

## BETREUTES WOHNEN





## **BEGRIFFSDEFINITION**

GRUNDSÄTZLICH HANDELT ES SICH BEIM  
„BETREUTEN WOHNEN“

um barrierefreie Wohnungen, die angemietet oder gekauft werden können und deren Miet-/Kaufvertrag zur Abnahme allgemeiner Betreuungsleistungen wie Notrufdienst, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) des Betriebsträgers verpflichtet.

Die Wohnungen entsprechen in Ausstattung, Lage und Schnitt den Bedürfnissen älterer Menschen.

Bei Bedarf können entsprechende Wahl- bzw. Service-Leistungen (z.B. Pflegeleistungen, Betreuungsleistungen) zusätzlich abgerufen werden. In Miet-, Pflege- und/oder Betreuungsverträgen sind die jeweiligen Leistungsansprüche geregelt.

## **SELBSTÄNDIG LEBEN BIS INS HOHE ALTER**

Betreutes Wohnen bedeutet, bis ins hohe Alter hinein selbständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Am besten mit dem Service, den Sie sich wünschen und dort wo Sie zu Hause sind. In Form einer Eigentumswohnung im Rahmen unseres zukunftsweisenden Konzeptes haben Sie die Sicherheit einer bestmöglichen Versorgung, was Pflege und Dienstleistungen aller Art betrifft, wenn Sie diese benötigen.

Entscheiden Sie sich jetzt für den Kauf einer Eigentumswohnung im Betreuten Wohnen „Zur Wacht“ in Viechtach. Auch wenn Sie oder Ihre Angehörigen beabsichtigen, diese Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu nutzen. Wir vermieten Ihr Eigentum so lange, bis Sie selbst einziehen wollen. Sichern Sie sich frühzeitig diesen ausgezeichneten Standort.



## VIECHTACH - EIN STANDORT MIT LEBENSQUALITÄT



Der staatlich anerkannte Luftkurort Viechtach (450m ü. NN) gehört zu den beliebtesten Ferienorten des Bayerischen Waldes.

An einer Talschleife des Schwarzen Regen reizvoll gelegen, zeichnet sich die Stadt auch durch das mildeste Frühjahrs- und Herbstklima des Waldlandes aus, hervorgerufen durch zwei Hauptkämme des Bayerischen Waldes, die sich im Norden und Süden aufbauen. Viechtach mit seiner Umgebung wird das „grüne Herz des Bayerischen Waldes“ genannt.

Nebelfreie Lage und geringe Bewölkungstunden haben das Institut für angewandte Geodäsie bewogen, nahe bei Viechtach eine Satelliten-Beobachtungsstation einzurichten. Mit dem Logo bestehend aus „Großem Pfahl“ und „Schwarzem Regen“ bezeugt Viechtach, dass man bestrebt ist, „Urlaub im Einklang mit der Natur“ möglich zu machen.

Die Wohngemeinschaft befindet sich am Rande des Ortskerns von Viechtach. Eine optimale Nahversorgung ist somit gewährleistet

In der Stadt Viechtach leben 8.704 Menschen. Bei einer Quote von 0,7 % für den Bedarf eines Pflegeplatzes errechnet sich örtlich somit bereits ein Bedarf von 61 Pflegeplätzen



vom Objektstandort bis zum Stadtplatz nur ca. 300m

Zusätzlich zum Fehlen alternativer altersgerechter Wohnplätze in der Stadt sind auch in der näheren Umgebung diese nur bedingt vorhanden. Für Investoren ist somit die Voraussetzung einer guten Belegungsquote für die Zukunft geschaffen.



## PROJEKTbeschreibung



## ARCHITEKTUR

Die Planung und Bauüberwachung führen wir selbst aus (Architekturbüro Architekten+Ingenieure Weber). Unsere Erfahrungen aus zahlreichen Projekten vergleichbarer Größenordnung bilden die Grundlage für ein zukunftsweisendes Objekt.

Ein barrierefreier und energieeffizienter Massivbau (Ziegel) ist die Voraussetzung für einen effektiven und kostengünstigen Betrieb des betreuten Wohnens. Aus diesem Grund planen wir die Umsetzung eines KfW-55 Hauses, was bedeutet, dass die gesetzlichen Anforderungen für einen Neubau nach der Energieeinsparverordnung (ENEV) um 45% unterschritten werden.

Wir legen außerdem großen Wert auf eine Gestaltung, die Wärme vermittelt. Durch entsprechende Licht- und Farbgestaltung sowie Materialauswahl versuchen wir eine bestmögliche Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.

## KFW 55

Durch die Umsetzung als KfW 55 Gebäude haben Sie neben einem voraussichtlichen Zuschuss in Höhe von 5000 € auch die Möglichkeit auf einen vergünstigten Kredit bis 100 000 € über die KfW Bank. Bitte lassen Sie sich hierzu von Ihrer finanzierenden Bank beraten, um die Möglichkeiten dieser Vorteile in vollem Umfang ausnützen zu können.

### PROJEKTbeschreibung

Das Gebäude wird nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei errichtet. Zusätzlich ermöglicht der vollständig barrierefreie Ausbau der Außenanlagen neben dem Innenbereich auch im Außenbereich einen rollstuhlgerechten Zugang.



