

*Verkaufsangebot
der Werkswohnanlage*

in Köln-Porz

Eigentümergeinschaft III

Bahnhofstrasse 126-136

Germaniastrasse 2-20

Verkauf + Gesamtabwicklung Zuständige Niederlassung

4000 Düsseldorf, Inselstraße 11 (am Hofgarten), Tel. 02 11 / 48 10 27

Die Dr. Lübke GmbH ist eines der maßgebenden Unternehmen im Bereich der Vermögensanlage in Haus- und Grundbesitz in der Bundesrepublik mit Hauptsitz in Stuttgart und Niederlassungen in Düsseldorf und München. Darüber hinaus unterhält sie in zahlreichen Städten weitere Verkaufsbüros.

Der Geschäftsbereich Wohnanlagen hat sich auf den konventionellen Verkauf von umgewandelten Eigentumswohnungen spezialisiert. Für zahlreiche renommierte Unternehmen aus allen Bereichen der Wirtschaft sowie betrieblichen und privaten Vermögensverwaltungen und Kommunen, konnten bisher mehr als 21.000 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von über 1,7 Milliarden DM abgewickelt werden.

So konnte auch für die VEGLA-Firmengruppe in den letzten Jahren der umfangreiche Werkwohnungsbesitz weitestgehend innerhalb der Mieter und Belegschaft privatisiert werden.

Durch unsere qualifizierten Mitarbeiter aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft können wir in individuellen Beratungen in der Regel alle Probleme der finanziellen und vertraglichen Abwicklung zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösen.

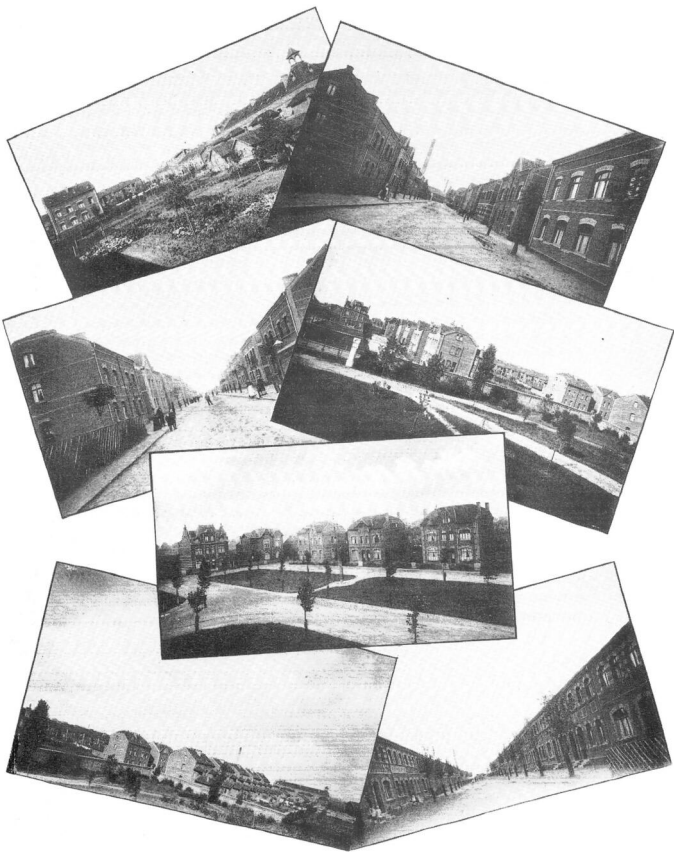
HISTORISCHER ABRISS DER WERKSSIEDLUNG KÖLN-PORZ

Die werkseigene Siedlung – begrenzt von Babnhof, Glas- und Germaniastraße sowie Concordiaplatz – wurde 1899 zusammen mit der Filialgründung der belgischen Société Anonyme des Glaces Nationales Belges (Auvelais bei Namur) geplant und auf freiem Feld in der Nähe des Babnhofs der damals noch dörflichen Ansiedlung Porz errichtet, wobei für das Unternehmen vorteilhafte Robstoffversorgung und günstige Verkehrsanbindung an die Straße, Schiene und Fluß für die Standortwahl ausschlaggebend war. Während die große Fabrik (ca. 600 Arbeiter) für die wirtschaftliche Entwicklung von Porz überaus wichtig wurde, war die nach damals modernen städtebaulichen (erster flächiger, einheitlich geplanter Siedlungsbau in geschlossener Bauweise im Kölner Raum), sozialen (Doppel- und Einfamilienreihenhäuser, Gemeinschaftsgärten, Schule, Kindergarten) wohntechnischen (Grundrißgestaltung, Hygiene, Ver- und Entsorgung) Erkenntnissen geplante Siedlung für die Stadtentwicklung von Porz von größter Bedeutung. Jedes Einzelbaus trägt als integraler Siedlungsbestandteil diese Aussage mit. In einem weiteren Bauabschnitt wurden 1927/28 die Gebäude Babnhofstraße 68 bis 82 erstellt.

