

II. Bauherren-Gemeinschaft

»Wohnpark Ahr« Sinzig-Bad Bodendorf

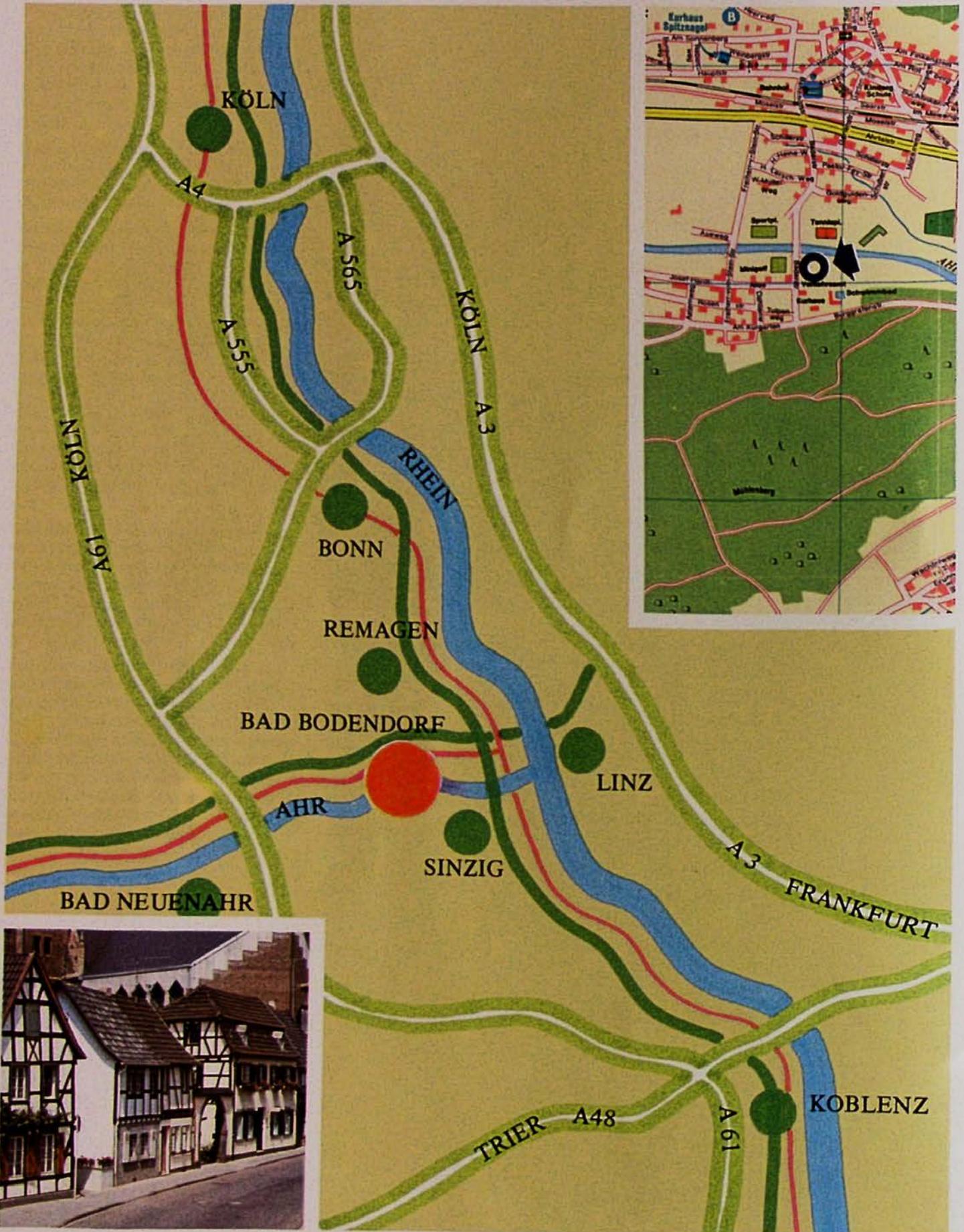


Ein Projekt der:

CREATIV CONZEPT

Eigentumswohnungen, Penthäuser
und Atriumbungalows
in reizvoller Architektur mit
hohen Steuervorteilen.

Verkehrsplan



Thermalheilbad Bad Bodendorf



Bad Bodendorf ist ein Ortsteil der Barbarossastadt Sinzig/Rhein und liegt am Eingang des Ahrtales und am Anfang der Rotwein-Straße.

Obwohl der Ort verkehrsmäßig günstig zu erreichen ist (Autobahn A 61), liegt Bad Bodendorf doch abseits von Lärm und Hektik. Für Spaziergänge und Wanderungen bieten sich in und um Bad Bodendorf vielfältige Möglichkeiten – zum einen der gut bepflanzte Kurpark mit der unter Naturschutz stehenden Auenlandschaft der Ahrmündung, zum anderen ein großes, naturbelassenes und gepflegtes Wegenetz und der Rotweinwanderweg, der durch das Ahrtal bis nach Altenahr führt.

Die warmen Heilquellen schätzten schon die einst im benachbarten Remagen stationierten römischen Legionäre für ihre Gesundheit. Die Ergiebigkeit der Thermalquelle ermöglicht den Bad Bodendorfer Gästen, täglich in frischem, vollkommen naturbelassenen Heilwasser zu schwimmen. Das therapeutische Angebot umfaßt Fangopackungen mit dem vulkanischen Heilschlamm aus der Eifel, alle Arten von Massagen, Unterwassermassagen, Gymnastik, Stangerbäder. Daneben gibt es zwei Sanatorien zur Behandlung von Stoffwechselstörungen, Herz- und Kreislaufkrankun-

gen, Erkrankungen der Leber und der Gallenwege. Zusätzlich zu den Bäduren fördert eine Trinkkur mit dem St.-Josef-Sprudel die Bildung neuer Kraftreserven für den Alltag und das Berufsleben.

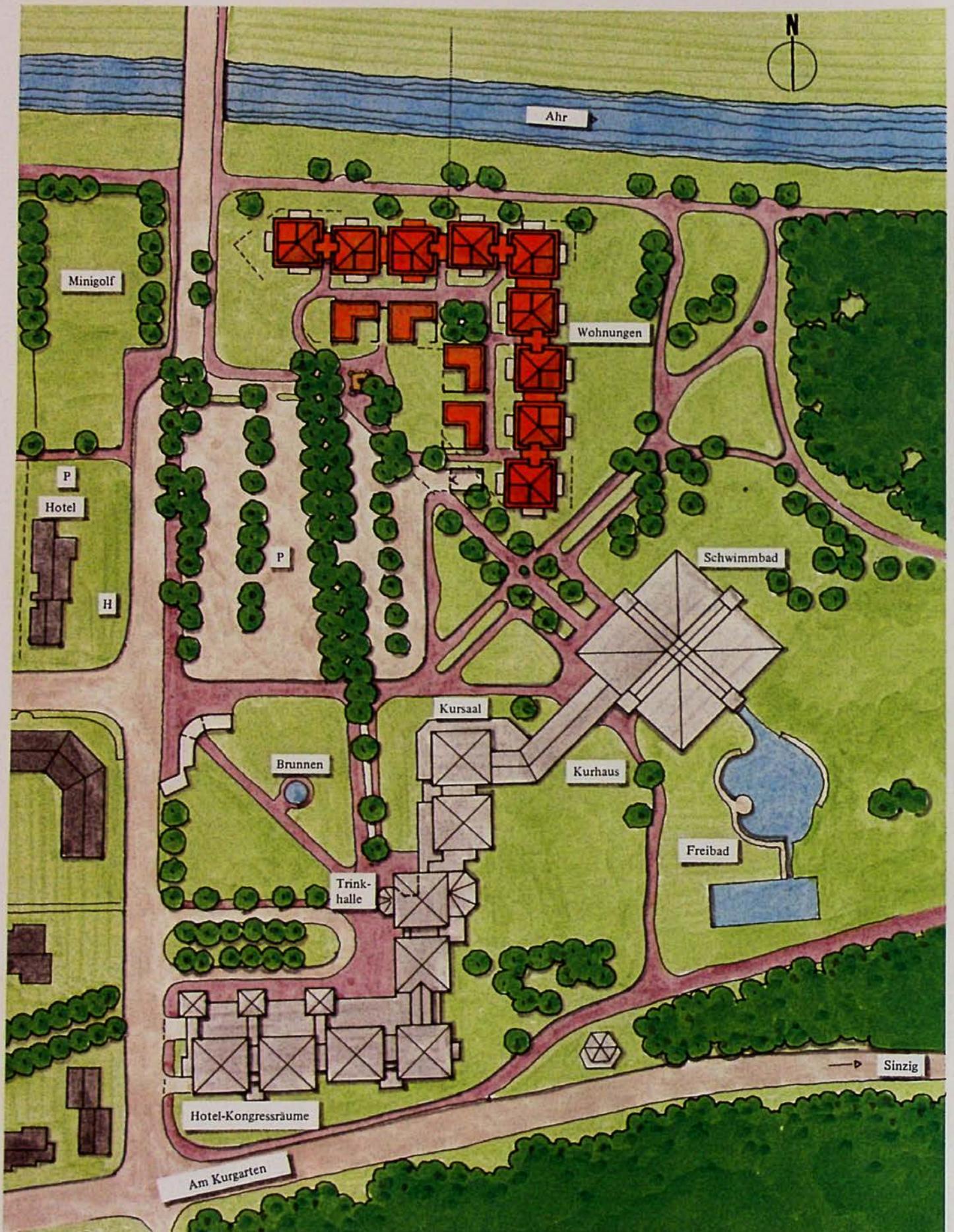
Für Zerstreuung und Unterhaltung sorgen vielfältige Veranstaltungen, die vorwiegend vom Verkehrsverein Bad Bodendorf organisiert und betreut werden. Sie werden jeweils in den „Bad Bodendorfer Kurnotizen“ bekannt gemacht. Darüber hinaus bietet der Ort selbst eine Reihe von Sehenswürdigkeiten, wobei die gepflegten Bad Bodendorfer Fachwerkhäuser mit ihrer jahrhundertalten Tradition, das Tiergehege um den Schwanenteich, das Sinziger Schloß mit einem Heimatmuseum besonderer Art und die Pfarrkirche St. Peter, die aus dem 13. Jahrhundert stammt, mit ihrer in Deutschland wohl bisher einmaligen Orgel besonders hervorgehoben werden können.

Die bevorzugte klimatische, regenarme Lage von Bad Bodendorf begünstigt umfangreiche Sportmöglichkeiten. Hier ist Gelegenheit zum Tennisspielen im Freigelände und in der Halle in Sinzig, zum Bogenschießen, Trimmen auf einer Waldsportanlage, oder auch Angeln in der fischreichen Ahr, wofür der Verkehrsverein Bad Bodendorf die Angelscheine ausstellt. Bowling-Bahn, Boccia-Bahn und Tischtennis werden an der Minigolfanlage angeboten.

Die reizvolle Umgebung von Bad Bodendorf kennenzulernen, ermöglicht ein Reisedienst durch ein ständiges Programm mit lohnenden Nah- und Fernzielen. So führen die Ausflugsfahrten ins romantische Ahrtal, dem größten geschlossenen Rotweinanbaugebiet Deutschlands, in Lahn- und Rheintal, zum Siebengebirge und in die 25 km entfernte Bundeshauptstadt Bonn. Besonders vergnüglich sind die Dampferfahrten auf dem Rhein und auf der Mosel bis nach Cochem.



Grundstückslage





Stadtverwaltung Sinzig
Der Bürgermeister

5485 SINZIG/RHEIN, den 29.10.1981
Telefon 07442/41031-33

STADTVERWALTUNG SINZIG 5485 SINZIG

Herrn Dipl.-Ingenieur
Karl Heinz Volkmann
Marktplatz 9

4000 Düsseldorf 1

Sehr geehrter Herr Volkmann,

ich bestätige Ihnen, daß die Stadt Sinzig am 23. August 1978 in einer notariellen Urkunde mit Ihnen u. a. vereinbart hat, bei der gemeinsamen Entwicklung des Kurbereiches Bad Bodendorf eng zusammenzuarbeiten. Hierzu gehört nicht nur die Zusammenarbeit bei der Gesamtkonzeption, sondern auch die Möglichkeit der Kostenersparungen durch parallel laufende Planungen und Baumaßnahmen zwischen Ihnen und den städtischen Einrichtungen in den Kurrandgebieten 1 und 2 sowie im Kurgebiet 2 sollen miteinander abgestimmt werden, um eine integrierte Entwicklung unter Berücksichtigung der Hallenbad- und Kurmittelzentrum-Pläne der Stadt Sinzig zu erreichen.