ANSICHT NORDWESTEN

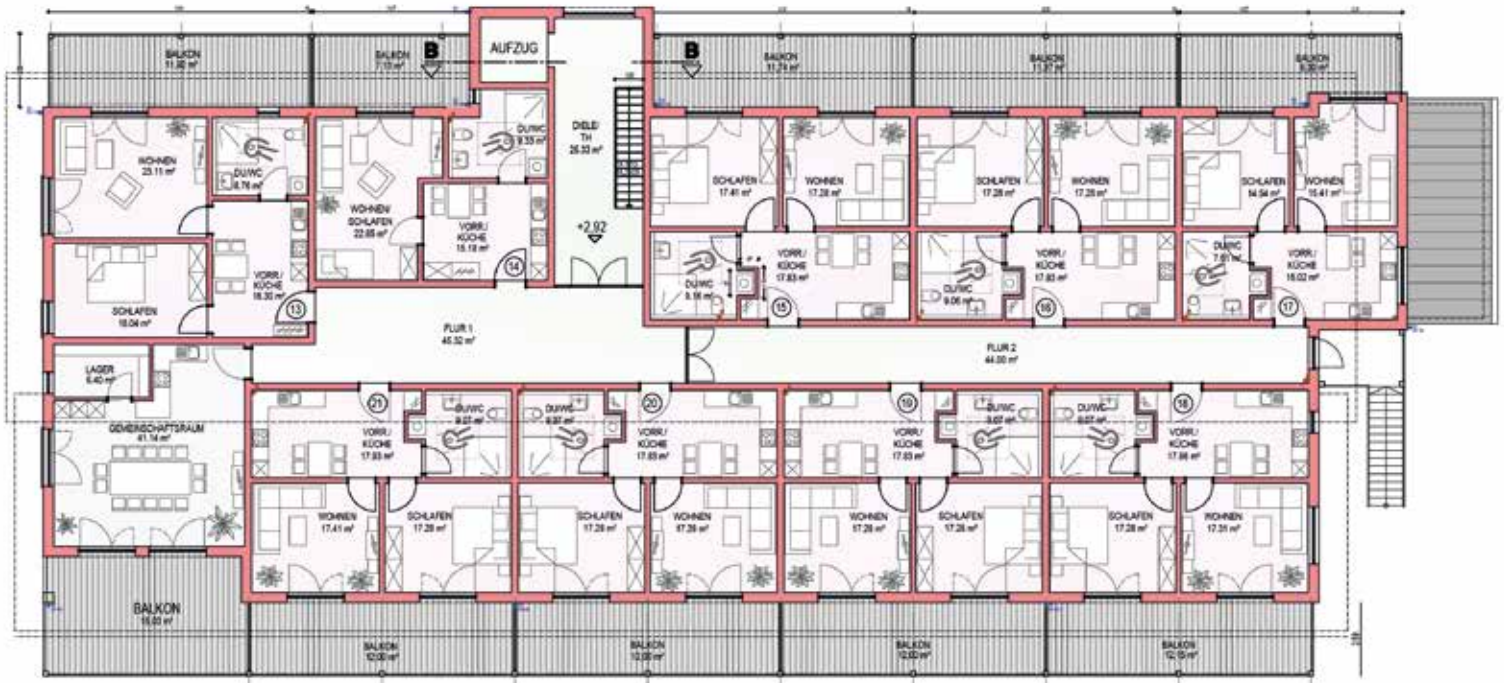


ANSICHT SÜDOSTEN



ANSICHT NORDOSTEN

## PROJEKTbeschreibung



## GRUNDRISS BETREUTES WOHNEN IM OBERGESCHOß

### WOHNEINHEIT (am Beispiel Nr. 19, 20)

2 Zimmer (je 17,28 m <sup>2</sup> )	34,56 m <sup>2</sup>
Bad	9,06 m <sup>2</sup>
Vorraum/Küche	17,84 m <sup>2</sup>
Gesamt	61,46 m <sup>2</sup>
Balkon (23m <sup>2</sup> / 2)	11,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>72,96 m<sup>2</sup></b>

Bei der Umsetzung werden nur ausgewählte Materialien verwendet. Details hierzu entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Grundsätzlich gilt für das gesamte Objekt eine 5-jährige Garantie der Vertragspartner. Somit können wir sicherstellen, dass für den Fall von verdeckten Mängeln diese durch den Vertragspartner kostenlos beseitigt werden.

Die großzügig gestalteten Wohnungen bieten jedem Bewohner ausreichend Platz und können je nach Bedarf individuell gestaltet werden.

Jede Wohneinheit verfügt außerdem über mehrere Notrufschalter um bei Bedarf Hilfe zu rufen. Durch die 24 h Rufbereitschaft können wir sicherstellen, dass diese Sie auch schnellstmöglich erreicht.



Jede Wohneinheit ist mit Telefonanschluss, Fernsehanschluss und ausreichend Steckdosen ausgestattet.

Das Bad wird selbstverständlich barrierefrei hergestellt nach DIN 18040 Teil 2 und verfügt über eine eigene Entlüftung.





