



PROJEKTDATEN UND ALLGEMEINE HINWEISE

# URBAN LIVING Köln ZENTRUM



# Inhalt

## Prospektteil II

Vorwort .....	Seite 03
Projektdatei .....	Seite 04
Lageplan .....	Seite 06
Grundrisse .....	Seite 08
Gebäudebeschreibung .....	Seite 30
FAQ .....	Seite 35
Risikohinweise .....	Seite 44
Allgemeine Hinweise .....	Seite 53

# Vorwort

Das vorliegende Angebot bezieht sich auf das Objekt URBAN LIVING Köln, eine repräsentative Qualitätsimmobilie in zentraler Lage von Köln sowie fußläufig zur Altstadt, Nahversorgungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mit Apartmentgrößen von ca. 20 m<sup>2</sup> bis ca. 52 m<sup>2</sup> ist das Angebot auf Studierende und junge Akademiker exzellent zugeschnitten. Denn mit der besonderen Lage, der Auswahl der Materialien sowie der hohen Verarbeitungsqualität entsteht ein hohes Niveau. Die Apartments zeichnen sich durch eine durchdachte, moderne Raumgestaltung aus: Bad, Wohnbereich, Küche sowie Netzwerk- und Kommunikationstechnik sind flächeneffizient ausgerichtet, um eine hohe Wohngefühlqualität im Bereich Mikrowohnen zu gewährleisten.

Für Kapitalanleger bietet eine Investition in Mikroapartments die Chance auf höhere Renditen als bei konventionelle Neubauwohnungen, bei gleichzeitig geringerem Risiko als Investitionen in Gewerbeimmobilien. Hinzu kommt, dass über 40% aller Haushalte in Deutschland Single-Haushalte sind und deren Anzahl kontinuierlich zunimmt. Gleichzeitig sind nur ca. 10% aller Wohnungen auf diesen Bedarf ausgerichtet.

Intensive Marktforschungen, basierend auf Einzelbefragungen, haben ergeben, dass in Köln eine extreme Wohnungsknappheit in diesem Bereich vorliegt. Der Großteil aller Befragten gab an, im vergangenen Jahr auf Wohnungssuche gewesen zu sein. Besonders nachgefragt werden Zimmergrößen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>.

Die umfangreiche Bedarfsanalyse zeigt deutlich, dass neuer Wohnraum in der Region Köln gefragt ist.

Die folgenden Seiten ergänzen Prospektteil I und liefern umfassende Informationen zu Gebäude, Lage, Risiken und beantworten darüber hinaus häufig gestellte Fragen. Da eine vollständige Aufführung aller relevanten Objektinformationen nur bedingt möglich ist, empfehlen wir Ihnen für Ihre Investitionsentscheidung auch eigene Informationsquellen mit einzubeziehen. Bei weitergehenden Fragestellungen kontaktieren Sie bitte Ihren Berater.

# Projektdaten

## DATEN (ca.-Angaben)\*

Grundstücksgröße .....	4.902 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse .....	6
umbauter Raum .....	50.067 m <sup>3</sup>
Gesamtfläche .....	12.219 m <sup>2</sup>
Apartmentfläche .....	7.899 m <sup>2</sup>

## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Gemeinschaftsraum .....	ca. 119 m <sup>2</sup>
Fitnessstudio .....	ca. 36 m <sup>2</sup>
Eventküche .....	ca. 29 m <sup>2</sup>
Learning Lounge .....	ca. 22 m <sup>2</sup>
Empfang / Rezeption .....	ca. 11 m <sup>2</sup>
Waschraum .....	ca. 21 m <sup>2</sup>

## TECHNIKRÄUME

Technikräume allg. ....	ca. 58 m <sup>2</sup>
Fahrradabstellräume (TG) .....	ca. 239 m <sup>2</sup>
Abstellräume .....	ca. 21 m <sup>2</sup>
Müllräume .....	ca. 40 m <sup>2</sup>
Hausmeister (EG) .....	ca. 9 m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplätze (Tiefgarage).....	89 Stk.

\* alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.



# Lageplan



MENDELBERGSTRASSE

TEL-AVIV-STRASSE

PERLENGRABEN

# Grundriss UG / Tiefgarage

**Regelstellplatz**

- 2,50 m x 5,00 m

**Randstellplatz**

- 2,50 m x 5,00 m

**Behindertenparkplatz**

- 1 x Randparkstand 3,50 m x 5,00 m (*Stellplatz Nr. 1*)

Die Bauausführung kann in Teilbereichen von den hier dargestellten Plänen abweichen



# Grundriss EG

Die Bauausführung kann in Teilbereichen von den hier dargestellten Plänen abweichen



1 0.001	10 0.010	19 0.019	28 0.028
2 0.002	11 0.011	20 0.020	29 0.029
3 0.003	12 0.012	21 0.021	30 0.030
4 0.004	13 0.013	22 0.022	31 0.031
5 0.005	14 0.014	23 0.023	32 0.032
6 0.006	15 0.015	24 0.024	33 0.033
7 0.007	16 0.016	25 0.025	34 0.034
8 0.008	17 0.017	26 0.026	
9 0.009	18 0.018	27 0.027	

- a** LEARNING LOUNGE
- b** WASCHRAUM
- c** FITNESSSTUDIO
- d** GEMEINSCHAFTS- RAUM
- e** EVENTKÜCHE
- f** EMPFANG/ REZEPTION



# Grundriss 1. OG

1	1.035	10	1.044	19	1.053	28	1.062	37	1.071
2	1.036	11	1.045	20	1.054	29	1.063	38	1.072
3	1.037	12	1.046	21	1.055	30	1.064	39	1.073
4	1.038	13	1.047	22	1.056	31	1.065	40	1.074
5	1.039	14	1.048	23	1.057	32	1.066	41	1.075
6	1.040	15	1.049	24	1.058	33	1.067	42	1.076
7	1.041	16	1.050	25	1.059	34	1.068	43	1.077
8	1.042	17	1.051	26	1.060	35	1.069	44	1.078
9	1.043	18	1.052	27	1.061	36	1.070	45	1.079

Die Bauausführung kann in Teilbereichen von den hier dargestellten Plänen abweichen



# Grundriss 2. OG - 5. OG

1	2.080 3.127 4.174 5.221	10	2.089 3.136 4.183 5.230	19	2.098 3.145 4.192 5.239	28	2.107 3.154 4.201 5.248	37	2.116 3.163 4.210 5.257	46	2.125 3.172 4.219 5.266
2	2.081 3.128 4.175 5.222	11	2.090 3.137 4.184 5.231	20	2.099 3.146 4.193 5.240	29	2.108 3.155 4.202 5.249	38	2.117 3.164 4.211 5.258	47	2.126 3.173 4.220 5.267
3	2.082 3.129 4.176 5.223	12	2.091 3.138 4.185 5.232	21	2.100 3.147 4.194 5.241	30	2.109 3.156 4.203 5.250	39	2.118 3.165 4.212 5.259		
4	2.083 3.130 4.177 5.224	13	2.092 3.139 4.186 5.233	22	2.101 3.148 4.195 5.242	31	2.110 3.157 4.204 5.251	40	2.119 3.166 4.213 5.260		
5	2.084 3.131 4.178 5.225	14	2.093 3.140 4.187 5.234	23	2.102 3.149 4.196 5.243	32	2.111 3.158 4.205 5.252	41	2.120 3.167 4.214 5.261		
6	2.085 3.132 4.179 5.226	15	2.094 3.141 4.188 5.235	24	2.103 3.150 4.197 5.244	33	2.112 3.159 4.206 5.253	42	2.121 3.168 4.215 5.262		
7	2.086 3.133 4.180 5.227	16	2.095 3.142 4.189 5.236	25	2.104 3.151 4.198 5.245	34	2.113 3.160 4.207 5.254	43	2.122 3.169 4.216 5.263		
8	2.087 3.134 4.181 5.228	17	2.096 3.143 4.190 5.237	26	2.105 3.152 4.199 5.246	35	2.114 3.161 4.208 5.255	44	2.123 3.170 4.217 5.264		
9	2.088 3.135 4.182 5.229	18	2.097 3.144 4.191 5.238	27	2.106 3.153 4.200 5.247	36	2.115 3.162 4.209 5.256	45	2.124 3.171 4.218 5.265		

