

DIE 11 13

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE





INHALT

- 05 VORWORT
- 06 FAKTEN
- 08 DIE STADT HALLE
- 10 MEDIZINERVIERTEL
- 14 DAS OBJEKT
- 18 DIE PLANUNG
- 28 BAUBESCHREIBUNG
- 38 RISIKOHINWEISE
- 44 IMPRESSUM



VORWORT

Unser gemeinsames Ziel ist es nachhaltige, sichere, ertragreiche und vor allem zukunftsorientierte Werte zu schaffen. Hierbei steht für uns die Zufriedenheit unserer Kapitalanleger an erster Stelle. Basierend auf diesen Werten ist die gemeinsame Zusammenarbeit der Sachwert Capital Management GmbH und der Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH entstanden. Das Family Office gehört zur Firmengruppe der German Real Estate, mit Sitz in Deutschland und der Schweiz. Es ist entstanden aus einem Family Office und einer Familienstiftung, die schon seit über 30 Jahren ein ertragsorientiertes Wohnimmobilienportfolio bewirtschaftet. Das Immobilienportfolio umfasst aktuell ca. 185 Mio. Euro und hat seinen Schwerpunkt im Bereich Wohnimmobilien in Deutschland. Die Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH ist der verlässliche und unabhängige Partner seiner Kapitalanleger bei der Auswahl des richtigen Immobilieninvestments. Hierbei wird besonderer Wert daraufgelegt, die passende und exklusive Immobilie für den individuellen Anleger zu finden. In Halle haben wir in der Magdeburger Str. 11 und 13 eine Perle gefunden, die durch eine aufwendige Sanierung wieder zum Leben erweckt wird. Hierbei legen wir besonderen Wert auf die Bereiche Rentabilität, Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung, um für die künftigen Bewohner einen wunderschönen Lebensraum zu schaffen.

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Expose, dass wir mit viel Liebe zum Detail erstellt haben. Auf den nächsten Seiten können wir Ihnen natürlich nur einen kleinen Teil der Immobilie zeigen, aber wir laden Sie herzlich ein, gemeinsam mit uns alle Details zum Objekt zu besprechen.

Till Brinkhoff

Geschäftsführer

BRINKHOFF UND BOOTZ GMBH & CO. KG

Andreas Schröer

Geschäftsführer

SACHWERT CAPITAL MANAGEMENT GMBH

PROJEKT

Sanierung von 2
Mehrfamilienhäusern

BAUJAHR

Zwischen 1880 und 1890

LAGE

Bundesrepublik Deutschland
Freistaat Sachsen-Anhalt
Halle Stadtteil Mitte

WOHNFLÄCHE

1.533 qm

KAUFPREISE

372.000 € bis 897.000 €

FERTIGSTELLUNG

Geplant 12/2024

ANSCHRIFT

Magdeburger
Straße 11-13
06112 Halle (Saale)

ANBIETER

1113 Immobilien GmbH
Bürgerreuther Str. 29
95444 Bayreuth

EINHEITEN

14
von 65 qm bis 156 qm

HIGHLIGHTS

KFW 55 EE Förderung
Sanierungsabschreibung
Photovoltaikanlage
hochwertige Ausstattung
zentrumnahe Lage

FAKTEN



SCHMUCKSTÜCK AN DER SAALE.



Die Stadt Halle ist so facettenreich wie kaum eine andere deutsche Stadt. Der Mix aus Kunst, Kultur, Wissenschaft, Erholung, Gastronomie und Einkauf macht die Geburtsstadt Händel's so lebens- und liebenswert. Hier erwarten Sie alle Vorteile einer Großstadt mit dem charmanten Flair einer Kleinstadt.

Als Natur- und Sportliebhaber dürfen Sie sich bei einem Spaziergang durch die vielen Parks der Stadt oder beim Picknick im Stadtpark über die mehr als 7000 Hektar Wasser- und Grünflächen freuen. Als eine der grünsten Städte Deutschlands überhaupt bietet Ihnen Halle einen unbezahlbaren Erholungs- und Freizeitwert. Im kulturellen Bereich hat Halle auch einiges zu bieten. In der „Kulturhauptstadt Sachsen-Anhalt“ trifft 1200-jährige Geschichte auf spannende Gegenwart: Burgen, Museen, Kirchen und unzählige weitere Sehenswürdigkeiten laden hier zum Verweilen ein.

Bei so einem vielseitigen Angebot verwundert es nicht, dass Halle gerade in den beliebten Stadtteilen wie dem Paulusviertel, dem Medizinerviertel und der nördlichen Innenstadt immer weiter wächst. Hier leben aktuell insgesamt ca. 10.000 Einwohner, mehr als noch vor zehn Jahren und ein Ende des Trends ist nicht abzusehen. Dadurch steigt auch der Bedarf an hochwertigem Wohnraum, weshalb Immobilieneigentümer von der zunehmenden Beliebtheit profitieren.



MEDIZINER VIERTEL

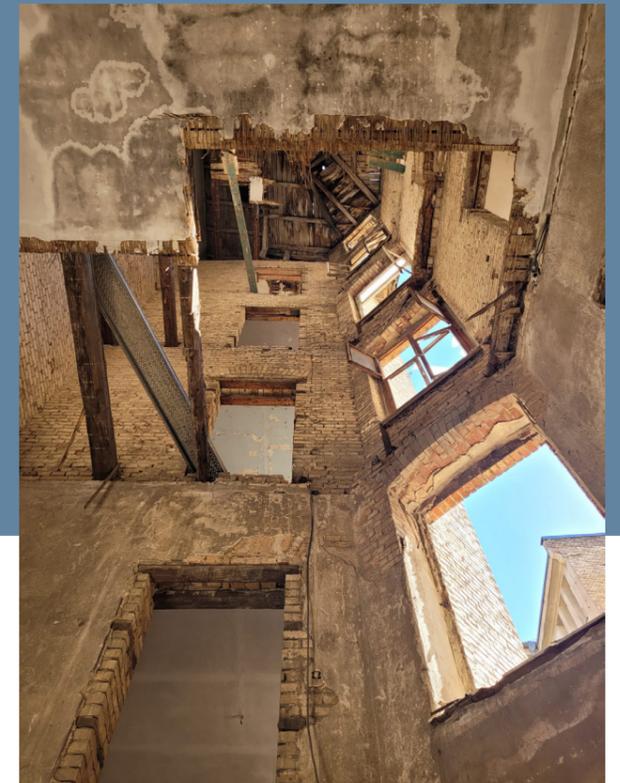
Die Magdeburger Straße ist die Hauptstraße im Medizinerviertel, die den Stadtpark und den Platz am Steintor verbindet. Das Objekt liegt ca. 1.000 m vom Hauptbahnhof und vom Marktplatz der Stadt Halle entfernt. Die Sanierung der Magdeburger Str. 11-13 wird dazu beitragen, den Standort weiter zu verbessern und ist eines der letzten zu sanierenden Gebäude in diesem Viertel. Somit wird das Medizinerviertel auch in Zukunft zu den beliebtesten Wohnvierteln der Stadt gehören.