## EINE INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT

### DIE IDEALE INVESTITION

gibt es so einfach gesagt sicher nicht, da sie von Mensch zu Mensch unterschiedlich beurteilt wird. Grundsätzlich gilt, um von einer guten Investition reden zu können, sollten bei einer Investition alle Erwartungen des Investors erfüllt werden. Bei den meisten Investitionen, vor allem auch im Immobilien-Bereich, ist jedoch ein fundiertes Fachwissen nötig und so kommt es oft zu unerfüllten Erwartungen.

Die Weber Grundstücks GmbH verpflichtet sich aus diesem Grund, nur ausgewiesene Fachleute zu beauftragen und schafft die Möglichkeit, Ihnen mit einem Gesamtpaket und einem fachlich kompetenten Ansprechpartner bei allen Fragen und Anliegen zur Seite zu stehen und einen gesicherten Ablauf zu garantieren.



### MIT WEITBLICK INVESTIEREN

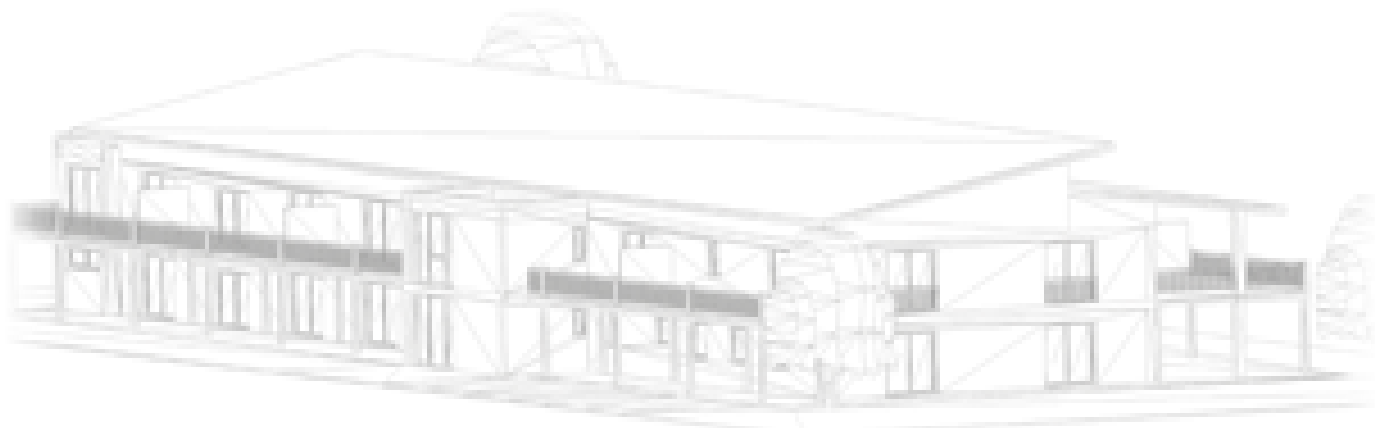
Geldanlagen in Sachwerte sind stabiler als Papiergeld. Selbst in Krisenzeiten bewähren sich Immobilien als stabile Geldanlage.

So schaffen Sie sich mit einer Wohneinheit eine vermögenserhaltende Lebensvorsorge, kombiniert mit bevorzugtem Belegungsrecht.

Investieren Sie in die Sicherheit eines 25-jährigen Mietvertragsverhältnisses, ohne dass Sie sich um Mieterwechsel oder sonstige Verpflichtungen kümmern müssen.

Profitieren Sie von der kompletten Verwaltung durch die Weber Verwaltungs GmbH z.B. durch pünktliche Zahlungseingänge.

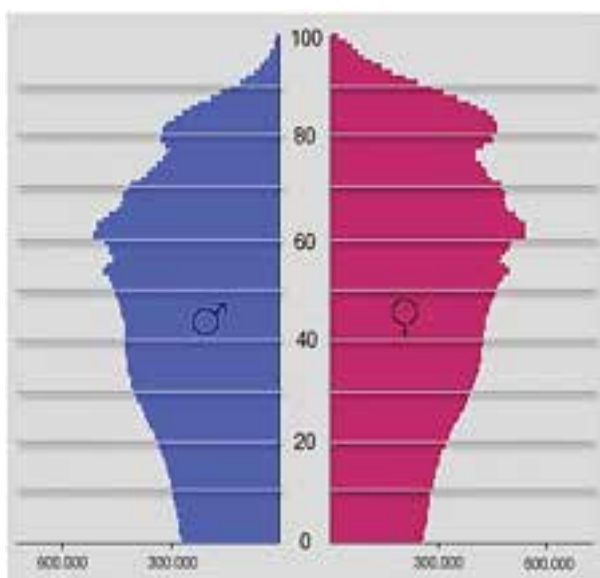
Nutzen Sie Ihr Stimmrecht in der jährlichen Eigentümerversammlung und helfen Sie uns, unser gemeinsames Projekt jedes Jahr ein Stück zu verbessern.