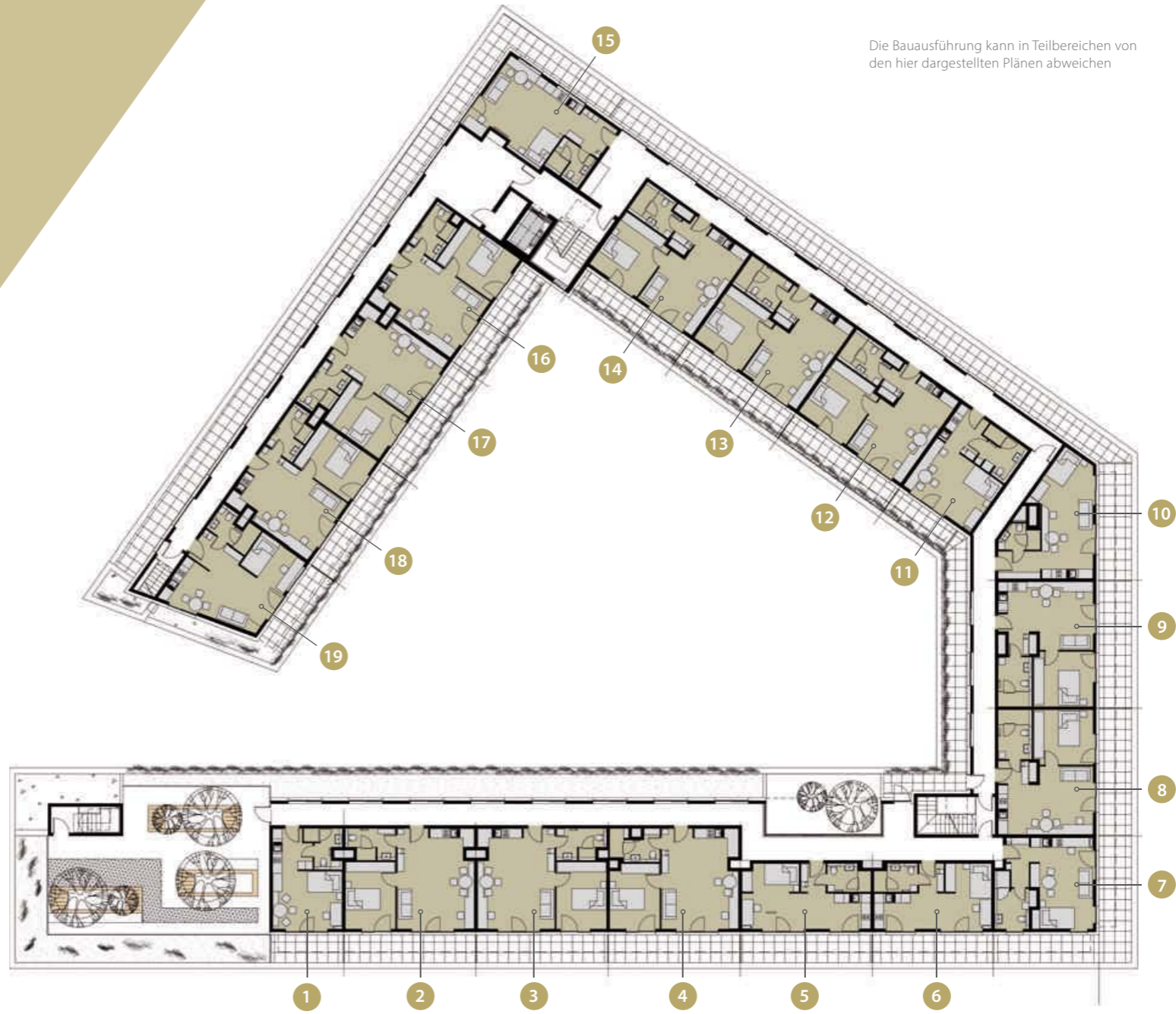




# Grundriss DG

- 1 6.268
- 2 6.269
- 3 6.270
- 4 6.271
- 5 6.272
- 6 6.273
- 7 6.274
- 8 6.275
- 9 6.276
- 10 6.277
- 11 6.278
- 12 6.279
- 13 6.280
- 14 6.281
- 15 6.282
- 16 6.283
- 17 6.284
- 18 6.285
- 19 6.286

Die Bauausführung kann in Teilbereichen von den hier dargestellten Plänen abweichen



# Apartmenttypen

## Comfortapartment Standard



Comfortapartment 3.145

Wohnen:	12,78 m <sup>2</sup>
Küche/Flur:	5,08 m <sup>2</sup>
Bad:	3,07 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	20,93 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*



## Comfortapartment L

Comfortapartment 2.126

Wohnen:	15,40 m <sup>2</sup>
Küche:	4,84 m <sup>2</sup>
Flur:	2,52 m <sup>2</sup>
Bad:	3,21 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	25,97 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

## Comfortapartment L

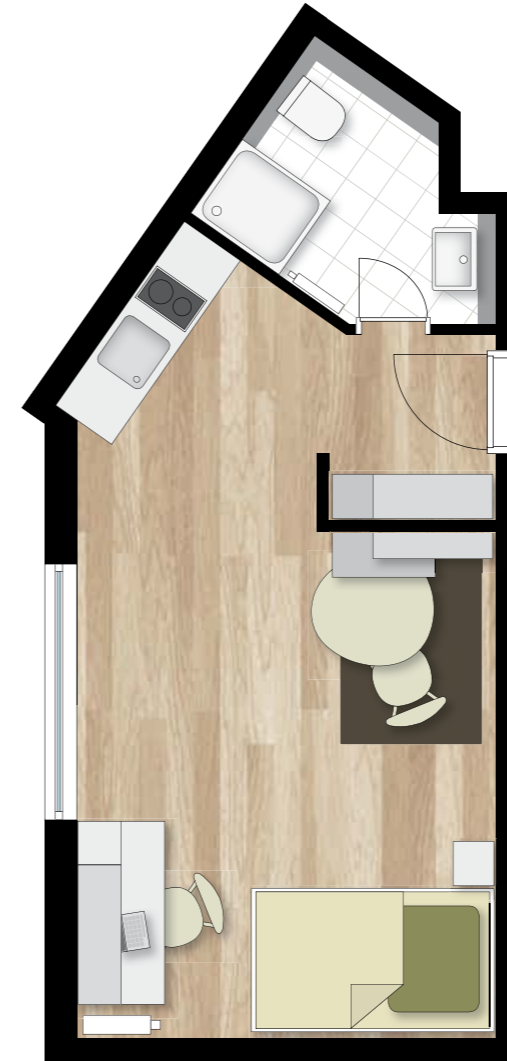


Comfortapartment 4.196

Wohnen/Küche:	26,13 m <sup>2</sup>
Bad:	2,99 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	29,12 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

## Comfortapartment L



Comfortapartment 2.124

Wohnen:	14,80 m <sup>2</sup>
Küche:	4,42 m <sup>2</sup>
Flur:	3,34 m <sup>2</sup>
Bad:	4,06 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	26,62 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

# Comfortapartment L



Comfortapartment 5.257

Wohnen:	16,43 m <sup>2</sup>
Küche/Flur:	4,93 m <sup>2</sup>
Bad:	3,15 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	24,51 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

# Comfortapartment XL



Comfortapartment 2.111

Wohnen:	21,09 m <sup>2</sup>
Küche/Flur:	7,02 m <sup>2</sup>
Bad:	5,10 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	33,21 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

## Penthouseapartment



Penthouseapartment 6.269

Wohnen:	19,16 m <sup>2</sup>
Küche/Flur:	8,55 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,44 m <sup>2</sup>
Bad:	5,22 m <sup>2</sup>
Terrasse (entspr. 50%):	6,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>51,44 m<sup>2</sup></b>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

## Penthouseapartment



Penthouseapartment 6.275

Wohnen:	15,02 m <sup>2</sup>
Küche:	5,70 m <sup>2</sup>
Flur:	2,79 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,02 m <sup>2</sup>
Bad:	6,09 m <sup>2</sup>
Terrasse (entspr. 50%):	6,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>48,54 m<sup>2</sup></b>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

## Penthouseapartment



Penthouseapartment 6.277

Wohnen:	17,84 m <sup>2</sup>
Küche:	5,19 m <sup>2</sup>
Flur:	4,33 m <sup>2</sup>
Bad:	3,26 m <sup>2</sup>
Terrasse (entspr. 50%):	6,33 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	36,95 m <sup>2</sup>

Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.

## Penthouseapartment



Penthouseapartment 6.282

Wohnen/Küche:	25,23 m <sup>2</sup>
Flur:	5,28 m <sup>2</sup>
Bad:	4,99 m <sup>2</sup>
Terrasse (entspr. 50%):	10,61 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	46,11 m <sup>2</sup>

Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.

## Penthouseapartment



Penthouseapartment 6.286

Wohnen:	21,51 m <sup>2</sup>
Küche:	4,75 m <sup>2</sup>
Flur:	5,35 m <sup>2</sup>
Bad:	4,43 m <sup>2</sup>
Terrasse (entspr. 50%):	4,31 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	40,35 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

## Penthouseapartment



Penthouseapartment 6.274

Wohnen:	14,05 m <sup>2</sup>
Küche:	5,66 m <sup>2</sup>
Flur:	3,93 m <sup>2</sup>
Bad:	6,63 m <sup>2</sup>
Terrasse (entspr. 50%):	11,88 m <sup>2</sup>
.....	
Gesamt:	42,15 m <sup>2</sup>

*Alle Angaben sind ca.-Angaben und können sich u.U. geringfügig ändern.*

# Gebäudebeschreibung

## Allgemein/Ensemble/Gebäude

Im Zentrum Kölns entsteht ein Objekt mit insgesamt 286 Apartments, den dazugehörigen KFZ-Stellplätzen in einer Tiefgarage sowie den zugehörigen Außenanlagen. Der Neubau wird 6-geschossig mit im Erdgeschoss integrierten Gemeinschaftsräumen und im Untergeschoss integrierten Technik- und Müllräumen erstellt. Die Etagen werden jeweils über ein Treppenhaus sowie über Personenaufzüge erschlossen. Die Gebäude werden entsprechend den Anforderungen gemäß Energieeffizienzhaus der Kategorie KfW 55 nach EnEV 2016 („KfW 55-Haus“) errichtet. Das bedeutet: Hohe Luftdichtigkeit der Gebäude, niedrige Transmissionswärmeverluste und effiziente Wärmeerzeugung, also niedriger Primärenergieverbrauch, Einhaltung der aktuell gültigen DIN-Normen und der anerkannten Regeln der Technik.

## Konstruktion

Vollunterkellerung mit Tiefgarage sowie tragender Fundamentierung. Die Außenwände, Apartmenttrennwände und tragenden Innenwände sind aus Mauerwerk, Beton oder technisch vergleichbar geeigneten Materialien mit den erforderlichen Wandstärken. Nicht tragende Innenwände in den Apartments werden in Trockenbau und/oder als Massivgipsplattenwände ausgeführt.

## Fassaden

Die Gebäudehüllen werden entsprechend den Anforderungen an ein Energieeffizienzhaus der Kategorie KfW 55 nach EnEV 2016 ausgeführt. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis. Die Farbgestaltung der Fassaden erfolgt entsprechend dem Farbkonzept des Architekten und bleibt dem Bauträger vorbehalten.

## Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Dreh- oder Dreh-Kippfenster mit Kunststoffrahmen aus thermisch getrennten Profilen ausgeführt. Kunststoff-Qualitätsfenster (5-Kammerprofil), mit energiesparender Wärmeschutzverglasung (UW-/UG-Wert nach ENEC Nachweis), umlaufende Gummidichtung, Aufteilung nach Ansichten, außen mit Folierung. Die Beschläge sind als verdeckt liegende Einhandbeschläge ausgeführt. Je Apartment ein Lüftungsflügel (Dreh-Kipp-Flügel). Zum Einsatz kommen Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, die den energetischen und schallschutztechnischen Anforderungen entsprechen. Die Fenster erhalten Vorbaurolläden mit mechanischem Antrieb. Bodentiefe Fenster werden, soweit erforderlich, mit Absturzsicherung ausgeführt – wo aus schallschutztechnischen Gründen erforderlich auch

als Kastenfenster. In den Bereichen des Erdgeschosses, die nicht zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken dienen werden Fenster mit Lüftungsflügeln eingebaut.

Innenfensterbänke mit massiver Fensterbrüstung aus Naturstein oder Kunststein.

## Dächer

Die Flachdächer werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton hergestellt und nach Wärmeschutz-/EnEV-Nachweis gedämmt. Die Dachabdichtung erfolgt mit Bitumen- bzw. Folienbahnen, die Attikaränder werden verblecht.

## Treppenhäuser und Eingänge

Das Haupt-Treppenhaus ist im Erdgeschoss als Eingangsfoyer gestaltet. Die Treppenhäuser werden in Stahlbetonbauweise mit schallentkoppelten Treppenläufen erstellt und erhalten Stahlgeländer mit Handläufen aus Edelstahl.