Im gleichen Vertrag hat die Stadt Sinzig sich verpflichtet, auf den Grundstücken Kurgebiet 1 und Kurpark ihr Bestes zu tun, um adäquate Ersatzkuranlagen, insbesondere ein Thermal-Hallenbad mit Freibad und Kurmittelzentrum zu schaffen. Hierfür hat das Land Rheinland-Pfalz erhebliche Zuschüsse in Aussicht gestellt.

In diesem Zusammenhang bin ich persönlich wie auch andere Vertreter der Stadt gern bereit, in einem Beirat mitzuwirken.

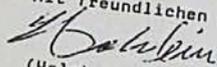
Ich bestätige Ihnen gern, daß der neue Bebauungsplan für den gesamten o. g. Bereich seit dem 16.10.1981 rechtskräftig ist.

Aufgrund der volkswirtschaftlichen und strukturellen Bedeutung der Errichtung von kurnahen Hotelappartements mit Restaurant und Nebenanlagen, Ferienwohnungen wie auch Kliniken oder Sanatorien kann mit umfangreichen Investitionshilfen auch des Landes Rheinland-Pfalz gerechnet werden. Wir sichern Ihnen unsere Unterstützung der Baumaßnahmen im Rahmen unserer Möglichkeiten zu.

Weiterhin können wir Ihnen an dieser Stelle bestätigen, daß in Sinzig-Bad Bodendorf Bedarf für entsprechende Vorhaben in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größenordnung vorhanden ist. Selbstverständlich wird das Verkehrsamt der Stadt Sinzig gemeinsam mit dem Verkehrsverein Bad Bodendorf bestmögliche Unterstützung leisten.

Wir freuen uns auf die weitere, bewährte Zusammenarbeit mit Ihnen und den an uns herangeführten Investoren und Betreibern.

Mit freundlichen Grüßen


(Holstein)
Bürgermeister

Das Bauvorhaben :

Im Kurbereich von Bad Bodendorf, in einer landschaftlich überaus reizvollen Lage zwischen der Ahr und den dicht bewaldeten Hängen der Eifel, entsteht eine Wohnanlage, die durch einen Sanatoriumsbereich ergänzt wird. In nächster Umgebung sind ein Kurhotel und weitere Einrichtungen des Kurbetriebs geplant.

Entsprechend den Anforderungen der Landschaft und angepaßt an die lockere, kleinteilige Bebauung der Umgebung, ist eine in insgesamt 9 Einzelhäuser gegliederte Anlage geplant, die sich, in der Höhe gestaffelt, harmonisch in die vorhandene Parkanlage einfügt.

Es entstehen 119 Wohnungen in mehreren Bauherren-Gemeinschaften.
Davon 14 3½ Raum-Wohnungen,
24 1½ Raum-Wohnungen,
68 2½ Raum-Wohnungen,
9 Penthäuser (3½ Raum-Whg.)
mit der Möglichkeit des
Spitzbodenausbaus
4 Atriumhäuser (3½ Raum-Whg.)

58 PKW-Plätze in einer Tiefgarage. Die übrigen Stellplätze sind auf dem Grundstück ausgewiesen. Keller-, Wirtschafts- und Hobbyräume sind im Untergeschoß vorgesehen.

Steuerliche Grundlagen

Bauherren-Gemeinschaft „Wohnpark Ahr“, Sinzig – Bad Bodendorf.

Das Bauvorhaben wird in Form eines Bauherren-Modells durchgeführt, welches in dem Bauherrenenerlaß des Bundesministers für Finanzen vom 13. August 1981 seine steuerliche Anerkennung gefunden hat.

Einkommensteuer

Während der Bauzeit werden die Gesamtaufwendungen des Bauvorhabens in Anschaffungskosten (Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten), Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) und Werbungskosten getrennt. Die untenstehende Tabelle gibt einen genauen Überblick über die prozentuale Aufteilung des Gesamtaufwandes.

Die anfallenden Werbungskosten werden gemäß den vertraglichen Bestimmungen auf die Bauherren verteilt.

Durch den sofortigen Abzug der Werbungskosten von dem jetzigen zu versteuernden Einkommen ergibt sich die Einkommen- und Kirchensteuerersparnis. (Hinweis: Diese Ersparnis kann als Eigenkapital für das Bauvorhaben eingesetzt werden.)

Die Werbungskosten erhöhen sich noch um das Damnum (Auszahlungsverlust aus dem Fremdkapital) sowie um die degressive Erst-AfA (Absetzung für Abnutzung), die entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für das ganze Jahr, in dem die Fertigstellung erfolgt, angesetzt werden kann.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ergibt sich in der Mietphase eine Unterdeckung, d. h. die Aufwendungen (Zinsen, AfA usw.) sind höher als die Mieteinnahmen. Dieser Differenzbetrag vermindert das zu versteuernde Einkommen. (Hinweis: Je nach Höhe des Einkommens können mit der Einkommen- und Kirchensteuer-Ersparnis und den Mieteinnahmen die Zinsen bezahlt werden.)

Die AfA (Absetzung für Abnutzung) ergibt sich aus § 7 Abs. 5 EStG oder § 7b EStG, ggf. mit § 7 Abs. 4 EStG.

Bei einem evtl. Verkauf des Grundstücks nach einer Frist von 2 Jahren, gerechnet vom Tag des notariellen Kaufvertrages des Grundstücks, bleibt der Gewinn, der durch die Wertsteigerung erzielt wird, einkommen- und kirchensteuerfrei, vorausgesetzt, daß kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

	Steuerlich anzusetzende Vergütung in %, bezogen auf Gesamtaufwand	Funktions-träger
1. Anschaffungskosten	9.6752	(1)
2. Baukosten	69.5026	(2)
3. Werbungskosten		
a) Vermittlung der Zwischenfinanzierung	1.6400	(3)
b) Vermittlung der Endfinanzierung	1.8222	(3)
c) Treuhandtätigkeit	0.4500	(4)
d) Steuerberatung	2.0000	(4)
e) Bankzeitinsen	8.0000	(5)
f) Zinsgarantie	2.0000	(3)
g) Bürgschaft/Zwischenfinanzierung 1981/1982/1983	3.2800	(3)
h) Finanzierungsgarantie	1.1300	(3)
i) Notar- und Grundbuchgebühren, Versicherungen, Sonstiges	0.5000	(6)
	<u>100.0000</u>	

- (1) Grundstückseigentümer
 (2) Generalunternehmer
 (3) Creativ Konzept GmbH, Essen

- (4) Westphal Treuhand GmbH, Heidelberg
 (5) Bank
 (6) Diverse

Mehrwertsteuer*

In den Herstellungskosten des Gebäudes und in den Werbungskosten ist Mehrwertsteuer enthalten. Vermietet der Bauherr seine Wohnung nach Fertigstellung an einen gewerblichen Vermieter, so bekommt er die im Gesamtaufwand enthaltene Mehrwertsteuer vom Finanzamt zurück. (Hinweis: Die erstattete Mehrwertsteuer kann somit ebenfalls als Eigenkapital eingesetzt werden.)

Bei der gewerblichen Vermietung (Bindungsfrist 10 Jahre) müssen die späteren Mieteinnahmen der Mehrwertsteuer unterworfen werden. Im Gesamtergebnis ist jedoch die Mehrwertsteuerpflicht (der Mieteinnahmen) vorteilhafter, weil die Beträge aus der Mehrwertsteuer-Erstattung insgesamt die Mehrwertsteuer-Belastung (auf die Mieteinnahmen) übersteigen.

Ganz besondere Vorteile ergeben sich aus der Neuregelung des Umsatzsteuergesetzes 1980 (sog. Kleinunternehmerregelung). Hiernach wird die geschuldete Mehrwertsteuer um 80 % gekürzt, wenn die Mieteinnahmen DM 20.500,- nicht übersteigen (§ 19 Abs. 3 UStG 1980).

Grunderwerbsteuer

Im steuerbegünstigten Wohnungsbau ist der Erwerb eines unbebauten Grundstücks von der Grunderwerbsteuer befreit. Ist beim Bauherren-Modell eine Trennung zwischen dem Kaufvertrag des Grundstücks und dem Werkvertrag über die Erstellung des Gebäudes vorhanden und die Bauherren-Gemeinschaft vor Baubeginn geschlossen, so kann grundsätzlich bei Vorliegen der weiteren üblichen Voraussetzungen die Steuerbefreiung erreicht werden.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird im steuerbegünstigten Wohnungsbau 10 Jahre nur vom Wert des Grundstücks berechnet. Der Wert des Gebäudes bleibt steuerfrei.

Vermögensteuer

Immobilienigentum wird bei der Vermögensteuer nur mit dem geringen steuerlichen Einheitswert angesetzt. Der Einheitswert beträgt nach bisherigen Erfahrungswerten ca. 1/5 des jeweiligen Gesamtaufwandes. Gleichzeitig kann jedoch das Fremdkapital in voller Höhe vom Gesamtvermögen abgezogen werden. Durch das dadurch entstehende geringere Gesamtvermögen ergibt sich die jährliche Vermögensteuerersparnis.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Auch für die Erbschaft- und Schenkungsteuer werden die geringen steuerlichen Einheitswerte zugrunde gelegt, während das Fremdkapital voll abgezogen werden kann. In der Regel fällt deshalb keine Erbschaft- oder Schenkungsteuer an.

Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 28.9.1981 trifft dies noch für Objekte zu, die bis zum 31.12.1983 fertiggestellt werden.

Voraussichtliche Verteilung der Werbungskosten in der Bauphase

	1981	1982	1983
Vermittlung der Zwischenfinanzierung	1.6400		
Vermittlung der Endfinanzierung	1.8222		
Treuhandtätigkeit	0.3982		
Steuerberatung	1.7699		
Bauzeitzinsen	5.0000	3.0000	
Zinsgarantie	1.7699		
Bürgschaft/Zwischenfinanzierung 1981/1982/1983	3.2800		
Finanzierungsgarantie	1.0000		
Notar- und Grundbuchgebühren, Versicherung, Sonstiges	0.0476	0.4286	
Zwischensumme	16.7278	3.4286	
Damnum (10 % auf die Endfinanzierung)			9.1111
Erst-AfA (5 % der Herstellungskosten)			3.0920
MwSt.-Zahlung = WK	0.6658 WK	3.0651 HK	4.5976 HK
MwSt.-Erstattung = Steuerpflichtige Einnahmen		- 0.6658 WK - 3.0651 HK	-4.5976 HK
	17.3936	2.7628	12.2031

Bei gewerbl. Vermietung HK = Herstellungskosten, WK=Werbungskosten

Steuerliche Abwicklung

Bei diesem Bauherren-Modell erfolgt eine einheitliche Überprüfung der steuerlich zu berücksichtigenden Aufwendungen und der Bauherreneigenschaft durch das zuständige Finanzamt. Die Ergebnisse werden dann vom Betriebsstättenfinanzamt an die zuständigen Wohnsitzfinanz-

ämter der Bauherren übermittelt. Zu diesem Zeitpunkt wird die Steuerersparnis wirksam.

Zum Zwecke der Anpassung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen erstellt der Treuhänder dem einzelnen Bauherrn nach Beitritt zur Bauherren-Gemeinschaft

eine Bescheinigung über die voraussichtlich anfallenden Werbungskosten. Gleichzeitig wird der Treuhänder dem Betriebsstättenfinanzamt alle zur Prüfung der Werbungskosten und der Bauherreneigenschaft erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen.

Vertragliche Abwicklung

Mit dem Auftrag für die Bauherren-Gemeinschaft „Wohnpark Ahr“ Sinzig – Bad Bodendorf sichert sich der Bauherr die Erstellung der von ihm gewünschten Wohnung(en). Für die Anerkennung der Bauherreneigenschaft ist es erforderlich, daß der Anleger (Bauherr) zunächst einen Grundstückskaufvertrag abschließt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß über die Teilungserklä-

rung vor Baubeginn im Rahmen einer ersten Bauherrenversammlung abgestimmt wird.

Im Anschluß an den Grundstückskauf wird die gesamte weitere Abwicklung durch den von den einzelnen Bauherren bzw. der Bauherren-Gemeinschaft beauftragten Treuhänder durchgeführt. Der Bauherr hat hinsichtlich der Ausführung seines Bauvorhabens die volle Einfluß-

möglichkeit. Er kann Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten jederzeit durchführen lassen.

Als Baubeginn ist April 1982 vorgesehen. Die Fertigstellung ist garantiert.

Die zweckgebundene Verwendung der Bauherrngelder wird vom Treuhänder im Zusammenwirken mit einem deutschen Kreditinstitut überwacht und gewährleistet.

Allgemeine Angaben – Ihre Sicherheit

Grundbuchsicherheit

Jeder Bauherr erwirbt seinen Grundstücksanteil vor Baubeginn und wird im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Haftungsbeschränkung

Jeder Bauherr haftet nur mit seinem Bruchteil am Gesamtbauvorhaben. Jede für den Bau erbrachte Leistung geht gleichzeitig anteilmäßig in das Eigentum des Bauherrn über.

