



LH

Leipzig Hohenheida

Effizienzhaus Denkmal EE • An der Hauptstraße 13 • 04356 Leipzig





Überblick

- Anlagentyp Denkmal-Immobilie
- Anzahl Wohnungen..... 12 Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen 76,91 - 126,22 qm
- Kaufpreise 422.235 € - 692.947 €
- Denkmal-Afa 85%
- Kaufpreis je Stellplatz ... 15.000 €
- Mieterwartung 13,50 € / p. qm
- Miete SP..... 55 € / p. qm
- Einkunftsart Einkünfte aus V & V
- Anschrift An der Hauptstraße 13, 04356 Leipzig



Standort Leipzig



Stadt Leipzig

Die Stadt bietet ihren Bewohnern und Gästen pulsierendes Leben bei Tag und bei Nacht. Wenn man Leipzig zum ersten Mal kennenlernt, spürt man schnell die historische Bedeutung und den Fortschritt, welche diese wundervolle Stadt Tag für Tag unter Beweis stellt.

Die Historie lässt sich schnell an einer Vielzahl alter Gebäude aus der Gründerzeit, an Jugendstilvillen und Stilaltbauten ersehen. Unzählige Akteure des Wirtschafts- und Geisteslebens haben über Jahrhunderte wichtige Impulse in der Stadt gesetzt und ihr so zu dem bis heute einzigartigen Flair verholfen. Weltoffenheit, gewürzt mit dem nötigen Charme, hat Leipzig auch zu einem Aushängeschild im Bereich der Architektur gemacht, was sich wiederum deutlich in einer sehr hohen Lebensqualität widerspiegelt.

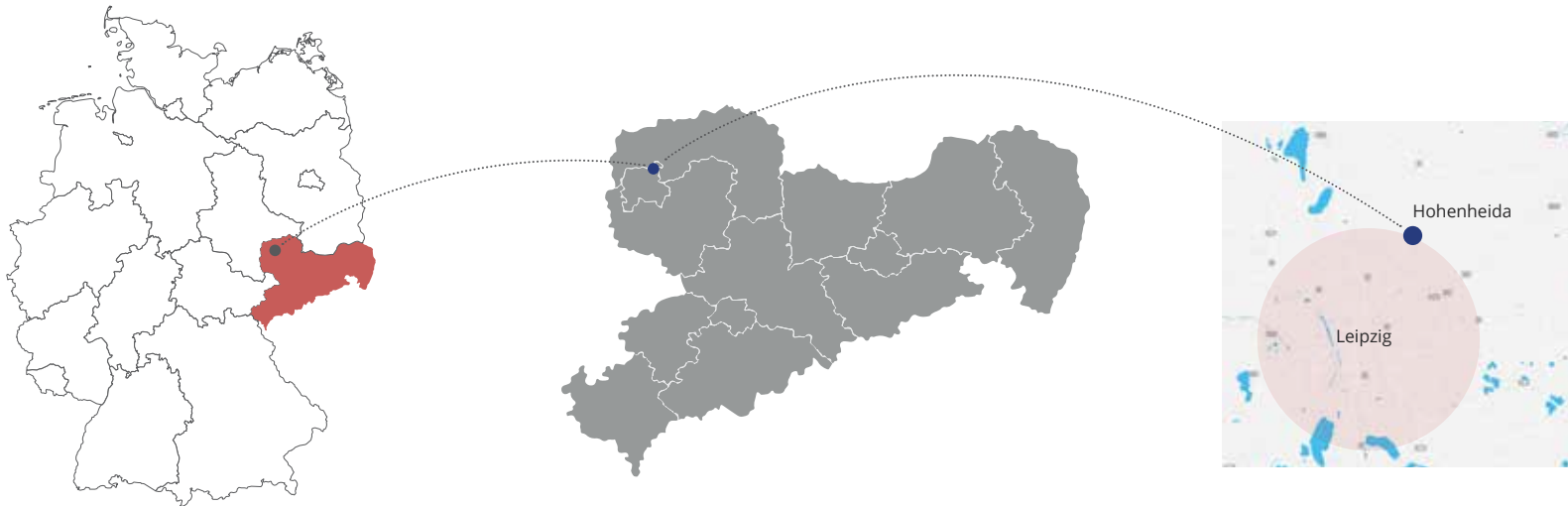
Leipzig schaut optimistisch in die Zukunft.

Die aufstrebende sächsische Metropole ist mit rund 630.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt der neuen Bundesländer und Triebkraft der urbanen Region Halle/Leipzig.

Durch die zentrale Lage in Deutschland konnte die Stadt den Sprung ins 21. Jahrhundert ohne Probleme meistern. Der wirtschaftliche Aufschwung ist überall spürbar. Die rege Bautätigkeit in der traditionellen Messestadt ist ein deutliches Zeichen dafür.



Makrolage



Makrolage

Das in Westsachsen gelegene Leipzig ist das wichtigste Zentrum der länderübergreifenden Metropolregion Mitteldeutschland mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Diese Region - und allen voran die Metropole Leipzig - zeichnet sich durch wirtschaftliches Wachstum, angesehene Institutionen von Lehre und Forschung sowie kulturelle Einrichtungen von Weltrang aus.

Die Messestadt Leipzig als jahrhundertealtes Zentrum des europäischen Handels ist auch heute ausgezeichnet in ihrer Region, in Deutschland und in der Mitte Europas vernetzt. Wichtige Städte wie Halle, Dresden, Magdeburg und natürlich Berlin sind auf dem Verkehrsweg schnell erreichbar.

Der Flughafen Leipzig/Halle ist ein internationaler Umschlagplatz für Wirtschaftsgüter. Ein Aufschwung beim Arbeitsplatzangebot durch große Konzerne wie Porsche, BMW oder Amazon sorgt dafür, dass der Strom an Zuzüglern nicht abreißt, die Leipzig seit mehreren Jahren zur am schnellsten wachsenden deutschen Großstadt machen.

Nicht nur gute Wirtschaftszahlen - auch das Flair der Stadt, ihre hohe Lebens- und Erlebniswert, die Wohnqualität und die viele Natur in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer sehenswerten städtebaulichen Bausubstanz machen Leipzig für alte und neue Einwohner zur ersten Wahl.

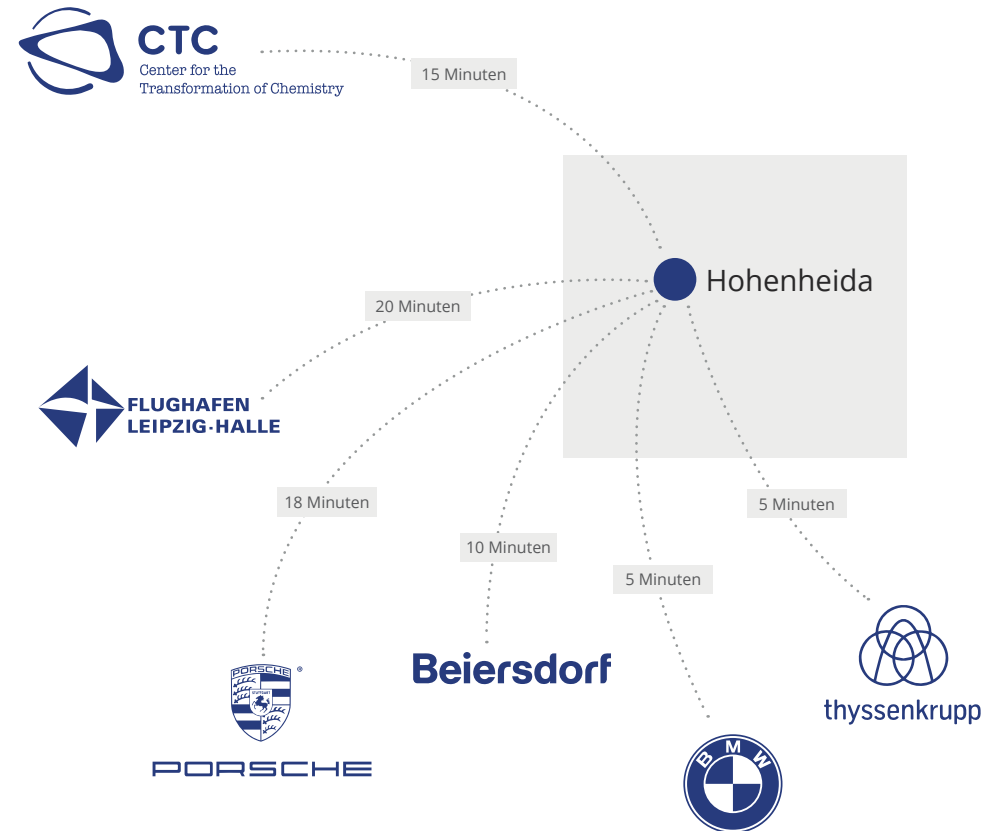


Mikrolage

Mikrolage

- Wer von Hohenheida ins Leipziger Zentrum möchte, kommt mit Bus & Bahn innerhalb von 30 Minuten am HBF an.
- Nicht weit entfernt befindet sich die Anbindung zur A14, über die man innerhalb weniger Minuten große Arbeitgeber wie Amazon, das Porsche-Zentrum oder den FH erreicht.
- In direkter Nachbarschaft sitzen große Arbeitgeber wie **BMW**, **Thyssenkrupp** und **Beiersdorf** und viele mehr. Durch weitere Ansiedlungen werden in den nächsten Jahren ca. **70.000 neue Arbeitsplätze** entstehen.

Die idyllische Lage von Hohenheida beeindruckt durch Ruhe, ausgedehnte Natur und zahlreiche Seen. Die exzellenten Verbindungen zum lebendigen Zentrum Leipzigs und den bedeutenden Arbeitgebern in der Umgebung steigern die Attraktivität für Bewohner und Berufspendler gleichermaßen. Die Möglichkeit, die natürliche Schönheit zu genießen und gleichzeitig von der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten zu profitieren, macht Hohenheida zu einem begehrten Wohnort für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.





Stadtteil Hohenheida

Inmitten der aufstrebenden Stadt Leipzig präsentiert sich der Stadtteil Hohenheida als eine exklusive Wohngegend, die durch ihre einzigartige Lage und vielfältige Annehmlichkeiten besticht. Die Gebäude befinden sich im Zentrum Hohenheidas und gehören zur Bebauung eines Vierseitenhofes. Aktuell stehen 12 Wohnungen zum Verkauf. Geprägt von einer harmonischen Verbindung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Idylle, bietet Hohenheida eine faszinierende Mischung aus Moderne und Tradition. Die zentrale Lage ist zweifellos ein Schlüsselfaktor, der das Interesse von Kapitalinvestoren weckt.

Die exzellente Anbindung an die Innenstadt Leipzigs sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten machen Hohenheida zu einem äußerst attraktiven Standort für anspruchsvolle Investoren. Die schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten unterstreicht die hohe Lebensqualität. Ein weiterer Anziehungspunkt für Investitionen in Hohenheida liegt in der gelungenen Symbiose aus urbanem Leben und grüner Umgebung.



Stadtteil Hoheneida

Der Stadtteil zeichnet sich durch weitläufige Grünflächen, idyllische Parks und gepflegte Wohnviertel aus, die eine erholsame Atmosphäre schaffen. Diese lebenswerte Umgebung macht Hoheneida zu einem begehrten Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Die stetige Entwicklung und Aufwertung von Hoheneida spiegeln sich auch in den architektonischen Highlights wieder.

