



TOR
SCHEUNE
Hohenweiden





TOR SCHEUNE *Hohenweiden*

INHALT

04	VORWORT
07	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
08	LAGE
16	DAS OBJEKT
19	PLANUNG
46	BAUBESCHREIBUNG
53	RISIKOHINWEISE
59	IMPRESSUM

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

Anlageimmobilien sind und waren eine Sache des gegenseitigen Vertrauens. Unsere Kompetenz, unsere Professionalität sowie unsere fundierten Marktkenntnisse und unsere innovativen Ideen stehen als wichtige Faktoren für Ihren und auch für unseren Erfolg.

Für uns ist seit nunmehr 25 Jahren die strikte Orientierung an Ihren Bedürfnissen ein maßgebliches Ziel, mit dem wir für Ihre Zufriedenheit in allen Belangen rund um Ihre Immobilie sorgen. Renommiert und persönlich auf Sie zugeschnitten kümmern wir uns um den Verkauf von Anlageimmobilien.

Dabei gilt für uns: Wir präsentieren die uns anvertrauten Objekte so, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen rundum begeistert sind und beide Seiten davon profitieren. Denn: Immobilien bildeten und bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau.

Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Beton-gold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit. Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen!

Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation weiterhin stetig steigender Be-

liebtheit. Konservative Anleger, die noch vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren nun ihr Kapital zum größten Teil in Immobilien.

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit ganz viel Liebe zum Detail erarbeitet haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D-Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer ein Ergebnis, das sich im wahrsten Sinne des Wortes „sehen lassen kann“!

Natürlich können wir Ihnen auf den folgenden Seiten nur eine kleine Übersicht von unserer aktuellen Immobilie präsentieren. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Vertrauen Sie uns – auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit für Ihr Mehr an Sicherheit und Freude!

Stand: September 2023





Unverbindliche Visualisierung

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

PROJEKT

Umfassende Sanierung/Modernisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, ehemalige Scheune, integraler Bestandteil des Baudenkmals „Gutshof“

BAUJAHR

um 1915

ANSCHRIFT

Straße des Friedens 22 a
06258 Schkopau

ANBIETER

Obvido GmbH
Schwetschkestraße 6
06110 Halle (Saale)

LAGE

Bundesrepublik Deutschland
Sachsen-Anhalt
Saalekreis
Schkopau
Hohenweiden

WOHNFLÄCHE

1.540,33 m²

EINHEITEN

12 Wohnungen von ca. 110 bis 160 m²

STELLPLÄTZE

13 Stellplätze

KAUFPREISE WOHNUNG

von 411.500,00 € bis 584.000,00 €

KAUFPREIS STELLPLATZ

10.000,00 €

BAUGENEHMIGUNG

Baugenehmigung erteilt

KFW-FÖRDERUNG

bis zu 150.000,00 € je Wohnung

KfW Darlehenszuschuss bis max. 25%

FERTIGSTELLUNG

geplante Bezugsfertigkeit: 31.11.2025

garantierte Bezugsfertigkeit:

30.04.2026



Blick auf das Kraftwerk in Schkopau

LEISTUNGSSTARK, MODERN UND LEBENSWERT: SCHKOPAU PROFITIERT VON DER NÄHE ZUR STADT HALLE!

Die Gemeinde Schkopau setzt sich aus den zwölf Ortsteilen Burgliebenau, Döllnitz, Ermlitz, Hohenweiden, Knapendorf, Korbetha, Lochau, Luppenau, Raßnitz, Röglitz, Schkopau und Wallendorf zusammen, die sich zwischen der A38 und A9 auf einer Gesamtfläche von ca. 100 Quadratkilometern erstrecken und die jeweils ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben bieten.

Die Gemeinde ist historisch eher landwirtschaftlich und durch die große Auenlandschaft von der Saale, der Elster und der Luppe geprägt. Seit den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gibt es zusätzlich eine starke industrielle Entwicklung. Ausgangspunkt waren hier die regionalen Kohlevorkommen und politisch strategische Entscheidungen der damaligen Politik.

In diese Zeit fällt auch die Grundsteinlegung des einstigen BUNA-Werkes und des heutigen ValueParks in Ortsteil Schkopau. Es ist einer der großen überregionalen Standorte der traditionsreichen chemischen Industrie. Zwischenzeitlich gibt es darüber hinaus auch zahlreiche Mittelständische Unternehmen im Metall-, Bau- und Dienstleistungsgewerbe. „Insgesamt sind wir eine leistungsstarke und moderne Gemeinde, die sowohl als Wohnort als auch als Gewerbestandort sehr attraktiv ist“, sagt Bürgermeister Torsten Ringling.

Man stehe aktuell vor der großen Aufgabe, den vielzielen Strukturwandel hautnah mitzugestalten. Die po-

litischen Rahmenbedingungen sind kompliziert und der Problemdruck extrem hoch. „Unser gemeinsames Ziel ist die zukunftssichernde Neuaufstellung der Chemieindustrie unter Wahrung der reizvollen Kulturlandschaft zwischen den Ballungsräumen Halle/Saale und Leipzig“, so das Stadtoberhaupt weiter.

Schkopau selbst liegt an der Bundesstraße 91 zwischen Halle/Saale und Merseburg am Rande der malerischen „Saale-Elster-Aue“. Der Name „Schkopau“ erscheint erstmals auf einer Urkunde, die am 4. Oktober 1177 in Merseburg ausgestellt wurde, in der ein Albert von Schapowe als Zeuge genannt wird. Die Burg Schkopau wird als steinerne Feudalburg im Jahre 1215 erwähnt.

Im Jahre 1447 belehnte der bekannte Merseburger Bischof Thilo von Trotha seinen Bruder mit der Schkopauer Burg. In der Folgezeit entstand das heutige Schloss als Wohnsitz der Familie von Trotha. Heute präsentiert sich die Anlage als Schlosshotel mit komfortabler Ausstattung.

1936 wurde der Grundstein für die BUNA-Werke gelegt. Diesem Umstand ist die wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu verdanken. Die Umstrukturierung des Werkes durch „DOW CHEMICAL“ ist abgeschlossen.

Im Ort befindet sich eine Grund- und Sekundarschule. In reizvoller Landschaft führt der Saale-Radwanderweg



Blick auf den Raßnitzer See Schkopau



Fahrradstadt



Schlosshotel Schkopau



Wallendorfer See Schkopau



Schloss Schkopau



Schloss Schkopau



Straßenbahn Schkopau



Turm Schlossh



Turm Schlosshof



Saalebrücke Schkopau

durch die Saale-Elster-Aue vorbei an Schkopau und lädt zum Verweilen in der Natur ein. In der Saale-Elster-Aue befindet sich das größte Graureiherbrutgebiet Europas. Heute leben im Ortsteil Schkopau 2674 Einwohner (Stand: 31.12.2021).

Die Schkopauer Ortschaft Hohenweiden umfasst fünf Siedlungsbereiche: Neukirchen, Röpzig, Rockendorf, Rattmannsdorf und Hohenweiden sowie ein Naturschutzgebiet in der Nähe von Röpzig, welches „die

Abtei“ genannt wird. Hohenweiden liegt etwa fünf Kilometer südlich von Halle und wird vom Landschaftsschutzgebiet Saale begrenzt.

Der Siedlungsbereich Röpzig ist schon seit 973 unter dem Ortsnamen „Ripzig“ nachweisbar. Hohenweiden selbst wurde erstmals am 1. August 1091, am Tage der Weihung des Klosters St. Petri vor Merseburg, als „Wodina“ erwähnt.



Hohenweiden



Schlosshotel Schkopau

Die Nähe zu Halle macht den Ort besonders attraktiv. „Zeit nehmen und genau hinschauen“ – so lautet die Devise der Stadt. Die über 1.200 Jahre alte Kultur- und Wissenschaftsstadt an der Saale bietet ihren Besuchern viele Kultur-Highlights. Mit 240.116 Einwohnern (Stand: Dezember 2021) ist Halle die größte Stadt – noch vor Magdeburg – und gleichzeitig auch Kulturhauptstadt Sachsen-Anhalts.

Ihre Entstehung verdankt die Stadt dem Salz. Der Name stammt vom keltischen „Hall“ ab, was so viel wie „Stätte der Salzbereitung“ bedeutet. Im Mittelalter bildeten die Salzquellen die Grundlage für den Reichtum der Stadt. Die älteste Bruderschaft der Welt, die „Salzwirker-Bruderschaft im Thale zu Halle“, siedet nach alter Tradition bis heute das Salz auf der ehemaligen „Königlichen Saline“.

Halle verfügt über eine nahezu unzerstörte historische Altstadt mit restaurierten Bürgerhäusern, alten Goteshäusern, Parks bunten Kneipenmeilen sowie malerischen Flecken entlang der Saale. Mit der Burgruine Giebichenstein und dem Landeskunstmuseum Stiftung Moritzburg stehen in Halle zugleich die älteste und die jüngste Burg an der Saale.

Die ehemalige Waisen- und Schulanstalt der Franckeschen Stiftungen bildet heute einen Kultur- und Wissenschaftskosmos europäischen Ranges. Als größtes Fachwerksensemble Europas beherbergen die Stiftungen eine einmalige Kunst- und Naturalienkammer sowie eine barocken Kulissenbibliothek und sind u.a. Heimstätte für den ältesten weltlichen Knabenchor Deutschlands – den „Stadtsingchor zu Halle“.

In der Marktkirche sind die Original-Totenmaske des Reformators Martin Luther und die Abdrücke seiner Hände ausgestellt. Die benachbarte Marienbibliothek gilt als die älteste evangelische Kirchenbibliothek Deutschlands und beherbergt wertvolle Unikate und Handschriften aus der Reformation.

Halle ist eine Stadt der Musik, des Schauspiels und der Kunst. Die Internationalen Händel-Festspiele, fünf Theater- und Opernbühnen, die Staatskapelle, mehr als 60 Kultureinrichtungen mit zahlreichen Galerien und Künstlertreffs ziehen Tausende Besucher in ihren Bann. Und Halle ist Sitz der traditionsreichen, über 500 Jahre alten Martin-Luther-Universität, der Bundeskulturstiftung sowie der Leopoldina – der einzigen Nationalen Akademie der Naturforscher.

Auch die berühmte, 3.600 Jahre alte Himmelsscheibe zu Nebra, eine der wichtigsten Funde aus der Bronzezeit, ist in Halle zuhause. Halle verführt mit der Chocolatiers-Kunst aus der ältesten Schokoladenfabrik Deutschlands, der Halloren Schokoladenfabrik.

Die Stadt gab und gibt sich in den letzten Jahren auch ein neues Kleid. Dies gilt nicht nur für die Sanierung der Gebäudesubstanz, wo man den Fortschritten der letzten Jahre auf Schritt und Tritt begegnet. Die Einwohnerentwicklung ist dabei einer von vielen Einflussfaktoren auf die Stadtentwicklung. Seit 2010 ist ein Zuwachs der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist vor allem auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen. Hierbei spielen die stetig gestiegenen Studierendenzahlen an den Hochschulen der Stadt eine herausragende Rolle. Die hohe Dynamik der Einwohnerentwicklung wirkt sich auf alle Bereiche des städtischen Lebens aus. Sie stellt

hohe Anforderungen unter anderem an die Entwicklung und Anpassung des Bedarfes an Wohnraum, Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, technischer Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt Halle hat mit älteren Stadtentwicklungskonzepten aus den Jahren 2001 und 2007 auf den starken Bevölkerungsrückgang reagiert, um die gesamte städtische Identität zu erhalten und eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln.

In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung verändert. Das „ISEK Halle 2025“ zeigt auf, wo und in welchem Umfang neue Schwerpunkte für die weitere Gestaltung unserer Stadt bis zum Jahr 2025 zu definieren sind. Mit dem neuen „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Halle 2025“ reagiert die Stadt auf Herausforderungen wie demografischer Wandel, Klimaschutz und wirtschaftliche Notwendigkeiten.

Denn der Wirtschaftsraum Halle/Leipzig ist nach Berlin der zweitgrößte in Ostdeutschland und gehört zu den TOP 10 der Invest-Regionen Deutschlands. Der Dreiklang aus Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft ist die Basis für den Erfolg der Handelstadt.

Im 50-Kilometer-Radius leben und arbeiten hier über 1,7 Millionen Menschen. Halles Leistungsstärke zeigt sich mit einer flexiblen, anpassungsstarken Wirtschaftsentwicklung, die von einer hochmodernen Infrastruktur und Verbindungen zu wichtigen europäischen Metropolen und Wirtschaftszentren profitiert. Als einwohnerstärkste Stadt Sachsen-Anhalts ist Halle (Saale) Mitglied der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland.



Saale mit Burg Giebichenstein

Jährlich studieren an drei Hochschulen ca. 22.000 Studenten in den Geistes-, Natur-, Bio-, Nano-, Erziehungs- und Ingenieurwissenschaften. Zudem ist Halle (Saale) auch für seine Innovationen in den modernen Künsten und dem Design sowie für verschiedene Musikwissenschaften bekannt.

Der Star Park A14 ist ideal konfektioniert für große und mittlere Technologie-, Logistik- und Industrieansiedlungen: 230 Hektar vollerschlossene Premium-Fläche mit maximaler Baufreiheit und Rundum-Service.

Der Weinberg Campus gehört mit fast 134 Hektar Gesamtfläche zu den Top 10 der deutschen Technologieparks und ist der größte seiner Art in Mitteldeutschland.

Im Stadtraum Riebeckplatz liegt das Entwicklungspotenzial des größten Verkehrsknotenpunktes Ostdeutschlands in Büro, Hotel, Handel und Wohnlichkeiten. Hier finden Gründer und Unternehmen auf fast 40.000 Quadratmetern 1-A-Flächen.

Zusammenfassend gilt also: Die Händelstadt besticht mit einer lebendigen traditionellen wie modernen Kultur- und Kunstszene. Theaterbühnen, Oper, Galerien, Kleinkunst, Museen, Cafés, Bars, Restaurants, Szene-Kneipen und Diskotheken – die ideale Vielfalt für die perfekte Work-Life-Balance.

Halle (Saale) hat sich als Stadt für aktive Menschen aller Generationen, als besonderer Standort für Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft positioniert – eine Stadt für Visionäre zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen

HALLE – FAKTEN

- Einwohnerzahl knapp 239.717 (Stand: Dezember 2020).
- Fläche 135 Quadratkilometer
- Zwei Drittel der Fläche sind Park- und Grünanlagen

BERÜHMTE PERSÖNLICHKEITEN

Georg Friedrich Händel, Christian Wolff, August Hermann Francke, Christian Thomasius, Samuel Scheidt, Lyonel Feininger

PARTNERSTÄDTE

Hildesheim, Karlsruhe, Ufa (Baschkortostan), Oulu (Finnland), Linz, Coimbra (Portugal), Grenoble, Jiaxing (China)

WUSSTEN SIE WEITERHIN, DASS...

- Halle an der Saale liegt und über 1200 Jahre alt ist?
- Halle das erste elektrische Straßenbahnnetz Europas erhielt?
- Halle durch einen nackten Kardinal am Brunnen Schlagzeilen machte?
- Halle mit über 800 Theken die größte gastronomische Landschaft Sachsen-Anhalts bietet?
- Halle mit dem Beatles-Museum die größte Sammlung für alle Pilzkopf-Fans ausstellt?
- Halle mit dem Stadtgottesacker ein echtes Stück italienischer Renaissance bewahrt?



Universität Halle



Marktplatz Halle



Händelfestspiele Halle



Halloren- und Salinemuseum Halle



Deutsches Jugendinstituts in Halle



Landesmuseum für Vorgeschichte Halle



Blick auf das Opernhaus Halle

ALTE TRADITION MIT MODERNSTEM KOMFORT!

Auf diesen Nenner lässt sich unser Denkmalobjekt im Ortsteil Hohenweiden der Gemeinde Schkopau, die rund elf Kilometer südlich der Stadt Halle an der Saale liegt, bringen. Der Umbau einer alten Scheune in der Straße des Friedens, die zuletzt leer gestanden hat, wird nämlich eine gelungene Verbindung aus alter Tradition mit modernstem Komfort darstellen. Die neuen Wohnungen, die sich perfekt für junge Familien mit Kindern eignen, sind etwas für diejenigen, welche das wirklich Besondere schätzen.

Bei dem von uns zu sanierenden Gebäude handelt es sich laut Denkmalschutz um den ehemaligen Kuhstall, die ehemalige Scheune des Gutes Neukirchen, Straße des Friedens, Hohenweiden (Schkopau). Der wohl um 1915 entstandene verputzte Ziegelbau auf Werksteinsockel ist als Wirtschaftsgebäude integraler Bestandteil des Baudenkmals „Gutshof“.

Die Sanierung umfasst das gesamte Wirtschaftsgebäude. Es sollen nach Durchführung der Baumaßnahmen zwölf Wohneinheiten in „Reihenhausstruktur“ entstehen. Die Durchführung der Baumaßnahmen zur Sanierung wird voraussichtlich im Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2024 durchgeführt.

