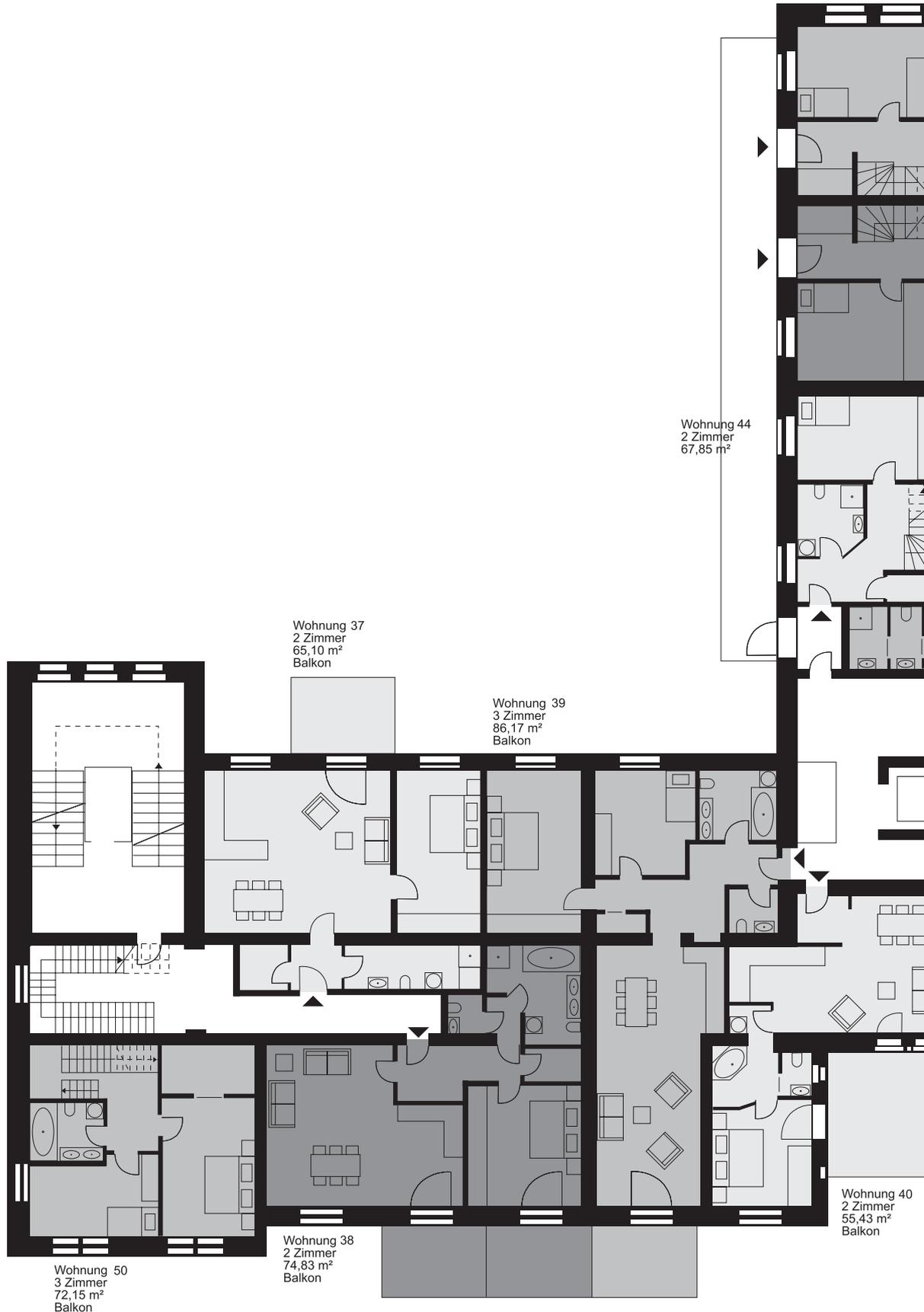


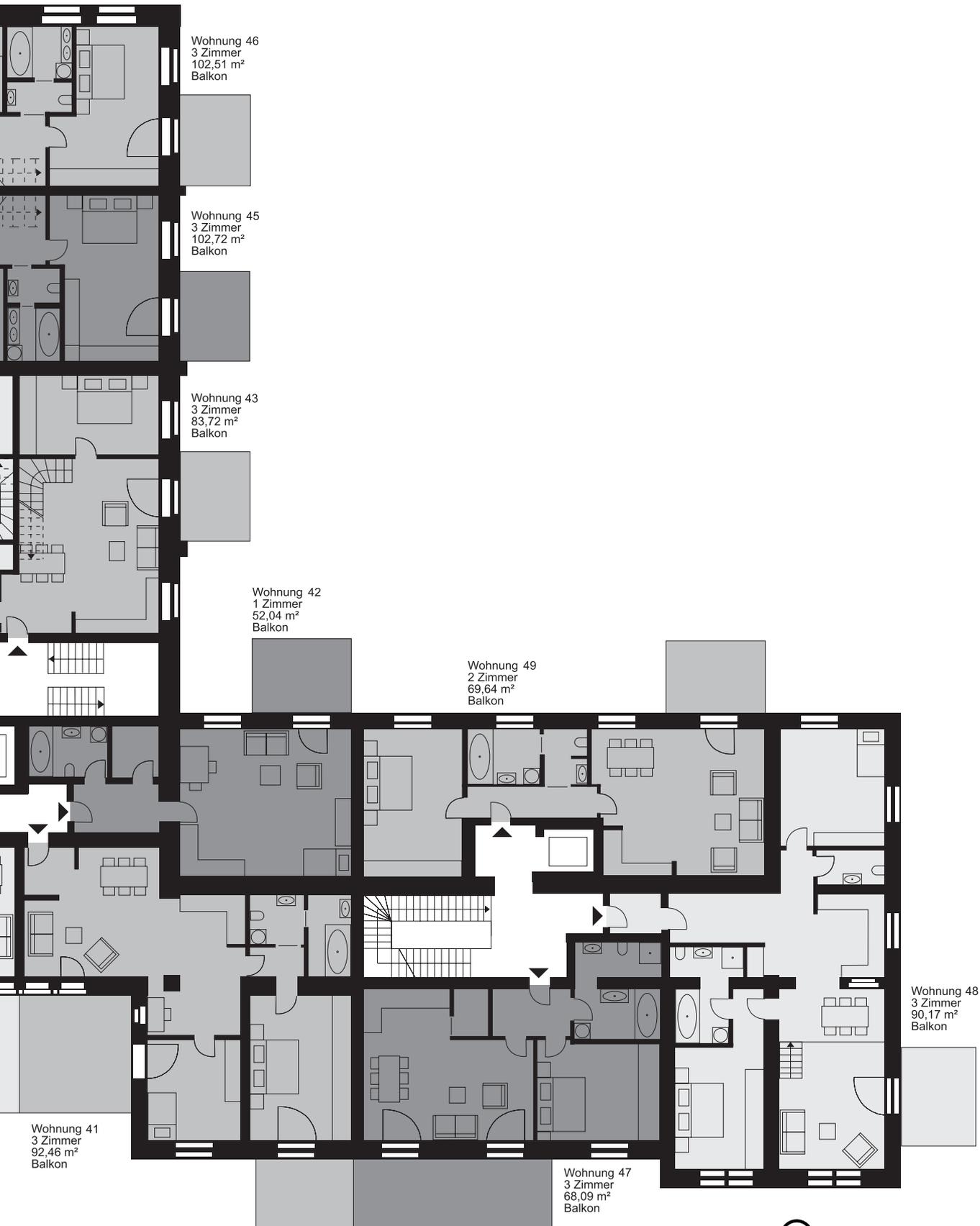
Grundrisse vorbehaltlich Statik, Haustechnik und evtl. Einwendungen durch die Denkmalschutzbehörden. Technisch bedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten!



Maßstab ca. 1:200

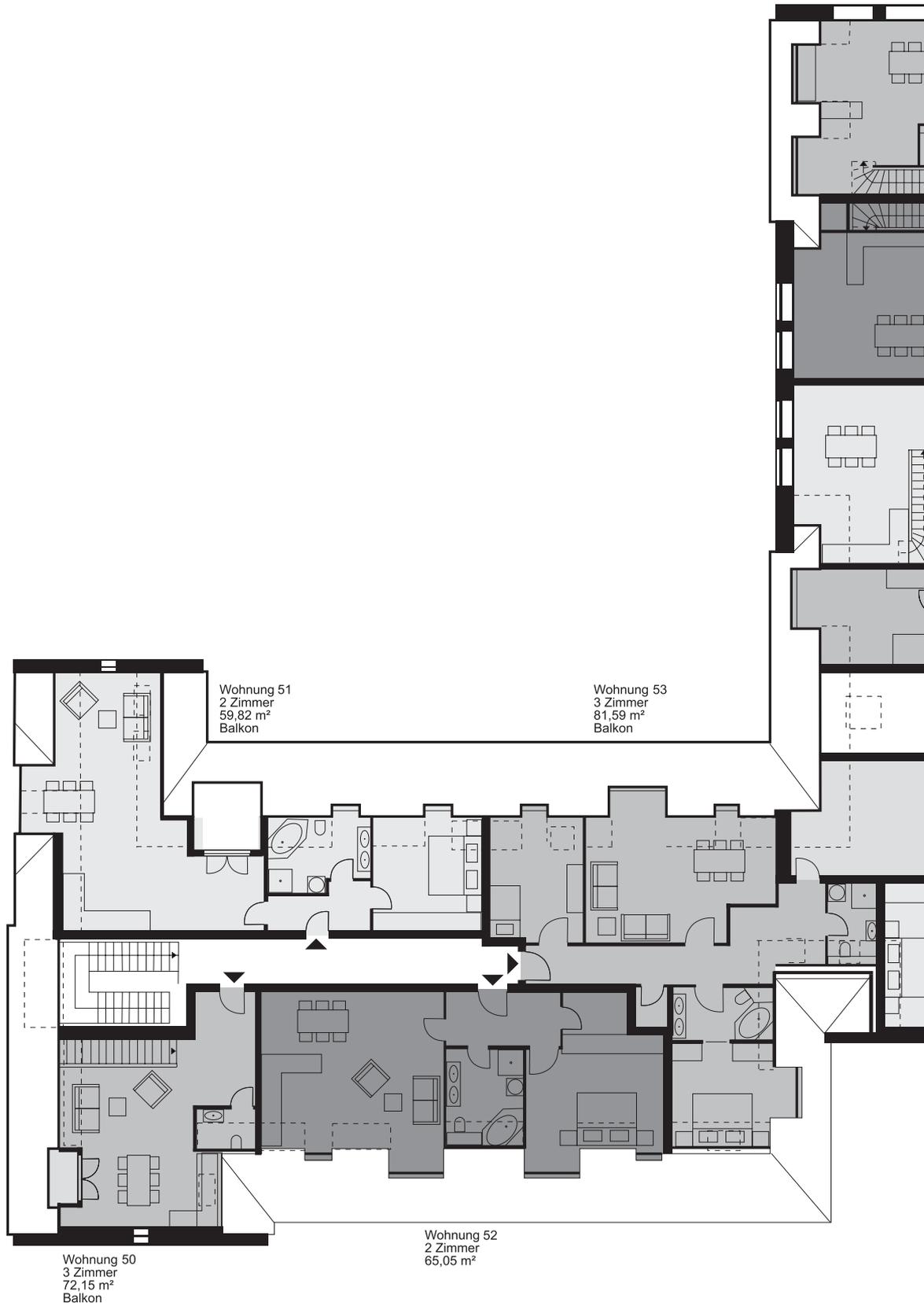
Hauptgebäude 3. Obergeschoss

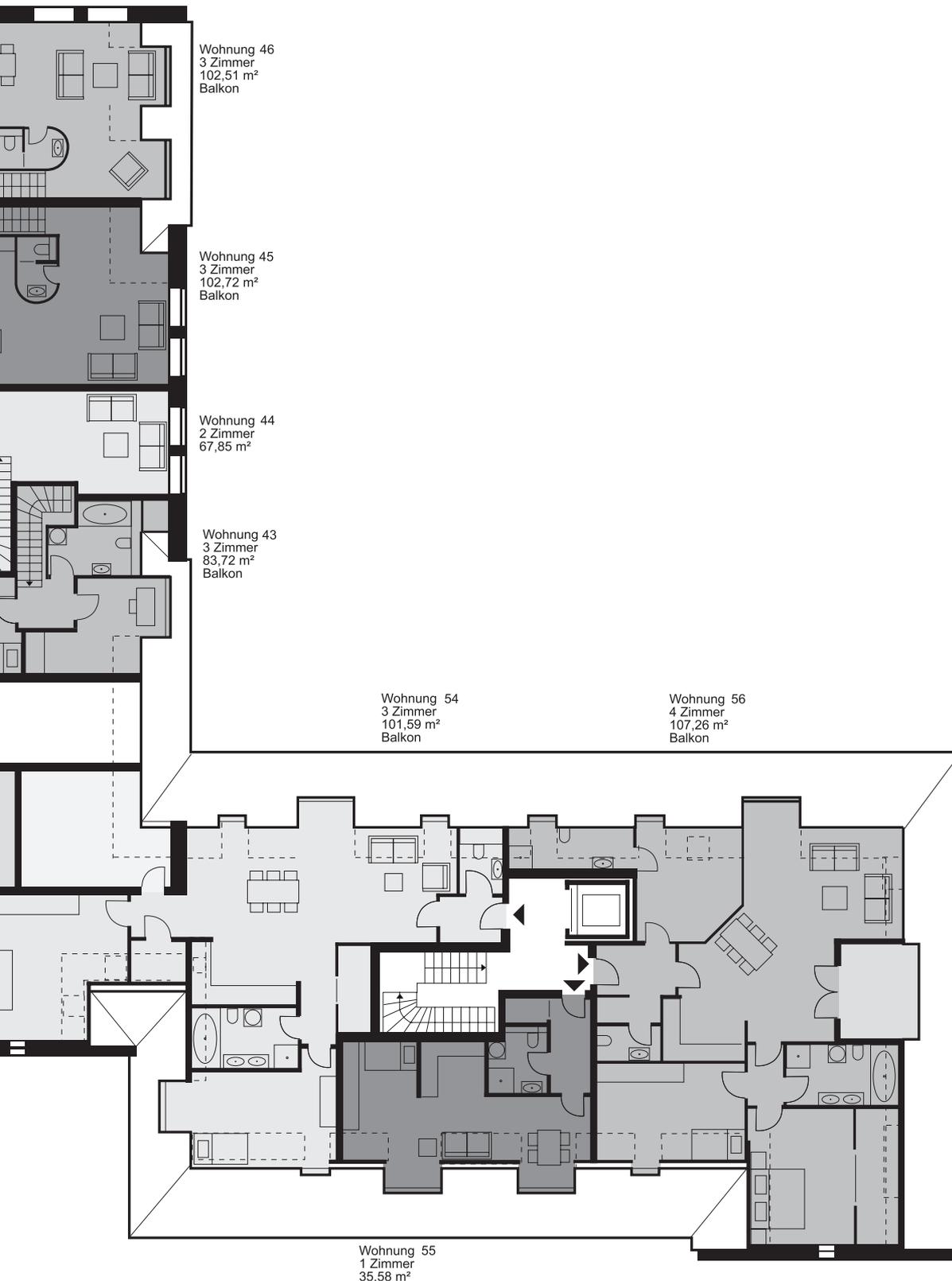




Maßstab ca. 1:200

Hauptgebäude Dachgeschoss





Maßstab ca. 1:200

Ihre Partner

Verkäufer: Bauunternehmung Tecklenburg GmbH

Die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH wurde 1878 gegründet. Hermann Tecklenburg übernahm das Unternehmen 1977 und führt es seither als Geschäftsführender Gesellschafter in der fünften Generation. Die Tecklenburg GmbH beschäftigt derzeit über 90 Mitarbeiter. Das Unternehmen bietet eine breite Palette von hochwertigen Dienstleistungen rund um die Bauabwicklung an, von der Grundstücksbeschaffung über die Bauplanung, Architektur, Statik und Erstellung bis zum Vertrieb. Der Gesamtbereich der Rohbauerstellung

interne und externe Qualitätskontrollen während der Bauphase garantiert. Eine Bestätigung dieser Qualitätskontrollen erfolgt durch den TÜV. Am 06.01.1997 wurde der Bauunternehmung Tecklenburg die Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001 ausgesprochen, seitdem wurde die Zertifizierung jährlich erfolgreich bestätigt. Die Tecklenburg GmbH schreibt seit ihrer Gründung „schwarze Zahlen“ und verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 511.000 Euro. Das Eigenkapital per 31.12.2004 beträgt EUR 5,1 Mio.



inklusive Verblendung erfolgt durch eigene Arbeitnehmer, die weiterführenden Gewerke werden mit Partnerfirmen abgewickelt.

Der Schwerpunkt der Tecklenburg GmbH liegt im Bau von Wohnwirtschaftlichen Immobilien, Gewerbeimmobilien – hier speziell SB Märkte für führende deutsche Lebensmittelhersteller -, Kindergärten, Wohnstätten für behinderte Menschen und Alten- und Pflegeheimen. Für das Segment der Kindergärten und Wohnimmobilien entwickelte die Tecklenburg GmbH 1994 als einer der ersten Bauträger in NRW ein „Investorenmodell“, mittels dessen sowohl private als auch institutionelle Anleger schlüsselfertig erstellte und mit langfristigen Mietverträgen ausgestattete Objekte erwerben können. Das hohe Qualitätsniveau der Leistungen der Tecklenburg GmbH wird durch

Konzeption und Vertrieb: Vivacon AG

Der Grundstein der Vivacon AG wurde 1928 von der „Vogtländischen Baugesellschaft mbH“ in Plauen, Sachsen, gelegt. Die Philosophie des Unternehmens war schon damals innovativ und zukunftsweisend: bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Die Philosophie ist bis heute Grundlage der Arbeit der Vivacon AG.

Die Vivacon AG erwirbt und modernisiert überwiegend unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude in besten Lagen. Im Gegensatz zu ihren Mitbewerbern veräußert die Vivacon AG die Wohnungen im Erbbaurecht. Die Wohnungskaufpreise reduzieren sich so um die anteiligen Grundstückskosten. Ein Konzept, von dem viele profitieren. Vor-Ort-Teams bieten vor und während der Privatisierung eine einge-

hende Beratung und einen umfassenden Service. Der Aufbau einer kostenorientierten und transparenten Verwaltung gewährleistet niedrige Nebenkosten in der Folgezeit. Ob bei Kunden oder Geschäftspartnern: Kurze Kommunikationswege und flache Hierarchien sorgen für effiziente Abläufe und somit für ein Höchstmaß an Kundenzufriedenheit. Die Vivacon AG ist unter der Handelsregisternummer HRB 34894 beim Amtsgerichts Köln eingetragen. Das Grundkapital beträgt EUR 19,2 Mio. Die Vivacon AG bilanziert bereits heute nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Das Eigenkapital der Gesellschaft

petenz besitzt die ALIA GmbH darüber hinaus in der Betreuung und Beratung rund um denkmalrechtliche, baubehördliche und kommunale Vorschriften, steuerliche Verfahren und Zuschüsse.

Das sensible Einfügen des Neuen bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am alten Bestand ist eine Aufgabe, der ALIA sich mit größter Sorgfalt verschrieben hat. Auf das harmonische Miteinander von alter und neuer Substanz legen die Architekten von ALIA ein ebenso großes Augenmerk wie auf eine frühzeitige Einbeziehung der Denkmalbehör-



nach IAS belief sich zum 31.12.2005 auf ca. EUR 94 Mio. Seit dem 21.12.2001 ist die Aktie der Vivacon AG an der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Wertpapierkennnummer 604891 notiert. Seit Dezember 2004 befindet sich die Aktie im S-Dax.

Die Architekten: ALIA Architektur und Denkmalpflege GmbH
Die ALIA Architektur und Denkmalpflege GmbH in St. Augustin wurde 1998 gegründet. Das Architekturbüro hat sich auf die Sanierung und Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden spezialisiert. Das Leistungsspektrum von ALIA reicht von der Bewertung historischer Bausubstanz über Kalkulation, Planung und Entwurf bis hin zur Durchführung aller Sanierungs- und Baumaßnahmen. Besondere Kom-

den und Ämter und den Dialog mit Bauherr und Partnern. So wird ein ganzheitliches und nutzungsorientiertes Gesamtergebnis gewährleistet, das für die Beteiligten wirtschaftlich wie gestalterisch befriedigend ist. Zu den Referenzen von ALIA gehören z.B. die Niederpleiser Mühle in St. Augustin, das Wasserschlosschen Birlinghoven und das Dreigiebelhaus in Hennef.

Referenzen:

- Straelener Hof, Straelen, Tecklenburg (1)*
- Arkadien, Wesel, Tecklenburg (2)*
- Grand Living, Bad Nauheim, Vivacon AG (3)*
- Villa St. Gertraudt, Berlin, Vivacon AG (4)*
- Wasserschlosschen Birlinghoven, ALIA (5)*

Erbbaurecht – die kluge Alternative

Auf dem Grundstück des Kloster Geistingen, Hennef, wird ein Erbbaurecht bestellt. Diese Vorgehensweise wurde bewusst gewählt, denn Sie bietet gegenüber dem Kauf von Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten mit Grundstücksanteilen zusätzliche Vorteile. Bei einer Investition im Erbbaurecht entfällt die Zahlung des Grundstückskaufpreises während der Erwerbsphase. Die Immobilieninvestition führt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger durch die Zahlung eines niedrigen Erbbauzins zu einer äußerst günstigen Grundstücksfinanzierung.

Das „Erbbaurecht“ erlebt zu Recht eine Renaissance und wird europaweit als günstige Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum in den letzten Jahren erfolgreich angewendet. Für das Erbbaurecht wird bei Eintragung in das Grundbuch ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht; das auf ihm errichtete Bauwerk ist Eigentum des Erbbauberechtigten und nicht des Grundstückseigentümers, solange das Erbbaurecht besteht. Die Besonderheiten und Vorteile des Erbbaurechtes können in Kurzform wie folgt zusammengefasst werden:

Für Kapitalanleger entspricht die Immobilieninvestition im Erbbaurecht der Zielsetzung einer steuerlichen Optimierung. Da ein Grundstück steuerlich kein abnutzbares Wirtschaftsgut darstellt, gibt es für die Anschaffungskosten des Grundstücks keine steuerlichen Abschreibungen. Der Kauf eines Grundstücks oder eines ideellen Anteils an Grund und Boden bindet zusätzliches Kapital, ohne dass dem steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gegenüberstehen. Durch den Erwerb im Erbbaurecht wird der Kaufpreis für die Wohnung in voller Höhe Bemessungsgrundlage für die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Ferner stellen die Erbpachtzinsen steuerlich gesehen Werbungskosten dar und sind somit wie Darlehenszinsen als Finanzierungskosten in voller Höhe absetzbar. Das Erbbaurecht stellt somit wirtschaftlich und steuerlich eine günstige Form der Immobilienfinanzierung dar. Der



Kaufpreis einer Wohnung reduziert sich um den Grundstücksanteil. Da der jährliche Erbbauzins üblicherweise ca. 4% bis 5% des Grundstückswertes beträgt, lagen die Erbbauzinsen in den letzten 25 Jahren regelmäßig unter den üblichen langfristigen Hypothekenzinsen. Die langfristigen Hypothekenzinsen schwankten in den letzten 25 Jahren zwischen bis zu 10,89% und ca. bis zu 4,39% p. a. (Quelle: Deutsche Bundesbank, Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf zehn Jahre, Effektivzins, Obergrenze der Streubreite).

Statt Darlehenszinsen an eine finanzierende Bank zu zahlen, leistet der Erwerber die Erbpachtzinsen an den Grundstückseigentümer. Der Erwerber profitiert insbesondere in den ersten Jahren von dem Zinsvorteil, wenn die Erbbauzinsen geringer als die Hypothekenzinsen sind. Wegen der aktuellen Hypothekenzinsen sollte sich der Erwerber vor seiner Kaufentscheidung an eine Bank wenden. Auch die Kaufpreisfinanzierung der Wohnung auf einem Erbpachtgrundstück ist heute bankenüblich und beinhaltet alle Sicherheiten zugunsten des Erwerbers wie beim Grundstückserwerb im Volleigentum. Die Anwendung von Erbbaurechtsverfahren ist besonders für Mehrfamilienhäuser und große Wohnanlagen geeignet.

Ein Wohnungseigentümer beispielsweise im dritten Geschoss hat im Prinzip wenig Interesse, das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, mit zu erwerben. Der Erbbaurechtsvertrag läuft 198 Jahre und kann im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer verlängert werden. Die langfristige Nutzung des Grundstücks ist damit genauso gewährleistet wie beim Kauf. Die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem regelt der Erbbaurechtsvertrag. Sollte der Wohnungseigentümer bzw. seine Erben das Erbbaurecht bei Ablauf der Vertragsdauer nicht

verlängern wollen, so ist der jeweilige Grundstückseigentümer gem. Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, das Bauwerk, d. h. die Wohnung des Erbbauberechtigten zu 100% des dann gültigen Verkehrswertes zu erwerben.

Die Maximierung der wirtschaftlichen Vorteile, Beispiel: Kaufpreis EUR 2.050,- /m² Wfl.