## EINE INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT

HEUTE WICHTIGER DENN JE  
ist eine gute Vorsorge für das Alter. Steigende Lebenshaltungskosten und nur bedingt angepasste Rentenerhöhungen führen zunehmend zu vermehrter Altersarmut. Zusammen mit der Weber Grundstücks GmbH beugen Sie diesem Prozess durch eine inflationsgeschützte Anlage vor.

## ALTERSPYRAMIDE PROGNOSE 2050



Unsere Gesellschaft durchläuft bereits jetzt einen Wandel der Generationen. Die demografische Entwicklung weist auf einen tiefgreifenden Strukturwandel hin. „Wohnortnahe Versorgung“ wird in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen. Wichtig ist, dass wir heute schon aktiv an dem Miteinander der Zukunft gemeinsam bauen.

Mit einer Investition in eine Wohneinheit des betreuten Wohnens der Weber Grundstücks GmbH sorgen Sie heute schon aktiv für Morgen vor.

## EINE INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT

### BEISPIELRECHNUNG FÜR MONATLICHE KOSTEN EINES BEWOHNER IM BETREUTEN WOHNEN:

Monatliche Miete bei 47,74 qm Zimmer	370,00 €
Nebenkostenvorauszahlung (Strom, Wasser, Telefon, Reinigung, Haus- meister, Verwaltung usw. Eine genaue Abrechnung erfolgt am Jahresanfang des darauf folgenden Jahres.)	105,00 €
Betreuungsvertrag/ Grundleistung	70,00 €
Monatliche Basis-Gesamtkosten <small>Angaben auf Basis eines Referenzobjektes</small>	545,00 €

Zuzüglich Ihrer eventuell nötigen Wahl-  
leistungen nach Ihrem Bedarf und dem  
Leistungskatalog des Betriebsträgers.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Wohneinheit sein, fallen selbstverständlich keine Mietkosten an. Nebenkosten sowie 70 € für die Grundleistungen des Betreuungsvertrages werden natürlich trotzdem fällig.

Der große Vorteil eines betreuten Wohnens liegt jedoch darin, dass Sie selbst bestimmen, welche Zusatzleistungen Sie zu Ihrem gewohnten Alltag benötigen. Somit haben Sie hierüber auch die volle Kostenkontrolle.



LAGEPLAN SENIOREN-WOHNEN „ZUR WACHT“

### GEMEINSCHAFTSRAUM

Im Obergeschoss entsteht auf einer Fläche von 41,14 qm ein Gemeinschaftsraum (Nr. 22) zur vielseitigen Nutzung.

## DETAILINFORMATIONEN

Der Bebauungsplan „Auf der Wacht Ost“ der Stadt Viechtach erklärt das Grundstück zu einem allgemeinen Wohngebiet, regelt alle für den Bau notwendigen Eckdaten und ermöglicht somit die problemlose Errichtung des betreuten Wohnens.

Ausgenommen von Grundpfandrechten für die Bauträgerzwischenfinanzierung ist das Grundstück lastenfrei. Dieses Grundpfandrecht wird im Laufe der Kaufvertragsabwicklung wieder gelöscht. Mit der Annahme des Kaufvertragsangebots für das Grundstück vom 21.01.2016 mit der Grundstücksbesitzerin ging das Vertragsgrundstück an die Weber Grundstücks GmbH über.

Die Wohneinheiten sowie die Gemeinschaftsflächen sind bereits durch einen Vorvertrag (Generalmietvertrag) für 25 Jahre vermietet und mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren belegt.

Für den Betrieb des Gesamtprojektes konnte mit dem Bayerischen Roten Kreuz Kreisverband Regen ein kompetenter und erfahrener Kooperationspartner gewonnen werden. Die Zukunftssicherheit eines stabilen Betriebsverhältnisses kann somit angenommen werden, da das BRK (Bayerisches Rotes Kreuz) eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist.

### SONDEREIGENTUMSEINHEIT

Durch eine Teilungserklärung wird nach § 8 des Wohneigentumsgesetzes das Gebäude in 22 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt (9 Wohnungen des betreuten Wohnens.)

Für jede Einheit wird im Grundbuchamt ein eigenes Grundbuchblatt erstellt.

Die Gemeinschaftsflächen (ausgenommen der Gemeinschaftsraum im OG) befinden sich im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer entsprechend der Teilungserklärung. Ein Wiederverkauf, Schenkung oder Vererbung einer Wohneinheit ist somit durch den Eigentümer jederzeit möglich.

Die Teilungsurkunde enthält auch die Gemeinschaftsordnung. In dieser wird unter anderem die Zugehörigkeit von Sonder- und Gemeinschaftseigentum geregelt.

Außerdem ist hier die Zweckbestimmung des Gebäudes fest geregelt.

Die Gemeinschaftsordnung regelt auch wie die Eigentümerversammlung stattzufinden hat. Grundsätzlich einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung vor Ort statt. In der ersten Eigentümerversammlung muss zudem ein Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG gebildet werden. Dieser muss mindestens aus 3 Mitgliedern bestehen.