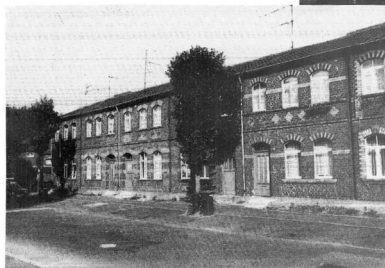
Diese Siedlung ist als erste historische Bautengruppe ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Ein öffentliches Interesse an Erhaltung und Nutzung der für Köln einmaligen historischen Gesamtanlage, bestehend aus Arbeiter-, Meister- und Angestelltenhäusern, Direktorenvilla und Fabrikationsanlagen, ist wegen der Bedeutung gegeben, die die Siedlung insgesamt für die Siedlungsgeschichte der Stadt Porz und die Entwicklung ihrer Arbeits- und Produktionsverhältnisse hat und wegen der künstlerischen, architekturgeschichtlichen und städtebaulichen Aussagekraft, die jedes ihrer Einzelhäuser besitzt.

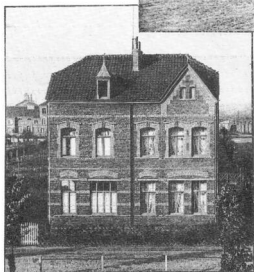
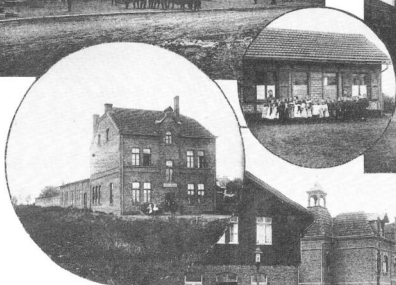
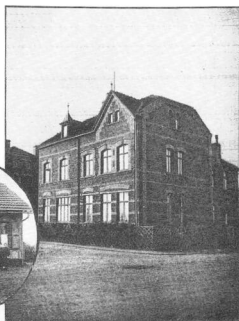
Trotz der individuellen Gestaltung sind die einzelnen Gebäude durch die Tendenz zur Vereinheitlichung und Typisierung (Fensterformate, Geschoßböden, rhythmische Abfolge von wiederkehrenden Details) in die städtebauliche Einheit einbezogen, die sich im rechtwinkligen Bezug der Straßen zueinander und – axial – zur Werksanlage ausspricht und die – mit ihren weiten umbauten Grünflächen (Nutzgärten) und dem zentralen Platz – beispielhaft für den planvollen Ausbau späterer Stadtviertel geworden ist. Erhaltung und Nutzung macht einen zukunftsweisenden historischen städtebaulichen Ansatz erfahrbar und entspricht wegen der fortgesetzten ursprünglichen Nutzung auch einer aktuellen städtebaulichen Maßnahme.

DIE WOHNANLAGE IM BILD DAMALS . . .



.... UND HEUTE





DAS OBJEKT

* ALLGEMEINES

Aus dem Besitz der VEGLA Vereinigte Glaswerke GmbH, Aachen, kommt in Köln-Porz die Werkswobnanlage Bahnbofstraße, Germaniastraße, Concordiaplatz und Glasstraße zum Verkauf. Sie befindet sich in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage in der Nähe des Bahnbofes. Sämtliche öffentlichen Verkehrsmittel, soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Wie bereits vorstehend erwähnt, handelt es sich um eine unter Denkmalschutz gestellte, historisch bedeutsame Wobnanlage, mit Ausnahme der Gebäude Germaniastraße 14/16, deren seimerzeitige Konzeption in bezug auf das Raumangebot, die Ausstattung und die bauliche Gestaltung der Gesamtanlage von größter Bedeutung für die Stadtentwicklung von Porz war.