	Anbieter	Vivacon AG	Fazit
Investition:	EUR 200.000,-	EUR 200.000,-	
./ anteiliges Grundstück 20 %	EUR 40.000,-	EUR 0,-	
Abschreibungsgrundlage	EUR 160.000,-	EUR 200.000,-	ca. 25 % höhere Abschreibungsgrundlage
Altbauanteil (z.B. 30 %)			
(AfA 2,5 %)	EUR 48.000,-	EUR 60.000,-	
Herstellungskosten (z.B. 70 %)			
(AfA 8 x 9 % / 4 x 7 %)	EUR 112.000,-	EUR 140.000,-	
erworbene Wfl.	78 m ²	97 m ²	ca. 25 % mehr Fläche
Miete EUR 6,50 / m ² Wfl.	EUR 507,-	EUR 631,-	
./ Erbbauzins EUR 0,63 / m ² Wfl.	EUR 0,-	EUR 61,-	
Mieteinnahmen p.M.	EUR 507,-	EUR 570,-	ca. 13 % mehr Miete

Chancen und Risiken

1. Allgemeine Objektchancen und -Risiken

Bei einer Investition in eine Immobilie handelt es sich um eine Investition im unternehmerischen Bereich, die generell mit dem Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung behaftet ist, aber auch die Chance einer Vermögensmehrung bietet. Immobilieneigentum unterliegt den für Grundbesitz geltenden üblichen Chancen und Risiken. Insbesondere kann nicht als sicher unterstellt werden, dass der Anleger zum Zeitpunkt des Verkaufes seiner Immobilie eine Wertsteigerung realisieren kann. Die Entwicklung zeigt aber, dass sich in der Bundesrepublik Deutschland die Preise für Immobilien in den vergangenen 50 Jahren fast ununterbrochen erhöht haben. Damit zählen Immobilien zu den stabilsten Vermögensanlagen. Bei Immobilien, die bedarfsgerecht geplant werden, besteht eine gute Chance langfristig eine Wertsteigerungschance zu realisieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Immobilie durch einen ausgewählten Standort, eine funktionsgerechte Architektur, eine solide Bausubstanz und eine fachgerechte Modernisierung auszeichnet. Diese Kriterien sind sowohl für eine dauerhafte Vermietbarkeit als auch für günstige Wiederverkaufschancen unverzichtbar. Die Investition in eine Immobilie sollte daher immer als längerfristige Geldanlage gesehen werden. Die Wiederverkaufschancen von Eigentumswohnungen können dadurch eingeschränkt sein, dass sie sich in vielgeschossigen Großwohnanlagen (z.B. Hochhäusern) befinden, so dass ein Wiederverkaufswert ggf. nur mit einem Preisabschlag möglich sein kann.

2. Grundstücksverhältnisse und Modernisierungsbeginn

Das Erbbaurechtsgrundstück Kloster Geistingen befindet sich auf einem ca. 8.000 m² großen Flurstück.

Erbbaurechtsgeberin ist die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH. Das Ensemble besteht aus einem viergeschossigen Gebäudekomplex. Nach Sanierung befinden sich ca. 56 Wohnungen im Klostergebäude.

Die Sanierung wird vom Verkäufer, Tecklenburg GmbH übernommen. Dieses Bauunternehmen hat in seiner 125 jährigen Geschichte, insbesondere Erfahrungen im Bereich der Revitalisierung von Baudenkmälern gesammelt. Die Sanierung wird teils mit eigenen Angestellten, teils mit beauftragten Partnerunternehmen, erfolgen. Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im Herbst 2006 begonnen. Vorbehaltlich witterungsbedingter Schlechtwetterlagen, behördlicher Auflagen und / oder höherer Gewalt, sollen die Arbeiten im Herbst 2007 abgeschlossen sein.

Am Gebäude werden beim Zentralnotariat in Köln Wohnungserbbaurechte bestellt. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen eines sogenannten Maßnahmekataloges mit dem rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt. Für die Modernisierung sind eine Baugenehmigung sowie eine Genehmigung der Denkmalbehörde erforderlich, die jedoch noch nicht vorliegen. Die zusätzlich für die Förderung nach §§ 7 i/10 f EstG erforderliche Bescheinigung der Denkmalbehörde wird erst nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme erteilt. Die Modernisierung wurde mit den zuständigen Ämtern vorbesprochen. Die Initiatoren gehen von der planmäßigen Genehmigung aus. Sollten die Behörden sich wider erwarten gegen die geplante Modernisierung entscheiden, übernehmen die Initiatoren hierfür keine Haftung. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

3. Bau-, Sanierungs- und Modernisierungskostenrisiko

Das Baukostenrisiko liegt bei vorliegendem Angebot beim Bauträger/Verkäufer und nicht beim Investor. Dennoch besteht für den Erwerber das Risiko, dass der Bauträger/Verkäufer ausfällt und/oder sich sonstige unvorhersehbare Verzögerungen (z. B. Streik oder höhere Gewalt) ergeben. Im Falle der Insolvenz des Bauträgers/Verkäufers sind die Erwerbsnebenkosten (z. B. Notar- und Gerichtskosten) nicht durch die Sicherungsregelungen der Makler- und Bauträgerverordnung abgesichert.

Die Baufertigstellung ist für Herbst 2007 vorgesehen. Es können sich jedoch nicht vorhersehbare Bauzeitverzögerungen ergeben, die zu höheren Bereitstellungs- und Bauzeitinsen des Investors führen. Der Verkäufer ist gegenüber dem Investor nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen des Kaufvertrages nur dann zum Schadensersatz verpflichtet, wenn solche Bauzeitverzögerungen auf ein Verschulden des Verkäufers zurückzuführen sind. Sofern sich

jedoch nach Abschluss der vertragsgemäßen Fertigstellung unerwarteter Weise Schäden ergeben sollten und die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist bzw. der Bauträger/Verkäufer ausfällt, sind diese gegebenenfalls zuzüglich von den Käufern zu finanzieren. Sofern die bis dahin gebildete Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, würde dies zu einer möglichen finanziellen Inanspruchnahme der Miteigentümer führen. Die gleiche Folge würde sich bei Großreparaturen in zukünftigen Jahren ergeben.

4. Erläuterung der Investitionskosten

Das Denkmalensemble Klosters Geistingen, mit voraussichtlich 56 Wohnungen, wird als frei finanziertes Modernisierungsvorhaben abgewickelt. Der im notariellen Kaufangebot vereinbarte Kaufpreis ist ein Festpreis. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen können nach Maßgabe und unter im Einzelnen im Kaufvertrag geregelten Voraussetzungen Änderungen der Teilungserklärung erforderlich werden, die das Flächenmaß der Eigentumswohnungen ändern. Eine solche Änderung des Flächenmaßes ist ohne Auswirkung auf den Festpreis. Der Kaufpreis umfasst die Kosten für

- die schlüsselfertige Errichtung des Kaufgegenstandes gemäß Teilungserklärung und Baubeschreibung einschließlich Nebenkosten,
- die Architekten- und Fachingenieurgebühren,
- die Genehmigungsgebühren,
- etwaige Vermessungs-, Erschließungs- und Anschlußkosten,
- die Sicherung des Mietpools – soweit dieser von den Erwerbern eingerichtet wird – durch eine Bankbürgschaft sowie
- die bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV anfallenden Kosten
- sowie die Kosten für die individuelle Abnahme des Sondereigentums durch den TÜV Rheinland.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Beurkundungs- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer und Kosten für etwaige Sonder- und Änderungswünsche. Die Notar- und Grundbuchgebühren betragen rd. 1,7 % (brutto) bezogen auf den Kaufpreis; diese Kosten werden unmittelbar mit dem Erwerber abgerechnet und können über- als auch unterschritten werden. Die Grunderwerbsteuer beträgt derzeit 3,5 %



bezogen auf den Kaufpreis. Wird der Kaufpreis fremdfinanziert, so sind auch die dadurch entstehenden Kosten (z. B. Darlehens-, eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen, Datum, Bearbeitungsgebühr) und alle sonstigen Geldbeschaffungskosten durch den Käufer zu tragen. Weiterhin sind im Kaufpreis auch etwaige Gebühren von Rechtsanwälten, Vermittlern, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die durch den Käufer beauftragt wurden, nicht enthalten.

5. Abwicklung des Wohnungskaufes

Kaufinteressenten, die sich entschlossen haben, eine oder mehrere Eigentumswohnungen im Kloster Geistingen zu erwerben, teilen dies Ihrem Berater mit, der dann einen verbindlichen Kaufauftrag über die betreffende(n) Wohnung(en) aufnimmt und diesen an die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH weiterleiten wird. Vorher sollte die Klärung der Finanzierung erfolgt sein.

Die Vivacon AG wird als Vertriebskoordinator nach Beauftragung durch den Käufer die Versendung des kostenpflichtigen Kaufangebotes durch den Notar veranlassen und dieses dem Käufer zur notariellen Beurkundung zuleiten oder bei Interesse direkt einen persönlichen Notartermin beim Zentralnotariat in Köln vereinbaren. Der Verkäufer wird die Grundstücke nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz durch Teilungserklärung in Wohnungserbaurechte aufteilen. Eine Änderung der Teilungserklärung behält sich der Verkäufer vor (z.B. Neugliederung von Wohnungen oder Umnutzung), soweit die Rechte des Käufers nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder sie durch die Bauaufsicht oder das Grundbuchamt bedingt sind. Solche Änderungen haben keine Auswirkungen auf die in den Kaufverträgen vereinbarten Festkaufpreise. Die Anträge der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Teilung nach WEG werden noch gestellt und sind zur Prospektherausgabe noch nicht vollzogen.

6. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis für die Wohnung im Kloster Geistingen wird nach Eintreten der grundbuchrechtlichen Voraussetzungen und nach Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerordnung (MaBV) fällig. Die Baufortschrittsraten sind der jeweiligen Anlage zum Kaufvertrag zu entnehmen. Sollten die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Kaufpreisfälligkeit noch nicht eingetreten sein, besteht die Möglichkeit, dass der Verkäufer den Erwerb eine Bankbürgschaft einer deutschen Bank über den angeforderten Kaufpreisteilbetrag als Sicherungsinstrument zur Verfügung stellt. Die Bürgschaft wird solange aufrecht erhalten, bis die Voraussetzungen zur Kaufpreisfälligkeit und der verbürgte Bautenstand gemäß notariell geschlossenem Kaufvertrag eingetreten sind. Unter der Voraussetzung, dass der Erwerber durch seine persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse mit guter Bonität bewertet wird, haben sich verschiedene deutsche Großbanken bereit erklärt den Kaufpreis zu finanzieren.

Bei Erwerbern die ihre Wohnung selbst nutzen, sollte Eigenkapital in Höhe von rund 10% bis 20% der Gesamtkosten nachgewiesen werden. Die Finanzierungen werden durch renommierte deutsche Banken dargestellt, die aus wettbewerbs- und prospektrechtlichen Gründen nicht genannt werden dürfen. Die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH nennt Ihnen gerne die entsprechenden Finanzierungsinstitute auf Anfrage. Der Berater und die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH haben dem Erwerber keine Finanzierungszusage gemacht. Erbringt der Erwerber den Kaufpreis durch dinglich abzusichernde Darlehen, verpflichtet er sich, die von der finanzierenden Bank gewünschte Grundpfandrechte gemäß den Voraussetzungen des notariellen Kaufangebotes auf eigene Kosten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Der Verkäufer stimmt der dinglichen Absicherung des Kaufpreises durch Grundpfandrechte bereits im Kaufvertrag zu.

7. Die Immobilie

7.1 Altbausubstanz

Bei Modernisierungsmaßnahmen muss die Altbausubstanz vor Baubeginn fachgerecht untersucht werden. Ein generelles Risiko liegt in der Erkennung bzw. Nichterkennung gewerkespezifischer Schwachpunkte wie z.B. Mauerwerksfeuchte, Dachabdichtung, Wärmedämmung. Im Rahmen der Bauvorplanung des Kloster Geistingens werden zur Begrenzung dieser Risiken Voruntersuchungen vorgenommen. Damit ist weitestgehend sichergestellt, dass die Modernisierungsmaßnahmen fach- und sachgerecht sowie entsprechend den Anforderungen durchgeführt werden. Die Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechend den Ergebnissen der Voruntersuchungen durchgeführt. Trotz der Fachkenntnis der beteiligten Ingenieure, Architekten, Statiker, etc. kann die Altbausubstanz Mängel enthalten, die von Experten nicht erkannt werden. Die an der Planung und Vorbereitung beteiligten Personen und Gesellschaften, werden durch Ihre Erfahrungen versuchen, dieses Risiko soweit wie möglich einzudämmen. Da es sich bei dem zu modernisierenden Gesamtobjekt und demgemäß auch bei den Wohnungs- und Teilerbaurechten nicht um einen Neubau handelt, können Anforderungen in bautechnischer und bauphysikalischer Hinsicht, z. B. Wärmedämmung und Schall- und Brandschutz gemäß den DIN-Bestimmungen, nicht oder nicht vollständig erfüllt werden. Altbautypische Begebenheiten, wie etwa unebene oder ungerade Wände und geneigte Böden, können bei der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes nicht restlos beseitigt werden und sind keine Mängel.

7.2 Vermietung und Mieteinnahmen (Mietpool)

Ein generelles Risiko einer Immobilienanlage liegt in dem Vermietungsrisiko. Das Vermietungsrisiko hängt von zahlreichen Faktoren ab und umfasst das Leerstandsrisiko, das Mietpreisrisiko und das Bonitätsrisiko des Mieters. Das Leerstandsrisiko ist das Risiko, dass die Eigentumswohnung nicht oder über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden kann, etwa die Eigentumswohnung nach Lage, Größe oder Ausstattung nicht nachgefragt wird. Das Mietpreisrisiko ist das Risiko, dass die Wohnung nur zu einem geringeren als dem kalkulierten Mietzins vermietet werden kann. Das Bonitätsrisiko ist das Risiko, dass der Eigentümer bei seinem Mieter mit Mietforderungen, Räumungskosten und ggf. Prozeßkosten ausfällt. Eine Verwirklichung des Vermietungsrisikos kann bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbs dazu führen, dass Zins und Tilgung der Fremdfinanzierung nicht aus den Mieteinnahmen erbracht werden können. Der Erwerber muß das Vermietungsrisiko selbst bewerten. Während in der Bundesrepublik Deutschland auch das Mietniveau seit vielen Jahren im allgemeinen überwiegend steigende Tendenz hat, ist nicht auszuschließen, dass sich Wohnungsmieten, wie in anderen Ländern auch, nach unten entwickeln können. Nach Durchführung der Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden sämtliche Wohneinheiten im Kloster Geistingen, durch ein örtliches Vermietungsunternehmen auf der Grundlage einer Nettokaltmiete von durchschnittlich EUR 6,50 je m² Wohnfläche und Monat zuzüglich Mietnebenkosten zur Vermietung angeboten.

Die Vermietung von 56 Wohnungen auch in guter und zentraler Wohnlage von Hennef mit bedarfsgerechten, flächeneffizienten Grundrissen ist nur über einen Zeitraum von mehreren Monaten möglich. Der bzw. die Eigentümer der Wohnungen sollten daher in ihren Überlegungen auch Kalkulationen mit – angemessenen – fallenden Mieten anstellen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass für denkmalgeschützte Gebäude, die dem Komfort der Wohnungen im Kloster Geistingen entsprechen, eine beständige Nachfrage existiert. Im Interesse der zukünftigen Eigentümer soll seitens des Vermietungsbeauftragten auf die Auswahl der Mieter großer Wert gelegt werden. Sofern nicht seitens einzelner Eigentümer beabsichtigt ist, ihre Wohnung selbst zu vermieten, ist zum Vorteil aller Beteiligten vorgesehen die Vermietung über einen Mietpool zu organisieren.

Die Erwerber haben die Möglichkeit, einen Mietpool einzurichten. Der Mietpool wird als eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts geführt. Während der Teilnahme an dem Mietpool bringen die teilnehmenden Eigentümer ihre Ansprüche aus dem Mietvertragsverhältnis mit dem Mieter in den Mietpool ein und erhalten im Gegenzug aus den erwirtschafteten Mieten und Nebenkosten nach Abzug der Aufwendungen des Mietpools (siehe unten) Ausschüttungen, die monatlich abgerechnet werden. Der Mietpool wird von dem Wohnungserbaurechtsverwalter (WEG-Verwalter) verwaltet, der hierfür eine zusätzliche Sondereigentumsverwaltergebühr pro Wohnung und Monat von derzeit rd. EUR 20,- zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erhält. Jedem Erwerber bleibt es freigestellt, seine Wohnung in Eigenregie zu vermieten, auch dann, wenn die übrigen Erwerber einen Mietpool einrichten.

Die Initiatoren sind der Auffassung, dass die Mietabrechnung über einen Mietpool den Interessen der zukünftigen Eigentümer in besonderem Maße entgegenkommt. Es wird daher vor Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen eine Eigentümerversammlung veranstaltet, auf der das Konzept des Mietpools vorgestellt wird und die Erwerber über die Einrichtung des Mietpools entscheiden können. Obwohl das Leerstandsrisiko bei Beteiligung an dem angebotenen Mietpool für den einzelnen Wohnungseigentümer reduziert ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch mit Mietausfällen wegen Leerstand gerechnet werden muss.

Kommt ein Mietpool mit Erwerbern, die mindestens 75 % der Wohneinheiten erwerben, zustande, wird die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH zur Sicherung der Erwerber, die sich zum Beitritt zum Mietpool entschieden haben, diesen mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von rd. EUR 120.000,- unterlegen.

Durch die selbstschuldnerische Bankbürgschaft werden die monatlichen Ausschüttungen des Mietpools bis zu einer Höhe von rd. EUR 120.000,- abgesichert, falls nicht mindestens 95 % der vermietbaren Fläche des Mietpools zu durchschnittlich EUR 6,50 je m² Wohnfläche und Monat (Kaltmiete) für mehr als sechs hintereinander liegende Monate vermietet sind. Sobald mindestens 95 % der vermietbaren Fläche des Mietpools zu durchschnittlich EUR 6,50 je m² Wohnfläche und Monat (Kaltmiete) für mehr als sechs hintereinander liegende Monate vermietet sind, ist die Bürgschaft an die Bauunternehmung Tecklenburg GmbH zurückzugeben. Der Mietpool stellt keine Erstvermietungsgarantie dar, insbesondere keine Garantie für Ausschüttungen des Mietpools in nicht bestimmter Höhe. Alleiner Zweck des Mietpools ist die Minimierung individueller Risiken von Mietausfällen.

Folgende Aufwendungen können vom Mietpool getragen werden:

1. Gerichts- und Anwaltskosten betreffend Verfahren aus Mietvertragsverhältnissen im Einzelfall bis zu einem Betrag von EUR 1.000,-
2. Vermietungskosten (Werbung, Porto, Telefon);
3. Räumungskosten, sofern vom Mieter nicht betreibbar, in jedem Einzelfall jedoch nur bis zu einem Betrag von maximal EUR 750,-;
4. sonstige, vom Mieter geschuldete Aufwendungen, auch laufende Mietschulden und Mietschulden, die nicht mehr betreibbar sind, mit Ausnahmen der Reparaturaufwendungen im individuellen Sondereigentum des Investors, die dieser selbst zu tragen hat;
5. Kontoführungsgebühren, Zinsen, Bankspesen;
6. Gebühr des Mietpoolverwalters;
7. Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten je Sondereigentum bis zu einem Betrag von EUR 1.000,- jährlich.

7.3 Hausgeldzahlung nach WEG

Jeder Wohnungseigentümer unterliegt der gesetzlichen Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Hausgeldbetrages nach WEG. Unabhängig davon, ob der Käufer dem Mietpool beigetreten ist oder

seine Wohnung selbst vermietet, hat er die Hausgeldbeträge an den WEG-Verwalter zu entrichten. Soweit Beiträge eines Mitwohnungs-eigentümers ausfallen, könnten von den übrigen Wohnungseigentümern weitere Beiträge eingefordert werden, falls die Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft zur Deckung von Verbindlichkeiten nicht ausreichen.

Zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten gehören u. a. die WEG – Verwaltergebühr, die Instandhaltungsrücklage und andere nicht umlagefähigen Nebenkosten wie z.B. Sonderumlagen, Kosten für das Führen des WEG-Kontos oder der Eigentümerversammlung.

Sollte die Eigentumswohnung während der Vermietungsphase zwischenzeitig leerstehen, so hat der Eigentümer unabhängig von einem vorhandenen Beitritt zum Mietpool neben den nicht umlagefähigen Nebenkosten auch die umlagefähigen Nebenkosten (Betriebskosten) der Wohnung zu tragen. Die WEG – Verwaltergebühr beträgt pro Wohnung und Monat jeweils ca. EUR 20,- zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Verwaltergebühr für den Mietpool bzw. Sondereigentumsverwaltung beträgt pro Wohnung und Monat jeweils ca. EUR 20,- zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

7.4 Instandhaltung Gemeinschaftseigentum

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhäuser) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Aller Erfahrung nach fallen in den Anfangsjahren geringere als die vorgesehenen Instandhaltungskosten an. In Höhe der ersparten Instandhaltungskosten wird jedoch eine Instandhaltungsrücklage gebildet, die in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung steht. Als Kalkulationsgrundlage wird der auf Erfahrungswerten ermittelte Betrag von pauschalen EUR 0,50 pro m² Wohnfläche p.M. festgelegt. Die Zahlung erfolgt erstmalig mit Beginn des 3. Jahres nach Fertigstellung. Ggf. kann auf Wunsch der Eigentümerversammlung diese Regelung modifiziert werden. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde und nicht der in Betriebskostenverordnung genannten Instandhaltungskostenpauschale entspricht, ist der Betrag langfristig wahrscheinlich zu gering. Sofern die Instandhaltungsrücklagen langfristig nicht ausreichen, um die dann erheblichen Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Käufer zu tragen. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 30 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich ist. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits vor dem 30. Jahr erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Nach heutigem Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so gehören diese zu den einkommenssteuerpflichtigen Einkünften aus Kapitalvermögen der Wohnungseigentümer. Auf die Zinserträge wird die heute gültige 30%ige Zinsabschlagsteuer einbehalten.

7.5 Instandhaltung Sondereigentum

Gemäß § 535 ff. BGB ist der Vermieter (Wohnungskäufer) grundsätzlich verpflichtet für die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung Sorge zu tragen. Ist der Wohnungskäufer dem Mietpool beigetreten, so ist der Verwalter berechtigt, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung

und Instandsetzung des Sondereigentums des Gesellschafters/Wohnungskäufers erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hierbei ist der Verwalter berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben notwendige Reparaturen je nach Einzelfall nach eigenem Ermessen zu entscheiden, zu vergeben und hierbei die Pflichten eines sorgfältigen Kaufmanns gelten zu lassen. Diese Kosten werden vom betroffenen Gesellschafter/Wohnungskäufers des Sondereigentums getragen und von seiner individuellen Mietpoolauszahlung einbehalten.

7.6 Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Die Qualität der Leistung der Verwalters kann maßgeblich die Wertentwicklung der Immobilie beeinflussen. Dabei kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

Die monatlich für die Verwaltung entstehenden Kosten trägt von Anfang an der Erwerber und sind von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Kosten der Verwaltung können üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilieninvestition besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer guten Verwaltung gehört auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Die vorstehenden Überlegungen gelten auch bei Erwerb von Teileigentum (Büroräume).

Die Qualität und Kompetenz der Hausverwaltung ist ein entscheidendes Kriterium für die Werterhaltung der Immobilie. Eine nachlässige Verwaltung kann Wertverluste, eine eingeschränkte Vermietbarkeit, sowie steigende Reparaturaufwendungen zu Folge haben. Zur fachgerechten Verwaltung gehört auch die Pflege der Außenanlagen der Immobilie. Zum ersten Verwalter ist die IDS Verwaltungsgesellschaft mbH bestellt worden. Diese Gesellschaft ist den Initiatoren hinlänglich bekannt. Vergleichbare Objekte werden zu aller Zufriedenheit seit vielen Jahren von der IDS betreut. Die Eigentümergemeinschaft kann nach Ablauf der fünf Jahre den Verwaltervertrag verlängern oder einen neuen Verwalter bestellen. Die bestellte Verwaltungsgesellschaft ist in keiner Weise mit einer der Initiatoren Gesellschaften wirtschaftlich verbunden.

7.7 Finanzierung

Immobilienengagements bestehen in der Regel aus einem Eigenkapital- und einem Fremdkapitalanteil. In Höhe des Fremdkapitalanteils haftet der Käufer gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut persönlich, wodurch der individuelle Kreditrahmen des Käufers eingeschränkt wird. Finanzierende Kreditinstitute stellen die Kreditentscheidung im Rahmen der Beleihungsgrundsätze oftmals nicht ausschließlich auf die Werthaltigkeit der Immobilie, sondern auch auf die persönliche Bonität des Käufers ab, so dass ein etwaiger Kredit in der Regel teils als Realkredit und teils als Personalkredit gewährt wird.

Entscheidet sich ein Käufer für die Aufnahme eines Damnums (maximal 5 %), so wird der Zinssatz innerhalb der ersten Zinsfestschreibungsperiode reduziert. Wird das Damnum vom Käufer mitfinanziert, erhöht sich das aufgenommene Darlehen um den entsprechenden Damnumbetrag. Die Zins- und Tilgungsleistung ist dann vom höheren Bruttodarlehen (Nettodarlehen + Damnum = Bruttodarlehen) zu leisten. Wird das Damnum nicht mitfinanziert, so ist der Betrag aus Eigenmitteln des Käufers zu leisten. Nach dem Auslaufen der ersten Zinsfestschreibungsperiode muss das Darlehen zu den dann gültigen Marktkonditionen neu vereinbart werden. Die neuen Konditionen können günstiger, aber auch ungünstiger als zu Beginn der ersten Zinsfestschreibung sein. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass

bei einer Anschlussfinanzierung erneut ein Damnum vereinbart werden kann, ist – bei gleich bleibendem Zinsniveau – mit einer dann höheren Zinsbelastung zu rechnen. Der Kaufvertrag des Kloster Geistingens sieht vor, dass die erste Kaufpreisrate mit dem Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Kaufvertrag zur Zahlung fällig ist.

7.8 Steuern und Bescheinigungsverfahren nach §§ 7i/10f EStG (Denkmaleigenschaft des Gebäudes)

Die in diesem Prospekt geschilderten steuerlichen Folgen ergeben sich auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die angegebenen steuerlichen Folgen möglicherweise erst im Rahmen von Betriebsprüfungen endgültig festgestellt werden. Da sowohl der Verkäufer als auch die Vertriebsgesellschaft die Haftung für den Eintritt der steuerlichen Folgen ausdrücklich ausschließen, sollten die Erwerber ihre individuellen steuerlichen Ergebnisse durch ihren Steuerberater überprüfen lassen.

