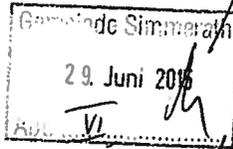


A2

bonafide Laufenstrasse 25 52156 Monschau

Gemeinde Simmerath  
Herr Förster  
Per Fax



Projektentwicklung  
Telefon 02472/8040401  
Telefax 02472/812033  
[schepers@bonafide-immobilien.de](mailto:schepers@bonafide-immobilien.de)

Monschau 26.06.15

Bebauungsplan 170 Heldter Weg

Sehr geehrter Herr Förster,

im Nachgang zur Bürgerversammlung am letzten Montag erlauben wir uns noch einmal nachstehend kurz die geplante Nutzung der zu errichtenden Immobilien zusammen zu fassen. Dabei weisen wir noch einmal darauf hin, dass wir nur über die Flächen von zwei der drei Investoren verfügen.

Strategie der bonafide Immobilien GmbH und der mit ihr kooperierenden Investoren bleibt es, für den Bau neuer Wohnungen nach Möglichkeit sogenannte Konversationsflächen zu nutzen, oder in erster Linie bestehende Immobilien einer neuen Nutzung zuzuführen.

Hierzu trägt die bonafide und ihre Investoren zum, Beispiel durch den Abriss von in die Jahre gekommenen Immobilien und deren Neuerrichtung an gleicher Stelle (zum Beispiel derzeit am Kirchplatz), aber auch durch die konsequente Vermarktung von Einfamilienhäusern, welche durch ihre meist älteren Bewohner aufgegeben werden, bei.

Allerdings eignen sich diesen Bauflächen, bzw. Immobilien nicht für die Schaffung von Wohnraum für alternative Wohnformen.

Wie bereits im Jahre 2013 im Zusammenhang mit der möglichen Bebauung der Erweiterungsfläche des Krankenhauses ausgeführt, existiert in Simmerath insbesondere eine Nachfrage für Wohngemeinschaften für ältere Menschen, Behinderte (hier insbesondere Rollstuhlfahrer) und auch pflegebedürftige Menschen, insbesondere aus dem Demenz Bereich.

Da diese Wohngruppen speziell ausgestattete Häuser benötigen, ist es nicht möglich die Ansprüche einer solchen Wohngruppe in bestehende Immobilien zu implementieren.

Anerkante Schlichtungsstelle gemäß § 2 GbSchlG. NRW gemäß Beschluß des Präsidenten des OLG Köln  
HRB Aachen 9108 Geschäftsführer Stefan Schepers und Oliver Domes  
DKB Deutsche Kreditbank AG Konto Nr. 1002644555 Bankleitzahl 12030000 IBAN DE30120300001002644555 BIC BYLADEM  
1001 USI-IdNr. DE 812425552 Steuer Nummer Fin. Aachen Kreis 20257810278

Besuchen Sie uns im Internet unter [www.bonafide-Immobilien.de](http://www.bonafide-Immobilien.de)

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche Sie auf unserer Internetseite und als Aushang in unserem Büro finden!

Es ist daher erforderlich ausnahmsweise neue Baulandflächen zu erschließen um solche Wohnformen zu ermöglichen. Die im Bereich Lohmühlenstraße von der Gemeinde erschlossenen Flächen scheiden aus verschiedenen Gründen aus, die wir bereits in der Vergangenheit mehrfach dargestellt haben, so dass wir uns hier nicht wiederholen möchten.

Neben solchen alternativen Wohngruppen sollen die Immobilien auch Familien, vorzugsweise mit Kindern, offen stehen um ein integriertes Wohnen zu ermöglichen.

Die Wohnformen sind in Form eines gemeinsamen Eigentums, oder auch in Form einer Mietgemeinschaft, möglich. Anbei finden Sie z.B. ein von uns im Jahre 2013 ausgearbeitetes Konzept für eine Alten WG auf Bruchteilbasis.