Die sogenannte „Torscheune“ ist dabei eines der wenigen im Ort erhaltenen Beispiele einfacher bäuerlicher Architektur. Sie besticht mit einem wunderschönen mit Satteldach und Fledermausgauben – alle Baumerkmale bleiben nach der Sanierung natürlich erhalten.

Das Massivhaus befindet sich in einer ruhigen, grünen Seitenstraße in Hohenweiden, hier Straße des Friedens 22a. Benachbart sind einige Einfamilienhäuser.

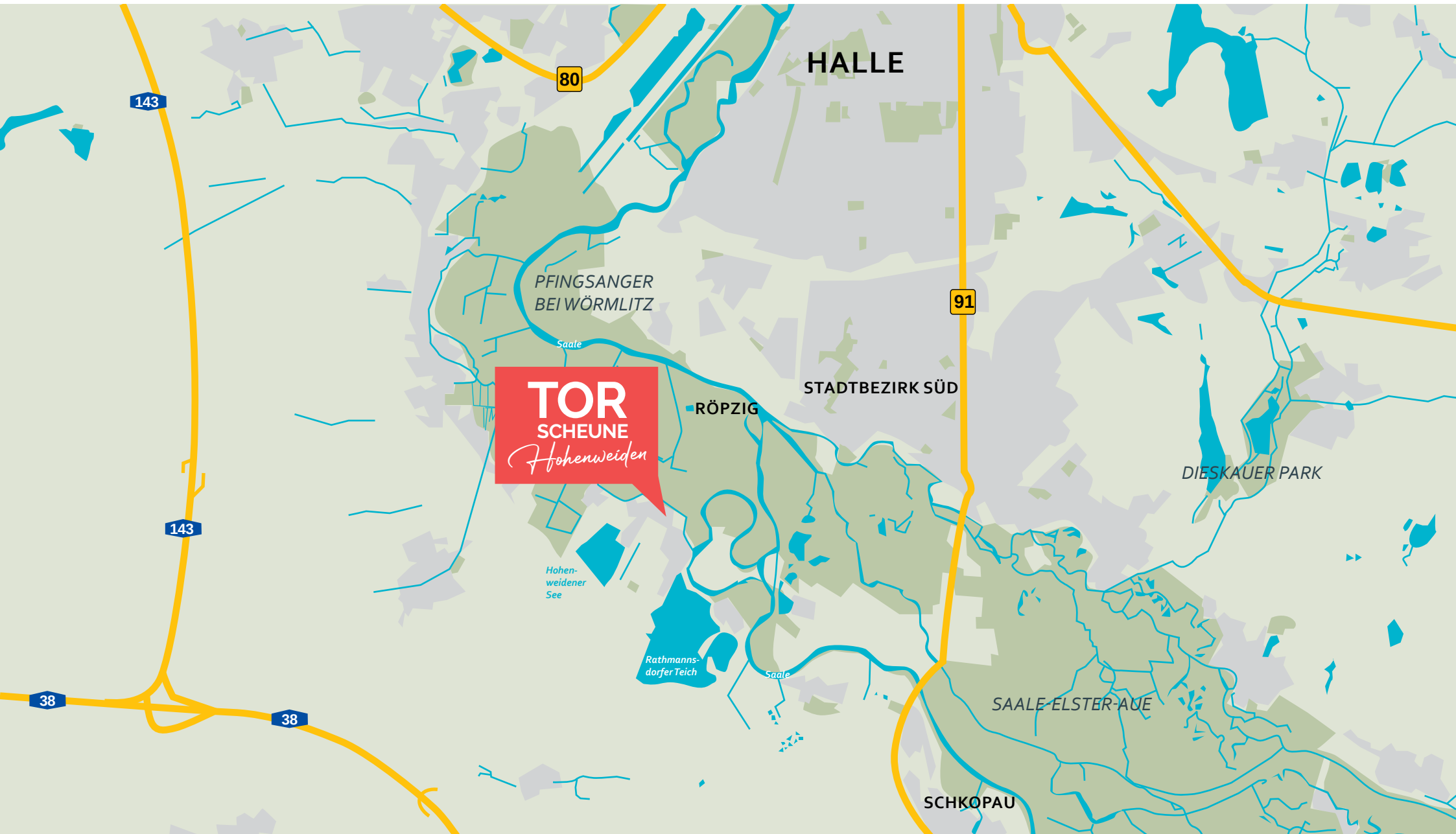
Wo früher Kühe untergebracht waren und Heu gelagert wurde, entstehen in den nächsten Jahren zwölf moderne Wohnungen über je drei Geschosse mit einer Größe von 107,21 bis 180,99 Quadratmeter, die alle mit einer Terrasse ausgestattet sein werden. Die Verkaufspreise belaufen sich auf 402.000 bis 633.500 Euro. Unsere Umbauarbeiten werden den Charakter der Scheune grundlegend erhalten.

Damit aber nicht genug: Unser Entwurf sieht pro Wohnung eine Nutzung auf drei Ebenen vor. Im Erdgeschoss werden die Küchen oder Wohnküchen angesiedelt. Der Wohnbereich erstreckt sich in der gesamten Gebäudehöhe bis unter den First. Hier kann das komplette Gebäudevolumen des Baukörpers wahrgenommen werden. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Bad, ein Kinderzimmer und das Eltern-Schlafzimmer, im zweiten Obergeschoss ein Arbeitszimmer sowie ein weiteres Bad und ein weiteres Kinderzimmer.

Unsere Immobilie befindet sich zwischen Holleben und Schkopau im Ort Hohenweiden, der aktuell 788 Einwohner (Stand: Dezember 2021) besitzt. Die nahegelegenen Rattmannsdorfer Teiche sind ein beliebtes Ausflugsziel. Über die I 171, die die Bundesstraßen 80 und 91 verbindet, erreicht man in kurzer Zeit per Auto die Städte Halle und Merseburg.

Auch eine regelmäßige Busanbindung ist vorhanden. Hohenweiden ist ein beschaulicher Ortsteil im Saalekreis und umfasst die fünf Siedlungsbereiche Neukirchen, Röpzig, Rockendorf, Rattmannsdorf und Hohenweiden sowie ein Naturschutzgebiet in der Nähe von Röpzig, welches „Die Abtei“ genannt wird.







Bestand 2022

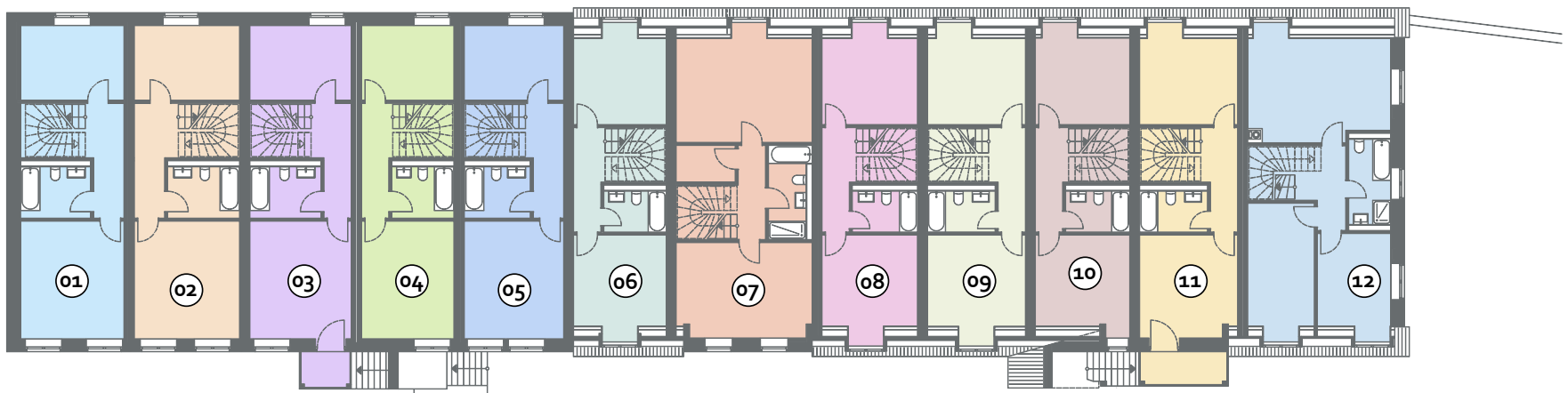
FREIFLÄCHENPLAN



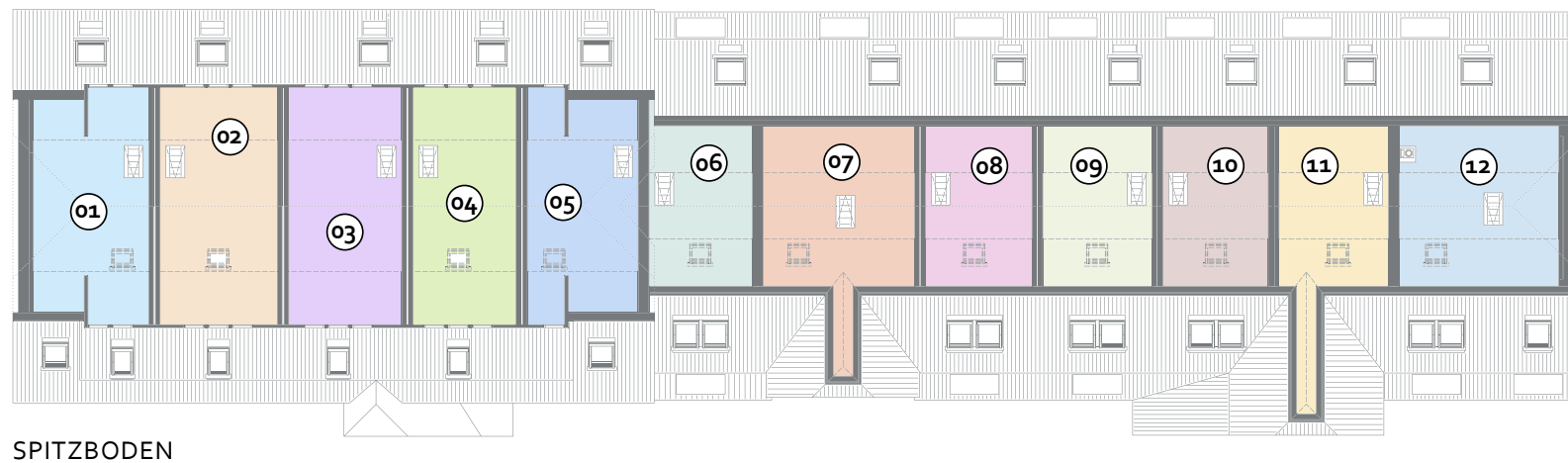
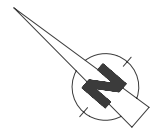
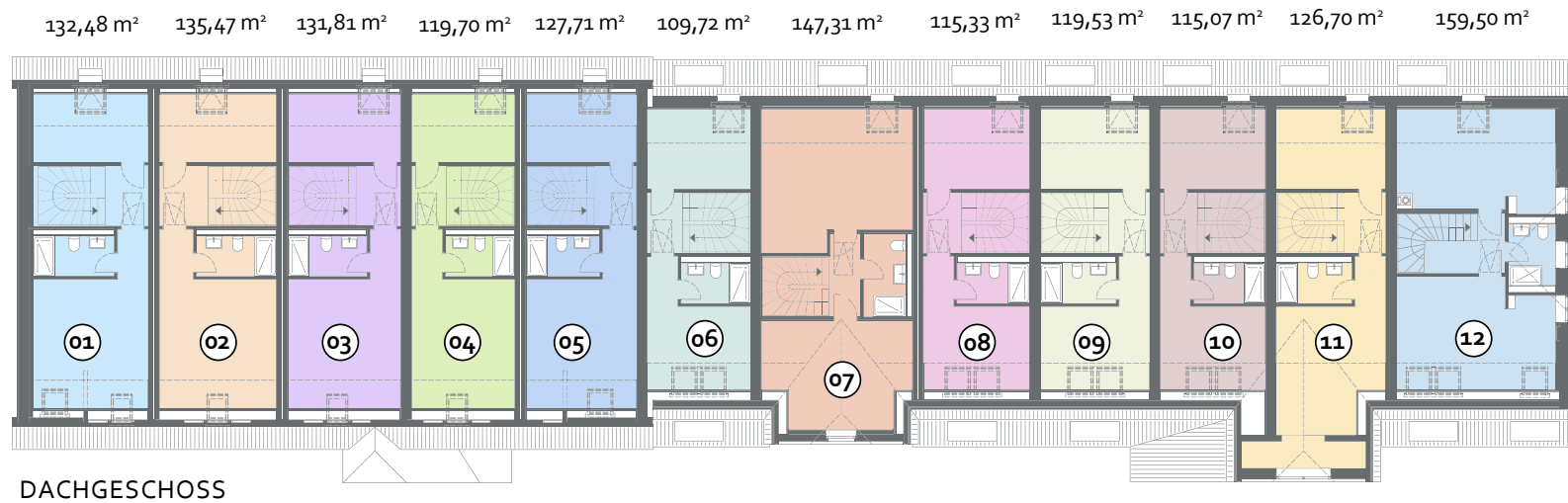
ETAGENGRUNDRISSE

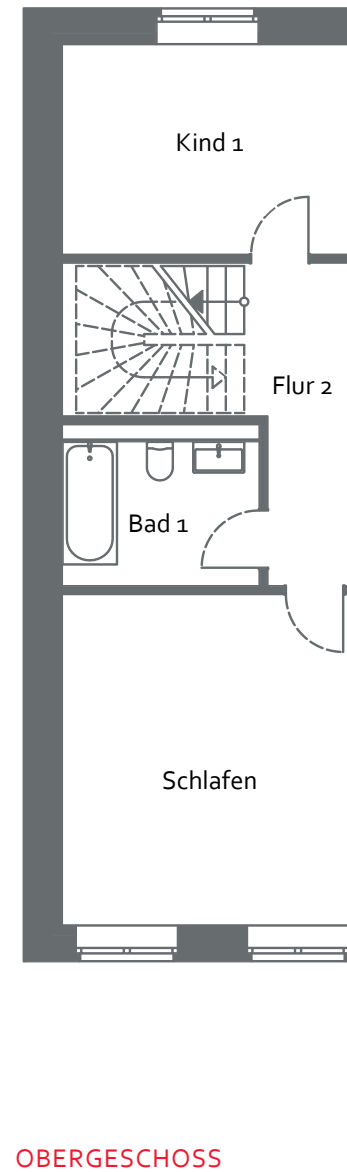
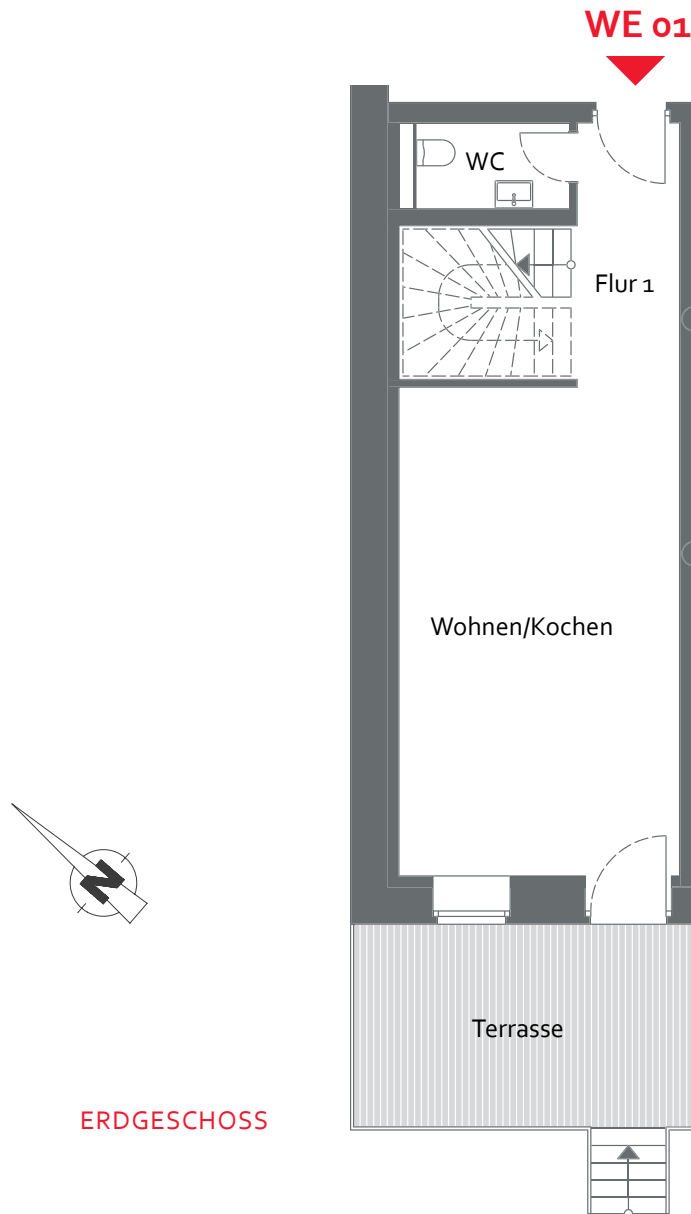