Während des Begünstigungszeitraums des § 7 i EStG von zwölf Veranlagungszeiträumen können 100 % der auf die von der Denkmalbehörde bescheinigten Modernisierungskosten entfallenden Anschaffungskosten abgeschrieben werden. Daneben können die laufenden Abschreibungen nach § 7 Abs. 4 EStG angesetzt werden.

Zinserträge aus der Anlage gemeinschaftlicher Gelder (z. B. Hausgeldvorauszahlungen, Instandhaltungsrücklage) sind Kapitaleinkünfte der Wohnungseigentümer und unterliegen bei diesen der Einkommenssteuer. Der Schuldner der Zinsen (regelmäßig ein Kreditinstitut) hält von den Zinserträgen 30 % Zinsabschlagsteuer zurück und führt diese an das Finanzamt ab. Bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung kann ein einkommenssteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne von § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG vorliegen, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Eigentumswohnung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Für die Berechnung des Zehnjahreszeitraums sind grundsätzlich die obligatorischen Rechtsgeschäfte (Kaufverträge) maßgebend. Befindet sich das Wohnungseigentum in Betriebsvermögen, so ist eine Veräußerung unabhängig von der Länge des Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung stets steuerpflichtig.

Trotz der Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Lage kann das Risiko einer nachteiligen späteren Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen (Steuertarife und Steuergesetze) nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes besteht die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG sowie für den Eigentümer den Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG in Anspruch zu nehmen. Die Abschreibung nach § 7i EStG beträgt (8 Jahre x 9% p.a. und 4 Jahre x 7% p.a.) der Sonderausgabenabzug beträgt (10 Jahre x 9% p.a.) derjenigen Anschaffungskosten, die für Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind oder zu seiner sinnvollen Nutzung, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsaktes durchgeführt worden sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nach § 7 i Abs. 2 EStG nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Denkmalbehörde nachweist, dass das Gebäude ein Baudenkmal ist und die Aufwendungen für die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

Das Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“ bedeutet, dass es sich um Aufwendungen für die Substanz des Baudenkmal handeln muss, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um die Merkmale zu erhalten, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen.“ Das Merkmal „zur sinnvollen Nutzung erforderlich“ er-

weitert den Umfang der bescheinigungsfähigen Kosten. Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmals zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmals auf Dauer sicherzustellen. Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse.

Die Abschreibungen nach § 7i bzw. 10f EStG können erstmals für das Jahr angesetzt werden, in dem die Baumaßnahme abgeschlossen wird und bei Eigentümern soweit das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (10f EStG). Eine Verzögerung des Abschlusses der Baumaßnahme kann dazu führen, dass die Abschreibungen bzw. der Sonderausgabenabzug erst für einen späteren Veranlagungszeitraum als bei Kaufabschluss angenommen in Anspruch genommen werden können. Die Abschreibungen bzw. der Sonderausgabenabzug können vorgenommen werden auf Aufwendungen, die von der Denkmalbehörde als förderfähig bescheinigt worden sind. Nicht begünstigt sind die Anschaffungskosten, soweit sie auf die Altsubstanz des Gebäudes, sofort abziehbare Werbungskosten (z. B. Erhaltungsaufwand) sowie übrige Maßnahmen entfallen. Ferner können die Begünstigungen nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Wird die Eigentumswohnung von dem Erwerber selbst genutzt und wurde dem Erwerber Eigenheimzulage gewährt, mindert sich der Sonderausgabenabzug nach § 10 f EStG, soweit die Anschaffungskosten in die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage einbezogen wurden. Begünstigt sind Baumaßnahmen, soweit diese nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages durchgeführt worden sind. Hat ein Erwerber eine Eigentumswohnung erst nach Baubeginn durch rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages erworben, sind seine Anschaffungskosten nur insoweit begünstigt, als sie auf Aufwendungen für die nach Wirksamwerden des Kaufvertrages durchgeführten Baumaßnahmen entfallen. Der Erwerber sollte sich vor seinem Kaufabschluss nach dem Baubeginn und Baufortschritt erkundigen.

Nach § 37 Abs. 3 Satz 7 EStG und § 39 a Abs. 1 Nr. 5 EStG können negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Gebäuden bei der Festsetzung von ESt.-Vorauszahlungen und bei Eintragung eines Freibetrages auf der LSt. – Karte nur für Kalenderjahre berücksichtigt werden, die nach Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes liegen. Die Vivacon AG weist ausdrücklich darauf hin, dass die Wohnsitzfinanzämter Anträge auf Berücksichtigung bei der Festsetzung von ESt.-Vorauszahlungen und auf Eintragung von Freibeträgen auf der LSt.-Karte nicht vor Abschluss der Gesamtmaßnahme akzeptieren müssen. Eine Verzögerung der Baumaßnahmen würde dazu führen, dass eine Herabsetzung der Einkommenssteuer-Vorauszahlungen und die Eintragung von Freibeträgen auf der Lohnsteuerkarte erst später als bei der Kaufentscheidung beabsichtigt erfolgen können. Die Anerkennung der Anträge obliegt vor Fertigstellung des Gebäudes dem örtlichen Wohnsitzfinanzamt.

Um bereits im Vorfeld der Baumaßnahme eine Aussage über die Förderung der Aufwendungen für Denkmalpflege zu erhalten, wird beim rheinischen Amt für Denkmalpflege ein Antrag auf Ausstellung einer vorläufigen Bescheinigung gemäß § 7i EStG gestellt. Aufgrund der Planungen und Vorbesprechungen geht der Verkäufer von förderungs- und damit abschreibungsfähigen Sanierungskosten nach §§ 7 i/10 f EStG in Höhe von bis zu ca. 70 % des prospektierten Verkaufspreises aus. Der Anteil der Altbausubstanz einschließlich der nicht förderungsfähigen Sanierungskosten beträgt somit mindestens ca. 30 %. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises in die Bestandteile Altbausubstanz und begünstigte Kosten nach dem Zeitpunkt der Prospekterstellung vorliegenden Da-

ten vom Verkäufer berechnet wurde. Eine verbindliche Feststellung der tatsächlich angefallenen, nach §§ 7i/10f EStG förderungsfähigen Kosten kann erst nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme gemacht werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass die genannte Aufteilung nach §§ 7i/10f EStG in begünstigte und nicht begünstigte Kosten (sowohl im individuellen Veranlagungsverfahren, als auch in einem eventuell durchzuführenden Verfahren nach § 180 Abgabenordnung) von der Finanzverwaltung geändert werden kann, was bei einer Verringerung der Abschreibungsgrundlage zu einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses des Käufers führen würde. Die Abschreibungsgrundlage beträgt in diesem Fall weniger als rund 70 % des prospektierten Verkaufspreises. Bei dem Abzug nach § 10 f EStG ist zu berücksichtigen, dass dieser nicht gilt, soweit dem Erwerber Eigenheimzulage gewährt wird und er die Anschaffungskosten in die Bemessungsgrundlage nach dem Eigenheimzulagegesetz einbezogen hat. Auch hier kann die Grundlage für den Abzug geringer als rund 70 % des prospektierten Verkaufspreises sein. Für die endgültige Höhe der AfA Bemessungsgrundlage nach § 7i EStG/10f EStG und nach § 7 Abs. 4 EStG (lineare AfA) kann daher keine Haftung übernommen werden.

Mit Beendigung der Baumaßnahme wird der Verkäufer für den Käufer der Wohnung die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7i/10f EStG beim rheinischen Amt für Denkmalpflege beantragen. In der Bescheinigung bestätigt diese die tatsächlich angefallenen bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

Bei der Bescheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheids mit Bindungswirkung für steuerliche Folgebescheide gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Abgabeordnung. Die Bescheinigung bindet die Finanzbehörde in dem gesetzlich vorgegebenen Umfang. Die verbindlichen Feststellungen der Bescheinigung beschränken sich auf Tatbestände des Denkmalrechts, sie erstrecken sich nicht auf steuerrechtliche Begriffe wie Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen und die sonstigen steuerrechtlichen Voraussetzungen, die im Rahmen des Besteuerungsverfahrens von den Finanzbehörden geprüft werden. Das Bescheinigungsverfahren des rheinischen Amtes für Denkmalpflege umfasst deshalb z.B. die Prüfung:

- ob das Gebäude oder Gebäudeteil nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist,
- ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder des Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren,
- ob die Arbeiten vor Beginn und bei Planungsänderungen vor Beginn der geänderten Vorhaben mit dem rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt waren,
- in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
- ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder -pflege zuständigen Behörden gezahlt worden sind,
- ob nach dem Ausstellen einer Bescheinigung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz/-pflege zuständigen Behörden gezahlt werden.

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden und Finanzgerichte. Ist jedoch offensichtlich, dass die Bescheinigung für Baumaßnahmen erteilt worden ist, bei denen die vorgenannten Voraussetzungen nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann das rheinische Amt für Denkmalpflege zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung bitten.

Die durch das rheinische Amt für Denkmalpflege auszustellende Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft nach R 83 b Abs. 3 der Einkommenssteuerrichtlinien,

- ob die vorgelegte Bescheinigung durch das rheinische Amt für Denkmalpflege ausgestellt worden ist,
- ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich zu den Herstellungskosten im Sinne des § 7 i EStG Abs. 1 Satz 5 EStG des Gebäudes, zu den sofort abziehbaren Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten gehören,
- ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich dem Gebäude oder dem Gebäudeteil im Sinne des § 7 i Abs. 1 EStG zuzurechnen sind,
- ob weitere Zuschüsse für bescheinigte Aufwendungen gezahlt werden oder wurden,
- ob Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,
- in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können. Das Finanzamt überprüft damit auch, in welcher Höhe die Anschaffungskosten nach §§ 7 i/10 f EStG abgeschrieben bzw. abgezogen werden können.

Bei Bauherrenfällen des § 7i Abs. 1 Sätze 1 bis 4 EStG, bei denen der Steuerpflichtige also selbst als Bauherr tätig wird, entfaltet die Bescheinigung des rheinischen Amtes für Denkmalpflege eine unmittelbare Bindungswirkung und ist damit ein steuerlicher Grundlagenbescheid im Sinne des § 171 Abs. 10 AO für die Bemessungsgrundlage des § 7i EStG. In den Erwerberfällen des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG ist eine solche unmittelbare Bindungswirkung der Bescheinigung des rheinischen Amtes für Denkmalpflege nicht gegeben. § 7i Abs. 1 Satz 5 erweitert den Anwendungsbereich des § 7i EStG um die Erwerberfälle bei allgemein verbreiteten Bauherrenmodellen. Der Erwerber erwirbt eine unsanierte Wohnung mit Sanierungszusage durch den Initiator. Dieser Fall liegt bei den Kunden der Bauunternehmung Tecklenburg GmbH vor. Danach kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen „auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen der Sätze 1 bis 4 entfallen“. Was als Anschaffungskosten zu beurteilen ist, bestimmt sich nach § 255 HGB. Zur Ermittlung des Teils der Anschaffungskosten, die auf die Sanierung entfallen, ist entsprechend den vom BFH entwickelten Rechtsprechungsgrundsätzen (BFH-Urteil vom 15.1.1985, IX R 81/83, BStBl. II 1985, S. 252) zur Aufteilung des Kaufpreises in einen Gebäude und einen Bodenwertanteil zu verfahren. Der Gesamtkaufpreis ist quotale auf die Elemente Altsubstanz, bescheinigte Sanierungskosten und nicht bescheinigte Sanierungskosten aufzuteilen. Der Ansatz eines Grund und Boden - Anteils entfällt im konkreten Fall, weil es sich um ein Wohnungserbbaurecht handelt. Der Bescheid des rheinischen Amtes für Denkmalpflege entfaltet deshalb in den Erwerberfällen keine unmittelbare Bindungswirkung.

Diese Rechtsauffassung ist Gegenstand eines Aufsatzes vom Vorsitzenden Richter des VII Senats des Finanzgerichts Berlin, Herrn Hans-Joachim Beck „Erhöhte Absetzungen für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen (§ 7i EStG)“ aus BTR 6/2003, S. 256, Tz. I.2. und III. Die Inhalte aus diesem Aufsatz wurden in das Mitte 2004 erschienene Fachbuch „Denkmalschutz und Sanierung“ übernommen, welches unter Denkmalexperten ein allgemein akzeptiertes Werk darstellt.

Die vorstehend dargestellte Rechtsauffassung wird weiterhin gestützt durch die Auffassung des BMF, wie sich aus BMF v. 31.8.1990, IV B 3 – S 2253a – 49/90, BStBl. I 1990, S. 366, Tz. 3.2.2 (vierter Bauherren-erlass) und BMF v. 20.10.2003, IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I 2003, S. 546, Tz. 10 (fünfter Bauherren-erlass) ergibt.

Auch auf OFD-Ebene wird die vorstehend dargestellte Rechtsauffassung entsprechend vertreten, wie sich aus dem Schreiben der OFD Rostock v. 22.8.2003, S. 2198a – 37 – St 231 ergibt. Die OFD Rostock weist in dem Schreiben v. 22.8.2003 unter der Tz. D sinngemäß darauf hin, dass durch das rheinische Amt für Denkmalpflege nur die Aufwendungen für die begünstigten Maßnahmen zu bescheinigen sind. „Die Aufteilung des Kaufpreises – der ggf. eine Gewinnmarge des Bauträgers enthält – auf Grund und Boden, den Altbau und begünstigte Aufwendungen nach dem Verhältnis der Verkehrswerte erfolgt durch das Finanzamt.“

Auch die OFD Frankfurt hat mit Schreiben vom 22.11.2000, S 1988 A – 37 – St II 24 zur Systematik der Aufteilung eines einheitlichen Kaufpreises unter Verweis auf die für die §§ 7h und 7i in Tz. 3.2.2 des vierten Bauherren-erlasses (BMF-Schreiben vom 31.8.1990, IV B 3 – S 2253a – 49/90, BStBl 1990 I S. 366) geltenden Regelungen Stellung genommen. Danach ist der „Rohgewinn“ des Bauträgers zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage des Erwerbers nach dem Verhältnis der Anschaffungskosten von Grund und Boden, Altbau sowie den Aufwendungen für die Modernisierung und Sanierung aufzuteilen.

Für die konkrete Berechnung der Bemessungsgrundlage sind nun die Verkehrswerte der Elemente Altsubstanz, bescheinigte Sanierungskosten und nicht bescheinigte Sanierungskosten zu ermitteln.

Frei gewähltes Beispiel:

Altsubstanz:	EUR	50.000
Bescheinigte Kosten:	EUR	100.000
Nicht bescheinigte Kosten:	EUR	50.000
Gesamtkosten:	EUR	200.000

Das Verhältnis der bescheinigten Kosten zu den Gesamtkosten der drei Elemente beträgt im vorstehenden Beispiel $100.000/200.000 = 50\%$. 50 % der Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) sind damit in die Bemessungsgrundlage nach § 7i EStG einzubeziehen.

7.9 Aktuelle Entwicklung: Neu eingeführter § 15b EStG „Verluste aus Steuerstundungsmodellen“

Der Bundestag hat am 16.12.2005 das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen verabschiedet. Die verabschiedete Gesetzesfassung entspricht fast wortgleich der vom Kabinett am 4. Mai 2005 im Rahmen des Entwurfs eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen beschlossenen Fassung. Der Bundesrat hat dem Gesetz am 21.12.2005 zugestimmt. Im Hinblick auf die bisher von der Bauunternehmung Tecklenburg GmbH und ihren Beratern vertretene Auffassung hinsichtlich der Nichtanwendbarkeit des § 15b EStG auf die von der Gesellschaft vertriebenen Denkmalimmobilien ergeben sich deshalb keine Änderungen.

- Die Interpretation der „Modellhaftigkeit“ im Sinne des § 15b EStG wird sich an die bisherige Interpretation der Modellhaftigkeit im Sinne des § 2b EStG anschließen. Eine Modellhaftigkeit im Sinne des § 2b EStG ist bei dem Denkmalangebot der Bauunternehmung Tecklenburg GmbH nicht gegeben.
- Grundsätzlich kann auch ein Einzelinvestor unter den Anwendungsbereich von § 15b EStG fallen, wenn es sich um eine modellhafte Gestaltung handelt. Für die Modellhaftigkeit reicht es allerdings nicht aus, dass im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer zugleich die Modernisierung des Gebäudes vereinbart wird. Die gesetzlich explizit vorgesehene Möglichkeit zu erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG bei einem Erwerb vom Bauträger hätte bei einer solchen Auslegung keinen Anwendungsbereich mehr und könnte ersatzlos gestrichen werden.

- Der Erwerb einer Denkmalimmobilie durch einen Kapitalanleger ist im Hinblick auf die einkommensteuerliche Würdigung kein Erwerb mit einem vorformulierten Vertragswerk, in dem mehrere gleichgerichtete Leistungsbeziehungen vereinbart werden. Vielmehr handelt es sich bei dem Erwerb einer Denkmalimmobilie durch einen Kapitalanleger um den Erwerb einer Immobilie, die vom Verkäufer bereits fertig modernisiert worden ist. Es liegt damit eine einheitliche Leistung im Sinne der Einkommensteuer vor, so dass kein Raum für die Herleitung einer Modellhaftigkeit aufgrund mehrerer Einzelleistungen besteht.
- In der Gesetzesbegründung zu § 15b EStG heißt es (zu Nummer 4): „Für die Modellhaftigkeit spricht ein vorgefertigtes Konzept, das auf die Erzielung steuerlicher Vorteile aufgrund negativer Einkünfte ausgerichtet ist. Typischerweise, wenn auch nicht zwingend, wird das Konzept mittels eines Anlegerprospektes oder in vergleichbarer Form (z.B. Katalog, Verkaufsunterlagen, Beratungsbögen usw.) vermarktet. Charakteristisch für eine modellhafte Gestaltung ist zudem eine Bündelung von Verträgen und/oder Leistungen durch den Anbieter.“ Ein Prospekt alleine reicht deshalb nicht für die Begründung der Modellhaftigkeit aus, was sich auch inhaltlich mit der bisherigen Interpretation der Modellhaftigkeit nach § 2b EStG deckt.
- In der Gesetzesbegründung wird speziell zu § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG, der als Spezialvorschrift zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auf § 15b EStG verweist, folgendes ausgeführt: „Nicht betroffen sind jedoch Bauträgergestaltungen, in denen ein Bauträger ein Objekt im Sanierungsgebiet oder ein Denkmal saniert, für die erhöhte Absetzungen geltend gemacht werden können, und bei denen vor Beginn der Sanierung die Grundstücke oder Eigentumswohnungen an Erwerber außerhalb einer Fondskonstruktion veräußert werden. Hier liegt grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung vor. Die Erwerber können die erhöhten Absetzungen für die Sanierungsaufwendungen weiterhin steuerlich geltend machen. Sollte der Bauträger neben der Sanierung und dem Verkauf aber auch weitere Dienstleistungen erbringen (z.B. Finanzierung), könnte eine modellhafte Gestaltung gegeben sein.“ Diese Klarstellung speziell zu § 21 EStG als Spezialvorschrift gegenüber § 15b EStG regelt die Sichtweise des Gesetzgebers zu Bauträgergestaltungen abschließend. Hinsichtlich der Begründung einer Modellhaftigkeit bei Bauträgergestaltungen im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei Denkmalimmobilien sind deshalb nach dem Willen des Gesetzgebers ausschließlich eventuell neben Verkauf und Sanierung angebotene zusätzliche Dienstleistungen heranzuziehen.

7.10 Grundrisse

Damit die Wohnung den heutigen Wohnansprüchen genügen, sind erhebliche Grundrissänderungen notwendig. Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro Alia, welches über umfangreiche Erfahrung im Bereich der Sanierung von Denkmalschutzimmobilien verfügt, hat die in diesem Prospekt dargestellten Grundrisslösungen erarbeitet. Aufgrund dieser Planung wurden die Mitberechtigungsanteile ermittelt und werden die Kaufverträge geschlossen. Aufgrund von z.B. denkmalrechtlichen Vorschriften oder unvorhersehbaren Umständen kann es in einzelnen Fällen dazu kommen, dass eine geplante Grundrißänderung nicht durchgeführt werden kann, bzw. dass die Genehmigung für den geplanten Anbau bestimmter Balkone/Loggien versagt wird. In diesem Fall wird eine Grundrißänderung ausgeführt, die der geplanten am ehesten entspricht.

8. Veräußerung der Immobilie

Immobilieninvestitionen können zum Teil zu 100 % des Kaufpreises fremdfinanziert werden. Anschaffungsnebenkosten, wie Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer etc., müssen vom Käufer

in den meisten Fällen aus Eigenmitteln aufgebracht werden. Es besteht die Möglichkeit, dass bei einer kurzfristig notwendigen Veräußerung der Immobilie eventuell nicht der investierte Kaufpreis realisiert wird und ein Verlust in Höhe der Anschaffungsnebenkosten oder darüber hinaus entstehen kann. Ferner sind in dem Kaufpreis, den der Erwerber für die Immobilie zahlt, Vertriebskosten enthalten, die bei einer Weiterveräußerung an einen Zweiterwerber durch den Erwerber in dieser Form und Höhe regelmäßig nicht entstehen und die der Zweiterwerber eventuell nicht zu zahlen bereit ist. Wenn diese Kosten bis zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht durch einen nicht exakt prognostizierbaren Wertzuwachs kompensiert worden sind, kann in Höhe der in dem Kaufpreis enthaltenen Vertriebskosten (s. 4. Erläuterung der Investitionskosten) ein Veräußerungsverlust entstehen. Der erzielte Veräußerungserlös würde in den genannten Fällen eventuell nicht ausreichen, um die Fremdfinanzierung abzulösen. Die vorzeitige Ablösung eines Darlehens kann dazu führen, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen hat, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfalligkeitsentschädigung). Ein Veräußerungsgewinn aus der Veräußerung der Immobilie kann als privates Veräußerungsgeschäft nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG der Einkommenssteuer unterliegen. Soweit die Immobilie im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, ist der Veräußerungsgewinn stets einkommenssteuerpflichtig.

9. Haftung der Wohnungseigentümer

Innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft besteht eine Gesamtschuldhaftung der Wohnungseigentümer aus Verträgen mit Dritten oder aus unerlaubter Handlung, z. B. wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, sofern diese Haftung nicht durch eine Hausbesitzerhaftpflichtversicherung abgedeckt ist. Ein anspruchsberechtigter Dritter kann die Leistung nach seinem Belieben von jedem Wohnungseigentümer ganz oder zu einem Teil einfordern. Jeder Wohnungseigentümer haftet im Außenverhältnis in Höhe der vollen Schuld mit seinem gesamten Vermögen. Diese Haftung ist nicht auf das Gemeinschaftsvermögen beschränkt. Ein Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft könnte auch in das Sondereigentum oder sonstige Vermögen eines Wohnungseigentümers die Zwangsvollstreckung betreiben. Wird ein Wohnungseigentümer von einem Dritten in Anspruch genommen, kann er von den übrigen Wohnungseigentümern nach Maßgabe des innergemeinschaftlichen Kostenverteilungsschlüssels Ausgleich verlangen. Kann der Ausgleich von einem Mitwohnungseigentümer nicht erlangt werden, tragen die übrigen Wohnungseigentümer gemeinsam den ausgefallenen Anteil.

10. Änderungen der Teilungserklärung

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kann es zu Änderungen der Bauausführung kommen, etwa durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen oder andere wesentliche Gründe. In diesem Zusammenhang kann es nach Maßgabe der einzelnen Kaufverträge zu Änderungen der Teilungserklärung kommen. Daher können sich die Flächenmaße der einzelnen Eigentumswohnungen noch nach Abschluss des Kaufvertrages ändern. Der vereinbarte Festkaufpreis für eine Eigentumswohnung bleibt unberührt. Einzelheiten regeln die Kaufverträge.

11. Objektrisiken

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Zur Zeit der Prospektherausgabe liegt die Genehmigung der Denkmalbehörde vor. Die Baugenehmigung steht noch aus. Es besteht das Risiko, dass trotz der Vorbesprechungen der Modernisierungsmaßnahmen mit den zuständigen Behörden die Baugenehmigung nicht genehmigt oder nur mit Auflagen, insbesondere Denkmalaufgaben, erteilt wird. Denkmäler unterliegen einem Er-

haltungsgesamt, das Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft des Objektes verbietet und den Eigentümer dazu verpflichtet, das Denkmal instand zu halten. In diesem Zusammenhang können Nutzungsgebote und Nutzungsverbote ausgesprochen werden. Die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung kann Investitionen erfordern, deren Höhe die bis zum Zeitpunkt der Investition angesammelten Instandhaltungsrücklage überschreitet. Die Wohnungseigentümer können dann zu Sonderbeiträgen herangezogen werden. Bei der Durchführung des Genehmigungsverfahrens kann es zu Verzögerungen kommen. Nachbarn können Bauvorhaben durch Einlegung von Widersprüchen und Klagen behindern. Widersprüche und Anfechtungsklagen von Dritten, also z. B. von Nachbarn, haben gemäß § 212 a Abs. 1 BauGB grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung, so dass der Bauherr trotz des laufenden Widerspruchsverfahrens gegen seine Baugenehmigung mit der Bauerrichtung fortfahren kann. Auf Antrag kann die Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, oder das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs herstellen, was eine Unterbrechung und Verzögerung des Baufortschritts zur Folge hat. Durch eine Verzögerung des geplanten Fertigstellungstermins kann die Förderung der Anschaffungskosten nach §§ 7 i/10 f EStG möglicherweise erst später als bei der Kaufentscheidung beabsichtigt in Anspruch genommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe liegt die für die Inanspruchnahme der Förderung nach §§ 7 i/10 f EStG erforderliche Bescheinigung der Denkmalbehörden noch nicht vor, da diese erst nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme erteilt wird. Wird die Bescheinigung trotz der Vorbesprechungen und der Abstimmung mit der Denkmalbehörde nicht den Planungen entsprechend erteilt, kann die Förderung nach §§ 7 i/10 f EStG geringer ausfallen als bei dem Kaufabschluss geplant. Die verzögerte Erteilung der Bescheinigung und eine von den Planungen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe abweichende Bescheinigung können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage eines Erwerbers auswirken, wobei für die Höhe der Auswirkungen die persönliche Situation des jeweiligen Erwerbers maßgeblich ist.