Um die Geschlossenheit der Siedlung zu bewahren, wurde in Übereinstimmung mit den Behörden der Stadt Köln und des Denkmalschutzamtes die Anlage in drei Eigentümergemeinschaften neu gegliedert, wobei die bisherigen Privatstraßen – Germaniastraße, Concordiaplatz und Glasstraße – auf die Stadt Köln übertragen wurden und somit öffentlich sind.

Die Eigentümergemeinschaften gliedern sich wie folgt auf:

Gemeinschaft I – Bahnbofstraße 68 bis 94 – gerade Nummern

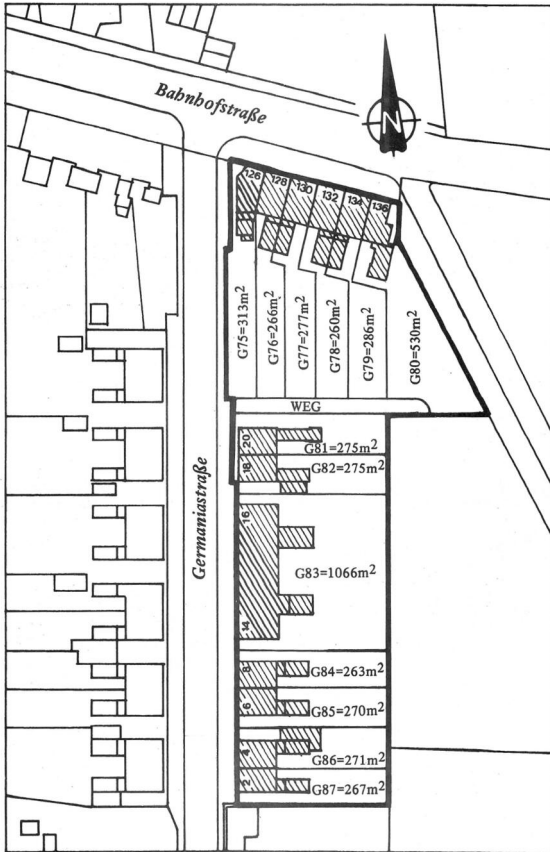
*Gemeinschaft II – Bahnbofstraße 96 bis 124 – gerade Nummern
Germaniastraße 1 bis 23 – ungerade Nummern
Concordiaplatz 8 bis 15 – fortlaufende Nummern
Glasstraße 2 bis 50 – gerade Nummern*

*Gemeinschaft III – Bahnbofstraße 126 bis 136 – gerade Nummern
Germaniastraße 2 bis 8, 14 bis 20 – gerade Nummern*

* OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Gebäude der Gemeinschaft III mit Ausnahme des Wobnhauses Germaniastraße 14/16 wurden um die Jahrbundertwende erstellt und verfügen über eine solide Bausubstanz. Trotz der geschlossenen Bauweise hat jedes Gebäude durch seine überwiegende Nutzung als Einfamilienhaus mit einem eigenen Garten seinen individuellen Charakter. Das Ensemble gibt dieser Hauszeile noch seinen besonderen Reiz, zumal sich hieraus für den Erwerber interessante steuerliche Vorteile ergeben (siehe Erläuterungen Denkmalschutz).

LAGEPLAN-SKIZZE



* GRUNDSTÜCK

Aufgrund des Denkmalschutzes für das Gesamtensemble ist die Rechtsposition der Eigentümer im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geregelt worden. Um die bisherige Nutzung der Gebäude und Gärten weitestgehend zu erhalten, wurden in die Teilungserklärungen die dafür erforderlichen Voraussetzungen aufgenommen. So verfügt jedes Haus über einen separaten Grundstücksanteil, welcher als Hausgarten individuell genutzt und gestaltet werden kann. Die Flächen liegen zwischen 260 m² und 1.066 m² und sind im Kaufpreis bereits enthalten.

* KAUFPREISE

Die Kaufpreise wurden sorgfältig unter Berücksichtigung der Baujahre, des heutigen Bauzustandes, der Ausstattung, der Wohnfläche nach DIN 283, des Bodenwertes und der Grundstücksgröße ermittelt. Investitionen, welche die Mieter auf ihre Kosten durchgeführt haben, wurden nicht berücksichtigt.