ERDGESCHOSS

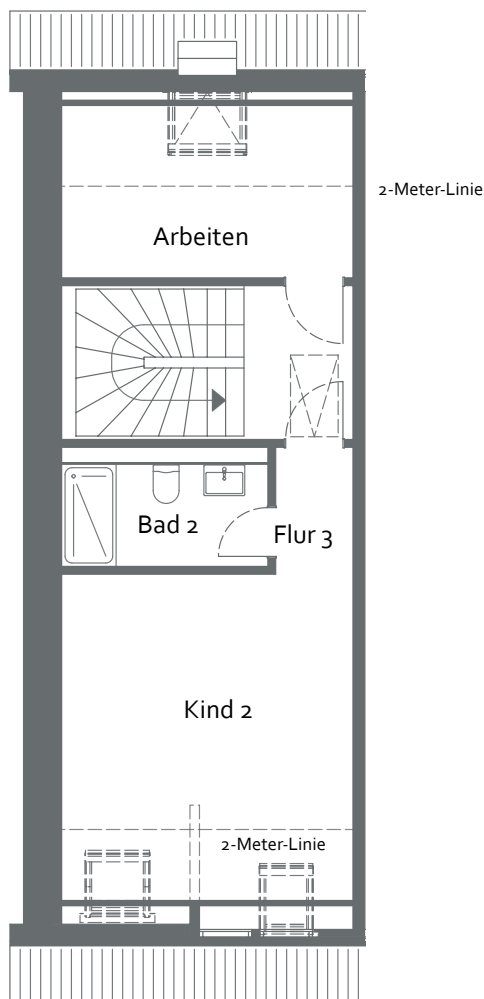


OBERGESCHOSS

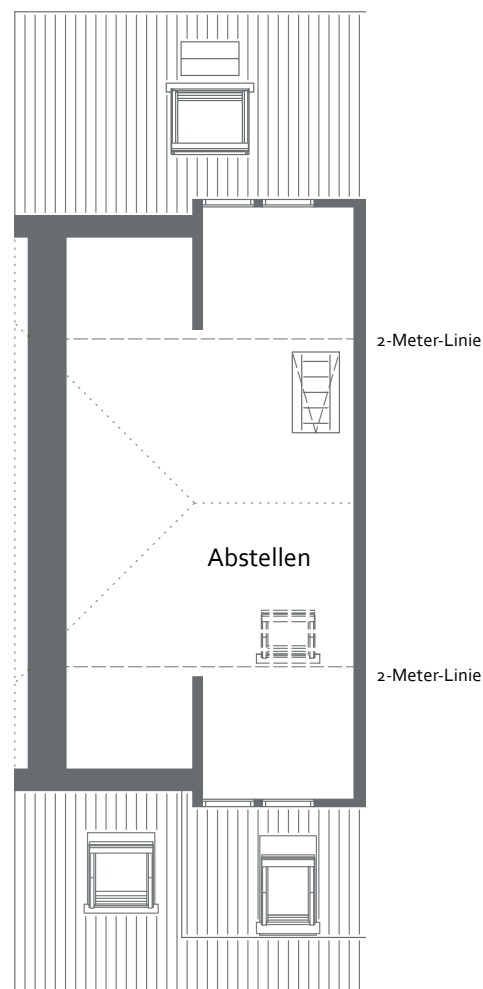




WOHNEINHEIT 01



DACHGESCHOSS



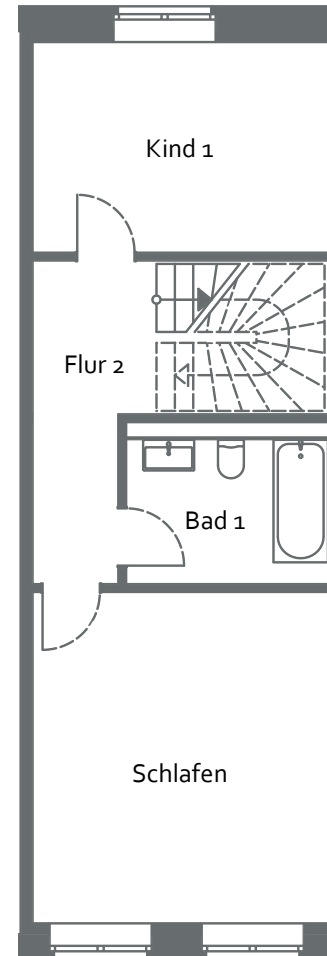
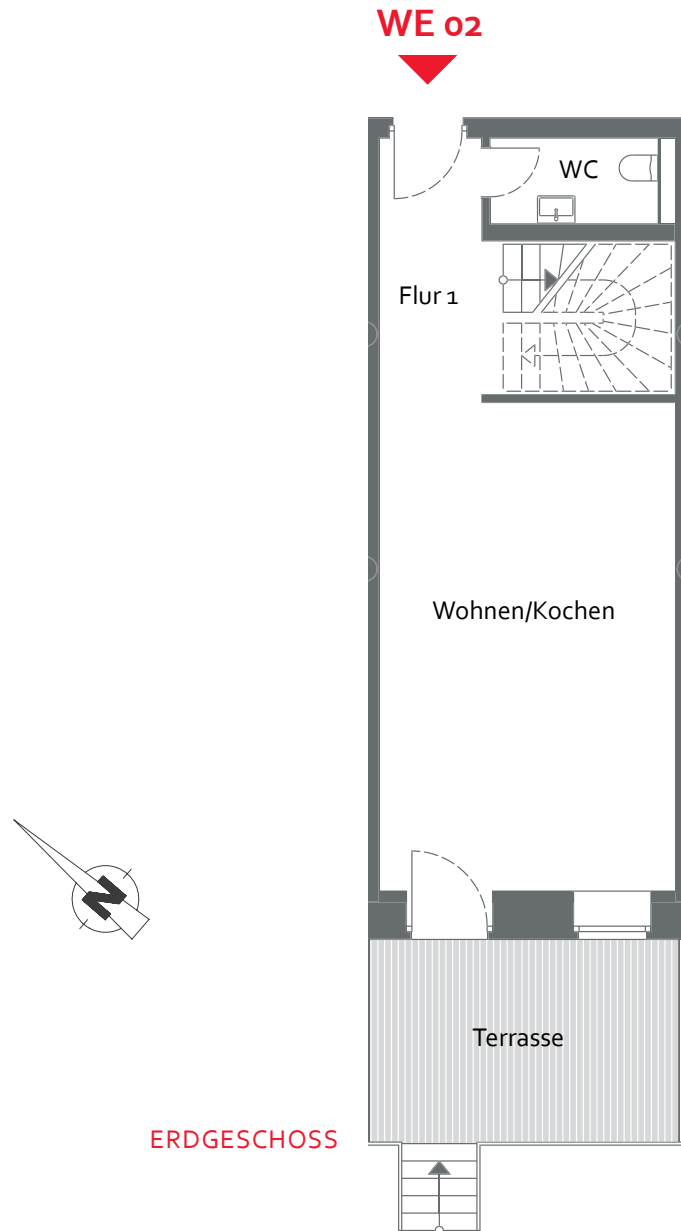
SPITZBODEN



WOHNUNG 01

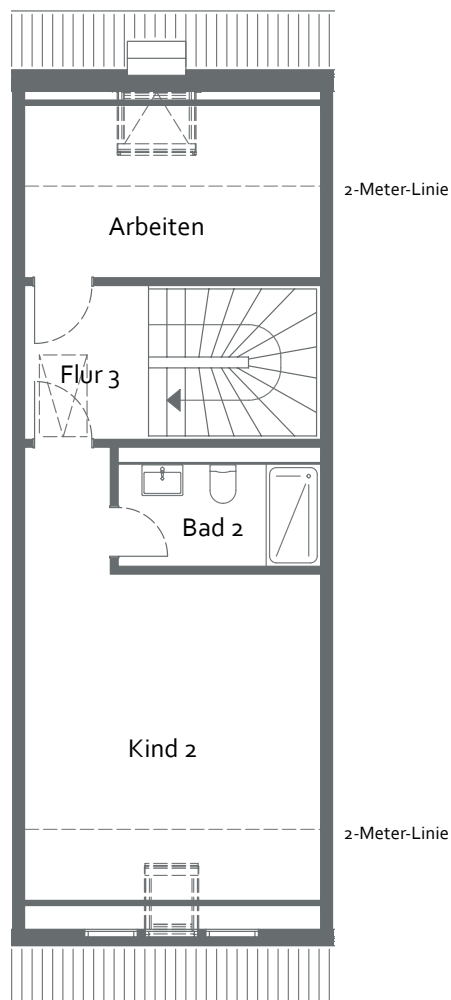
Flur 1	8,55 m ²
WC	2,84 m ²
Wohnen/Kochen	29,65 m ²
Terrasse (1/2)	7,64 m ²
Flur 2	6,76 m ²
Kind 1	13,25 m ²
Bad 1	6,19 m ²
Schlafen	20,84 m ²
Flur 3	3,62 m ²
Kind 2	20,97 m ²
Bad 2	4,55 m ²
Arbeiten	7,62 m ²
Abstellraum	(24,69 m ²)

GESAMT 132,48 m²
ohne Abstellraum

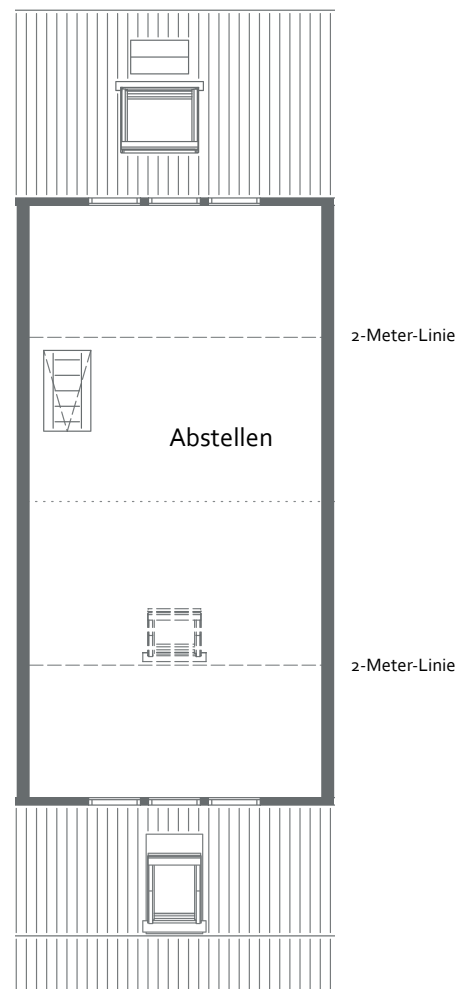


OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 02



DACHGESCHOSS



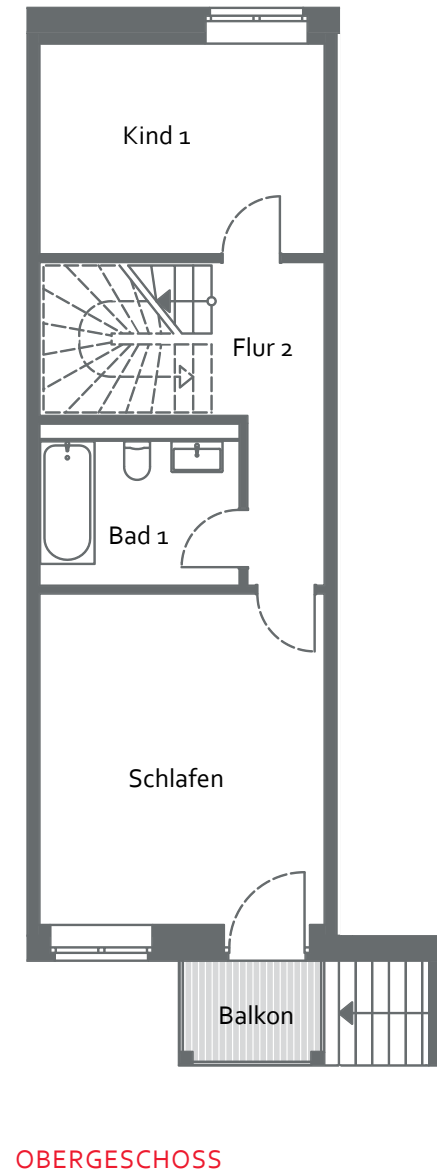
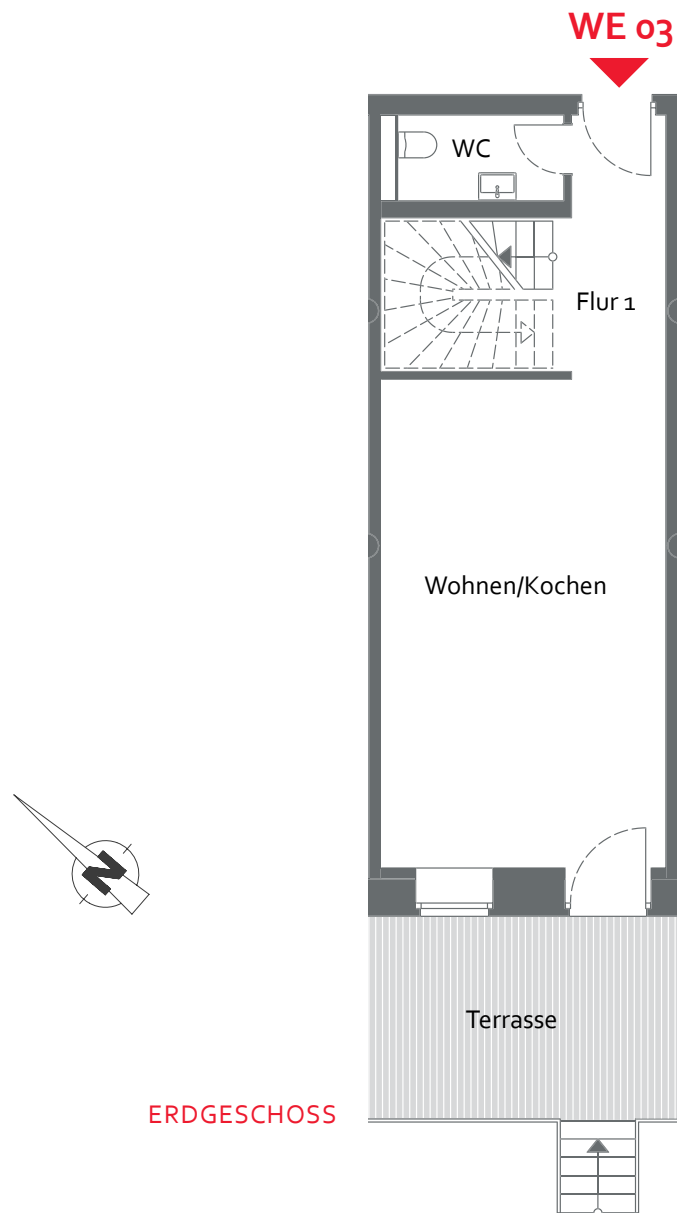
SPITZBODEN



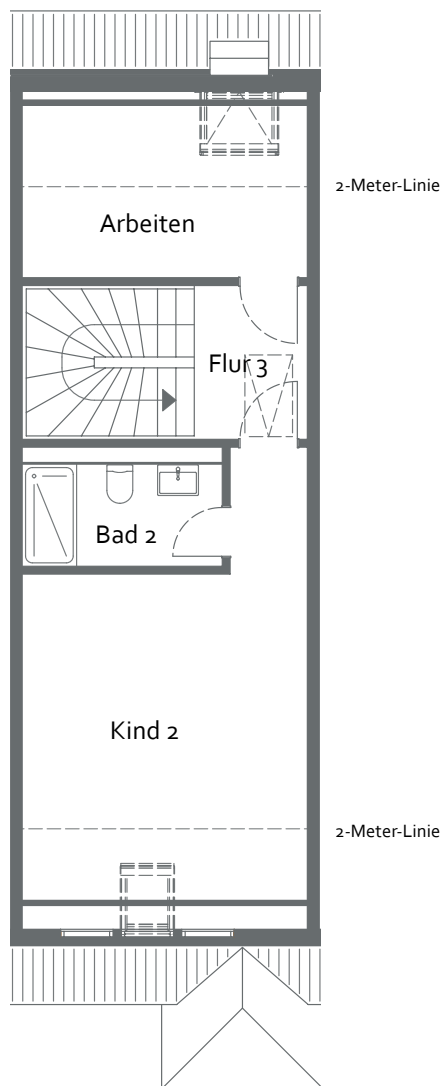
WOHNUNG 02

Flur 1	9,05 m ²
WC	3,12 m ²
Wohnen/Kochen	31,23 m ²
Terrasse (1/2)	6,89 m ²
Flur 2	7,26 m ²
Kind 1	13,46 m ²
Bad 1	6,34 m ²
Schlafen	21,18 m ²
Flur 3	4,12 m ²
Kind 2	20,61 m ²
Bad 2	4,46 m ²
Arbeiten	7,75 m ²
Abstellraum	(25,27 m ²)