12. Sonstiges

Auf Teilen des Klosterparks ist für die nächsten Jahre eine weitere Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern geplant, der Bebauungsplan ist in Bearbeitung.

13. Partner

Verkäufer und Bauträger ist die 1878 gegründete Bauunternehmung Tecklenburg GmbH, Staelen. Dieses in der fünften Generation Inhabergeführte Unternehmen, verfügt derzeit über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 5,1 Mio Euro. www.tecklenburg-bau.de

Prospektherausgeber und Vertriebskoordinatorin ist die Vivacon AG, Köln., eingetragen im Handelsregister HRB 34894 Köln. Das Grundkapital beträgt EUR 17,4 Mio. Die Vivacon bilanziert bereits heute nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Das Eigenkapital der Gesellschaft nach IFRS beläuft sich zum 31.12.2005 auf ca. EUR

94 Mio. Am 21.12.2001 fand der Börsengang der Vivacon AG im amtlichen Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse statt. Derzeit ist die Aktie mit der WKN 604891 im S-Dax gelistet. www.vivacon.de

14. Haftungsbeschränkung

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt (inkl. Kaufreservierung und Preisliste, Kurzprospekt und Flyer) wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe überprüft. Alle dem Prospektherausgeber bekannten und für die Kaufentscheidung wichtigen Kriterien sind in diesem Prospekt berücksichtigt. Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Stand des Projektes, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen.

Eine Haftung für den Eintritt der Kosten, Ertrags- und Steuerprognosen wird nicht übernommen. Für Satz- und Druckfehler bei Texten, Berechnungen und Grundrissen ist eine Haftung ausgeschlossen. Im

Hinblick auf § 264a StGB wird vom Prospektherausgeber versichert, dass nach bestem Wissen und Gewissen über die ihm bekannten erheblichen Umstände, die für die Kaufentscheidung von Bedeutung sind, keine unrichtigen vorteilhaften Angaben gemacht und keine nachteiligen Angaben verschwiegen wurden.

Unterbeauftragte, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasst sind, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers. Diese Personen sind nicht befugt, abweichende Angaben von dem Prospektinhalt zu machen. Von einer Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Prospektangaben sind Vermittler

freigestellt. Schadenersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben verjähren nach drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müßte. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren Schadenersatzansprüche in zehn Jahren von ihrer Entstehung an.

Die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge und Planungsunterlagen der Architekten in diesem Prospekt können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung aus produktionstechnischen Gründen abweichen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die Bau- und Leistungsbeschreibungen der Teilungserklärung und des Kaufvertrages. Gleichfalls müssen Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen, der Altbausubstanz und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden vorbehalten werden. Hierdurch darf jedoch gegenüber der Baubeschreibung keine Wertminderung entstehen.

Soweit Ansprüche aufgrund der Regelungen der Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern bestehen, ist die Geltendmachung von Prospekthaftungsansprüchen ausgeschlossen.

Baubeschreibung

Kloster Geistingen, Klostergebäude
Klosterstraße 7 – Waldstraße in Hennef

1. Grundstück und Gebäude

Das Kloster, das im Jahr 1902 erbaut wurde, dient seitdem als Bildungs- und Exerzitenhaus und Konferenzzentrum der Redemptoristen.

Das viergeschossige Klostergebäude mit seiner schlichten Backsteinfassade und 2 symmetrischen Flügeln, fällt auf durch die flache Seitenrisalite mit Treppengiebeln und Eckquaderung mit Sandsteinbossen. Das Kloster grenzt direkt an die Klosterkirche, die als 3-schiffige Backsteinbasilika gebaut wurde.

Die im Hof liegenden Gebäude, die für die Versorgung des Klosters gebaut wurden, enthielten einen kleinen Bauernhof, Gewächshäuser und eine Schreinerei.

Die historischen Gebäude sind Baudenkmäler im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit Verfügung des Bürgermeisters der Stadt Hennef sind die aufstehenden Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Hennef aufgenommen worden.

Die Sanierung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gesamtobjekt nicht um einen Neubau handelt und nach den Sanierungsmaßnahmen auch kein Neubau entsteht.

Änderungen am Entwurfs- und Ausführungskonzept, die aufgrund von Auflagen des Amtes für Denkmalpflege sowie anderer beteiligter Ämter und aufgrund ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die heutigen Bestimmungen wie zum Beispiel DIN-Vorschriften oder die anerkannten Regeln der Technik werden im Hinblick auf z.B. Schall-, Wärme- und Feuchteschutz nicht vollumfänglich eingehalten und können vom Käufer im vollen Umfang nicht verlangt werden.

Von der Teilungserklärung abweichende Grundriss- und Konstruktionsänderungen können sich durch Rücksichtnahme auf die bestehende Bausubstanz bzw. durch den ergänzenden Planungsfortschritt der Fachingenieure (Statiker, Heizung-, Lüftung-, Sanitär-, Elektroplaner, Bauphysiker, etc.) sowie durch Auflagen aus der Baugenehmigung der Stadt Hennef ergeben und somit die Kaufvertragsgrundrisse ändern und stellen somit keinen Mangel dar.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Denkmalpflege zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Der Verkäufer wird vorab für sämtliche, notwendigen Energielieferungen wie z.B. für Heizung, Strom, Wasser etc. Verträge abschließen, die nach Übergabe auf die Wohnungserbaurechtsgemeinschaft mit sämtlichen Rechten und Pflichten übertragen werden. Gleiches gilt auch für ggf. abzuschließende Wartungsverträge für sämtliche technischen Anlagen, wie z.B. die Aufzugsanlagen.

Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss sind im Klostergebäude insgesamt 56 Wohnungen geplant. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 36 m² und ca. 128 m² und verfügen bis auf wenige Einheiten über einen Balkon oder eine Terrasse bzw. eine Loggia.

Die „alte Bibliothek“ wird bis auf das Dach und die Außenfassade entkernt. Es werden 2 Etagen neu errichtet; pro Etage entstehen 3 Wohnungen. Tragende Innen- und Außenwände sowie Decken werden neu erstellt. Die Erreichbarkeit zu diesen Wohnungen erfolgt über das noch neu zu erstellende Treppenhaus.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Kellergeschoss werden neue Technik- und Hausanschlussräume errichtet bzw. wiederhergestellt.

Die Zufahrt zum Klostergebäude erfolgt über die Klosterstraße, die Einfahrt zum geplanten Parkdeck erfolgt über eine neue Erschließungsstraße. Aus der Tiefgarage führt ein Verbindungsgang direkt in das Klostergebäude. Von der Lobby im Kellergeschoss führen Verbindungsflure zu den verschiedenen Treppenhäusern.

2. Erdarbeiten

Für den Fall, dass die Kelleraußenwände eine außenseitige Abdichtung erhalten, werden die Außenwände frei geschachtet. Das Aushubmaterial wird seitlich gelagert und nach Abklebung der Außenwände wieder verfüllt.

3. Baukonstruktion

Fassade Klostergebäude

Die Fassade besteht aus Backstein. Die Flächen sind durch eine Eckquaderung mit Sandsteinbossen eingefasst. Die Stichbogen-Fenster sind mit Sandsteinelementen verziert.

Die Fassade wird gereinigt, zerstörte oder fehlende Back- oder Sandsteinelemente wieder hergestellt und Mörtelfehlstellen ergänzt.

Die Zinkblechabdeckungen der Brüstungen und Gesimse werden, soweit vorhanden, überarbeitet und falls erforderlich erneuert.

Die Außenfensterbänke werden, soweit erforderlich, in Sandstein oder Zinkblech (Austritte Balkon und Dachgeschoss) ausgeführt, neue Außenfensterbänke werden dem Bestand angepasst.

Geschossdecken

Die Geschossdecken bestehen teilweise aus Betondecken oder aus Holzbalkendecken.

Tragende- und nicht tragende Wände

Die tragenden Außen- und Innenwände des Gebäudes bestehen aus massivem Mauerwerk mit unterschiedlichen Wandstärken.

Die Ausführung der neuen tragenden Innenwände erfolgt in den erforderlichen Wandstärken nach Statik in Kalksandstein-, Ziegelmauerwerk oder in Ort beton.

Nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände oder als Gipswandbauplatten ausgeführt.

Balkone Klostergebäude

Es sind filigrane vorgesetzte Balkone als Stahlkonstruktion in verzinkter Ausführung vorgesehen. Die Balkongeländer werden in Anlehnung an das vorhandene Terrassengeländer ausgeführt. Die Balkone erhalten einen Holzbelag aus witterungsfestem Lärchenholz. Die Entwässerung der Balkone erfolgt über Wasserspeier.

4. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Alle tragenden Wände, gemäß Statik in Stahlbeton, Kalksandstein oder Hochlochziegel als Fertigmauerwerk. Nichttragende Wände als Ziegelmwände oder Gipsdielenwände.

Erdberührte Stahlbetonbauteile aus wasserundurchlässigem Beton.

Stahlbetongeschossdecken werden aus vorgefertigten, unterseitig glatten Großtafelplatten (Filigrandecken) mit örtlichem Aufbeton, einschließlich erforderlicher, oberer Bewehrung nach statischen Erfordernissen erstellt oder in fertigen Elementen aufgebaut. Die sichtbaren Fugen der Fertigteildecken werden gespachtelt.

Die Leerrohrinstallation wird beim Einsatz von Fertigteilen entsprechend berücksichtigt. Nach Fertigstellung der Sanitär- und Heizungsinstallation werden Deckendurchbrüche mit Beton geschlossen.

Vorgelagerte Bauteile (z. B. Balkone), werden bauphysikalisch von der tragenden Konstruktion getrennt. Die Treppenpodeste und Treppenläufe in den Haupttreppenhäusern werden in Ortbeton oder als Fertigteilelemente hergestellt.

5. Maurerarbeiten

Das tragende Mauerwerk und Mauerwerk der Außenwände wird in Kalksandstein oder Hochlochziegel hergestellt. Alternativ Kalksandstein-/Plansteinblöcke, gespachtelt. Nichttragende Wände aus Gipswandbauplatten, gespachtelt. Die Wände in untergeordneten Räumen, sofern diese nicht ausgebaut oder verputzt werden, erhalten einen Fugenglattstrich.

6. Natur- und Betonwerksteinarbeiten

Innenfensterbänke

Die vorhandenen Innenfensterbänke werden überarbeitet, neue Innenfensterbänke werden dem Bestand angepasst. In gefliesten Wandbereichen, werden die Innenfensterbänke gefliest.

7. Zimmererarbeiten

Der vorhandene Dachstuhl wird durch einen geprüften Sachverständigen überprüft, ggf. werden bekämpfende und vorbeugende Holzschutzsanierungsarbeiten durchgeführt.

Die Anordnung eventueller neuer Dachgauben, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster erfolgt in Absprache mit dem Denkmalamt. Für die Dachausbauten wird die Holzkonstruktion ergänzt; ggf. wird diese entsprechend den statischen Anforderungen ersetzt.

8. Dachaufbauten Und Dachbeläge

Die vorhandene Dachdeckung (Ziegel) wurde Mitte der 80-iger Jahre erneuert und durchgängig gewartet. Die Dacheindeckung wird im Rahmen der Renovierungsarbeiten, in Absprache mit dem Denkmalamt, entsprechend der vorhandenen Dachdeckung, sofern erforderlich, instand gesetzt. Fehlstellen, die durch Dachgauben und Dacheinschnitte entstehen werden, werden mit den vorhandenen Dachpfannen ergänzt. Die Dacheindeckung der Gauben erfolgt in Zink. Die Entwässerungsrinnen und Fallrohre werden sofern erforderlich erneuert.

9. Putzarbeiten

Neu zu erstellende Mauerwerkswände (tragende und nicht tragende Innenwände) erhalten einen mineralischen Putz. Technikräume, Abstellräume und sonstige Nebenräume im Kellergeschoss, Abstellräume in den Etagen und Nebentreppenhäuser erhalten einen mineralischen Dispersionsanstrich. Bestehende Mauerwerkswände werden auf Putzfehlstellen überprüft und ergänzt. Die Kellerwände und -decken, so weit vorhanden, werden abgebürstet, Putzfehlstellen werden ergänzt und mit einer Kalkfarbe gestrichen.

10. Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen

Vorgesehen sind folgende Wand- und Bodenfliesen, Todagres-Todanato, Feinsteinzeug, Serie Easy Bone, Format 300 x 600 mm oder gleichwertig. (wie in der Musterwohnung ausgestellt)

Folgende Bereiche werden gefliest:

Wände

Küche: Wandspiegel, ca. 2,50 m²

WC: 1,20 m hoch

Bad: 1,20 m hoch, im Duschbereich 2,00 m

Dusch/WC: 1,20 m hoch, im Duschbereich 2,00 m

Böden

WC, Bad, Dusch/WC

Küchen, in denen kein Parkett zur Ausführung kommt

In gefliesten Wandbereichen, werden die Innenfensterbänke gefliest.

Eingangsbereich / Treppenhäuser Klostergebäude

Das Haupttreppenhaus wird in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Die Böden werden gereinigt, abgestrahlt und versiegelt. Sofern ein neues Treppenhaus erstellt wird, erhält dieses eine Stahlbetongeschosstreppe mit Fliesenbelag aus Steinzeug und passenden Sockelleisten. Dieses gilt auch für die Treppe, die in dem Verbindungsgang von der Tiefgarage zum Klostergebäude eingebaut wird. Die Gestaltung der Treppenhäuser (Bestand und Neu) erfolgt entsprechend Festlegungen des für das Bauvorhaben verantwortlichen Denkmalamts.

11. Estricharbeiten

Im Keller und Technikräumen wird der Estrich auf Fehlstellen überprüft und ggf. ergänzt, geschliffen und mit einer Oberflächenversiegelung versehen, die an den Wänden ca. 10 cm hoch geführt wird.

In sämtlichen Räumen des Altbaus wird der Unterboden auf Fehlstellen überprüft und ggf. ergänzt, geschliffen und mit einer Kunstharzversiegelung versehen, die an den Wänden ca. 10 cm hoch geführt wird.

Alle neu erstellten Räume mit Anforderungen an den Trittschall- und Wärmeschutz erhalten schwimmenden Zementestrich, dessen Festigkeit den Anforderungen für Räume dieser Art entspricht. Untergeordnete Räume, z. B. Kellergeschoss, erhalten Verbundzementestrich in entsprechender Stärke. Je nach Anforderung wird der Estrich mit geeigneten Abdichtungssystemen versehen.

Auf Holzbalkendecken wird eine dem Unterbau angepasste Konstruktion verwendet.

12. Hauseingangstüren/Innentüren/Schliessanlage/Kellertrennwände

Fenster / Fenstertüren Klostergebäude

Die ursprünglichen Fenster wurden im Laufe der Jahre durch pflegefreundliche Kunststofffenster ersetzt.

(Hinweis: Die Lebensdauer von Kunststoff beträgt theoretisch 100 Jahre, konservativ betrachtet unterstellt man unter Berücksichtigung möglicher Umwelteinflüsse eine Lebensdauer von 50 Jahren)

Die noch im Gebäude befindlichen Holzfenster und die durch den Voreigentümer eingebauten Fenster werden im Rahmen der Renovierungsarbeiten, sofern erforderlich, in Absprache mit dem Denkmalamt, instand gesetzt.

Die vorhandenen Fensteröffnungen bleiben in ihrer Form und Größe erhalten, zusätzliche Fenster werden dem Gesamtbild angepasst.

Im Bereich der Balkone / Terrassen erhalten die Wohnungen eine Balkon-/Terrassentür.

Bei den DG-Wohnungen, die nicht über einen Balkon verfügen, wird die eingeplante Dachgaube mit einem bodentiefen, 2-flügeligen Fenster versehen mit französischem Balkon.

Türen Klostergebäude

Die bei dem Klostergebäude vorhandenen Hauseingangstüren aus Holz bleiben erhalten und werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt überarbeitet. Neue Holz-Hauseingangstüranlagen werden dem Bestand angepasst und mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Im vorhandenen Keller werden Zinkal-Türelemente mit Stahlumfassungszargen und kunststoffbeschichteten Türblättern eingebaut. Türen zu Abstellräumen und Technikräumen im Kellergeschoss und Sonderräumen werden, je nach Erfordernis, als Brandschutztüren in Stahl mit Kunststoffdrückergarnituren und Profilzylinderschlössern, ausgeführt.

Es kommen Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszarge als Sicherheitstürelement, erhöhtem Schallschutz sowie Dreifachverriegelung, mit Weitwinkelspion und Profilzylinder zur Ausführung.

Die Innentüren in den Wohnungen werden als Holztüren mit lackierter Oberfläche (weiß) und Holzumfassungszarge ausgeführt; zweiteilige Bänder (Bänder und Stulpen in weiß), Metalleinsteckschloss. Die Türen erhalten eine Drückergarnitur aus Edelstahl.

Für den Fall, dass Schiebetüren zur Ausführung kommen, werden diese als Vorwandschiebetürelement mit lackierter Oberfläche, Farbe weiß, ausgeführt. Die Schiebetüren erhalten eine Alu-Griffmuschel.

In den Bädern, wo Bad und WC mittels einer Türe getrennt werden, wird zwischen Bad und WC eine Glastür als Drehtür mit Mattglas und einer Drückergarnitur aus Edelstahl eingebaut.

Brandschutztüren:

Selbstschließende T30-Türen gemäß Brandschutzgutachten und Auflagen der Bauaufsicht.

Schließanlage Klostergebäude:

Es kommt eine wartungsarme Generalschlüsselanlage mit Sicherungskarte und entsprechenden Einzel- und Generalschlüsseln zur Ausführung. Der Schließplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im einzelnen mit der Hausverwaltung abgestimmt.

Kellertrennwände Klostergebäude:

Vorgesehen sind Holzlamellen im Bereich der Kellertrennwände.

13. Bodenbeläge

In offenen Küchen mit direktem Übergang ins Wohnzimmer, Flure, Aufenthaltsräume, Schlafräume etc. kommt ein Schiffsbodenfertignarkett mit passender Sockelleiste, Fabrikat Pamino-Duo in Merbau-Ausführung, oder gleichwertig, zur Ausführung (wie in der Musterwohnung ausgeführt). Der Parkettboden wird schwimmend auf PE-Folie inkl. Dämmunterlage verlegt.

Im Gemeinschaftsraum wird ein Bodenbelag aus Linoleum verlegt.

Die Bodenbeläge der Lobby, der Zugang aus der Tiefgarage und die Kellergänge werden dem Bestand angepasst. Die Böden werden in dem Bereich, soweit erforderlich gereinigt, abgestrahlt und versiegelt.

14. Metallbau- Und Schlosserarbeiten

Alle Stahlteile im Außenbereich sind in feuerverzinkter Ausführung.

Alle innen liegenden Stahlteile werden grundiert und lackiert.

Eingangsbereich / Treppenhäuser Klostergebäude

Das Haupttreppenhaus wird in seiner heutigen Form erhalten bleiben.

Die Geländer werden aufgearbeitet, neu lackiert und mit einem Edelstahlhandlauf versehen.

Sofern ein neues Treppenhaus erstellt wird, erhält dieses eine Stahlbetongeschosstreppe mit einem Handlauf aus Edelstahl. Das Treppengeländer erhält eine lackierte Oberfläche. Die Gestaltung der Treppenhäuser (Bestand und Neu) erfolgt entsprechend Festlegungen des für das Bauvorhaben verantwortlichen Denkmalamts.

Innentreppen

Einige Wohnungen u.a. im Dachgeschoss verfügen über Innentreppen. Vorgesehen sind Innentreppen in Form einer zweiläufigen Stahlkonstruktion mit Massivholzaufgabe. Handlauf und Geländer werden aus Stahl in grundierter Ausführung und lackierter Oberfläche gefertigt.

15. Grundreinigung

Das Gebäude wird vor der Übergabe besenrein gereinigt.

Die Endgrundreinigung der Innenbereiche und soweit erforderlich des Außenbereichs wird unmittelbar vor der Abnahme und Übergabe vorgenommen.

16. Malerarbeiten

Die vorhandenen Kellerwände und -decken, werden abgebürstet, Putzfehlstellen werden ergänzt und mit einer Kalkfarbe gestrichen.

Die Kellerböden erhalten eine Kunstharzversiegelung, die an den Wänden ca. 10 cm hoch geführt wird.

Die Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnungen erhalten eine partielle Spachtelung, eine Raufasertapete mittlerer Struktur sowie einen Dispersionsanstrich in der Farbe weiß.

Hinweis:

Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten bestehen können insbesondere im Hinblick auf die Bestandsuntergründe. Die Parteien sind sich darüber einig, dass derartige Versprünge wie z.B. ungerade Wände und geneigte Böden und ungerade Decken keinen Baumangel darstellen.

Die innen liegenden Stahlteile (z. B. Treppengeländer) werden lackiert. Treppenuntersichten werden gereinigt und erhalten einen Renovierungsanstrich bzw. Neuanstrich auf Dispersionsbasis. Die Betondecken und Unterzüge werden gespachtelt und gestrichen.

Eingangsbereich / Treppenhäuser Klostergebäude

Das Haupttreppenhaus wird in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Sofern ein neues Treppenhaus erstellt wird, erhält dieses ein Treppengeländer mit lackierter Oberfläche. Die Wände werden gespachtelt und gestrichen.

Die Gestaltung der Treppenhäuser (Bestand und Neu) erfolgt entsprechend Festlegungen des für das Bauvorhaben verantwortlichen Denkmalamts.

Foyer/Gemeinschaftsraum

Die Wände werden so weit erforderlich von Tapeten und anderen Materialien befreit, gespachtelt und anschließend mit einer Glasfasertapete versehen und gestrichen. Die Decken werden weiß gestrichen.

17. Elastische Versiegelung

Im Bereich der Natur- und Betonwerksteinarbeiten sowie Fliesenarbeiten werden die Fugen versiegelt.

Hinweis:

Bei versiegelten Fugen handelt es sich um Wartungsfugen, die von dem Nutzer regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden müssen.

18. Trockenbauarbeiten

In den Nassräumen kommt eine abgehängte Decke zur Ausführung. Je nach Erfordernis werden weitere Teilbereiche abgehängt, u. a. ggf. für notwendige Verkleidungen von Installationen.

Zwischen der Sparren- bzw. Kehlbalkeanlage wird eine Wärmedämmung eingebaut. Deckenverkleidungen sind aus Gipskartonplatten vorgesehen nach Vorgabe des Planers.

19. Elektro

1. Allgemein

Das Gebäude erhält einen eigenen Hausanschluss und jede Wohnung eine eigene Zählerverteilung. Die komplette Elektroanlage wird erneuert. In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Installation unter Putz. Im KG wird die Installation auf der Wand ausgeführt.

Bei Aufputzinstallation werden Kabelstränge mit mehr als 5 Leitungen in Kabelkanälen oder auf Kabelbühnen verlegt.

Die Kellerflure werden mit Tasterschaltungen (mit Beleuchtung) und Treppenhaus-Zeitschaltern (mit Abschaltwarnfunktion) ausgestattet. In allen Kellerräumen und Kellerfluren werden Schiffsarmaturen (RZB 50400.009) bzw. Langfeldleuchten (Ridi PFN 158) montiert.

Falls nichts anderes vereinbart, wird wie folgt installiert:

• Schalter	1,05 m über OKFF
• Steckdosen	0,30 m über OKFF
• Arbeitssteckdosen Küche	1,10 m über OKFF
• Steckdose für Abluftanschluss (Küche)	2,30 m über OKFF
• Steckdosen Bäder	1,05 m über OKFF

Für Schalter, Taster und Steckdosen bei u.P.-Installation werden ausschließlich deutsche Markenfabrikate (Busch-Jäger, Gira o. ä.), grundsätzlich in reinweiß (ähnlich RAL 9010), vorgesehen. Die Telefon- und Antennenleerdosen sind mit Blindabdeckungen zu versehen.

2. Ausstattung

Flur/Diele:

Wechsel- oder Kreuzschaltung mit einer oder zwei Deckenbrennstellen, je nach Erfordernis

- 1 Steckdose
- 1 Türsprechstelle

Wohnzimmer:

- 2 Ausschaltungen mit je einer Deckenbrennstelle
- 1 Einfachsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Leerdose Telefon

Eltern-Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV-Leerdose
- 1 Leerdose Telefon

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Gefrierschrank
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine

Wohneinheiten mit Bad:

- Niedervoltbeleuchtung (Decken-Halogeneinbaustrahler)
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

Wohneinheiten mit Duschbad:

- Niedervoltbeleuchtung (Decken-Halogeneinbaustrahler)
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

Wohneinheiten mit Bad / Duschbad:

- Niedervoltbeleuchtung (Decken-Halogeneinbaustrahler)
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

Wohneinheiten mit Gäste-WC:

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose

Kinderzimmer / Büro:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV-Leerdose
- 1 Telefonleerdose

Balkon/ Terrasse:

- 1 Steckdose von innen schaltbar
- 1 Anschluss für eine Wandleuchte

Individualkeller im Klostergebäude:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung einschließlich Lieferung und Anbringung von Schiffsarmaturen mit Leuchtmitteln
- 1 Schukosteckdose

Anbindung dieses Stromkreises jeweils an den Zähler der entsprechenden Wohnung.

3. Schwachstromanlagen

Telefon

Für das Verlegen von Telefonanschlüssen der Telekom gilt die Technische Beschreibung der Telekom FTZ 731 TR 1. Für die Fernsprechanlagen wird das erforderliche Leerrohrnetz vorgesehen. Die Leitungen (I-Y/ST)Y 4x2x0,6 mm sind in die Leerrohre einzuziehen und bis zum HAR zu verlegen. Das Leerrohrnetz wird ergänzt durch die an anderer Stelle beschriebenen Installationsträger wie Kabelbühnen etc.

Türsprechanlage Klostergebäude

Für die jeweils an einem Treppenhaus liegenden Wohneinheiten wird eine Türsprechanlage installiert. Je Nutzungseinheit wird eine Wand-sprechstelle mit Türöffnertaste im Bereich Flur/Diele ausgeführt, Fabrikat Ritto, STR oder Siedle.