Alle Verträge wie z. B. Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Bauträgerkaufvertrag, Muster-Mietvertrag, Muster-Betreuungsvertrag, Baugenehmigung, Dachnutzungsvertrag etc. finden Sie in unserer Verkaufsmappe, die Sie vor dem Notartermin erhalten. Somit sind für Sie die zukünftigen Rechtsbeziehungen unter den Eigentümern, gegenüber z.B. dem Verwalter, Mieter etc. einfach nachvollziehbar.

Die Kosten für diese Urkunden trägt die Weber Grundstücks GmbH.

### EIGENNUTZUNG

#### BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT

Wenn Sie eine Wohneinheit gekauft haben, steht es Ihnen natürlich frei, diese selbst zu belegen. Hierbei sind jedoch folgende Vorgehensweisen zu berücksichtigen, um den reibungslosen Ablauf in dem betreuten Wohnen nicht zu gefährden.

- Sollten Sie planen, nach dem Bauende die Wohneinheit selbst nutzen zu wollen, müssen Sie dies bereits bei Vertragsabschluss anzeigen um sicherzustellen, dass Sie Ihre eigene Wohnung beziehen können. In diesem Fall ruht der Mietvertrag. Auf jeden Fall muss bei Eigennutzung der Wohneinheit der Betreuungsvertrag (Grundleistung) abgeschlossen werden.

- Bei dem Anzeigen einer Eigennutzung nach Bauende und voller Belegung der Wohneinheiten kann eine Eigennutzung nur erfolgen, wenn eine Wohneinheit auch frei ist.

## DETAILINFORMATIONEN

Die Eigennutzung müssen Sie beim Mieter und/oder der Hausverwaltung anzeigen und als Eigentümer kommen Sie an ranghöchstmögliche Stelle der Warteliste. Dies kann auch bedeuten, dass Sie nicht sofort in der Wohneinheit untergebracht werden können, die Sie besitzen. Eine Kündigung des Mietvertrages für Eigenbedarf ist nicht möglich, stattdessen ruht er, wenn Sie in Ihrer eigenen Wohnung untergebracht sind.

In beiden Fällen treten Sie nach Beendigung der Eigennutzung wieder in den Mietvertrag nach 3-monatiger Anzeigefrist ein.

Das betreute Wohnen in Viechtach ist als ein Zuhause fürs Alter gedacht. Deswegen ist es nicht möglich, den Mietvertrag mit Mietern aufgrund des Bedarfs der Eigennutzung zu kündigen. Diese Verpflichtung der einzelnen Eigentümer zur Vermietung an nur einen Generalmieter ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt.

Das BRK Kreisverband Regen wird Ihnen in diesem Fall jedoch mit Rat und Tat zur Seite stehen, um eine schnellstmögliche Lösung für Sie zu finden. Eine schnelle Alternative bei Vollbelegung wäre z. B. die Belegung einer freien Wohneinheit in einer anderen Einrichtung des BRK Kreisverband Regen.

Die Wohneinheiten werden in der Reihenfolge des Anzeigens des bevorzugten Belegungsrechts vergeben.

## BAUBEGINN UND BAUENDE

Als Baubeginn wird Frühsommer 2016 angestrebt. Bauende ist für Sommer 2017 geplant.

## MIETZAHLUNG

Unser Hauptaugenmerk liegt darauf, ein stabil funktionierendes betreutes Wohnen zu gründen. Aus diesem Grund wird die Miete belegungsabhängig auf alle 9 Wohneinheiten zu gleichen Teilen verteilt. Bei jeder weiteren vermieteten oder genutzten Wohneinheit erhöht sich der Mietbetrag um 100 % der Kaltmiete der vermieteten Wohneinheit. So gibt es im Gegensatz zu vielen anderen betreuten Wohnanlagen eine Teil-Mietzusicherung auch bei Nicht-Belegung der eigenen Wohneinheit.

Diese Regelung betrifft alle Eigentümer zu gleichen Teilen. Eine spezielle Ausgleichsverpflichtung wird vereinbart.

## PROJEKTBETEILIGUNG

Wenn Sie sich entschlossen haben, ein Teil des betreuten Wohnens „Zur Wacht“ in 94234 Viechtach zu werden, schließen Sie einen notariellen Bauträgerkaufvertrag mit dem Bauträger, Weber Grundstücks GmbH, Allersdorf 50, 94262 Kollnburg, HRB 4268, Geschäftsführender Gesellschafter Dipl.-Ing. (FH) Johannes Weber, Handelsregister Amtsgericht Deggendorf, ab.

In diesem Kaufvertrag wird der Kaufpreis aufgeschlüsselt und festgelegt für die schlüsselfertige Herstellung des Objekts. Enthalten sind alle Bau- und Nebenkosten, Grundstückskosten, Vermessungskosten, Versorgungs- und Abwasseranlagen, Erschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge, Anschlusskosten für Ver- und Entsorgungsleitungen.

## DETAILINFORMATIONEN

Der Vertrag wird von der Weber Grundstücks GmbH gegengezeichnet. Dieser Kaufvertrag ist bindend und beinhaltet eine Bauverpflichtung der Weber Grundstücks GmbH.

Sie verpflichten sich im Gegenzug, den Kaufpreis durch eine Bürgschaft oder eine Finanzierungszusage abzusichern. Dies ist notwendig, um das Projekt für alle Eigentümer nicht zu gefährden.