Die Einzelpreise bei den Eigentumswohnungen in den Gebäuden Germaniastraße 14/16 mit Wohnflächen von ca. 42 m² bis ca. 72 m² liegen zwischen DM 27.300,- und DM 48.100,-, bei den Gebäuden Bahnhofstraße 126 bis 136 mit Wohnflächen von ca. 74 m² bis ca. 95 m² zwischen DM 69.000,- und DM 82.000,- und bei den Gebäuden Germaniastraße 2 bis 8 und 18/20 mit Wohnflächen von ca. 84 m² bis ca. 100 m² zwischen DM 103.000,- und DM 115.500,-.

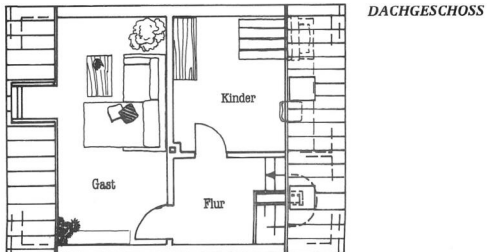
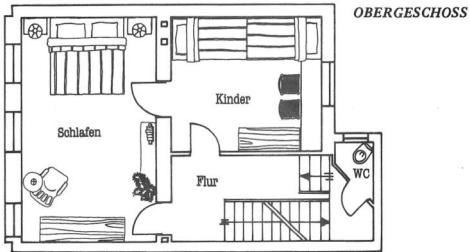
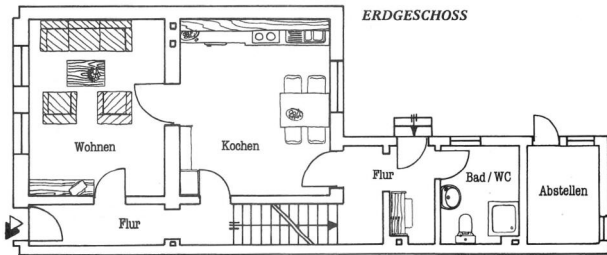
In Anbetracht des Einfamilienhaus-Charakters der Gebäude und der steuerlichen Vorteile der Sonderabschreibung des Denkmalschutzes stellt dieses Angebot eine attraktive Kaufgelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger dar.

* FINANZIERUNG

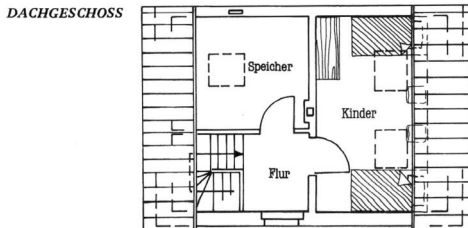
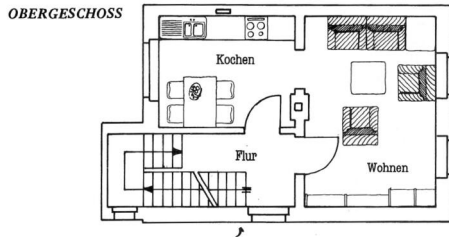
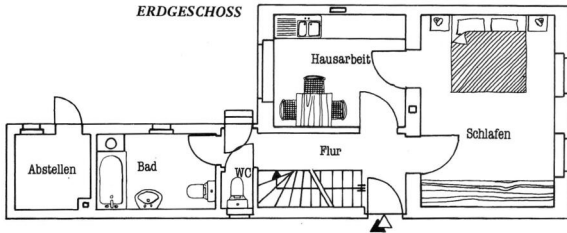
Über die ortsansässigen Kreditinstitute bestehen günstige Finanzierungsmöglichkeiten. Im Sonderfall sind diese auch bereit, bei geringem Eigenkapital zu finanzieren. Unsere Mitarbeiter werden Sie im Rahmen der Beratungsgespräche über die aktuellen Konditionen informieren.

GRUNDRISS-BEISPIELE

Reihenhaus in der Bahnhofstraße
5 Zimmer – Wohnfläche ca. 84 m²
(Möblierungsvorschlag)



*Doppelbaushälfte in der Germaniastraße
5 Zimmer – Wohnfläche ca. 100 m²
(Möbliervorschlag)*



ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

FINANZIERUNG

Finanzierungskonditionen

Wir haben mit verschiedenen ortsansässigen Banken und Sparkassen den Finanzierungsrahmen abgesprochen. Da der Kapitalmarkt in Bewegung ist, werden wir Sie bei den persönlichen Beratungen über die jeweils aktuellen Finanzierungskonditionen informieren.