Unfall- und Invaliditätsversicherung

Mit dem Grundstückserwerb und vor Baubeginn wird zugunsten eines jeden Bauherrn eine Unfall- und Invaliditätsversicherung auf dessen Namen abgeschlossen, mit allen damit verbundenen Bezugsrechten. Die Kosten hierfür sind im Gesamtaufwand enthalten.

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung

Zur Absicherung gegen evtl. Vermögensschäden für die Bauherren wird der Treuhänder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abschließen über ein Gesamt-Bauvolumen von DM 12.000.000. Auch diese Kosten sind im Gesamtaufwand enthalten.

Soll/Ist-Vergleich

Der Prospektherausgeber ist bereit, sich nach Übergabe des Bauvorhabens einem

Soll/Ist-Vergleich (Prospektangaben/ Investitionsergebnis) durch einen Wirtschaftsprüfer zu unterziehen. Die Kosten hierfür hat der Bauherr zu tragen.

Fertigstellung

Seitens des Generalunternehmers wird vor Baubeginn eine Fertigstellungsbürgschaft abgegeben.

Gesamtaufwendungen

Die im Prospekt angegebenen Gesamtaufwendungen sind sehr sorgfältig kalkuliert. Bei Unterschreitung der Aufwendungen wird der Differenzbetrag dem Bauherrn zurückerstattet.

Im Gesamtaufwand sind nicht enthalten:

- Kosten etwaiger Sonderwünsche/ Sonderausstattungen,
- Das Damnum der Endfinanzierung,
- Mehrkosten, die sich aus einer evtl. Erhöhung des Umsatzsteuersatzes über 13 % bzw. 6,5 % hinaus ergeben,
- Etwaige Grunderwerbsteuer, die sich aus einer evtl. Gesetzesänderung/ Änderung der Auffassung der Finanzverwaltung ergibt,
- Mehrkosten aufgrund höherer Gewalt,
- Die Beratungsgebühr von 3 % des jeweiligen Gesamtaufwandes zuzügl. jeweils gültiger MwSt.,
- Folgekosten nach Abschluß der Bauphase wie z. B. Wohnungseigentumsgesetz-Vergütung, Hausmeister, Zinsen und Tilgung der Endfinanzierung u. ä.

Hinweis: Die Bauzeitinsen (ohne Damnum) sind mit rd. 8 % des Gesamtaufwandes kalkuliert. Zinserhöhungen über diesen kalkulierten Wert trägt die Creativ Concept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, Essen. Unterschreitungen werden dem Bauherrn erstattet.

Finanzierung

Fremdkapital

Die Zwischenfinanzierung während der Bauzeit bis zur Fertigstellung wird durch die Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, beschafft. Die Kosten und Zinsen hierfür sind im Gesamtaufwand enthalten. Diese Zinskosten werden nach Fertigstellung abgerechnet. Werden sie unterschritten, wird die Ersparnis dem Bauherrn erstattet. Überschreitungen trägt die Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH. Der Bauherr ist also vom Risiko der Zinserhöhung während der gesamten Bauphase befreit.

Das langfristige Hypothekendarlehn beläuft sich auf 82 % des Gesamtaufwandes (Netto-Auszahlung).

Durch die Hinzurechnung des Damnums (Auszahlungsverlust) zum Netto-Fremdkapital entsteht das Brutto-Fremdkapital, von dem auch die Zins- und Tilgungsleistungen zu zahlen sind.

Folgende Konditionen sind Grundlage der Berechnungen: 7 % Zinsen p. a., 1 % Tilgung p. a., 90 % Auszahlung, 5 Jahre Festschreibung.

Diese Konditionen sind mit dem finanzierenden Institut noch nicht vertraglich fixiert, da z. Z. ein ausgesprochen hohes Zinsniveau besteht. Da das Bauvorhaben erst 1983 fertiggestellt wird, muß auch die Endfinanzierung erst zu diesem Zeitpunkt vereinbart werden. Ab dann ist für den Bauherrn die Zinspolitik interessant.

Sollte wider Erwarten 1983 das Zinsniveau noch extrem hoch sein, kann eine weitere Phase mit sog. „Vorschaltdarlehn“ mit einer kurzfristigen Zinsfestschreibung unter Aussetzung der Tilgung überbrückt werden, so daß erst später (ggf. 1985) die Endfinanzierung abgeschlossen werden muß.

Sofern eine Beruhigung auf dem Hypothekenmarkt bereits 1982 eintritt, kann das langfristige Hypothekendarlehn evtl. bereits eher abgenommen werden. Bereitstellungszinsen und Zinsen aus dem eher abgenommenen Darlehn sind im Gesamtaufwand enthalten und zwar aufgrund der kalkulierten Werte.

Hinweis

Der zugrundegelegte Zinssatz liegt über dem von der Bundesbank ermittelten Durchschnittshypothekenzins für die Jahre 1971-1980.

Bei dem Darlehn handelt es sich um eine persönliche Verbindlichkeit des Bauherrn, die vor allem durch das Grundstück abgesichert ist.

Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 18 % des Gesamtaufwandes ist auf das Treuhandkonto des Treuhänders wie folgt zu zahlen:

9 % des Gesamtaufwandes nach notarieller Annahme.

9 % des Gesamtaufwandes 3 Monate nach notarieller Annahme.

Auf Wunsch des Bauherrn kann das Eigenkapital über ein deutsches Kreditinstitut vorfinanziert werden. Die Konditionen werden auf Anfrage mitgeteilt. Die Kosten aus der Vorfinanzierung des Eigenkapitals trägt der Bauherr. Sie sind nicht im Gesamtaufwand enthalten, führen aber zu zusätzlichen Werbungskosten.

Berechnungsbeispiel mit MwSt-Option

für ein 37,94 qm großes Appartement, incl. Stellplatz

Vermietung an ein gewerbliches Unternehmen in Verbindung mit § 19 UStG (Kleinunternehmereigenschaft)

A) AUFWAND	DM
1) Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten (Anschaffungsaufwand) +	11.421
2) Bau- und Baunebenkosten (Herstellungsaufwand)	
*1 EW = DM 68.850	
St = DM 4.142 +	72.992
3) Werbungskosten (20,16 % des GA - ohne Damnum und ohne Erst-AfA) +	23.797
4) MwSt. zu Position 2+3 (rd. 8,33 % des GA) +	9.833
5) GESAMTAUFWAND (GA) =	118.043

B) FINANZIERUNG	DM
a) Eigenkapital +	21.248
b) Netto-Fremdkapital +	96.795
GESAMTAUFWAND (GA) =	118.043

DM	
1) Netto-Fremdkapital +	96.795
2) Damnum 10 % (Werbungskosten) +	10.755
3) Brutto-Fremdkapital =	107.550

Konditionen: 7 % Zinsen p. a.
1 % Tilgung p. a.
90 % Auszahlung
5 Jahre Festschreibung

C) STEUERERSPARNISSE

I. Liquidität und Steuervorteile in der Bauphase	DM
1) Werbungskosten (ca. 29,93 % des GA)	35.334
2) daraus Einkommen- und Kirchensteuerersparnis (58 % Progression) +	20.493
3) Mehrwertsteuer-Erstattung +	9.833
4) Steuererstattung - gesamt =	30.326
5) Eigenkapital-Einsatz -	21.248
6) Beratungsgebühr incl. MwSt. (3,39 %) -	4.002
7) Überschuß =	5.076

*1 EW = Eigentumswohnung
St = Stellplatz

*2 Mieteinnahmen plus gesamte Steuervorteile minus Zinsaufwand, anteilige Mehrwertsteuer und nicht umlagefähige Nebenkosten.

II. Rentabilität/Liquidität in der Vermietungsphase	DM
1) Mieteinnahmen (EW=8,90 pro qm/DM) (St=20,- pro M./DM) +	4.292
2) abzgl. MwSt. (13 % aus DM 4.292 x 20 % - sog. Kleinunternehmereigenschaft) -	99
3) Zinsaufwendungen -	7.529
4) AfA (5 % des Herstellungsaufwandes EW + St) rd. -	3.650
5) nicht umlagefähige Nebenkosten (DM 18,- x 12) (DM 3,- x 37,94 qm) -	330
Ergebnis aus 1-5 = Verlust aus Vermietung u. Verpachtung =	7.316
6) daraus Steuerersparnis (58 % Progression) +	4.243
7) Vermögensteuervorteil (ca. 0,3 % des GA) +	354
8) GESAMTE STEUERVORTEILE =	4.597
9) Überschuß p. a. *2	931
10) Tilgung p. a.	1.076
10) Monatl. Gesamtbelastung nach Tilgung	12

D) WERTSTEIGERUNG (z. B. nach 5 Jahren)	DM
1) 115 % des Gesamtaufwandes (s. Schaubild Seite 2) +	135.749
2) Rest-Fremdkapital (nach Tilgung) rd. *3 -	101.355
3) MwSt-Rückzahlung nach Steuern -	2.065
4) Steuerfreier Überschuß =	32.329

*3 (unter Berücksichtigung ersparter Zinsen)

E) ZUSAMMENFASSUNG (z. B. nach 5 Jahren)	DM
1) Überschuß aus der Bauphase (s. Punkt C/1/7) +	5.076
2) Überschuß aus der Mietphase (s. Punkt C/11/9) (Pro Jahr DM 926,- x 5 Jahre) +	4.655
3) Überschuß aus der Verkaufsphase (s. Punkt D 4) +	32.329
4) Steuerfreier Gewinn =	42.060

Berechnungsbeispiel ohne MwSt-Option

für ein 37,94 qm Appartement incl. Stellplatz

A) AUFWAND	DM
1) Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten (Anschaffungsaufwand) +	11.421
2) Bau- und Baunebenkosten (Herstellungsaufwand)	
*1 EW = DM 77.525	
St = DM 4.518 +	82.043
3) Werbungskosten (20,82 % des GA - ohne Damnum und ohne Erst-AfA) +	24.579
4) GESAMTAUFWAND (GA) =	118.043

B) FINANZIERUNG	DM
a) Eigenkapital +	21.248
b) Netto-Fremdkapital +	96.795
GESAMTAUFWAND (GA) =	118.043
	DM
1) Netto-Fremdkapital +	96.795
2) Damnum 10 % (Werbungskosten) +	10.755
3) Brutto-Fremdkapital =	107.550
Konditionen: 7 % Zinsen p. a.	
1 % Tilgung p. a.	
90 % Auszahlung	
5 Jahre Festschreibung	