Für diesen notariellen Kaufvertrag fallen Notarkosten für die grundbuchmäßige Abwicklung in Höhe von ca. 1,5 % des Kaufpreises an, die der Käufer zu tragen hat. Diese Kosten sind z. B. abhängig von der gewählten Finanzierung, den Grundpfandrechten und der Eintragung der Auflassungsvormerkung etc.

Nicht enthalten im Kaufpreis ist die dann fällige Grunderwerbsteuer von 3,5 % des Kaufpreises sowie Kosten, bei Bedarf, für die Abnahme des Sondereigentums.

Insgesamt sind 9 Wohneinheiten des betreuten Wohnens geplant. Durch das WEG geregelt bildet jede Wohneinheit eine Sondereigentumseinheit.

Durch einen Mietvertrag geregelt sind 9 (Nr.13 bis Nr. 21) dieser Sondereigentumseinheiten nebst Gemeinschaftsflächen an den Generalmieter vermietet.

Die Laufzeit beträgt 25 Jahre, jedoch mit einer Verlängerungsoption von je 5 Jahren, sollte der Vertrag nicht gekündigt werden. Durch den Kaufvertrag gehen alle Rechte und Pflichten dieses Mietvertrages auf den neuen Eigentümer der Sonderwohneinheit über. Der Mietvertrag kann selbstverständlich vor der Unterzeichnung eingesehen und geprüft werden.

## BAULICHE ABNAHME

Im Kaufvertrag geregelt ist auch die Feststellung der Abnahmefähigkeit der Gemeinschaftsflächen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Diese ist bindend für jeden Eigentümer um eine fachlich verifizierte Abnahme für den Einzelnen sicherzustellen. Die hierfür entstehenden Kosten für jede Wohneinheit in Höhe von ca. 400 € Brutto trägt die Weber Grundstücks GmbH.

Zudem ist es möglich, den Sachverständigen für die Feststellung der Abnahmefähigkeit des jeweiligen Sondereigentums zu beauftragen. Dies ist nicht zwingend erforderlich und kann auch von jedem Eigentümer selbst vorgenommen werden. Sollten Sie dies dennoch in Anspruch nehmen wollen, erhalten Sie die Aufträge hierzu von der Weber Grundstücks GmbH. Bei Auftrag für die Abnahme des Sondereigentums entstehen zusätzlich Kosten in Höhe von 595 € Brutto je Wohneinheit wenn mehr als 8 Eigentümer sich für diesen Schritt entscheiden.

In einem gemeinsamen Termin wird der Sachverständige für Sie die Abnahmereife des Sondereigentums feststellen. Dieser Termin wird Ihnen mindestens 2 Wochen vorher mitgeteilt. Wird dieser Termin nicht wahrgenommen oder kein Bevollmächtigter beauftragt, so wird ein neuer Termin mit einer Ladungsfrist von 2 Wochen festgelegt. Nehmen Sie auch diesen Termin nicht wahr, so gilt nach schriftlicher Information die Abnahme als erfolgt.

Bei diesem Termin wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, um eventuelle Mängel festzuhalten. Bis zu diesem Zeitpunkt trägt die Weber Grundstücks GmbH das gesamte Bauherren- und Kostenrisiko. Mit Besitzübergang übernimmt der Käufer auch sämtliche Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, z.B. dem Miet- und Verwaltungsvertrag sowie allen weiteren zugehörigen Verträgen.

Mögliche Schäden in der Bauphase sind durch entsprechende Versicherungen abgedeckt. Die Kosten hierfür trägt die Weber Grundstücks GmbH.

## DETAILINFORMATIONEN

### FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

Die Fälligkeit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Bezahlung ist laut Kaufvertrag eine Finanzierungszusage Ihrer Bank innerhalb von 3 Wochen nach Vertragsabschluss an die Weber Grundstücks GmbH zu übergeben.

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

- 25 % nach Beginn der Erdarbeiten
- 28 % nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten
- 11,9 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie der Rohrinstallation der Heizungsanlage, der Sanitäranlagen, Elektroanlagen
- 7 % nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 9,1 % nach Innenputzarbeiten, ausgenommen Beiputzarbeiten, Estrich, Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 10,5 % nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten, nach Bezugsfertigkeit und gegen Besitzübergabe
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

Der zum Einbehalt gewährte Restbetrag von 5 % nach § 632 a BGB, wird zur Zahlung fällig, wenn das Objekt ohne wesentliche Mängel zum Zeitpunkt der Abnahme fertig gestellt ist.

Wenn der Verkäufer eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Objekts stellen kann, erhöht sich die erste Abschlagzahlung um 5 % auf 30 %.

Die Teilbeträge sind 10 Tage nach Erhalt des jeweiligen Baustandberichtes zu zahlen.

### INSTANDHALTUNG UND REPARATUREN

Grundsätzlich ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes verpflichtet. Aus diesem Grund wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Höhe wird in der ersten Eigentümerversammlung beschlossen. (Sinnvoll wären pro Wohneinheit ca. 240 € jährlich). Notwendige Reparaturen werden durch den Verwalter umgesetzt und in der jährlichen Eigentümerversammlung detailliert aufgeführt.