Bodenbeläge in rutschfestem Linoleum passend zum Gestaltungskonzept des Hauses; in den Eingangsbereichen der Treppenhäuser an jedem Gebäudezugang mit Sauberlaufzone. Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen aus oberflächenfertigen Sichtbeton.

Wandflächen glatt geputzt mit Anstrich. Im Erdgeschoss Wandverkleidung des Treppenhauskerns mit Natursteinriemchen.

Die Hauseingangstüren straßenseitig als Metall-Glas-Türen mit Sicherheitsschloss und mit elektrischen Türöffnern.

Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszargen lackiert. Türblatt mit Schichtstoffoberfläche, schalldämmend, Ausführung mit dreiseitig umlaufender Dichtung und schalldämmender Bodendichtung, Sicherheitsbeschlag, Wechselgarnitur (außen Knopf, innen Drücker), Türspion und Profilylinder.

Beleuchtung in den Fluren, Treppenhäusern etc. über Wand- bzw. Deckenleuchten mit Zeitschaltrelais und Bewegungsmelder.

Briefkastenanlagen am Eingang als Sammelanlage.

## Personenaufzüge

Im Gebäude befinden sich zwei moderne Aufzugsanlagen; die Größe der Fahrkabinen gestattet den Transport von Rollstühlen und / oder Krankentragen.

## Untergeschoss, Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind die Gemeinschaftsräume des Hauses, im Untergeschoss die notwendigen Technik- und Versorgungsräume sowie der Müllraum untergebracht. Fußboden und Innenwände sowohl im Erd- als auch Untergeschoss werden je nach Erfordernis und Beanspruchung mit geeig-



# Gebäudebeschreibung

neten Anstrichen und Beschichtungen ausgestattet. Die Be- und Entlüftung sowie Entrauchung der Technikräume im Untergeschoss erfolgt natürlich.

## **KFZ-Stellplätze (Tiefgarage)**

Tragende Betonbodenplatte mit Beschichtung und Stellplatzmarkierung. Ca. 220 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und um das Gebäude.

## **Außenanlagen**

Um das Gebäude Spritzschutztraufe mit Kies und Betonwerkstein-Rabattenabschluß. Alle Terrassen im Erdgeschoss mit Betonwerksteinplatten, grau, im Splittbett. Mit Kiesstreifen zum Gebäude. Alle restlichen Flächen mit Humusanschüttung, Planum und Raseneinsaat sowie Einzelbepflanzung. Bäume/Sträucher sowie vorgeschriebene behördliche Begrünung. Entwässerungsrinnen an den Eingängen nach Erfordernis.

## **Gebäudetechnik / Installationen**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmenetz. Übergaberäume in den erforderlichen Abmessungen. Über die Wärmeversorgung wird mit den Stadtwerken Köln ein Liefervertrag geschlossen.

Die Heizflächen aller Apartments werden als formschöne Profil-Kompakt-Fertigheizkörper ausgeführt. Wasser- und Abwasserleitungen jeweils aus zugelassenem Rohrmaterial. Dachentwässerung über Abwasserrohre mit Ableitung in das öffentliche Entwässerungsnetz.

Be- und Entlüftung.

Elektro-Zählerstationen im UG. Elektrischer Unterverteiler mit Zählervorbereitung in jedem Apartment. Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE und den örtlichen EVU-Vorschriften. Die Anzahl der Auslässe und Schalter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Der Haupteingang erhält eine Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage. Läutwerk mit Rufunterscheidung Haustüre – Apartmenteingangstüre.

Alle Räume werden mit Leuchtmitteln ausgestattet. Die Bemusterung und Auswahl erfolgt durch den Bauträger.

## **Anschlüsse**

Die Wohnanlage erhält Anschlüsse zu TV und Rundfunk, Telefon und Internet an die örtlich vorgegebenen Netze. Die Verträge werden über die Hausverwaltung für die Wohnanlage abgeschlossen.

## **Wohnräume**

Wandflächen, soweit es sich nicht um oberflächenfertige Massivgipsplattenwände oder Trockenbau-Ständerwände handelt, glatt geputzt. Die Wandflächen erhalten einen weißen Anstrich. Alle Wohngeschosse mit schwimmendem Estrich mit Wärme- und Trittschallschutz.

Die Wohn-, Schlaf- und Küchenbereiche sowie Flure werden mit Bodenbelag aus Vinyl mit umlaufender Sockelleiste belegt. Innentüren mit Stahlumfassungszargen lackiert. Türblätter und Kunststoffoberfläche weiß, mit Beschlägen aus eloxiertem Leichtmetall.

## **Bäder**

Die Wände der Bäder mit keramischen Wandfliesen raumhoch belegt. Böden mit Feinsteinzeug-Platten oder keramischem Fliesenbelag. Nachstehende Sanitärobjekte nach Planung von Markenfirmen: WCs aus Sanitärporzellan mit UP-Spülkasten, Installationsblock in der Vorwand. Waschtisch, ca. 55 cm breit aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischarmatur, Ablaufgarnitur und Spiegel mit Spiegelleuchte. Duschen als Duschwanne mit einer Aufkantung mit Einhebel-Unterputz-Armatur, verchromt und Brauseset. Duschvorhangstange ohne Vorhang.

## **Küchen**

Die Apartments werden mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Ausführung beinhaltet u.a. Kühl-Gefrierkombination, Backofen, 2-Platten-Glaskeramikkochfeld sowie Umluft-Dunstabzugshaube und Einbaumöbel. Eine Inventarliste wird den Vertragsunterlagen beigelegt.

## **Terrassen**

Die gemeinschaftlichen Dachgartenterrassen erhalten einen Betonwerksteinbelag. Stabstahlgeländer in verzinkter Ausführung.

## **Ausstattung Apartments**

Die Apartments werden komplett möbliert. Die Einrichtung enthält u.a. eine TV-Konsole, Schreibtisch, Bett, Esstisch, Sitzmöbel, Kleiderschrank und eine Garderobe. Eine Inventarliste wird den Vertragsunterlagen beigelegt. Die Bemusterung obliegt dem Bauträger.

## **Ausstattung Gemeinschaftsräume**

Die Gemeinschaftsräume werden mit Möbeln in Anlehnung an die Visualisierung ausgestattet. Die technische Ausstattung regelt die Baubeschreibung. Sanitäräume teilgefließt. Die Bemusterung erfolgt durch den Bauträger.

# Gebäudebeschreibung

## **Ausstattung Waschräume**

Die Waschräume werden für die Installation von Waschmaschinen und Trocknern vorbereitet. Für den Betrieb der Geräte (Münzautomat) wird durch die Hausverwaltung ein Liefervertrag mit einem entsprechenden Anbieter abgeschlossen.

## **Allgemeines, Änderungen, Abweichungen**

Bei diesem Projekt handelt es sich nicht um eine klassische Wohnanlage mit Wohnungen im Sinne der LBO, sondern um Nutzungseinheiten in einem Wohnheim. Diese weichen bei LBO- und DIN-Vorgaben für übliche Wohnungen ab. Insbesondere haben die Trennwände zwischen den Einheiten sowie die Eingangstüren evtl. einen geringeren Schallschutzwert, es gibt keine externen Abstellräume und nicht für jede Einheit ist ein KFZ-Stellplatz verfügbar.

Grundlage dieser Gebäudebeschreibung ist die Baugesuchplanung.

Vereinzelt sind Abweichungen durch die fortschreibende Planung, durch Änderungen der Bauvorschriften oder Normen, durch behördliche oder statische Auflagen, durch Bedingungen und Auflagen der Stadt Köln oder durch während der Bauphase vorgenommene Arbeiten möglich.

# FAQ Junges Wohnen (Häufig gestellte Fragen)

## **A ALLGEMEINE FRAGEN**

### **1. Wofür steht das Konzept „Junges Wohnen“?**

Unser Ziel ist es, jungen Menschen und Junggebliebenen zeitgemäßen Wohnraum in optimaler Lage mit einem ansprechenden Verhältnis von Preis und Leistung anzubieten.

Mit dem Wandel der Industriegesellschaft zur heutigen Wissensgesellschaft ist Flexibilität und berufliche Qualifikation notwendiger denn je; hierzu ist ein akademischer Abschluss in vielen Berufszweigen unerlässlich geworden. Folglich ist die Anzahl von Studierenden und somit entsprechend der Bedarf an kleinen und kompakten Wohneinheiten enorm gestiegen. Hinzu kommen eine wachsende Anzahl von Singlehaushalten, sowie eine steigende Nachfrage nach Mikroapartments als Zweitwohnstätte für Pendler und temporär Beschäftigte. Genau dieser Entwicklung wird durch unkomplizierte Mietangebote Rechnung getragen. Die modernen, innovativen Lifestyle-Apartments nach dem Konzept „Junges Wohnen“ stehen für moderne Architektur und viel Wohnkomfort, mit funktionellen Raumkonzepten bei kleinen Raumgrößen. Jedes Apartment verfügt dennoch über ein eigenes Bad und eine eigene Küchenzeile. Schick und modern gestaltet, mit hochwertigen und belastbaren Materiali-

en sowie modernster Kommunikationstechnik ausgestattet, entsprechen diese voll möblierten Wohneinheiten exakt den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen von jungen Menschen. Das bietet Privatsphäre und Komfort gleichermaßen, denn die Bewohner können ohne größeren Aufwand einziehen.

### **2. Wer ist die i Live-Gruppe?**

Die i Live-Gruppe entwickelt, plant, vertreibt, realisiert und betreibt innovative Immobilienprojekte für spezielle Zielgruppen; maßgeschneidert, nachhaltig, renditestark. Amos Engelhardt, Thorsten Beer und Kai Bodamer gründeten gemeinsam die i Live-Gruppe und bündeln darin ihre langjährige unternehmerische Erfahrung und ihr Know-how. Mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Entwicklung, Planung und Realisierung von anspruchsvollen Bauvorhaben mit einem Volumen von mehr als 250 Mio. € bringen die Unternehmer in die i Live-Gruppe ein. Ergänzt wird die Geschäftsleitung durch Ewald Schwenger, der den Bereich Finanzen verantwortet.