Modern gestaltete Wohnkomplexe, energetisch nachhaltige Baukonzepte und innovative Infrastrukturprojekte prägen das Stadtbild und

unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses aufstrebenden Stadtteils. Mit seinen vielseitigen Vorzügen bietet Hoheneida nicht nur ein attraktives Wohnumfeld, sondern auch ein vielversprechendes Investitionspotenzial für Kapitalanleger, die den Wert einer zukunftsorientierten Immobilie schätzen.

Der Stadtteil verkörpert die perfekte Verbindung aus urbaner Dynamik und Lebensqualität, was ihn zu einem lohnenswerten Ziel für Kapitalinvestitionen macht.



Highlights zum Objekt



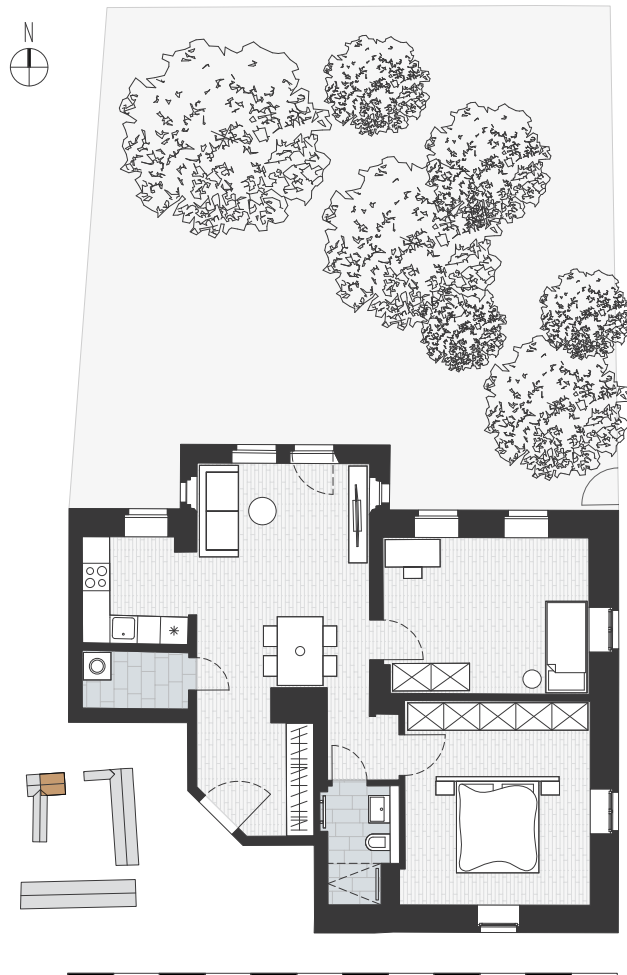
Highlights

- KfW Darlehen - 150.000 € + 10 % Tilgungszuschuss
- Authentische Denkmal-Klinkerfassade
- Treppenhaus im Denkmal-Charakter
- Wohnungen mit Echtholzparkett ausgestattet
- Großformatige Fliesen in Küche & Bad
- Komplette Badaccessoires
- Moderne Gauben in den Dachgeschossen
- Alle Wohnungen mit Terrasse, Balkon oder Loggia ausgestattet

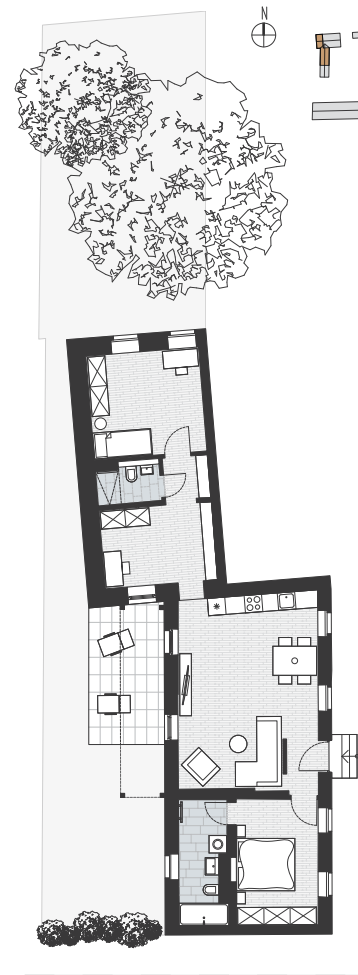
Grundrisse



Grundrisse

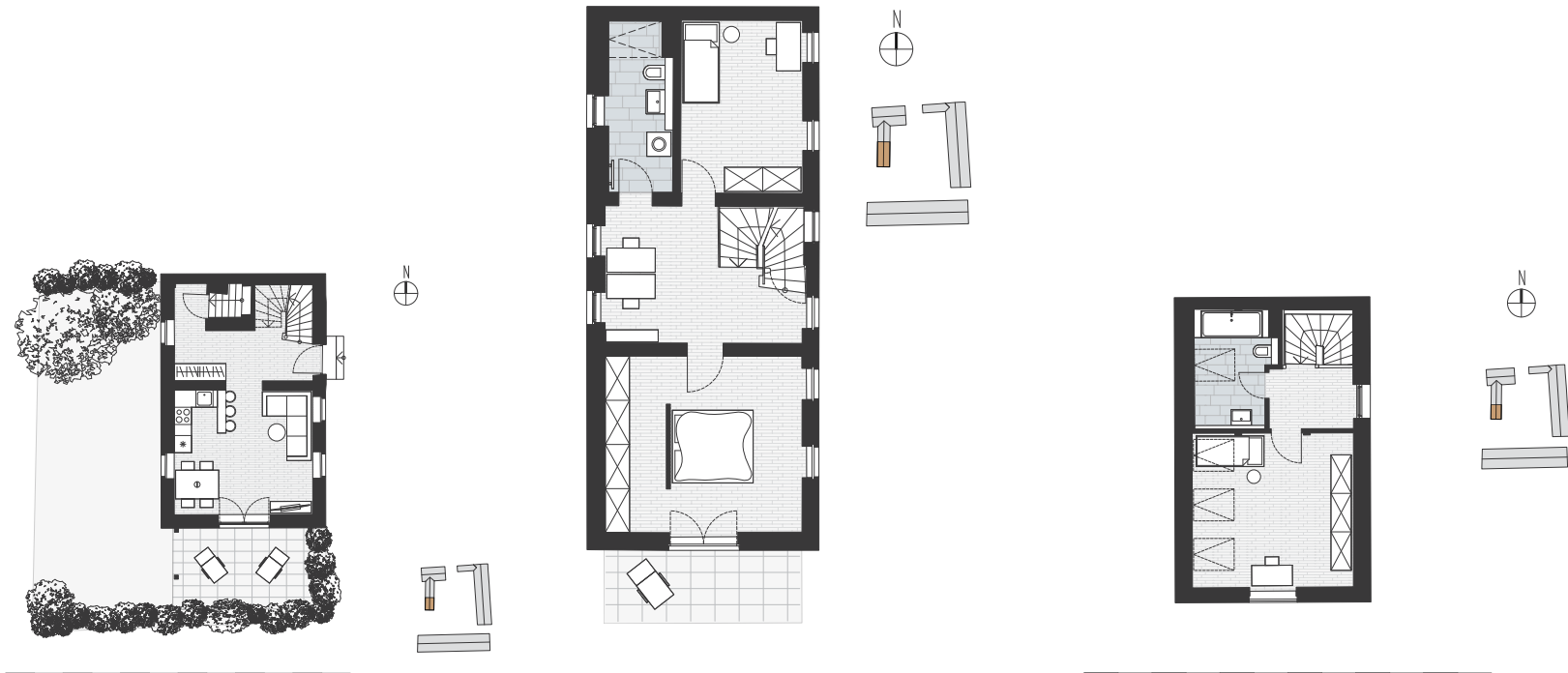


WE 01
EG



WE 02
EG

Grundrisse



WE 03
EG

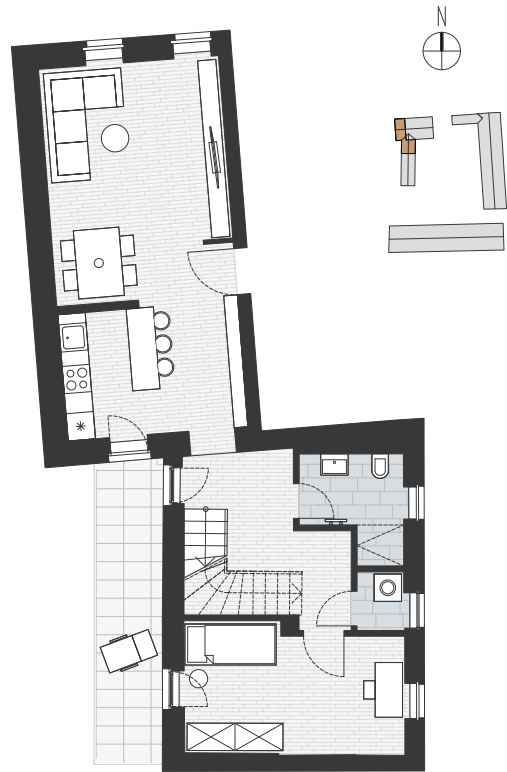
WE 03
OG

WE 03
DG

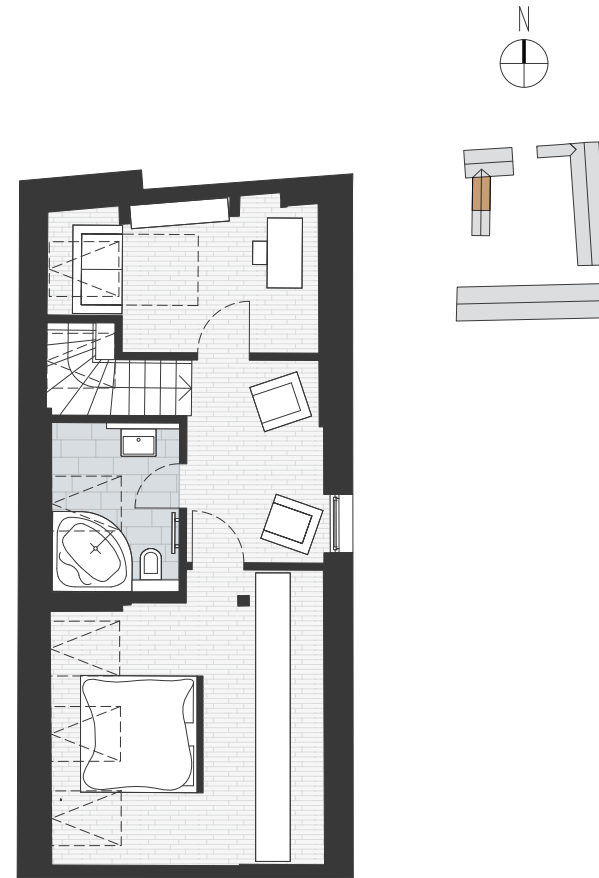


WE 04
OG

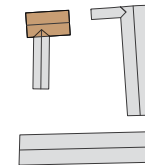
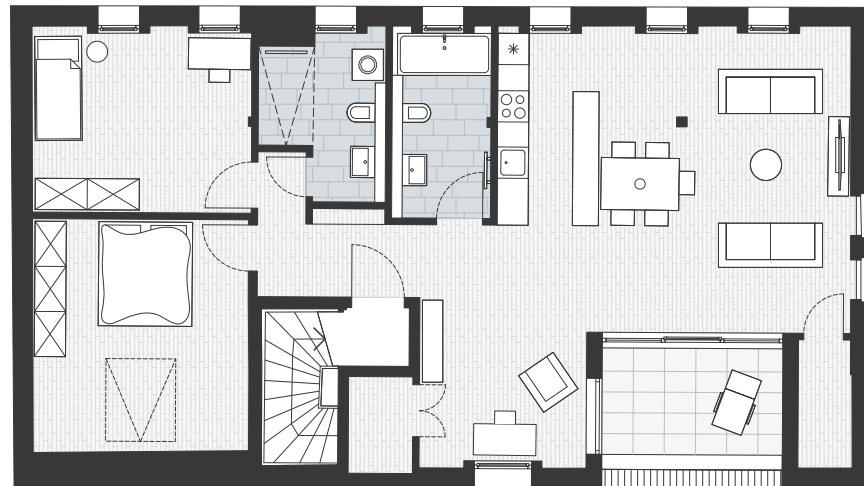
Grundrisse