Nach Ablauf der Herstellergarantie (5 Jahre) ist somit eine solide Rücklage gebildet. Die Instandhaltungsrücklage wird erst nach dem 12. Monat fällig. So müssen die Eigentümer nicht in Vorleistung gehen.

Anfallende Kosten bei Übergabe des Objektes, werden von der Weber Grundstücks GmbH vorgestreckt und nach Beginn der Zahlung der Instandhaltungsrücklagen mit dem Hausgeldkonto verrechnet.

Die Höhe der Rücklage kann durch die Eigentümerversammlung geändert werden. Die Eigentümerversammlung findet jährlich, zum 1. mal um den Tag der Abnahme statt.

Schönheitsreparaturen, z. B. Malerarbeiten sind vom Mieter auf eigene Kosten zu tragen und in angemessenen Zeitabständen durchzuführen.

Der Mieter ist in diesem Zusammenhang auch für die Pflege der Außenanlagen sowie die Sicherstellung eines verkehrssicheren Zustandes auf seine Kosten verantwortlich (Winterdienst/Streupflicht).

## DETAILINFORMATIONEN

### VERWALTUNG

Um einen reibungslosen Ablauf der Verwaltung des Projektes zu gewährleisten, regelt die Teilungserklärung, dass die Firma Weber Verwaltungs GmbH, Allersdorf 26 in 94262 Kollnburg die Objektverwaltung übernimmt.

Die Benennung der Firma Weber Verwaltungs GmbH als Verwalter entlastet jeden Eigentümer vom Schriftverkehr und garantiert pünktlich eingehende Mietzahlungen. Des Weiteren ist der Verwalter zuständig für die Feststellung von Gewährleistungsmängeln des Gemeinschaftseigentums und deren Beseitigung, das Abhalten der Eigentümerversammlung, Abrechnungserstellung sowie die Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen usw.

Die Verwaltergebühr beträgt je Wohneinheit monatlich 25 € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Des Weiteren regelt der Verwalter die gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen für alle Wohneinheiten.

Grundsätzlich sind folgende Versicherungen vom Vermieter abzuschließen:

- Gebäudebrandversicherung
- Grundstückshaftpflichtversicherung
- Leitungswasser- und Sturmversicherung
- Elementarversicherung

Für diese Versicherungen werden von der Weber Grundstücks GmbH mehrere Vergleichsangebote für das gesamte Gebäude eingeholt. Bei der ersten Eigentümerversammlung wird dann die wirtschaftlichste Versicherung beauftragt.

In dem hoffentlich unwahrscheinlichen Fall einer ganzen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes sind die Vermieter verpflichtet, die Versicherungsleistungen zum Wiederaufbau zu verwenden.

Folgende Versicherungen schließt der Generalmieter/Betreiber für den Betrieb ab:

- Betriebshaftpflichtversicherung
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Inventarversicherung

### INSTANDHALTUNG UND REPARATUREN BETRIEBSKOSTEN

Zusätzlich zu den Versicherungen zählen zu den Betriebskosten:

- Heizkosten
- Stromkosten
- Wasserversorgung
- Hausmeister
- Schornsteinfeger
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sonstige Wartungskosten

Diese sind vom Endmieter nach BetrKV zu tragen.

Nicht enthalten sind, die Hausverwaltung und die Instandhaltungsrücklagen. Diese Kosten sind nach Eigentumsübergang zu tragen.

Außerdem vom Endmieter zu übernehmen sind die Kosten für Telefon/Notruf, Rundfunk und Fernsehprogrammen. Dieser übernimmt die Kosten soweit möglich direkt und nicht über die Hausverwaltung.

Die Betriebskosten werden durch einen Pauschalbetrag monatlich im Voraus bezahlt und am Jahresende mit den tatsächlichen Kosten verrechnet. Der Mieter überweist die übrigen Betriebs- und Mietkosten monatlich bis spätestens 5. des Monats, direkt an die Hausverwaltung.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, nach Eingang der Miete diese schnellstmöglich, spätestens bis 15. des Monats, an den jeweiligen Eigentümer weiter zu leiten.



## DETAILINFORMATIONEN

### BETREUUNGSVERTRAG

Bei Abschluss eines Kaufvertrages treten Sie zudem in einen bereits mit dem Pflegedienst BRK Kreisverband Regen geschlossenen Betreuungsvertrag ein. Die Kosten betragen für den ersten Bewohner 70€, für jeden weiteren Bewohner 25€ pro Monat.

### RISIKO UND SICHERHEITEN

Die größte Gefahr ist sicherlich ein Baustopp, aus welchen Gründen auch immer und/oder der Verlust des Mieters oder Betreibers.

Solchen Gefahren hoffen wir jedoch durch die besonnene Auswahl der Projektpartner, einer sorgfältigen Planung sowie der ausschließlichen Verpflichtung von Fachkräften vorbeugen zu können. Eine Garantie hierfür kann jedoch nicht übernommen werden.

Zusätzlich sind gegen äußere Einflüsse entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Des Weiteren wird mit allen beteiligten Unternehmen ein Vertrag nach VOB geschlossen.