### **3. Nach welchen Kriterien wird ein Standort ausgewählt?**

Die Nähe zu Hochschulen ist einer der wichtigsten Faktoren, der stets aus einer gezielten Bedarfsanalyse durch Befragun-

# FAQ Junges Wohnen

## (Häufig gestellte Fragen)

gen bei örtlichen Studierenden resultiert. Aus diesem Grund befinden sich Hochschulen an jedem Standort in nächster Nähe oder sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dasselbe gilt auch für die Nähe zu Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

#### 4. Welche Vorteile habe ich als Anleger bei dieser Immobilienklasse?

Durch den Erwerb eines unserer Lifestyle-Apartments tätigen Sie eine zukunftsorientierte Sachwertinvestition. Die i Live nimmt Ihnen als erfahrener Dienstleister unter Zuhilfenahme Dritter alle Aufgaben rund um die Verwaltung, Vermietung und den Betrieb ab. Die Nachhaltigkeit als zentrales Anforderungskriterium einer Immobilie ist durch mehrere Faktoren gegeben. Zum einen investieren Sie in eine zukunftsträchtige Nutzungsart, zum anderen gewährleistet der Niedrigenergiestandard dieser Anlage die wirtschaftlich erforderlichen Rahmenbedingungen für Ihre Investition. Ihre Immobilie wird außerdem durch permanente Präsenz vor Ort gepflegt und in Stand gehalten.

#### 5. Welche Referenzprojekte gibt es?

Unter der Prämisse des vorgenannten Konzeptes wurden be-

reits mehrere Apartmentanlagen an verschiedenen Standorten erfolgreich realisiert: In Aalen, Berlin, Biberach, Heidelberg, Heidenheim, Heilbronn, Nürnberg, Ravensburg und Schwäbisch Gmünd. Im Bau befinden sich derzeit Projekte in Neu-Ulm und Frankfurt/Offenbach. Weitere Informationen zu den Referenzobjekten erhalten sie unter [www.i-live.de](http://www.i-live.de)

### B VERMIETUNG

#### 1. Wie funktioniert die Vermietung?

Die Mietverwaltung erfolgt durch die i Live-Services GmbH. Dies geschieht u.a. durch eine professionelle Internetpräsenz sowie durch intensivste Bekanntmachungen an den Hochschulen. Alle Apartments werden warm vermietet. Die nichtumlagefähigen Nebenkosten des Eigentümers werden hierbei nicht separat abgerechnet, sondern direkt mit den Mieterträgen verrechnet. Vor Schließung des Mietvertrages wird von potentiellen Mietern stets eine Kautions- und insbesondere bei Studierenden eine Bürgschaft durch die Eltern eingefordert.

#### 2. Wie berechnet sich die erwartete Miete?

Die Mietpreise ergeben sich aus dem lokalen Marktumfeld

und variieren je nach Größe, Etage und Ausrichtung. Ein Aufschlag zu den ortsüblichen Nettomietpreisen je Quadratmeter ergibt sich aus dem zielgruppenorientierten Konzept: Kleine Wohneinheiten, modern und voll möbliert, in sehr guter Lage.

#### 3. Welche Nebenkosten entstehen für die Mieter?

Die Bestandteile der Nebenkostenpauschale bzw. der umlagefähigen Nebenkosten sind vor allem folgende:

- Heizung und Warmwasser
- Wasser/Abwasser/Niederschlag
- Strom
- Versicherungen
- Internet- und TV-Signal
- Hausmeister und Hausreinigung

Je nach Apartmenttyp fallen die umlagefähigen Nebenkosten abhängig von der jeweiligen Größe unterschiedlich aus. Bei Objekten wie diesen Apartments, die aufgrund ihres Charakters als Wohnanlage für temporäres Wohnen definiert sind, können Nebenkosten pauschaliert abgerechnet und somit Ables-, Abrechnungs- und Zählerkosten eingespart werden. Nach Auszug eines Mieters und Abrechnung der Kautions besteht keine weitere Abrechnungspflicht (§ 11 Heizkosten) bzw. -notwendigkeit. Alle Apartments werden

warm inkl. aller Betriebskosten wie auch Strom und Heizung, sowie voll möbliert vermietet. Für Vermieter und Mieter ist somit eine faire und schnelle Abrechnung sichergestellt.

### C MIETPOOL

#### 1. Was ist Zweck und Ziel des Mietpools?

Mit Übergabe des Apartments werden Sie gleichzeitig Gesellschafter des Mietpools. Um eine möglichst gleichmäßige Auslastung der einzelnen Apartments und die Erzielung möglichst gleichmäßig hoher Mieteinnahmen für alle Eigentümer und damit gleichzeitig die Reduzierung des Vermietungs- bzw. Mietausfallrisikos für den einzelnen Eigentümer zu erreichen, erfolgt die Vermietung koordiniert für alle Eigentümer durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), dem sogenannten Mietpool, zu dessen Beitritt anfangs alle Eigentümer verpflichtet sind. Die Mietpool-GbR bietet allerdings keine Gewähr für eine durchgehende Vollausslastung.

#### 2. Welche Aufgaben hat der Mietpoolverwalter?

Mietpoolverwalter bzw. geschäftsführender Gesellschafter ist die i Live-Services GmbH. Diese sorgt unter Zuhilfenahme von Dritten für die Mietersuche, die Verwaltung der Mietverhältnis-

# FAQ Junges Wohnen

## (Häufig gestellte Fragen)

se, den Zahlungsverkehr zwischen Mietern, Gesellschaft und Eigentümern sowie für die Zahlung des Hausgeldes an die Eigentumsverwaltung. Der geschäftsführende Gesellschafter hat zudem Sorge dafür zu tragen, dass die Haftung der Gesellschaft auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt ist.

### 3. Gibt es eine Mietgarantie?

Eine Mietgarantie besteht ausdrücklich nicht. Die Systematik des Mietpoolkonzeptes beinhaltet, dass im Falle von Leerständen sämtliche Gesellschafter des Mietpools anteilig diesen Mietausfall tragen. In diesem Zusammenhang wirken Mietausfälle für das eigene Apartment wie auch für fremde Apartments, Verwaltungsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen des Mietpools mietertragsmindernd. Aus diesem Grund ist ein Abschlag bei der Renditeerwartung zu berücksichtigen, der insbesondere bei der Berechnung der monatlichen Belastung durch einen entsprechenden Risikozuschlag in die Kalkulation einfließen muss.

### 4. Ist eine Veräußerung des Apartments trotz Mietpool möglich?

Im Falle einer Veräußerung des Apartments haben Sie dafür Sorge zu tragen, dass der Erwerber auch Gesellschafter des Mietpools wird. Sie verpflichten sich daher, Ihre Beteiligung

am Mietpool zusammen mit dem Vertragsgegenstand zu veräußern und auf den Nachfolgeeigentümer zu übertragen sowie diesen ebenfalls zur Weitergabe an einen Sonderrechtsnachfolger zu verpflichten.

### 5. Wie funktioniert die Verteilung der Einnahmen des Mietpools?

Sämtliche verteilungsfähigen Einnahmen werden monatlich abgerechnet und im Verhältnis der jeweiligen Beteiligung an Sie ausbezahlt. Um möglichst gleichmäßige Auszahlungen zu erreichen, ist der geschäftsführende Gesellschafter berechtigt, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer kaufmännischer Geschäftsführung einen Sicherheitseinbehalt vorzunehmen, der am Ende des Geschäftsjahres den Eigentümern ausgeschüttet wird.

### 6. Ist eine Kündigung der Mietpoolbeteiligung möglich?

Die Gesellschaft kann von jedem Gesellschafter auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr auf das Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Eine Kündigung ist jedoch frühestens 10 Jahre nach Beginn der Gesellschaft zulässig.

### 7. Ist Eigennutzung möglich?

Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Apartments durch sich selbst oder einen nahen Angehörigen im Sinne des § 15 der Abgabenordnung, sowie der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, solange die Rechte der übrigen Eigentümer nicht beeinträchtigt werden. Für die Zeit der Selbstnutzung müssen sich die Eigennutzer ebenso an den Rücklagen des Mietpools beteiligen. Während der Zeit der Eigennutzung besteht kein Anspruch auf Ausschüttungen aus dem Mietpool. Die Selbstnutzung kann nur zu den jeweiligen Mietzyklen 31.03. und 30.09. des Jahres beendet werden. Das Ende der Selbstnutzung muss dem Mietpoolgeschäftsführer 3 Monate vor Ablauf des Mietzyklus mitgeteilt werden. Des Weiteren hat jeder Eigentümer das Recht für sein Apartment einen Mieter vorzuschlagen. Während der Beteiligung des Eigentümers am Mietpool, ist der Mietpoolverwalter an diesen Vorschlag gebunden, soweit nicht zwingende Gesellschaftsinteressen dagegen sprechen. Er ist jedoch nicht verpflichtet, ein bestehendes Mietverhältnis zu kündigen, um dem Vorschlag oder Wunsch des Eigentümers nachzukommen; in diesem Falle kann dem Vorgeschlagenen ggf. vorübergehend ein Ersatzapartment zugewiesen werden. Bei frühzeitiger Ankündigung durch den Eigentümer kann die Verwaltung entsprechend reagieren und den Belegungswunsch rechtzeitig berücksichtigen.

Für einen durch den Eigentümer vorgeschlagenen Mieter gelten die üblichen Mietpreise, die für das Objekt festgelegten - in der Regel halbjährigen - Mietzyklen samt rechtzeitiger Ankündigung eines Auszugs, die Beteiligung an eventuellen Mietpool-Rücklagen sowie der Prüfungsprozess vor Bezug eines Apartments, den jeder Mietinteressent durchlaufen muss. Grundsätzlich müssen auch bei Eigennutzung oder bei vom Eigentümer vorgeschlagenen Mietern möglicherweise bestehende Zweckbestimmungen erfüllt werden, wonach die Nutzung z.B. nur durch Studenten, Auszubildende, Schüler, in Ausbildung befindlichen Personen, Professoren und anderen Mitarbeitern einer (Hoch-)Schule oder dergleichen erfolgen darf (siehe hierzu auch Abs. F Ziff. 5).

## D BAU UND AUSSTATTUNG

### 1. Welche bautechnischen Bedingungen führen zum KfW 55-Standard?

Der Bau wird entsprechend den Vorgaben der Energieverordnung errichtet, wodurch der KfW-Standard Effizienzhaus 55 erreicht wird. Auch hier steht die Nachhaltigkeit im Mittelpunkt, denn durch die Auswahl langlebiger und beständiger Baumaterialien lässt sich eine dauerhaft günstige Bewirt-

# FAQ Junges Wohnen

## (Häufig gestellte Fragen)

schaftung des Objektes darstellen. Insbesondere die Wärmedämmung, Be- und Entlüftung, sowie energieeffiziente Heiztechnik sorgen neben einer wirtschaftlichen Beheizung auch für das Erfüllen der KfW-Fördervorgaben.