WE 05
OG



WE 05
DG

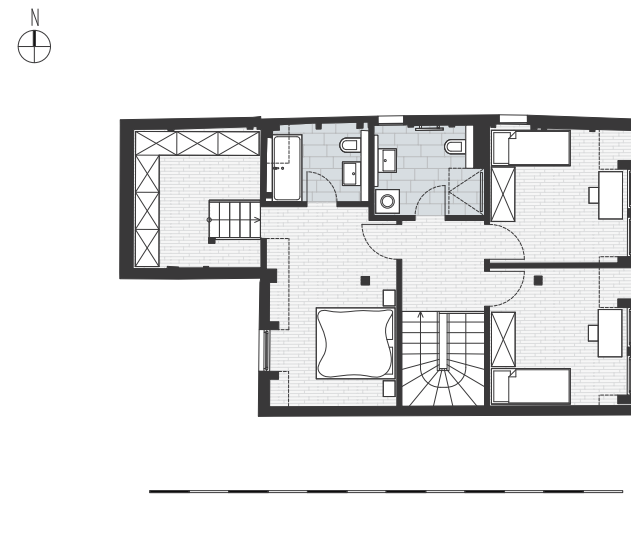


WE 06
DG

Grundrisse

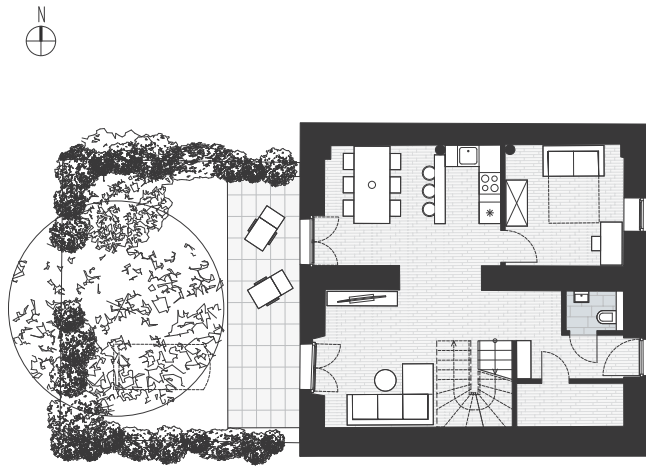


WE 07
EG

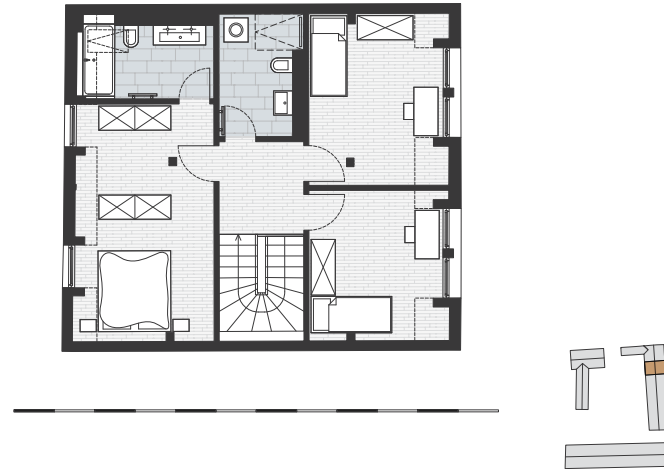
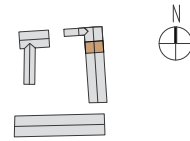