Zusätzlich zu den Klingeldrücken an der Haustüre werden im Bereich der Treppenhäuser neben den Wohnungstüren Klingeltaster, mit Namensschild, angebracht.

Antennenanlage / Kabelfernsehen

Der Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen erfolgt über Kabelanschluss.

Je Wohneinheit ist eine Leerdose mit Leerrohr im Wohnzimmer, Kinderzimmer und im Schlafzimmer vorgesehen. Die Leitungen sind komplett in die Leerrohre einzuziehen.

20. Sanitäre Installation

Es wird ein Anschluss an den öffentlichen Versorger erstellt. Ein Rückspülfilter wird nach der Wasseruhr montiert. Die Auswahl der Materialien für die Trinkwasserversorgung wird mit dem Versorger abgestimmt. Ein Leitungsnetz aus Kupfer oder in Kunststoffrohr wird favorisiert. Jede Wohnung erhält einen Kalt- und Warmwasserzähler mit Absperrungen. Die Zirkulationsleitungen werden bis zur Wasseruhr bzw. Absperrventil in den Wohnungen geführt. Die Dämmung der Rohrleitung erfolgt nach der Energieeinsparverordnung.

Die Steigestränge und sichtbaren Abwasserleitungen im Keller werden in schalldämmten Kunststoffrohr oder SML-Gussrohr ausgeführt. Die Etagenverteilungen erfolgen in heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Alle Abwasserleitungen erhalten zusätzlich eine Isolierung gegen Schwitzwasser. Im Keller wird eine Entwässerungspumpe, falls erforderlich, für das anfallende Schmutzwasser eingebaut.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Heizraum. Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen nach DIN 4708 werden vorgesehen.

Es werden ausschließlich Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Accessoires eines deutschen Markenfabrikates verwendet.

Wohneinheiten mit Bad:

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel 1,50m x 1,00m mit Halter (auf Wunsch in Fliesenspiegel eingelassen)
- 1 verchromte Handtuchhalter
- 1 emaillierte Stahleinbauwanne Saniform 1,70 x 0,75 m mit Ab- und Überlaufgarnitur und Duschtrennung in Glas
- 1 verchromte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brause-schlauch und Handbrause

Wohneinheiten mit Duschbad:

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel 1,50m x 1,00m mit Halter (auf Wunsch in Fliesenspiegel eingelassen)
- 1 verchromte Handtuchhalter
- 1 emaillierte Stahl-Einbaubrausewanne tiefe Form mit Duschtrennung, 2-teilig in Glas
- 1 verchromte Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, bestehend aus Handbrause und Flex-Schlauch mit Brausestange 600 mm

Wohneinheiten mit Bad / Duschbad:

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel 1,50 m x 1,00m mit Halter (auf Wunsch in Fliesenspiegel eingelassen)
- 1 verchromte Handtuchhalter
- 1 emaillierte Stahleinbauwanne Saniform 1,70 x 0,75 m mit Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 verchromte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brause-schlauch und Handbrause
- 1 emaillierte Stahl-Einbaubrausewanne tiefe Form mit Duschtrennung, 2-teilig in Glas
- 1 verchromte Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, bestehend aus Handbrause und Flex-Schlauch mit Brausestange 600 mm

Wohneinheiten mit Gäste-WC:

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel mit Halter (auf Wunsch in Fliesenspiegel eingelassen)
- 1 verchromter Handtuchhalter

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle mit Kombi-Eckventilen und Ablauf

Waschmaschinenanschluss

- 1 Anschluss für Waschmaschine mit Unterputz-siphon und Geräteanschlussventil entweder in der Küche oder im Bad

Außenanlagen:

Für das Gemeinschaftseigentum sind mehrere Außenwasseranschlüsse mit frostfreier Armatur vorgesehen. Bei den Wohnungen, die über einen Gartenanteil verfügen wird ebenfalls einen Außenwasseranschluss mit frostfreier Armatur vorgesehen.

21. Heizungsanlage und Innenraumlüfter

Heizzentrale

1. Haustechnik

Allgemein

Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungsnetze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Strom und Fernwärme/Gas angeschlossen.

Für alle wartungsintensiven Anlagen wird der Verkäufer vorab Wartungsverträge abschließen, die nach Inbetriebnahme des Gebäudes mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die Wohnungserbaurechtsgemeinschaft übertragen werden.

Heizung

Die Wärmeversorgung der Wohnbebauung erfolgt zentral im Rahmen eines Wärmeversorgungsvertrages. Dieser Energielieferungsvertrag wird von dem Verkäufer vorerst mit einem noch zu bestimmenden Energielieferanten abgeschlossen und geht später mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die Wohnungserbaurechtsgemeinschaft über. Die Kosten für die Wartung etc. dieser Heizungsanlage werden durch die WEG übernommen.

Der Energieträger wird im Rahmen der Contractingverhandlungen festgelegt. Die Betriebs- und Versorgungssicherheit der außertemperaturgesteuerten Heizanlage ist aufgrund digitaler Regelungstechnik und Fernüberwachung per Modem auf besonders hohem Niveau. In den Wohnungen werden fertiglackierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen und absperrbaren Rücklaufverschraubungen montiert. In den Bädern kommen anstatt Flachheizkörper, Handtuchheizkörper zur Ausführung.

Die Verlegung der Heizleitungen und die Anbindungen an die Heizkörper verlaufen weitestgehend unter Putz / Estrich. Daneben wird in Teilen zur Verdeckung der waagerechten Vor- und Rückläufe der Heizungsleitungen in den Wohnungen eine entsprechend dimensionierte Sockelleiste angebracht. Die senkrechten Hauptstränge der Heizungsleitungen, welche durch die Wohnungen geführt werden, werden durch eine Abkofferung mittels Gipskartonplatten verdeckt.

Um eine genaue Wärmeabrechnung zu erstellen, werden in allen Wohnungseinheiten modernste Messinstrumente (elektronische Messgeräte) montiert.

Lüftung

Einzelraumbelüftung nach DIN 1807 T 3: Alle innenliegenden Bäder und WC's erhalten motorische Einzelraumlüfter die an einen Sammelsteigerstrang angeschlossen werden. Die Schaltung erfolgt automatisch über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Die Küchen erhalten einen separaten Abluft-Anschluss als Wrasenabzug, welcher über die Außenwand geführt wird. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung des Denkmalamtes.

22. Aufzugsanlagen Klostergebäude

Der vorhandene Aufzug wurde vor kurzem generalüberholt und auf den neuesten Stand gebracht. Im Rahmen der Renovierungsmaßnahme wird der Aufzug durch den TÜV überprüft und notfalls instand gesetzt. Die Schiebetüren und Kabinenwände werden in Anpassung an die neuen Aufzüge überarbeitet bzw. mit Edelstahl verkleidet.

Die zusätzlichen Treppenhäuser (2 Stück) werden jeweils mit einem Aufzug ausgestattet.

Kabinen- /Schachttüren: zweiteilige Teleskop-Schiebetüren, Schachttüren mit Edelstahloberfläche

Kabine: Kabinenwände aus Edelstahl, abgehängte Leuchtdecke, Spiegelausführung halbhoch an der Kabinenrückwand als Mittelfeld ab Handleiste, Kabinentableau Notruf-Telefon.

Der Boden erhält einen Linoleumbelag.

23. Außenanlagen und Stellplätze

Die Außenanlagen werden gemäß Planung des Landschaftsarchitekten geplant.

Die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Geländes wird weitgehend übernommen. Die vorhandene Natursteinpflasterflächen auf der Rückseite des Gebäudes; der Innenhof, bleiben weitestgehend erhalten. Die Parkplätze werden mit anthrazitfarbigem Verbundsteinpflaster gepflastert. Für die Stellplatzbereiche ist graues Verbundsteinpflaster vorgesehen.

Es kommen Fußwege zur Ausführung, durchzogen von Grünanlagen. Die Flächen des Gemeinschaftseigentums werden mit einheimischen Pflanzen wie Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet.

Wege, Plätze und Terrassen werden mit einem anthrazitfarbigem Betonsteinpflaster gepflastert. Die Einfassung dieser Flächen erfolgt mit dem vorhandenen Natursteinpflaster. Im Bereich der Feuerwehrläche ist Schotterrasen vorgesehen. Die Befestigung der Parkplätze an der Klosterstraße bleibt als wassergebundene Decke bestehen.

Die Gartenflächen mit Sondernutzungsrecht, die teilweise für die Erdgeschosswohnungen des Klosters vorgesehen sind, werden optisch mit einer Hecke abgetrennt und als Rasenfläche gestaltet. Die Gestaltung erfolgt vorbehaltlich der Abstimmungen mit dem Denkmalschutz, der Feuerwehr, dem Grünflächenamt sowie den Vorgaben der Spielplatzsatzung der Stadt Hennef. Vorgesehen ist ein Kinderspielplatz, der auf der Tiefgarage untergebracht wird.

Für die Besucher des Klostergebäudes stehen einige oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Tiefer liegende Parkfläche unter begrünter Dachfläche (60 Stellplätze)
Die tragende Konstruktion des Parkdecks wird teilweise in Stahlbetonfertigteilen, nach Statik ausgeführt. Der Baukörper wird zum Teil ins Erdreich eingelassen, die restliche, oberirdisch sichtbare Ansichtsfläche wird allseitig offen hergestellt und umseitig mit Kletterpflanzen berankt.

Die Öffnungen dienen als natürliche Be- und Entlüftung und werden mittels Stahlgitter abgesichert. Die innerhalb des begrüntem Parkdecks liegenden Parkplätze sind über eine Einfahrt erreichbar.

Die Dachfläche des Parkdecks wird, nach Vorgabe des Landschaftsarchitekten, begrünt.

Höhenunterschiede, die nicht mittels Böschungen abgefangen werden können, werden durch sogenannte Trockenmauern abgefangen.

Auf eine Stahlbetonbodenplatte des Parkdecks wird verzichtet, stattdessen wird die Parkplatzbodenfläche mit Betonsteinpflaster auf gegliedertem Unterbau hergestellt.

Das Parkdeck wird über einen im Haus montierten Stromzähler versorgt. Im Parkdeck wird eine abschließbare Unterverteilung montiert. Das Parkdeck erhält DeckenLangfeldleuchten. Die Beleuchtungsstärke entspricht der DIN 5035. Geschaltet wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder. Außerdem wird das Licht bei Betätigung der Toranlage eingeschaltet. Die Bedienung der Toranlage erfolgt von außen über einen Schlüsselschalter und von innen über einen Zugschalter. Die Leitungsverlegung im Parkdeck ist sichtbar. Das Parkdeck verfügt über einen direkten Zugang zum Kellergeschoss des Gebäudes.

24. Sonstiges

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird seitens des Verkäufers gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten sind oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade), mindestens in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen.

Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemeine Angaben zu Leistungen im Altbau:

Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten bestehen können insbesondere im Hinblick auf die Bestandsuntergründe. Die Parteien sind sich darüber einig, dass derartige Versprünge wie z.B. ungerade Wände und geneigte Böden und ungerade Decken keinen Baumangel darstellen. Flächen- und Grundrissveränderungen können aufgrund Planungsfortschreibungen zum Beispiel aufgrund von statischen oder haustechnischen neuen Erkenntnissen sowie durch behördliche Auflagen entstehen.

Kaufvertraglich haftet der Verkäufer für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Unterlassen von notwendigen Renovierungsarbeiten an der Altbausubstanz, soweit diese bei fachgerechter Durchführung der Untersuchung auf sichtbare Mängel erkennbar gewesen wären.

Urkundenrolle – Nummer *** für 2006

Verhandelt zu ***
heute den ***

Vor mir dem unterzeichneten Notar ***

mit dem Amtssitz in ***

erschien: ***

nachstehend „der Käufer“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt.

Der / Die Erschienenen/n wies/en sich aus durch Vorlage der mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweispapiere.

Der Käufer erklärte, nachdem er von dem amtierenden Notar auf die Bestimmungen des § 17 Abs. 2a BeurkG, insbesondere die dort geregelte 2 Wochen-Frist, hingewiesen wurde, am 2006 ein Muster des nachstehenden Kaufvertrages erhalten und ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, um sich mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu befassen.

Der Erschienenen erklärte:

Hiermit mache ich der im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HR B 3633 - eingetragenen Tecklenburg GmbH mit dem Sitz in Straelen, Geschäftssitz: 47638 Straelen, Lingsforter Straße 21, die vorgenannte Gesellschaft nachstehend auch „Verkäufer“ genannt

folgendes

Angebot zum Abschluß eines Kaufvertrages

zu den nachstehenden Bedingungen mit unwiderruflicher Bindung bis zum Ablauf von vier Wochen nach Zugang dieses Angebotes beim Verkäufer. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot nicht, es kann dann aber jederzeit widerrufen werden.

Die Annahme ist erfolgt, wenn die Annahmeerklärung fristgerecht von einem deutschen Notar beurkundet worden ist, ohne dass es auf den Zugang der Annahmeerklärung ankommt. Dem Käufer ist eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerklärung zu übersenden.

Mit der Abgabe der Annahmeerklärung kommt zwischen dem Anbieter, nachstehend „der Käufer“ genannt, und dem Angebotsempfänger, nachstehend „der Verkäufer“ genannt, ein Kaufvertrag mit dem nachstehenden Inhalt zustande.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, hinsichtlich des Kaufgegenstandes die Einigung über den Rechtsübergang gemäß § 11 Ziffer 1 des beigefügten Kaufvertrages zu erklären.

Der Käufer gibt die Zwangsvollstreckungsunterwerfung und alle sonstigen einseitigen Erklärungen, insbesondere die Vollmachten, die in dieser Urkunde enthalten sind, bereits hiermit ab.

Kaufvertrag

§ 1

Vorbemerkung

1. Die Tecklenburg GmbH wird Erbbauberechtigter einer noch zu vermessenden Teilfläche des im Grundbuch des Amtsgerichts Siegburg (vormals Hennef) von Geistingen in Blatt 716 verzeichneten Grundbe-

sitzes der Gemarkung Geistingen, Flur 20, Flurstück 1333, Gebäude- und Freifläche, Öffentlich, Dürresbachstraße 6 und Klosterstraße 9, gross ca. 8.000 m².

Auf dem Grundstück befinden sich ein denkmalgeschütztes Klostergebäude aus dem Jahre 1902 nebst Nebengebäuden.

Die vorgenannte Teilfläche ist in dem Lageplan, der dem zu nachfolgender Ziffer 2 genannten Erbbaurechtsvertrag als ANLAGE 1 beigeheftet ist, mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-A gekennzeichnet.

Im vorgenannten Grundbuch sind zur Zeit folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II des Grundbuchs
Nr. 7 Die RWE Energie Akteingesellschaft in Essen ist berechtigt eine Transformatorenstation zu errichten, zu betreiben, Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück jederzeit zu betreten

Die Dienstbarkeit ist vom Käufer zu übernehmen.

Abteilung III des Grundbuchs
keine Eintragung

2. Der Verkäufer hat zu seinen Gunsten an der vorbezeichneten noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche durch Urkunde vom 01.03.2006, UR-Nr. 204 für 2006 S des Notars Dr. Johannes Speck in Köln, ein Erbbaurecht bestellt. Dem Käufer ist bekannt, dass das Erbbaurecht auf die Dauer von 198 Jahren bestellt ist und derzeit ein Erbbauzins in Höhe von 0,63 EUR pro Monat und m²-Wohn- bzw. Nutzfläche zu entrichten ist.

Der Verkäufer hat als Grundstückseigentümer gemäß § 1 Ziffer 1.5 des Erbbaurechtsvertrages der Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurechte und der Veräußerung der aufgeteilten Erbbaurechte zugestimmt.

Der Verkäufer hat das Erbbaurecht in Wohnungs- und Teilerbbaurechte durch Urkunde vom 01.03.2006, UR-Nr. 205 für 2006 S des Notars Dr. Johannes Speck in Köln, aufgeteilt. Danach ist auch das in der ANLAGE 1 zu dieser Urkunde ebenfalls bezeichnete Wohnungserbbaurecht gebildet worden, das Gegenstand dieses Kaufvertrages ist.

Der Käufer tritt ab Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages und der Teilungserklärung gegenüber dem Eigentümer ein, auch soweit diese nur schuldrechtlicher Natur sind, und verpflichtet sich, diese im Falle einer Weiterveräußerung seinem Rechtsnachfolger in der Weise aufzuerlegen, dass der jeweilige Erbbaurechtseinhaber verpflichtet bleibt.

Der zur Zeit zu zahlende monatliche Erbbauzins ist in der ANLAGE 1 zu dieser Urkunde bezeichnet. In Ansehung seiner Zahlungsverpflichtung wegen des dort genannten Erbbauzinses sowie des jeweiligen Erhöhungsbetrages unterwirft sich der Käufer -mehrere als Gesamtschuldner haftend- hiermit dem Verkäufer als Forderungsberechtigten gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Forderungsberechtigten kann jederzeit ohne den Nachweis der Fälligkeit die vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

Der Käufer ist verpflichtet, im Fall der Neufestsetzung des Erbbauzinses gemäß § 4 des vorgenannten Erbbaurechtsvertrages, sich zu gegebener Zeit auch wegen des jeweiligen Erhöhungsbetrages in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

3. Der Verkäufer führt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Hennef Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen am gesamten Gebäudekomplex durch.

Der Umfang dieser Maßnahmen ergibt sich aus einer Bau- und Leistungsbeschreibung, die in der Anlage der o.a. Teilungserklärung niedergelegt ist. Zwischen den Beteiligten wird klargestellt, dass die Baubeschreibung keine Garantieerklärung, sondern nur eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des vom Verkäufer modernisierten Bauwerks darstellt.

Der auf den Käufer entfallende Teil des Sanierungsaufwandes ist in der ANLAGE 1 zu dieser Urkunde aufgeführt.

Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt den Verkäufer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des Kaufgegenstandes die steuerliche Denkmalbescheinigung beim Denkmalamt zu beantragen und ihm nach Erhalt zu übersenden.

4. Sonderwünsche des Käufers, die die äußere Gestaltung oder das architektonische Gesamtbild der Aufbauten beeinträchtigen würden oder auf die konstruktive Ausführung Einfluss nehmen, können nicht erfüllt werden.

Sonstige Sonderwünsche können im übrigen nur berücksichtigt werden, wenn und soweit sie unter Beachtung des Bauablaufs und des Bautenstandes rechtzeitig – mindestens vier Wochen vor Beginn des durch sie betroffenen Gewerkes – schriftlich beim Verkäufer angemeldet werden, keine Abweichungen von der Baugenehmigung oder Beeinträchtigung von Rechtsansprüchen Dritter zur Folge haben und auch sonst keine Ausführungserschwerisse mit sich bringen und die Fertigstellung zu dem vereinbarten Termin nicht gefährdet wird. Ein Anspruch auf die Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Führt die Ausführung von Sonderwünschen zu einer Verzögerung im Bauablauf, so verschiebt sich der vereinbarte Übergabetermin entsprechend.

Sonderwünsche können nur unmittelbar beim Verkäufer in Auftrag gegeben werden. Der Verkäufer wird die mit der Ausführung von Sonderwünschen, mit denen er sich einverstanden erklärt, verbundenen Mehrkosten unmittelbar dem Käufer mit der nächst fälligen Kaufpreiskarte in Rechnung stellen. Der Käufer trägt auch alle sonstigen durch Sonderwünsche entstehenden Kosten einschließlich eventueller Honorare, z.B. für Architekten oder Statiker oder Baugenehmigungsgebühren.

Sollten Leistungen des Verkäufers, die nach der Baubeschreibung im Festpreis enthalten sind, nicht in Anspruch genommen und auch nicht durch andere Gegenstände ersetzt werden, die das gleiche Gewerk betreffen, erfolgt hierfür vom Verkäufer keine Vergütung. Die Minderleistungen sind im Übergabeprotokoll festzuhalten.

Sonderwünsche, von deren Berücksichtigung der Abschluss dieses Vertrages abhängig gemacht wird, sind zur Zeit nicht vereinbart.

5. Auf Teilungserklärung und Erbbaurechtsvertrag sowie alle diesen Urkunden beigefügten Anlagen verweisen die Beteiligten und bestätigen, dass ihnen der Inhalt jener Urkunden mit allen Anlagen bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen des Textes aus jenen Urkunden verzichten, ebenso auf die Durchsicht der beigefügten Pläne. Sie bestätigen weiterhin, dass sie eine beglaubigte Ablichtung der vorgenannten Urkunden vor Beurkundung erhalten haben und deshalb auf die Beifügung jener Niederschriften nebst Anlagen zu der gegenwärtigen Urkunde verzichten. Eine beglaubigte Ablichtung der vorgenannten Urkunden lag jeweils bei Beurkundung vor.

Der Notar hat auf die rechtliche Bedeutung dieser Verweisung hingewiesen.

6. Der Verkäufer hat am 18.11.2005 beim Bauaufsichtsamt der Stadt Hennef eine Baugenehmigung angefordert. Die Baugenehmigung ist noch nicht erteilt.

Der Verkäufer wird den Baubeginn dem Bauaufsichtsamt anzeigen.

7. Das vorbezeichnete Erbbaurecht wird in Abteilung II des Grundbuches mit dem Erbbauzins belastet sein, welcher von dem Käufer übernommen wird.

Der Verkäufer ist berechtigt, nach Maßgabe des § 10 dieser Urkunde zu Lasten des Erbbaurechts Dienstbarkeiten zu bestellen, die vom Käufer ebenfalls zu übernehmen sind.

In Abteilung III der Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher werden Finanzierungsgrundpfandrechte für das Sanierungsvorhaben eingetragen. Diese Grundpfandrechte werden vom Käufer nicht übernommen und nach Zahlung des Kaufpreises Zug um Zug mit Umschreibung des Wohnungserbbaurechts auf den Käufer auf Kosten des Verkäufers gelöscht.

§ 2

Kaufgegenstand

1. Dies vorausgeschickt, verkauft der Verkäufer dem Käufer das in der ANLAGE 1 bezeichnete Wohnungserbbaurecht ****sowie den ebenfalls auf der ANLAGE 1 bezeichneten KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage in dem dort angegebenen Beteiligungsverhältnis.

Mitverkauft wird das Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Aussenstellplatz. Hierauf entfällt ein Kaufpreisteilbetrag in Höhe von 5.800,00 EUR.

Unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 3 a) der Teilungserklärung vom 01.03.2006, Urkunde UR.Nr. 205/2006 S des Notars Dr. Johannes Speck in Köln weist der Verkäufer dem hier verkauften Wohnungserbbaurecht Nr. ** das Sondernutzungsrecht an dem Aussenstellplatz Nr. SN ** zu und bewilligt und beantragt die Eintragung der Zuweisung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch.

Der Kaufgegenstand ist derzeit nicht vermietet.

2. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand gemäß der vorgenannten Bau- und Leistungsbeschreibung zu modernisieren bzw. zu errichten. Die Fertigstellung ist bis zum 31.12.2007 vorgesehen, sie hat jedoch spätestens bis zum 30.06.2008 zu erfolgen. Der Fertigstellungszeitraum gilt unter dem Vorbehalt höherer Gewalt, Streik, außergewöhnlicher oder außergewöhnlich langer Schlechtwetterzeiten, witterungsbedingter Ausfalltage für Fassadenarbeiten, Verzögerungen wegen Zahlungsverzugs oder evtl. Sonderwünsche des Käufers und sonstigen vom Verkäufer nicht zu vertretenden Behinderungen.

Bei einer Überschreitung des vorgesehenen Fertigstellungszeitraums zum 31.12.2007, die der Verkäufer zu vertreten hat, verpflichtet sich der Verkäufer an den Käufer einen pauschalierten Entschädigungsbetrag von EUR 6,50 pro Quadratmeter Wohnfläche der verkauften Einheit für jeden Monat der Fristüberschreitung zu zahlen, abzüglich des zu zahlenden Erbbauzinses. Angefangene Monate werden zeitanteilig berechnet. Etwa weitergehende gesetzliche Rechte und Ansprüche des Käufers wegen verspäteter Fertigstellung bleiben unberührt, jedoch nur soweit sie Ansprüche aus einer verspäteten Fertigstellung nach dem 30.06.2008 betreffen.

Wegen seiner Verpflichtung zur Erbringung der Bau- und Modernisierungsleistung unterwirft sich der Verkäufer dem Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Käufer kann ab dem 01.07.2008 jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, ohne dass es des Nachweises weiterer Voraussetzungen bedarf.

3. Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem zu modernisierenden Gesamtobjekt und demgemäß auch bei dem kaufgegenständlichen Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht nicht um einen Neubau handelt. Demgemäß werden die Anforderungen der Landesbauordnung NW für Wohnraum in Teilbereichen insoweit nicht erfüllt.

Dies gilt auch in bautechnischer und bauphysikalischer Hinsicht, z.B. für Wärmedämmung, Feuchte-, Schall- und Brandschutz gemäß den DIN-Vorschriften.

Desweiteren wurde der Käufer darauf hingewiesen, dass auch nach erfolgter Sanierung altsubstanzbedingte Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen können. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass insoweit Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln ausgeschlossen sind.

Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, können in einer den sonstigen Leistungen entsprechenden Qualität verlangt werden. Für den Umfang der geschuldeten Leistungen gelten ausschließlich die Festlegungen in dieser Kaufvertragsurkunde gemäß dem technischen und rechtlichen Standard zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung können vorgenommen werden, wenn dies durch etwaige behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere wesentliche Gründe erforderlich wird und sie insgesamt für den Käufer zumutbar sind oder sie bauliche Verbesserungen mit sich bringen.

Die in der ANLAGE 1 zu dieser Urkunde angegebene Wohnfläche ist aufgrund der Architektenpläne 1:100 nach der Wohnflächenverordnung (§§ 2-4 WoFIV) errechnet worden, wobei die Flächenermittlung von den Fertigmaßen erfolgt ist (somit ohne weiteren Abzug für Putz etc.). Abweichungen von diesen Berechnungen sind unbeachtlich, soweit sie eine Toleranzgrenze von 2,0 % nicht über- bzw. unterschreiten. Darüber hinausgehende Abweichungen werden je m² in entsprechender prozentualer Höhe zum Kaufpreis ausgeglichen. Nicht auszugleichen sind Sonderwünsche die durch Flächenänderung in Bezug auf den Grundriss vorgenommen werden.