### 2. Wie ist das Apartment möbliert?

Alle Apartments sind komplett ausgestattet mit praktischen, robusten und zugleich modernen Möbeln. Die Möblierung der Comfortapartments und der Comfortapartments L und XL umfasst eine Pantry-Küche (Kühlschrank, Backofen, Glasceramikfeld, Umluft-Dunstabzug) und alle erforderlichen Möbel (Bett inkl. Lattenrahmen und Matratze, Kleiderschrank, Esstisch, Stühle, Schreibtisch, Regale, TV-Bank/-Board, Garderobe). Die größeren Apartmenttypen wie Penthouseapartments verfügen zusätzlich über ein Sofa sowie weitere Regal- bzw. Ablagemöbel. Die detaillierte Ausstattung ist einer separaten, der Teilungserklärung beiliegenden Inventarliste zu entnehmen. Bei der Möblierung wurde das Hauptaugenmerk auf Funktionalität, Belastbarkeit und Langlebigkeit gelegt. Der Ein- und Auszug von Mietern ist durch die Komplettmöblierung unkompliziert darstellbar, ferner werden dadurch auch Umzugsschäden am Objekt minimiert.

### 3. Welche Rechte bestehen für Mängel an der mitverkauften Möblierung?

Hinsichtlich der mitverkauften beweglichen Sachen, also des Inventars, stehen Ihnen die Mängelrechte des Verbrauchsgüterkaufrechts zu.

### 4. Gibt es Gemeinschaftsflächen/-räume?

Im Objekt sind verschiedene Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich enthalten. Besonders gefördert wird das Gemeinschaftsgefühl durch die vorhandenen Gemeinschaftsräume inkl. Küche und Toiletten, Gemeinschaftsterrassen sowie den Fitnessraum. Die Nutzung ist für Bewohner kostenlos. Wasch- und Trockenräume runden das Angebot ab.

## E ANLEGERINFORMATIONEN

### 1. Welche Nebenkosten trägt ein Gesellschafter bzw. Eigentümer?

Die Bestandteile der nichtumlagefähigen Nebenkosten sind vor allem folgende:

#### VERWALTUNGSKOSTEN

	Grundlage	Apartments	TG
<b>Vergütung des WEG-Verwalters</b>	gemäß Verwaltervertrag	12,50 € * je WE und Monat	1,50 € * je Stellplatz u. Monat

<b>Vergütung für die Mietpoolverwaltung</b> (Vermietungsmanagement, kfm. Verwaltung, Koordination der Instandsetzung und Instandhaltung des Sondereigentums, allg. Verwaltungsaufgaben)	gemäß Managementvertrag	20,00 € * je WE und Monat	3,50 € * je Stellplatz und Monat
<b>i Live Services</b> (Wohnserviceleistungen, Qualitätssicherung und Markenserviceleistungen)	gemäß Managementvertrag	7,00 € * je WE und Monat	

#### LAUFENDE INSTANDESETZUNGEN

	Grundlage	Apartments	TG
<b>laufende Instandsetzungen / Anschaffungen Sondereigentum</b>	Prognose aus Erfahrungswerten iLive	5,00 € * je WE und Jahr	2,50 € * je Stellplatz und Jahr
<b>laufende Instandsetzungen / Anschaffungen Gemeinschaftseigentum</b>	Prognose aus Erfahrungswerten iLive	5,00 € * je WE und Jahr	

#### INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN

	Grundlage	Apartments	TG
<b>Instandhaltungsrücklage</b> (Gemeinschaftsflächen, Inventar der Gemeinschaftsräume, ...)	Vorschlag seitens iLive für das 1. Jahr der Inbetriebnahme. Die Entscheidung über die tatsächliche Instandhaltungsrücklage erfolgt im Rahmen der 1. ETV durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft	1,90 € * je m <sup>2</sup> Wfl. und Jahr	2,50 € * je Stellplatz und Jahr

\* alle Preise sind Netto-Preise

<b>Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum</b> (Möblierung, Streichen der Apartments, Bäder, Böden, Fenster, Türen, ...)	Vorschlag seitens iLive für das 1. Jahr der Inbetriebnahme. Die Entscheidung über die tatsächliche Instandhaltungsrücklage erfolgt im Rahmen der 1. Gesellschafterversammlung durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter	0,50 € * je m <sup>2</sup> Wfl. und Monat	
---	---	---	--

#### ERFOLGSABHÄNGIGE ENTLOHNUNG

	Grundlage	Apartments	TG
<b>erfolgsabhängige Entlohnung</b> (92 %-Vermietung)	gemäß Managementvertrag (Kostenverteilung erfolgt nach Miteigentumsanteilen)	6.000 € * p.a. über alle Apartments	

### 2. In welcher Höhe wird die Instandhaltungsrücklage gebildet?

Zur Abwicklung künftiger Reparatur-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum bzw. den Apartments werden sogenannte Instandhaltungsrücklagen gebildet. Die Mindestrücklage für das Gemeinschaftseigentum liegt bei 1,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr. Eine abweichende Regelung kann seitens der Eigentümergemeinschaft im Zuge der Eigentümerversammlung getroffen werden. Für die Instandhaltung der Apartments bzw. deren Möblierung werden entsprechende Maßnahmen im Zuge der Gesellschafterversammlung besprochen und beschlossen.

# FAQ Junges Wohnen

## (Häufig gestellte Fragen)

### 3. Wie setzt sich der Kaufpreis zusammen?

Alle Kaufpreise sind Festpreise. Der Kaufpreis der Apartments variiert je nach Typ, Größe, Lage, Etage und Ausrichtung. Der Gesamtkaufpreis setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Kaufpreis Apartment
- Anteil für Gemeinflächen
- Anteil für Inventar/Möblierung
- Evtl. Kaufpreis Stellplatz

### 4. Welche Förderung gibt es?

Das Gebäude wird im KfW-Standard Effizienzhaus 55 errichtet. Die KfW gewährt hierfür unter der Programmnummer 153 zinsgünstige, staatliche Förderdarlehen mit einem Höchstbetrag von 100.000 € je Apartment. Die Förderbeträge beziehen sich jeweils auf ein Apartment. Beim Erwerb mehrerer Apartments erhalten Sie die Förderung für jedes einzelne Apartment. Die für die Beantragung eines Förderdarlehens erforderliche, personalisierte Bestätigung des für das Projekt verantwortlichen Sachverständigen wird Ihnen gegen eine entsprechende Bearbeitungsgebühr zur Verfügung gestellt. Das KfW-Förderdarlehen kann in der Folge bequem z.B. über die Hausbank beantragt werden.

### 5. Wo und wann findet der Notartermin statt?

Wir werden u.a. mit einem ortsansässigen Notar zusammenarbeiten. Auf besonderen Wunsch kann der Termin auch bei einem Notar Ihrer Wahl stattfinden, etwa dadurch entstehende Mehrkosten sind vom Erwerber zu tragen. Die Beurkundung des Kaufvertrages kann aufgrund gesetzlicher Vorgaben frühestens 14 Tage nach Erhalt der Kaufvertragsunterlagen vom beurkundenden Notar erfolgen.

## F SONSTIGES

### 1. Wie funktioniert die Komplettbetreuung für Vermieter?

Über das „Rundum-Sorglos-Paket“ sind alle wichtigen Aufgaben rund um die Verwaltung, Vermietung und den Betrieb abgedeckt. Die Dienstleistung beinhaltet neben der Eigentümerverwaltung auch die Mietverwaltung inkl. Mietersuche, Erstellung der Mietverträge, Übergaben und Abnahmen, Koordination von Reparaturen, Kautionsverwaltung, Mieteinzug etc. und die Abrechnung sowie Bewirtschaftung über den Mietpool.

### 2. Wie erfolgt die Bewirtschaftung vor Ort?

Der Kernbestandteil für eine reibungslose und ordentliche Verwaltung des Objektes liegt in der Tätigkeit des Hausmeisters bzw. Hausmeisterdienstes sowie Objektmanagers. Dessen Aufgaben sind u.a. Objektbetreuung, Grünanlagenpflege, Winterdienst, kleine Reparaturen und Ähnliches. Zudem ist auch der Hausverwalter in regelmäßigen Abständen vor Ort. Die Reinigung des Gebäudes ist ebenfalls im Service inbegriffen.

### 3. Können Sonderwünsche geäußert werden?

Alle Apartments werden nach einem bewährten und fest beschriebenen Standard ausgeführt. Aus organisatorischen Gründen sind Sonderwünsche leider nicht möglich.

### 4. Worin unterscheiden sich diese Wohneinheiten von üblichen Wohnungen (DIN und LBO)?

Bei unseren „Lifestyle-Apartments“ handelt es sich nicht um eine klassische Wohnanlage mit Wohnungen im Sinne der LBO, sondern um sogenannte Nutzungseinheiten. Diese weichen teilweise bei LBO- und DIN-Vorgaben für übliche Wohnungen ab. Insbesondere haben die Trennwände zwischen den Einheiten sowie die Eingangstüren evtl. einen geringeren Schallschutzwert, es gibt keine externen Abstellräume wie z.B. einen Keller und nicht für jedes Apartment ist ein

Kfz-Stellplatz verfügbar. Ausführungsdetails siehe Baubeschreibung.

### 5. Wer darf die Apartments bewohnen?

Mit unserem Wohnheimkonzept erreichen wir mehrere Zielgruppen. Primär dienen die Apartments der Unterbringung von Studierenden, Auszubildenden, Schülern, in Ausbildung befindlichen Personen, Professoren und anderen Mitarbeitern einer (Hoch-)Schule.

## G VERTRIEB/ONLINE-VERTRIEBSPORTAL

Auf dem Online-Vertriebsportal erhalten Sie einen ersten Überblick zum Projekt URBAN LIVING Köln und dessen Bewirtschaftungskonzept. Zudem können Sie hier eine Kontaktanfrage an den zuständigen Vertrieb senden.

# Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Jede Form der Geld- und Kapitalanlage bringt allgemeine und anlagenspezifische Chancen und Risiken mit sich. Trotz des konservativen Anlagesegments und einer in allen Phasen unter der Maßgabe weitgehender Risikominimierung auf Basis langjähriger Erfahrungen erfolgten Konzeption, bestehen auch bei diesem Angebot Risiken. Diese sollte jeder Erwerbsinteressierte bei seiner persönlichen Entscheidung berücksichtigen.

Die folgenden Darstellungen sollen es ermöglichen, sich umfassend und ausschließlich über die wesentlichen Risiken zu informieren, wobei hier der Vollständigkeit halber auch oftmals unwahrscheinliche, jedoch grundsätzlich mögliche Risiken aufgeführt werden. Die Darstellungen gehen ausschließlich auf die mit diesem Prospekt angebotene Variante der fremdvermieteten Wohneigentumseinheit ein – Aspekte der Eigennutzung sind nicht Gegenstand dieses Prospekts und werden deshalb nicht aufgeführt.