Rechtlich handelt es sich bei den Immobilien nicht um Einfamilienhäuser, sondern in der Regel um Mehrfamilienhäuser, wobei die Nutzungsart sich deutlich von den sonst üblichen Wohnungsgeschossbauten unterscheidet.

Der von uns vorgelegte städtebauliche Entwurf ist daher sowohl hinsichtlich der Grundstücksaufteilung, als auch hinsichtlich der Grundstücksausnutzung, sowie der Geschossigkeit ernst gemeint. Das spiegelt sich schon darin wieder, das wir diesen Entwurf zur Grundlage des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gemacht haben.

Um alle Wohnformen zu ermöglichen ist es erforderlich im Bebauungsplan sowohl eine Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, oder Dreispännern vorzusehen, wobei die Anzahl der Wohnungen pro Immobilie nur durch die festgesetzte Ausnutzung des Grundstückes (Geschossigkeit, bebaute Fläche), nicht aber durch eine Anzahl festgesetzt werden soll.

Da wir nicht wissen, ob der von uns derzeit gesehene Bedarf an alternativen Wohnformen auch noch in der Zukunft besteht ist dies auch aus wirtschaftlichen Gründen notwendig, damit die Immobilien ggf. später auch als „normale“ Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften genutzt werden können. Ansonsten wäre das Risiko für die Investoren viel zu hoch. Dies auch deshalb weil beabsichtigt ist einen großen Teil der geplanten Immobilien nicht zu veräußern sondern nur zu vermieten.

Gerne können Sie diese Informationen der Politik und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

bonafide Immobilien GmbH  
Schepers  
geschäftsführender Gesellschafter

Anerkante Schlichtungsstelle gemäß § 2 GbSchlG. NRW gemäß Beschluß des Präsidenten des OLG Köln  
HRB Aachen 9108 Geschäftsführer Stefan Schepers und Oliver Domes  
DKB Deutsche Kreditbank AG Konto Nr. 1002644555 Bankleitzahl 12030000 IBAN DE30120300001002644555 BIC BYLADEM  
1001 USI-IdNr. DE 812425552 Steuer Nummer Fin. Aachen Kreis 20257810278

Besuchen Sie uns im Internet unter [www.bonafide-Immobilien.de](http://www.bonafide-Immobilien.de)

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche Sie auf unserer Internetseite und als Aushang in unserem Büro finden!

## bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Simmerath

Die Idee zur Wohngemeinschaft stammt von einer älteren Mitbürgerin, welche nach dem Tode Ihres Mannes alleine in einem Nebenort von Simmerath in ihrem jetzt viel zu großen Einfamilienhaus wohnt. Die Kinder sind aus dem Haus, es ist still geworden. Die Zubereitung der täglichen Mahlzeiten, lange Spaziergänge (mit und ohne sinnvolle Gedanken) und die gelegentlichen, aber zu sporadischen Besuche der Kinder und Enkel, stellen die wesentlichen Elemente des Tagesablaufes dar. Auch wird das Leben von Zeit zu Zeit schon ein wenig beschwerlich und manchmal muss man für kleine Handreichungen professionelle Hilfe anfordern, die nicht ganz billig ist.

Schön wäre es, wenn man mit Anderen gemeinsam das Alter verbringen, sich gegenseitig helfen und gemeinsam das Leben wieder etwas „lauter“ gestalten könnte.

Die bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen bietet diese Möglichkeit.

In einem noch zu errichtenden neuen 8 Familienhaus im Hauptort Simmerath werden vier Wohnungen zu einer Wohngemeinschaft für ? ältere Menschen zusammen gefasst.

- Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer ( von ? m<sup>2</sup> bis m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad.
- Gemeinsam wird der Gemeinschaftsraum als Mittelpunkt des Lebens der Wohngemeinschaft und als Wohnzimmer genutzt.
- An den Gemeinschaftsraum schließt sich gleich die Terrasse und der Garten an.
- Eine kleine Bibliothek bietet Platz zum Rückzug, zur Muße oder für ein spannendes Schachspiel.
- Der Hobbykeller lädt zum basteln und werkeln ein.
- Für Pflege und medizinische Versorgung steht ein medizinisches Bad mit Badewanne zur Verfügung.
- Alle Zimmer haben einen Notruf, der im Notfall direkt mit der Notrufzentrale verbindet.
- Jedes Zimmer hat eigene Wasser- und Stromzähler. Der Verbrauch der Gemeinschaftsräume wird getrennt für alle Mitbewohner erfasst.
- Jedes Zimmer hat ein Telefon mit eigener Telefonnummer. Ein gemeinsames Faxgerät steht ebenso, wie ein ISDN / DSL Computer mit Internetanschluss zur Verfügung.
- Damit auch bei auftretender Demenz ein Umzug unnötig wird, wird für die Bewohner ein satellitengestütztes Ortungssystem vorgehalten. Ein an Demenz erkrankter Mitbewohner kann auf seinen, oder den Wunsch seiner Betreuer, eine Brosche mit seinem Namen und einem Chip erhalten, mit dem der Hausmeisterdienst ihn jederzeit wieder finden kann. Der Chip sendet Signale an einen Satelliten, die dann dem Hausmeisterdienst den Standort des Mitbewohners verraten. Verläuft man sich also, kann man schnell aufgefunden werden. Der Name und die Bezeichnung der

Wohngemeinschaft auf der Brosche ermöglichen es Mitbürgern und Ordnungskräften einem solchen Bewohner den Weg nach Hause zu zeigen, oder ihm zu helfen. Hierzu wird eine Vereinbarung mit der Polizei und den Hilfsorganisationen am Ort abgeschlossen, die auch die Kostenübernahme bei einer Hilfe für den Mitbewohner regelt. Damit kann auch ein Mitbewohner, der an Demenz erkrankt, sich frei bewegen.

Ein selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft ist das Ziel der bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen:

- Jeder Bewohner ist Bruchteils- Eigentümer seines Zimmers und Miteigentümer aller Gemeinschaftsräume. Er wird im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen.
- Die Gemeinschaft wird durch die bonafide Immobilien GmbH als Verwalter betreut und alle finanziellen Belange der Wohngemeinschaft (nicht der Bewohner!) werden von dieser als von den Miteigentümern beauftragte Verwaltung geregelt. Hierzu gehört die Ver- und Entsorgung, die Abrechnung mit den Versorgungsträgern, die Regelung aller Belange mit der Gemeinde und vieles mehr.
- Einmal im Monat kommen alle Miteigentümer zur Eigentümerversammlung zusammen und besprechen alle Punkte die sie für notwendig halten, regeln das tägliche Zusammenleben und beauftragen die Verwaltung mit der Ausführung der Beschlüsse der Gemeinschaft.
- Die Eigentümerversammlung tagt bereits vor Fertigstellung des Objektes und beschließt über die Gestaltung und Möblierung der Gemeinschaftsflächen.
- Weiterhin wählt die Eigentümergemeinschaft eine Hauswirtschaftskraft aus, die den Bewohnern in der Wohngemeinschaft zur Hand geht. Zur den Aufgaben der Hauswirtschaftskraft gehören:
  - Unterstützung der Bewohner beim Essenkochen und Erledigung der Hausarbeit.
  - Organisation und Unterstützung beim Wäschewaschen.
  - Hilfe und Organisation des Einkaufens für die Gemeinschaft.
  - Hilfe und Unterstützung von kranken Mitbewohnern, soweit keine medizinische Hilfe erforderlich ist.
- Organisation von Dienstleistungen für die Mitbewohner, soweit dies gewünscht wird wie z.B.
  - o med. Dienstleistungen (z.B. Fußpflege)
  - o Friseurbesuche
  - o Vorbereiten von kleinen Festen für einzelne Bewohner (z.B. bei runden Geburtstagen).
- Der bewährte Hausmeisterdienst der bonafide Immobilien GmbH hilft bei der Gartenpflege, sorgt für Eis- und Schneefreie Wege im Winter, kehrt Hof und Wege, gibt kleine Handreichungen wie z.B. beim Aufhängen von Bildern, und kümmert sich um die Sicherheit der Bewohner zu jeder Zeit.

## bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Simmerath

- Die **Miteigentümer wählen** gemeinsam einen ortsansässigen **Pflegedienst** aus, der den Mitbewohnern im Falle der Pflegebedürftigkeit Hilfe leistet und einen **medizinischen Notfalldienst 24 Stunden am Tag** über Rufbereitschaft garantiert. Mit diesem Pflegedienst schließt die Gemeinschaft eine entsprechende Vereinbarung auf Zeit ab.
- Die Gemeinschaft wird gemeinsam ein kleines **Auto** anschaffen, welches allen Miteigentümern für Ausflüge in die Umgebung zur Verfügung steht und welches vom Hausmeisterdienst gepflegt und von der Hauswirtschaftskraft verwaltet wird. Dadurch entfallen die teuren Kosten für ein eigenes Auto. Dieses Auto dient auch als Transportmittel für die Gemeinschaftsteinkäufe.
- Weiterhin beschließen die Miteigentümer darüber, welche **gemeinschaftlichen Veranstaltungen** organisiert, und im Gemeinschaftsraum durchgeführt werden sollen. Hierzu können z.B. gehören:
  - o Tumen
  - o Kochkurse
  - o Kammermusikabende
  - o Liederabende
  - o Musikunterricht
  - o Leseabende
  - o gemeinsame Ausflüge

Die Organisation der Veranstaltungen übernehmen einzelne, von der Gemeinschaft beauftragte, Miteigentümer mit Unterstützung der Hauswirtschaftskraft.

**Die finanzielle und vertragliche Seite** der bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen stellt sich wie folgt dar:

- Jeder Bewohner wird Bruchteils- **Eigentümer seines Zimmers** und **Miteigentümer der Gemeinschaftsflächen**. Damit ist gewährleistet, das die Bewohner in Ihrem Eigentum selbstbestimmt wohnen können, ohne von einem Vermieter abhängig zu sein.
- Die **Preise für die einzelnen Zimmer** entnehmen Sie bitte der beigefügten Preisliste. In diesen Preisen ist die **schlüsselfertige Erstellung** der gemeinschaftlichen Räume und der einzelnen Zimmer nebst allen dazu gehörigen Nebenleistungen enthalten. Sie als Miteigentümer zahlen den Kaufpreis nach Baufortschritt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (MABV) und sind während der Bauzeit entsprechend der umfangreichen gesetzlichen Regelungen abgesichert.
- Die **Finanzierung der Anteile erfolgt ohne Belastung der Immobilie**, so das bei Insolvenz eines einzelnen Eigentümers keine Bank Forderungen gegen die Immobilie geltend machen kann. Die **Teilungserklärung** ist so gefasst, das auch bei Ansprüchen Dritter gegen einzelne Miteigentümer die Immobilie, soweit gesetzlich zulässig, nicht angetastet werden kann. Die **bonafide Immobilien GmbH vertritt die Eigentümer** gegenüber allen möglichen Anspruchstellen und ist ggf. für die **Verteidigung der Gemeinschaft** verantwortlich.

## bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Simmerath

- Die **Finanzierung** kann durch Sie aus Eigenmitteln erfolgen oder teilweise durch eine Finanzierung über die wir gerne mit Ihnen sprechen.
- Jeder Miteigentümer zahlt ein **Hausgeld** als Vorauszahlung im Monat. Hierin sind folgende Kosten enthalten:
  - Alle Nebenkosten entsprechend der Nebenkostenberechnungsverordnung (siehe Anlage ?).
  - Die Kosten für die Hauswirtschaftskraft.
  - Die Kosten für den Hausmeisterdienst
  - Die Kosten für die Verwaltung
  - Die Kosten für den Notruf
  - Die Kosten für das Satellitensystem
  - Die Kosten für die Gemeinschaftsveranstaltungen
  - Die Kosten für den gemeinsamen Einkauf der Lebensmittel
  - Die Kosten für eine Rücklage für Reparaturen

Da das Hausgeld alle diese Leistungen umfasst, ist es natürlich höher als ein normales Hausgeld in einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Höhe des Hausgeldes wird von der bonafide Immobilien GmbH als Verwalter in einem **Wirtschaftsplan** berechnet und von den Miteigentümern nach Prüfung alle 6 Monate neu beschlossen.