In ganz unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule und ein Gymnasium sowie die Haltestellen der Straßenbahn auf der Magdeburger Straße. Auch Waren des täglichen Bedarfs können im nahen Umfeld gekauft werden. Zusammenfassend lässt sich sagen: Im Medizinerviertel zwischen Steintor, Magdeburger Straße und Volkmannstraße lebt es sich sehr gut, zentrumsnah und verkehrsgünstig. Der große Stadtpark in unmittelbarer Nachbarschaft bietet neben Erholung und Zerstreuung jede Menge sportliche Möglichkeiten.



DAS OBJEKT

Das Objekt, das um 1880 erbaut wurde, besticht durch seine zentrale Lage, die optimale Verkehrsanbindung und die zukunftsorientierte Architektur und Bauweise. Hierbei legen wir besonderen Wert auf die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. So wird neben einem Heizsystem über eine Luft-Wärmepumpe und Photovoltaik eine optimale Dämmung sowie sommerlicher Wärmeschutz verbaut. Um ein besonders schönes Wohnerlebnis zu schaffen werden alle Wohnungen mit Balkons und Terrassen ausgestattet und die Grundrisse sind großzügig oder nutzerorientiert. So entstehen 14 Wohnungen mit modernstem Wohnkomfort und Größen von 65 qm bis 156 qm. Diese werden alle mit Fußbodenheizung, Smart Home Komponenten und Echtholzparkett ausgestattet. In den modernen Bädern finden Sie Naturstein-Fliesen, bodentiefe Duschen und eine hochwertige Ausstattung. Das Highlight entsteht im Dachgeschoss mit nicht einsehbarer Sonnenterrasse.





KELLERGECHOSS



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 01

| | |
|--------------------|-------|
| ABST. UNTER TREPPE | 0,85 |
| GARDEROBE | 6,24 |
| KÜCHE | 12,89 |
| SPEISEN | 16,60 |
| TERRASSE | 7,08 |
| GÄSTEBAD | 1,84 |
| WOHNEN | 23,71 |

GESAMT 138,30 m²
(inklusive Erdgeschoss)

WOHNUNG 01

| | |
|--------------|-------|
| DUSCHBAD | 9,18 |
| FLUR | 16,60 |
| KIND 1 | 13,07 |
| KIND 2 | 10,31 |
| SCHLAFZIMMER | 19,93 |

GESAMT 138,30 m²
(inklusive Kellergeschoss)

WOHNUNG 02

| | |
|--------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 2,75 |
| ABSTELLRAUM | 1,51 |
| BAD | 4,25 |
| BALKON | 4,75 |
| FLUR | 7,66 |
| GARDEROBE | 5,92 |
| KINDERZIMMER | 9,55 |
| KÜCHE | 13,53 |
| SCHLAFZIMMER | 20,23 |
| TREPPE | 3,24 |
| WOHNZIMMER | 21,92 |

GESAMT 95,31 m²

WOHNUNG 03

| | |
|--------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 4,07 |
| BAD(DU) | 4,67 |
| GARDEROBE | 4,56 |
| KINDERZIMMER | 9,22 |
| KÜCHE | 11,57 |
| SCHLAFZIMMER | 21,66 |
| WOHNZIMMER | 22,51 |

GESAMT 78,26 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 04

| | |
|----------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 3,11 |
| ABSTELLRAUM | 3,93 |
| ARBEITSBEREICH | 5,72 |
| DUSCHBAD | 9,27 |
| BALKON | 4,75 |
| BALKON | 2,29 |
| ESSBEREICH | 10,93 |
| FLUR | 4,92 |
| GARDEROBE | 7,32 |
| KINDERZIMMER | 13,17 |
| KINDERZIMMER | 13,82 |
| KÜCHE | 10,22 |
| SCHLAFZIMMER | 19,79 |
| GÄSTEBAD | 2,67 |
| WOHNZIMMER | 21,92 |

GESAMT 133,83 m²

WOHNUNG 05

| | |
|--------------|-------|
| BALKON | 2,29 |
| FLUR | 3,41 |
| GARDEROBE | 4,37 |
| KÜCHE | 8,62 |
| SCHLAFZIMMER | 17,58 |
| DUSCHBAD | 7,07 |
| WOHNZIMMER | 22,08 |