## 1. Standortwahl

Der Entscheidung zum Erwerb des Grundstücks sowie zur Errichtung der Liegenschaft in Köln ging neben den planungsspezifischen Erhebungen eine intensive Standortprüfung und -beurteilung voraus. Ebenso wie für die Prospektherausgeberin die Lagequalität ein essentielles Vermarktungsmerk-

mal darstellt, ist der Standort des Immobilieninvestments auch für die Erwerber eines Apartments ein essentielles Qualitätskriterium.

Neben der Relevanz des Makrostandortes, der Stadt Köln, kommt auch dem Mikrostandort eine zentrale Rolle zu. Sowohl unterliegt die gegenwärtige Marktposition eines Standortes subjektiven Parametern, als auch ist die künftige Entwicklung einer Immobilienanlage nicht verbindlich abzusehen. Insofern ist jede Standortwahl spekulativer Natur und kann nur auf Grundlage eigener Erkenntnisse und umfassender Marktrecherche stattfinden.

Im Rahmen von Umfeldentwicklungen, Markt- und Konjunkturlage sowie relevanter Parameter können sich die Marktverhältnisse verändern, was sowohl einen Einfluss auf die Vermietbarkeit und die Höhe der erzielbaren Mietpreise, als auch die Werthaltigkeit der Wohneigentumseinheit haben kann.

In den Darstellungen zum Investitionsstandort des vorliegenden Prospektgegenstandes haben wir uns bemüht, die Gründe für unsere Standorteinschätzung darzustellen, ohne dass hiermit eine bindende qualitative Aussage getroffen bzw. eine Gewährleistung übernommen wird.

## 2. Kaufvertrag, Angebot und Annahme, Vertragsgestaltung

Mit Abschluss eines rechtswirksamen Kaufvertrages wird ein beiderseitig bindender Vertrag geschlossen. Beide Vertragsparteien, d.h. Käufer und Verkäuferin, sind damit grundsätzlich unwiderruflich an die Bestimmungen des Kaufvertrages gebunden. Lediglich die Bestimmungen des § 323 BGB bieten für den Fall, dass die Verkäuferin ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommt, Rücktrittsmöglichkeiten für den Käufer.

Auch falls sich die Intentionen oder Verhältnisse einer der Vertragsparteien nach Abschluss des Vertrages verändern sollten, bleiben sie an die vertraglichen Vereinbarungen gebunden. Für den Fall, dass der Käufer vorerst ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages abgibt, ist er maximal vier Wochen an diese einseitige Erklärung gebunden. Erfolgt innerhalb dieser Frist die Annahme durch die Verkäuferin, ist ein rechtskräftiger Kaufvertrag (s.o.) zu Stande gekommen. Die Abgabe eines notariellen Kaufangebotes verpflichtet die Verkäuferin jedoch nicht zur Annahme. Für den Fall, dass das notarielle Angebot durch die Verkäuferin nicht angenommen wird, kommt kein Kaufvertrag zu Stande und der Käufer trägt alle durch die Angebotsbeurkundung entstandenen Kosten, ohne dass er hierdurch seine Anlageziele umsetzen kann. In jedem Fall empfehlen wir, die Angebotsbeurkundung mit der Verkäuferin vorab zu koordinieren und eventuelle Änderun-

gen an dem Angebotsmuster vor Beurkundung zur Sicherstellung der Annahme abzustimmen. Entsprechendes gilt für die Beurkundung eines Kaufvertrages, bei dem die Verkäuferin durch einen vollmachtlosen Vertreter vertreten wird.

## 3. Abwicklung der Teilung, Grundbuchstand

Je nach Zeitpunkt des Erwerbs, kann die vorliegende Grundbuchsituation noch nicht den endgültigen, von der Verkäuferin geschuldeten und kaufvertraglich vorgesehenen Verhältnissen entsprechen. Ein Beispiel hierfür wäre eine noch ausstehende Teilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum, d.h. die Anlegung von einzelnen Wohnungsgrundbüchern. Auch der sonstige grundbuchliche Vollzug kann mit Verzögerungen verbunden sein.

Um die notwendige Liquidität zu sichern und den Baufortschritt nicht zu beeinträchtigen, ist die Verkäuferin in diesem Fall berechtigt, den Kaufpreis - entsprechend Baufortschritt - auch schon vor Vorliegen aller Zahlungsvoraussetzungen fällig zu stellen, wenn sie Sicherheit durch Bürgschaft nach § 7 MaBV leistet.

Trotz der Vereinbarung eines wirtschaftlichen Wechsels von Nutzen und Lasten nach Kaufpreiszahlung, erfolgt der rechtliche Übergang vom Eigentum erst mit der grundbuchlichen Eintragung des neuen Eigentümers.

# Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Insbesondere wegen der Größe und Kohärenz des Wohnkomplexes und auch wegen der verkäuferischen Erfordernisse werden im Kaufvertrag vom Käufer umfangreiche Vollmachten erteilt, mit deren Hilfe vor und nach Kaufvertragsabwicklung Grundbuchverhältnisse geregelt, Anträge und Erklärungen abgegeben oder geändert werden können. Diese Vollmachten dürfen natürlich nur im Rahmen der getroffenen Regelungen und Beschränkungen ausgeübt werden. Dennoch kann es selten vorkommen, dass das Maß einer Vollmacht oder deren Gültigkeit von den zuständigen Ämtern oder Behörden nicht anerkannt wird oder nicht ausreicht. Für diesen Fall verpflichtet sich der Käufer im Kaufvertrag, z.B. durch die Erteilung von Genehmigungserklärungen an eventuellen grundbuchlichen und behördlichen Anträgen, im kaufvertraglichen Sinn mitzuwirken; dieses kann z.B. mit der erneuten Wahrnehmung eines Notartermins verbunden sein, wobei die Kosten bei Verursachung durch die Verkäuferin natürlich auch durch diese getragen werden.

#### **4. Lage und Beschaffenheit der Immobilie, Gewährleistung**

Die Verkäuferin befindet sich zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe vor der Erstellung des Kaufgegenstandes. Der Käufer hat die Gelegenheit - je nach Baufortschritt - sich

in Abstimmung mit der Verkäuferin von der Lage, Güte und Größe des Objektes sowie vom aktuellen Stand der Fertigstellung ein eigenes Bild zu verschaffen, welches seine Kaufentscheidung prägen sollte. Unerlaubte Baustellenbegehungen sind aus Gründen der Sicherheit dringend untersagt. Der Verkäuferin sind diverse Änderungsvollmachten sowie Entscheidungsspielräume nach billigem Ermessen hinsichtlich der Bauausführung eingeräumt, welche jedoch zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Kaufgegenstandes führen dürfen.

Die Verkäuferin kann keine exakte Garantie für die in der Planung abgefassten Flächenangaben und -berechnungen übernehmen, weswegen es zu geringen Abweichungen zwischen den ausgewiesenen und tatsächlichen Flächen und Maßen - z.B. durch abweichende Putzdicken, Versorgungsstrangführungen etc. - kommen kann. Kaufvertraglich werden insofern Maßtoleranzen von bis zu 3% als nicht kaufpreismindernd definiert.

Für das mitverkaufte Grundstück übernimmt die Verkäuferin keine Gewährleistung. Sie verpflichtet sich jedoch, keine wesentlichen Umstände oder Mängel arglistig verschwiegen oder von solchen Kenntnis erlangt zu haben, auf die der Käufer nicht im Vorfeld hingewiesen wurde.

Im Rahmen einer ausführlichen Objektvorprüfung bemüht

sich die Prospektherausgeberin sowohl im eigenen Interesse, als auch für den Anleger, eventuell in der Lage und Beschaffenheit der Immobilie bestehende Risiken weitgehend auszuschließen, wofür jedoch keine Haftung übernommen wird.

#### **5. Insolvenz der Verkäuferin, Vertragspartner**

Trotz umfangreicher rechtlicher und vertraglicher Vorkehrungen im Sinne des Verbraucherschutzes und der Sicherstellung der Käufer ist die Wahl eines soliden und erfahrenen Vertragspartners für den Erfolg einer Erwerbsentscheidung von hoher Bedeutung.

Neben dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber zum Eintritt in einen WEG-Verwaltervertrag mit einem Verwalter, der gesellschaftlich und personell mit der Verkäuferin, nicht jedoch mit den Vertriebsbeauftragten verflochten ist sowie zum Eintritt in einen Mietpool. Hierdurch ermöglicht sich eine optimale Kommunikation und Koordination mit den Beteiligten; Interessenkonflikte lassen sich jedoch theoretisch nicht völlig ausschließen.

Im Fall der Insolvenz der Verkäuferin kann es vorkommen, dass ein Kaufvertrag - z.B. wegen Versagung der Lastenfreimachung durch die Gläubigerbank der Verkäuferin - nicht abgewickelt werden kann. In diesem Fall käme es zur Rück-

abwicklung des Kaufvertrages. Der Käufer würde seine Anlageziele nicht umsetzen können und schlimmstenfalls trotzdem einzelne Nebenkosten des Erwerbs und der Finanzierung bzw. der Finanzierungsrückgabe tragen müssen.

Im Fall eines bereits abgewickelten Kaufvertrages und übergebenen Eigentums haftet der Grundbesitz für diverse Kosten, wie z.B. öffentliche Lasten und Abgaben.

Falls die Verkäuferin im Rahmen einer Insolvenz entsprechende Rückstände aus der Zeit vor Übergang hinterlassen haben sollte, kann es auch zur Geltendmachung bei dem neuen Eigentümer kommen. Um das Risiko einer drohenden Insolvenz der Verkäuferin einzuschätzen, empfehlen wir, sich über die Situation der Eigentümerin sowie die Marktposition der Unternehmensgruppe aktuelle Informationen zu beschaffen.

#### **6. Vermietung**

Sofern das zu erwerbende Apartment bereits vermietet ist bzw. die Verkäuferin vor Kaufvertragsvollzug auf Grund der erteilten Vollmachten bzw. Anweisungen aus dem Mietpoolvertrag eine Vermietung vornimmt, tritt der Käufer somit in das bestehende Mietverhältnis mit dem Übergang des Apartments ein bzw. erkennt dieses an.