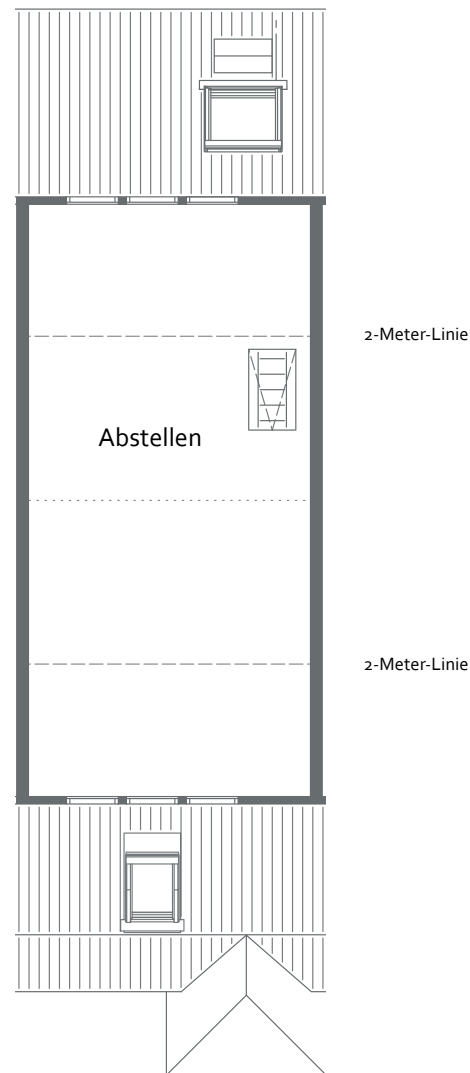
GESAMT 135,47 m²
ohne Abstellraum



WOHNEINHEIT 03



DACHGESCHOSS



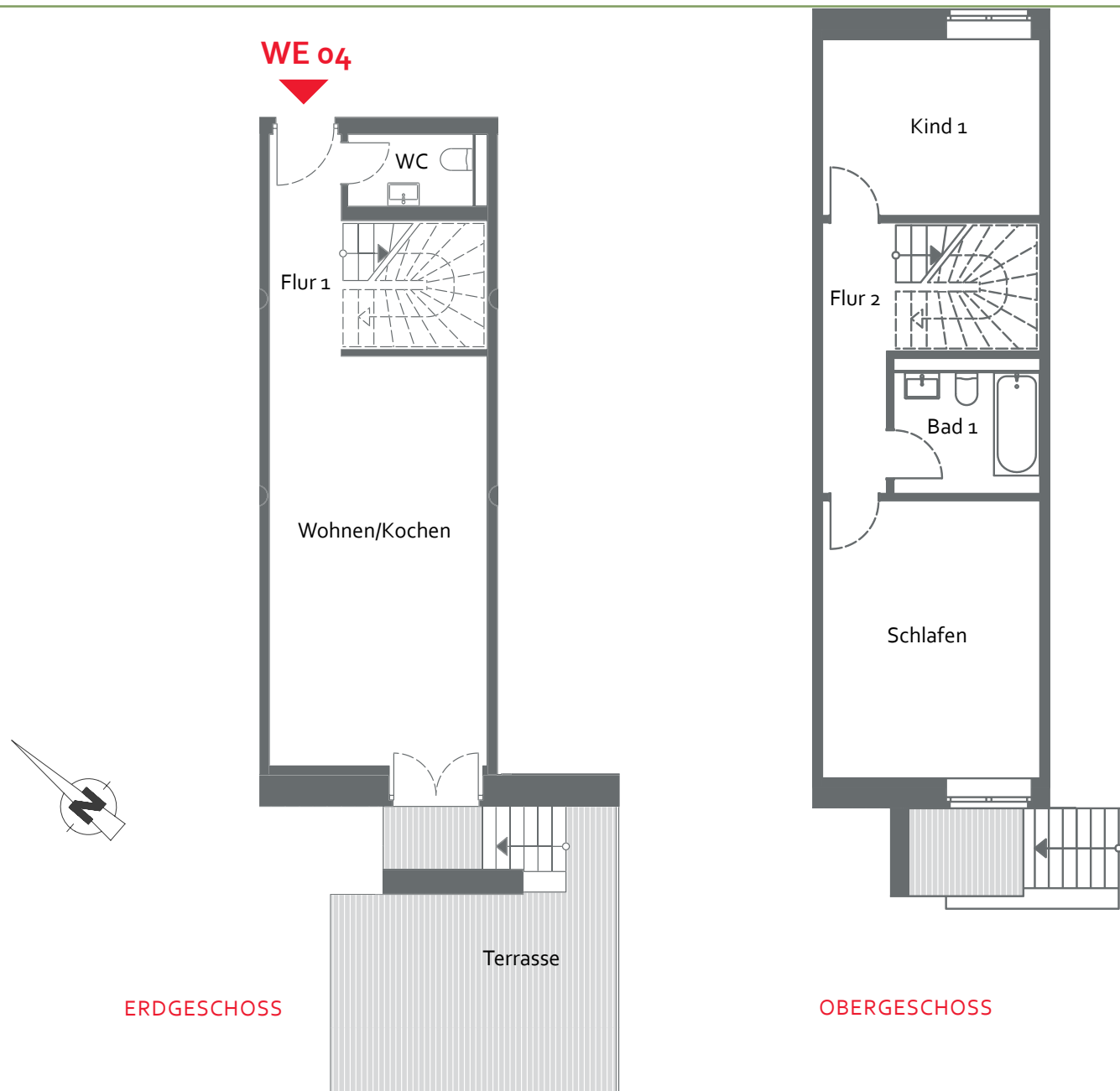
SPITZBODEN



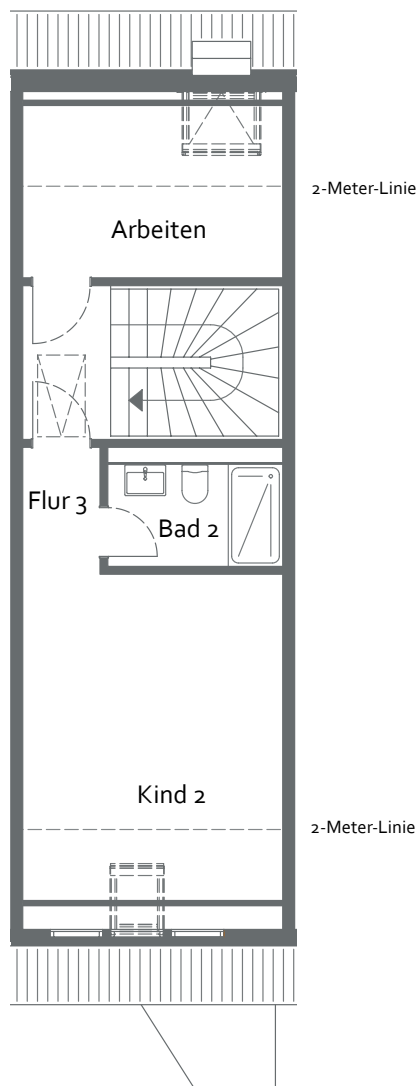
WOHNUNG 03

Flur 1	8,50 m ²
WC	3,07 m ²
Wohnen/Kochen	30,08 m ²
Terrasse (1/2)	7,12 m ²
Flur 2	6,58 m ²
Kind 1	12,97 m ²
Bad 1	6,26 m ²
Schlafen	20,41 m ²
Balkon (1/2)	1,49 m ²
Flur 3	3,75 m ²
Kind 2	19,71 m ²
Bad 2	4,41 m ²
Arbeiten	7,46 m ²
Abstellraum	(24,30 m ²)

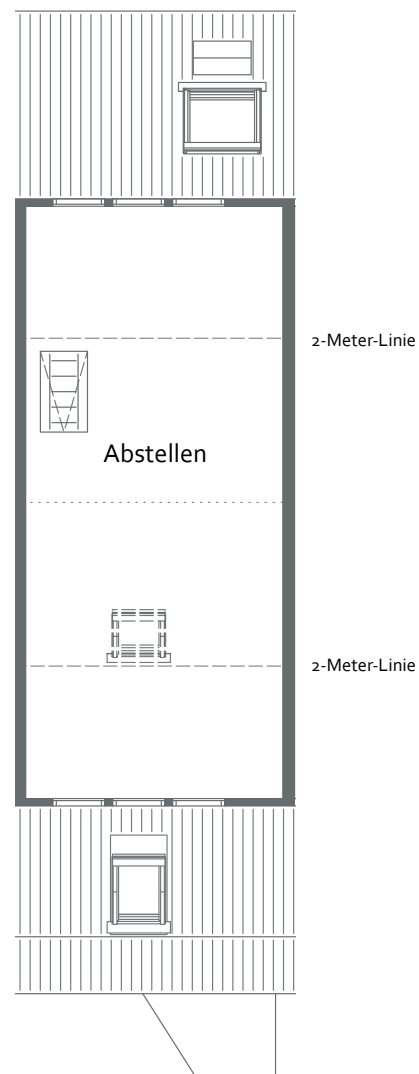
GESAMT 131,81 m²
ohne Abstellraum



WOHNEINHEIT 04



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN

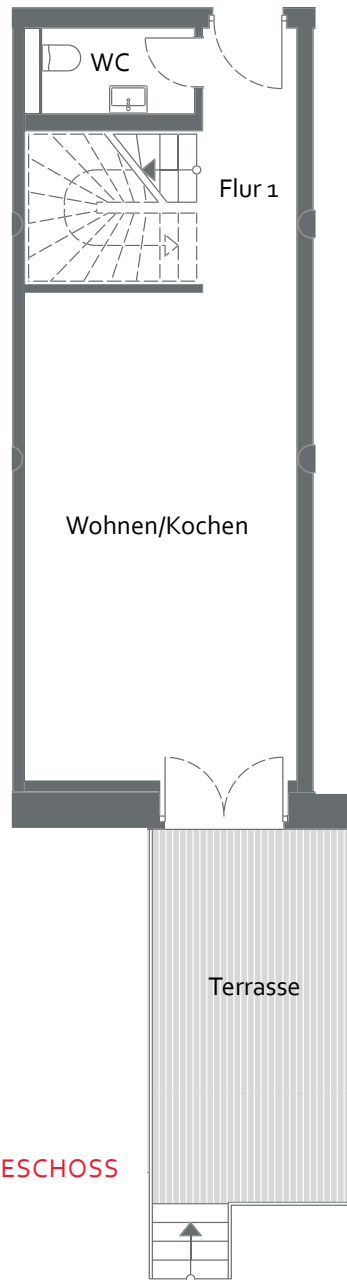


WOHNUNG 04

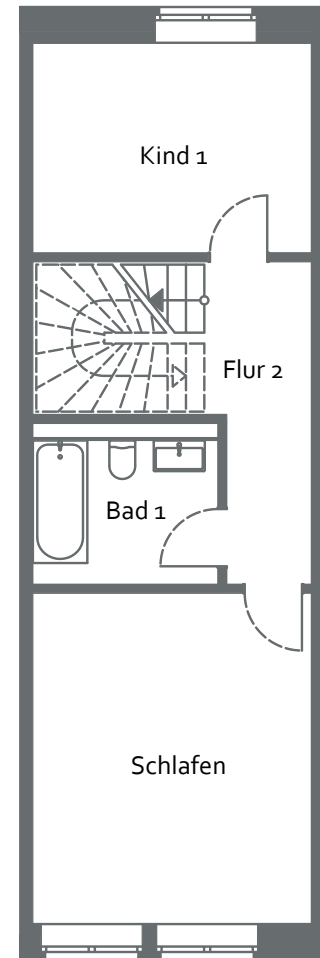
Flur 1	7,48 m ²
WC	2,77 m ²
Wohnen/Kochen	27,43 m ²
Terrasse (1/2)	8,75 m ²
Flur 2	5,75 m ²
Kind 1	11,82 m ²
Bad 1	5,47 m ²
Schlafen	18,60 m ²
Flur 3	2,92 m ²
Kind 2	18,05 m ²
Bad 2	3,86 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Abstellraum	(22,09 m ²)

GESAMT 119,70 m²
ohne Abstellraum

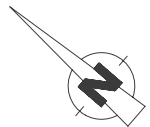
WE 05



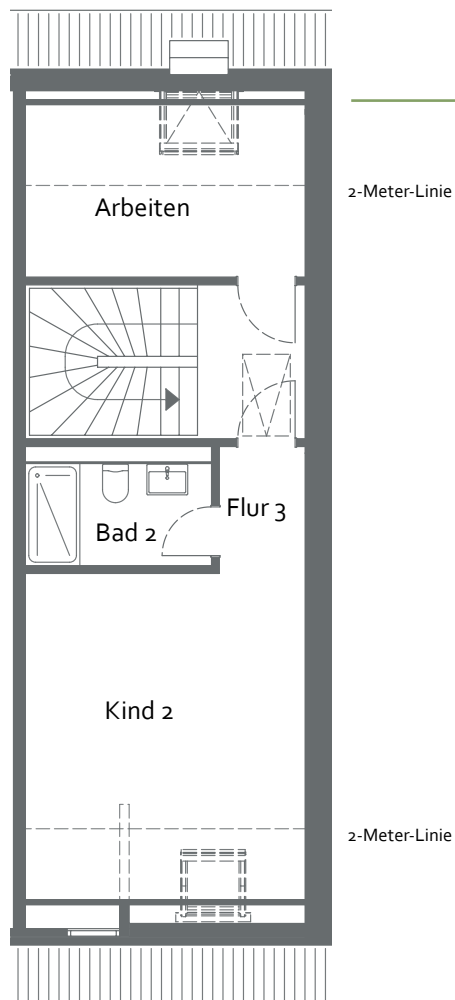
ERDGESCHOSS



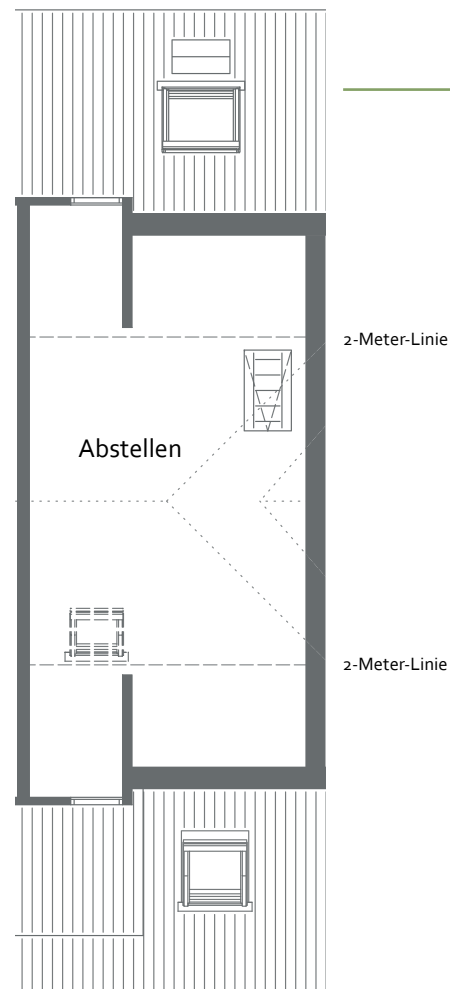
OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT 05



DACHGESCHOSS



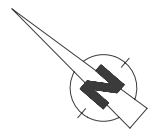
SPITZBODEN



WOHNUNG 05

Flur 1	8,07 m ²
WC	2,84 m ²
Wohnen/Kochen	28,72 m ²
Terrasse (1/2)	8,25 m ²
Flur 2	6,65 m ²
Kind 1	12,72 m ²
Bad 1	5,83 m ²
Schlafen	20,02 m ²
Flur 3	3,57 m ²
Kind 2	19,62 m ²
Bad 2	4,10 m ²
Arbeiten	7,32 m ²
Abstellraum	(22,56 m ²)