**Das Hausgeld wird einmal jährlich** von der bonafide Immobilien GmbH **abgerechnet**.

Da alle Zimmer eigene Wasser- und Stromzähler haben, werden diese Kosten nach dem individuellen Verbrauch des einzelnen Miteigentümers abgerechnet.

Alle für die Gemeinschaft notwendigen Verträge schließt die bonafide Immobilien GmbH ab. Sie beschäftigt auch im Auftrag der Gemeinschaft und gegen Kostenerstattung durch die Gemeinschaft die Hauswirtschaftskraft und stellt den Hausmeister.

Die Anteile an der Wohngemeinschaft stellen ein so genanntes **Bruchteileigentum** an einer Immobilie dar. Das bedeutet, das jeder Miteigentümer der gesamten Immobilie ist. Jedem Miteigentümer wird ein ausschließliches Sondernutzungsrecht an seinem Zimmer eingeräumt.

Der Bruchteilsanteil ist **frei vererbbar**. Er kann **verkauft** werden. Kann, oder möchte ein Miteigentümer seinen Anteil nicht selbst nutzen, so kann er die Nutzung desselben (also auch seines Zimmers) **vermieten**, allerdings nur an einen neuen älteren Mitbewohner der Wohngemeinschaft. Zum Schutze der übrigen Miteigentümer bedarf der Verkauf oder die Vermietung eines Anteils/Zimmers der Zustimmung der bonafide Immobilien GmbH, die bei

bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Simmerath

dieser Zustimmung an die Beschlussfassung der Versammlung der Miteigentümer gebunden ist.

Alle diese Punkte und mehr sind in der als Anlage ? zu dieser Information beigefügten Teilungserklärung geregelt, an die alle Miteigentümer gebunden sind.

Die Vertragspartner sind folgende:

???

## Risiken

Wie auch bei Arzneimitteln gibt es bei Immobilien ggf. Risiken und Nebenwirkungen. Aus rechtlichen Gründen sind wir verpflichtet hier alle aus unserer Sicht denkbaren Risiken aufzuführen, gleich ob wir der Auffassung sind, dass diese bestehen, oder nicht:

Mit dem Erwerb einer Immobilie sind zahlreiche Risiken verbunden, deren Umfang hier nur teilweise dargestellt werden kann. **Bitte lassen Sie sich vor dem Kauf einer Immobilie immer von Ihrem Anwalt und Ihrem Steuerberater beraten.**

Mit dem Erwerb des Miteigentumsanteiles gehen Sie umfangreiche Verpflichtungen ein:

Zum einen übernehmen Sie Verpflichtungen im Rahmen des Notarvertrages (z.B. die Verpflichtung zur Bezahlung der Immobilie). Stellen Sie sicher, dass Sie über ausreichende Finanzmittel für den Erwerb des Miteigentumsanteiles verfügen.

Weiterhin ergeben sich aus dem Kauf von Immobilieneigentum steuerliche Auswirkungen. So schulden Sie der Gemeinde Simmerath als Wohnungseigentümer Grundsteuer deren Höhe zurzeit noch nicht genau berechnet werden kann. Gleichzeitig haben Sie die Möglichkeit, bei der Vermietung ggf. steuerliche Vorteile durch die Abschreibung der Bausubstanz und die Verrechnung der Aufwendungen für Ihren Anteil mit den Erträgen in Anspruch zu nehmen. Die an dieser Maßnahme beteiligten Gesellschaften übernehmen keine Haftung für ggf. von Ihnen gewünschte steuerliche Vorteile und weisen ausdrücklich darauf hin, dass alle Berechnungen in dieser Information ohne Gewähr abgegeben werden!