WE 07
OG

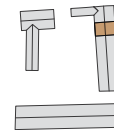
Grundrisse



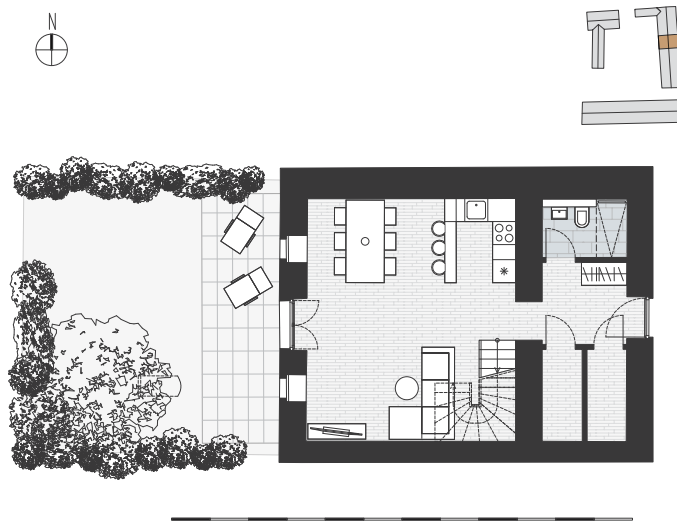
WE 08
EG



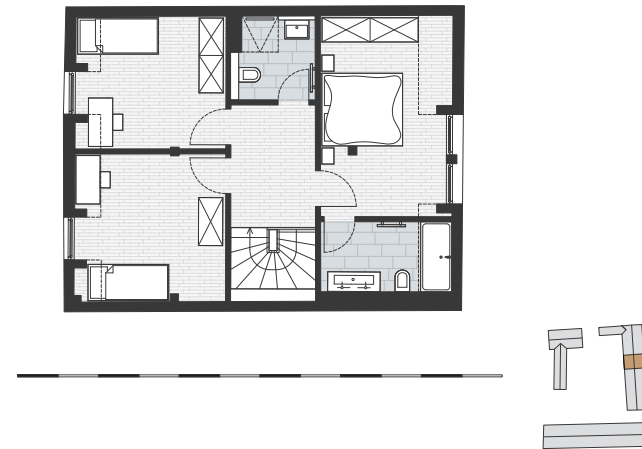
WE 08
OG



Grundrisse

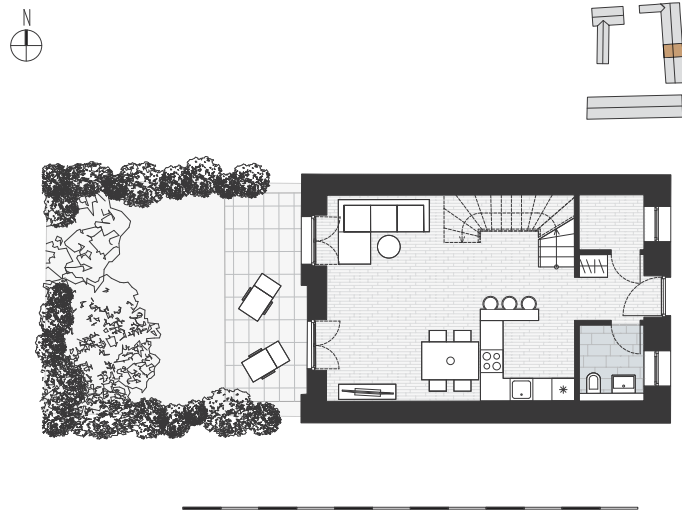


WE 09
EG

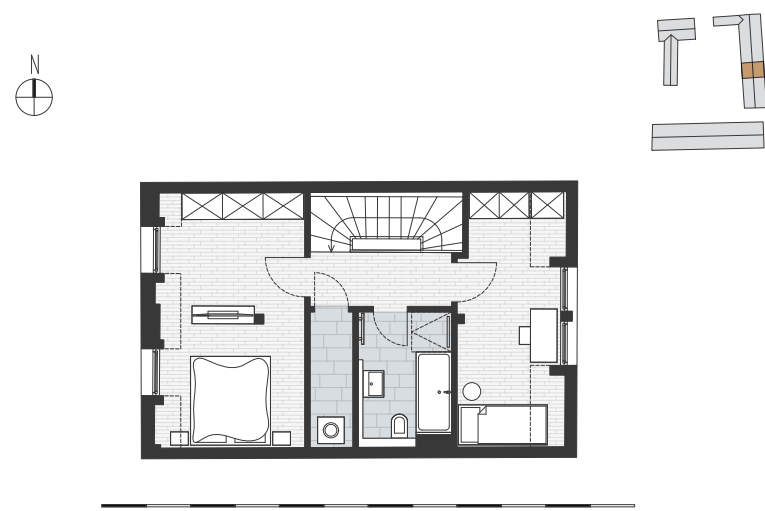


WE 09
OG

Grundrisse

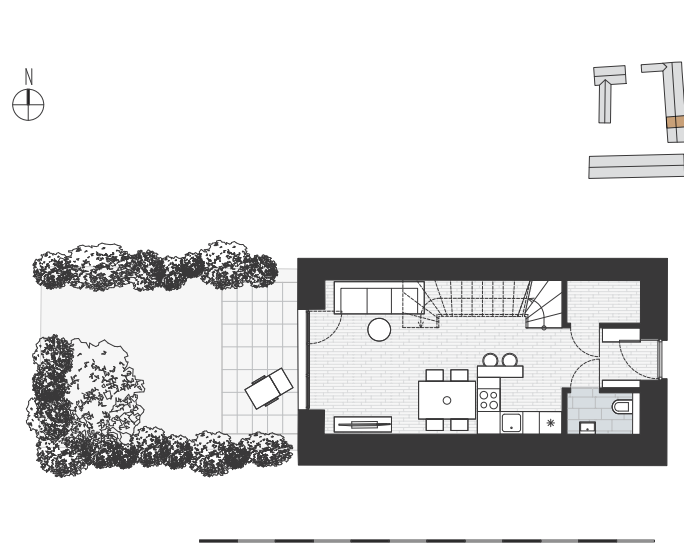


WE 10
EG

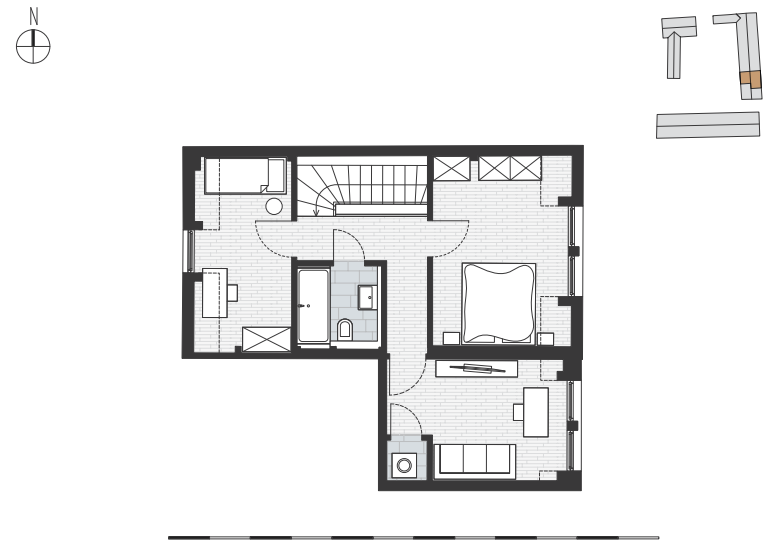


WE 10
OG

Grundrisse



WE 11
EG

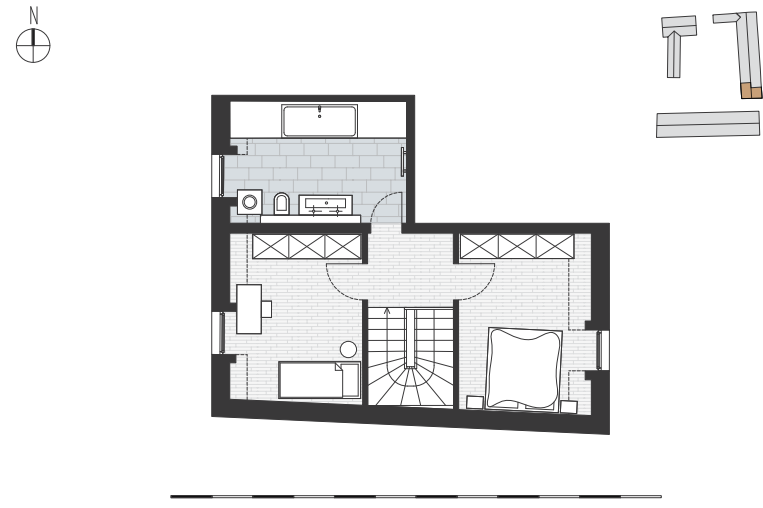


WE 11
OG

Grundrisse




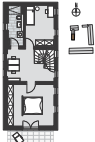
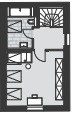
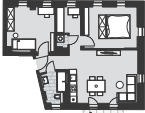
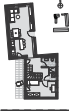
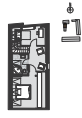



WE 12
EG


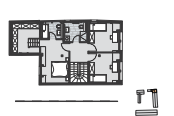

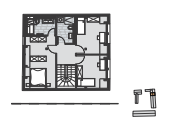

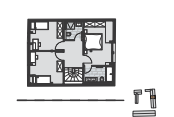








WE 12
OG

Preisliste

EG	OG	DG	WE	GRÖßE	KAUFPREIS	STELLPLATZ	GESAMTPREIS
	-	-	01	78,52	431.860,00 €	Ja	448.860,00 €
	-	-	02	84,28	463.540,00 €	Ja	480.540,00 €
			03	125,91	692.505,00 €	Ja	709.505,00 €
	-	-	04	76,91	423.005,00 €	Ja	440.005,00 €
		-	05	101,2	556.600,00 €	Ja	573.600,00 €
	-	-	06	85,85	472.175,00 €	Ja	489.175,00 €

Preisliste

EG	OG	DG	WE	GRÖßE	KAUFPREIS	STELLPLATZ	GESAMTPREIS
		-	07	126,22	694.210,00 €	Ja	711.210,00 €
		-	08	124,07	682.385,00 €	Ja	699.385,00 €
		-	09	106,27	584.485,00 €	Ja	601.485,00 €
		-	10	90,39	497.145,00 €	Ja	514.145,00 €
		-	11	82,39	453.145,00 €	Ja	470.145,00 €
		-	12	104,66	575.630,00 €	Ja	592.630,00 €



Baubeschreibung

01. Einleitung

Die hier beschriebenen Mehrfamilienhäuser befinden sich in Leipzig-Hohenheida und stehen unter Denkmalschutz. Verkäufer und Bauträger ist die ADH 13 GmbH.

Die vorliegende Baubeschreibung wurde in Anlehnung an die Empfehlungen „Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag“ des Aachener Instituts für Bau-schadensforschung und angewandte Bauphysik erstellt. Sie ist Grundlage für den geplanten Leistungsumfang und die in der Kaufpreisübersicht angegebenen Kaufpreise. Darüber hinaus gehende Leistungen sind schriftlich zu vereinbaren (siehe Änderungen/ Sonderwünsche). Die geplante Sanierung soll den heutigen Komfortbedürfnissen, Raumprogrammen und Wohnwünschen gerecht werden, andererseits soll die bauhistorische Vergangenheit, die sich in aufwendigen und handwerklich anspruchsvollen Details manifestiert, erhalten und ablesbar bleiben.

Durch historisch und bautechnisch bedingte Gegebenheiten sowie die häufig sehr detaillierten Forderungen des Denkmalschutzes können trotz der hohen Ausstattungsstandards und der angestrebten Sanierungsqualität in Teilbereichen die heute geltenden Normen für Neubauten nicht erreicht werden. Für Bauteile, welche im Ursprung nicht wesentlich verändert werden, kann der Bauträger keine Haftung übernehmen. Durch die Anforderung des Denkmalschutzes werden historische Bauteile im Objekt verbleiben. Für diese Bauteile sind die heutigen DIN-Vorschriften nicht anzuwenden. Dies betrifft insbesondere Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz. In diesen Bereichen sind Abweichungen möglich.

Dem Erwerber ist insbesondere bekannt, dass in der vertragsgegenständlichen Wohnanlage bspw. die heute allgemein anerkannten Regeln der Technik und aktuellen Vorgaben im Hinblick auf den Schallschutz nicht eingehalten werden können, so dass z.B. lautes Sprechen oder Gehgeräusche aus Nachbarwohnungen vernehmbar sein können. Die Abweichungen sind durch den Käufer zu akzeptieren.

Weiterer Bestandteil dieser Baubeschreibung sind evtl. Auflagen der Baugenehmigung und anderer behördlicher Genehmigungen. Sofern von Ämtern oder Behörden Leistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Verkäufer technische Änderungen, Grundrissänderungen, Änderungen der Fassaden und Außenanlagen usw. vor. Abweichungen sind zulässig, wenn ein triftiger Grund vorliegt. Das ist der Fall bei baurechtlich oder technisch notwendigen Abweichungen, die geringfügig und / oder gleichwertig dem Käufer zumutbar sind.

Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen oder ihm zur Sondernutzung zugewiesen sind, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen sind ausgeschlossen, wenn die Güte, der Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Objektes gemindert sind.

Der Verkäufer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Es sind die zum Zeitpunkt des Bauantrags für das betreffende Gewerk allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; spätere Änderungen dieser Regelung müssen nur beachtet werden, sofern sie bereits zu diesem Zeitpunkt zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Da es sich bei dem Sanierungsobjekt um ein Baudenkmal handelt, kann nach den gesetzlichen Regelungen von den Anforderungen der EnEV abgewichen werden, wenn die Erfüllung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden. Der Erwerber akzeptiert, dass bei dem vorliegenden Vorhaben der Sanierung einer denkmalgeschützten Altbausubstanz die EnEV nicht eingehalten wird. Soweit die EnEV, z.B. bei Neubauteilen zur Anwendung kommt, vereinbaren die Parteien die Geltung der EnEV zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großen Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (bspw. aufgrund tierischen oder pflanzlichen Befall mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden, statischen Problemen) und ggf. Altlasten zu verzeichnen. Bauteile, welche nicht neu gebaut werden und im Bestand verbleiben, sind von den heutigen Vorschriften ausgeschlossen. Diese werden nach den Gegebenheiten des Errichtungszeitraums bewertet und die geltenden Normen als Grundlage verwendet. Dies gilt insbesondere für Schall,- Wärme,- Brand- und Feuchteschutz. Teilweis werden Belichtungsflächen nach heutigen Vorschriften unterschritten. Eine umfangreiche Sanierung bzw. Wiederaufbau nach Vorgaben des Amtes für Denkmalschutz des Objektes ist notwendig.

Während der Sanierung werden Materialien verwendet, welche mit Wasser vermengt werden, .z.B. Mauerwerk, Putze, Beton, Fliesenkleber. Dieses Wasser wird durch Trocknungsprozesse während der Nutzung des Objektes aus den Bauteilen entweichen. In diesem Zeitraum ist ein erhöhtes Lüftungsverhalten notwendig. Weiterhin sind Schwindrisse möglich, die keine Mängel darstellen.

Die Baubeschreibung geht Plänen vor. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden jedoch nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Zur zusätzlichen Sicherung der fachgerechten Ausführung aller Leistungen wird ein Sachverständiger die gesamten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten baubegleitend, prüfend und beratend überwachen. Der Gutachter wird die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durchführen. Die Kosten werden zu je 1/2 von KWP und dem Erwerber übernommen.

02. Planung / Baunebenkosten

Die vorliegende Wohnungsplanung wird mit dem Erwerber auf Wunsch unter Hinzuziehung des Architekten besprochen und erläutert. Sie ist im Maßstab 1:100 Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Zum Leistungsumfang gehören folgende Architekten- bzw. Ingenieurleistungen:

Grundstücksvermessung und Grenzfeststellung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Tragwerksplanung, Statik, bautechnische Nachweise für Schall-, Wärmeschutz, Be- und Entwässerungszeichnungen, Heizlastberechnungen, Auslegung Heizung, Revisionspläne.

Die entstehenden Kosten für Baugenehmigung und Prüfgebühren sowie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme durch den Erwerber sind im Kaufpreis enthalten.

03. Allgemeine Angaben

Die Gebäude befinden sich in Leipzig-Hohenheida und gehören zur Bebauung eines Vierseitenhofes.

Bei der Sanierung und Modernisierung der Gebäude wird eine architektonische Neugliederung des Ensembles vorgenommen.

Auf dem Areal entstehen aufwendig sanierte, denkmalgeschützte Mehrfamilienwohnhäuser mit Eigentumswohnungen.

In den Bestandgebäuden entstehen insgesamt 12 Eigentumswohnungen.

Sämtliche Leistungen am oder in den Häusern werden schlüsselfertig, d. h. funktions- und betriebsbereit erbracht. Die Gebäude werden nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, soweit in dieser Beschreibung oder im Kaufvertrag keine anderen Festlegungen getroffen wurden. Wohnflächen sind in Anlehnungen, an die für preisgebundenen Wohnraum anzuwendende Wohnflächenverordnung ermittelt. Dabei werden alle Räume zu 1/1, alle Balkone, Terrassen und Loggien zu 1/2 berücksichtigt. Abweichungen sind zulässig, siehe Vertragsregelung.

Entsprechend der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung) werden die Flächen in den Nischen der Fenstertüren und bodentiefen Fenster voll mit eingerechnet. Etwaige Anpassungen aufgrund statischer, brandschutz- oder ausführungstechnischer Zwänge, können zu einer geringfügigen Abweichung der angegebenen Flächen führen.

Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers zur Reduzierung der Wohnfläche führen, geht dies nicht zu Lasten des Verkäufers. Ergänzungen und Änderungen, soweit sie sich aus der weiteren Durcharbeitung des Bauvorhabens ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Diese Baubeschreibung stellt die Grundlage für die im Exposé angegebenen Kaufpreise dar und wird u.a. ergänzt durch Einzelheiten, die sich aus den Entwurfsplänen des Architekten, statischen Berechnungen und Plänen ergeben.