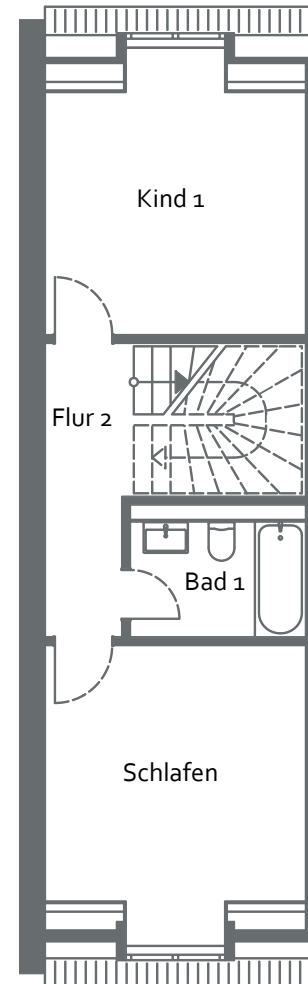
GESAMT 127,71 m²
ohne Abstellraum



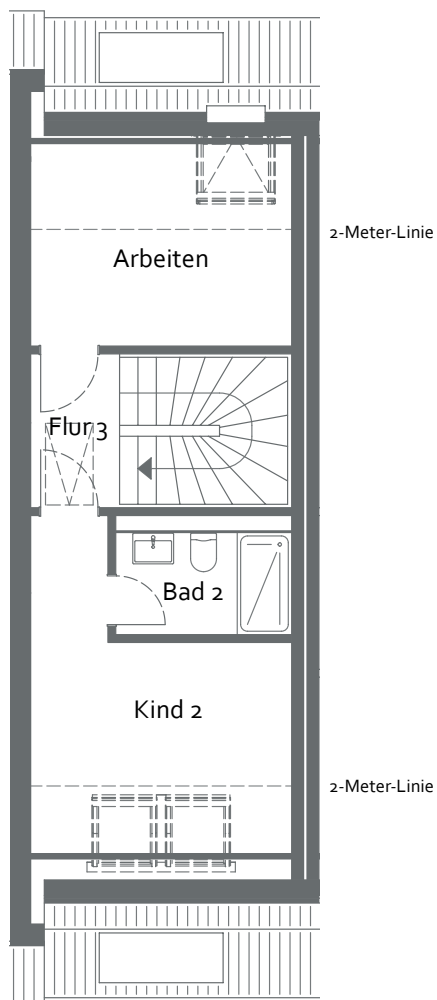
ERDGESCHOSS



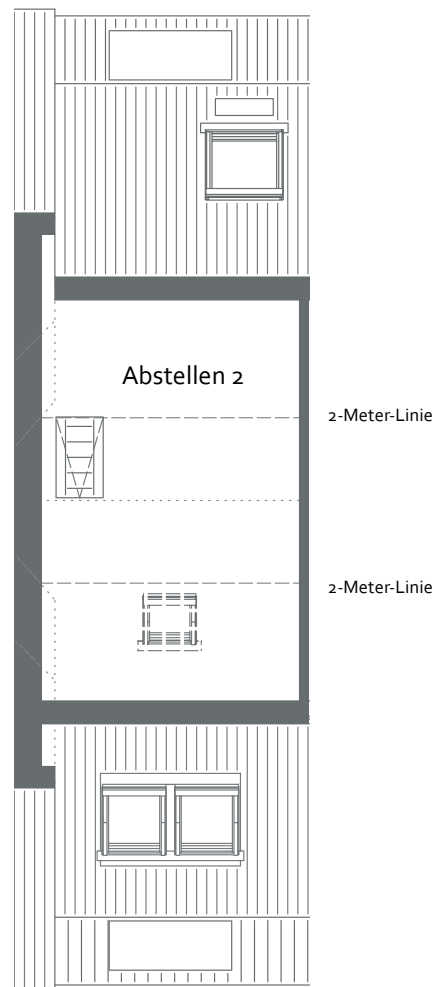
OBERGESCHOSS



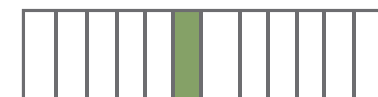
WOHNEINHEIT o6



DACHGESCHOSS



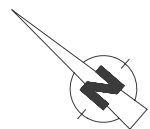
SPITZBODEN



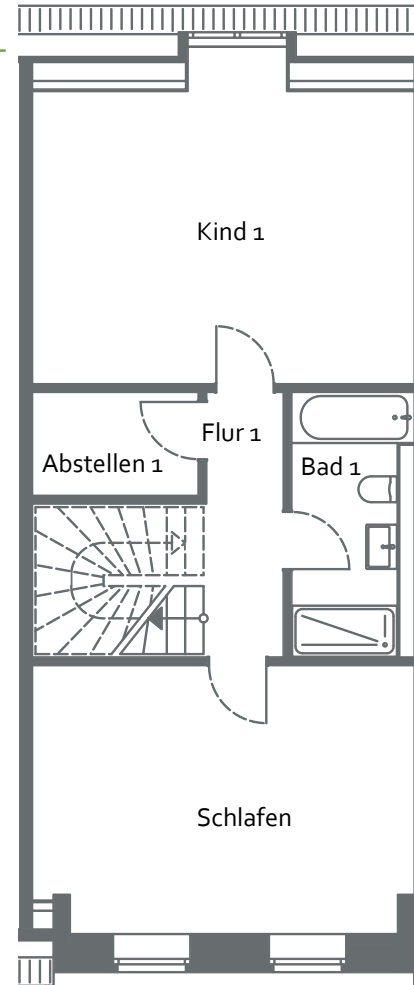
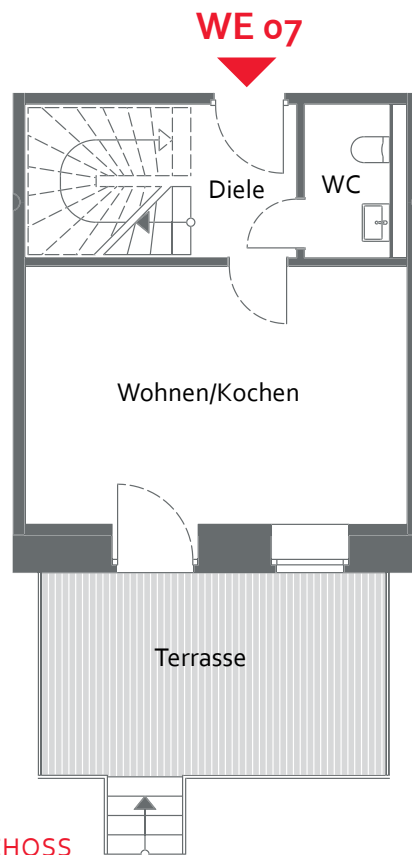
WOHNUNG o6

Flur 1	8,66 m ²
WC	2,67 m ²
Wohnen/Kochen	23,13 m ²
Abstellraum 1	2,10 m ²
Terrasse (1/2)	6,17 m ²
Flur 2	5,30 m ²
Kind 1	15,33 m ²
Bad 1	4,39 m ²
Schlafen	16,07 m ²
Flur 3	2,95 m ²
Kind 2	11,36 m ²
Bad 2	3,88 m ²
Arbeiten	7,71 m ²
Abstellraum	(13,25 m ²)

GESAMT 109,72 m²
ohne Abstellraum

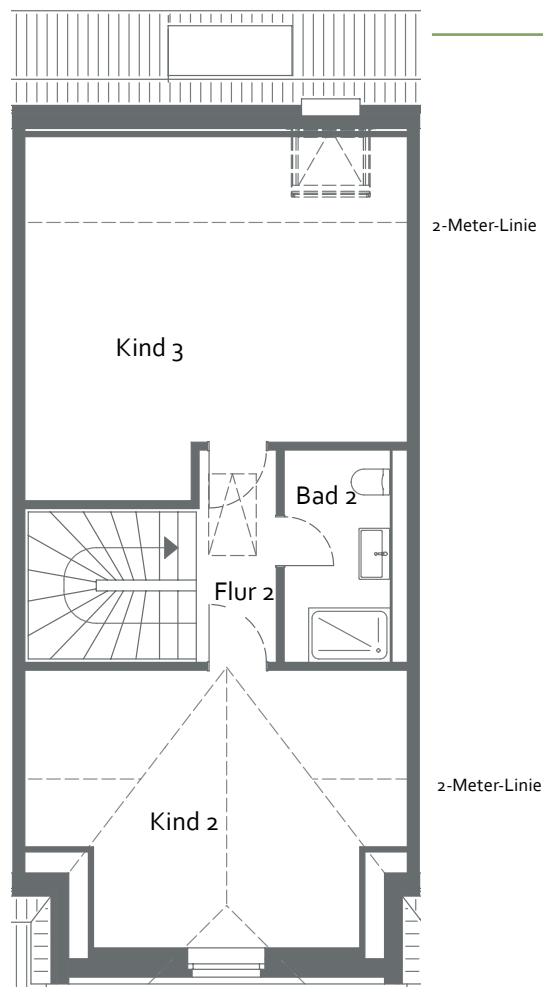


ERDGESCHOSS

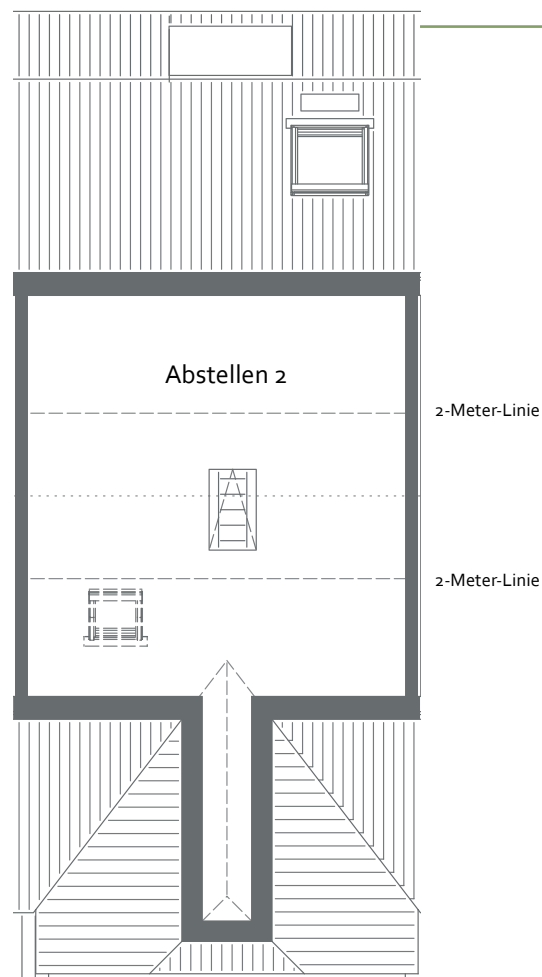


OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 07



DACHGESCHOSS



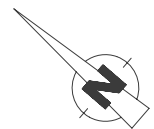
SPITZBODEN



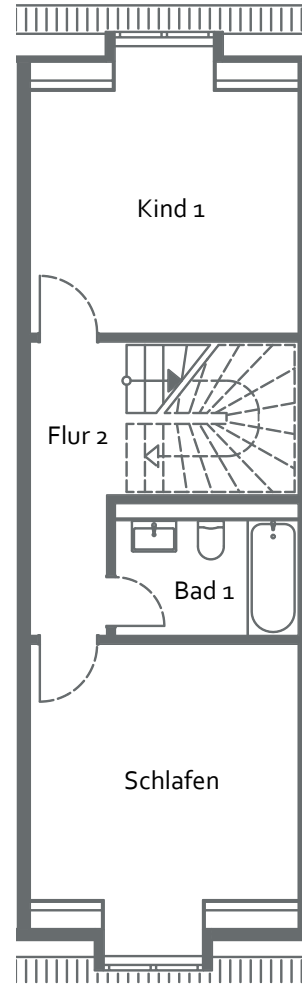
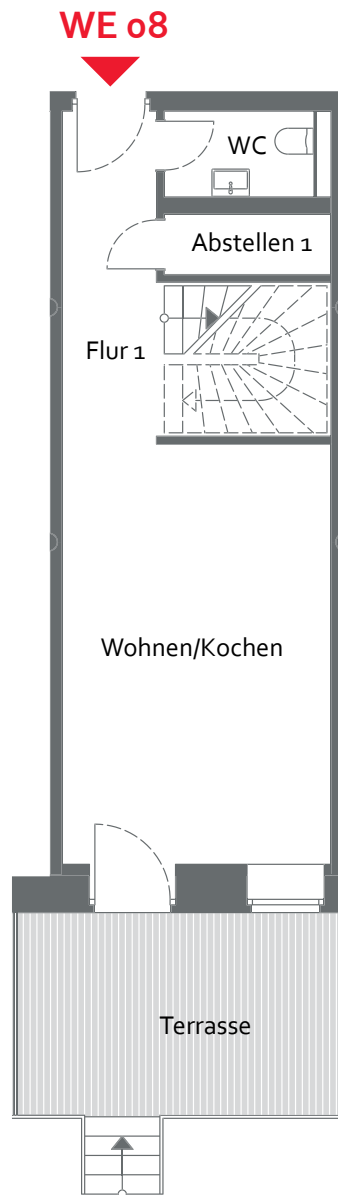
WOHNUNG 07

Diele	6,08 m ²
WC	2,85 m ²
Wohnen/Kochen	21,36 m ²
Terrasse (1/2)	7,66 m ²
Flur 1	4,45 m ²
Kind 1	26,35 m ²
Bad 1	6,08 m ²
Schlafen	21,86 m ²
Abstellraum 1	3,73 m ²
Flur 2	3,64 m ²
Kind 2	16,47 m ²
Bad 2	4,87 m ²
Kind 3	21,91 m ²
Abstellraum 2	(23,13 m ²)

GESAMT 147,31 m²
ohne Abstellraum 2

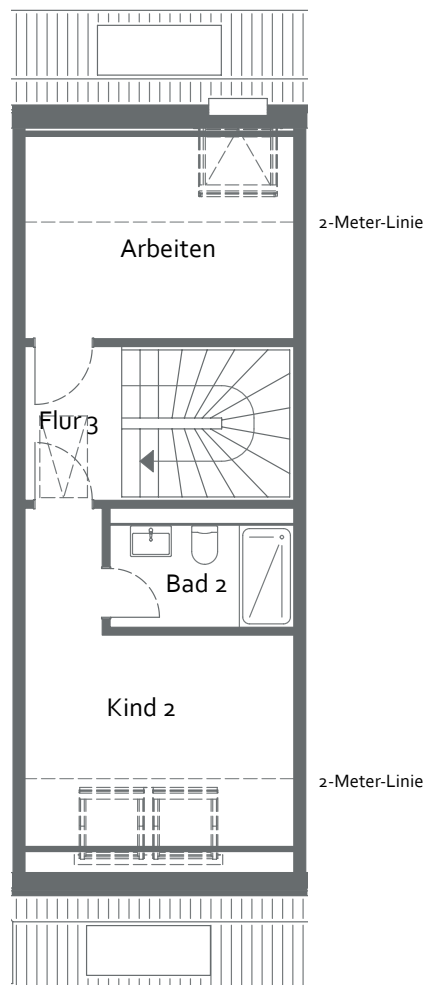


ERDGESCHOSS

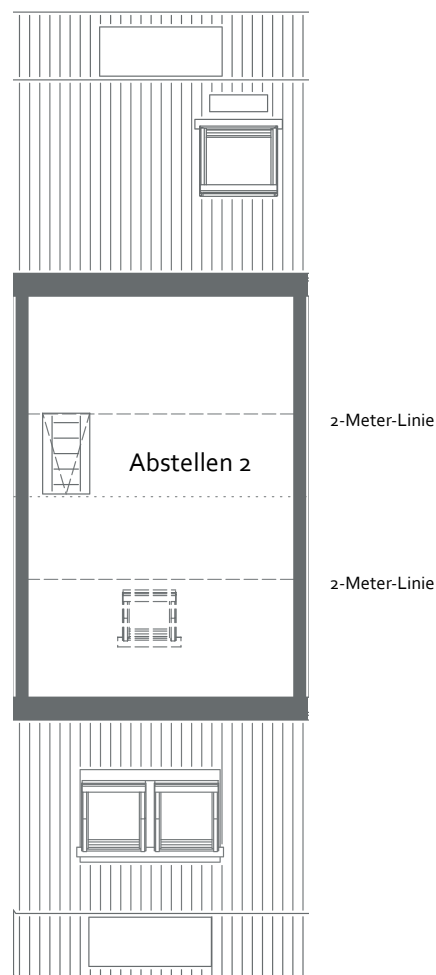


OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT o8



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN

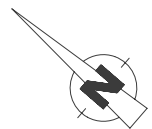


WOHNUNG o8

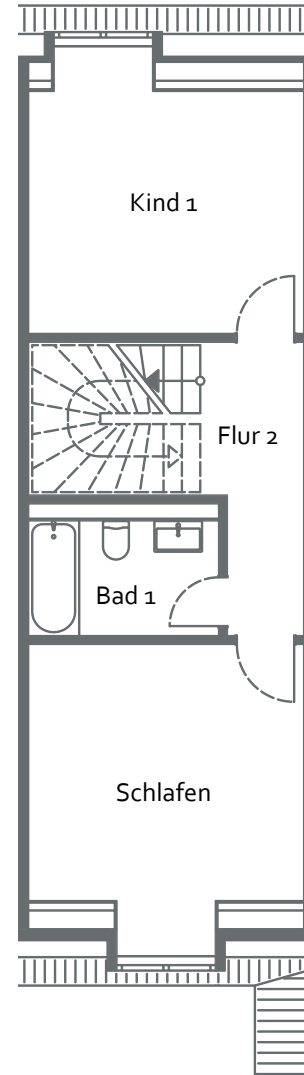
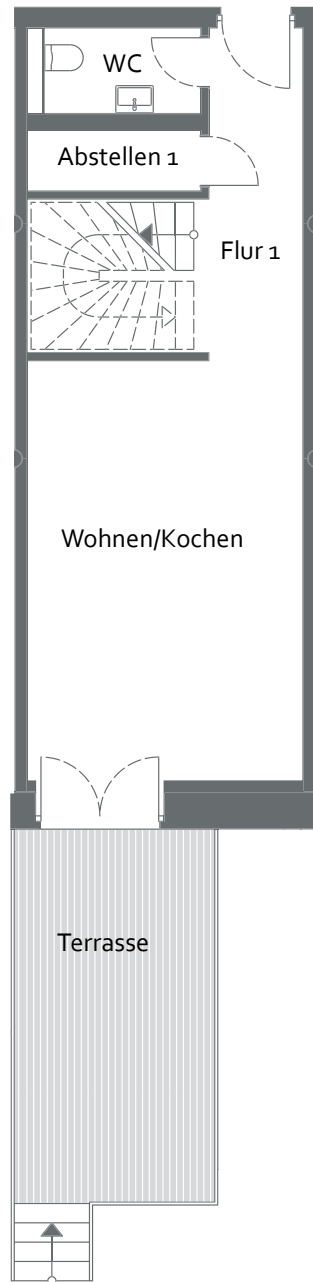
Flur 1	9,44 m ²
WC	2,77 m ²
Wohnen/Kochen	24,39 m ²
Abstellraum 1	2,17 m ²
Terrasse (1/2)	7,25 m ²
Flur 2	5,56 m ²
Kind 1	15,77 m ²
Bad 1	4,59 m ²
Schlafen	16,55 m ²
Flur 3	3,21 m ²
Kind 2	11,64 m ²
Bad 2	4,05 m ²
Arbeiten	7,94 m ²
Abstellraum 2	(13,91 m ²)