Hier nur einige Hinweise:

Gemäß § 2b des Einkommenssteuergesetzes ist es schädlich, Investitionen nur zu dem Zweck der Steuervermeidung vorzunehmen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist in der Regel eine langfristige Geldanlage, die der Vermehrung des Vermögens und der Einkünfte dient. Der Aspekt der Steuerersparnis hat bei der Konzipierung dieses Angebotes keine Rolle gespielt.

Durch die derzeitige Unsicherheit die von der Bundesregierung und dem Bundestag verbreitet wird, ist nicht abzusehen, wie in Zukunft Erträge aus Immobilien und deren Einkünfte besteuert werden. Wir können daher hier keine klaren Aussagen treffen.

In der Vergangenheit konnten Sie die Bausubstanz einer Eigentumswohnung mit 2% pro Jahr, bezogen auf die Aufwendungen für den Erwerb der Eigentumswohnung abschreiben und der

bonafide Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Simmerath

sich daraus ergebende Betrag verminderte Ihr zu versteuerndes Einkommen. Wir haben bisher keine Anzeichen, dass diese Regel durch die kommende Gesetzgebung geändert wird.

Ferner konnten Sie in der Vergangenheit alle Aufwendungen für eine vermietete Wohnung (z.B. Zinsen und Nebenkosten) gegen die Einkünfte aus der Wohnung aufrechnen, so dass nur ein eventuell verbleibender Überschuss aus den Einnahmen der Wohnung bei Ihrer Einkommenssteuer zu berücksichtigen war. Wir haben bisher keine Anzeichen, dass diese Regel durch die kommende Gesetzgebung geändert wird.

Immobilien sind eine langfristige Anlageform. Es kann in der Zukunft möglich sein, dass Sie den von Ihnen erworbenen Anteil zu einem höheren Preis ggf. aber auch nur zu einem deutlich niedrigeren Preis, als der von Ihnen ggf. beim Erwerb bezahlten Preis verkaufen können. Ob und zu welchem Preis Sie später einmal Ihren Anteil verkaufen können, kann Ihnen Niemand zusichern.

Die Mieten für Immobilien sind starken Schwankungen unterworfen. Es kann sein, dass die Mieten in der Zukunft steigen oder sinken.

Die an dieser Maßnahme beteiligten Partner sind erfahren. Die Partner schließen aber ausdrücklich eine Haftung für sich gegenseitig aus. Es kann also zum Beispiel sein, dass ein Partner insolvent wird und seine Leistungen nicht mehr erbringen kann (z.B. der Bauträger oder der Verwalter). In diesem Fall können Sie einen Vermögensschaden aus Nichterfüllung des von Ihnen mit dem insolventen Partner abgeschlossenen Vertrages erleiden, ohne dass die anderen Partner hierfür haften.

Die Nebenkosten einer Wohnung richten sich nach den Kosten z.B. der Versorger, der Kommunen usw. Da diese Kosten, z.B. im Energiesektor starken Schwankungen unterliegen, können Sie nicht damit rechnen, dass die derzeitigen Nebenkosten stabil bleiben.

Die von Ihnen aufgenommenen Finanzierungsmittel können sich nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode verteuern oder verbilligen.

Die ?? geht davon aus, dass die beantragte Baugenehmigung für das Bauvorhaben in dem sich Ihre Wohnung befindet, erteilt wird. Das ist aber zurzeit noch nicht der Fall! Sollte die Baugenehmigung aber versagt werden, kann es sein, Ihr Kaufvertrag rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall sind die Schadenersatzansprüche gegen die ??? ausdrücklich ausgeschlossen!.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens wird in dem von Ihnen abzuschließenden Kaufvertrag zwischen Ihnen und der ??? individuell vereinbart. Hier kann es zu unvorhergesehenen Verzögerungen und Mehrkosten daraus für Sie (z.B. Bereitstellungszinsen) kommen.

Sie sollten nur dann einen Anteil an der Miteigentümergeinschaft erwerben, wenn Sie wirtschaftlich in der Lage sind, die o.g. Risiken aus eigenem Vermögen abzudecken.