Zusätzliche Kosten können im Verlauf der Jahre z. B. durch zukünftige Erschließungen entstehen. Dies sind z. B. Straßenerrichtungen, Beleuchtung, Kanalisation, Straßenverbesserung etc.

Nach Aussage der Stadt Viechtach sind jedoch für einen absehbaren Zeitraum keine solchen Maßnahmen geplant, da die Erschließungsstraße zusammen mit dem Objekt neu errichtet wird.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Immobilie immer wieder Kosten entstehen können. So sind z. B. auch zukünftige steuerliche Änderungen nicht absehbar.

### DACHNUTZUNGSVERTRAG

Bereits in die Planung mit einbezogen ist die Ausstattung des Gebäudes mit einer Photovoltaik-Anlage um das Gebäude zukünftig kostengünstig nur aus erneuerbarem Energiestrom zu versorgen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages treten Sie auch in einen Nutzungsvertrag für die Dachflächen, Leitungsführung sowie Teilflächen zur Unterbringung von Wechselrichtern und Zwischenspeichern durch die Weber Grundstücks GmbH ein. Durch den dadurch erzeugten Eigenstrom können die Betriebskosten des Gebäudes wesentlich gesenkt werden.



## **DETAILINFORMATIONEN**

### **WICHTIGER HINWEIS: (Haftungshinweis)**

Diese zusammenfassende Kurzdarstellung wurde mit Stand Januar 2016 nach bestem Wissen erstellt und soweit bekannt, wurden alle wesentlichen Umstände berücksichtigt.

Verantwortlich für dieses Dokument ist die Weber Grundstücks GmbH, Allersdorf 50, 94262 Kollnburg, HRB 4268, Geschäftsführender Gesellschafter: Dipl.-Ing. (FH) Johannes Weber, Handelsregister Amtsgericht Deggendorf.

Diese Zusammenfassung stellt keine Kaufberatung dar. Es handelt sich lediglich um eine zusammenfassende Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale.

In einem Beratungsgespräch werden Ihnen alle noch offenen Fragen beantwortet.

Entsprechend gilt, sollte sich ein Fehler eingeschlichen haben und Angaben in den Verträgen in Widerspruch zu dieser Zusammenfassung stehen, so gelten die Angaben aus den Verträgen. Technisch notwendige Änderungen behalten wir uns vor. Jede Verwertung dieses Druckwerkes, wie Vervielfältigung, Einspeicherung in einen automatisierten Datenbestand oder Veröffentlichung in jeglicher Form bedarf vorab der schriftlichen Zustimmung der Weber Grundstücks GmbH.

Wir haften nicht für Schäden materieller oder immaterieller Art, welche durch Nutzung oder Nichtnutzung der hier dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, es sei denn, es kann nachgewiesen werden, dass vorsätzlich grob fahrlässiges Verschulden oder Vorsatz vorliegt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Haftungsregeln.

## PROJEKTPARTNER

BRK KREISVERBAND REGEN



OSSERSTRASSE 2 • 94209 REGEN  
INFORMATION & BERATUNG:  
BRK-PFLEGEZENTRUM VIECHTACH  
FON: 09942 / 9414-0  
INFO@ASVIECHTACH.BRK.DE  
WWW.BRK-REGEN.DE

VORHABENSTRÄGER UND BAUHERR:



WEBER GRUNDSTÜCKS GMBH  
ALLERSDORF 50 • 94262 KOLLNBURG  
FON: 09929 / 903138  
SENIOREN@ARCH-ING-WEBER.DE

KOMMUNE:



STADT VIECHTACH  
MÖNCHSHOFSTRASSE 31 • 94234 VIECHTACH

OBJEKTPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG:



ARCHITEKTEN + INGENIEURE WEBER  
ALLERSDORF 26 • 94262 KOLLNBURG

ELEKTRO-PLANUNG:



ELEKTROTECHNIK BAIER  
SEDLHOF 9 • 94262 KOLLNBURG







## **SIE HABEN NOCH FRAGEN?**

Auf den vorliegenden Seiten haben wir versucht Ihnen einen Eindruck zu vermitteln, wie selbstbestimmtes Wohnen im Alter für jeden realisierbar wird.

Eine Investition in das betreute Senioren-Wohnen ist außer einer zukunftsorientierten Wertanlage vor allem ein Schritt in eine Zukunft zu finanzieller und sozialer Unabhängigkeit.

Sollten wir es geschafft haben, Ihr Interesse geweckt zu haben, neue Wege zu beschreiten, so nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf und einer unserer kompetenten Ansprechpartner wird Sie gerne ausführlich beraten, um alle Ihre Fragen zu beantworten.

## **KONTAKT:**

Weber Grundstücks GmbH  
Allersdorf 50  
94262 Kollnburg

Fon 09923 8416-0  
Fax 09923 8416-22

@: [senioren@arch-ing-weber.de](mailto:senioren@arch-ing-weber.de)  
Web: [www.weber-grundstuecks-gmbh.de](http://www.weber-grundstuecks-gmbh.de)

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Johannes Weber  
Handelsregister Amtsgericht Deggendorf - HRB 4268