GESAMT 115,33 m²
ohne Abstellraum 2

WE 09

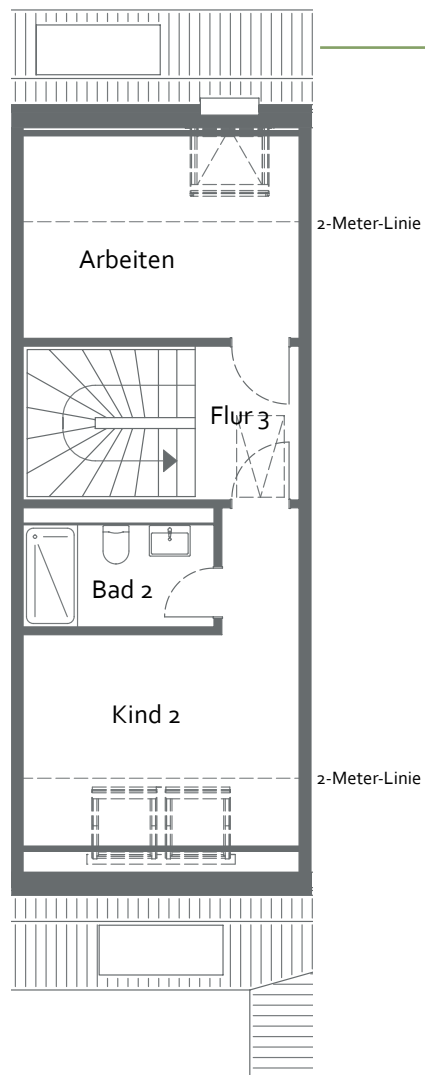


ERDGESCHOSS

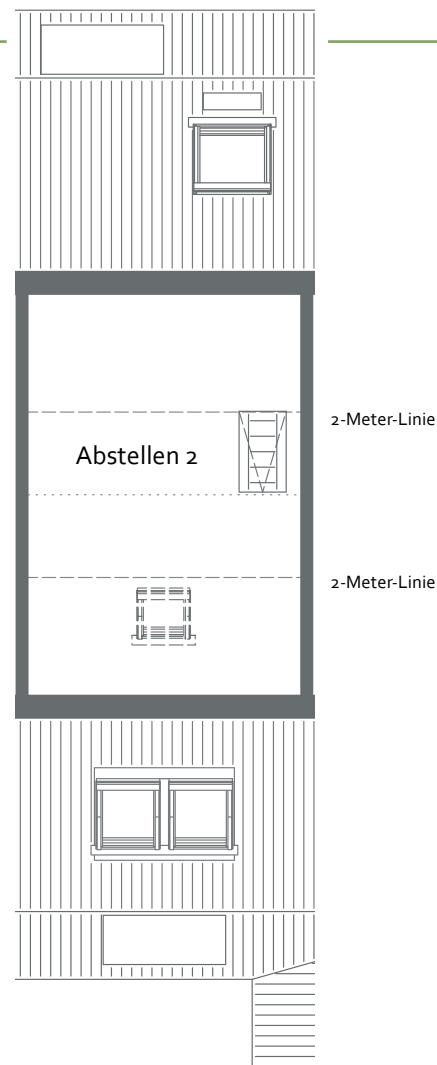


OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 09



DACHGESCHOSS



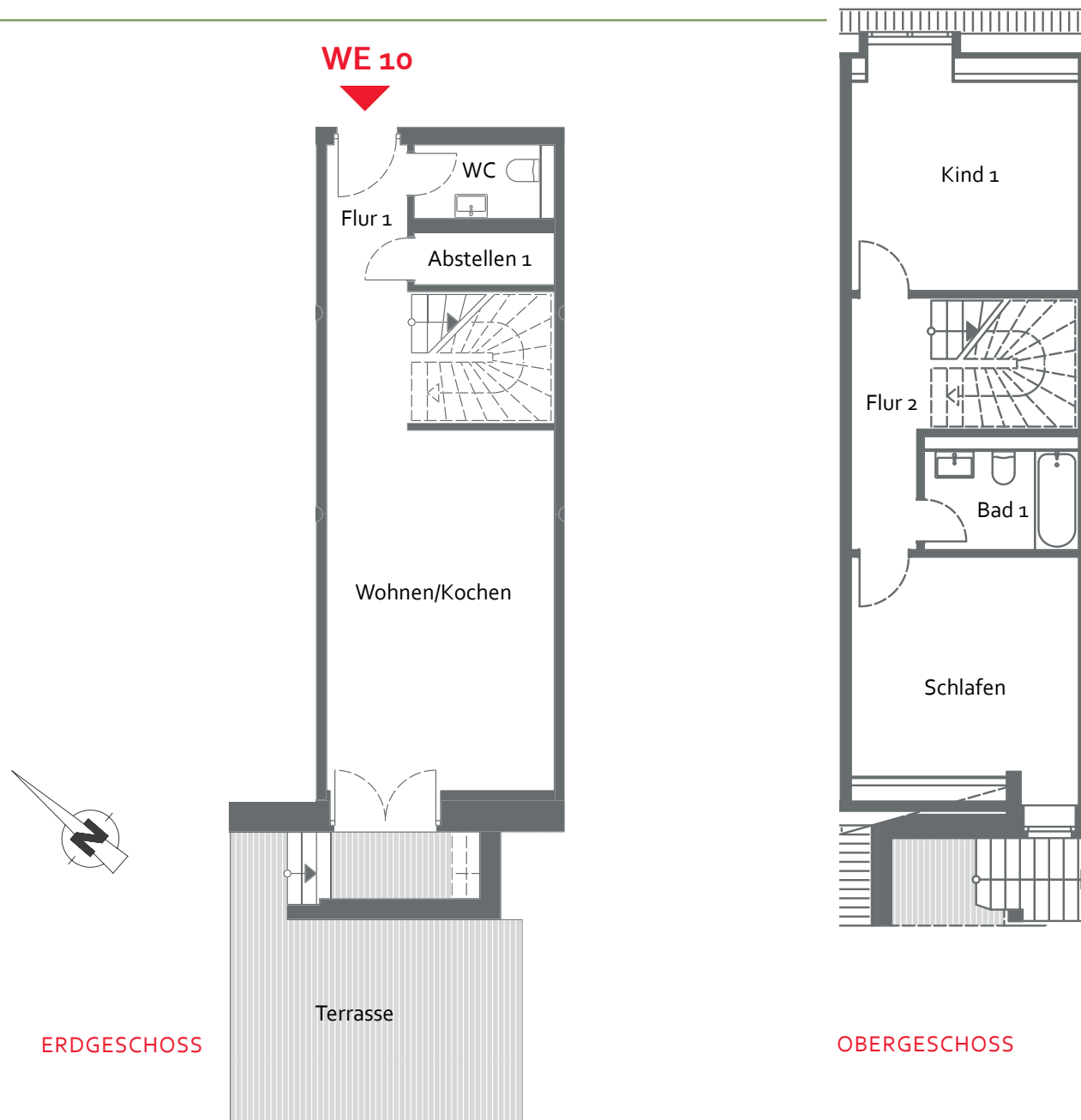
SPITZBODEN



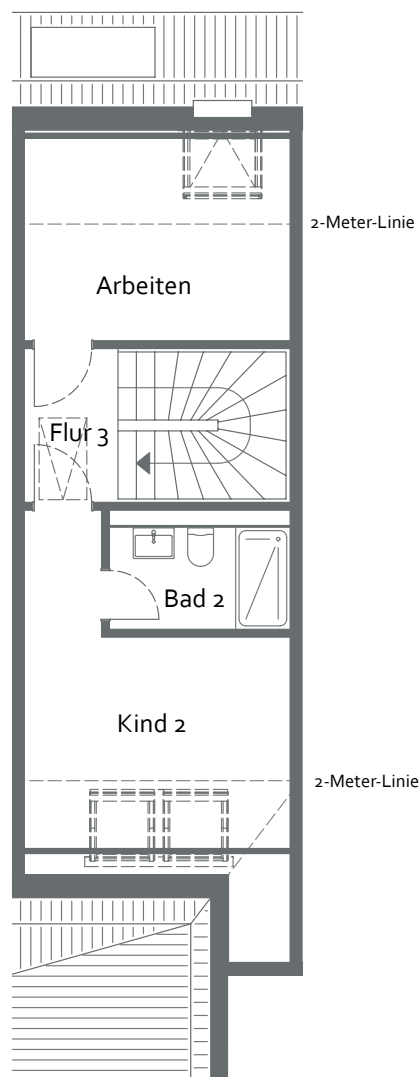
WOHNUNG 09

Flur 1	9,68 m ²
WC	2,90 m ²
Wohnen/Kochen	25,04 m ²
Abstellraum 1	2,26 m ²
Terrasse (1/2)	8,24 m ²
Flur 2	5,79 m ²
Kind 1	16,18 m ²
Bad 1	4,77 m ²
Schlafen	16,97 m ²
Flur 3	3,45 m ²
Kind 2	11,89 m ²
Bad 2	4,21 m ²
Arbeiten	8,15 m ²
Abstellraum 2	(14,92 m ²)

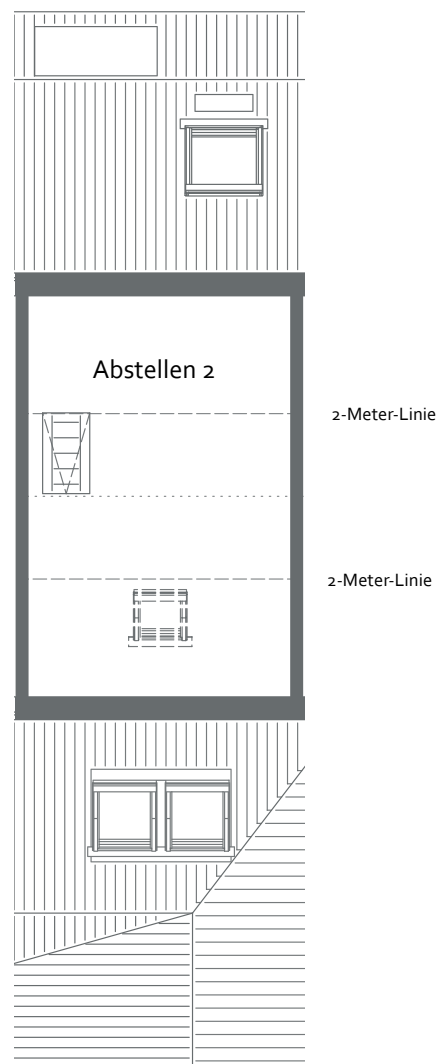
GESAMT 119,53 m²
ohne Abstellraum 2



WOHNEINHEIT 10



DACHGESCHOSS



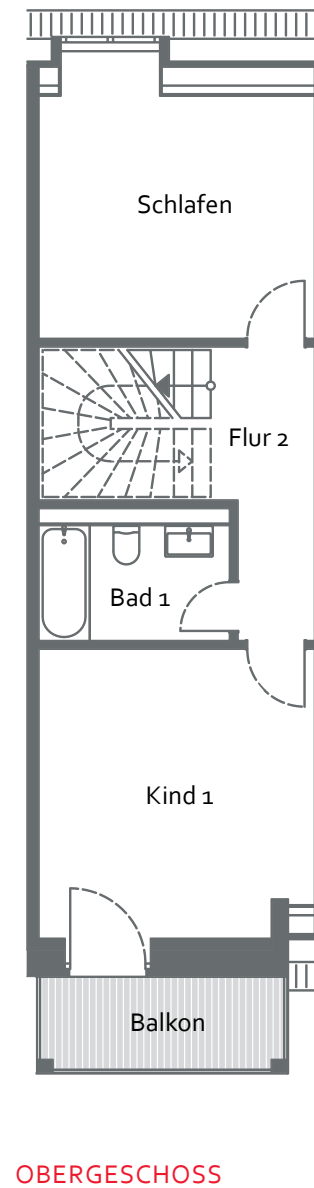
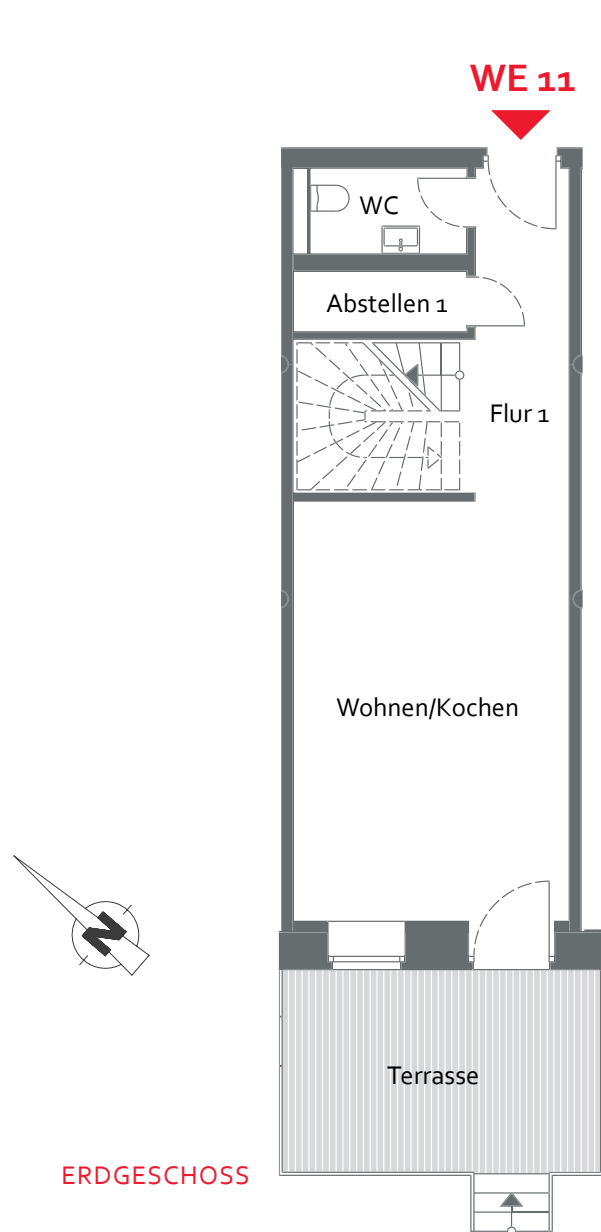
SPITZBODEN



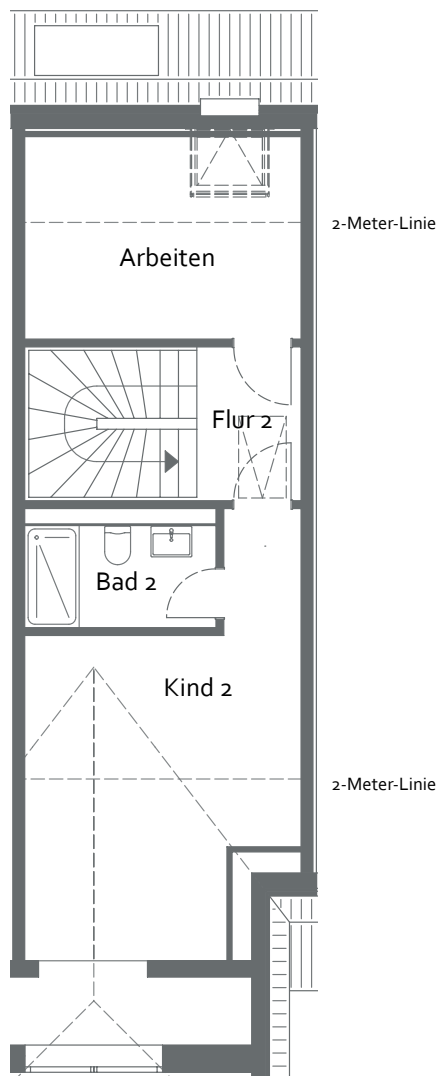
WOHNUNG 10

Flur 1	9,34 m ²
WC	2,72 m ²
Wohnen/Kochen	24,11 m ²
Abstellraum 1	2,13 m ²
Terrasse (1/2)	8,75 m ²
Flur 2	5,45 m ²
Kind 1	15,60 m ²
Bad 1	4,51 m ²
Schlafen	15,95 m ²
Flur 3	3,11 m ²
Kind 2	11,57 m ²
Bad 2	3,98 m ²
Arbeiten	7,85 m ²
Abstellraum 2	(13,88 m ²)