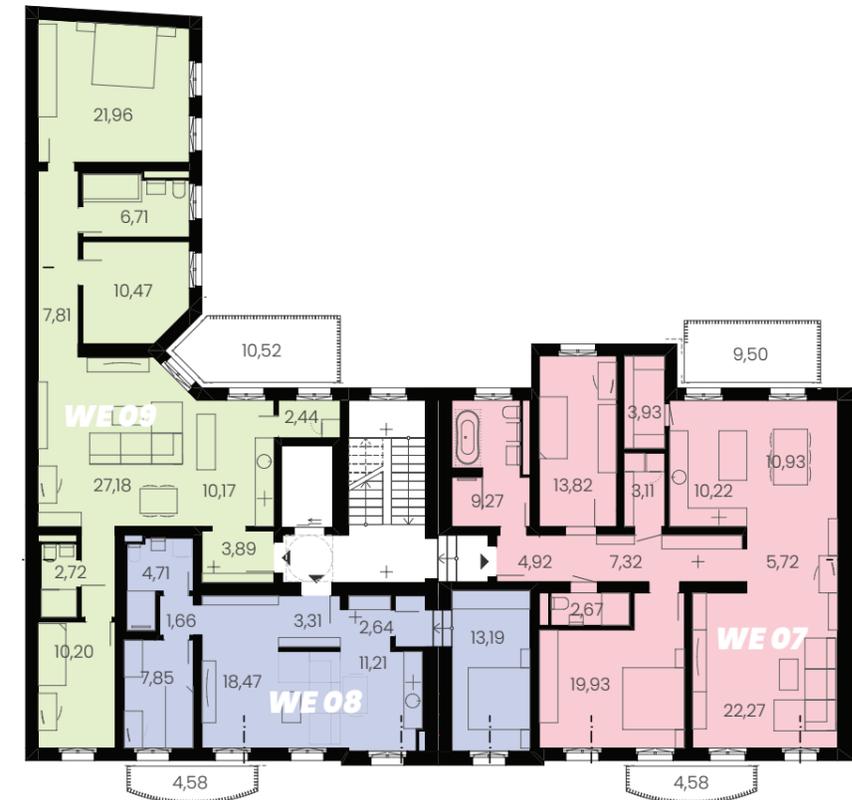
GESAMT 65,42 m²

WOHNUNG 06

| | |
|----------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 2,44 |
| BAD | 6,71 |
| BALKON | 5,26 |
| BALKON | 1,85 |
| FLUR | 7,81 |
| GARDEROBE | 3,89 |
| KINDERZIMMER | 10,74 |
| KÜCHE | 10,17 |
| SCHLAFZIMMER | 21,96 |
| GARDEROBE | 3,25 |
| WOHN-ESSZIMMER | 27,18 |

GESAMT 101,26 m²

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 07

| | |
|----------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 3,11 |
| ABSTELLRAUM | 3,93 |
| ARBEITSBEREICH | 5,72 |
| DUSCHBAD | 9,27 |
| BALKON | 2,29 |
| BALKON | 4,75 |
| ESSBEREICH | 10,93 |
| FLUR | 4,92 |
| GARDEROBE | 7,32 |
| KINDERZIMMER | 13,82 |
| KÜCHE | 10,22 |
| SCHLAFZIMMER | 19,93 |
| GÄSTEBAD | 2,67 |
| WOHNZIMMER | 22,27 |

GESAMT 121,15 m²

WOHNUNG 08

| | |
|--------------|-------|
| BALKON | 2,29 |
| FLUR | 2,64 |
| FLUR | 1,66 |
| GARDEROBE. | 3,31 |
| KINDERZIMMER | 7,85 |
| KÜCHE | 11,21 |
| SCHLAFZIMMER | 13,19 |
| DUSCHBAD | 4,71 |
| WOHNZIMMER | 18,47 |

GESAMT 65,33 m²

WOHNUNG 09

| | |
|-----------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 2,44 |
| DUSCHBAD | 6,71 |
| BALKON | 5,26 |
| BALKON | 1,85 |
| FLUR 1 | 7,81 |
| FLUR 2 | 3,24 |
| GARDEROBE | 3,89 |
| KINDERZIMMER | 10,74 |
| KINDERZIMMER | 10,20 |
| KÜCHE | 10,17 |
| SCHLAFZIMMER | 21,96 |
| GÄSTEBAD | 2,72 |
| WOHN-ESSBEREICH | 27,18 |

GESAMT 114,17 m²



3. OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



WOHNUNG 10

| | |
|----------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 3,11 |
| ABSTELLRAUM | 3,93 |
| ARBEITSBEREICH | 5,72 |
| DUSCHBAD | 9,27 |
| BALKON | 4,75 |
| BALKON | 2,29 |
| ESSBEREICH | 11,20 |
| FLUR | 4,92 |
| GARDEROBE | 7,32 |
| KINDERZIMMER | 13,82 |
| KÜCHE | 10,47 |
| SCHLAFZIMMER | 20,40 |
| GÄSTEBAD | 2,67 |
| WOHNZIMMER | 22,72 |

GESAMT 122,59 m²

WOHNUNG 11

| | |
|--------------|-------|
| BALKON | 2,29 |
| FLUR | 2,64 |
| FLUR | 1,67 |
| GARDEROBE | 3,31 |
| KINDERZIMMER | 8,07 |
| KÜCHE | 10,65 |
| SCHLAFZIMMER | 13,57 |
| DUSCHBAD | 4,71 |
| WOHNZIMMER | 19,79 |

GESAMT 66,70 m²

WOHNUNG 12

| | |
|----------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 2,64 |
| DUSCHBAD | 6,89 |
| BALKON | 5,26 |
| BALKON | 1,85 |
| FLUR 1 | 8,41 |
| FLUR 2 | 3,24 |
| GARDEROBE | 3,89 |
| KINDERZIMMER | 10,45 |
| KINDERZIMMER | 11,12 |
| KÜCHE | 10,25 |
| SCHLAFZIMMER | 23,61 |
| GÄSTEBAD | 2,72 |
| WOHNEN-SPEISEN | 28,09 |

GESAMT 118,42 m²

WOHNUNG 13

| | |
|---------------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 1,94 |
| ARBEITSZIMMER | 10,55 |
| DUSCHBAD | 8,73 |
| BALKON | 4,75 |
| FLUR | 2,71 |
| GARDEROBE | 5,17 |
| KINDERZIMMER 1 | 16,73 |
| KINDERZIMMER 2 | 13,55 |
| WOHNEN/KOCHEN/ESSEN | 54,99 |
| SCHLAFZIMMER | 25,11 |
| GÄSTEBAD | 5,73 |

GESAMT 149,96 m²

WOHNUNG 14

| | |
|---------------------|-------|
| ABSTELLRAUM | 2,64 |
| DUSCHBAD | 10,23 |
| BALKON | 5,26 |
| DACHTERRASSE | 17,46 |
| FLUR | 2,80 |
| GARDEROBE | 16,35 |
| KINDERZIMMER 1 | 11,00 |
| KINDERZIMMER 2 | 12,88 |
| WOHNEN/ESSEN/KOCHEN | 55,22 |
| SCHLAFZIMMER | 17,54 |
| GÄSTEBAD | 4,69 |

GESAMT 156,07 m²

BAUBESCHREIBUNG

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

VORBEMERKUNG

Auf der Magdeburger Straße 11 & 13 in Halle, stehen zwei traufständige Wohngebäude mit fünf Vollgeschossen, welche sich in einem baufälligen Zustand befinden. Der Straßenzug kann als Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise eingestuft werden und befindet sich im Sanierungsgebiet Nr. 4 „Medizinerviertel“.