Die auf den Plänen und eventuell ausgehändigten Prospekten sowie sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sowie zeichnerischen Darstellungen (wie eventuell Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstigen Gestaltungen, z.B. auch der Fassade oder von Brüstungen, Zaunanlagen etc.) sind nur exemplarisch bzw. unverbindliche Gestaltungsvorschläge und werden nur geschuldet, sofern diese im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart sind.

Die tatsächliche Anordnung von Zaunanlagen, Bepflanzungen etc. richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten nach Wahl des Veräußerers. Weiterer Bestandteil der Baubeschreibung sind die Auflagen der Baugenehmigung und anderer behördlicher Genehmigungen.

04. Erschließung / Hausanschlüsse

Das Gebäude wird mit den Medien Trinkwasser, Abwasser und Elektroenergie versorgt. Warmwasser und Heizung werden voraussichtlich zentral installiert. Bei Bedarf kommen zusätzlich Haus-/ Wohnungsstationen zum Einsatz.

Die Herstellung des Hausübergabepunktes für TV/Telefon ist im Leistungsumfang enthalten. Der Erwerber schließt je nach Bedarf einen individuell zugeschnittenen Versorgungsvertrag direkt mit dem Netzbetreiber ab.

Die bis zur Anschlussstelle erforderliche Infrastruktur ist im Leistungsumfang enthalten. Die Anschlussdose und evtl. Signalverstärker werden vom Netzbetreiber eingebaut und gehören somit zum jeweiligen individuellen Vertragsverhältnis. Diese Kosten werden nicht übernommen und sind vom Nutzer (Käufer/Mieter) individuell zu tragen.

Auf Grund der Erschließung des Areals durch einen noch zu benennenden Netzanbieter bindet sich der Erwerber zum Zeitpunkt des Kaufes an den Netzbetreiber. Die Leitungsrechte bis in die Wohneinheit verbleiben beim Netzbetreiber, die Verkabelung in der Wohnung gehen ins Eigentum des Erwerbers über.

05. Brand-, Schall- und Wärmeschutz

Die Wohneinheiten erhalten Rauchmelder in allen Schlafräumen, sowie den Fluren, die zu diesen Schlafräumen führen. Weiterhin ist die Umsetzung der Brand-, Schall- und Wärmeschutzkonzepte unter Berücksichtigung des Bestandes im Leistungsumfang enthalten, wobei aktuelle Anforderungen an Neubauten nicht eingehalten werden müssen und können.

06. Optische Anforderungen

Für die Oberflächenbeschaffenheit von Innenputz und Trockenbauwänden wird die Qualitätsklasse Q2 vorgesehen.

07. Preisangaben

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Brutto-Materialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel nicht zu vergleichen sind. Sie beinhalten grundsätzlich die zurzeit geltende MwSt. in Höhe von 19 % und die Gemeinkosten des Bauträgers.

Für Materialien, welche durch den Kunden geliefert werden, kann keine Gewährleistung übernommen werden. Eine Verrechnung mit einer Kaufpreiskategorie ist ausgeschlossen. Anfallender Planungsmehraufwand beim Bauträger aufgrund des Einsatzes vom Kunden gelieferter Materialien sind dem Bauträger zu vergüten.

08. Abbruch und Beräumung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes. Es sind überwiegend Bauteile vorhanden, die erhaltenbleiben sollen. Abbruch, Ausbau und fachgerechte Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, stark geschädigtem Mauerwerk (Innenwände, Fassadenteile, alter Fußbodenaufbau usw.), Einbauten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Wohnungseinrichtungen usw. im und am Gebäude sowie im Bereich der Außenanlagen werden im Rahmen der Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Alle erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung von Schädlings- oder Pilzbefall, Hausschwamm oder von defekten Holzteilen werden fachgerecht entsprechend Holzschutzgutachten ausgeführt. Die Demontage der geschädigten Holzbauteile richtet sich nach dem Schädlingsbefall (Art und Typ), nach den zum Zeitpunkt der Beräumung bestehenden anerkannten Regeln der Technik. Die Abbrucharbeiten erfolgen nach Statik, erforderliche Abstützungen von Bauteilen werden durchgeführt.

Notwendige Veränderungen am Dachstuhl (neue Raumaufteilung), der Abbruch und Einzug einer neuen Decke und einer weiteren Deckenebene werden unter Maßgaben der Statik und des Brandschutzes durchgeführt.

In Abstimmung mit der Denkmalbehörde bleiben eventuell Teile des historischen Dachstuhls sichtbar erhalten. Hier kann es zu Unterschreitungen erforderlicher Kopfhöhen kommen. Alle Wohnungseingangs- sowie Zimmertüren und Holzfenster werden neu hergestellt.

09. Grundmauern / Fundamente

Die vorhandenen Fundamente werden vom Statiker untersucht und überprüft und bei Bedarf im Rahmen der Rohbausanierung entsprechend angepasst oder neu erstellt. Je nach örtlicher Gegebenheit werden gemäß technischer Möglichkeit Horizontal- und/oder Vertikalabdichtungen eingebaut, sofern erforderlich.

Des Weiteren wird eine Horizontalspernung in Form einer Mauersperrbahn gegen aufsteigende Nässe bei den neu erstellten baugrundberührenden Außen- und Innenwänden verbaut. Die bestehenden Außenwände werden mit einem Innendämmsystem entsprechend den Anforderungen der EnEV und bauphysikalischer sowie baukonstruktiver Anforderungen versehen. Je nach Anforderung können diese gemauert, geklebt oder als selbstständig stehende Vorsatzschale ausgeführt werden.

Vorhandene Hauseinführungen, Abwasserleitungen, Kabel und andere Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gesichert und sind zu überprüfen. Nicht mehr benötigte Leitungen werden entfernt. Neue Leitungen werden im Boden oder auf der Wand verlegt.

10. Fassade

Vor Beginn aller Arbeiten erfolgt eine denkmalpflegerische Befunduntersuchung der Klinker- und Putzflächen sowie der Fassadenelemente zur Feststellung von ehemaligen Farbbeschichtungen, welche als Grundlage für die Neuherstellung bzw. Ergänzung dienen. Nach Bemusterung und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird die Fassade des Gebäudes wiederhergestellt. Die Klinkerflächen und verbleibenden Bauteile an der Fassade werden schonend gereinigt. Defektes Klinkermauerwerk ist zu reparieren, zu ergänzen und nachzubauen und wird in das vorhandene Mauerwerk eingebunden. Fehlende Verblender sind annähernd in gleicher Form und Farbe zu ergänzen nach Vorgaben des Amtes für Denkmalschutz.

Die Ausführung der Fassade erfolgt in ihrer Materialität und ihrer Gestaltung mittels unterschiedlicher Putzarten, Profilierungen, Gesimse, Verblechungen sowie Farbgebung entsprechend der genehmigten Ansichten und Absprachen mit der Denkmalschutzbehörde. Die verbleibenden vorhandenen Außenputzflächen werden auf Hohlstellen und Weiterverwendbarkeit geprüft. Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz. Gesimse, Fensterbänke, Brüstungen und sonstige Vorsprünge sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz fachgerecht in Titanzinklech zu verblechen.

Das Bruchsteinmauerwerk im Bereich des Giebels ist nach Vorgaben des Denkmalschutzes nicht zu verputzen, sondern materialgerecht instanzzusetzen.

11. Dachkonstruktion

Die Dachlandschaft wird durch den Einbau von Gauben oder Dachflächenfenstern teilweise neu gegliedert oder ergänzt. Es wird eine Überprüfung der vorhandenen Konstruktion, insbesondere sämtlicher tragender Holzbauteile durchgeführt. Nach Vorgabe der Statik werden alle erforderlichen Leistungen erbracht, um die gewollte Planung umzusetzen, wie z.B. nötige Auswechslungen, Verstärkungen oder das Errichten eines neuen Dachstuhls, einer neuen zusätzlichen Deckenebene und der Einbau von Neuteilen.

Die Auflagen des Denkmalschutzes sind zu beachten. Die vorhandene Dacheindeckung wird bei Bedarf komplett entfernt. Geschädigte Holzbauteile werden durch neue Holzbauteile ersetzt. Die Dachfläche wird bei Bedarf in Abstimmung mit dem Denkmalschutz neu hergestellt oder ergänzt.

Des Weiteren sind alle erforderlichen Anschlüsse wie Dachdurchführungen, Verwahrungen, Entlüftungen usw. vorzusehen. Es erfolgt der Einbau einer Wärmedämmung entsprechend Wärmeschutznachweis.

Die Dächer erhalten Aufbauten, wie Dachgauben. Schneefanggitter (ausschließlich mit Bereich der Eingänge), Regenrinnen und Fallrohre, usw. Sämtliche Abdeckungen und Anschlüsse, wie Anschlussblenden zu den Mauern, Traufen, Abdeckungen von Mauern und Brüstungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.

12. Dachgeschossausbau

Der Ausbau des gesamten Dachgeschosses erfolgt entsprechend der Planungsunterlagen, den geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen und den Auflagen des Denkmalschutzes. Der gesamte Aufbau erfolgt in moderner Trockenbauweise unter Berücksichtigung aller Brand- und Wärmeschutzrichtlinien.

13. Keller

Das Gebäude sind nicht unterkellert und es ist im Rahmen der Sanierung auch keine Unterkellerung geplant.

14. Bestehende Wohnungen

Alle Wohneinheiten werden neu erstellt. Alle Grundrisse werden gemäß den Planungsunterlagen erstellt. Die Herstellung von neuen Wänden wird durch konventionelle Mauern oder Trennwände in Trockenbauweise sowie den Einbau notwendiger Decken umgesetzt. In der Ausführung sind sämtliche Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien zu berücksichtigen. Es entstehen 12 Wohnungen.

15. Maurer- und Putzarbeiten

Maurerarbeiten an vorhandenen Bauteilen haben mit gleichwertigen Materialien gemäß den notwendigen Anforderungen zu erfolgen. Die Verankerung nicht tragender Innenwände und leichter Trennwände mit tragenden und aussteifenden Elementen hat nach den zum Bauantragstellungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Zum Schließen von Öffnungen in Mauerwerkswänden sind ebenfalls gleichartige Ziegel oder geeignetes Mauerwerk zu verwenden. Die Anschlüsse sind mittels Mauerwerksanker oder durch Verzahnung mit dem bestehenden Mauerwerk herzustellen. Nach der Schließung von ehemals vorhandenen Innentüren sind die Flächen ganzflächig mit Gage bzw. Streckmetall zu armieren und glatt zu spachteln, so dass diese ehemaligen Türöffnungen nicht mehr sichtbar sind.

Es sind normgerechte Türöffnungen zu erstellen bzw. vorhandene Öffnungsmaße zum Einbau entsprechend neuer Türen zu ändern. Die Sturzausbildung erfolgt gemäß den Vorgaben des Statikers.

In den Bereichen von Nässeschäden und Ausblühungen wird als Grundlage der Putzarbeiten eine Salzanalyse des Mauerwerks durchgeführt. Es kommt die jeweils erforderliche Putzart (Kalkgipsputz, Kalkzementputz, Sanierputz o. a.) zum Einsatz. Putzflächen, die keine Schädigung aufweisen, werden nicht entfernt. Unebenheiten, die vorhanden sind, müssen nicht zwangsläufig beseitigt und durch neuen Putz ersetzt werden.

Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und auch Böden bestehen können. Diese Unebenheiten, wie z.B. ungerade Wände, Wanddecken und geneigte Böden stellen keinen Baumangel dar. Die Putzarbeiten sowie die zu verwendenden Materialien richten sich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die DIN 18 550 Teil 1, 2, 3 und 4 kommt nur für die neuerrichteten Putzflächen zur Anwendung; für verbleibende Putzflächen gilt die Herstellungsrichtlinie des Entstehungszeitraums. Die Wände erhalten eine glatte Oberfläche, Qualitätsstufe Q2. Diese wird deckendweiß oder mit einer hellen Tönung einfarbig gestrichen.

16. Trockenbauarbeiten

Die gesamten Trockenbauarbeiten erfolgen unter Berücksichtigung aller Brand- und Wärmeschutzanforderungen. Es sind systemgemäße, funktionsgerechte Konstruktionen nach Herstellerrichtlinien auszuführen. Übergänge zu Putzoberflächen werden mittels Göppinger Profil angearbeitet.

Für die Aufnahme von Lasten aus Küchenhängeschränken sind dafür geeignete Traversen oder Holzplattenverstärkungen vorzusehen. Die Oberflächen werden malerfertig gespachtelt. Sämtliche Fugen in Ecken, bei Anschlüssen und Putzübergängen sind dauerelastisch auszuführen.

In Fluren, Bädern und Küchen sowie ggf. in Wohn- und Schlafräumen, wo es durch statisch erforderliche Unterzüge oder Installationen erforderlich ist, werden Unterhangdecken eingebaut oder die Unterzüge verkoffert.
Hierfür sind die entsprechenden Eintragungen in den Plänen maßgebend.

17. Decken / Bodenbeläge

Es sind sämtliche Leistungen gemäß der Statik und dem Holzschutzgutachten an allen Bauteilen zu erbringen. Die vorhandenen Decken werden bei Bedarf teilweise entfernt und durch neue Decken ersetzt.

Die Bemessung und Auswahl erfolgt durch statische, brandschutztechnische sowie Erfordernisse des Schallschutzes. Zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß Planung Öffnungen herzustellen. Entsprechend sind die Balkenwechsel vorzusehen.

Wo erforderlich, erfolgt der Einbau eines Estrichs in unterschiedlichen Schichtstärken. Je nach Erfordernis kommen dabei Trockenestriche oder Zement- bzw. Anhydrit- Estriche zur Anwendung. Im Bedarfsfall können bei zu geringer Raumhöhe Estrichsysteme anerkannter Hersteller nach aktuellem Stand der Technik zur Ausführung kommen, die jedoch noch geltenden DIN- oder EN- Normen widersprechen.

Es kommt, nach Bemusterung durch den Verkäufer, in allen Räumen außer Bad/ WC, Dusche, ein Echtholzstabparkett als Dreischichtparkett (Schiffboden 3-Schicht, Eiche lackiert oder gebürstet und natürlich oder weiß geölt) einschließlich Sockelleisten in passender Parkettausführung oder weiß (z.B. CUBE, Höhe 4-10 cm) zum Einsatz. Materialpreis insgesamt bis 38 €/ m² brutto.

18. Fliesenarbeiten

Die Fußböden in Bädern und eventuell in den Küchen/ Küchenbereichen werden mit Markenfliesen im Format 60 x 60,45 x 90 cm oder größer belegt. Wahlweise können die Böden auch gegen Aufpreis mit feuchtraumgeeigneten Parkett belegt werden.

Die Wände in den Nassbereichen werden teilweise mit Fliesen im Format 30 x 60 cm oder größer gefliest. Veränderungen der Form und Fliesenformate, die sich aus der Badanordnung ergeben, sind zulässig und bedürfen keiner Zustimmung des Käufers.

Maximalpreis (brutto) der o. g. Fliesen pro Quadratmeter Bodenfliesen: 40,00 EUR, Wandfliesen: 38,00 EUR. Weiterhin sind zu den Fußbodenfliesen passende Sockelfliesen, Eckschutzschienen als einfache Edelstahlschienen, dauerelastische Silikonfugen in Übergangsbereichen sowie eine DIN-gerechte Abdichtung der Bäder- Fliesenbereiche vorgesehen. Wandfliesen werden gemäß der Architektenplanung im Bereich der WC's, der Duschen, der Badewannen und der Waschbecken vorgesehen.

19. Malerarbeiten

In den Wohnräumen sind an den Wand- und Deckenflächen alle erforderlichen Vorarbeiten, wie das Entfernen alter Tapeten und Anstriche, die Behebung von Putzschäden, die Beseitigung sämtlicher Metallteile (s. Putzarbeiten) durchzuführen.

Die Wände werden gespachtelt und zweimal deckend mit Innendispersionsfarbe „alt weiß“ oder in einem hellen Farbton einfarbig gestrichen. Nicht im Preis enthalten sind Wandfarben in dunkleren Tönen oder Vollfarben.

Die Decken werden ebenfalls gespachtelt oder wenn erforderlich alternativ mit einer Unterhangdecke versehen. In den Bädern/WC werden die Wandbereiche oberhalb der Fliesen gespachtelt und deckend weiß oder einfarbig hell gestrichen. Es sind dauerelastische Anschlüsse zwischen den Bauteilen mit den dazu geeigneten Materialien herzustellen.

20. Schlosser/Metallbau

Notwendige Verstärkungen der Tragkonstruktion im Gebäude werden nach Angaben der Statik durchgeführt. Alle Stahlbauteile sind gegen Rost zu schützen und mit entsprechendem Anstrich zu versehen.

Alle im Außenbereich neu eingebauten Metallteile und Geländer-Konstruktionen sind nach Verzinkung in Eisenglimmer anthrazit metallic zu beschichten oder nach Vorgaben des Amtes für Denkmalschutz.

Es wird ein Schließzylinder Fabrikat „EVVA EPS“ oder gleichwertig eingebaut und mindestens 3 Schlüssel übergeben (Schließung Hauseingang, Wohnung).

Es wird eine Briefkastenanlage erstellt, bei der für jede Nutzungseinheit ein Briefkasten vorgesehen ist.

21. Balkone/Terrassen

Die Balkone und Loggien werden mit Dielen aus Holz auf entsprechender Unterkonstruktion versehen. Die Konstruktion der Balkonanlage und Balkonbrüstungen werden nach Denkmalschutzvorgaben ausgebildet.

Terrassen im EG werden aus Holz oder Stein gebaut.

22. Fenster

Die vorhandenen Fenster werden ausgebaut und durch neue Holzfenster ersetzt. Die Ausführung erfolgt nach Vorgaben des Denkmalpflegers.

Es erfolgt der Einbau der laut Schallschutzberechnung erforderlichen Fenster. Entsprechendes Fensterspiel umlaufend ist zu beachten. Ca. 25mm

Wo vorgesehen, werden Fenstertüren (mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel pro Fenster bzw. Fenstertür) eingebaut. Es werden nötige Fensterfalzlüfter gemäß Lüftungskonzept eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes mit verdeckten Dreh-Kipp-Beschlägen und mit Zierprofilierung auf Kämpfern und Schlagleisten.

Die Wetterschenkel sind echt oder als vorgeblendete Imitate auszuführen. Die Farbe wird durch die Vorgaben des Denkmalschutzes festgelegt. In den Wohnungen werden Fenstergriffe in Edelstahl oder gleichwertig montiert. Die Ausführung der Fenstergriffe erfolgt in den Wohnräumen analog den Türbeschlägen.

23. Fensterbänke

In allen Räumen erfolgt der Einbau von weiß lackierten Holzfenster- oder Kunststeinfensterbänken. Die Außenfensterbänke werden als Spenglerarbeit in Titanzink ausgeführt. Eine dauerelastische Abdichtung ist herzustellen (diese entspricht einer Wartungsfuge, unterliegt nicht der Gewährleistung und ist einer jährlichen Kontrolle zu unterziehen).

24. Haus- und Hoftür

Die Hauseingangstüren werden mit Sicherheitsschloss und Beschlägen einschl. elektrischem Türöffner und Obentürschließer sowie Türfeststeller ausgerüstet.

25. Wohnungseingangstüren

Entsprechend der Auflagen des Bauordnungsamtes werden die komplett neu einzubauenden Wohnungseingangstüren mit einer Dreifachverriegelung (nur möglich bei einzelnen Türblättern - nicht bei doppelflügeligen Türen) und Profilschließzylinder ausgestattet.

Sie werden mittels einer umlaufenden Lippendichtung rauchdicht ausgebildet. Bei doppelflügeligen Türen erhält auch die Schlagleiste eine entsprechende Dichtung. Alle Wohnungseingangstüren werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes mit Drückergarnituren ausgestattet. Eine Einzelprüfung der WE-Türen wird nicht zugesichert.

26. Innentüren

Es werden teilweise neue Innentüren eingebaut. Zur Ausführung kommen Röhrenspantüren mit angedeuteter Kassettenprofilierung und profilierten Zargen in Weiß, Fabrikat: Prüm, Mosel, Jeld-Wen oder gleichwertig.

Die restlichen Türen werden laut Denkmalschutz aufgearbeitet.

Bei innenliegenden Abstell-/ Wirtschaftsräumen und Bädern ohne Fenster sind in den Türblättern Lüftungsgitter vorgesehen.

Alle Türen werden mit Drückergarnituren in Edelstahl ausgestattet. Bad- und WC-Türen erhalten entsprechende WC-Beschläge.

27. Treppenhaus

Treppenhäuser werden saniert und entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes wiederhergestellt.

28. Briefkastenanlage

Der Verkäufer liefert und montiert in Abstimmung mit Architekt und Denkmalschutz für jede Wohnung einen postnormgerechten Einzelbriefkasten oder eine Briefkastenanlage mit jeweils mindestens 2 Schlüsseln je Briefkasten.

Der Standort wird nach den örtlichen Gegebenheiten bestimmt.

29. Heizungsinstallation

Die Heizungsversorgung und Warmwasserversorgung wird durch eine Luft-Wärmepumpe sichergestellt. Bei Bedarf kommen zusätzlich Haus-/ Wohnungsstationen zum Einsatz. Heizungsinstallation in den Wohneinheiten: Alle Heizleitungen werden nach einem zu erstellenden Verlegeplan in Edelstahl, Kupfer oder Kunststoff ausgeführt und grundsätzlich unter Putz oder im Fußboden verlegt.

Es wird ein Heizkreisverteiler an geeigneter Stelle laut Haustechnikplan verbaut. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt jeweils über eine Fußbodenheizung. Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Wenn die Heizlast laut Berechnung in Aufenthaltsräumen unterschritten wird, werden zusätzlich zur Fußbodenheizung Wandheizkörper in der entsprechend berechneten Größe vorgesehen. Wenn die Heizlast laut Berechnung in Entrees, WC's, Fluren etc. unterschritten wird, werden keine zusätzlichen Wandheizkörper vorgesehen, hier kann es zu Unterschreitungen der geplanten Raumtemperatur kommen.

Die Wärmemengenbedarfserfassung sowie der Verbrauch an Warm- und Kaltwasser erfolgt wohnungsweise per Fernablesung mit gemieteten elektronischen Zähleranlagen.

30. Sanitärinstallation

Es erfolgt der komplette Neueinbau der Sanitärinstallation gemäß der Grundrissplanung unter Berücksichtigung sämtlicher Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Die Leitungen werden in Kunststoff oder Edelstahl ausgeführt. Alle Wasserleitungen werden gegen Wärmeverlust gedämmt.