Es kann vorkommen, dass sich die Anschlussvermietung



# Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

nicht direkt an das vorangegangene Mietvertrage realisiert werden lässt, d.h. es zu einem fluktuationsbedingten Leerstand des Apartments und damit zum Ausfall der Mieteinnahmen kommen kann. Dieses betrifft nicht nur die erzielte Nettokaltmiete, sondern auch die bei Vermietung umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten, die in der Zeit des Leerstands vom Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft getragen werden müssen.

Zur Risikominimierung verpflichten sich der Käufer neben dem Abschluss des Kaufvertrages zum Beitritt in die Mietpoolgesellschaft. Dadurch werden Mietausfälle auf alle Mietpoolgesellschafter verteilt, das Risiko verteilt sich somit auf die gesamte Gemeinschaft.

## 7. Höhe der erzielten Mietpreise und Ausfall

Die prospektierten Mietpoolerträge wurden auf Basis einer grundsätzlichen Markteinschätzung der Prospektherausgeberin berechnet, ohne dass für das Eintreten oder die nachhaltige Erzielbarkeit dieser Mietpreise eine Gewähr übernommen wird. Bei eventuellen Nachvermietungen kann es zu höheren oder niedrigeren Mietpreisen kommen, wodurch sich die Gesamteinnahmensituation verändert. Ebenso können Leerstände den Miet- bzw. Mietpoolertrag negativ beeinflussen. Auch langfristig haben die Entwicklung des Mietmarktes und der

Wohnanlage sowie die anlagenspezifischen Merkmale, wie z.B. Ausstattung und Zustand, Grundriss und Apartmentgröße, einen Einfluss auf die Einnahmen aus Vermietung.

Die Durchsetzbarkeit eventuell beabsichtigter Mieterhöhungen ist nicht nur durch rechtliche Bestimmungen definiert, sondern auch durch die Marktakzeptanz der geforderten Mieterhöhung.

Unabhängig hiervon kann die Geltendmachung von Mieterhöhungsverlangen u.U. zu mieterseitigen Kündigungen und damit zur Notwendigkeit einer Anschlussvermietung führen. Die Mietpreise ergeben sich dabei aus dem lokalen Marktumfeld. Als Maßnahme zur Risikominimierung des einzelnen Eigentümers wurde der Mietpool als Absicherungsinstrumentarium gewählt, wobei dieser nicht mit einer i.d.R. den Kaufpreis verteuern den langfristigen Mietgarantie zu wechseln ist. Eine Mietgarantie besteht ausdrücklich nicht.

Es kann bei Nichtzahlung der (vollständigen) Miete zur Notwendigkeit der rechtlichen Geltendmachung der Mietforderung sowie zu einer eventuellen Räumungsklage kommen. Zur Abschwächung dieses Risikos ist i.d.R. vom Mieter oder eines Bürgen eine Mietsicherheit gestellt.

Auch im Fall eines berechtigten Anspruchs gegen einen Mieter sind die Kosten der Forderungsbeitreibung vorerst vom Eigentümer bzw. dem Mietpool zu tragen. Es kann je-

doch – z.B. im Fall der Insolvenz oder Unauffindbarkeit des Mieters bzw. dessen Bürgen – zu teilweisen oder vollständigen Ausfällen, sowohl hinsichtlich der Hauptforderungen, als auch der Kosten kommen. Diesem Risiko begegnet die Mietpoolverwaltung durch sorgfältige Auswahl neuer Mieter im Rahmen eines mit aussagekräftigen Unterlagen unterlegten Bewerbungsverfahrens. Auch die vorstehenden Ausfallrisiken werden von der Mietpoolgesellschaft getragen, also entsprechend verteilt.

## 8. Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung, Rücklagen

Die gesetzlichen umlagefähigen Neben- bzw. Betriebskosten werden bei vermietetem Wohnraum vom Mieter getragen. Bei diesem Wohnheimprojekt werden diese Kosten typischerweise bis auf weiteres pauschal mit den Mietern abgerechnet. Nichtumlagefähige Neben- bzw. Betriebskosten sind u.a. die Kosten der Instandhaltung sowie Verwaltungskosten, diese sind vom Eigentümer bzw. Vermieter zu tragen.

Zudem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, deren Bildung oder Auflösung ebenfalls nicht auf die Mieter umlagefähig ist. Inwieweit Rücklagen den tatsächlichen Bedarf

abdecken, kann nicht vorhergesagt werden. Es kann insofern zu Beschlüssen der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

Ebenso sind die Kosten für WEG- und Sondereigentumsverwaltung nur innerhalb der vertraglichen Vereinbarungen fixiert und können sich demnach auch ändern.

Die Mietpoolgesellschaft kommt i.d.R. für Maßnahmen auf, die der Sicherstellung der Vermietbarkeit einzelner Apartments im Sondereigentum dienen. Hierzu werden – z.B. bei eventuell notwendig werdenden Renovierungsarbeiten nach Mieterauszug – die Aufwendungen von der Mietpoolgesellschaft übernommen. Es kann vorkommen, dass die Liquiditätsreserven der Mietpoolgesellschaft für anstehende Maßnahmen nicht ausreichen. Im Falle des Eintritts vorstehender Risiken würden die Maßnahmen z.B. von laufenden Mieteinnahmen, zu Lasten der monatlichen Ausschüttungen, oder durch Nachschussforderungen an die Mietpoolgesellschafter bestritten werden.

## 9. Mietpool

Der Beitritt zum Mietpool ist eine zur Risikoverteilung und –minimierung entworfene Sicherheitsvorkehrung. Im Mietpool werden sowohl die Höhe der erzielten Mietpreise, eventuelle Mietausfälle, wie auch Kosten im Sondereigentum mit

# Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Hilfe des Mietpoolverteilerschlüssels nivelliert. Hierdurch kommen jedoch einzelne höhere Mieterträge nicht direkt dem jeweiligen Apartamenteigentümer zu Gute, sondern der Mietpoolgesellschaft.

Ein Austritt aus der Mietpoolgesellschaft ist zur wechselseitigen Sicherstellung nur auf Basis der vertraglichen Bestimmungen möglich.

## 10. Liquiditätsverschiebung beim Mietpool, Vorauszahlungen, Abrechnungen

Vorauszahlungen des Mieters, Hausgeldzahlungen des Eigentümers und Mietpoolausschüttungen erfolgen i.d.R. auf Basis von Wirtschaftsplänen bzw. Abschlagszahlungen, über die zu festgelegten Zeitpunkten, i.d.R. jährlich, eine Abrechnung erfolgt. Hierbei kann es zu Schwankungen des Liquiditätsstroms kommen, z.B. durch Unterdeckungen, Nachzahlungen oder Ausschüttungen.

Bei der Aufstellung der monatlichen Abschlagszahlungen aus dem Mietpool an die Eigentümer können i.d.R. Sicherheits- und Liquiditätsabschläge einkalkuliert werden, die eventuell notwendig werdende Reserven für Mietausfälle und notwendige Ausgaben abdecken sollen. Insofern kann es während der Auszahlungen dazu kommen, dass die tatsächlich dem Eigentümer zustehenden Überschüsse nicht vollständig ausgeschüt-

tet werden, sondern erst im Rahmen der Jahresabrechnung als Restzahlung fließen oder auch auf Grundlage eines Beschlusses der Mietpoolgesellschaft eine andere Verwendung finden. Ebenso können die einkalkulierten Reserven nicht ausreichen und im Rahmen von Nachschussforderungen der Mietpoolgesellschaft von den teilnehmenden Eigentümern eingefordert werden. Die Planung einer Bewirtschaftung von Immobilieneigentum sollte deswegen nie ohne persönliche Liquiditätsreserven erfolgen.

## 11. Wertsteigerung und -minderung, Wiederverkauf

Der Erwerb einer Immobilie sollte grundsätzlich unter langfristigen Planungen der Vermögensbildung erfolgen und keine Spekulationen auf einen kurzfristigen Weiterverkauf beinhalten. Ein Verkauf ist natürlich zu jedem Zeitpunkt möglich, wobei dieser ein bestehendes Mietverhältnis nicht bricht. Je nach Zeitpunkt der Verkaufsabsicht kann es dazu kommen, dass der Verkaufserlös die Kosten des Erwerbs und der Finanzierung der Immobilie nicht abdeckt oder der erhoffte Erlös nicht erzielbar ist. Die Beteiligung bzw. der Gesellschaftsanteil an der Mietpoolgesellschaft muss hierbei mitveräußert bzw. auf den Nachfolgeeigentümer übertragen werden, sowie dieser ebenfalls zur Weitergabe an einen Sonderrechtsnachfolger verpflichtet wird.

Die Wertentwicklung der Immobilie hängt neben der allgemeinen Marktentwicklung von vielen Faktoren ab, die sich nicht vorhersagen lassen. Sofern die Immobilie vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren nach Erwerb verkauft werden sollte, sind Veräußerungsgewinne grundsätzlich nach § 23 Abs. 1 EStG steuerpflichtig. Bei Verkauf mehrerer Immobilien oder bei von vornherein beabsichtigtem Weiterkauf zur Realisierung etwaiger Wertsteigerungen, kann unter bestimmten Voraussetzungen zudem gewerblicher Grundstückshandel angenommen werden und entsprechend besteuert werden. Bitte befragen Sie hierzu Ihren Steuerberater oder die zuständige Finanzbehörde.

## 12. Steuerliche Risiken

Der Anschaffungsaufwand der Immobilie setzt sich i.d.R. aus Grund und Boden sowie dem Gebäudeanteil (alternativ: Anteil der Baulichkeiten) zusammen. Bei Vermietung der Immobilie mit Überschusserzielungsabsicht wirken sich die Anschaffungskosten hinsichtlich des Gebäudeanteils steuermindernd aus. Für Grund und Boden gewährt der Gesetzgeber keine Abschreibung, wohingegen der Gebäudeanteil bei Fremdvermietung derzeit nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2,0% p.a. über 50 Jahre abgeschrieben werden kann. Ferner wird auf die gesonderte Abschreibungsmöglichkeit des mitveräußerten Inventars hingewiesen.

Für die steuerliche Kaufpreisaufteilung und ihre Durchsetzbarkeit übernimmt die Verkäuferin keine Garantie.

Die Einnahmen, Ausgaben und Abschreibungen fließen bei entgeltlicher Vermietung in die persönliche Steuererklärung des Anlegers ein.

Der prospektierte Erwerb einer Immobilie, auch in Verbindung mit dem Beitritt zu einer Vermietergemeinschaft (Mietpool), stellt nach unserer Einschätzung im vorliegenden Fall keine modellhafte Gestaltung im Sinne von § 15b EStG dar (Anm.: Steuerstundungsmodell). Es sollen keine steuerlichen Vorteile in Form negativer Einkünfte aufgrund einer modellhaften Gestaltung erzielt werden (vgl. u.a. Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 17.07.2007).