Die Erbauung ist dem Verfasser nicht bekannt. Derzeit verfügt das Gebäude über eine Wohneinheit in jedem Gebäude und in jedem Geschoss. Das Dachgeschoss ist nicht genutzt. Der allgemeine Zustand ist schlecht. Das Dach ist undicht, was zur Folge hat, dass die Holzbalkendecken bis hinunter zum Erdgeschoss beschädigt wurden und teilweise eingestürzt sind. Die Hoffassade hat keinen Putz mehr und der Innenbereich ist verwildert. Fenster und Türen sind teilweise nicht mehr vorhanden oder in einem desolaten Zustand.

Ziel der Entwurfsaufgabe für den Verfasser war es, ein Konzept zur Wohnnutzung zu erstellen. Augenmerk sollte hierbei auf der Nutzung des Dachgeschosses sowie des Kellergeschosses im rückwertigen Hofbereich („Anbau“) gelegt werden. Herausfordernd waren die unterschiedlichen Höhenlevel der zwei Gebäude und die Fluchtmöglichkeit aus dem rückwertigen Gebäudeteil zu realisieren. Weitere Ziele waren die Integration eines Personenaufzugs sowie die Eliminierung eines Treppenhauses zu erreichen.

ALLGEMEINES

Die Gebäude müssen vollständig entkernt werden. Das beinhaltet den Abbruch des Daches und wahrscheinlich auch Teile der oberen Mauerkrone bis auf intakte Schichten. Eine Schaduntersuchung durch einen Sachverständigen wird empfohlen. Alle noch verbliebenen Fenster und Türen sowie die alten Treppen müssen entfernt und entsorgt werden. Vor den umfassenden Abbrucharbeiten sollte ein Tragwerksplaner zwingend die Bauzustände untersuchen und eine Empfehlung zum Vorgehen und der Gebäudesicherung erstellen. Ein umfassendes Abbruch- und Neubau-Konzept sollte erstellt werden. Weiterhin sollte die Gründung der Gebäude untersucht und dokumen-

tiert werden. Insbesondere die Lage der Abdichtung muss geprüft und ggf. erneuert werden, das kann umfangreiche Aufwendungen nach sich ziehen. Dies wird insbesondere für die rückwertige Kellerumnutzung empfohlen.

Das Gebäude soll umfangreich modernisiert werden. Das beinhaltet die Erneuerung der Decken, das Aufbringen einer Wärmedämmung, den Einbau einer Aufzugsanlage, die Erneuerung der Treppenhäuser, die Neuerrichtung des Dachstuhls, den Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau von straßenseitigen französischen Balkonen, den Anbau von hofseitigen Balkonen, die Erneuerung aller Fenster und Türen und natürlich die Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik.

BAUKONSTRUKTION

1. Fundamente

Das Konzept sieht keine Veränderung der Gründung vor. Die Fundamente sind umfangreich zu erkunden. Durch einen qualifizierten Tragwerksplaner ist zu prüfen, ob eine Ertüchtigung durch Neueintrag von Lasten aus der Erneuerung der Decken notwendig ist.

Für die neu zu errichtenden Balkone auf der Hofseite müssen neue Fundamente hergestellt werden.

Die Balkone auf der Straßenseite werden an die Fassade durch eine Schrägabspannung zurückgehangen, sodass keine neuen Fundamente notwendig werden. (Die Art der Verankerung kann auch für die hofseitigen Balkone untersucht werden, um ggf. die unschönen Stützen und die notwendigen Fundamente einzusparen.)

2. Decken

Die bestehenden Geschossdecken aus Holzbalken sind großflächig geschädigt und genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Brand-, Schallschutz und Statik. Weiterhin kann ein Befall mit Schädlingen oder Pilzen nicht ausgeschlossen werden. Die Decken müssen vollumfangreich abgebrochen und entsorgt werden.

Die neuen Decken sollen in einer kleinteiligen Zeilenbauweise neu hergestellt werden. Die Konstruktion ist so zu

planen, dass mit dem Produkt der Brandschutz von oben und von unten den Anforderungen für Wohnbauten der Gebäudeklasse 5 entspricht. (Feuerbeständig F90A)

3. Außenwände, Fassade und Balkone

Die Außenwände wurden aus Ziegelmauerwerk aus der Erbauungszeit errichtet.

Die Straßenfassade weist außer einem Gesims in Höhe der Decke über Erdgeschoss keine Schmuckelemente auf. Die Hoffassade ist vom Putz bereits vor Jahren bei einem ersten Umbauanlauf befreit worden und zeigt die Ziegelbauweise des Hauses.

Verputzte Bereiche werden auf losen Putz untersucht, dieses wird ggf. abgeschlagen und durch neuen Putz ersetzt. Fehlstellen im Mauerwerk werden repariert. Auf den unverputzten Bereichen wird ein neuer Grundputz aufgetragen, das als ebener Untergrund für die neue Dämmung dient. Zur Verbesserung der Wärmedämmung und der Energiebilanz des Gebäudes wird auf diese Fassade eine Wärmedämmung aus Mineralwolle aufgebracht. Diese Wärmedämmung wird anschließend armiert und mit einem mineralischen Putz versehen. Putzart, Struktur und Farbe wird durch Bemusterung mit dem Bauherrn abgestimmt. Angebracht ist eine helle Farbgebung mit matten Pastelltönen.

Auf der Straßenseite werden neue französische Balkone in einer leichten und schlanken Stahlkonstruktion vorgehangen. Auf der Hofseite sind eigenständig stehende Balkone angedacht. (Es wird geprüft, ob das Tragkonzept der straßenseitigen Balkone ebenfalls angewendet werden kann, was der engen Hofsituation dienlich wäre und die Balkone leichter wirken lässt.) Sollte die Ausladung der hofseitigen Balkone jedoch statisch schwer zu bewältigen sein werden diese auf einer eigenständigen Konstruktion stehen. Alte Heizkörpernischen werden im Verband neu ausgemauert. Brüstungen werden, wo es erforderlich ist, erhöht. Schadstellen oder Fehlstellen im Mauerwerk werden fachgerecht und im Verband neu ausgemauert.