Höhe der Hypothek

Die Höhe der monatlichen Belastungen hängt von Ihrer Eigenkapitalbasis und den vereinbarten Kreditkonditionen ab. Verfügen Sie über höhere Eigenmittel, verringert sich das aufzubringende Darlehen entsprechend und somit auch Ihre monatliche Belastung; bei geringerem Eigenkapital ist der Finanzierungsbedarf höher und somit auch die monatliche Belastung.

Der Beleihungsrahmen der Banken teilt sich in der Regel in eine I. Hypothek mit 60 % und eine II. Hypothek mit 20 % auf. Selbstverständlich kann anstelle der II. Hypothek auch ein Bauspardarlehen verwendet werden. Die Banken bieten unter anderem sogenannte Verbund- und Gesamtfinanzierungen an, die einen einheitlichen Zins- und Tilgungssatz für den gesamten Beleihungsrahmen haben.

Auszahlung

Darlehen werden entweder zu 100 % oder unter Abzug von Disagio (Abgeld) ausbezahlt. Beträgt das Disagio z. B. 6 %, so wird das Darlehen zu 94 % ausbezahlt. Das Disagio wird steuerlich nur dann anerkannt, wenn der Auszahlungsverlust vor dem wirtschaftlichen Übergang der Wohnung bezahlt wird.

Tilgungsstreckung

Wollen Sie trotz Disagio eine 100 %ige Auszahlung, so ist eine Tilgungsstreckung möglich. Bei 6 %igem Disagio bekommen Sie den Darlehensbetrag voll ausbezahlt, müssen jedoch 106 % des Darlehens zurückbezahlen. Die monatlichen Zins- und Tilgungsbeträge bleiben gleich, die Laufzeit des Darlehens verlängert sich jedoch entsprechend. Wird keine Tilgungsstreckung gewährt oder in Anspruch genommen, so ist der effektive Darlehensbetrag um das Disagio zu erhöhen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Jedem Eigentümer von Immobilienbesitz entstehen laufend gewisse Kosten, die mit dem Betrieb und der Nutzung des Grundbesitzes zusammenhängen.

Bei den in den Finanzierungsvorschlägen angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Erfahrungswerte.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten dienen der Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums; sie werden in sogenannten Rücklagenfonds angesammelt und dienen bei dem Einfamilienbaus im wesentlichen zur Instandhaltung und einer eventuellen Restauration der Außenfassaden. Bei unseren Berechnungsbeispielen haben wir einen Erfahrungswert von DM 2,- pro Quadratmeter und Jahr in Ansatz gebracht. Bei den Eigentumswohnungen haben wir DM 4,- pro Quadratmeter Wohnfläche zugrundegelegt. Notwendige Reparaturen oder Modernisierungsarbeiten am Sondereigentum (Einfamilienbaus) einschließlich Fenster und Haustüre und Dach sind vom Eigentümer auf eigene Kosten, bei den Eigentumswohnungen entsprechend den Miteigentumsanteilen, durchzuführen. Konkrete Ausführungen hierzu sind in der Teilungserklärung enthalten.

Betriebskosten

Diese Kosten umfassen in erster Linie Aufwendungen, die mit dem Grundbesitz zusammenhängen, z. B. Haftpflicht- und Feuerversicherung, Straßenreinigung, Kaminfeger, Müllabfuhr, Entwässerung und Grundsteuer. Sie werden vom Verwalter im Rahmen eines Wirtschaftsplanes jährlich neu festgelegt. Nach den heutigen Erfahrungswerten liegen sie bei jährlich DM 6,- pro Quadratmeter Wohnfläche. Die verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom und Wasser werden auf den jeweiligen Bewohner separat umgelegt und sind daher in den vorgenannten Betriebskosten nicht enthalten.

Verwaltergebühr

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schreibt vor, daß ein Verwalter bestellt werden muß. Dieser kann auf maximal 5 Jahre gewählt werden. Der Umfang seiner Tätigkeit und die Bezahlung wird im Verwaltervertrag geregelt. Der heute übliche Satz für das Verwalterhonorar liegt bei DM 342,- inkl. Mwst. jährlich. Von der Verkäuferseite wurde bewußt darauf verzichtet, bereits heute einen Verwalter zu bestellen. In Anbetracht des bestehenden Denkmalschutzes empfiehlt sich die Verwaltung einer erfahrenen Gesellschaft zu übertragen. Die Erwerber werden im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung nach Vorstellung der in Betracht kommenden Gesellschaften die Wahl des Verwalters selbst vorzunehmen.