C) STEUERERSPARNISSE																																					
<p>I. Liquidität und Steuervorteile in der Bauphase</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">DM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) Werbungskosten (ca. 29,93 % des GA)</td> <td style="text-align: right;">35.334</td> </tr> <tr> <td>2) daraus Einkommen- und Kirchensteuerersparnis (58 % Progression)</td> <td style="text-align: right;">20.493</td> </tr> <tr> <td>3) Eigenkapital-Einsatz -</td> <td style="text-align: right;">21.248</td> </tr> <tr> <td>4) Beratungsgebühr incl. MwSt. (3,39 %) -</td> <td style="text-align: right;">4.002</td> </tr> <tr> <td>5) Unterdeckung =</td> <td style="text-align: right;">4.757</td> </tr> </tbody> </table> <p>*1 EW = Eigentumswohnung St = Stellplatz</p> <p>*2 Mieteinnahmen plus gesamte Steuervorteile minus Zinsaufwand und nicht umlagefähige Nebenkosten.</p>		DM	1) Werbungskosten (ca. 29,93 % des GA)	35.334	2) daraus Einkommen- und Kirchensteuerersparnis (58 % Progression)	20.493	3) Eigenkapital-Einsatz -	21.248	4) Beratungsgebühr incl. MwSt. (3,39 %) -	4.002	5) Unterdeckung =	4.757	<p>II. Rentabilität/Liquidität in der Vermietungsphase</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">DM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) Mieteinnahmen (EW=8,90 pro qm/DM) (St=20,- pro M./DM) +</td> <td style="text-align: right;">4.292</td> </tr> <tr> <td>2) Zinsaufwendungen -</td> <td style="text-align: right;">7.529</td> </tr> <tr> <td>3) AfA (5 % des Herstellungsaufwandes EW + St) rd. -</td> <td style="text-align: right;">4.102</td> </tr> <tr> <td>4) nicht umlagefähige Nebenkosten (DM 3,- x 37,94 qm) -</td> <td style="text-align: right;">330</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis aus 1-4 = Verlust aus Vermietung u. Verpachtung =</td> <td style="text-align: right;">7.669</td> </tr> <tr> <td>5) daraus Steuerersparnis (58 % Progression) +</td> <td style="text-align: right;">4.448</td> </tr> <tr> <td>6) Vermögensteuervorteil (ca. 0,3 % p. a.) +</td> <td style="text-align: right;">354</td> </tr> <tr> <td>7) GESAMTE STEUERVORTEILE =</td> <td style="text-align: right;">4.802</td> </tr> <tr> <td>8) Überschuß p. a. *2</td> <td style="text-align: right;">1.235</td> </tr> <tr> <td>9) Tilgung p. a.</td> <td style="text-align: right;">1.076</td> </tr> <tr> <td>10) Monatl. Überschuß nach Tilgung</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> </tbody> </table>		DM	1) Mieteinnahmen (EW=8,90 pro qm/DM) (St=20,- pro M./DM) +	4.292	2) Zinsaufwendungen -	7.529	3) AfA (5 % des Herstellungsaufwandes EW + St) rd. -	4.102	4) nicht umlagefähige Nebenkosten (DM 3,- x 37,94 qm) -	330	Ergebnis aus 1-4 = Verlust aus Vermietung u. Verpachtung =	7.669	5) daraus Steuerersparnis (58 % Progression) +	4.448	6) Vermögensteuervorteil (ca. 0,3 % p. a.) +	354	7) GESAMTE STEUERVORTEILE =	4.802	8) Überschuß p. a. *2	1.235	9) Tilgung p. a.	1.076	10) Monatl. Überschuß nach Tilgung	13
	DM																																				
1) Werbungskosten (ca. 29,93 % des GA)	35.334																																				
2) daraus Einkommen- und Kirchensteuerersparnis (58 % Progression)	20.493																																				
3) Eigenkapital-Einsatz -	21.248																																				
4) Beratungsgebühr incl. MwSt. (3,39 %) -	4.002																																				
5) Unterdeckung =	4.757																																				
	DM																																				
1) Mieteinnahmen (EW=8,90 pro qm/DM) (St=20,- pro M./DM) +	4.292																																				
2) Zinsaufwendungen -	7.529																																				
3) AfA (5 % des Herstellungsaufwandes EW + St) rd. -	4.102																																				
4) nicht umlagefähige Nebenkosten (DM 3,- x 37,94 qm) -	330																																				
Ergebnis aus 1-4 = Verlust aus Vermietung u. Verpachtung =	7.669																																				
5) daraus Steuerersparnis (58 % Progression) +	4.448																																				
6) Vermögensteuervorteil (ca. 0,3 % p. a.) +	354																																				
7) GESAMTE STEUERVORTEILE =	4.802																																				
8) Überschuß p. a. *2	1.235																																				
9) Tilgung p. a.	1.076																																				
10) Monatl. Überschuß nach Tilgung	13																																				

D) WERTSTEIGERUNG	DM
(z. B. nach 5 Jahren)	
1) 115 % des Gesamtaufwandes (s. Schaubild Seite 2)	135.749
2) Rest-Fremdkapital (nach Tilgung)rd. *3 -	101.355
3) Steuerfreier Überschuß =	34.394
*3 (unter Berücksichtigung ersparter Zinsen)	

E) ZUSAMMENFASSUNG	DM
(z. B. nach 5 Jahren)	
1) Unterdeckung aus der Bauphase (s. Punkt C/1/5) -	4.757
2) Überschuß aus der Mietphase (s. Punkt C/II/8) (Pro Jahr DM 1.235,- x 5 Jahre) +	6.175
3) Überschuß aus der Verkaufsphase (s. Punkt D 3) +	34.394
4) Steuerfreier Gewinn =	35.812

Objekt-Daten

Wohnungen						Anschaffungskosten	Herstellungskosten		
lfd. Nr.	Lage	Typ	Wohnfläche in qm	Tiefgarage/ Stieplatz	Miteigentumsanteil in 10.000		Grundstückskaufpreis DM	Wohnung DM	Tiefgarage DM
1	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
2	EG	3½ (1)	85,96	TG	228	25.903	175.648	10.425	-
3	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
4	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
5	EG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
6	EG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
7	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
8	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
9	1.OG	3½ (1)	85,96	TG	228	25.903	175.648	10.425	-
10	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
11	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
12	1.OG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
13	1.OG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
14	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
15	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
16	2.OG	3½ (1)	85,96	TG	228	25.903	175.648	10.425	-
17	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
18	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
19	2.OG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
20	2.OG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
21	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
22	3.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
23	3.OG	3½ (1)	85,96	TG	228	25.903	175.648	10.425	-
24	3.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
25	3.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
26	3.OG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
27	3.OG	1½ (2)	37,94	Stpl	100	11.421	77.525	-	4.518
28	3.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
29	DG	Penthaus	90,68	TG	281	32.159	220.587	10.425	-
30	DG	Penthaus	90,68	TG	281	32.159	220.587	10.425	-

Objekt-Daten

Werbungs-kosten	Gesamt-aufwand						
		(ohne Dammum und ohne Erst. AfA) DM	Eigenkapital 18 % DM	Netto-Fremd-kapital 82 % DM	Dammum 10 % DM	Brutto-Fremd-kapital	voranschlägliche Miete p.a. (incl. TG/Stpl)
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
55.746	267.722	48.190	219.532	24.392	243.924	9.780	9.076
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
55.746	267.722	48.190	219.532	24.392	243.924	9.780	9.076
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
55.746	267.722	48.190	219.532	24.392	243.924	9.780	9.076
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
55.746	267.722	48.190	219.532	24.392	243.924	9.780	9.076
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
24.579	118.043	21.248	96.795	10.755	107.550	4.292	4.002
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956
69.209	332.380	59.828	272.552	30.283	302.835	11.264	11.268
69.209	332.380	59.828	272.552	30.283	302.835	11.264	11.268

Objekt-Daten

Wohnungen						Anschaffungskosten DM	Herstellungskosten		
lfd. Nr.	Lage	Typ	Wohnfläche in qm	Tiefgarage/ Stellplatz	Miteigentumsanteil in 10.000		Wohnung DM	Tiefgarage DM	Stellplatz DM
31	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
32	EG	2½ (2)	63,85	Stpl	165	18.790	130.470	-	4.518
33	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
34	EG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
35	EG	1½ (1)	40,04	Stpl	106	12.018	81.817	-	4.518
36	EG	3½ (2)	81,34	TG	216	24.588	166.209	10.425	-
37	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
38	1.OG	2½ (2)	63,85	Stpl	165	18.790	130.470	-	4.518
39	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
40	1.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
41	1.OG	1½ (1)	40,04	Stpl	106	12.018	81.817	-	4.518
42	1.OG	3½ (2)	81,34	TG	216	24.588	166.209	10.425	-
43	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
44	2.OG	2½ (2)	63,85	Stpl	165	18.790	130.470	-	4.518
45	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
46	2.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
47	2.OG	1½ (1)	40,04	Stpl	106	12.018	81.817	-	4.518
48	2.OG	3½ (2)	81,34	TG	216	24.588	166.209	10.425	-
49	3.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
50	3.OG	2½ (2)	63,85	Stpl	165	18.790	130.470	-	4.518
51	3.OG	2½ (1)	64,69	TG	174	19.853	132.186	10.425	-
52	3.OG	2½ (1)	64,69	Stpl	167	19.030	132.186	-	4.518
53	3.OG	1½ (1)	40,04	Stpl	106	12.018	81.817	-	4.518
54	3.OG	3½ (2)	81,34	TG	216	24.588	166.209	10.425	-
55	DG	Penthaus	90,68	TG	281	32.159	220.587	10.425	-
56	DG	Penthaus	90,68	TG	281	32.159	220.587	10.425	-
57	EG	Atriumhaus	108,26	TG	335	38.112	263.352	10.425	-

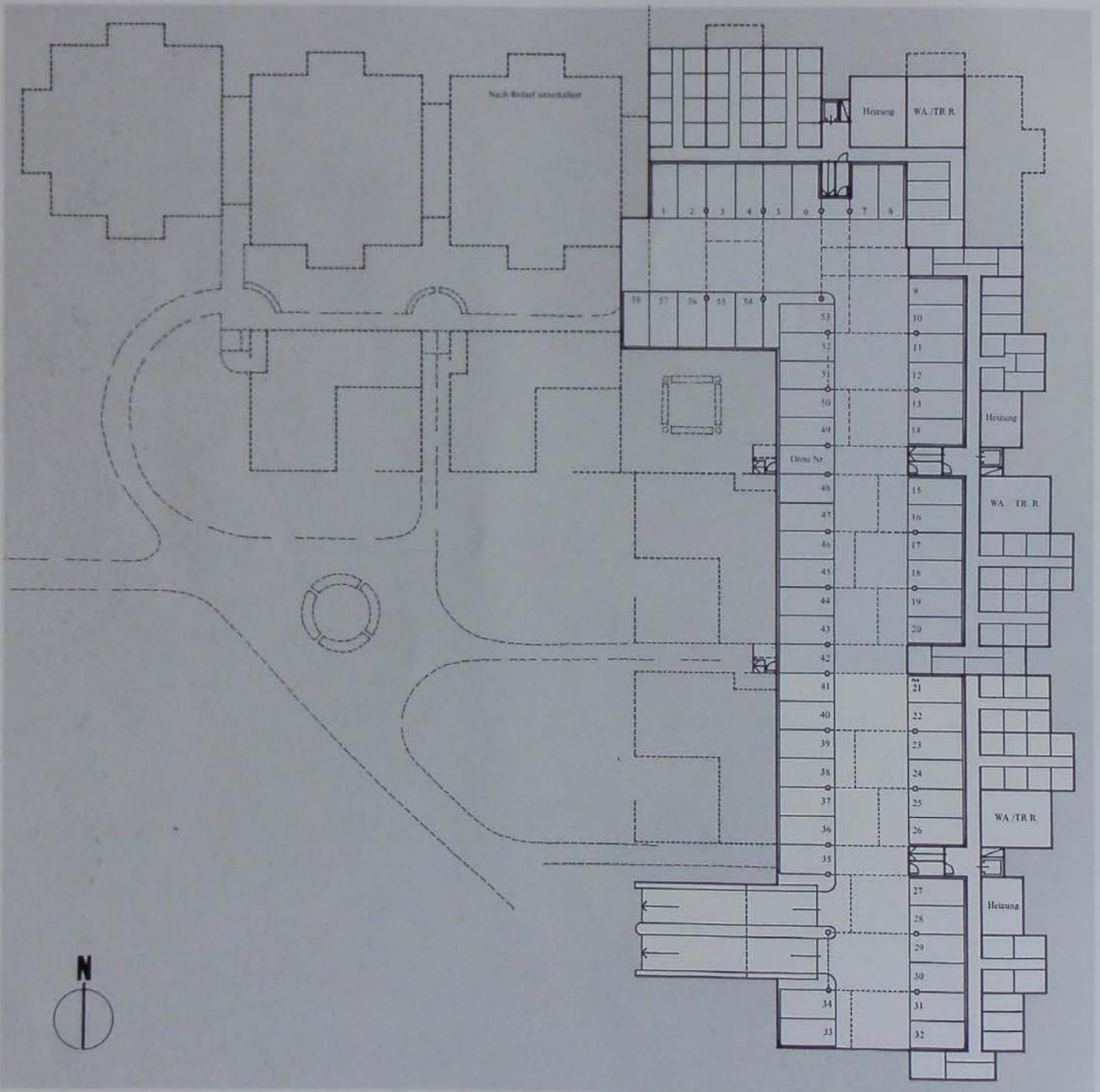
Objekt-Daten

Werbungs-kosten (ohne Dammung und ohne Ernt. AfA) DM	Gesamt-aufwand DM							
		Eigenkapital 18 % DM	Netto-Fremd-kapital 82 % DM	Dammung 10 % DM	Brutto-Fremd-kapital	voraussichtliche Miete p.a. (incl. TG/Stpl)	Beratungs-gebühr incl. MwSt.	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
40.441	194.219	34.959	159.260	17.695	176.955	7.059	6.584	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
25.865	124.218	22.359	101.859	11.318	113.176	4.516	4.210	
52.918	254.140	45.745	208.395	23.155	231.550	9.287	8.615	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
40.441	194.219	34.959	159.260	17.695	176.955	7.059	6.584	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
25.865	124.218	22.359	101.859	11.318	113.176	4.516	4.210	
52.918	254.140	45.745	208.395	23.155	231.550	9.287	8.615	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
40.441	194.219	34.959	159.260	17.695	176.955	7.059	6.584	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
25.865	124.218	22.359	101.859	11.318	113.176	4.516	4.210	
52.918	254.140	45.745	208.395	23.155	231.550	9.287	8.615	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
40.441	194.219	34.959	159.260	17.695	176.955	7.059	6.584	
42.725	205.189	36.934	168.255	18.695	186.950	7.509	6.956	
40.955	196.689	35.404	161.285	17.921	179.205	7.149	6.668	
25.865	124.218	22.359	101.859	11.318	113.176	4.516	4.210	
52.918	254.140	45.745	208.395	23.155	231.550	9.287	8.615	
69.209	332.380	59.828	272.552	30.283	302.835	11.264	11.268	
69.209	332.380	59.828	272.552	30.283	302.835	11.264	11.268	
82.021	393.910	70.904	323.006	35.890	358.895	13.331	13.354	