4. Innenwände / Trennwände Mauerwerk

Innenwände werden teilweise abgebrochen, um größere

re Wohnflächen am Stück zu generieren. Andere Wände müssen ertüchtigt oder neu errichtet werden. Im Allgemeinen sollen sich die Arbeiten an den Innenwänden auf das notwendige Maß beschränken. Das beinhaltet auch Umbauten aus technischen Gründen, z. B. zur Neuverlegung von Leitungen.

Leichtbauwände

Alle Leichtbauwände werden aus 100 mm breiten Metallständern hergestellt, mit einer doppelten Lage Gipskartonbauplatte beidseitig beplankt und vollständig mit mineralischer Dämmung gefüllt. In den Bädern werden imprägnierte Platten verwendet. Die Wandstärken können variieren, dies ist den Architektenplänen zu entnehmen. Schachtwände sind entsprechend mit Feuerschutzplatten auszustatten. Die Dämmung erfolgt mit nicht brennbarer mineralischer Dämmung (bis 1000° C).

5. Schornsteine

Die alten Schornsteine werden komplett abgebrochen. Die Fehlstellen im Mauerwerk werden im Verband verschlossen.

Die Kellerwände werden gereinigt und steinsichtig belassen. Die übrigen Wände erhalten einen neuen Putz.

6. Schächte/ Rohrdurchführungen

Schächte und Installationszonen sind in Deckenebene zu schotten, sodass die Schottung den gleichen Feuerwiderstand der Decke erreicht oder aber diesen nicht schwächt. Es dürfen nur zertifizierte Verfahren oder Produkte angewendet werden. Soweit das Brandschutzgutachten nichts anderes vorschreibt, erfolgt die Schottung mit einem Mörtelverguss, dieser ist gegen Abrutschen zu verwahren. Rohrdurchführungen sind mit Brandschutzmanschetten zu versehen.

7. Durchbrüche

Durchbrüche sind nur an den in den Plänen gekennzeichneten Stellen sowie in den mit dem Tragwerksplaner abgestimmten Abständen und Dimensionen zulässig.

8. Treppen / Podeste / Treppenhaus

Die Treppen und Podeste der Treppenhäuser wurden in Holz errichtet und werden komplett abgebrochen.

BAUBESCHREIBUNG

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

Die neuen Treppen werden als Fertigteile eingehoben. Die Podeste müssen dabei vor Ort neu geschalt und in Ort-beton gegossen werden. Die Treppenbeläge werden mit rechteckigen großformatigen Fliesen belegt und erhalten eine Sicherheitsantrittskante. Das Geländer wird als aufgesetzte Schlosserkonstruktion mit Stab- oder Flachstählen hergestellt.

Dieser erhält eine Holzauflage auf dem Obergurt als oberen Abschluss. Der Handlauf ist aus Edelstahl, Holz oder gleichwertig. Und wird umlaufend am Geländer montiert. Die Unterseiten der Treppenläufe werden glatt gespachtelt.

Das Treppenhaus und die zur Treppe führenden Flure müssen mit einer, auch bei Stromausfall, funktionierenden Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet sein. Die Beleuchtung ist mit flachen modernen Wandleuchten angedacht. Die Ausleuchtung der Läufe soll durch eine schlanke Linienleuchte entlang der Unterseite des Treppenlaufs erfolgen. Für die Flure und das Treppenhaus wird ein Beleuchtungskonzept aufgestellt. Die Festlegung der Leuchten erfolgt nach Bemusterung.

Über dem Treppenhaus (oberste Stelle) wird eine qualifizierte Rauch- und Wärmeableitung installiert. Die Bedienbarkeit vom Erdgeschoss aus und vom obersten Geschoss muss auch bei Stromausfall jederzeit gewährleistet sein.

9. Fensterbänke innen

Die Fensterbänke innen bestehen aus Holzwerkstoff mit Melaminharzbeschichtung. Diese werden erneuert.

10. Innenputzarbeiten/ Trockenputz

Wo erforderlich, wird der Innenputz erneuert.

Es wird empfohlen die alten Putze zu entfernen und einheitlich neu zu verputzen. Oberfläche gefilzt in Qualität Q3. Alternativ kann es notwendig werden die Wände mit Trockenputz zu verkleiden. Dies wird vor Ort mit dem Bauherrn und den Fachfirmen abgestimmt.

Wände im Treppenhaus erhalten bis in eine Höhe von 1,30 m über FFB (das gilt auch entlang des Treppenlaufs) einen robusten, stoßfesten Zementputz.

11. Estrich

Die Geschossdecken erhalten alle einen neuen Zementestrich als Heizestrich. Der Heizestrich ist auch in die Duschen einzubauen.

12. Dachkonstruktion/ Dachdeckung

Das Satteldach besteht aus einer einfachen Holzkonstruktion, die derart geschädigt ist, dass dieses komplett abgebrochen werden muss. Das Mauerwerk ist hier durch einen Gutachter auf schädliche Pilze zu untersuchen. Ggf. muss ein Austausch von betroffenen Mauerwerksschichten erfolgen. Die Mauerkrone ist weiterhin von losen oder verwitterten Schichten zu befreien. Diese sind neu im Verband zu ersetzen. Auf die Mauerkrone wird ein neuer Ringanker gesetzt, welcher das neue Dach trägt.

Das neue Dach wird in gleicher Form als hinterlüftete Warmdachkonstruktion wieder errichtet. Die Deckung erfolgt mit Blech oder Bitumen. Es soll eine Vorrüstung zur optionalen Montage von Kollektoren oder PV erfolgen. Diese besteht aus verankerten Auflagerpunkten und Leerrohren vom Technikraum bis zum Dach. Das Dach wird so ausgelegt, dass es die zusätzlichen Lasten aufnehmen kann. Im Technikraum werden Bereiche für die Steuerungstechnik bereitgestellt.