Sämtliche Abwasserleitungen und Fallrohre werden in schallgedämmten Kunststoffrohren neu erstellt, die Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz werden bei Bedarf erneuert.

Die Bäder werden mit Markenprodukten in weiß ausgestattet. Zum Einsatz kommt Sanitärkeramik Fabrikat „Villeroy & Boch“, „Keramag“, „Duravit“ oder gleichwertig. Beschläge werden in Silber eloxiert ausgeführt. Duschen werden ebenerdig hergestellt und erhalten eine Ablaufrinne von TECE oder gleichwertig. Duschtrennungen werden aus Glas gestellt.

Die Größen der Waschtische werden nach den örtlichen Gegebenheiten der Bäder und WCs festgelegt. Der Erwerber akzeptiert zugunsten einer möglichst effizienten Raumgestaltung und -nutzung, dass nach der vorliegenden Badplanung aufgrund der Albausituation die von der DIN 18022 geforderten Mindestabstände zwischen Sanitärgegenständen nicht immer eingehalten werden können.

Alle WCs werden in Vorwandmontage ausgeführt. Die Übergänge der Einrichtungsgegenstände zu Wand und Boden erhalten einen dauerelastischen Anschluss mit einem Silikon-Material.

Alle Armaturen werden vom Fabrikat VB, Hansgrohe oder gleichwertig verbaut. Die Badausstattung wird komplettiert mit Bürsten- und Papierhalter sowie einem Handtuchhalter. Dusch-, oder Brausebatterie werden als Aufsatzarmaturen ausgeführt.

Es sind Spiegel über jedem Waschbecken vorgesehen. Für die Spültischkombination in der Küche sind die Kalt- und Warmwasseranschlüsse vorzusehen.

Die Anschlussmöglichkeit besteht am Eckventil nach den Unterputzaufbauventilen, abwasserseitig am Verschluss der Ablaufleitung. In jeder Küche ist die Möglichkeit der Montage einer Spülmaschine vorgesehen. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Die Erfassung des Verbrauchs an Warm- und Kaltwasser erfolgt wohnungsweise per Fernablesung mit gemieteten elektronischen Zählereinrichtungen. In den Planzeichnungen dargestellte Waschmaschinen und Wärmetrockner sowie Einbauküchen sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

31. Elektroinstallation

Einbau einer komplett neuen Elektroanlage im gesamten Gebäude entsprechend den Vorschriften der VDE in Anlehnung an den Ausstattungsgrad RAL-II-Stern

unter Berücksichtigung sämtlicher Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Es sind sämtliche Geräte und technischen Anlagen zu installieren bzw. anzuschließen, die für dessen Funktion erforderlich sind.

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten eine Dose für Telefon, Daten und TV. Des Weiteren werden ein Klingeltableau und eine Wechselsprechanlage für alle mehrgeschossigen Wohneinheiten geliefert und montiert.

Downlights (Küchen, Bäder und Flure) werden nach örtl. Gegebenheiten als Einbau- oder Aufbau-Spots (LED) ausgeführt.

Leitungen und Leitungsverteilungen werden unter Putz verlegt. Lampenanschlüsse werden entweder einfach als Wandauslass oder als Wandauslassdose ausgeführt.

Alle Steckdosen werden als Schutzkontaktsteckdose ausgeführt.

Allgemeine Liste für eine Elektroausstattung

in einer durchschnittlichen WE mit folgendem Material:

Busch-Jäger, Gira oder Jung Großflächenprogramm oder gleichwertig.

Entrée: ggf. Wechselsprechanlage, Klingel, 3 Steckdosen, Lichtschalter, Lieferung und Montage, 3-5 Downlights in Chrom- o. Edelstahloptik

Bad: 2-4 Steckdosen im Bereich Waschtisch, 2 Steckdosen, Waschmaschine, Lichtschalter, Lieferung und Montage, 3-5 Downlights in Chrom- o. Edelstahloptik

Küche: 8 Steckdosen im Bereich Arbeitsplatte, Je 1 Steckdose für Kühlschrank, Geschirrspüler, 2 Steckdosen im Raum, Herdanschlussdose inkl. Steckdose, Umkufthaube (ca. 2 m über OKFB), Lichtschalter als Wechselschalter, wo laut Grundriss sinnvoll, Lieferung und Montage, 3-5 Downlights in Chrom- o. Edelstahloptik, 1 Dose für Telefon, Daten oder TV

Wohnen: 2-3 Auslässe für Lampen (Wand oder Decke), Lichtschalter, 6-8 Steckdosen, 2 Dosen für Telefon, Daten oder TV

Schlafen: 2-3 Auslässe für Lampen (Wand oder Decke) Lichtschalter als Wechselschalter, 4-6 Steckdosen, 1 Dose für Telefon, Daten oder TV

Kind/Arbeiten: 2-3 Auslässe für Lampen (Wand oder Decke), Lichtschalter, 4-6 Steckdosen, 2 Dosen für Telefon, Daten oder TV

Balkone: 1-2 Auslässe für Leuchten (von innen schaltbar), Außenleuchte Materialpreis bis 30,- € brutto, 1 Steckdose für den Außenbereich, von innen schaltbar

Treppe: Lichtschalter je Geschoss, 1 Decken- oder Wandauslass auf jedem Treppenpodest

Außenbereich: Außenleuchte an allen Haustüren, Pollerleuchten in ausreichender Anzahl im Außenbereich

32. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß den Vorgaben, dem Freiflächenplan der Baugenehmigung, der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie den Auflagen des Denkmalschutzes und Grünflächenamtes gestaltet.

Für die Gartengestaltung werden Rasenflächen angelegt und Grünpflanzen gepflanzt. Alle Pflasterflächen werden aus Betonsteinpflaster einschließlich Unterbau und Boden hergestellt. Es ist ein gepflasterter Müllplatz auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt nach den Vorgaben der Flächenplanung, wie unter Punkt Elektroinstallation beschrieben. Es werden teilweise Sondernutzungsrechte an den Außenanlagen, insbesondere der an die Terrassen der Nutzungseinheiten angrenzenden Grünflächen eingeräumt.

33. Küchen

In jeder Einheit werden alle erforderlichen Standardanschlüsse für eine Einbauküche installiert. Die Lieferung und Montage der Küche ist jedoch nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

34. Sonderwünsche

Der Erwerber darf zusätzliche oder andere als im Kaufvertrag und in dieser Baubeschreibung vereinbarten Leistungen (= Sonderwünsche) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Veräußerers und nur den am Bau beteiligten Unternehmen in Auftrag geben.

Der Veräußerer wird dem Erwerbenden betreffenden Unternehmer benennen. Dem Käufer ist es nicht gestattet, Ausstattungsgegenstände/Materialien, welche im Lieferungsumfang enthalten sind, aus dem Lieferungsumfang herauszulösen und diese eigenständig zu erwerben und den Firmen zum Einbau zu übergeben.

Bei Änderungen (auf Anfrage) können sich erhebliche Mehrkosten ergeben, welche durch den Kunden zu tragen sind. Bei Sonderwünschen muss der Erwerber mit dem betreffenden Unternehmer selbst einen Werkvertrag zur Ausführung der Sonderwünsche schließen, in dem auch Auftragssumme und Minderungen, Fertigstellungszeit und Abnahme sowie die Folgen von Sachmängeln zu regeln sind.

Der Veräußerer haftet in diesem Fall nicht für die rechtzeitige Herstellung und nicht für Sachmängel. Durch den Verkäufer erfolgt keine Bewertung einer Änderung auf Grund der Sonderwünsche vom Käufer. Eine Kaufpreisänderung erfolgt hierdurch nicht. Für die Sonderwünsche und deren Folgen/Gewährleistung ist ausschließlich der Käufer zuständig, aus Sonderwünschen resultierende Kaufpreisminderungen sind ausgeschlossen. Entfallen aufgrund von Sonderwünschen einzelne Leistungen der Baubeschreibung, mindert sich der Kaufpreis nicht.

Gutschriften und Auszahlungen sind vom Erwerber mit dem betroffenen Unternehmer direkt auszuhandeln und zu verrechnen. Führt der Veräußerer selbst die Sonderwünsche aus, gelten hierfür die Bestimmungen des Bauträgervertrages. Eigenleistungen des Erwerbers und Arbeiten durch von ihm beauftragte Dritte sind erst nach Besitzübergang zulässig.

35. Unterlagen

Die Hausverwaltung erhält stellvertretend für jeden Erwerber nach Fertigstellung und Abnahme folgende Unterlagen in Form einer „Wohnungsakte“, die von den Erwerbern jederzeit eingesehen werden kann:

Baugenehmigung mit Plänen, Baugrundgutachten/geologischer Bericht soweit zutreffend, Prüfbericht Statik, Prüfbericht Brandschutzprüfung, Energieausweis, Pflegehinweise für Oberflächen (Fenster, Parkett, Sanitäröbekte). Zusätzlich wird eine „Hausakte“ der Hausverwaltung übergeben. Hierin sind weitere Unterlagen (z.B. Bedienungsanleitungen Haustechnik etc.) enthalten. Sofern im Kaufvertrag nichts Anderes geregelt ist, sind darüber hinausgehende Unterlagen, Nachweise und Belege nicht geschuldet.

36. Hinweise

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsvorschläge bzw. Ausstattungsvarianten dienen der Übersicht und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Verwendete Fotos dienen der Illustration und haben nur Beispielcharakter. Diese sind nur soweit im Leistungsumfang enthalten, sofern diese in der Ausstattungsbeschreibung wiederzufinden sind, z.B. Sanitärausstattung in den Bädern.

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände, auch während der Bauphase, sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Verfügbarkeit bei der Materialbeschaffung bzw. aufgrund behördlicher Auflagen notwendig oder zweckmäßig sind. Soweit nötig, werden sie nach Absprache mit dem Käufer durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt.

Die Visualisierungen der Fassaden und Innenbereiche sind Illustrationen, Änderungen, z. B. Putzstrukturen und -nutzungen, Farbgebung, Materialien usw. sind möglich. Silikon- und andere Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung. Die Anlage wird endgereinigt übergeben, dies ersetzt jedoch nicht eine nutzerspezifische Feinreinigung.



Chancen & Risiken

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken. Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet.

Aktuell in Immobilien zu investieren, ist eine gute Chance zur Wertsteigerung des Investments. Seit geraumer Zeit sind in Schwerpunktregionen jedoch stark anziehende Grundstücks- und Baupreise zu verzeichnen.

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Dies zeigt sich bei der Entwicklung von Immobilienwerten in der Vergangenheit. Leider belastet die Politik die Immobilie immer mehr (z. B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Einführung der Mietpreisbremse). Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz durch das Grundgesetz und ist nicht unentgeltlich entziehbar.

Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. In jeder Phase der Haltedauer besteht eine gute Chance zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment - wie jede andere Kapitalanlage - nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesen Erläuterungen will der Verkäufer die Kaufinteressenten möglichst umfassend über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

- zuverlässige Vertragspartner,
- eine rechtssichere Vertragsgestaltung,
- ein guter Standort,
- moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen,
- ein durchdachtes Nutzungskonzept,
- eine ordentliche Verwaltung,
- eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung,
- eine größtmögliche Kostentransparenz sowie
- eine solide Finanzierung und
- die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Die Beurteilung der Immobilie stellt nur eine aktuelle Bestandsaufnahme dar. Die zukünftigen Betrachtungen sind nur Prognosen. Es ist zu bedenken, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Erwerber mit ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Zum Beispiel kann eine hohe Fremdfinanzierung dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken.