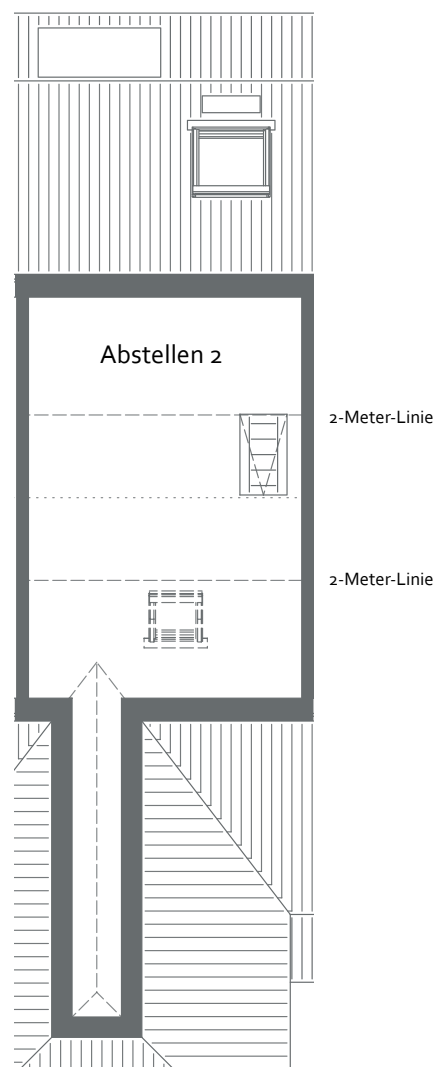
GESAMT 115,07 m²
ohne Abstellraum 2



WOHNEINHEIT 11



DACHGESCHOSS



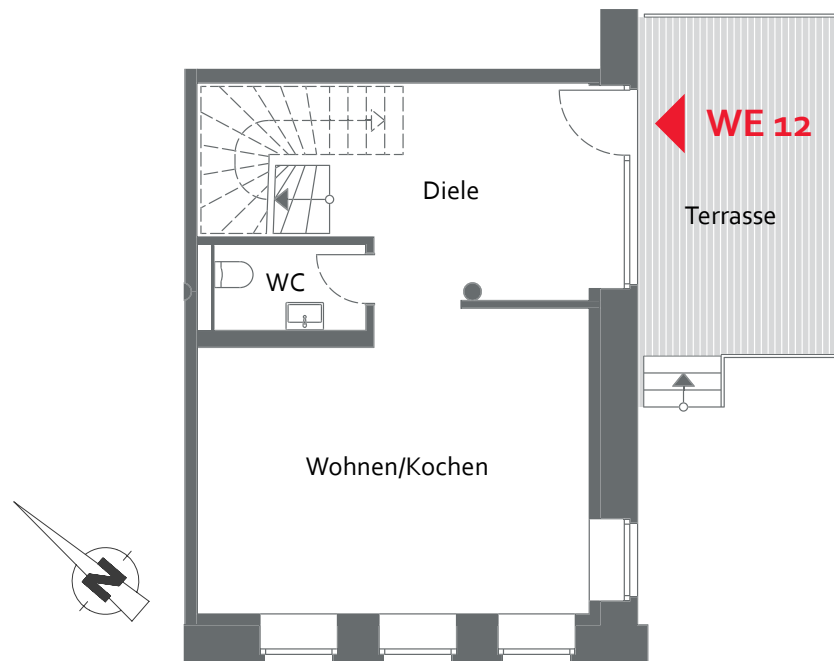
SPITZBODEN



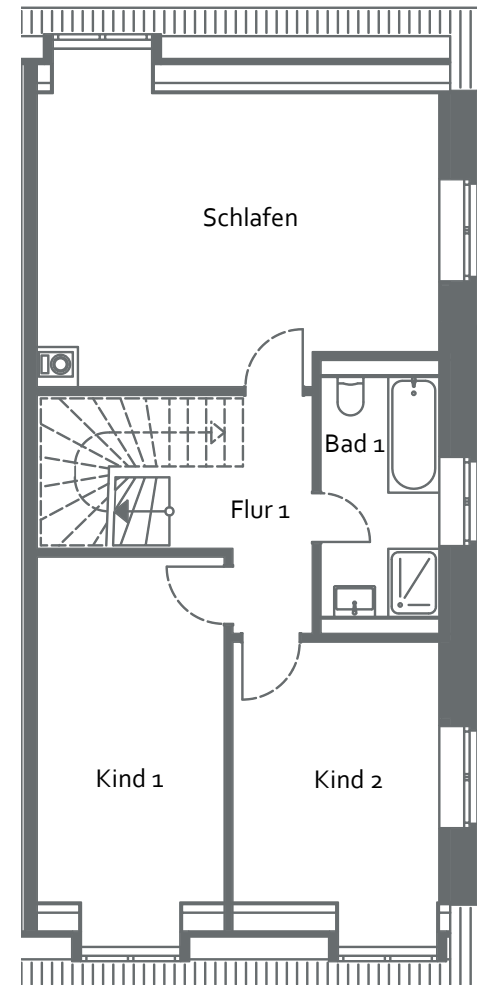
WOHNUNG 11

Flur 1	9,69 m ²
WC	2,91 m ²
Wohnen/Kochen	25,07 m ²
Abstellraum 1	2,27 m ²
Terrasse (1/2)	7,08 m ²
Flur 2	5,80 m ²
Kind 1	16,20 m ²
Bad 1	4,78 m ²
Schlafen	17,08 m ²
Balkon (1/2)	2,42 m ²
Flur 3	3,46 m ²
Kind 2	17,56 m ²
Bad 2	4,22 m ²
Arbeiten	8,16 m ²
Abstellraum 2	(14,46 m ²)

GESAMT 126,70 m²
ohne Abstellraum 2

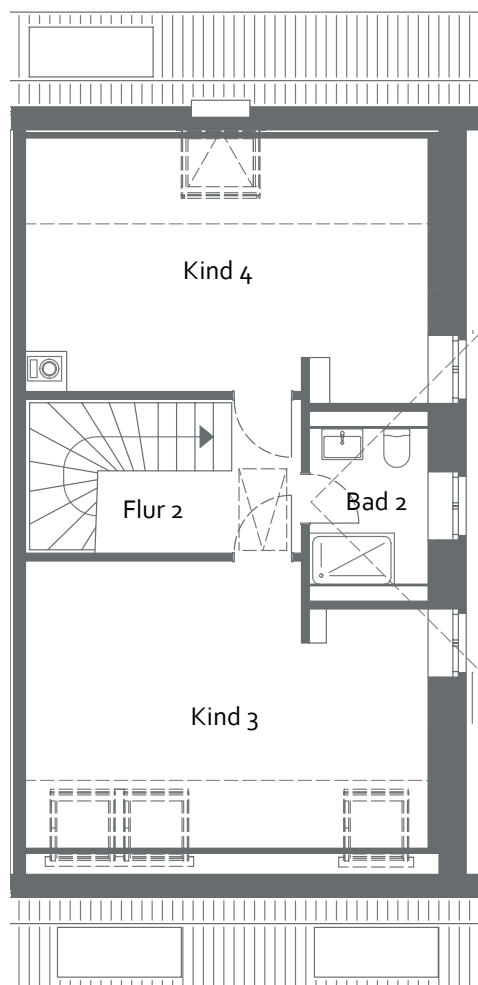


ERDGESCHOSS

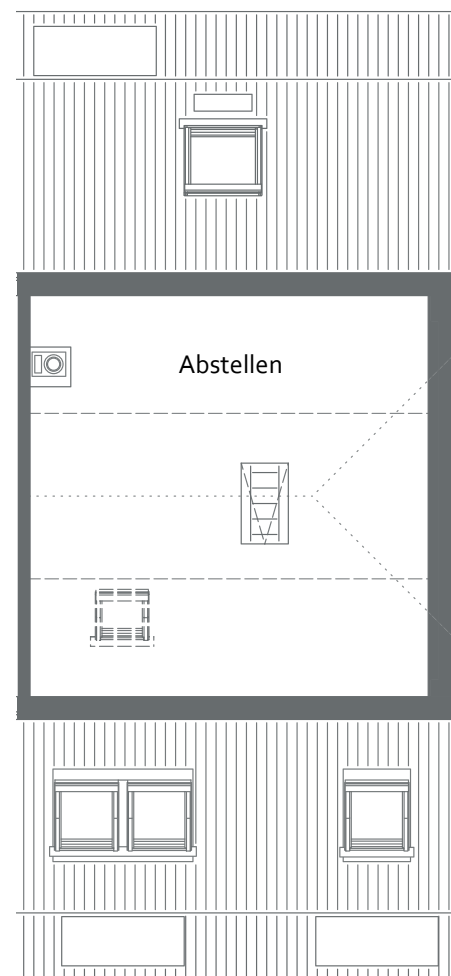


OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 12



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



WOHNUNG 12

WC	2,82 m ²
Diele	14,04 m ²
Wohnen/Kochen	24,39 m ²
Terrasse (1/2)	7,50 m ²
Kind 1	15,53 m ²
Kind 2	13,06 m ²
Bad 1	6,15 m ²
Flur 1	4,93 m ²
Schlafen	26,79 m ²
Kind 3	19,33 m ²
Kind 4	16,09 m ²
Bad 2	4,17 m ²
Flur 2	4,70 m ²
Abstellraum	(20,56 m ²)

GESAMT 159,50 m²
ohne Abstellraum 2

BAUBESCHREIBUNG

1.0 ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Hohenweiden liegt etwa 5 Kilometer südlich von Halle und wird vom Landschaftsschutzgebiet Saale begrenzt. Hohenweiden selbst wurde erstmals am 1. August 1091, am Tage der Weihung des Klosters St. Petri vor Merseburg, als "Wodina" erwähnt. Als am 01.08.1091 Hohenweiden erstmals schriftlich erwähnt wurde zählte das gesamte Gebiet um Merseburg zur Pfalzgrafschaft Sachsen.

Heute (Stichtag: 31.12.2021) leben 788 Einwohner in Hohenweiden. *Auszugsweise <https://www.gemeinde-schkopau.de/de/hohenweiden.html>

Bei dem zu sanierenden Gebäude handelt es sich laut Denkmalschutz um die ehemalige Scheune des Gutes Neukirchen, Straße des Friedens, Hohenweiden (Schkopau). Der wohl um 1915 entstandene verputzte Ziegelbau auf Werksteinsockel ist als Wirtschaftsgebäude integraler Bestandteil des Baudenkmals „Gutshof“.

Die Sanierung umfasst das gesamte Wirtschaftsgebäude. Es sollen nach Durchführung der Baumaßnahmen zwölf Wohneinheiten in „Reihenhausstruktur“ entstehen.

Alle am Gebäude neu ausgeführten Bauleistungen werden entsprechend den gängigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die haustechnischen Installationen und Leitungsführungen entsprechen ebenfalls dem heutigen Stand der Technik

sowie den anzuwendenden Normen und Richtlinien des VDE, VDI etc.

Die Durchführung der Baumaßnahmen zur Sanierung werden voraussichtlich im Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2025 durchgeführt.

Aufgrund der erhaltenswerten Altbausubstanz oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Belange können nicht alle derzeit gültigen Baunormen erreicht werden. Durch die Erhaltung und Aufarbeitung bestehender Bau- und Gebäudeteile werden Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, Ebenheitstoleranzen, Steigungen von Treppen etc., nicht erreicht. Dies gilt ebenso für DIN-Vorschriften, die derzeit anerkannten Regeln der Technik und gesetzliche Regelungen zur Energieeinsparung sowie Verwendung regenerativer Energien. Bei Wänden, Decken und Böden können altbautypische Unebenheiten auf Bestandsuntergründen bestehen. Derartige Unebenheiten stellen keinen Baumangel dar.

Die Untersuchung der Holzbauteile auf Schädlings- und Pilzbefall erfolgte durch einen Sachverständigen. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden durch den Sachverständigen baubegleitend überwacht. Entsprechend seinen Empfehlungen und Stellungnahmen werden befallene und geschädigte Substanzen sowie die angrenzenden Bereiche nach technischen Vorschriften saniert.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind. Dies betrifft ebenfalls die von der Planung abweichenden Grundrissänderungen, welche aus technischen Gründen erforderlich werden können (Statiker, HSLE-Planung, Bauphysiker etc.). Flächen- und Grundrissveränderungen können aufgrund von Planungsfortschreibungen zum Beispiel im Bereich Statik oder Haustechnik sowie durch behördliche Auflagen entstehen.

1.1 GUTACHTEN

Folgende gutachterliche Stellungnahmen werden ausgearbeitet und dienen der Planung als Grundlage:

- Statische Berechnung
- Holzschutzgutachten
- Brandschutzkonzept
- Wärmebedarfsberechnung

1.2 ENERGIEDIENSTLEISTUNG UND WARTUNGS-VERTRÄGE

Der Initiator des Projektes wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen und Verbrauchserfassungen wie z. B. für Heizung, Strom, Wasser etc. Verträge abschließen, die nach Übergabe mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die Erwerber übertragen werden. Diese Verantwortung des Projektinitiators erstreckt sich ebenfalls auf das Abschließen von Verträgen für den Zählereinsatz für Strom und Wasser und ggf. auch für

das Abschließen von Wartungsverträgen für sämtliche technische Anlagen.

2.0 FASSADEN

2.1 HAUSFASSADEN

Die Fassaden werden entsprechend der denkmalrechtlichen Auflagen und Absprachen überarbeitet. Nach der Beseitigung, Neuerrichtung sowie Renovierung der mangelhaften und schadhaften Bereiche werden die Fassaden neu verputzt und gestrichen. Farbton nach denkmalrechtlichen Vorgaben (Keim Historisch 50022)

In Bereichen von Ausgängen zu Terrassen / Balkonen werden die Fenster in den Wohnbereichen nach Bedarf nach unten vergrößert bzw. komplett neu erstellt.

Vorhandene Verblechungen, wie Fensterbleche, Attika- und sonstige Abdeckungen, werden entfernt und erneuert.

2.2 TERRASSEN

Die Terrassen werden als Stahlkonstruktion errichtet. Der Bodenbelag besteht aus Betonplatten oder Platten aus Kunststoff mit Holzoptik. Die Geländer werden aus Stahl gefertigt. Die Terrassen werden untereinander durch einen 2,00 m hohen Sichtschutz abgetrennt.

3.0 AUSSENANLAGEN

Der gesamte Außenbereich wird entsprechend des Außenanlagenkonzeptes neugestaltet. Um die Gebäudeanlage individuell abzugrenzen, sind Stabgitterzäune und Hecken oder eine ähnliche Bepflanzung vorgesehen.

Vorhandene Mauerelemente werden saniert oder entfernt und das Geländeniveau mittels Rasenmodellierung und Kantensteinen ausgeglichen.

Gemäß Außenanlagenkonzept werden Fußwege und eine Allgemeine Fläche mit Spielplatz errichtet.

4.0 ROHBAUARBEITEN

4.1 ERDARBEITEN, FUNDAMENTE

Gegebenenfalls neue zu errichtende Fundamente werden als Stahlbetoneinzelfundamente oder Streifenfundamente nach Angaben der statischen Berechnung ausgeführt.

4.2 ABRISSARBEITEN

Bestehende bauliche Anlagen, die ohne zukünftige Nutzung und Funktion sind, werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entfernt. Schadhafte Holzbalkendecken und Dachkonstruktionen werden entfernt.

4.3 BÖDEN

In sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Bereichen (Technikbereiche, Mieterkeller und Abstellräume) werden die vorhandenen Böden überarbeitet. Es wird nach dem statischen Konzept gegeben falls eine neue Betonbodenplatte eingebaut und grob abgezogen.

4.4 WÄNDE

4.4.1 Außenwände

Das vorhandene Außenmauerwerk besteht aus Vollziegel. Das Gebäude wird statisch überprüft und geschädigte Bereiche werden fachgerecht nach den anerkannten

Regeln der Technik ausgebessert. Risse werden stabilisiert und geschlossen. Setzungen werden abgefangen und stabilisiert.

4.4.2 Innenwände

Neue tragende Innenwände werden gemäß statischen Vorgaben, in der Regel als Mauerwerk, Ziegel oder Kalksandsteine, sowie nach statischen-, schallschutz- und brandschutztechnischen Planungsvorgaben ausgeführt.

Neu erstellte und nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände mit Gipskarton errichtet.

4.5 BODENPLATTE / DECKEN

Die vorhandene Bodenplatte über Erdreich erhält eine Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Die Decke über dem Erdgeschoss verbleibt im Bestand, wird entsprechend der statischen Vorgaben ertüchtigt. Ab dem Obergeschoss werden neue Betonstein- bzw. Ziegel-Einhängedecken eingebaut und mit einem Gipsputz versehen.