Straßenseitig werden neue Gauben errichtet, die der Nutzung aber vor allem dem zweiten Fluchtweg über die Drehleiter der Feuerwehr dienen. In den Randzimmern werden Dachflächenfenster zur Belichtung angeordnet, diese erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz. Über dem Treppenhaus wird eine qualifizierte Rauch- und Wärmeableitung installiert. Daneben muss ein Zugang auf das Dach über einen Dachausstieg geschaffen werden. Dieser wird über den obersten Flur eingebaut.

13. Spenglerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und an der Fassade liegende Fallrohre aus Titanzink. Diese Entwässerungsleitungen werden bis zu den Grundleitungen geführt, von wo aus die Anbindung an die öffentliche Entwässerung erfolgt. Die Notentwässerung der Balkone erfolgt über Wasserspeicher direkt ins Freie. Die Mauerkronen der Brandwände werden neu verblecht.

Straßenseitig werden Schneefanggitter angeordnet.

14. Sonstiges

Der Durchgang zum Hof ist für die Personenrettung und die Brandbekämpfung zwingend notwendig. Dieser muss in der Qualität F90 ertüchtigt werden. Die genauen Maßnahmen sind dem Brandschutzkonzept zu entnehmen.

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

1. Heizung

Die Beheizung der Räume erfolgt über den Fußboden, welcher auch zur Temperatur-Regulierung im Sommer herangezogen werden kann. Die technische Anlage besteht aus einer Luft-Wärmepumpe mit einer technischen Einheit im Keller und einer Niedertemperatureinheit auf dem Dach. Die Anlage wird durch eine PV-Anlage auf dem Dach unterstützt.

Die Beheizung aller Räume erfolgt über Fußbodenheizung. Die Bäder und die WCs mit Duschen erhalten einen Handtuchheizkörper, sofern dies nach den Grundrissen möglich ist. Für WCs ist dies nicht angedacht, kann jedoch optional, soweit möglich, erfolgen.

2. Sanitäreinrichtungen

Es erfolgt die vollständige Erneuerung der Installation in den Wohnungen. Warm- / Kalt- und Zirkulationsleitungen werden mit Kunststoffverbundrohr mit rückspülbarem Wasserfilter ab Wasseruhr neu verlegt. Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr inkl. der erforderlichen Entlüftung über Dach.

Küchen:

Wasser- und Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler.

Bäder:

Alle Bäder erhalten, sofern der Grundriss dies vorsieht, Einbauwannen (ca. 1800 x 800 mm, die Größe kann in einzelnen Bädern abweichen).

Duschen werden bodentief im Gefälle gefliest und mit Bodeneinlauf, Duschatrennung mit ESG-Verglasung, ein-

schließlich verchromter Thermostat-Duscharmatur mit Handbrause ausgestattet.

Waschtisch aus Sanitärporzellan (ca. 600 x 470 mm), Farbe Weiß, verchromte Einhebelwaschtischarmatur. Große Bäder werden mit Doppelwaschtischen ausgestattet. Die Waschtische werden an Vorwandelementen mit einer Höhe von ca. 1,20 m – 1,30 m und einer Breite von mindestens 150 mm verbaut, um eine Ablagefläche zu generieren. Über den Waschtischen werden Spiegel mit einer Hintergrundbeleuchtung fest verbaut.

Tiefspültoilette aus Sanitärporzellan weiß, mit Spül- und Spareinrichtung, wandhängend sowie Toilettensitz.

Armaturen und Bad-Accessoires Grohe, Hansgrohe, Keuco oder vergleichbar.

Toiletten, Wannen, Waschbecken & Unterschrank: Duravit, Geberit, Kaldewei, Villeroy & Boch oder vergleichbar.

Waschmaschinenanschlüsse: In kleinen Wohneinheiten wird in einem der Nassräume, im Abstellraum oder in der Küche ein Anschluss für die Wasser- und Abwasserleitung der Waschmaschine/Trockner installiert. In größeren Wohnungen werden in den Nassräumen und in Abstellraum oder in der Küche ein Anschluss für die Wasser- und Abwasserleitung der Waschmaschine/Trockner installiert.

Alle innenliegenden Bäder erhalten eine automatisierte und kontrollierte Abluft mit Nachlauf. Die Zuluft erfolgt über die Raumluft. Die erforderlichen Spaltmaße und die Anzahl der erforderlichen Fensterfalzlüfter sind durch einen Lüftungsplaner zu bemessen.

Alle Ausstattungselemente wie Fliesen, Armaturen und dergleichen werden bemustert. Alle Angaben werden so weit wie möglich umgesetzt. Abweichungen können aufgrund des Bestandsgebäudes nicht ausgeschlossen werden.

3. Elektroinstallation

Für die Elektroinstallation wird ein Fachplaner beauftragt. Die gesamte Elektroinstallation muss erneuert werden. Zum Größten Teil können die neuen Installationen in das

BAUBESCHREIBUNG

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

Mauerwerk eingefräßt werden. An den Stellen, an denen Beton verbaut werden muss, sind, falls notwendig, Leerrohre und entsprechende Dosen zu installieren. Oder es werden, soweit es der Grundriss zulässt, Trockenputzelemente verbaut, um die Installation unterzubringen.

Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler und einen Medienschrank in dem Router und weiteres untergebracht werden können. Die Verteilerschränke werden in den Abstellräumen als Unterputzschränke verbaut. Alle Anlagen sind nach den Vorschriften des VDE einschließlich der Zähleranlage einzubauen. Die Absicherung der einzelnen Stromkreise erfolgt mit Leitungsschutz- und Fehlerstromschutzautomaten. Die Ausstattung der Wohn- und Abstellräume erfolgt nach DIN 18015 (Elektrische Anlagen in Wohngebäuden, Anforderung nach VDE).

Das Einbringen einer Klingelanlage mit Wechselsprechanlage, sowie einer Briefkastenanlage und Kabelanschluss für TV/Radio/Kommunikation gehören zum Leistungsumfang. Die Anträge zum privaten Kabelanschluss/Telekommunikation sind vom Erwerber an die Medienträger direkt zu stellen. Der Bauträger übernimmt für deren Leistung keine Gewähr.

TV- und LAN- Anschlüsse sind in allen Wohn- und Schlafräumen einzubauen. Moderne Lichtschalter, Steckdosen zum Beispiel Gira System 55 matt oder vergleichbar.