## 13. Finanzierung

Vor dem Abschluss eines Kaufvertrages für ein Apartment in Köln sollte der Erwerber seine Finanzierung entweder durch Eigenmittel und/oder eine Finanzierungszusage seines Kreditinstituts sichergestellt haben. Ein bindender Kreditvertrag sollte jedoch erst nach bestätigter Reservierungszusage der Verkäuferin oder nach rechtswirksamem Kaufvertragsabschluss unterzeichnet werden, um das Risiko einer anderweitigen Zwischenveräußerung und eines Kreditvertragsrücktritts zu vermeiden.

# Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Sofern es auf Seiten des Kreditnehmers zu keinen Vertragsverletzungen kommt, sind die Konditionen der Finanzierung innerhalb der vertraglichen Vereinbarungen fixiert. Jedoch kann es nach der Kreditvertragslaufzeit zu geänderten Konditionen einer Anschlussfinanzierung kommen.

Die Wahl eines Finanzierungskonzepts sollte immer auf die langfristige Einkommens-, Steuer- und Vermögenssituation des Anlegers ausgerichtet sein. Auch sollten die Nebenkosten des Erwerbs und der Finanzierung berücksichtigt werden, wobei die Grunderwerbsteuer in NRW derzeit 6,50% des Kaufpreises beträgt und die Notar- und Grundbuchkosten zwischen ca. 1,5% und 2,0% des Kaufpreises liegen.

Die eventuellen Kosten der Finanzierung sind dem Kreditvertrag zu entnehmen, ggf. sind auch die Kosten für eine Grundschuldbestellung und -eintragung zu berücksichtigen. In der Regel verlangen Kreditinstitute neben der grundbuchlichen Belastung des Kaufgegenstandes oder einer anderen dinglichen Sicherheit auch die persönliche Haftungsunterwerfung des Kreditnehmers (siehe auch Ziff. 14 Kumulierte Risiken). Bei vorzeitiger Kreditablösung vor Ablauf der Kreditvertragslaufzeit, z.B. bei Verkauf der Immobilie, kann die Bank eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung vom Kreditnehmer verlangen.

## 14. Kumulierte Risiken

Die vorstehenden Risiken sind nicht jedes für sich allein wahrzunehmen, sondern können auch gleichzeitig eintreten. In diesem konkreten Fall kann es zu einer Kumulation von Ausfällen bis hin zu nennenswerten Vermögensverlusten des Anlegers – auch über das Anlageobjekt selbst hinaus – führen.

Bei der vorstehenden Zusammenstellung haben wir uns um eine transparente und gegliederte Darstellung von Risiken bemüht, uns wegen des Prospektumfangs jedoch nur auf u.E. wesentliche Aspekte beschränkt und betonen, dass diese Darstellungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso können sich nach Prospektherausgabe wesentliche Faktoren ändern, wie z.B. Kenntnisstand oder Rechtslage. Für über den Prospektinhalt hinausgehende Auskünfte steht die Prospektherausgeberin jedem Erwerbsinteressierten gerne zur Verfügung.

Die Prospektherausgeberin übernimmt für sonstige Aspekte wie Rechtslage, Steuerliches oder Prognosen keine Haftung. Dem Anleger bzw. Käufer wird geraten, sich von Vertrauenspersonen mit entsprechendem fachlichem Hintergrund (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater, Bausachverständiger) in seiner Entscheidungsfindung beraten zu lassen.

# Allgemeine Hinweise

## 1. Praktische Hinweise zur weiteren Abwicklung

Dieses Angebot ist dargestellt in den Prospektteilen I und II. Teil I verschafft einen Überblick über die Lage des Objektes. Wenn Sie sich nach sorgfältigem Studium des Prospektes mit seinen Teilen I und II zu dem Erwerb eines oder mehrerer Apartments entschließen, ist eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und der damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden weiteren Verträge und Erklärungen notwendig. Erst durch einen notariell beurkundeten Vertrag entsteht eine für beide Vertragsparteien bindende Verpflichtung über den Verkauf und die Übertragung der in Rede stehenden Apartements.

## 2. Prospektverantwortung, Angabenvorbehalte und Verjährung

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu den angebotenen Immobilien erteilt. Von dem Prospektherausgeber, anderen Prospektbeteiligten oder dem Verkäufer der Eigentumswohnung wird gegenüber den am Erwerb Interessierten keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Soweit solche Beratungsleistungen in diesem Prospekt empfohlen werden

oder diesbezüglich Fragen offen bleiben, sollte sich jeder Interessent durch einen von ihm zu beauftragenden Fachberater entsprechend informieren lassen.

Alle Prospektangaben, Zahlenbeispiele und Prognosen sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen entsprechend der zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte erstellt und stellen alle zu diesem Zeitpunkt aus Sicht des Prospektherausgebers wesentlichen Umstände dar. Sie beruhen auf dem derzeitigen Stand und zum Teil auf bereits abgeschlossenen Verträgen, verbindlichen Vertragsangeboten oder auf Vertragsentwürfen. Grundlage bilden die Angaben der vorgesehenen Vertragspartner und sonstigen Beteiligten zum Objekt, die gegenwärtig geltenden zivil- und steuerrechtlichen Vorschriften, einschlägige Standards der Immobilien- und Baubranche und Erlasse sowie der Praxis der Finanzverwaltung. Planungs- und Berechnungsgrundlagen können sich jedoch jederzeit ändern. Dasselbe gilt für die Darstellung der Prognoseergebnisse, da es sich um die Darstellung zukünftiger Entwicklungen handelt. Derartige Abweichungen können ihre Ursache insbesondere in der Änderung der Gesetzgebung, der derzeitigen Finanzverwaltungspraxis sowie der Rechtsprechung haben. Darüber hinaus können sich Änderungen durch die wirtschaftliche Gesamtentwicklung oder

# Allgemeine Hinweise

relevante wirtschaftliche Teilbereiche, insbesondere im Hinblick auf den Wohnimmobilienmarkt, ergeben. Evtl. im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe bzw. Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die wirtschaftliche und steuerliche Entwicklung im Hinblick auf die zu erwerbenden Eigentumswohnungen fällt dementsprechend in den typischen Risikobereich des Erwerbers. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt von prognostizierten Ergebnissen kann dementsprechend ebenso wenig übernommen werden, wie eine Haftung für den Eintritt ggf. verfolgter steuerlicher Ziele. Solche Umstände sind auch nicht Geschäftsgrundlage dieses Angebots. Ebenso wenig kann eine Gewähr dafür übernommen werden, dass die steuerliche, baufachliche oder mietrechtliche bzw. mietwirtschaftliche Praxis zukünftig keinen Veränderungen unterliegt.

Prospektherausgeber ist die i Live Mengelbergstraße GmbH & Co. KG. Die Namensnennung von Gesellschaftern, Organen oder gesetzlichen Vertretern beteiligter Unternehmen erfolgt ausschließlich zur Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung wird damit nicht bezweckt. Ersatzansprüche wegen unrich-

tiger oder unvollständiger Prospektangaben gegen den Prospekt-herausgeber oder sonstige Beteiligte verjähren nach Ablauf von einem Jahr nach Kenntniserlangung von einem Prospektfehler oder einer Unvollständigkeit des Prospektes, spätestens jedoch drei Jahre ab Erwerb der Eigentumswohnung. Die Vertragspartner des Prospektherausgebers haften für die ihnen zuzurechnenden Prospektangaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der geschlossenen Verträge. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bei Ersatz nur des unmittelbaren Schadens beschränkt, soweit der Schaden nicht auf der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruht. Die beauftragten Anlagevermittler und Vertriebsgesellschaften haben das vorliegende Angebot nicht konzipiert und initiiert. Der Prospekt und die weiteren Unterlagen werden dem Vertrieb von dem Prospektherausgeber zur Verfügung gestellt, der die volle und ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den Vertragsentwürfen dargelegten Tatsachen und gemachten Angaben im Rahmen der vorstehenden Angabenvorbehalte übernimmt. Die beauftragten Anlagevermittler bzw. Vertriebsgesellschaften sowie deren jeweilige Geschäftsführer, Mitarbeiter oder Beauftragte und deren Mitarbeiter haften nicht für unrichtige oder unvollständige Prospektangaben

oder für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten des Prospektherausgebers oder sonstiger Leistungsträger, soweit sie nicht aufgrund eines von ihnen mit dem Anlageinteressenten abgeschlossenen Auskunft- oder Beratungsvertrages hierfür einzustehen haben.

Angaben oder Zusicherungen, die vom Inhalt dieses Prospekts abweichen, sind für keinen der Prospektbeteiligten verbindlich, wenn sie nicht vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Die mit der Vermittlung der angebotenen Apartments beauftragten Unternehmen und Personen sind nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des Prospektherausgebers oder des Objektveräußerers oder zur Annahme von Zahlungen oder sonstigen Leistungen ermächtigt. Sie sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers oder des Objektveräußerers. Sie können auch keine verbindlichen Zusagen oder Nebenabreden vereinbaren.

Rechte:

Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der i Live Köln GmbH erfolgen.

Datum der Prospekterstellung: Juli 2016



[www.i-live-koeln.de](http://www.i-live-koeln.de)

## Ihr Ansprechpartner für Beratung und Verkauf

Peter Droege  
Peter Droege Immobilien GmbH  
Homburgstr. 5  
50996 Köln

Tel. 0221 - 39 60 03  
Fax 0221 - 39 62 68  
[info@droege-immobilien.de](mailto:info@droege-immobilien.de)  
[www.droege-immobilien.de](http://www.droege-immobilien.de)

DROEGE  
IMMOBILIEN 

Alle Angaben beruhen auf dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand und wurden sorgfältig geprüft. Fehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher nicht übernommen werden. Gebäude- und Wohnungsvisualisierungen sowie die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur unverbindlichen Veranschaulichung. Wir verweisen ausdrücklich auf die Baubeschreibung.

Abweichende Angaben eines Vermittlers oder sonstiger Dritter sind explizit nur verbindlich, wenn sie von der i Live Mengelbergstraße GmbH & Co. KG schriftlich bestätigt wurden. Schadenersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben sind nach einer Dauer von sechs Monaten nach Kenntniserlangung verjährt. Alle Ansprüche aus unvollständigen Prospektangaben verjähren spätestens drei Jahre nach dem Erwerb der Immobilie.

**Bitte beachten Sie die weiteren Informationen im Prospektteil I**

Stand: Juli 2016

Impressum:  
i Live Mengelbergstraße GmbH & Co. KG • Ulmer Straße 68 • 73431 Aalen / Germany