Außerplanmäßige Tilgung

Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist durch die Erhöhung des Tilgungssatzes von z. B. 1 % auf 3 % oder durch eine außerplanmäßige Tilgung möglich. Die Laufzeit verringert sich dadurch entsprechend, vorausgesetzt, daß Sie einen variablen Zinssatz vereinbart haben bzw. nach Ablauf der Festschreibungsfrist.

Variabler Zins

Der Zins paßt sich dem jeweiligen Kapitalmarktzins für Hypothekendarlehen an. Steigt oder fällt der Zins für Hypothekendarlehen, so erhöht bzw. ermäßigt sich Ihre Belastung.

Zinsfestschreibung

Die Zinsfestschreibung bedeutet, daß der Zinssatz über einen bestimmten Zeitraum fest vereinbart ist und sich somit Ihre Finanzierungsbelastungen nicht verändern. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraumes paßt sich der Zins dem jeweiligen Kapitalmarktzins für Hypothekendarlehen an.

Laufzeit

Die Verzinsung der Hypothekendarlehen erfolgt jeweils vom Restkapital. Dadurch wird der Zins im Laufe der Jahre immer geringer und die Tilgung entsprechend höher, da die Annuität (= Zins und Tilgung pro Jahr) bei Festzins gleich bleibt. Die Hypothekendarlehen sind je nach Konditionen bei der I. Hypothek nach ca. 27 - 30 Jahren und bei der II. Hypothek nach 20 - 25 Jahren zurückbezahlt. Das persönliche Darlehen, das gegebenenfalls bei einer Vollfinanzierung das fehlende Eigenkapital ersetzt, hat eine jährliche Tilgung in Höhe von ca. 5 - 9 % und ist somit nach 8 - 14 Jahren zurückbezahlt.

Bereitstellungszinsen

Wird das Hypothekendarlehen nach einer verbindlichen Darlehenszusage durch das Kreditinstitut nicht zum vereinbarten Termin abgerufen, können Bereitstellungszinsen anfallen. Um das zu vermeiden, vereinbaren Sie das Darlehen verbindlich erst zu dem Zeitpunkt, an dem Sie den genauen Zahlungstermin kennen. Es ist jedoch zweckmäßig, wenn Sie sich von Ihrem Kreditinstitut ein befristetes Finanzierungsangebot geben lassen.

WISSENSWERTES ÜBER DIE RECHTSFORM DES EIGENTUMS

Die Teilung der vorgenannten drei Großparzellen erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dieses Gesetz ist die rechtliche Grundlage jeder Wohnungseigentümergeinschaft; es regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander.

Zu unterscheiden ist das "Sondereigentum" an der Wohnung und der "Miteigentumsanteil" am Gemeinschaftseigentum sowie "Teileigentum" an Garagen und "Sondernutzungsrechte" an bestimmten Grundstücksflächen.

Das "Sondereigentum" bezieht sich auf alle zur Wohnung bzw. zum Haus gehörenden Räume, also alles, was in der Wohnung bzw. im Haus vorhanden ist, mit Ausnahme der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Anlagen, ist Eigentum des betreffenden Wohnungs- bzw. Gebäudeinhabers. Dazu gehören auch alle eingebauten Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Spülen, Herde und Öfen, Etagenheizungen, Wasch- und Badeeinrichtungen oder Einbauschränke.

Der "Miteigentumsanteil" an dem gemeinschaftlichen Eigentum umfaßt außerhalb der eigenen Räume, also Grund und Boden, Grundmauern, Außenmauern, tragende Wände, das Dach sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen.

"Sondernutzungsrechte" werden hier für die den Gebäuden zugeordneten Grundstücksflächen gebildet. Dadurch hat der jeweilige Eigentümer das Recht, seinen Grundstücksanteil auf Dauer als Hausgarten selbst zu nutzen. Bei den Gebäuden Germaniastraße 14/16 wird das Grundstück gemeinsam genutzt.