Der Erwerber ist in diesem Fall nicht in der Lage, die entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 Erwerber

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für den Verkäufer als auch für die Erwerber. Der Verkäufer ADH 13 GmbH, Hügelweg 6, 8854 Galgenen schließt nur mit solchen Erwerbern Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

1.2 Verkäufer

Die ADH 13 GmbH, Hügelweg 6, 8854 Galgenen zeigt bisher realisierte Projekte, damit sich der Kaufinteressent ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit machen kann.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs- Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom Verkäufer angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der Wohnungseigentümergeinschaft bei. Der Erwerber hat die Möglichkeit, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

3. INSOLVENZRISIKO

Bei Abschluss eines Kaufvertrages können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit einer Nichtdurchführbarkeit des Kaufvertrages bei einer Insolvenz des Verkäufers.

Bei einer Insolvenz des Verkäufers hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes.

Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung oder Fertigstellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden.

Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Der Erwerber hat immer ein Rückabwicklungsrisiko. Mögliche Szenarien sind, dass der Verkäufer seine Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder dass der Verkäufer den Erwerber über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Erwerber die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann.

In diesen Fällen trägt der Erwerber das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen.

Im Insolvenzfall des Verkäufers kann sich das Risiko erwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben haftet. In diesem Fall besteht das Risiko von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Immobilie.

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten des Verkäufers nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde.

Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u.Ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater wie Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater auf eigene Kosten zu befragen.

6. STANDORT

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich zu einem großen Teil nach dem Standort. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (mehr Leute ziehen in die Gegend) und Passivräumen (mehr Leute ziehen aus der Gegend weg).

Gleichzeitig ist zu unterscheiden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in der sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet).

6.1 Standortrisiko

Der angebotene Standort und die Lage sind im Prospekt eingehend beschrieben. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage, in der sich die erworbene Immobilie befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und

Immobilienpreise - auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Bauvorhaben sowie Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe - nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann.

6.2 Unser Standort

Unser Objekt befindet sich am Standort An der Hauptstr. 13, 04356 Leipzig Hohenheida. Der Stadtteil von Leipzig präsentiert sich als begehrte Wohngegend, die durch ihre zentrale Lage und ansprechende Infrastruktur Kapitalinvestoren anzieht.

Die Nähe zur Innenstadt, gute Verkehrsanbindung und umfassende Versorgungsmöglichkeiten machen den Stadtteil besonders attraktiv. Die Verbindung von urbanem Lebensstil und grüner Umgebung schafft eine hohe Lebensqualität, was Hohenheida zu einem beliebten Wohnort macht. In dieser aufstrebenden Umgebung steht ein denkmalgeschütztes Gebäude zum Verkauf.

Die denkmalgerechte Sanierung betont nicht nur den Charme der Tradition, sondern bietet auch steuerliche Vorteile und eine nachhaltige Werterhaltung. Dieses historische Gebäude repräsentiert somit nicht nur ein Stück Geschichte, sondern auch eine lohnende Investition in die Zukunft von Hohenheida.

Das Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind naturgemäß Schwankungen unterworfen, die dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil sein können und sich auf die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums auswirken können.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wert einer Immobilie nicht linear entwickelt. Hierbei ist der Standort ein ausschlaggebender Faktor. Man unterscheidet zwischen Aktivräumen, die vom Zuzug geprägt sind und Passivräumen, aus denen mehr weg- als zugezogen wird.

Auch werden die Stadt als Makrostandort und das Stadtviertel als Mikrostandort unterschieden. Kaufentscheidungen sollten deshalb nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Eine solide Entwicklung des Immobilienmarktes ist nur in einer ökonomisch und ökologisch stabilen Umgebung zu erwarten.

Abhängig vom Stadtviertel können mitunter erhebliche Preisdifferenzen beim Immobilienwert auftreten. Auch im betreffenden Viertel selbst können lagebezogene Abweichungen vorkommen.

Da nur der aktuelle Zustand einer Prüfung unterzogen werden kann, sollten möglichst auch künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in die Kaufentscheidung einbezogen werden.

Diese könnten aufgrund einer Neubewertung der Standortattraktivität zu einem Nachfragewandel und damit verbundenen Wertveränderungen führen.

Das vorbeschriebene Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind Schwankungen unterworfen. Diese können dem Mieter zum Vor-, aber auch zum Nachteil werden. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear, sondern können steigen und fallen.

7. NUTZUNGSKONZEPT

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

7.1 Selbstnutzung

Beabsichtigt der Erwerber, die Wohnung selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass sich der Erwerber bei Vertragsunterzeichnung mit dem Verkäufer über die beabsichtigte Selbstnutzung abstimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer selbstgenutzten Wohnung Steuern, Nebenkosten und Kosten für die Instandhaltungsrücklage anfallen.

Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegen, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

7.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es für die Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Immobilie an.

Aufgrund des Standortes, der Immobiliengröße sowie der Architektur geht der Prospektherausgeber von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Immobilie aus.

7.2.1 Vermietungsrisiko

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen.

Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die ADH 13 GmbH, Hügelpfad 6, 8854 Galgenen nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

7.2.2 Mietausfallwagnis

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

7.2.3 Auszug des Mieters

Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen.

Das Risiko der Renovierung kann durch den Mietvertrag teilweise auf den Mieter übertragen werden. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen.

Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

7.2.4 Neuvermietung

Steht eine Neuvermietung an, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers u. U. die Zahlung einer handelsüblichen Courtage fällig. Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und lediglich die Einholung einer Selbstauskunft marktüblich ist. Die finanzielle Situation des Mieters kann sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern.

7.2.5 Leerstandsrisiko

Die Neuvermietung kann trotz Erteilung eines Vermittlungsauftrags mehrere Monate in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen (Mietausfallwagnis).

7.2.6 Eigenvermietung

Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden.

7.3 Energieeinsparverordnung

Aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) muss der Vermieter grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen bei Unterzeichnung des Mietvertrages dem neuen Mieter auch aushändigen.

Für die Vermietung hat sich der Erwerber den Energieausweis vom Verkäufer aushändigen zu lassen. Ansonsten muss er diesen selbst in Auftrag geben.

7.4 Mieterhöhung

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt.

Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die Legislative hat im MietNovG klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren).

Der Gesetzgeber plant gerade, die Mietpreisbremse zu verlängern. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

8. VERWALTUNG

8.1 Abschluss eines Vermietungs- und Verwaltungsauftrages für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum

Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Wohnungseigentümergeinschaft eintritt. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ergeben.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG- Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen.

Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kostenpflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümersammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

8.2 Funktion der Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen.

Ein guter Verwalter nach dem WEG schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümersammlungen z.B. zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

8.3 Eintritt in die WEG und die WEG-Verwaltung

Mit dem Wohnungskauf tritt der Erwerber in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein, mithin ist er auch an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Sondereigentumsverwalter dagegen regelt die Belange des einzelnen Eigentümers gegenüber seinem jeweiligen Mieter. Die Qualität der Leistung des Verwalters kann maßgeblich die Wertentwicklung der Immobilie beeinflussen. Dabei kann sich sowohl der Gesamtzustand der Wohnanlage als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

8.4 Funktion eines Sondereigentumsverwalters

Ein ggf. eingesetzter Sondereigentumsverwalter entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/ soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren.

Ungeachtet dessen kann der Sondereigentumsverwalter nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind.

Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum.

Die Gebühr des Verwalters nach dem WEG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

8.5 Beschränkungen des Wohnungseigentümers aufgrund des WEG

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten.

Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessen- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

8.6 Kosten der WEG

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund des WEG nicht durchsetzen lassen.

Die Aufspaltung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten.

Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen. Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet.

Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte langfristig denken. Empfehlenswert ist hier mindestens ein Zeitraum von über 10 Jahren. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

9.1 Instandhaltungsrücklage

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich derzeit 0,25 €/m² Wohnfläche. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen oder ermäßigen. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können.

9.2 Erhöhung der Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage

Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungserwerber bzw. Eigentümer zu tragen (Sonderumlagen).

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich wird. Wohnwerterhöhende Besonderheiten, wie bspw. im Gemeinschaftseigentum befindliche Tiefgaragen, aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze, sind in der Regel mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

9.3 Zusätzliche Mittel zur Instandhaltungsrücklage

Es ist möglich, dass bereits früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Ungeachtet dieser Belastungen aus dem Gemeinschaftseigentum können während der Restnutzungsdauer der Eigentumswohnungen weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia und Ähnliches).

Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt.

9.4 Eigene Sonderrücklagen

Der Erwerber trägt das Risiko, dass Beiträge für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung geschuldet sind, obwohl er die zugrunde liegenden Maßnahmen nicht akzeptiert, nicht für sinnvoll hält oder die Höhe der Beiträge seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt.

Der Erwerber kann durch die Eigentümerversammlung überstimmt und zur Beteiligung an unbilligen Kosten gezwungen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln.

10.1 Kaufpreis und Nebenkosten

Der Erwerber hat neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

10.2 Vertriebskosten

Der genannte Kaufpreis beinhaltet bereits die Gegenleistung des Erwerbers für Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner sowie Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist dem Erwerber zu empfehlen, den Verkäufer hierzu zu befragen. Die Vertriebskosten erhöhen den Wert der Immobilie nicht.

10.3 Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Dem Erwerber der Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren.

Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs

erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

10.4 Risiken der Kreditkosten

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung - oder durch sonstige Vorteile, die der Erwerber erwartet, z.B. Steuerersparnisse - erwirtschaftet werden. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss.

Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

10.5 Risiken in der Person des Erwerbers und persönliche Haftung

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit) zu berücksichtigen. Soweit der Erwerber den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

10.6 Alterssicherung

Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus.

10.7 Kauf ohne verbindliche Kreditzusage

Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Wenn der Erwerber mangels Kreditzusage nicht über die nötigen Mittel verfügt, so hat er dennoch den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Eine Vollstreckung ist u. U. auch ohne Gerichtsurteil möglich, sofern sich der Erwerber mit notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, was schlimmstenfalls zur Privatinsolvenz führt.

10.8 Verschiedene Finanzierungsmodelle

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser Prospekt ist vom Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen.

Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend informieren und aufklären lassen. Der Veräußerer ADH 13 GmbH, Hügelpweg 6, 8854 Galgenen schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

11. VERÄUßERUNG DER IMMOBILIE

Bei einer Veräußerung der Immobilie muss der Erwerber prüfen, ob ein möglicher Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung entsteht. Es ist zu prüfen, ob ein Veräußerungsgewinn zum Zeitpunkt der Veräußerung steuerpflichtig bzw. ein Veräußerungsverlust steuermindernd zu berücksichtigen ist. Hierzu ist der Rat eines sachkundigen Beraters, wie Steuerberater oder Rechtsanwalt, einzuholen.

12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE TOTALVERLUSTRISIKO

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die zuvor beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdenden Instandhaltungs-/ Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Erwerbers führen.

12.1 Totalverlustrisiko

Ein Totalverlust in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungsggebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert.

Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger des Verkäufers im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird.

Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, obwohl der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen wurde.

Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann eintreten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht

. Das finanzierende Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch mögliche Unterdeckung zu tragen.

Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

12.2 Allgemeiner Risikohinweis

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Erwerbers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten.

Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

LH

Leipzig Hohenheida

Bildernachweise externer Urheber:

www.unsplash.com