Elektroanschlüsse in den Küchen werden nach der individuellen Küchenplanung festgelegt. In den Küchen, für die keine Küchenplanung vorliegt wird eine Standardausstattung nach Grundrissplänen erfolgen.

4. Aufzugsanlage

Eine neue Aufzugsanlage soll eingebaut werden. Die Kabinenmaße müssen in der GK5 mindestens 1,10 x 2,10 m betragen und eine Krankentrage aufnehmen können. Der Schacht wird in Ort beton hergestellt. Der Aufzug muss eine Öffnung zur Rauchableitung erhalten. Diese muss eine Größe von 2,5 % der Grundfläche - aber mindestens 0,10 m² - aufweisen. Um den Wärmeverlust gering zu halten wird diese Öffnung mit einer Klappe ausgestattet, die im Brandfall selbständig öffnet. Diese muss vom Erdgeschoss bedienbar sein und auch bei Stromausfall funk-

tionsfähig bleiben.

SCHUTZMASSNAHMEN

1. Schallschutz

Die Einhaltung normgerechter Schallschutzanforderungen ist auf Grund der vorhandenen Gebäudesubstanz nicht möglich. Neue Konstruktionen werden entsprechend der technischen Möglichkeiten schallsoliert erstellt. Gesonderte Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohnung sind nicht vereinbart.

AUSSTATTUNG

1. Wandbeläge Fliesen

In den Küchen werden keine Fliesen an den Wänden verlegt.

In den Bädern werden Fliesen in den Nassbereichen bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m belegt. (Angedacht im Format ca. 300 x 600, die Kanten rektifiziert liegend, verlegt.) Es ist auf eine Fugenübernahme aus dem Boden zu achten. (Die Bodenfliesen werden ausgemittelt und in Richtung der Wände getrieben.) Es sollen nur die Bereiche gefliest werden, in denen Sanitärobjekte installiert werden. Die genaue Aufteilung ist den Plänen zu entnehmen oder vorher mit dem Planer zu besprechen.

Der Bereich von Duschen und Badewannen wird türhoch gefliest. Fensterbereiche innerhalb vorgenannter Bereiche werden entsprechend den baulichen Gegebenheiten in die Fliesenverlegung eingebunden (Fensterbank und Leibung). Revisionstüren werden als Blind-Türen mit Fliesenbelag ausgeführt.

Alle Fliesen werden bemustert.

Vlies

Die neu glatt verputzten Wände werden mit Malervlies beklebt und weiß gestrichen.

Die Wände die zu Fahrradabstellräumen führen erhalten abrieb- und wischbeständige Anstriche. Alternativ werden diese Wandbereiche gefliest oder mit einer Schutzplatte versehen.

2. Bodenbeläge

Wohnräume

Alle Räume, mit Ausnahme, der im weiteren genannten Flächen erhalten einen Belag aus Fertigparkett (Dielen-2-Schicht, Eiche Natur, matt lackiert).

Feucht- und Nassbereiche, wie Bäder und Küchen werden mit großformatigen Feinsteinfliesen ausgestattet. (Angedacht sind anthrazitfarbene Fliesen in einer Betonoptik mit rektifizierten Kanten, ca. 600 x 600 mm)

Balkone

Die französischen Balkone auf der Straßenseite erhalten einen einfachen Holzbelag direkt auf der Stahlkonstruktion. Oder alternativ eine schlanke Ortbetonplatte (100 mm) mit einer Beschichtung.

Die Balkone auf der Hofseite werden wenn möglich gleich behandelt. (Die Entwässerung erfolgt über Speier direkt ins Freie.)

Eingangsbereich, Flure und Treppen

Die Böden in den Hausfluren und auf den Treppen werden mit großformatigen Fliesen belegt. Alle Fliesen werden bemustert.

Technik und Kellerräume

Die Böden in Technikräumen werden mit Fliesen belegt. Die Fliesen im Technikraum müssen für hohe mechanische Beanspruchung ausgelegt sein. Im Technikraum ist ein Bodeneinlauf einzubauen.

In den Kellerräumen wird der Estrich als endgültige Schicht eingebracht, abgeschliffen und versiegelt.

3. Fenster und Türen

Fenster

Außenliegender Sonnenschutz (Verschattung) ist nicht geplant.

Die Fenster, Terrassen- bzw. Balkonausgangstüren werden in Holz mit Dreh-Kippbeschlag und verdeckt liegenden Einhandbeschlägen mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend des Wärmeschutznachweises in denkmalgerechter profilierter Ausführung erneuert. Die Fenster erhalten Fensterfalzlüfter.

Die Absturzsicherung wird durch eine ausreichende Brüstungshöhe sichergestellt. Da wo sie aufgrund der Umbauten oder aus dem Bestand heraus nicht gegeben ist, wird diese aufgemauert. Heizkörpernischen werden geschlossen.

Alle Fenster und Außentüren erhalten eine Dickschichtlasur im RAL-Farbtönen nach separatem Farbkonzept des Architekten. Die Türdrücker und Fenstergriffe (ausgenommen Dachfenster) werden in Aluminium ausgeführt. In die Fensterrahmen werden Fensterfalzlüfter bzw. Fensterlüfter eingebaut, die den Mindestfeuchteschutz sicherstellen. Für einen höheren Luftwechsel ist mit den vorhandenen Fenstern Stoßlüftung vorzunehmen.

Terrassen- und Balkonfenster werden bodentief eingebaut, und erhalten außenliegend eine Rinne.

Türen

Die Hauseingangs- und Nebeneingangstüren werden in Aluminium hergestellt. Die Wohnungseingangstüren werden einheitlich für das gesamte Haus als Holztür mit Stahlzarge eingebaut. Der Verfasser geht davon aus, dass aus dem Brandschutzkonzept die Anforderung an die Türen mit T30RS gestellt werden wird. Die Türen erhalten Sicherheitsbeschläge, Sicherheits-Profilzylinder, Oben-Türschließer mit Schließverzögerung und Bodendichtungen. Die Stahlrahmen werden nachträglich gemäß dem farblichen Konzept im Einklang mit Böden, Wänden, Aufzug und Treppen gestrichen. Die Tür wird farblich auf das Konzept in einer Anthrazitfarbe abgestimmt. Eingangstüren sollen eine Breite von 101 cm und eine Höhe von 213,5 cm haben.