Das Wohnungseigentum erhält wie jedes andere Grundeigentum ein eigenes Grundbuchblatt. Der Eigentümer kann über sein Eigentum verfügen, also verkaufen, verschenken, vererben, vermieten und beleihen. Jeder Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer ist Mitglied der jeweiligen Eigentümergemeinschaft. Das Verwaltungsorgan ist die Wohnungseigentümersammlung, die mindestens einmal jährlich vom Verwalter einberufen wird und in der jeder Eigentümer Sitz und Stimme hat. Ein von den Wohnungseigentümern bestimmter Verwalter verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum. Um den individuellen Bedürfnissen der einzelnen Eigentümer entgegen zu kommen, wurden kleine Untergemeinschaften vorgesehen.

Die Unterhaltung des Eigentums wird in der Weise geregelt, daß jeder Eigentümer das Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Hauses selbst instand hält. Lediglich bei den Reibenhäusern Bahnhofstraße 126 bis 136 wird die Außenfassade gemeinschaftlich unterhalten.

STEUERLICHE VORTEILE

Sonderabschreibung nach § 7 b EStG

Jede natürliche Person kann einmal beim Erwerb eines 1- bis 2-Familien-Hauses oder einer Eigentumswohnung diese Vergünstigung in Anspruch nehmen. Bei Eigentumswohnungen können bis zu einem Höchstbetrag von DM 200.000,- 8 Jahre lang 5 % vom Gebäudewert (d. b. Kaufpreis abzüglich anteiliges Grundstück) steuermindernd abgesetzt werden. Darüber hinaus wird im Regelfall noch eine Steuerermäßigung für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von je DM 600,- gewährt.

Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG

Diese Abschreibung ist alternativ bei Vermietung zur 7 b-Abschreibung möglich. Hiernach können 50 Jahre lang 2 % vom Gebäudewert steuermindernd abgesetzt werden. Im Gegensatz zur 7 b-Abschreibung bestehen hier keine Objekt- oder Höchstbetragsbeschränkungen.

Verlust aus Vermietung und Verpachtung

Ein Käufer, der die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnt, kann sämtliche laufenden Aufwendungen wie Zinsen, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten unter Anrechnung der Mieteinnahmen unbeschränkt von seinem zu versteuernden Einkommen absetzen und zwar jeweils in dem Jahr, in welchem die Kosten bei ihm abfließen.

Sonderabschreibungen nach § 82 i EStDV — siehe hierzu beiliegendes Informationsblatt. (Gilt nicht für die Gebäude Germaniastraße 14/16.)

Vor der Beurkundung des Kaufvertrages erbalten Sie die zum Kauf und der Finanzierung erforderlichen Unterlagen einschließlich Aufteilungspläne und Teilungserklärung. Ihr zukünftiges Eigentum ist durch Numerierung kenntlich gemacht. In der Teilungserklärung werden die Begriffe "Sondereigentum", "Miteigentumsanteil", "Teileigentum" und "Sondernutzungsrecht" genau abgegrenzt. Sie regelt in Ergänzung des Wohnungseigentums auch alle sich hier ergebenden Besonderheiten hinsichtlich Nutzung, Instandhaltung und Instandsetzung des Eigentums.

MIETERKÜNDIGUNGSSCHUTZ

Für den Fall, daß Sie Ihre jetzige Wohnung nicht kaufen wollen, haben Sie einen befristeten Kündigungsschutz.

Mit Abschluß des Kaufvertrages tritt der Käufer kraft Gesetz als Vermieter in das bestehende Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten ein, wobei das Datum des wirtschaftlichen Übergangs maßgebend ist.

Wenn er die Wohnung selbst nutzen will, muß er beachten, daß der Mieter nach derzeitiger Rechtslage einen Kündigungsschutz von 3 Jahren gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB hat. Hinzu kommt die allgemeine gesetzliche Kündigungsfrist nach § 565 Abs. 2 BGB; diese Frist richtet sich nach der Dauer des bestehenden Mietverhältnisses und kann zwischen 3 und 12 Monaten liegen. Eine Kündigung ist nur möglich, wenn der Käufer einen berechtigten Eigenbedarf nachweisen kann.

Der Käufer kann erst dann eine Kündigung aussprechen, wenn er im rechtlichen Sinne Eigentümer der Wohnung ist, d.h., wenn die Umschreibung auf ihn im Grundbuch erfolgt ist.

ERLAUTERUNG ZUR MIETE****

Die Grundlage der Miete ist die nach DIN 283 ermittelte tatsächliche Wohnfläche. Sofern sich diese gegenüber der bisherigen Basis verändert hat, ist eine entsprechende Erhöhung möglich.

Sollte die derzeitige Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, hat der Käufer darüber hinaus die Möglichkeit, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