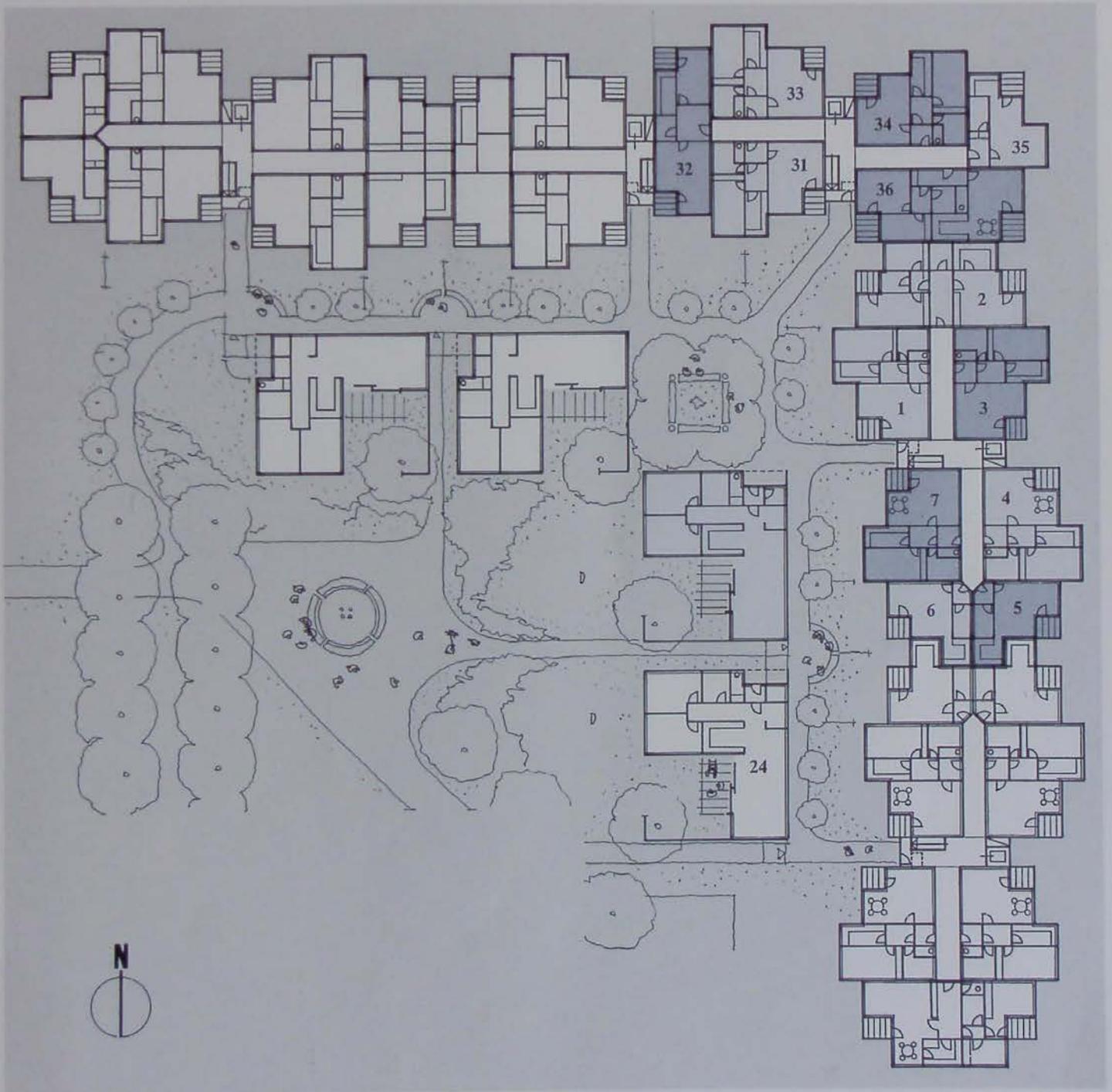
Ansicht



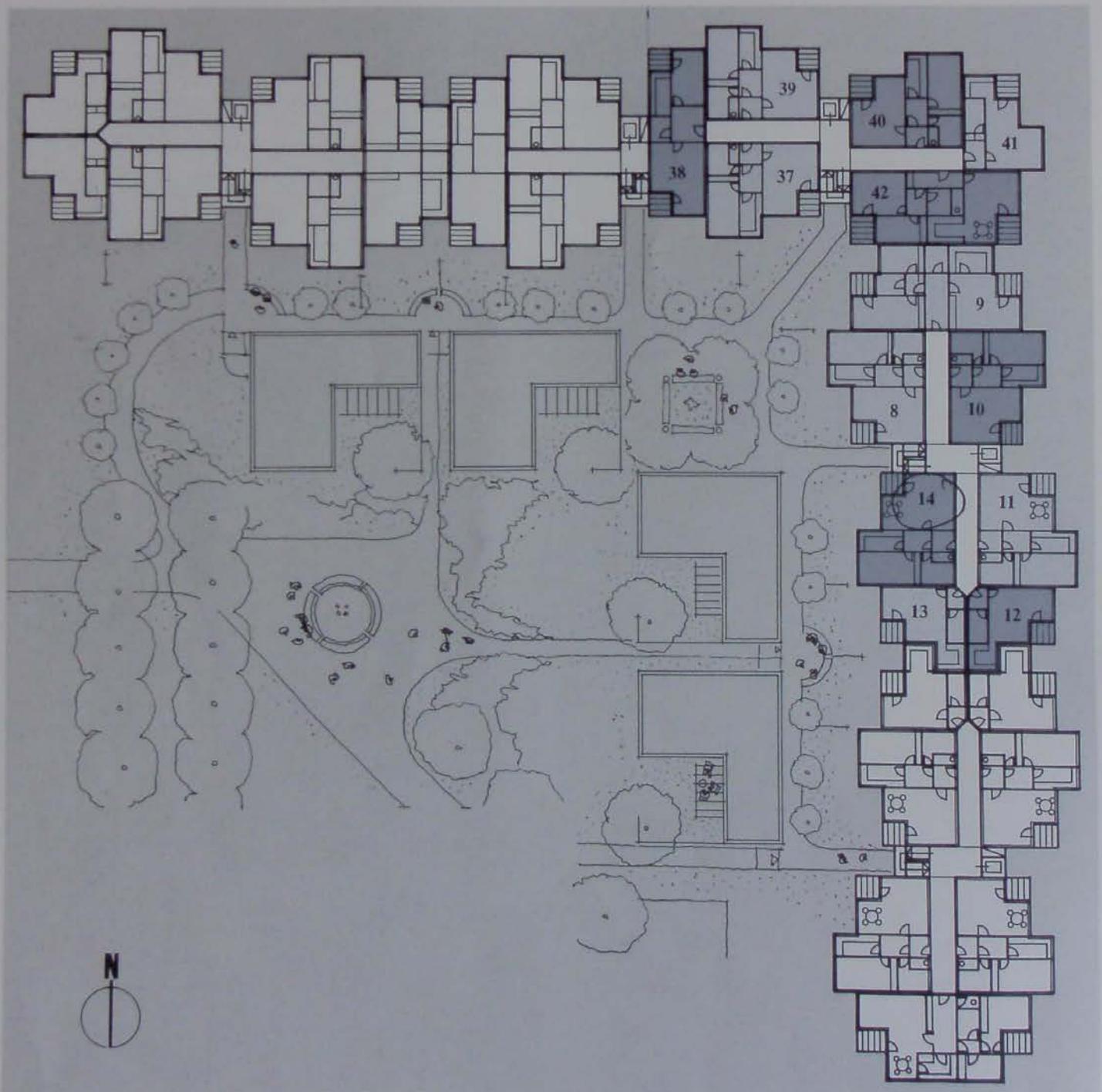
Kellergeschoß / Tiefgarage



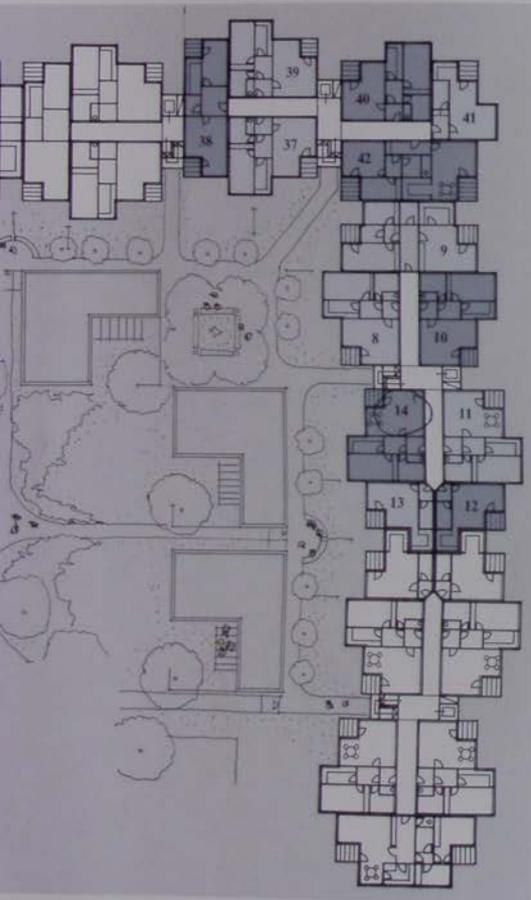
Erdgeschoß



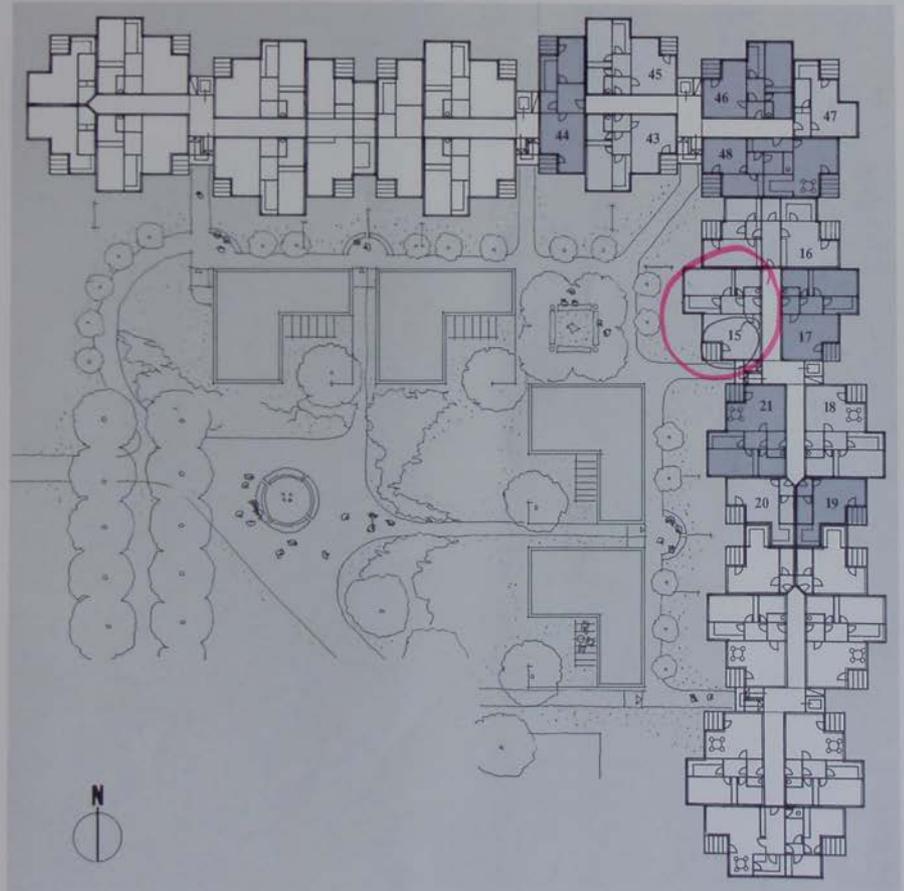
1. Obergeschoß



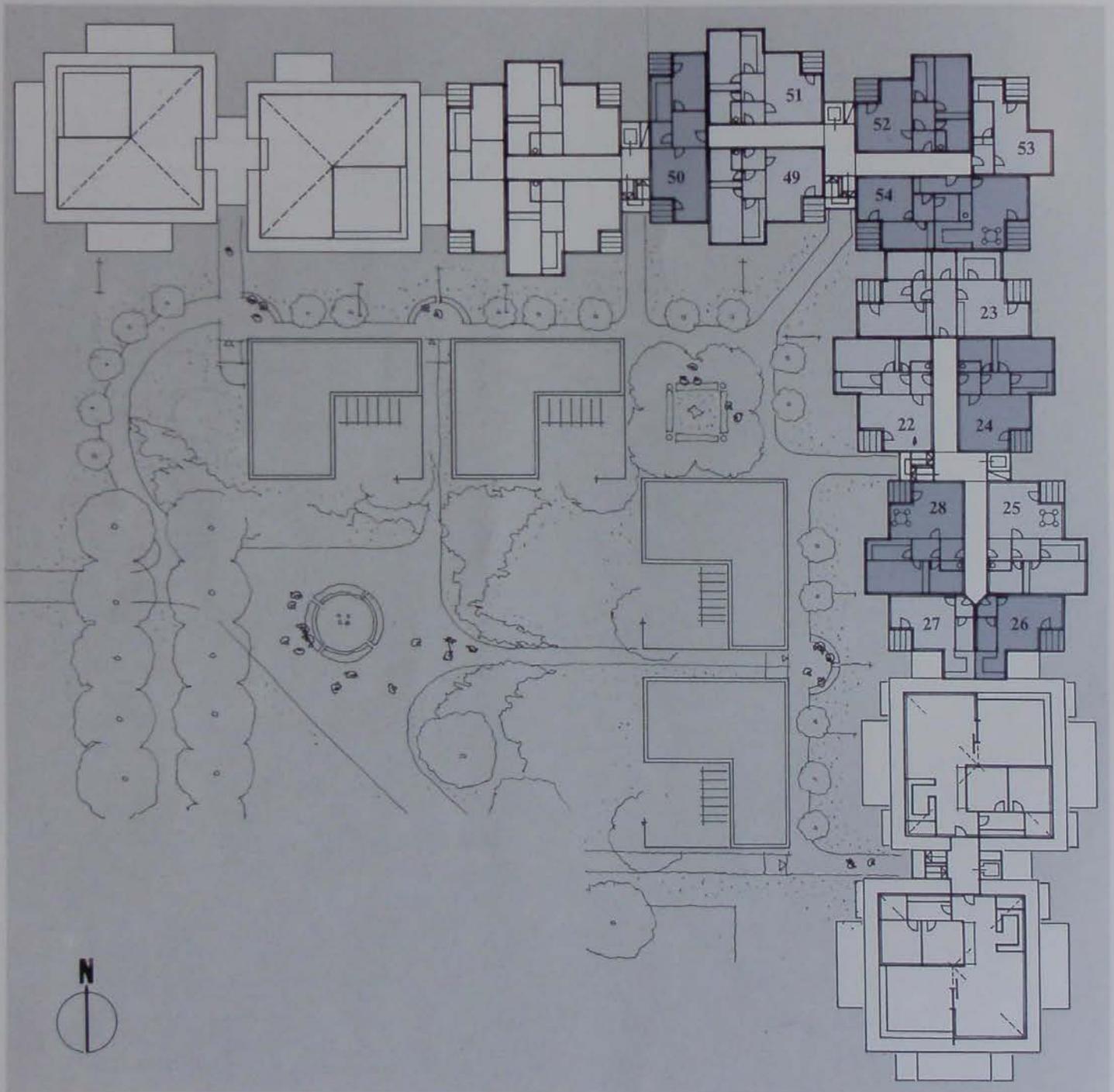
Obergeschoß



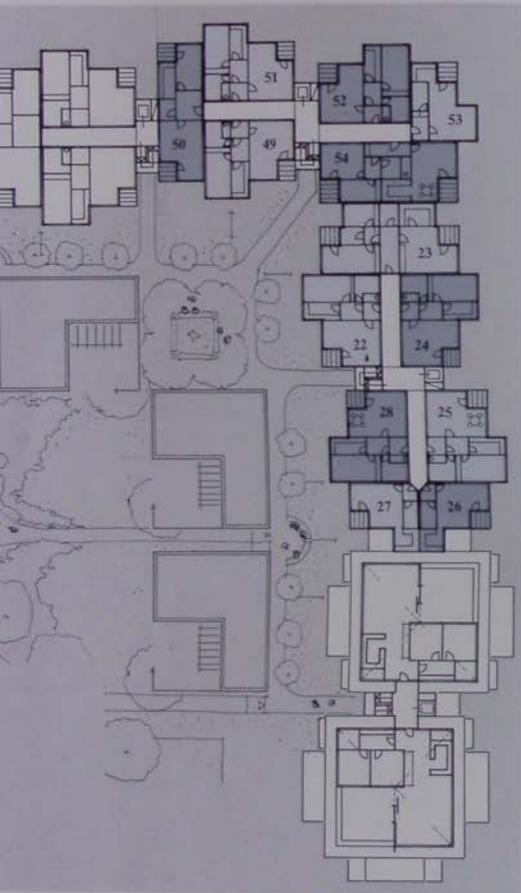
2. Obergeschoß



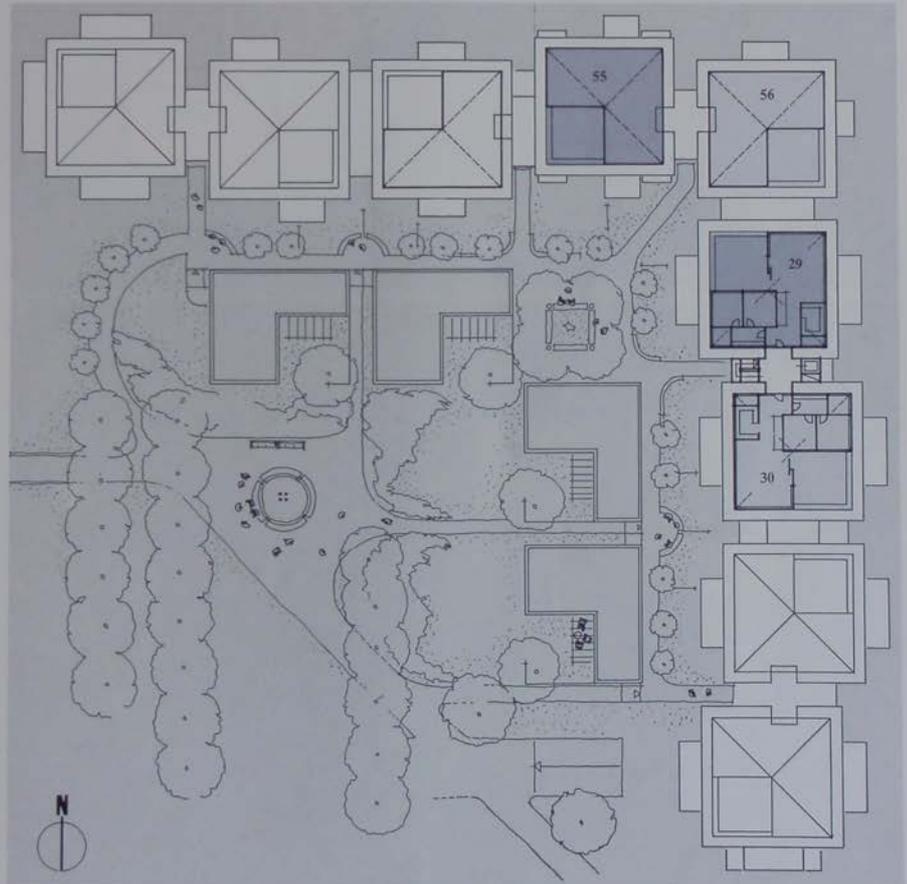
3. Obergeschoß



Obergeschoß