Die Innentüren werden mit Holzumfassungszargen als Röhrenspan-Tür neu ausgeführt. Die Türen und Zargen sind weiß. Die Türbreiten dürfen das Maß von 76 cm nicht unterschreiten. Türbreiten sind den Plänen zu entnehmen. Im Allgemeinen sollten alle Türen, sofern der Plan nichts anderes vorgibt, mit einer Breite von 86,5 cm und einer Höhe von 213,5 cm verbaut werden. Türen zu Bädern sind mindestens als Feuchtraumtüren auszubilden.

Eingangstüren erhalten elektrische Türöffner.

Türen im Kellerraum und zu Technikräumen werden mit

BAUBESCHREIBUNG

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

Stahlzarge und Blechtürblatt ausgeführt. Der Anstrich erfolgt bauseits.

Tore

Die Durchfahrt wird mit einem Tor geschlossen. Das Tor soll zurückgesetzt im Durchgang eingebaut werden. Bei den Materialien ist darauf zu achten, dass diese keine Brandlast für den Durchgang bilden, da dieser für die Personenrettung zwingend notwendig ist. Die Art des Tores und die Materialität sind noch mit den Bauherren abzustimmen.

4. Malerarbeiten

Alle Wohnraum-Innenwände erhalten einen weißen oder leicht getönten Anstrich auf Malervlies. Der Untergrund ist so vorzubereiten, dass er eben und glatt ist. Der Anstrich hat zweifach zu erfolgen.

5. Sonstige Ausstattung

Der Eingangsbereich wird mit einem neuen Vordach geschützt. Das Vordach wird an die Fassade angehängen und soll als Stahlkonstruktion in einer schlanken Optik ausgebildet werden.

MEDIEN

1. Entwässerungskanalarbeiten / Medienversorgung

Die Entwässerungsleitungen und die Medienversorgung des Gebäudes sind vorhanden. Diese werden geprüft und bei Bedarf erneuert.

AUSSENRAUM

1. Außenanlagen

Der Vorgarten entlang der Magdeburger Straße erhält eine neue Einfriedung mit einem Stahlzaun, der in seiner Art und Gestaltung modern und schlank ausgeführt wird und sich an den Balkonen orientiert. Die Grünfläche wird mit Blumen und bodendeckenden Kräutern besät. Neben dem Eingang werden 3 Rad- Biegel für Besucher aufgestellt. Im rückwertigen Hofbereich wird das Niveau vor dem Hinterhaus abgesenkt und als befestigte Terrasse ausgebildet. Die Stützmauern werden in 45 cm großen Schritten abgestuft und mit Holzriemen belegt um als Sitzgelegenheit zu dienen. Die untere Ebene wird über eine

bequeme Freitreppe erschlossen. Neben dem Haupteingang werden 3 Rad-Bügel verbaut.

Die Wege von der Straße zu den Eingängen inkl. der Durchfahrt und der Wege zum Müllstandort werden mit Betonwerksteinen belegt. Die restlichen Flächen werden mit Graß besät. In der Mitte des Gartens soll eine Baumpflanzung erfolgen, um im Hof als natürlicher Schattenspender zu wirken.

Der Müllplatz wird mit einer Sichtschutzwand eingehaust. Diese besteht aus vertikal stehenden Holzlamellen auf einer verzinkten Stahlkonstruktion.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

1. Schlussbemerkung

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und objektbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Die Baubeschreibung hat den Stand der Entwurfsplanung und wird nicht fortgeschrieben.

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgen im bauendgereinigten Zustand.

Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder

bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Zirka-Angaben.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

2. Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemusterung der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.



RISIKOHINWEISE

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

1. ANBIETER

Anbieter/Eigentümer der Immobilie ist die 1113 Immobilien GmbH (Amtsgericht Bayreuth, Aktenzeichen HRB 7708, Geschäftsführer: Andreas Schröer), Bürgerreuther Str. 29 in 95444 Bayreuth.

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung des Anbieters/Eigentümers. Der Anbieter/Eigentümer 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 Halle (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. Der Anbieter/Eigentümer hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sogenannten neuen Bundesländern oder den sogenannten 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 des Anbieters/Eigentümers.

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.

Der Anbieter/Eigentümer 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 den Anbieter/Eigentümer 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 den Anbieter/Eigentümer keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs des Anbieters/Eigentümers.

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 den

RISIKOHINWEISE

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

Anbieter/Eigentümer 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 der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs des Anbieters/Eigentümers.

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 der Anbieter/Eigentümer 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. Ein-

zelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltungsvertrag 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 – einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebiet (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 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 dem Anbieter/Eigentümer 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 der Anbieter/Eigentümer 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 der Anbieter/Eigentümer 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 der Anbieter/Eigentümer 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. Der Anbieter/Eigentümer 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, so dass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Der Anbieter/Eigentümer 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 den Anbieter/Eigentümer nicht übernommen.

Der Anbieter/Eigentümer nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

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

RISIKOHINWEISE

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

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. Der Anbieter/Eigentümer 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 Darlehensvertrags) 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 möglicher-

weise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Der Anbieter/Eigentümer gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet der Anbieter/Eigentümer 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 Schäden 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 der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss. Das Risiko 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 den Anbieter/Eigentümer garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung des Anbieters/Eigentümers 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 des Anbieters/Eigentümers stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, 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 ge-

genwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen des Anbieters/Eigentümers, 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 des Anbieters/Eigentümers beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann der Anbieter/Eigentümer zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko des Anbieters/Eigentümers.

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.

DIE **11**
13

HALLE
MAGDEBURGER
STRASSE

INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

1113 Immobilien GmbH
Bürgerreuther Str. 29
95444 Bayreuth

VERTRIEB

Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH
Aachener Str. 233-237
50931 Köln
Tel.: 0221 | 16840753
Fax: 0221 | 16840754
www.brinkhoff-bootz-realestate.de
immobilien@brinkhoff-bootz.de

BILDNACHWEISE EXTERNER URHEBER

Bilder Halle: www.istockphoto.de