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz gehen zu Lasten des Verkäufers, soweit diese bis zum Abschluß der Modernisierungsarbeiten entstehen und zwar ohne Rücksicht darauf, ob insoweit bereits ein Beitragsbescheid ergangen ist oder nicht. Zukünftige Beiträge und Lasten trägt der Käufer.

4. Der Käufer erklärt, dass ihm weder durch den Verkäufer noch durch Dritte Angaben oder Garantien zur Beschaffenheit des Kaufgegenstandes gemacht worden sind, die nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung oder in dieser Urkunde aufgenommen worden sind. Klarstellend wird festgehalten, dass das in den Aufteilungsplänen etwa eingezeichnete Mobiliar einschließlich der Einbauküchen nicht Gegenstand dieses Kaufvertrages sind.

§ 3

Kaufpreis, Fälligkeit, Aufrechnung

1. Der Kaufpreis für das schlüsselfertige Kaufobjekt ist ein Festpreis, der vom Verkäufer garantiert wird. Er ergibt sich aus der ANLAGE 1 zu dieser Urkunde.

Ändert sich die gesetzliche Mehrwertsteuer, so ändern sich die zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Mehrwertsteueränderung noch ausstehenden Kaufpreistraten entsprechend.

Es wird allerdings festgehalten, dass:

- a) sich vor Ablauf von vier Monaten nach Vertragsschluss fällige Kaufpreistraten auch bei einer Mehrwertsteuererhöhung nicht erhöhen,
- b) sich hinsichtlich des Wohnungserbbaurechts die erste Kaufpreistratenrate in keinem Fall erhöht.

Nicht im Festpreis enthalten sind die Kosten dieses Vertrages, dessen Durchführung, die Grunderwerbsteuer, eventuelle Finanzierungskosten des Käufers und die Kosten für die Absicherung der Finanzierungsmittel des Käufers durch Grundpfandrechte. Diese Kosten sind vom Käufer selbst gesondert zu tragen.

2. Der Kaufpreis ist unter den zu Ziffern 3. bzw. 4. nachstehenden Voraussetzungen auf ein noch anzugebendes Konto des Verkäufers entsprechend den sich aus der ANLAGE 1 zu dieser Urkunde ergebenden Raten, die der Makler- und Bauträger-Verordnung angepaßt sind, zu zahlen. Die vorgenannten Raten sind jeweils fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung des Bauträgers unter Vorlage einer entsprechenden Baufortschrittsbestätigung des bauleitenden Architekten.

Zwischen den Beteiligten wird vereinbart, dass die Raten für die Wohnung und den Stellplatz gesondert angefordert werden können.

3. Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist zunächst jedoch, dass

- a) dieser Kaufvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist sowie die für seinen grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Negativbescheinigungen vorliegen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer,
- b) die Eintragung der nachbewilligten Vormerkung in dem anzulegenden Wohnungs-/Teil-Erbbau-Grundbuch für den Käufer im Rang unmittelbar nach den in § 1 genannten bzw. gemäß § 5 bestellten Rechten erfolgt ist,
- c) die Freistellung des Käufers von nicht übernommenen Grundpfandrechten nach einer Verpflichtungserklärung, die den Anforderungen der Makler- und Bauträger-Verordnung entspricht, gewährleistet ist, oder die entsprechenden Löschungunterlagen vorliegen, sowie
- d) die Baugenehmigung erteilt ist oder die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Ziffer 4, 2. Halbsatz der MaBV vorliegen.

Der die Annahme beurkundende Notar wird den Beteiligten den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zu a) bis c) schriftlich bestätigen. Das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzung zu d) wird der Verkäufer dem Käufer selbst schriftlich mitteilen.

4. Sollten einzelne oder alle Voraussetzungen zu Ziffer 3. a) bis d) noch nicht vorliegen, tritt die Fälligkeit gleichwohl ein, wenn der Verkäufer für die jeweils fällig werdenden Beträge Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft gemäß § 7 Absatz 1 i.V.m. § 2 der Makler- und Bauträger-Verordnung leistet.

Die Bankbürgschaft hat über den Betrag des gemäß vorstehender Ziffer 2 jeweils fällig werdenden Kaufpreisteilbetrages (Baufortschrittsrate) zu lauten und ist solange aufrecht zu erhalten, bis die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 der MaBV erfüllt sind.

Die Bürgschaftserklärung ist von dem die Annahme beurkundenden Notar für den Käufer treuhänderisch zu verwahren. Sollten die Ansprüche aus der Bürgschaft an die den Kaufpreis finanzierende Grund-

pfandrechtsgläubigerin abgetreten werden, erfolgt die treuhänderische Verwahrung für den Abtretungsempfänger.

Die Bürgschaft erlischt mit Vorliegen der in Ziffer 3. a) bis d) dieser Urkunde genannten Voraussetzungen. Die Bürgschaftsurkunde ist sodann dem Verkäufer unverzüglich zurückzugeben. Kommt der Käufer mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde in Verzug, so ist dem Verkäufer der dadurch entstehende Schaden zu erstatten.

Der nach § 7 Abs. 1 Satz 4 MaBV zulässige Austausch der vorgenannten Sicherungen gilt zwischen den Beteiligten insoweit als ausdrücklich vereinbart.

5. Der Käufer ist darüber hinaus berechtigt, unabhängig vom Bautenstand und auch schon vor Eintritt der Fälligkeit gemäß Ziffer 3. die in der Anlage zu dieser Urkunde unter Buchstabe b) ausgewiesene Kaufpreisrate zu entrichten. Dieses Recht wird dem Käufer zur Wahrung steuerlicher Vorteile eingeräumt. Soweit der Käufer die Vorauszahlung wünscht, ist der Verkäufer verpflichtet, vor der Entgegennahme von Zahlungen zur Absicherung aller Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr seiner Vermögenswerte Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft zu leisten, die den Anforderungen an die MaBV entspricht. Für die Aushändigung, Verwahrung und Rückgabe der Bürgschaft gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, die Bürgschaft ist jedoch in jedem Fall solange aufrecht zu erhalten, bis der entsprechende Baufortschritt vertragsgemäß erreicht ist.

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen keine Verpflichtung zur Zahlung von Kaufpreisraten vor Erreichen des entsprechenden Bautenstandes besteht. Der Käufer erklärt hiermit, dass er von dem Recht zur Vorauszahlung des Kaufpreises *** Gebrauch macht. *** keinen Gebrauch macht.

6. Wegen der Kaufpreisverpflichtung unterwirft sich der Käufer -mehrere als Gesamtschuldner- dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar darf eine vollstreckbare Ausfertigung nur erteilen, wenn

- ihm der die Annahme beurkundende Notar mitgeteilt hat, dass er die allgemeine Fälligkeit gemäß § 3 dieses Vertrages bestätigt hat oder ihm die Bankbürgschaft gemäß § 7 Absatz 1 i.V.m. § 2 der Makler- und Bauträgerverordnung vorliegt bzw. dem Käufer ausgehändigt worden ist,

und

- ihm der Bautenstand und Mangelfreiheit durch eine privatschriftliche Fertigstellungsbescheinigung nach § 641a BGB nachgewiesen ist, wobei der Gutachter der in § 6 Ziffer 5. dieses Vertrages bestimmte Sachverständige ist; der Zugang der Fertigstellungsbescheinigung beim Käufer ist durch öffentliche Urkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein nachzuweisen.

Eine Änderung der Beweislast soll mit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung nicht verbunden sein.

7. Aufrechnung ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen möglich.

§ 4

Verspätete Zahlung, Rücktrittsregelung

1. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er die betreffende Kaufpreisrate nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang einer Mitteilung des Notars über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen, ersatzweise der Bankbürgschaft gemäß §§ 2, 7 MaBV zahlt. Ab diesem Zeitpunkt sind die ausstehenden Beträge mit einem Verzugszins für das Jahr von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

2. Der Verkäufer kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Käufer in Zahlungsverzug ist und der Verkäufer ihm erfolglos eine Nachfrist von wenigstens vier Wochen gesetzt hat. Die Fristsetzung bedarf der Schriftform. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verkäufer in diesem Fall auch Schadensersatz verlangen kann.

3. Falls der Verkäufer danach zurücktritt, kann er vorbehaltlich höherer nachgewiesener Ansprüche eine Aufwendungspauschale von drei Prozent des Kaufpreises verlangen, ohne die Höhe der entstandenen Aufwendungen nachweisen zu müssen. Dem Käufer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Verkäufer keine oder geringere Aufwendungen entstanden sind als die vorstehende Pauschale.

§ 5

Finanzierung des Kaufpreises

Die zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Grundpfandrechte sollen durch den Käufer selbst bestellt werden.

Der Verkäufer verpflichtet sich, derartigen Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 95 % des Kaufpreises nebst 20 % Zinsen p.a. ab dem Tage der Beurkundung des Grundpfandrechtes und 10 % einmaliger Nebenleistungen vor Umschreibung auf den Käufer zuzustimmen, wenn in der Grundsschuldbestellungsurkunde folgende Bestimmungen aufgenommen werden:

- a) Die Grundschildgläubigerin darf die Grundschild nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Umschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- b) Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß vorstehend a) zu leisten auf das in der Urkunde angegebene Konto des Verkäufers.
- c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschildbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschildbestellung freizustellen.
- d) Die bestellte Grundschild darf auch nach der Umschreibung auf den Käufer bestehenbleiben. Alle Rechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Umschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
- e) Sämtliche Anträge auf Eintragung der Grundschild können nur durch die Notare Dr. Johannes Speck und Dr. Frank Ellenbeck in Köln, deren amtlich bestellte Vertreter oder Amtsnachfolger gestellt werden.
- f) Sämtliche zu der Grundschildurkunde erforderlichen Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar oder den Notaren Dr. Johannes Speck und Dr. Frank Ellenbeck in Köln.

§ 6

Abnahme

1. Nach Fertigstellung des Kaufobjektes ist der Käufer zur Abnahme verpflichtet.
2. Der Abnahmetermin ist gegenüber dem Käufer oder dessen Vertreter mindestens einem Monat vorher schriftlich mitzuteilen.
3. Bei dem Abnahmetermin ist ein von den Beteiligten zu unterzeich-

nendes Protokoll anzufertigen, in das vorhandene Mängel aufgenommen werden.

Ist der Käufer bei der Abnahme nicht zugegen, ist der Verkäufer berechtigt, die Abnahme für den Käufer in einem zweiten Abnahmetermin, der mit einer Frist von mindestens zwölf Tagen nach dem ersten Abnahmetermin anzusetzen ist, durch den TÜV Rheinland auf Kosten des Käufers oder durch den bauleitenden Architekten vornehmen zu lassen, wenn der Käufer zu diesem Termin nicht erscheint und der Verkäufer den Käufer in der Benachrichtigung zum ersten Abnahmetermin darauf hingewiesen hat.

4. Die Abnahme des Gemeinschaftserbbaurechts erfolgt gesondert durch die Erbbaurechtsgemeinschaft. Die Erbbaurechtsgemeinschaft kann dem TÜV Rheinland Vollmacht zur Abnahme des Gemeinschaftserbbaurechts unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen. Dem Käufer ist in diesem Fall unverzüglich, spätestens jedoch nach Mängelbeseitigung, eine Kopie des Abnahmeprotokolls zu übersenden.

5. Können sich die Parteien nicht über das Vorliegen, den Umfang oder die Ursache von Mängeln einigen, sind sie zunächst verpflichtet, einen von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg zu benennenden vereidigten Sachverständigen einzuschalten und sich dessen Urteil zu unterwerfen.

Dieser Sachverständige soll auch die Höhe eines eventuellen Einbehaltungsbetrages oder eventuellen Minderungsbetrages wegen vorhandener Mängel festlegen. Die Kosten des Sachverständigen trägt die unterlegene Partei anteilmäßig im Umfang ihres Unterliegens.

Damit wird der ordentliche Rechtsweg nicht ausgeschlossen.

§ 7 Sachmängel

1. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten nicht bekannt sind. Der Verkäufer schuldet auch kein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks.

2. Der Verkäufer schuldet des weiteren nicht die Eignung des Kaufgegenstandes zur Erreichung etwaiger wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele.

3. Bezüglich etwaiger Mängel am Bauwerk wird folgendes vereinbart:

a) Im Hinblick darauf, dass es sich bei dem Gesamtobjekt und demgemäß bei dem Kaufgegenstand um ein bestehendes Gebäude handelt, werden für die nicht zu verändernde Altbausubstanz alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Mängeln ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet jedoch für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Unterlassen von notwendigen Renovierungsarbeiten an der Altbausubstanz, soweit diese bei fachgerechter Durchführung der Untersuchung auf sichtbare Mängel erkennbar gewesen wären.

b) Im übrigen richten sich die Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln für die vom Verkäufer veranlaßten Bauleistungen nach dem Leistungsstörungenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist. Rücktritt und Schadensersatz statt der ganzen Leistung sind jedoch ausgeschlossen, soweit die Pflichtverletzung unerheblich ist.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die vorstehende Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Die Sachmängelhaftung er-

streckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufenden Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

4. Garantien werden nicht abgegeben, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes vereinbart ist.

5. Schadensersatzansprüche wegen Sachmängelhaftung bestehen nur 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 des Verkäufers beruhen.

6. Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk fünf Jahre ab der Abnahme. Im übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mängelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen oder Werkleistungen zwei Jahre, bei gebrauchten unbeweglichen Sachen, also dem Grundstück ein Jahr und bei gebrauchten beweglichen Sachen ein Jahr. Die Verkürzung der Verjährung gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich der Schadensersatzansprüche gilt die Verkürzung auch nicht für eine Haftung für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden und nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

7. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

§ 8 Besitzübergang

1. Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und die Verkehrssicherungspflichten bezüglich des Kaufobjektes gehen vorbehaltlich von Ziffer 2. mit dem Tage der Übergabe auf den Käufer über.

Die Übergabe erfolgt erst nach Fertigstellung und Zug um Zug gegen vollständige Kasupreiszahlung. In der Regel findet die Übergabe anläßlich der Abnahme des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechtes statt.

2. Verzögert sich aus Gründen, die von dem Verkäufer nicht zu vertreten sind oder wegen nicht gezahlter Kaufpreistraten die Übergabe des Kaufobjektes, so gehen bis auf das Besitzrecht alle Rechte, Pflichten und Lasten bereits zu dem in § 6 genannten Abnahmetermin des Erbbaurechts auf den Käufer über.

§ 9 Zustimmungen, Käufermehrheit

1. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die zur Wirksamkeit und Durchführung des Vertrages etwa erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen und sonstigen Erklärungen einzuholen und für die Beteiligten entgegenzunehmen. Sie werden für alle Beteiligten wirksam, wenn sie beim die Annahme beurkundenden Notar, dessen Sozium, deren Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger eingehen.

2. Mehrere Käufer übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen eintreten, für und gegen alle wirken.

§ 10

Rechtsmängel, Belastungen

1. Der Verkäufer garantiert dem Käufer den rechtlichen Bestand des verkauften Erbbaurechtes mit dem oben bezeichneten Inhalt sowie dessen Lastenfreiheit, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes vereinbart wird. Bei einem Verstoß gegen diese Garantie hat der Käufer die gesetzlichen Rechte und kann verschuldensunabhängig Schadensersatz statt der Leistung fordern.

2. Nicht eingetragene Dienstbarkeiten, ebenso wie öffentliche Baulasten gehen auf den Käufer über; solche bestehen nach Kenntnis des Verkäufers nicht.

3. Dem Verkäufer ist es gestattet, dass die zur Erschliessung und zentralen Ver- und Entsorgung des Gesamtgrundbesitzes und der Nachbargrundstücke eventuell erforderlichen Dienstbarkeiten (z.B. für Strom-, Wasser-, Schmutz-, Regenwasser-, Heizungs-, Antennen und Fernmeldeleitungen, zur Wärmeversorgung sowie für Wege-, Mitbenutzungs-, Fluchtwege- und Zufahrtsrechte) auf dem Kaufobjekt eingetragen werden. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, entsprechende Dienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen und sämtliche mit der Ver- und Entsorgung des Grundbesitzes im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen mit Privaten und Dritten zu treffen. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des Abschlusses des Vertrages über die Versorgung des Grundbesitzes mit Heizwärme und Warmwasser. Diese Belastungen und Vereinbarungen sind vom Käufer zu übernehmen.

4. Der Verkäufer verpflichtet sich, spätestens bis zur Eintragung des Rechtsüberganges im Wohnungserbbaugrundbuch gemäß Ziffer 15.1 des in der Anlage genannten Erbbaurechtsvertrages die Aufteilung des Erbbauzinses grundbuchlich zu vollziehen.

5. Eine weitere Teilfläche aus dem Flurstück 1333 mit einer Größe von ca. 3.870 m² ist durch Urkunde vom 13.10.2005 UR-Nr. 2112/2005 des Notars Dr. Heiko Jackschath in St. Augustin veräußert worden (Kirchengrundstück). Der derzeitige Grundstückseigentümer hat zu Lasten der kaufgegenständlichen Teilfläche und zugunsten der vorgenannten Teilfläche die nachfolgend benannten Grunddienstbarkeiten zur Eintragung zu bringen:

- Nutzung eines Grundstücksstreifens von 2,50 m einschließlich des gesamten Eingangspodestbereiches zum Nebeneingang zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen zur Ver- und Entsorgung;
 - die vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen auf der restlichen Grundstücksteilfläche weiter zu nutzen bzw. mitzubedenutzen;
 - das Treppenhaus als Zugang zum Keller und Dachboden der Kirche und als baurechtlichen Fluchtweg für weitere Geschosse des Kirchengebäudes mitzubedenutzen.
- Diese Rechte werden vom Käufer übernommen.

5. Zugunsten des Kaufgegenstandes wird die Zufahrt zur Tiefgarage über das Nachbargrundstück mittels einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) gesichert. Sollte diese Fläche öffentlich gewidmet werden und die vorgenannte Dienstbarkeit nicht mehr erforderlich sein, verpflichtet sich der Käufer diese Dienstbarkeit insoweit löschen zu lassen und verpflichtet sich, diese Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

6. Zu Lasten des Kaufgegenstandes und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers einer noch zu vermessenden, südöstlich gelegenen Grundstücksnachbarfläche, wird noch eine Grunddienstbarkeit zur gemeinschaftlichen Nutzung der Wegefläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen.

§ 11

Vollmachten zur Vertragsabwicklung

1. Der Käufer bevollmächtigt zur Vertragsdurchführung, ohne Nachweispflicht im Außenverhältnis, den Verkäufer -und zwar befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB-

- die Vormerkung zugunsten des Käufers zur Sicherung der Ansprüche gemäß § 2 zu bewilligen und zu beantragen,
- die Einigung über den Rechtsübergang des Wohnungserbbaurechtes *und des Teilerbbaurechtes sowie die Auflassung zu erklären und die Eintragung des Rechtsüberganges in das Wohnungserbbaub- bzw. Teilerbbaugrundbuch zu bewilligen und zu beantragen,
- Nachverpfändungen, Löschungen, Rangänderungen, Haftentlassungen, Dienstbarkeiten und Baulasten zu bewilligen und zu beantragen,
- sowie überhaupt alle zum vertragsgemäßen Rechtsübergang des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts sowie zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

2. Der Käufer bewilligt und der Verkäufer beantragt bereits jetzt die Löschung der Vormerkung im Grundbuch, sofern mit Rang nach der Vormerkung keine Eintragungen vorhanden oder beantragt sind außer solchen, denen der Käufer in einer notariellen Urkunde den Vorrang eingeräumt hat.

Der Käufer bevollmächtigt des weiteren den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis dahingehend beschränkt, dass von ihr nur vor dem die Annahme beurkundenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden darf. Der Notar wird jedoch angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung nur Gebrauch zu machen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Dem Notar muß eine schriftliche Mitteilung des Verkäufers darüber vorliegen, dass er wegen des Verzuges des Käufers bei der Zahlung einer Kaufpreiskasse vom Vertrag zurückgetreten ist, nebst einer Kopie des Rücktrittschreibens an den Käufer;
- der Käufer hat auf entsprechende schriftliche Aufforderung des Notars nicht binnen drei Wochen nach dessen Zugang nachgewiesen, dass er die angeforderte Zahlung geleistet hat. Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht.

3. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer weiterhin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in seinem Namen beliebig Änderungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vorzunehmen und alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen, Bewilligungen und Anträge für ihn abzugeben. Die Vollmacht wird im Innenverhältnis dahingehend eingeschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Gegenstand, Inhalt und Umfang des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts des Käufers und der ihm zugewiesenen Sondernutzungsrechte nicht beeinträchtigt werden dürfen bzw. Änderungen an der Gesamtanlage seine Rechte nicht unzumutbar beeinträchtigen. Der Verkäufer ist insbesondere berechtigt:

- die räumliche Größe und Anzahl der hier nicht verkauften Einheiten zu verändern,
- hier nicht verkaufte Einheiten zu vereinigen und/oder aufzuteilen, und zwar auch, wenn bei der Vereinigung allen Erbbaurechtsbe-

- rechtigten zustehenden Gebäudeteile betroffen sind (z.B. Flure oder tragende Wände),
- die Mitberechtigungsanteile aller Einheiten zu verändern, Sondernutzungsrechte zu begründen und zuzuweisen sowie eine bereits durch Teilungserklärung erfolgte Zuweisung wieder abzuändern oder aufzuheben.

Die Vollmacht erlischt jeweils mit Umschreibung der letzten dem Verkäufer zustehenden Einheit.

4. Außerdem werden die Mitarbeiter des die Annahme begründenden Notars,
Herr Andreas Hennig,
Frau Sylvia Brechtefeld,
Jessica Schäfer,
alle dienstansässig Hohenzollernring 2-10 in 50672 Köln, jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt alle zur Durchführung des Vertrages etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Löschungen zu beantragen, Identitätsbescheinigungen abzugeben, Anzeigen gemäß § 1280 BGB abzugeben und entgegenzunehmen.

5. Wirksamkeitsvoraussetzung aller Vollmachten ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Erklärung des Bevollmächtigten durch den die Annahme beurkundenden Notar, dessen Sozium, deren Amtsnachfolger bzw. Vertreter im Amt. Die Voraussetzungen für den Gebrauch dieser Vollmacht sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen. Der Notar hat jedoch die im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen.

§ 12

Vormerkung, Grundbuchlicher Vollzug

1. Die Einigung über den Rechtsübergang soll für die Vertragsparteien durch den Verkäufer erklärt werden. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Erbbaurecht Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Rechtsübergangs erst zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des vereinbarten oder infolge Aufrechnung oder Minderung rechtskräftig verringerten Kaufpreises (ohne Zinsen) nachgewiesen bzw. dieser auf dem Anderkonto des Notars hinterlegt ist.

Der Verkäufer hat dem Notar den Eingang des Kaufpreises (ohne Zinsen) zu gegebener Zeit unaufgefordert schriftlich zu bestätigen und dem Käufer hiervon eine Kopie zu übersenden.

2. Die Beteiligten verzichten auf das Recht, Anträge aus dem Vertrag selbst dem Grundbuchamt einzureichen. Dies soll ausschließlich durch den die Annahme beurkundenden Notar, dessen Sozium, deren Amtsnachfolger bzw. Vertreter im Amt erfolgen. Die Notare sind zu getrennter Antragstellung befugt.

§ 13

Kosten

Die Kosten der Beurkundung von Angebot und Annahme dieses Kaufvertrages sowie der sonst zur Durchführung entstehenden Notar- und Grundbuchkosten einschließlich der Kosten für die Eintragung der Finanzierungsmittel des Käufers im Grundbuch trägt der Käufer. Die Grunderwerbsteuer zahlt ebenfalls der Käufer.

§ 14

Mietpool

1. Der Verkäufer hat den Käufer auf die Möglichkeit hingewiesen, gemeinsam mit weiteren Käufern von Einheiten im vorgenannten Objekt einen Mietpool in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu bilden.

2. Zweck eines solchen Mietpools ist die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten des Wohnungserbbauberechtigten gegenüber seinem Mieter, die Streuung und Verteilung der Vermieterrisiken hinsichtlich Mietausfällen, und die Erzielung einer höchstmöglichen Rendite durch gemeinsame Bewirtschaftung und Verwaltung. Im Ergebnis trägt damit jeder Wohnungserbbauberechtigte das Mietausfallrisiko seines Sondereigentums nur anteilig.

3. Die Einzelheiten hierzu sind in der in § 1 Ziffer 2 dieser Urkunde genannten Teilungserklärung niedergelegt, auf die verwiesen wird.

§ 15

Salvatorische Klausel; Verjährung

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein bzw. nicht durchgeführt werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Lücke gelten die gesetzlichen Vorschriften. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

2. Der Anspruch auf Verschaffung des Erbbaurechts verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch des Verkäufers, jedoch spätestens 30 Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Unwirksamkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen können sowie Verkäufer und Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen als Gesamtschuldner für die den Grundbesitz betreffenden Steuern, die Grunderwerbsteuer, Erschließungsbeiträge und Kosten haften.

Diese Niederschrift nebst Anlage 1 wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Urkundenrolle – Nummer 204 für 2006 S

Verhandelt zu Köln, heute am ***

Vor mir, dem unterzeichneten
Dr. Johannes Speck,
Notar mit dem Amtssitz in Köln,

erschien: - von Person bekannt -

Herr Theodor – genannt Theo - Wolfgarten, kaufmännischer Angestellter, geschäftsansässig Lingsforter Straße 21 in 47638 Straelen, hier handelnd aufgrund in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom 17.09.1993, UR.Nr. 1753/1993, des Notars Arnulf Minning in Straelen, die dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigelegt ist, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HR B 3633 eingetragene

Tecklenburg

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

mit dem Sitz in Straelen,

Geschäftsanschrift: 47638 Straelen, Lingsforter Straße 21.