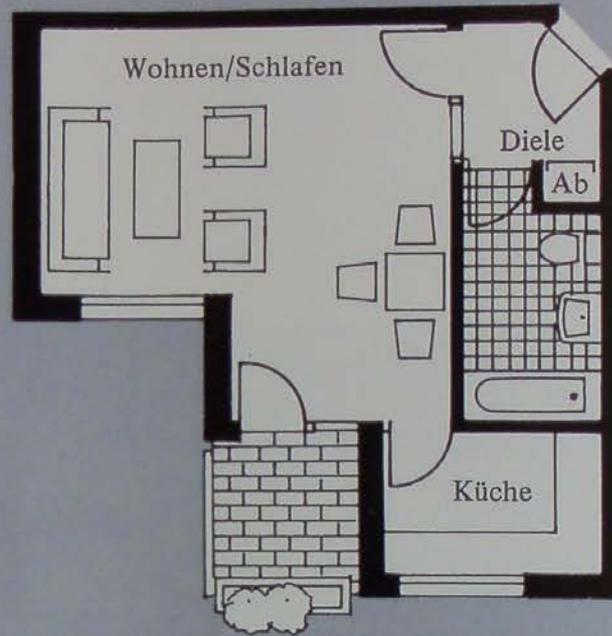
Dachgeschoß



1 1/2-Raum-Wohnungen

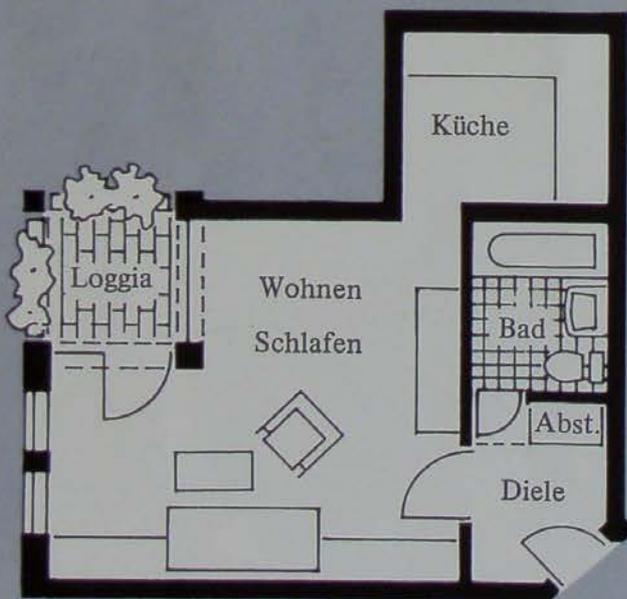
1 1/2 Raum-Wohnung Typ 1

Wohn. Schl.	24,08 m ²
Küche	5,25 m ²
Bad	5,02 m ²
Diele	2,88 m ²
Abst.	1,00 m ²
Loggia	1,81 m ²
gesamt:	40,04 m ²

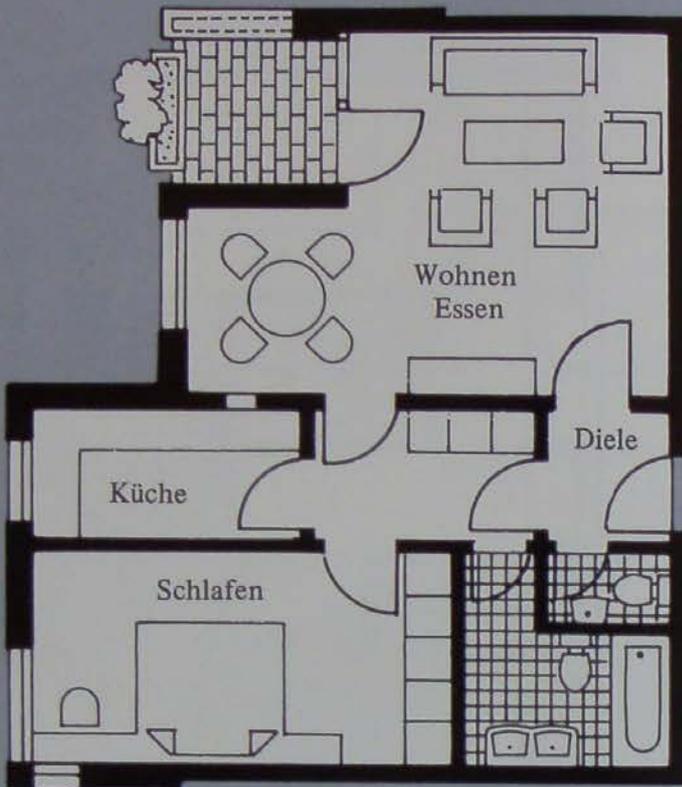


1 1/2 Raum-Wohnung Typ 2

Wohn. Schl.	21,85 m ²
Küche	6,18 m ²
Bad	4,22 m ²
Diele	2,88 m ²
Loggia	1,81 m ²
Abst.	1,00 m ²
gesamt:	37,94 m ²