Soweit aus installationstechnischer Sicht notwendig, werden abgehängte GK-Decken unter Berücksichtigung der Höhe der Fensterstürze eingebracht. Die abgehängten Decken werden mit Gipskartonplatten hergestellt und mit Spachtelung in den Stoßbereichen versehen. Um eine Ausbreitung von Feuer und Rauch zu vermeiden, werden alle für die Installationen nötigen Öffnungen in den neuen Decken brandschutztechnisch wieder verschlossen.

4.6 DACHKONSTRUKTIONEN

Die vorhandene Dachkonstruktion verbleibt größtmöglich im Bestand erhalten, wird nach den statischen Erfordernissen ertüchtigt. Zum Einsatz kommen dabei getrocknete Nadelhölzer. Neue Richtlinien für den chemiefreien und damit rein konstruktiven Holzschutz werden bevorzugt eingesetzt.

4.7 DACHEINDECKUNG UND DACHDÄMMUNG

Die Dacheindeckung wird im Bereich der Mansard- und Krüppelwaldächer, den Dachhechten und Dachhäusern nach den denkmalrechtlichen Vorgaben neu eingedeckt. Im Zuge der Dacheindeckung werden Bauteile wie Rinnen, Fallleitungen, Schneefänge, Sicherheitsdachtritte erneuert. Die Dachklempnerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Die Dachdämmung erfolgt nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises auf der Grundlage der Dämmdicken nach dem GEG 2021. Die einschlägigen Dachdeckenfachregeln und Dachdeckerrichtlinien werden eingehalten.

Dachfenster werden nach Belichtungs- und Lüftungsbedarf eingebaut. Nach den Vorgaben des Brandschutzes werden entsprechende Dachfenster als Rauchabzug eingebaut.

5.0 INNENAUSBAU WOHNUNGEN

5.1 FENSTER, FENSTERTÜREN

Nach Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz werden neue Fenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Holz mit umlaufender Lippenabdichtung.

Im Bereich der neuen Balkone und Terrassen werden die Brüstungen durchbrochen und durch Fenstertüren ersetzt. Brüstungsfenster erhalten, wenn bauaufsichtlich erforderlich, eine Absturzsicherung aus feuerverzinkten und farbbeschichteten Stahlstäben bzw. als Edelstahlrohr.

Die Sprossen- und Fensterteilung, Fensterform und Farbgebung erfolgt in Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz. Stulpfenster erhalten im Bedarfsflügel eine Einhandbedienung.

5.2 FENSTERBÄNKE

5.2.1 Außen

Vorhandene Fensterbleche werden entfernt und neu erstellt. Die Fensterbleche werden aus Titanzinkblech errichtet.

5.2.2 Innen

Sämtliche Fenster erhalten neue Fensterbänke. Die Innenfensterbänke werden aus 2 cm starkem Naturstein (Marmor, Granit) gefertigt.

5.3 TÜREN

5.3.1 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden aus Kunststoff oder Holz in Absprache und Abstimmung mit dem Denkmalschutz gefertigt. Die Eingangstüren erhalten Lichtausschnitte mit Verglasung, Glasart "Satinato", eine umlaufende Lippendichtung sowie Obentürschließer und ein PZ-Schloss.

5.3.2 Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden als Holzumfassungszargen, wenn nötig auch zweiteilig, mit Tür-

blättern aus CPL (glatte Türen Höhe 2,11 m; Fabrikat Blanke oder gleichwertig) komplett neu eingebaut. Als Innentürbeschlag ist das Fabrikat Loredana der Firma Griffwerk, Edelstahl poliert/matt oder gleichwertig vorgesehen.

5.4 FLIESENARBEITEN

In Bädern, WCs und Duschen werden die Wände mit zeitgemäßen Fliesen belegt. Die Wände in den Bereichen der Duschen bzw. Badewannen werden türhoch gefliest, in Bereichen mit Sanitärgegenständen installationshoch. Andere Wände und Wände oberhalb der gefliesten Bereiche sowie Decken werden gespachtelt und anschließend weiß gestrichen.

Die Fußböden werden mit passenden Bodenfliesen belegt. Alle Fliesen werden entsprechend unseren Bemusterungsvorlagen aufeinander abgestimmt und eingebaut (40,00 €/m² Materialpreis brutto).

Boden- und Wandfliesen werden mit einer dauerelastischen Wandanschlussfuge versehen. Badewannen und Duschbereiche werden eingefliest.

Zur Vorbereitung des Untergrundes für den Fliesenbelag wird in den spritzwassergefährdeten Bereichen an Badewanne und Dusche die Wand mit einer Abdichtung gegen eindringendes Wasser versehen. Fußboden und Wandanschluss werden komplett umlaufend abgedichtet. Hierzu wird eine Flüssigfolie nach Herstellervorgaben verwendet.

5.5 WANDBELÄGE

Neu erstellte und mit Gipskarton beplankte Metallstän-

derwände werden glatt verspachtelt. In Bädern und WCs werden Fliesenarbeiten gem. Punkt 5.4 ausgeführt. Neu erstellte massive Wände und bestehende Wände werden mit einem Gipsputz/Kalkputz neu verputzt.

Im Bereich flächiger Anschlüsse des Bestandes wird die Putzdicke, Putzoberfläche sowie Deckenspachtelung nach Erfordernis angepasst.

5.6 BODENAUFBAU

In allen Geschossen wird ein schwimmender Zement-Estrich eingebaut. Die Dämmstoffstärken und Ausführungsart in den Wohngeschossen sind abhängig von der Altbausubstanz. In allen neuen Fußbodenaufbauten wird ein Trittschallschutz gelegt.

5.7 BODENBELÄGE

In allen Wohnräumen, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmern wird auf dem schwimmenden Estrich ein Holzparkett (40,00 €/ m² Materialpreis brutto) verlegt. Passend zum Holzparkett erhalten die Räume umlaufend Sockelleisten aus Holz.

Die Flure werden mit Bodenfliesen ausgestattet. Die Fliesen werden entsprechend unseren Bemusterungsvorlagen eingebaut (40,00 €/ m² Materialpreis brutto).

5.8 MALERARBEITEN

In allen Räumen werden die Decken und Wände mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Wände in den Bädern und WCs erhalten oberhalb der Fliesen bzw. an nicht gefliesten Wänden ebenfalls einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

5.9 INNENLIEGENDE TREPPEN

Innerhalb der Wohnungen werden Treppenanlagen neu eingebaut. Es kommt eine Stahlkonstruktion mit Blechstufen als Unterkonstruktion zum Einsatz. Die Stahlbauteile werden nach Abstimmung mit einem farbneutralen Anstrich, weiß oder anthrazit, versehen. Auf die Blechstufen werden Holzstufen, Material: Buche oder Eiche, aufgebracht.

5.10 KÜCHENBEREICHE

Der Bodenbelag in offenen Küchenbereichen besteht aus Fliesen und wird zum Parkett des Wohnbereichs mittels Übergangsschienen abgetrennt. Böden abgeschlossener Küchen werden stets mit Fliesen belegt.

In den Küchen werden Anschlüsse für Spülmaschine, Herd, Kühl-Gefrierkombination und Küchengeräte gelegt.

5.11 SANITÄRBEREICHE

Die Sanitärgegenstände werden in der Serie NEWO Villeroy & Boch (oder gleichwertig) ausgeführt. Die Badewannen werden als Körperform Stahlwanne oder aus Acryl (ca. 75 x 170 cm), ggf. mit Mittelablauf, auf Wannenträger gesetzt.

Die Mindestgröße der Duschen beträgt 75 x 90 cm, evtl. erfolgt eine Sonderlösung, falls der zur Verfügung stehende Platz nicht ausreicht. Sie werden als bodengleiche Duschen mit Ablaufrinne ausgeführt und erhalten Duschabtrennungen mit Glastür (Marke Kermi, Typ Liga oder gleichwertig).

In den Bädern werden Armaturen der Serie Grohe Eurosmart oder gleichwertig auf Putz eingebaut. Die Duschen

der Hauptbäder erhalten eine Handbrause mit Duschstange.

6.0 HAUSTECHNIK

6.1 SANITÄRINSTALLATION

6.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Sämtliche Grund- und Schmutzwasserleitungen werden komplett erneuert. Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalsystem abgeführt. Regenwasser und Oberflächenwasser werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ebenfalls ins öffentliche Netz entwässert. Das Gebäude wird mit Trinkwasser aus dem Netz des örtlichen Versorgers versorgt.

6.1.2 Entwässerung

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser in neu verlegten Rohren. Für alle Schmutzwasserfallleitungen kommt Geberit Silent PP Rohr (oder gleichwertig) zum Einsatz. Etagenübergreifend werden, wo vorgeschrieben, Deckenschotts eingebaut oder Brandschutzkanäle erstellt. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie für die Hauptlüftungen wird Kunststoffrohr (HT) verwendet. Regenwasserleitungen zur Entwässerung der Dachflächen sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

6.1.3 Bewässerung

Die Auswahl der Kalt-, Warm- und Zirkulationswasserleitungen wird nach Maßgabe der haustechnischen Planung und des örtlichen Versorgers vorgenommen.

In der Außenanlage ist an einem öffentlich zugänglichen Bereich der Rückfassade ein Gartenwasseranschluss vorgesehen.

6.1.4 Sanitäre Ausstattung

In den Bädern wird ein Waschmaschinenanschluss installiert. Ist dies nicht sinnvoll, erfolgt alternativ ein Anschluss in einem anderen Raum.

Für alle weiteren Ausstattungselemente siehe Punkt 5.10.

6.1.5 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser. Jede Wohnung erhält verbrauchsabhängige Zähleinrichtungen gemäß bestehenden Verordnungen, gleiches gilt auch für die Heizung.

6.2 HEIZUNGSINSTALLATION

6.2.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe. Nach Absprache mit dem Energieberater wird ggf. eine zusätzliche Gasbrennwerttherme zur Deckung der Spitzenheizleistung installiert. Die Heizanlage ist gemäß Architektenplanung in einem ausreichend dimensionierten Raum vorgesehen.

6.2.2 Heizflächen und Zubehör

Die Beheizung aller Räume, außer Flure kleiner als 4 m², erfolgt über eine wassergeführte Fußbodenheizung. Die Auslegung der erforderlichen Heizkreise wird von einem Fachplaner festgelegt. Der Heizkreisverteiler wird möglichst in einem Abstellraum, dem Flur oder einem anderen zentralen Raum gesetzt. Er wird durch eine weiß beschichtete Stahlplatte abgedeckt. Alle Räume werden mit thermostatischen Fühlerelementen ausgestattet.

Alle Heizflächen haben absperrbare und regulierbare

Vor- und Rücklaufverschraubungen und thermostatische Fühlerelemente.

6.2.3 Verbrauchserfassung, Wärmeverteilernetz

Die Verbrauchserfassung erfolgt getrennt nach Heizung und Warmwasser, Heizung mittels Wärmemengenzähler, zentral an einer Stelle.

6.3 ELEKTROINSTALLATIONEN

6.3.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Elektroinstallation erfolgt als Neuinstallation. Das Objekt erhält in Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen an einer mit dem Unternehmen abgesprochenen Stelle einen Hausanschlusskasten mit Zuleitung aus dem Netz des ortsansässigen Energielieferanten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler an o.g. Stelle mit Zuleitung zur Unterverteilung in die jeweilige Wohnung.

6.3.2 Zähler, Unterverteilungen, Verbrauchserfassungen

Die Zählerplätze der Wohnungen werden gemäß Vorschriften ausgeführt. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen wie z. B. Treppenhaus, Kellerräume, Außenanlage, Türsprechanlage, Antennenanlage und Heizung wird ein separater Zählerplatz vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine Wohnungsverteilung in schutzisolierter Ausführung in wandgleichem Farbton.

6.3.3 Wohnungen

Das Schaltermaterial wird mit viereckiger weißer Abdeckplatte montiert. Es wird nur ein Fabrikat und ein Modell für Wohnungen und allgemeine Bereiche verwendet (Fabrikat Gira weiß oder gleichwertig). Die Lichtschalter

neben den Türen, die unter diesen liegenden Steckdosen sowie die Regler der Fußbodenheizung in diesem Bereich werden mit weißem Rahmen ausgeführt. Unabhängig von der Wohnungsgröße erhalten die einzelnen Räume folgende Ausstattung für die Elektroinstallation:

Wohnraum:

- Deckenbrennstelle in Serien- oder Wechselschaltung Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie
- 7 bzw. 8 Schukosteckdosen (davon 1 x 3-fach neben TV-Anschlussdose)
- 1 TV-Anschlussdose

Flur:

- Deckenbrennstelle in Wechsel- oder Tasterschaltung
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Sprechstelle für eine Türsprechanlage
- 1 Telefonanschlussdose

Küche:

- Deckenbrennstelle, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie
- 6 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube H = 2,10 m
- 1 Schukosteckdose für Lichtleiste Oberschränke
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine, wenn keine

Bad/Dusche:

- 1 Zweifach-Schukosteckdose, H = 1,30 m
- 1 Anschluss Lüfter, nur in innenliegenden Bädern

- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner (wo laut Planung vorgesehen)

Gäste-WC:

- 1 Schukosteckdose H = 1,30 m wie im Bad
- 1 Anschluss für Lüfter, nur in innenliegenden Gäste-WCs

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 6 Schukosteckdosen (davon 2 Doppelsteckdosen, 1x3-fach neben TV-Anschlussdose)
- 1 TV-Anschlussdose

Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose

Arbeitszimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 5 Schukosteckdosen (1x3-fach neben TV-Anschlussdose)
- 1 TV-Anschlussdose

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 5 Schukosteckdosen (1x3-fach neben TV-Anschlussdose)
- 1 TV-Anschlussdose

Abstellräume/Hauswirtschaftsräume:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit Schukosteckdose

- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner (wo laut Planung vorgesehen)

Balkone/Loggien/Terrassen:

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für außen, schaltbar
- 1 Wandauslass Beleuchtung mit einer Außenleuchte

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Raumgrößen kann die angegebene Ausstattung variieren.

6.3.4 Gemeinschaftsbereiche

Außenanlagen:

Der Hauseingang, der Laubengang und die Wege werden beleuchtet. Außer den Hauseingangsleuchten erhalten die Zugänge zum Gebäude Außenraumleuchten gem. Außenanlagenplanung. Die Leuchten werden über Dämmungsschalter und/oder Zeitschaltuhr geschaltet. Die Beleuchtungsstärke nach DIN wird nicht eingehalten.

Im Bereich der Stellplätze 02, 05, 08 und 11 wird für zukünftige Wallboxen die Leitungsinfrastruktur vorbereitend geschaffen.

Sprechanlagen:

Die Gegensprechanlage wird am Hauseingang angebaut, z. B. Fa. Ritto oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält eine Gegenstelle zum Hauseingang.

Telefonverkabelung:

Das Telefonverkabelungssystem wird CAT7 Netzkabeln realisiert.

TV Anlage:

Es wird eine Satellitenanlage ASTRA inklusive Verteileranlage mit Radioantenne errichtet.

6.3.5 Beleuchtungskörper

In den Gemeinschaftsbereichen werden Leuchten einschließlich Leuchtmittel montiert:

- Decken- oder Wandleuchten in Abstimmung mit dem Architekten
- Zugänge von außen erhalten Wandleuchten
- Allgemeine Flure, Hausmeister-, Hausanschluss- und Technikräume erhalten Feuchtraumlangfeldleuchten

7.0 SONSTIGES

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung. Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird seitens des Verkäufers gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade), in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen.

Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.



RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Obvido GmbH, Schwetschkestraße 6 in 06110 Halle (Amtsgericht Stendal, Aktenzeichen HRB 17027, Geschäftsführerin Samantha Hergeth).

Der Verkauf/ Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbieterin/Eigentümerin. Die Anbieterin/Eigentümerin ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Schkopau (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die insbesondere zu erwartenden Risiken.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf

sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und

damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht pauschal genannt werden.

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z.B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch die Anbieterin/Eigentümerin keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender Denkmalschutzvorschriften hat sich der Erwerber selbst zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt

außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich

gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – eintreten.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergegesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Altbau (im Sanierungsgebiet) mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere des Denkmalschutzes) und nach dem derzeitigen Stand der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin/Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt.

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Anbieterin/Eigentümerin hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für

die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin/ Eigentümerin nicht übernommen.

Die Anbieterin bzw. Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abzugeben.

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall.

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel

eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d. h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrages) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z. B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z. B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin/Eigentümerin auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schaden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss. Das Ri-

siko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin besteht nicht.

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für An-

nahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Anbieterin/Eigentümerin, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/ Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

3.15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

Obvido GmbH
Schwetschkestraße 6
06110 Halle (Saale)

LAYOUT | SATZ

YK Consult & Coaching GmbH
Römerweg 57
86199 Augsburg
www.yk-cc.de
info@yk-cc.de

QUELLEN

Lage:
Wikipedia
Stadt Halle
Gemeinde Schkopau

BILDNACHWEISE EXTERNER URHEBER

Bilder Lage:
Stadt Halle
Gemeinde Schkopau/Wolfgang Kubak/Tino Schneider
Fotoclub Schkopau