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme am 03.08.2004 in das beim Amtsgericht Kleve geführte Handelsregister zu HR B 3633, dass die ursprüngliche Eintragung der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung durch die Fortführung auf EDV umgeschrieben worden und bei gleichzeitiger Änderung der örtlichen Zuständigkeit die neue Eintragung an die Stelle des bisherigen Registerblattes HRB 403 des Amtsgerichts Geldern getreten ist.

Der Erschienene - handelnd wie angegeben - bat sodann um die Protokollierung der folgenden
Erbbaurechtsbestellung
mit ergänzenden Bestimmungen

Erbbaurechtsvertrag

§ 1

Erbbaurecht

1.1 Die vorgenannte Gesellschaft wird Erbbauberechtigter der im als ANLAGE 1 beigelegten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-A umschriebenen noch zu vermessenden Teilfläche des im Grundbuch des Amtsgerichts Hennef von Geistingen in Blatt 716 verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Geistingen, Flur 20, Flurstück 1333, Gebäude- und Freifläche, Öffentlich, Dürresbachstraße 6 und Klosterstraße 9, gross ca. 8.000 m². Die vorgenannte Teilfläche wird vermessen und nach katasteramtlicher Fortschreibung als selbständiges Grundstück im Grundbuch gebucht.

1.2 Der Eigentümer bestellt hiermit zu Gunsten der im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter -HR B 3633 – eingetragene Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Straelen ein Erbbaurecht an der vorgenannten, noch zu vermessenden Teilfläche aus dem vorgenannten Grundbesitz – nachstehend „Erbbaugrundstück“ genannt –.

1.3 Das Erbbaugrundstück ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude eines ehemaligen Klosters, welches in ein Wohngebäude umgebaut wird, auf welches sich das Erbbaurecht erstreckt. Das Erbbaurecht erstreckt sich des weiteren auf die noch zu errichtende Tiefgarage. Das Wohngebäude darf im weitesten Sinne nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Zur Errichtung weiterer und/oder anderer Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück ist der Erbbauberechtigte nicht berechtigt.

1.4 Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die nicht für Bauzwecke

benötigten Teile des Grundstücks, die der Erbbauberechtigte nur in der Weise nutzen darf, dass das Bauwerk die Hauptsache bleibt.

1.5 Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaurecht aufzuteilen und die aufgeteilten Erbbaurechte ganz oder einzeln weiter zu veräußern.

1.6 Der Eigentümer stimmt dem Rücktritt aller jetzt und zukünftig in Abt. II und III des Grundbuchs verzeichneten oder zur Eintragung beantragten dinglichen Rechte hinter das Erbbaurecht zu.

§ 2

Dauer

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf von 198 Jahren ab dem Tag der Eintragung.

§ 3

Erbbauzins/Nutzungsentschädigung

3.1 Der Erbbauberechtigte hat vom Beginn bis zum Ablauf des Erbbaurechts einen Erbbauzins von monatlich € 2.691,52 (in Worten: Euro Zweitausendsechshunderteinundneunzig 52/100) vorschüssig zum ersten jeden Monats für den folgenden Monat zu zahlen.

3.2. Der Erbbauzins ist als Reallast zu Lasten des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch einzutragen.

3.3. Als Inhalt des Erbbauzinses wird gemäss § 9 Abs. 3 Ziffer. 1 ErbbauVO vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

3.4. Bei Aufteilung des Erbbaurechtes haftet jede Einheit für den Erbbauzins nur im Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche. Der Erbbauzins ist im Falle der Aufteilung entsprechend zu verteilen. Es wird klargestellt, dass diese Vereinbarung nur schuldrechtliche Wirkung hat.

3.5. Im Falle des Verzuges ist der Erbbauzins mit 5 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

3.6 Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Eigentümer eine Nutzungsentschädigung in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen, für die soweit möglich, alle den Erbbauzins betreffenden Regelungen, insbesondere auch § 4, gelten.

§ 4

Änderung des Erbbauzinses

4.1. Als Inhalt des Erbbauzinses wird auch vereinbart, dass sich der Erbbauzins nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen ändert.

4.1.1. Ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt gegenüber dem Stand bei einer Bestellung des Erbbaurechts bzw. dem Stand bei der letzten Änderung des Erbbauzinses, so erhöht oder vermindert sich vorbehaltlich 4.1.2. im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses.

4.1.2. Eine Erhöhung oder Verminderung des Erbbauzinses kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren ab heute und darauf frühestens wieder jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden.

4.1.3. Sollte der Verbraucherpreisindex auf der jetzigen Basis nicht mehr ermittelt werden, soll der dann herausgegebene jeweilige Preisindex auf die jetzige Basis umgerechnet werden.

4.2. § 9a ErbbauV0 bleibt unberührt.

§ 5 Gewährleistung

5.1. Das Erbbaugrundstück wird soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart ist vom Erbbauberechtigten übernommen wie es liegt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Grösse, Güte und Beschaffenheit.

5.2. Der Eigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die 1. Rangstelle erhält. Er ist verpflichtet, die Lastenfreistellung bzw. den Rangrücktritt von auf dem Erbbaugrundstück lastenden dinglichen Rechten unverzüglich auf seine Kosten herbeizuführen.

§ 6 Instandhaltung des Bauwerkes

6.1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Gebäude, die Anlagen, Hof- und Freiflächen stets in gutem und vermietungsfähigem Zustand zu erhalten.

6.2. Die Gebäude dürfen unbeschadet eventuell erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen, wesentlich verändert oder umgenutzt werden.

§ 7 Versicherungs-/Wiederherstellungspflicht

7.1 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude zum Neuwert gegen Elementar-, Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Im Versicherungsvertrag muss vereinbart werden, dass die Versicherungssumme nur mit Zustimmung des Eigentümers und nur zur Wiederherstellung des Bauwerks ausgezahlt werden darf und dem Grundstückseigentümer soweit nach den geltenden Bestimmungen möglich ein Sicherungsschein auszustellen ist.

7.2 Der Abschluss der Versicherung gemäss 7.1. und die Prämienzahlungen sind dem Eigentümer auf Verlangen nachzuweisen.

7.3. Bei Nichteinhaltung der Prämienzahlung ist der Eigentümer berechtigt, zur Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes die Versicherungsprämien anstelle des Erbbauberechtigten vorschussweise zu zahlen.

Der Erbbauberechtigte hat die gezahlten Beträge nebst Zinsen in banküblicher Höhe zu erstatten.

7.4. Werden die auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so hat der Erbbauberechtigte sie im bisherigen Umfang wiederherzustellen, soweit die Kosten durch die Versicherung gedeckt sind oder bei vertragsgemässer Versicherung gedeckt wären.

7.5. Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für das Erbbaugrundstück abzuschliessen mit folgenden Mindest-Versicherungssummen:

Personen- und Sachschäden pauschal:	1.500.000,-- €
Vermögensschäden:	1.500.000,-- €.

§ 8 Lasten/Erschliessungskosten

8.1. Der Erbbauberechtigte trägt ab dem Tag der Eintragung bis zum Ablauf des Erbbaurechts alle auf das Erbbaugrundstück entfallenden Steuern, Gebühren, Beiträge und sonstige öffentlichen und privaten Lasten.

8.2. Das Erbbaugrundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Gebäude in seinem derzeitigen Ausbauzustand fallen nicht mehr an. Künftige Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Erbbauberechtigte.

§ 9 Reinigungs- und Streupflicht

9.1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die an das Erbbaugrundstück grenzenden Strassen und öffentlichen Wege in dem nach den jeweiligen Gesetzen und Verordnungen erforderlichen Umfang zu reinigen und bei Schneefall oder Glatteis zu streuen.

9.2. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für das Erbbaugrundstück.

§ 10 Belastungen/Veräußerung durch Zwangsversteigerung

10.1. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Eigentümers.

10.2. Der Eigentümer erteilt schon hiermit dem Ersterwerber des Erbbaurechts bzw. nach Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte dem jeweiligen Ersterwerber eines Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts seine Zustimmung zu der Belastung des Erbbaurechts bzw. Wohnungs-/Teilerbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von 95 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Zinsen p.a. ab dem Tage der Beurkundung des Grundpfandrechts und 10 % einmaliger Nebenleistungen.

10.3. Jede Veräußerung des Erbbaurechts, auch im Wege der Zwangsversteigerung, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

10.4. Rein schuldrechtlich ist der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet, die Zustimmung zu Belastung des Erbbaurechts bzw. Wohnungs-/Teilerbbaurechts mit Hypotheken oder Grundschulden zu erteilen, wenn die Höhe der Belastung 95 % des Verkehrswertes zuzüglich 20 % Zinsen p.a. ab dem Tage der Beurkundung des Grundpfandrechts und 10 % einmaliger Nebenleistungen übersteigt.

Zu Ziffer 10.2 wird klargestellt, dass diese Vereinbarung nur schuldrechtliche Wirkung hat.

§ 11 Heimfallrecht

11.1. Der Eigentümer kann die Übertragung des gesamten Erbbaurechts –und nach Aufteilung gemäß WEG einzelner Wohnungs- und Teilerbbaurechte- auf sich selbst oder einen von ihm zu benennenden Dritten verlangen, wenn

11.1.1. der Erbbauberechtigte mit mehr als zwei Jahresraten des Erbbauzinses in Verzug ist oder

11.1.2. über das Vermögen des Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, der Erbbauberechtigte selbst die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt, oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder

11.1.3. die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird und die Anordnung nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird oder

11.1.4. der Erbbauberechtigte das Gebäude erheblich vertragswidrig nutzt und die erhebliche vertragswidrige Nutzung trotz zweifacher Abmahnung schuldhaft nicht einstellt oder

11.1.5. der Erbbauberechtigte die gemäss diesem Vertrag übernommene Verpflichtung, Gebäude und Zubehör in gutem und vermietungsfähigem Zustand zu erhalten, oder die Verpflichtung zur Gebäudewiederherstellung trotz zweifacher Abmahnung schuldhaft nicht erfüllt oder

11.1.6. das Erbbaurecht insgesamt enteignet wird.

11.2. Ist der Erbbauberechtigte eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, dann begründet der Eintritt eines Ereignisses gemäss 11.1.2. bei einem oder mehreren der Gesellschafter dann kein Heimfallrecht, wenn dieser bzw. diese innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt des Ereignisses aus der BGB Gesellschaft ausscheidet/ausscheiden.

11.3. Das Heimfallrecht ist schriftlich auszuüben.

11.4. Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Eigentümer oder der von ihm zu benennende Dritte, auf den das Erbbaurecht beim Heimfall zu übertragen ist, den Berechtigten der bei Ausübung des Heimfalls etwa in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten unverzüglich nach Geltendmachung des Heimfallanspruchs die Neubestellung der Dienstbarkeiten zu Lasten des Erbbaurechtes an der bisherigen, also vor dem Heimfall geltenden Rangstelle, angeboten und gleichzeitig alle hierzu notwendigen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge in der erforderlichen Form vorgelegt hat.

§ 12 Entschädigung

12.1. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Baulichkeiten zu zahlen. Ist das Erbbaurecht gemäss § 11 zu übertragen, beträgt die Entschädigung nur 2/3 des Verkehrswerts.

Der Verkehrswert ist zu ermitteln auf den Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts bzw. den Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallrechts nach Massgabe der zum entsprechenden Zeitpunkt allgemein anerkannten Grundsätze der Verkehrswertermittlung.

12.2 Können sich die Parteien über den Verkehrswert nicht einigen, ist dieser durch Schätzungen wie folgt zu ermitteln:

Der Präsident des Landgerichts und die IHK, in deren Bezirk das Erbbaugrundstück belegen ist, benennen je einen Gutachter, der als öffentlich-bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten qualifiziert sein muss. Beide werden von den Parteien als Schiedsgutachter mit der Ermittlung des Verkehrswerts gemäss 12.1. beauftragt. Weichen die Schätzungen im Ergebnis um weniger als 10 % - massgeblich für die Ermittlung der Abweichung ist der niedrigere Schätzungswert - voneinander ab, ist der Durchschnitt der beiden Schätzungswerte als Verkehrswert zugrunde zu legen. Weichen die Schätzungen im Ergebnis um 10 % oder

mehr voneinander ab, ist durch den Präsidenten des Oberlandesgerichts, in dessen Bezirk das Erbbaugrundstück belegen ist, ein dritter Sachverständiger zu benennen, der von beiden Parteien ebenfalls als Schiedsgutachter mit der Ermittlung des Verkehrswerts gemäss 12.1. beauftragt wird.

In diesem Fall ist der Durchschnitt der Schätzungswerte aller drei Gutachter als Verkehrswert zugrunde zu legen.

Für die Kosten der Schiedsgutachter gelten die §§ 91, 92 ZPO entsprechend.

12.3. Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

12.4 Der Entschädigungsanspruch gemäß § 27 ErbbVO kann erst geltend gemacht werden, wenn der Grundstückseigentümer den derzeit etwa in Abteilung II eingetragenen Rechten, die dem Erbbaurecht den Vorrang eingeräumt haben, dieselbe Rangstelle verschafft hat, die sie derzeit haben.

§ 13 Vorrecht auf Erneuerung

Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf des Erbbaurechts ein. Der Erbbauberechtigte kann demnach sein Vorrecht ausüben, wenn der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Vertragsgrundstück geschlossen hat. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war.

§ 14 Zustimmung zur Teilung

14.1. Der Eigentümer stimmt schon heute der Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte, der Aufteilung des Erbbauzinses und des Vorkaufsrechts durch den Erbbauberechtigten oder dessen ersten Rechtsnachfolger zu. Er wird auf Verlangen entsprechende Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen, alle diesbezüglich notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen auch in ihrem Namen abzugeben.

14.2. Im Falle der Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte hat der jeweilige Verwalter auf Verlangen des Eigentümers den Erbbauzins auf Kosten des Erbbauberechtigten einzuziehen. Der Gesamterbbauzins ist ggf. vom Verwalter an den Eigentümer abzuliefern.

§ 15 Bewilligungen und Anträge

15.1 Eigentümer und Erbbauberechtigter bewilligen und beantragen,

15.2. in das Grundstücksgrundbuch einzutragen

15.2.1. an erster Rangstelle das Erbbaurecht gemäss § 1 mit dem gesetzlichen und den sich aus §§ 1.1 bis 1.5, 2, 6, 7.1, 7.4, 8, 10.1 und 10.3, 11 bis 13 ergebenden dinglichen Inhalt,

15.3. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen

15.3.1. das Erbbaurecht

15.3.2. die Erbbauzinsrealast gemäss § 3.1. - 3.3. und § 4.1.

§ 16

Geltung schuldrechtlicher Vereinbarungen

Soweit in dieser Urkunde schuldrechtliche Bestimmungen –gleich welcher Art- enthalten sind, sollen diese erst gelten nach Veräußerung des Erbbaurechts. In der ersten Veräußerung des Erbbaurechts liegt gleichzeitig die Genehmigung zur heutigen Urkunde, sobald auf diese Bezug genommen wird. Maßgebend für das Wirksamwerden der schuldrechtlichen Bestimmungen ist die notarielle Beurkundung des entsprechenden Veräußerungsvertrags mit wirksamer Zustimmung aller Vertragsteile. Alle schuldrechtlichen Bestimmungen sind daher insoweit aufschiebend bedingt; die schuldrechtlichen Bestimmungen in der heutigen Urkunde werden mit Bedingungseintritt wirksam. Soweit in den vorstehenden Bestimmungen etwas anderes geregelt sein sollte, gilt hinsichtlich aller schuldrechtlichen Teile vorrangig diese Vereinbarung.

§ 17

Vollmachten

17.1 Der Eigentümer , handelnd wie vorgeannt, bevollmächtigt die Notariatsmitarbeiter

Andreas Hennig,

Klaus Wischet,

Sylvia Brechtefeld,

alle dienstansässig Hohenzollernring 2-10 in 50672 Köln, jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung des Vertrags etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Löschungen zu beantragen, nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung Identitätsbestätigungen abzugeben und alle Bewilligungen und Anträge aus dieser Urkunde zu wiederholen, Anzeigen gemäss § 1280 BGB abzugeben und entgegenzunehmen.

17.2. Wirksamkeitsvoraussetzung für den Gebrauch der Vollmachten ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Erklärungen durch den amtierenden Notar, seinen Sozios oder dessen Vertreter im Amt.

17.3. Die Vollmachten erlöschen ein Jahr nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch. Sie sind jederzeit widerruflich.

§ 18

Verschiedenes/Belehrungen

18.1. Der Notar wies darauf hin, dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und dass diese von der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt.

18.2. Der Notar belehrte über § 10 ErbbauVO, wonach das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann.

18.3. Genehmigungen und Zustimmungen werden mit Eingang beim amtierenden Notar oder Grundbuchamt wirksam.

18.4. Änderungen dieser Urkunde bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

18.5. Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er wird ermächtigt, Eintragungsanträge auch getrennt und eingeschränkt zu stellen sowie zurückzunehmen.

18.6. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Erbbaurechts, nicht gültig vereinbart werden können, soll sie schuldrechtlich wirken und insofern gültig sein. Etwa unwirksame Bestimmungen werden durch diejenigen wirksamen ersetzt, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, falls eine Lücke bestehen sollte.

18.7. Mehrere Anträge gelten nicht als einheitlicher Antrag.

18.8. Soweit Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, sind sie etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtungen aufzuerlegen.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, die Anlage wurde ihm zur Durchsicht vorgelegt, sämtliches wurde von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig unterzeichnet:

gez. Theo Wolfgarten
gez. Dr. Speck, Notar

Urkundenrolle – Nummer 205 für 2006 S

Verhandelt zu Köln. heute am ***

Vor mir, dem unterzeichneten
Dr. Johannes Speck,
Notar mit dem Amtssitz in Köln,

erschien: - von Person bekannt -

Herr Theodor – genannt Theo - Wolfgarten, kaufmännischer Angestellter, geschäftsansässig Lingsforter Straße 21 in 47638 Straelen, hier handelnd aufgrund in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom 17.09.1993, UR.Nr. 1753/1993, des Notars Arnulf Minning in Straelen, die dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigelegt ist, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HRB 3633 eingetragene Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Straelen, Geschäftsanschrift: 47638 Straelen, Lingsforter Straße 21.

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme am 03.08.2004 in das beim Amtsgericht Kleve geführte Handelsregister zu HR B 3633, dass die ursprüngliche Eintragung der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung durch die Fortführung auf EDV umgeschrieben worden und bei gleichzeitiger Änderung der örtlichen Zuständigkeit die neue Eintragung an die Stelle des bisherigen Registerblattes HR B 403 des Amtsgerichts Geldern getreten ist.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, ließ folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG
beurkunden:

Vorbemerkung

Die vorgenannte Gesellschaft wird gemäß Erbbaurechtsvertrag vom heutigen Tage, UR.Nr. 204 für 2006 des Notars Dr. Johannes Speck in Köln, Inhaber eines Erbbaurechts an einer noch zu vermessenden Teilfläche aus dem im Grundbuch von Geistingen des Amtsgerichts Hennef Blatt 716 verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Geistingen, Flur 20, Flurstück 1333, Gebäude- und Freifläche, Öffentlich, Dürresbachstraße 6 und Klosterstraße 9, gross 55.451 m², welcher in dem Parzellierungsplan ANLAGE I dieser Urkunde schwarz umrandet mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-A bezeichnet ist, groß ca. 8.000 m².

Auf dem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes Klostergebäude aus dem Jahre 1902. Hieraus wird ein Wohngebäude mit insgesamt 56 Wohnungen mit insgesamt 10 oberirdischen Stellplätzen und 60 Tiefgaragenstellplätzen in einer noch zu errichtenden Tiefgarage gebildet.

Dieses Erbbaurecht wird nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt.

§ 1 Teilung

1. Das Erbbaurecht wird hiermit nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Mitberechtigungsanteile derart aufgeteilt, dass mit jedem Anteil Sondereigentum nach Maßgabe der von der Baubehörde der Stadt Hennef noch zu genehmigenden vorläufigen Aufteilungspläne, die dieser Niederschrift als ANLAGE III beigelegt sind, verbunden ist, und zwar entsprechend der Aufstellung, die dieser Urkunde als ANLAGE II beigelegt ist. Dabei entspricht die dortige Nummerierung derjenigen in den vorgenannten Aufteilungsplänen. Zu jedem Wohnungserbbaurecht gehört der mit gleicher Ziffer nummerierte Abstellraum im Keller.

2. Die den Sondererbbaurechten unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG).

3. Die noch zu erteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den damit verbundenen genehmigten Aufteilungsplänen bzw. nebst endgültigen Lageplänen sollen in einer Ergänzungsurkunde (Identitätserklärung) durch die in § 17 nachgenannten Bevollmächtigten nachträglich als für die Teilung verbindlich erklärt werden, sobald sie vorliegen.

§ 2 Sondererbbaurecht und gemeinschaftliches Erbbaurecht

1. Gegenstand des Sondererbbaurechts sind jeweils die mit der Nummer gemäß der ANLAGE II und den Aufteilungsplänen gemäß ANLAGE III zu dieser Niederschrift aufgeführten Räume sowie die hierzu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Erbbaurecht oder ein auf Sondererbbaurecht beruhendes Recht eines anderen Erbbauberechtigten über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondererbbaurecht gehören:

- a) der Fußbodenbelag (Estrich) und der Deckenputz der im Sondererbbaurecht stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondererbbaurecht gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondererbbaurecht gehören,
- d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondererbbaurecht stehenden Räume,
- e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondererbbaurecht stehenden Räume befinden,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab dem Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizleitungen der Wärmeheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Erbbaurechts sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondererbbaurecht erklärt sind sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Erbbaurecht gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

3. Räumliche Veränderungen innerhalb des jeweiligen Bereichs des Sondererbbaurechts sind zulässig, soweit Gegenstände, die zum Gemeinschaftserbbaurecht gehören, nicht verändert werden. Jede Veränderung der äußeren Gestaltung des Hauses bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft; dies gilt insbesondere für Markisen, Rolläden und Balkonabtrennungen.

4. Der Inhaber von mehreren Wohnungen ist berechtigt, Trennwände und Decken zwischen seinen Wohnungen zu durchbrechen und Treppen einzubauen, sofern diese Maßnahme nach öffentlichem Baurecht sowie dem Denkmalschutz zulässig ist und alle hierzu etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind. Diese baulichen Veränderungen sind dem Verwalter vor Ausführung mitzuteilen.

§ 3 Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

1. Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.

2. Auf Teilerbaurechte finden, soweit nichts Gegenteiliges bestimmt ist, die Vorschriften dieser Erklärung entsprechend Anwendung.

§ 4

Art und Umfang des Gebrauchs, Sondernutzungsrechte

1. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung bedarf der Wohnungserbaurechten weder der Zustimmung des Verwalters noch der übrigen Wohnungserbauberechtigten. Jedoch hat er sein Nutzungsrecht so auszuüben, dass dadurch keinem anderen Wohnungserbauberechtigten oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Schaden entsteht.

2. Bei freiberuflicher oder gewerblicher Nutzung sind angemessene Beschilderung und Werbevorratungen am Gemeinschaftserbaurecht, insbesondere an der Außenfassade, nur im Einvernehmen mit dem Verwalter zulässig.

3. Hinsichtlich der Nutzung des gemeinschaftlichen Erbaurechts werden gemäß den §§ 10 Abs. 2, 15 WEG, folgende Regelungen über die Sondernutzung getroffen:

- a) Auf dem Grundstück befinden sich 10 oberirdische PKW-Stellplätze, die in dem als ANLAGE IV genommenen Plan mit Nr. SN-1 bis SN-10 bezeichnet sind. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondererbaurechtseinheiten festzulegen, ob und gegebenenfalls welcher PKW-Stellplatz dem betreffenden Erwerber und künftigen Inhaber einer Sondererbaurechtseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zusteht. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Ablichtung der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.
- b) Dem jeweiligen Inhaber der nachstehenden Wohnungen wird hiermit das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der mit SN G und Ziffer bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche zugewiesen, die in dem als Anlage IV dieser Urkunde beigefügten Lageplan aufgeführt ist:
WE Nr. 6 die Gartenfläche SN G 6,
WE Nr. 7 die Gartenfläche SN G 7,
WE Nr. 8 die Gartenfläche SN G 8,
WE Nr. 9 die Gartenfläche SN G 9,
WE Nr. 11 die Gartenfläche SN G 11,
WE Nr. 12 die Gartenfläche SN G 12,
Das Aufstellen von Bauwerken auf den Gartenflächen (Gartenhäuser etc.) sowie bauliche Veränderungen der bestehenden Abgrenzungen bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- c) Soweit vorstehend Sondernutzungsrechte begründet wurden, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Sondernutzungsfläche allein.

§ 5

Veräußerung von Wohnungs- und Teilerbaurechten

1. Die Veräußerung eines Wohnungserbaurechts bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, dass der in Aussicht genommene Erwerber die ihm als Wohnungserbauberechtigten obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen oder sich aus anderen Gründen nicht als Wohnungserbauberechtigten eignen wird. Der Verwalter muß seine Zustimmung erteilen, wenn ihn hierzu die Mehrheit der Wohnungserbauberechtigten schriftlich anweist.

Der Verwalter ist generell verpflichtet, seine Zustimmung innerhalb von 10 Tagen nach Vorliegen des notariellen Kaufvertrages zu erteilen.

Vorgenanntes gilt nicht im Falle

- a) einer Zwangsversteigerung oder bei Veräußerung durch den Insolvenzverwalter,
- b) der Erstveräußerung durch den heutigen Eigentümer auch in noch so ferner Zukunft,
- c) durch Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie,
- d) der Weiterveräußerung durch Realgläubiger.

2. Dem Verwalter ist eine Ablichtung des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen.

3. Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

4. Für die Zustimmung kann der Verwalter eine angemessene Gebühr verlangen, deren Höhe im Verwaltervertrag festzulegen ist und mit der auch alle Aufwendungen des Verwalters abgedeckt sind.