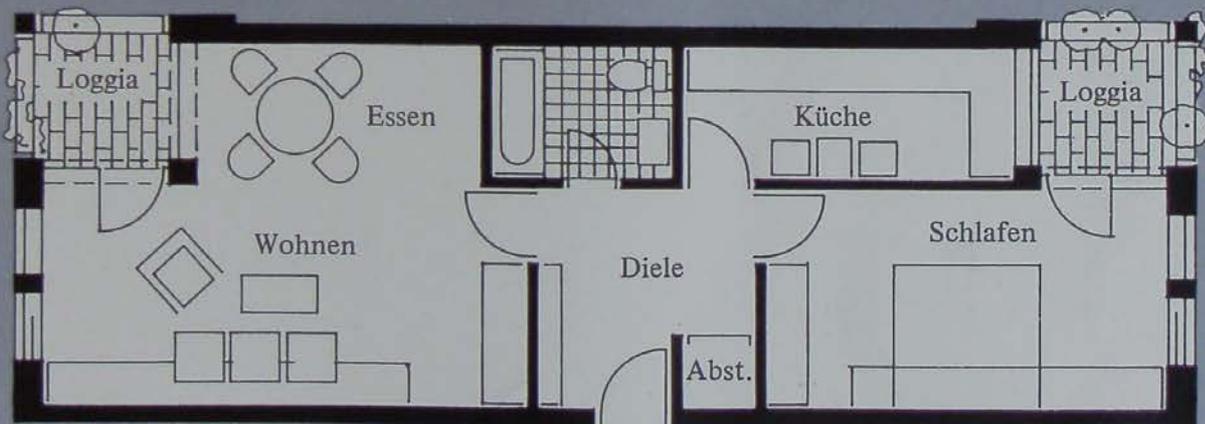
2 1/2-Raum-Wohnungen



2 1/2 Raum-Wohnung Typ 1

Wohnen/Essen	24,90 m ²
Schlafen	15,86 m ²
Küche	6,20 m ²
Bad	6,49 m ²
WC	1,57 m ²
Diele/Flur	6,67 m ²
Abst.	1,00 m ²
Loggia	2,00 m ²
gesamt:	64,69 m ²

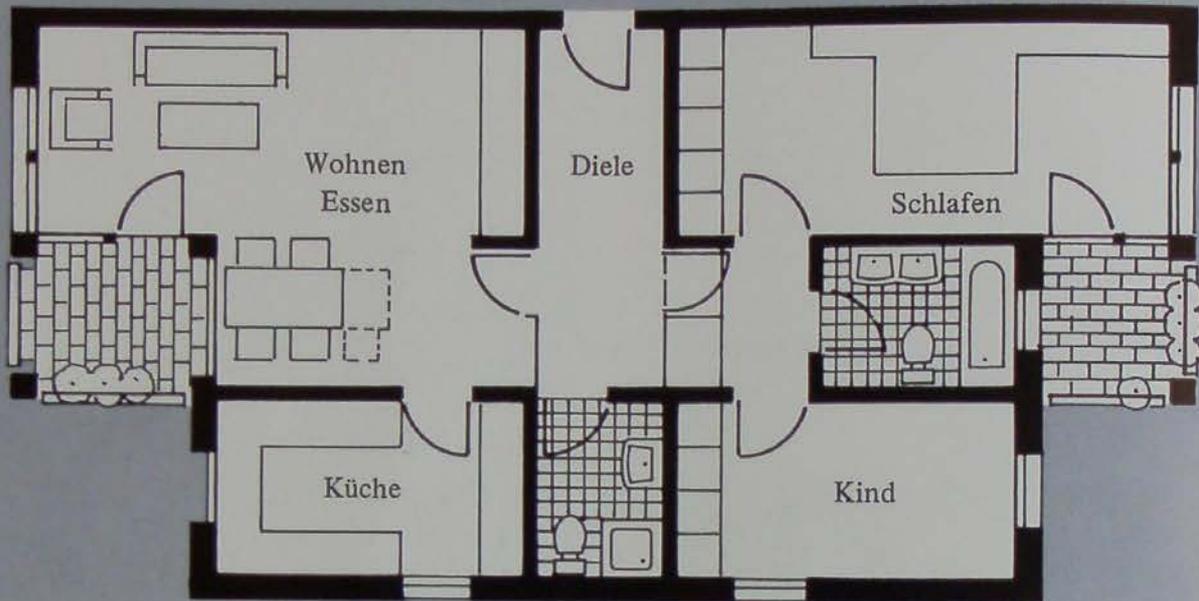
*Küche 6.20 Bad 6.49
WC 1.57 8.06
Diele 6.67
12
14,73*



2 1/2 Raum-Wohnung Typ 2

Wohnen/Essen	25,35 m ²
Schlafen	15,42 m ²
Küche	7,47 m ²
Bad	4,07 m ²
Diele	7,12 m ²
Abst.	1,00 m ²
Loggia	3,42 m ²
gesamt:	63,85 m ²

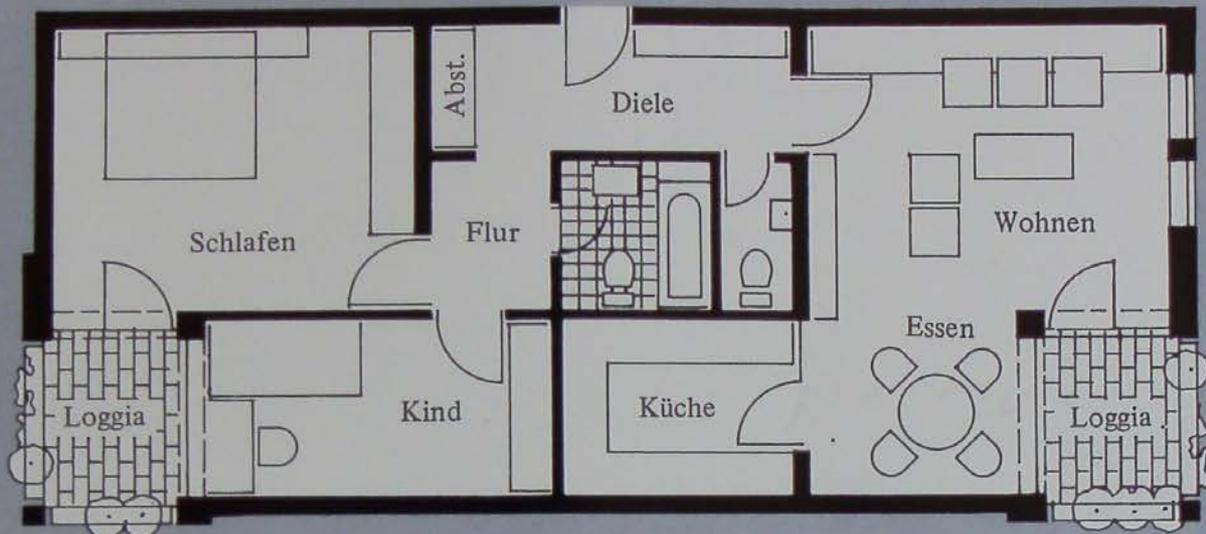
3 1/2-Raum-Wohnung



3 1/2 Raum-Wohnung Typ 1

Wohnen/EsSEN	25,80 m ²
Schlafen	18,19 m ²
Kind	10,04 m ²
Küche	8,92 m ²
Bad	4,58 m ²
Dusche	3,79 m ²
Diele	7,92 m ²
Flur	1,82 m ²
Abst.	1,00 m ²
Loggia	1,81 m ²
Loggia	2,09 m ²
gesamt:	85,96 m²

3 1/2-Raum-Wohnung



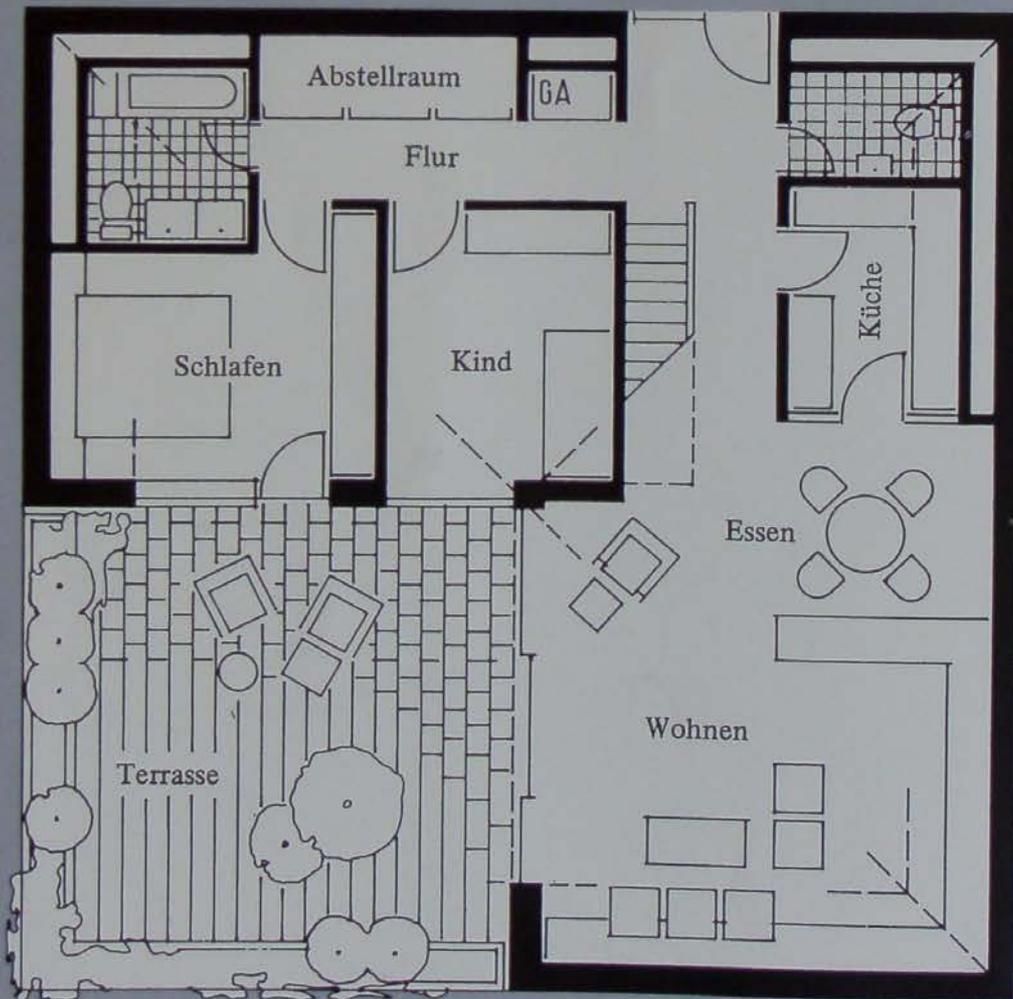
3 1/2 Raum-Wohnung Typ 2

Wohnen/Essen	24,72 m ²
Schlafen	17,93 m ²
Kind	10,49 m ²
Küche	6,95 m ²
Bad	4,07 m ²
WC	1,75 m ²
Diele	7,13 m ²
Flur	3,10 m ²
Abst.	1,02 m ²
Loggien	4,18 m ²
gesamt:	81,34 m ²