§ 6

Instandhaltung, Instandsetzung und Versicherungen

1. Jeder Erbauberechtigte hat sein Sondererbaurecht auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nichttragenden Zwischenwände, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an. Die Verpflichtung umfaßt ferner im Bereich des Sondererbaurechts

- a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art, insbesondere der Heizkörper sowie der Innenseiten der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung sowie den Innenanstrich der Fensterrahmen, der Fensterkästen und Fensterflügel,
- b) die Beseitigung von Glasschäden an den Fenstern und die Instandhaltung/Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungs- oder Teilerbauberechtigten bestimmt sind, sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.

2. Die Verpflichtung nach a) und b) des Absatzes 1. besteht – unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche – auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

3. Der Wohnungs-/Teilerbauberechtigte darf die äußere Gestalt des Bauwerkes und seine im gemeinschaftlichen Erbaurecht stehenden Bestandteile, insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondererbaurechts sichtbaren Anstrichs, nicht ohne Zustimmung des Verwalters verändern.

4. Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Erbauberechtigten sowie zum gleitenden Neuwert in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden versichern zu lassen. Etwaige Zusatzversicherungen für selbstständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondererbaurecht sind von dem betreffenden Wohnungs-/Teilerbauberechtigten bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

5. Die Bestimmungen des § 22 Abs. 1 WEG werden wie folgt ergänzt: Ist eine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme mit 75 % aller Stimmen beschlossen, so gilt sie stets als ordnungsmäßig im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, es sei denn, dass die Kosten hierfür nicht durch die

Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Soll hierbei an Stelle des alten ein anderer Baustoff (anderes Material) verwendet werden, so gilt das nicht als bauliche Veränderung.

6. Zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Erbbaurechts wird eine Rücklage von 6,00 € pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche jährlich angesammelt. Die Bildung der Rücklage erfolgt mit Beginn des dritten Jahres nach Entstehen der Gemeinschaft. Die Beträge für die Bildung dieser Rücklage sind in den zu entrichtenden Zahlungen (Wohngeld) enthalten. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann die Gemeinschaft mit einfachem Mehrheitsbeschluss abweichend festlegen.

7. Bei erkennbar kurzzeitigem Liquiditätsengpass auf dem gemeinschaftlichen Girokonto während des laufenden Geschäftsjahres ist der Verwalter zum Ausgleich offener und fälliger Rechnungen Dritter gegen die Gemeinschaft ermächtigt, diese dem Rücklagenkonto zu entnehmen.

8. Verpfändung und Abtretung der Anteile an dem gemeinsamen Rücklagenfonds sind ausgeschlossen.

9. Über die an dem gemeinschaftlichen Erbbaurecht vorzunehmenden Reparaturen beschließt die Versammlung mit einfachem Mehrheitsbeschluss. Der Verwalter ist jedoch berechtigt, laufende Reparaturarbeiten bis zu einem Höchstbetrag von € 2.500,00 im Einzelfall, sowie in beliebiger Höhe zur Abwendung drohender Gefahren für das gemeinschaftliche Erbbaurecht ohne Beschluss in Auftrag zu geben. Den Höchstbetrag kann die Gemeinschaft mit einfachem Mehrheitsbeschluss abweichend festlegen.

§ 7

Wiederherstellung

1. Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes sind dessen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigte untereinander verpflichtet, das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten mit einer Mehrheit von 75 % nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadensersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.

2. Auch im Falle des Abs. 1. Satz 2 kann die Gemeinschaft der Wohnungs-Teilerbbauberechtigten nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte oder notfalls Dritte bereit sind, zum Schätzwert das Wohnungs-/Teilerbbaurecht derjenigen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungs-/Teilerbbaurecht gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

§ 8

Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

1. Werden einem Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten Mängel oder Schäden am Gemeinschaftserbbaurecht oder sofern sie erheblich sind am Sondererbaurecht bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

2. Der Verwalter darf:

- a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung
- b) bei drohender Gefahr jederzeit das Sondererbaurecht eines jeden Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten besichtigen.

3. Die Wohnungs- / Teilerbbauberechtigten haben Einwirkungen auf ihr Sondererbaurecht, insbesondere das Betreten der Räume zu dulden,

wenn dies zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Erbbaurechts erforderlich ist. Der betroffene Sondererbauberechtigte kann verlangen, dass der ursprüngliche Zustand nach Beendigung der Einwirkung unverzüglich wieder hergestellt wird und alle Schäden ersetzt werden.

§ 9

Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten

Ist Inhaber eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts eine Personenmehrheit, so soll diese einen Beauftragten schriftlich binnen 3 Monaten gegenüber dem Verwalter bevollmächtigen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber verbindlich zu vertreten. Bis ein Bevollmächtigter benannt ist, ruht das Stimmrecht. Das gilt jedoch nicht für Eheleute, die solange als wechselseitig bevollmächtigt gelten, bis dem Verwalter nicht eine abweichende schriftliche Erklärung zumindest eines Ehegatten vorgelegt wird.

Wenn das Sondererbaurecht einer Personenmehrheit zusteht, insbesondere Ehegatten, übernehmen diese Personen sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken. Sie sind gegenseitig bevollmächtigt zur Vertretung in der Versammlung und zu Empfang und Abgabe von Erklärungen, die die Verwaltung des Sondererbaurechts betreffen.

§ 10

Lastentragung

1. Die Kosten des gemeinschaftlichen Erbbaurechts, mit Ausnahme der nach Einheiten aufzuteilenden Verwaltungskosten und Kontoführungsgebühren, werden nach dem Verhältnis ihrer Mitberechtigungsanteile aufgeteilt. Dies gilt nicht für Kosten, welche in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind. Diese Kosten werden im Verhältnis der Gesamtwohn- und Nutzfläche aufgeteilt.

2. Es gelten jedoch folgende Besonderheiten:

- a) Jeder Wohnungs- und Teilerbbauberechtigte trägt die auf ihn entfallenden Kosten allein, soweit eigene Messeinrichtungen vorhanden sind oder sonst in einwandfreier Weise Kosten gesondert festgestellt werden können. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Wärmeversorgung.
- b) Die Kosten der Heizung (Verbrauch, Instandhaltung, Reparaturen, Erneuerungen etc.) tragen die an die jeweilige Heizungsanlage angeschlossenen Sondererbauberechtigten. Hierbei werden die Kosten für die Heizung mit 70 % siebzug vom Hundert-, auf den Verbrauch, im übrigen auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt.
- c) Es ist beabsichtigt, dass das Gebäude an das Breitbandkabelnetz und das Telefonnetz der Telekom angeschlossen wird. Sämtliche hiermit verbundenen Kosten und die Kosten für den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung etc. werden gleichanteilig auf die angeschlossenen Wohneinheiten umgelegt.

3. Die Tragung der Betriebskosten von Hausteilen, Räumen, Flächen, Anlagen oder Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, deren Nutzung jedoch nur einem oder nur einer bestimmten Anzahl von Sondererbauberechtigten zustehen, oder die sich im räumlichen Bereich dieser Sondererbauberechtigten befinden, ist Pflicht nur dieser Nutzungsberechtigten.

4. Der Verwalter ist berechtigt Bewirtschaftungskosten, insbesondere die der Betriebs- und Heizkostenverordnung auf das jeweilige Abrechnungs- und Wirtschaftsjahr abzugrenzen. Der Verwalter hat über das jeweilige Wirtschafts- bzw. Abrechnungsjahr einen Vermögensstatus zu erstellen, indem die vorgenommenen Abgrenzungsbuchungen dargestellt sind.

5. Die erwarteten Kosten und Lasten der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftserbbaurechts werden nach Maßgabe des vom Verwal-

ter aufzustellenden und mehrheitlich zu beschließenden Wirtschaftsplanes für den einzelnen Sondererbauberechtigten berechnet und sind von diesem als Hausgeld (Wohngeld) gemäß § 10 Nr. 11 auf das Gemeinschaftskonto zu leisten.

6. Für die Anfangsphase der Gemeinschaft hat jeder Sondererbauberechtigte den vom Verwalter errechneten Anteil an den Bewirtschaftungskosten gemäß Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung des Wirtschaftsplans zu tragen.

7. Die Sondererbauberechtigten sind verpflichtet, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zur Teilnahme am Lastschriftverfahren für laufende Wohngeldzahlungen (Vorauszahlungen und abgerechnete Nachzahlungen) zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zu erteilen. Einzug und Abbuchung erfolgen bei bisher fälligen Monats-Vorauszahlungsraten bis zum 3. Werktag eines Monats, hinsichtlich Beschlussweise abgerechneter Nachzahlungen unverzüglich nach genehmigender Abrechnungs-Beschlussfassung. Alle Lastschrift-Einzüge erfolgen zu Gunsten des Gemeinschaftskontos. Abgerechnete Überzahlungen werden ebenfalls im Anschluss an eine Abrechnungsbeschlussgenehmigung dem Konto des Sondererbauberechtigten gutgeschrieben. Sondererbauberechtigte, die sich am Lastschriftverfahren nicht beteiligen wollen bzw. wider Erwarten kein eigenes Girokonto führen, bezahlen dem Verwalter für dessen dadurch entstehende Buchungs-Mehrarbeit eine angemessene Zusatzgebühr je Buchungsvorgang.

8. Im Verzugsfall sind die rückständigen Leistungen mit jährlich 4 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

9. Im Verzugsfall ruht das Stimmrecht des betreffenden Sondererbauberechtigten für die Dauer des Verzugs.

10. Das gemäß Wirtschaftsplan auf die einzelnen Einheiten entfallende Wohngeld ist für das gesamte Wirtschaftsjahr auf einmal (in einer Zahlungssumme) fällig; die fällige Jahresschuld wird den einzelnen Sondererbauberechtigten allerdings gestundet, wenn sie jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats 1/12 der Jahres-Vorauszahlungssumme leisten. Kommen Sondererbauberechtigte für zwei aufeinanderfolgende Monatsraten oder hinsichtlich eines Betrages in Höhe von zwei Monatsraten in Verzug, wird der gesamte, noch geschuldete Jahresvorauszahlungs-(Rest)Betrag sofort zur Zahlung fällig.

11. Rechtsgeschäftliche Rechtsnachfolger von Sondererbauberechtigten haften der Gemeinschaft gegenüber für jegliche Wohngeldrückstände ihrer Vorgänger neben diesen gesamtschuldnerisch mit. Dahingehende Ersatzansprüche sind im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten auszugleichen.

12. Der Verwalter wird hiermit bevollmächtigt, im Namen aller Sondererbauberechtigter und mit Wirkung für und gegen sie nach Ablauf der vorbezeichneten Frist die Beitreibung der fälligen Beitragsleistungen gerichtlich und außergerichtlich zu besorgen und erhält hierfür alle notwendigen Vollmachten, einschließlich der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen.

13. Der Verwalter hat jeweils für ein Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Sondererbauberechtigten zu beschließen ist. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Mit Beginn der Gemeinschaft wird für das laufende Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan für die jeweilige Einheit in angemessener Höhe durch den Verwalter festgesetzt. Das daraus resultierende Hausgeld ist auf erste Anforderung durch den Verwalter auf das Treuhandkonto der Gemeinschaft bis zur Beschlussfassung eines ordentlichen Wirtschaftsplanes zu entrichten.

14. Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes in Kraft.

15. Verursacht ein Inhaber eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts, insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 8 Abs. 1 dieser Erklärung, zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

16. Mehrere Inhaber eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

§ 11

Entziehung des Wohnungs-/Teilerbbaurechts

1. Unbeschadet der Absätze 2. und 3. dieses Paragraphen bestimmen sich die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungs-/Teilerbbaurechts nach den §§ 18, 19 WEG.

2. Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungs-/Teilerbbauberechtigter mit einem Betrage in Verzug kommt, der das für sechs Monate zu entrichtende Hausgeld übersteigt oder dem § 4 und § 6 Abs. 1. und 2. zuwiderhandelt.

3. Ist Inhaber des Wohnungs-/Teilerbbaurechts ein Ehepaar oder eine andere Personenmehrheit, so kann das Wohnungserbbaurecht schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die Voraussetzungen erfüllt.

§ 12

Bestellung des Verwalters

1. Zum ersten Verwalter wird folgende Firma von der Tecklenburg GmbH bestellt:
IDS Verwaltungsgesellschaft mbH
St.-Anton-Straße 69-71 in 47798 Krefeld.

Die Verwaltertätigkeit beginnt mit der Übergabe des ersten veräußerten Wohnungserbbaurechts an einen Erwerber und endet nach Ablauf von fünf Jahren.

Die Sondererbauberechtigten können jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund beschließen.

Dem Verwalter steht jedoch das Recht zu, jederzeit vorzeitig das Amt niederzulegen.

2. Der Verwalter steht für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns ein. Er ist berechtigt, im Einzelfall für einzelne Aufgaben Dritte mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben zu beauftragen. Er kann auch ein Rechenzentrum einschalten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit, sofern nicht die Gemeinschaft ausdrücklich widerspricht.

3. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

- a) die Erbbauberechtigten gerichtlich und außergerichtlich -auch unter Einschaltung eines Anwalts- in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
- b) die von ihnen zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstwie festgesetzten Umlagen und Abrechnungssalden einzuziehen und gegebenenfalls gerichtlich geltend zu machen,
- c) namens der Gemeinschaft Hausmeister einzustellen, mit diesen Dienstverträge abzuschließen und gegebenenfalls durch Kündigung zu beenden,
- d) Versicherungsverträge für die Gemeinschaft abzuschließen und gegebenenfalls zu kündigen,
- e) eine Hausordnung aufzustellen sowie gegebenenfalls erforderliche oder zweckmäßige Änderungen festzulegen, wobei die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluß widersprechen und mit 2/3-Mehrheit andere Regelungen beschließen kann.

4. Für Angelegenheiten, die ausschließlich eine Teilgemeinschaft betreffen, ist der Verwalter zur Vertretung nur für deren Sondererbbauberechtigte berechtigt. Er hat dies Dritten gegenüber offen zu legen.

§ 13

Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten und Stimmrecht

Für jede Versammlung gilt folgendes:

- a) Das Stimmrecht in der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigtenversammlung richtet sich nach Mitberechtigungsanteilen. Jeder Mitberechtigungsanteil gewährt eine Stimme. Steht ein Wohnungs-/Teilerbbaurecht mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Erbbaurecht durch öffentliche Urkunden zu beweisen. Jeder Stimmberechtigte hat sich vor Stimmabgabe in eine Anwesenheitsliste des Verwalters einzutragen; er hat sich auf Verlangen des Verwalters zur Person auszuweisen. Soweit nichts anderes in dieser Urkunde oder im Gesetz bestimmt ist, werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Einheiten gefaßt; Stimmenthaltungen zählen nicht mit.
- b) Jedem Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten ist es gestattet, sich in der Versammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar in privatschriftlicher Form.
- c) Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG bedürfen der Zustimmung aller Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten. Der Antrag auf Erteilung eines schriftlichen Beschlusses ist den Erbbauberechtigten schriftlich zu übersenden. Liegt nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung des Antrages die schriftliche Zustimmung aller Erbbauberechtigten vor, so gilt der schriftliche Beschluß als nicht angenommen. Der Verwalter hat das Ergebnis der Abstimmung den Erbbauberechtigten schriftlich mitzuteilen.
- d) Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 3. und 4. gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.
- e) Der Verwalter hat den Wortlaut eines jeden Beschlusses allen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- f) Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.
- g) Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitberechtigungsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Diese zweite Versammlung kann vom Verwalter vorsorglich bereits für den Termin der ersten Versammlung einberufen werden, sofern die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten bei der Einberufung darauf hingewiesen worden sind, dass die Versammlung in diesem Fall ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen und die Größe der vertretenen Anteile beschlußfähig ist.

§ 14

Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekanntesten Anschrift zur Post aufgegeben sind, sowie die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

§ 15

Anträge, Vollmacht

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt hiermit die Eintragung der Teilung gemäß § 1 sowie die Vorschriften der §§ 2 – 11 und 13 – 14 dieser Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondererbbbaurechts; für jedes Wohnungs-/Teilerbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

2. Die Notariatsmitarbeiter des amtierenden Notars

Andreas Hennig,

Klaus Wischet,

Sylvia Brechtefeld

-alle dienstansässig Hohenzollertring 2-10 in 50672 Köln- und zwar jeder für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB werden bevollmächtigt, alle zur Durchführung dieser Teilungserklärung etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Eintragungsbewilligungen und Anträge zu stellen, Löschungen zu beantragen, Identitätserklärungen abzugeben.

Die Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Dem Grundbuchamt sind keinerlei Nachweise zu führen.

§ 16

Bau- und Leistungsbeschreibung

Der Erbbauberechtigte führt an dem aufstehenden Gebäude Restaurierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch und errichtet das Tiefgaragegebäude neu. Der Umfang dieser Maßnahmen ergibt sich aus einer Bau- und Leistungsbeschreibung, die in der ANLAGE V dieser Urkunde als Bestandteil niedergelegt ist, auf die verwiesen wird.

§ 17

Mietpool

1. Sollten bis spätestens zum 31.12.2007 75% der Inhaber sämtlicher Wohnungserbbaurechtseinheiten im Objekt in einer noch anzuberaumenden Erwerberversammlung rechtswirksam ihren Beitritt zum Mietpool erklärt und einen Mietpoolvertrag vereinbart haben, verpflichtet sich der aufteilende Eigentümer, das Vermögen des Mietpools beim Vorliegen folgender Voraussetzungen aufzustocken:

Für den Fall, dass nicht vier Monate nach Beginn des Mietpools mindestens 95 % der dem Mietpool unterliegenden Wohn- bzw. Nutzflächen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete in Höhe von mindestens EUR 6,50 –in Worten: Euro sechs 50/100- vermietet sind, verpflichtet sich der aufteilende Eigentümer gegenüber den Mitgliedern des Mietpools, die vom Mietpool vereinnahmten Beträge insoweit aufzustocken, dass vor Abzug etwaiger Poolaufwendungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,50 vereinnahmt wird.

Die Aufstockung wird solange durchgeführt, bis über einen Zeitraum von sechs hintereinander folgenden Monaten die vorstehende Quote erreicht worden ist. Sie ist jedoch auf einen Höchstbetrag von insgesamt EUR 120.000,00 (in Worten: Euro einhundertzwanzigtausend) begrenzt. Die Verpflichtung zur Aufstockung erlischt demgemäß, wenn über einen Zeitraum von 6 hintereinander liegenden Monaten die vorstehende Mietquote bei mindestens 95 % der dem Mietpool unterliegenden Wohn- bzw. Nutzflächen erreicht worden ist.

Der Aufstockungsbetrag ist jeweils zum 15. eines Monats auf ein vom Verwalter des Mietpools anzugebendes Konto zu entrichten.

2. Voraussetzung für die vorstehend in Ziffer 2 aufgeführte Verpflichtung des aufteilenden Eigentümers ist jedoch, dass der zwischen den Käufern noch zu vereinbarenden Mietpoolvertrag mindestens folgende Regelungen enthält:

- a) Regelungen hinsichtlich der Rechte und Pflichten des Verwalters, jedoch kein Recht des Verwalters, über Reparaturen oder Modernisierungsmaßnahmen am Sondererbbbaurecht zu entscheiden, kein Recht

des Verwalters, das Konto des Mietpools um bis zu einer Jahresnettomieteinnahme zu überziehen, bei anderen Erbbauberechtigten nicht eintreibbare Beträge auf die anderen Mietpoolteilnehmer überzuwälzen und Kosten für Reparaturen am Sondererbaurecht umzulegen

- b) Beginn und Dauer des Mietpools
- c) Möglichkeit der ordentlichen Kündigung der Vereinbarung vor Ablauf von fünf Jahren und
- d) Regelungen über die Mietausschüttung, über die Abrechnung und über von dem Mietpool getragene Aufwendungen.

3. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass durch die Übernahme der vorstehenden Verpflichtungen der aufteilende Eigentümer selbst nicht am Mietpool in irgend einer Weise beteiligt ist oder diesen hierdurch veranlaßt. Es steht vielmehr in der freien Entscheidung der Käufer, ob und zu welchen Bedingungen der Mietpool zustande kommt oder nicht.

4. Der aufteilende Eigentümer wird beauftragt, spätestens zwei Monate vor Fertigstellung der Sanierungsarbeiten eine Versammlung der Erwerbbergemeinschaft einzuberufen mit den Tagesordnungspunkten

- a) Bildung eines Mietpools,
- b) Verabschiedung einer Satzung für den Mietpool,
- c) Vorstellung des Verwalters.

Der aufteilende Eigentümer wird in diesem Zusammenhang ferner beauftragt, den vorstehend bestellten Verwalter seiner Wahl zu bestellen und diesen zur Versammlung zu laden.

§ 18 Grunddienstbarkeiten

1. Zu Lasten der in der Anlage 1 schwarz umrandeten und schraffiert gekennzeichneten sowie mit den Buchstaben F-G-H-I-F bezeichneten Fläche (Straße) und zugunsten des jeweiligen Eigentümers der hier betroffenen Teilfläche ist mittels Grunddienstbarkeit auf ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt worden. Dem jeweiligen Eigentümer der hier betroffenen Teilfläche ist weiter das Recht eingeräumt worden, die vorgenannte Fläche auch zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu nutzen.

Sollte diese Fläche öffentlich gewidmet werden und die vorgenannte Dienstbarkeit daher nicht mehr erforderlich sein, verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer der hier betroffenen Teilfläche, diese Dienstbarkeit insoweit löschen zu lassen und verpflichtet sich, diese Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit entsprechender Weitergabepflichtung.

2. Eine weitere Teilfläche aus dem Flurstück 1333 mit einer Größe von ca. 3.870 m² (siehe Anlage 1) ist durch Urkunde vom 13.10.2005, UR.Nr. 2112/2005 des Notars Dr. Heiko Jackschatz in Sankt Augustin veräußert worden. Es wurden zu Lasten der hier betroffenen Teilfläche und zu Gunsten der anderweitig veräußerten Teilfläche die nachfolgend benannten Grunddienstbarkeiten bewilligt und beantragt:

- a) dem jeweiligen Eigentümer anderweitig veräußerte Teilfläche wird das Recht eingeräumt, den im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Grundstücksstreifen in einer Breite von 2,50 m entlang der Linie A-B-C-D-E einschließlich des gesamten Engangspodestbereiches zum Nebeneingang zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen zur Ver- und Entsorgung mitzubedenzen,
- b) die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen auf der restlichen Grundstücksteilfläche weiter zu nutzen bzw. mitzunutzen,
- c) der jeweilige Eigentümer der anderweitig veräußerten Teilfläche ist berechtigt, das gesamte Treppenhaus gemäss dem als Anlage 2 zu dieser Urkunde genommenen Plan wie folgt zu benutzen:
 - als Zugang zum Keller und Dachboden der Kirche,
 - als baurechtlichen Fluchtweg für die weiteren Geschosse des Kirchengebäudes.

Die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung des Treppenhauses und der Wegefläche trägt der Eigentümer des hier belasteten Grundstücks. Klarstellend wird festgehalten, dass etwa erforderliche Anschlüsse des Kirchengebäudes zum Treppenhaus der Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu tragen hat.

3. Durch Urkunde vom 13.10.2005, UR.Nr. 2112/2005 des Notars Dr. Heiko Jackschatz in Sankt Augustin, ist zu Lasten des Kirchengebäudes und zu Gunsten der hier betroffenen Teilfläche folgende Dienstbarkeit zur Eintragung bewilligt und beantragt worden:

„Dem Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist es untersagt, auf dem dienenden Grundbesitz eine selbständig betriebene Gastwirtschaft, eine Fabrik, oder einen industriellen oder handwerklichen Gewerbebetrieb, Wäscherei, Schankwirtschaft, Schanklokal, öffentliche Vergnügungsstätte oder ein sonst wie durch Lärm oder Geruchsentwicklung belästigendes Gewerbe zu betreiben. Nicht betroffen sind unselbständige Restaurationsbetriebe im Rahmen eines anderen Betriebes, (z.B. einer Wellnessanlage), wenn der Betrieb ohne den Restaurationsbetrieb nicht wirtschaftlich geführt werden kann.“

4. Zu Lasten des Erbbaurechtes und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers einer noch zu vermessenden Grundstücksnachbarfläche, die in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan mit den Buchstaben C-H-I-J-K-L-M-N-O-C umzeichnet ist, wird an der im beigefügten Lageplan (Anlage 3) schraffiert dargestellten Flächen, die in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-O-D-E-F-A umzeichnet ist, eine Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der schraffierten Flächen zum Begehen, Befahren und zur Verlegung von Leitungen bestellt.

Die Eintragung von weiteren beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsträgern, Feuerwehr etc. bleibt ausdrücklich vorbehalten. Desweiteren werden auf dem Erbbaurechtsgrundstück Abstandsbauflächen eingetragen. Der Erbbauberechtigte hat diesen Belastungen durch den Eigentümer bereits zugestimmt.

§ 19 Öffnungsklausel

Änderungen der Gemeinschaftsordnung und von Beschlüssen, die nach allgemein anerkannten Nichtigkeitsgründen nicht gegen zwingendes Gesetz oder gegen Anstand und gute Sitte verstoßen oder die nicht in den sogenannten Kernbereich des Sondererbaurechts eingreifen, so insbesondere zu Abänderung der Verteilung von Kosten und Lasten, zu Nutzungsänderungen sowie baulichen Veränderungen (wobei die Aufzählung nicht abschließend ist), können - soweit vorstehend nichts Abweichendes bestimmt ist - mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, falls hierfür sachliche Gründe vorliegen und mit der Änderung keine unbillige Benachteiligung überstimmter Miterbbauberechtigter verbunden ist.

Diese Niederschrift nebst den textlichen Anlagen wurde dem Erschienenen vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

gez. Theo Wolfgarten
gez. Dr. Speck, Notar

Konzeption und Vertrieb:

Vivacon AG

Bayenthalgürtel 4, 50968 Köln

Tel: 0221 - 9 37 61-0, Fax: 0221 - 9 37 61-11

www.vivacon.de

Bauträger:

Bauunternehmung Tecklenburg GmbH

Lingsforter Straße 21, 47638 Straelen

Tel: 02834 - 91 36-0, Fax: 02834 - 91 36-91

www.tecklenburg-bau.de

Kloster Geistingen

Klosterstr. 9, 53773 Hennef