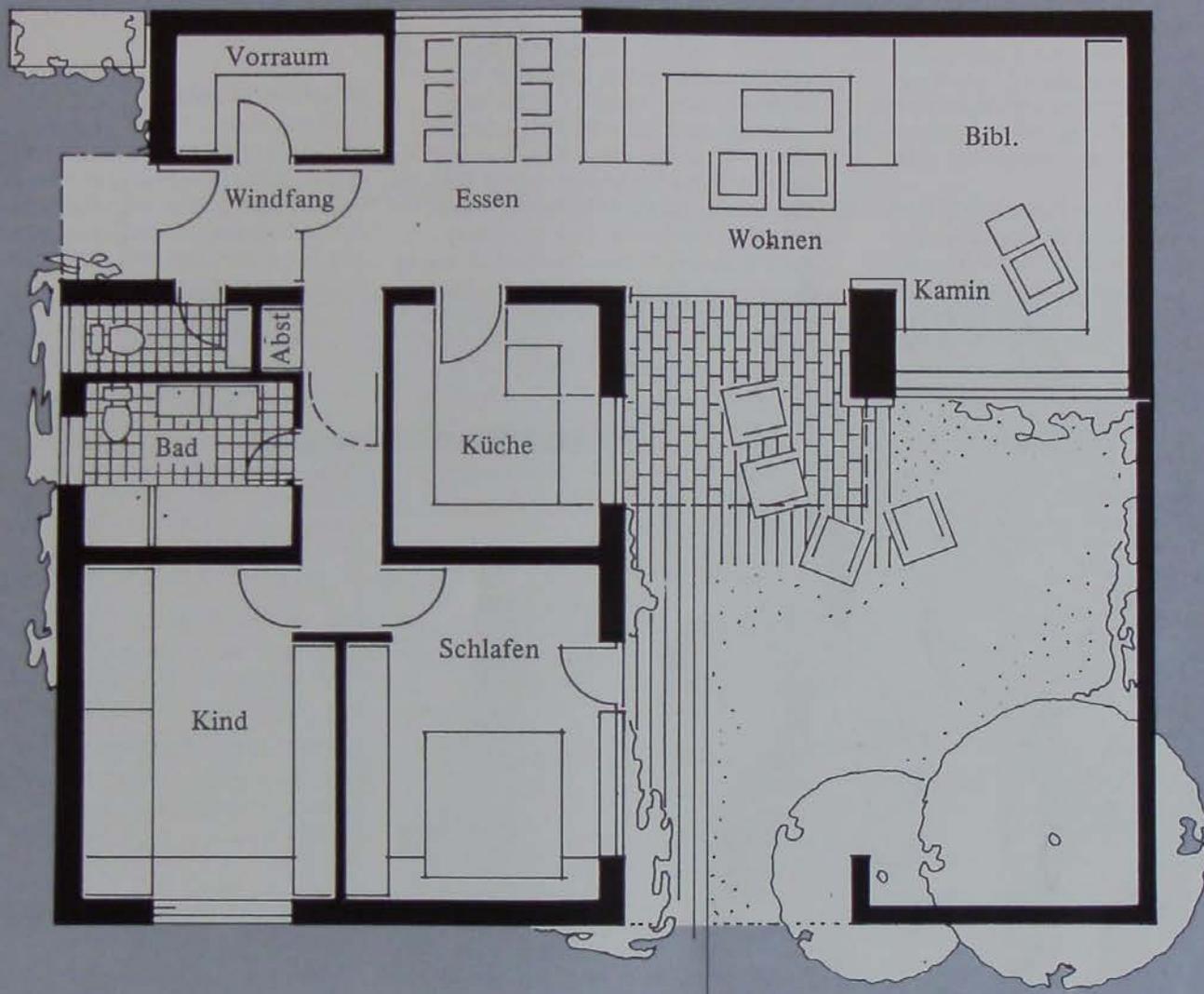
Penthaus

Penthaus

Wohnen/Essen	33,71 m ²
Küche	5,67 m ²
WC	2,19 m ²
Kind	10,62 m ²
Schlafzimmer	11,70 m ²
Bad	3,69 m ²
Abst.	1,79 m ²
Gard.	0,38 m ²
Diele (o. Tr.)	7,69 m ²
Flur	5,12 m ²
Terrasse 25 %	8,12 m ²
gesamt:	90,68 m ²
(Spitzboden ohne Ansatz)	



Gartenhofhaus



Gartenhofhaus

Wo./Bibliothek	15,76 m ²
Wohnen	13,63 m ²
Essen	11,68 m ²
Küche	9,87 m ²
Schlafzimmer 1	15,95 m ²
Schlafzimmer 2	15,95 m ²
Bad	6,72 m ²
WC	1,94 m ²
Abst.	1,07 m ²
WF + Diele	5,43 m ²
Flur	5,17 m ²
Vorräte	5,09 m ²
gesamt:	108,26 m ²

Baubeschreibung

Rohbau

Fundamente entsprechend geprüfter Statik, tragende Wände in Mauerwerk oder Beton nach statischer Erfordernis, Abfangung in der Tiefgarage durch Stahlbetonstützen.

Nichttragende Außenwände in Poroton o. ä. entsprechend den Forderungen der Wärmedämmverordnung, innen mit Gipsputz, außen mit mehrlagigem Putz verkleidet, nichttragende Innenwände je nach Erfordernis in Mauerwerk oder Gipsplatten.

Heizungskamin in Plewa-Fertigteilen o. ä. mit Ummauerung des Kaminkopfes.

Kellerboden in Beton mit Verbundestrich, Geschoßdecken in Stahlbeton – gemäß Statik.

Horizontale Isolierung durch zwei Lagen Bitumenpappe, vertikale Isolierung mit Schweißbahn.

Dach

Holzpfettendach mit Schutztränkung, Betonziegeldeckung mit PVC-Unterspannung und Wärmedämmung.

Klempnerarbeiten

Zinkrinne aus 0,7 mm Blech mit Fallrohren.

Sanitäre Installation

Entwässerungsanschluß in Kunststoffrohren an das Entsorgungsnetz der Gemeinde. Falls erforderlich, mit Schmutzwasserpumpe im Keller, ansonsten mit Absperrschieber. Fallrohre in Kunststoff.

Bewässerungsanschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde, Ausführung in Kupferrohr nach DIN.

Das Bad wird mit farbigen Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Stahleinbauwanne bzw. Dusche, jeweils mit verchromter Wannenfüll- und Brausebatterie, mit Handbrause, Waschbecken mit passendem Spiegel, Ablage, verchromter Einlochbatterie, Handtuchhalter, Porzellan Klosett mit Kunststoffsitz und -deckel sowie aufsitzendem Spülkasten. Im Gäste-WC befindet sich ein Porzellan Klosett mit Kunststoffsitz und -deckel mit aufsitzendem Spülkasten.

Elektro-Installation

Die Stromversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz. Materialien nach VDE-Vorschriften in Rohrleitung mit Zählertafeln im Keller und Unterverteilung mit Absicherung in den Wohnungen. Leerrohrleitungen für den Telefonanschluß und die Antenne für Rundfunk- und Fernsehempfang werden in den Wohnzimmern verlegt. Die Gemeinschaftsantenne hat 3 FS-Programme. Jeder Wohnraum erhält eine Ausschaltung mit einer Brennstelle und 3 Schuco-Steckdosen, Bad und Toiletten jeweils eine Brennstelle und eine Steckdose. Im Wohnzimmer eine Serienschaltung an Stelle einer Ausschaltung. In der Küche einen Spülmaschinen- und Herdanschluß, einen Thermofixanschluß sowie weitere 4 Steckdosen je Wohnung. Eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner sowie eine Gegensprechanlage. Je Wohnungskellerraum eine Brennstelle mit einer Steckdose, jeweils über den Wohnungszähler geschaltet.

Heizungsarbeiten

Warmwasserheizung mit zentraler Gas- oder Ölheizung, Kesselanlage mit witterungsabhängiger Außensteuerung, jedes Haus mit gesondertem Anschluß.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen der Wohnräume in Gipsputz, tapezierfähig, Deckenflächen mit Binderfarbe hellfarbig in Struktur gerollt. Die Wände, außer Küche, Bad, WC und Abstellraum, werden mit Rauhfaser tapeziert und mit Innendispersionsfarbe geweißt oder leicht getönt.

Schlosserarbeiten

Geländer und Brüstungen in Stahl-Holz-Ausführung entsprechend den bauaufsichtlichen Anforderungen.

Fensterbänke

Innen Naturstein oder Keramik, außen entsprechend der Ausführung der Fassade.

Estrich- und Bodenbeläge

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich nach DIN 4109. Für sämtliche Wohnräume sind Velour-Teppichböden vorgesehen. Bad, WC und Dusche erhalten auf den Estrich geklebte Bodenfliesen. Terrassenbelag aus Waschbetonplatten oder Keramik. Fußleisten als Kunststoff-Fußbodenleisten.

Fliesenarbeiten

In Bad, Dusche und WC Wandfliesen bis in Türhöhe, I. Wahl, umlaufend. In der Küche wird im Bereich der Naßzeile ein 5 Platten hohes Fliesenband von der Fensterleibung bis zur Türecke erstellt.

Schreinerarbeiten

Die Innentüren erhalten Türblätter in Naturholz-Makoré in verzinkten Türzargen, farbig gestrichen nach Wahl, mit Drücker und Schloß. Wohnungsabschlußtüre in Röhrenspan mit Sicherheitsschloß und Spion. Sonstige feste Einbauten (z. B. Abstellchränke) in Naturholz oder gestrichen.

Kunststoff- oder Holzfenster (Meranti), dunkelfarbig mit Lippendichtung und Isolierglas. Im Erdgeschoß Kunststoffrolläden. Treppenhausfenster ggf. in Aluminium oder Stahl, u. U. mit kittloser Verglasung. Decken im Dachgeschoß mit Wärmedämmung nach DIN, Pfetten, Sparren und Schalung zum Teil in sichtbarer Ausführung.

Fassadengestaltung

Außenputz als mehrlagiger hellfarbiger Strukturputz, dem Ortsbild angepaßt.

Garage bzw. Stellplatz

Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz oder ein Stellplatz auf dem Grundstück.

Außenanlagen

Die gesamte Anlage wie auch die Einzelgärten werden gärtnerisch bearbeitet und so gestaltet, daß sich ein möglichst nahtloser Übergang in den Kurpark ergibt.

Änderungen

Diese Baubeschreibung wird Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Konstruktionsbedingte Änderungen sowie zwingende Auflagen der Bauordnung und der Baugenehmigungsbehörde sind dem Generalunternehmer vorbehalten.

II. Bauherren-Gemeinschaft



Partner

Alle Angaben und Rechenbeispiele wurden auf der Grundlage des gegenwärtig geltenden Rechts mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Berechnungen in diesem Prospekt sind wir von einer bestimmten Einkommens- und Vermögenslage des Kapitalanlegers ausgegangen. Die jeweils für den einzelnen Kapitalanleger zutreffenden Zahlen werden von unseren Beratern exakt ermittelt. Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, neue Rechtsvorschriften sowie unternehmerische Dispositionen, die im Gesamtinteresse des Projektes geboten sind, bleiben vorbehalten. Niemand ist ohne ausdrückliche und schriftliche Ermächtigung seitens der **Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH**, berechtigt, von dem vorliegenden Prospekt abweichende Angaben zu machen. Außerdem sind die Berater bzw. die Vertriebsbeauftragten der **Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH**, nicht zur Entgegennahme von Zahlungen oder sonstigen Leistungen berechtigt. Sie sind auch nicht berechtigt, ein gesondertes Entgelt für die Beratung bzw. Vermittlung vom Kapitalanleger (Bauherr) zu verlangen.

Konzeption, Organisation und Alleinvertrieb
Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, Steeler Str. 157, 4300 Essen 1, Tel. 02 01/28 50 64/65
Geschäftsführer: Christina Juste, Handelsregister HRB 4820, Essen
Stammkapital: DM 100.000,-
Unabhängiger Treuhänder
Westphal Treuhandgesellschaft mbH, Kurfürstenanlage 49, 6900 Heidelberg 1, Tel. 0 62 21/2 96 60
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. Frank R. Westphal, Sitz der Gesellschaft: Heidelberg, Registergericht: Heidelberg HRB 1946, Gesellschafter: Frank R. Westphal und eine Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stammkapital: DM 200.000,-
Planung
Dipl.-Ing. Architekten Volkmann - Lange - Özyar, Marktplatz 9, 4000 Düsseldorf 1
Unabhängiger Sachverständiger
Überwachung des Bautenstandes und Abnahme des Bauvorhabens.
Gewerblicher Zwischenmieter
Als gewerblicher Zwischenmieter ist ein namhaftes Unternehmen vorgesehen.

Generalunternehmer
Arbeitsgemeinschaft zwischen
Ed Züblin AG
Kennedyallee 115-117
6000 Frankfurt/M., Tel. (06 11) 63 60 01
Handelsregister: HRB 110,
Amtsgericht Stuttgart,
Grundkapital: DM 20.000.000,-
und **Bau-Wagner**
Kirchstraße 2
5470 Andernach, Tel. (02 41) 2 08 25
Name, Sitz und Anschrift der Bauherren-Gemeinschaft »Wohnpark Ahr«
Sinzig-Bad Bodendorf
vertreten durch **Westphal Treuhand GmbH,**
Kurfürstenanlage 49, 6900 Heidelberg.
Es besteht keine kapitalmäßige oder personelle Verflechtung zwischen den Vertragspartnern.
Herausgeber dieses Prospektes ist die **Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, Essen.**
Datum der Herausgabe: 14. 11. 1981

Hinweise zum Beitritt

Der Antrag zur Übernahme einer Wohnung ist dem zuständigen Berater oder dem Vertriebsbeauftragten zu übermitteln.

Die Bauherren erhalten bei Annahme dieses Antrags durch die **Creativ Konzept Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH**, das notariell beglaubigte Treuhand-

angebot mit allen abzuschließenden Vertragsentwürfen. Dieses Angebot wird dann später vom Bauherrn bei einem Notar seiner Wahl angenommen. Die Notarkosten für diese Annahme (wie auch alle anderen Notarkosten!) sind im Gesamtaufwand enthalten.

Für die Beantragung der vorgesehenen Fremdmittel benötigt der Treuhänder zur Bonitätsprüfung durch das Kreditinstitut eine Selbstauskunft und aktuelle Einkommensnachweise des Bauherrn, die dieser auf Anforderung bereitstellen muß. Diese Unterlagen werden vertraulich behandelt und ausschließlich dem finanzierenden Kreditinstitut vorgelegt.

Luftbild

- ① Objekt
- ② Ahr
- ③ Brunnen
- ④ Trinkhalle
- ⑤ Freibad

Freigegeben durch das Landesvermessungsamt Rhld.-Pfalz unter Nr. 2/80;
vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz vom 19. 10. 1981.



CREATIV CONZEPT

Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH
Steeler Str. 157 · 4300 Essen 1
Ruf (0201) 285064 / 65