

# wohn campus

## Exposé Teil B

Eigentumswohnungen Muldestraße 7  
06122 Halle /Saale  
Bauabschnitt B - Haus 4

## Chancen & Risiken

Rechtliche & steuerliche Rahmenbedingungen  
sowie Risikohinweise beim Erwerb  
einer Eigentumswohnung



<b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	4
<b>Steuerliche Rahmenbedingungen</b>	10
<b>Risikohinweise</b>	14
<b>Bau- und Leistungsbeschreibung</b>	22
<b>Projektpartner</b>	46

Der Prospektaufbau zum Bauvorhaben Wohncampus Bauabschnitt B Haus 4 gliedert sich in zwei Teile. Dabei informiert Teil A über Standort, Quartierskonzept, Ausstattung, Grundrisse, Projektpartner u.ä..

Teil B enthält Informationen zu rechtlichen & steuerlichen Rahmenbedingungen, Chancen- und Risikohinweise, die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnungen verbunden sind sowie die Bauleistungsbeschreibung.

## Chancen & Risiken

# Rechtliche Rahmenbedingungen des Erwerbs einer Eigentumswohnung



### Rechtlicher Rahmen des Erwerbs einer Eigentumswohnung

#### 1. Angaben über den Vertragspartner

Der Verkäufer ist die MBP24 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Erfurt und Gesellschaftsvertrag vom 10.05.2019. Sie ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 515748 eingetragen. Die Geschäftsanschrift lautet: Hochheimer Straße 59, 99094 Erfurt. Gegenstand des Unternehmens ist nach dem Gesellschaftsvertrag der Ankauf, Entwicklung und Bebauung von Grundstücken zum Zwecke der Vermögensverwaltung oder des Verkaufs im Ganzen oder geteilt. Die Gesellschaft wurde für das Projekt eigens gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet. Die MBP24 GmbH ist hundertprozentiges Tochterunternehmen der Firma Wohngroup GmbH & Co KG und Teil der Unternehmensgruppe der Wohngroup GmbH, die mit ihren Gesellschaften seit 1998 Neubauprojekte realisiert.

#### 2. Kaufvertrag

Der Erwerb einer noch zu erstellenden Eigentumswohnung aus diesem Projekt erfolgt im Wege eines Kaufvertrages über ein noch herzustellendes Wohn- bzw. Teil- sowie Miteigentum. Der Verkäufer verpflichtet sich dadurch gegenüber dem Käufer zur Herstellung eines Mehrfamilienwohnhauses nebst Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen und schuldet dem Käufer in diesem Zusammenhang zu einem Festpreis die Herstellung einer schlüsselfertigen Wohnung gemäß Baubeschreibung und den Bauplänen, wie sie in der Teilungserklärung des vertragsgegenständlichen Grundstücks enthalten sind. Der Verkäufer trägt in diesem Falle das Risiko nachträglich auftretender Kostensteigerung und evtl. nachträglich auftretender Baurisiken. Wei-

terhin wird im Kaufvertrag ein Fertigstellungstermin zum 31.12.2024 vereinbart. Falls der Fertigstellungstermin vom Verkäufer nicht eingehalten wird, wird er dem Käufer gegenüber schadenersatzpflichtig, sofern er die Verzögerung zu vertreten hat. Im Kaufvertrag ist dazu geregelt, dass die sog. Corona-Pandemie zu Bauzeitverlängerungen führen kann und wie ein Umstand durch höhere Gewalt behandelt wird, auch wenn der Umstand bereits jetzt angelegt ist. Grundlage des Kaufvertrages ist die Teilungserklärung. Hierin wird das Wohneigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. In der Teilungserklärung enthalten sind Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft Wohncampus Halle, Muldestraße 7, Aufteilungsliste, Lagepläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Grundrisspläne und -schnitte, Bau- und Leistungsbeschreibung, Wohnflächenberechnung, Baugenehmigung sowie Entwurf des Verwaltervertrages für Gemeinschaftseigentum. In den Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum tritt der Käufer ein.

#### a) Zahlungsplan

Der Gesamtpreis ist in Raten zu zahlen. Der Zahlungsplan für die Kaufpreistraten orientiert sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Grundvoraussetzung für die Fälligkeit von einzelnen Zahlungen ist eine Bestätigung des beurkundenden Notars über das Vorliegen von Genehmigungen und Bescheinigungen, einer Freistellungsverpflichtung des Gläubigers gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV und die Eintragung einer Vormerkung. Die Höhe der vom Käufer danach zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus einzelnen pauschalierten Prozentsätzen und höchstens sieben

Teilbeträgen zusammensetzen darf. Demzufolge kann es sein, dass die jeweilige Zahlung nicht genau mit dem momentanen Wert der Bauleistung übereinstimmt. Zum vereinbarten Fertigstellungstermin müssen alle vertragsgemäß vereinbarten Leistungen erbracht sein.

#### b) Sicherheit

Dem Käufer steht spätestens mit dem Anfordern der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu. Die Summe kann entweder vom Verkäufer geleistet werden oder der Käufer kann sie als Sicherheitseinbehalt von der ersten Abschlagszahlung abziehen. Alternativ kann der Verkäufer auch eine Sicherheit (selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers) stellen. Diese Sicherheit soll absichern, dass die Wohnung rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel an den Käufer übergeben wird.

#### c) Gewährleistung

Nach Abnahme der Eigentumswohnung gilt eine fünfjährige gesetzliche Gewährleistungsfrist nach BGB. Die Gewährleistung bezieht sich auf alle erbrachten Bauleistungen, wobei der Verkäufer bei verschleißanfälligen Bauteilen nur für deren kürzere Lebensdauer haftet. Sicherheitshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an den Käufer ab. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ih-

nen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen. Der Verkäufer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

#### d) Rücktritt

Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur möglich, wenn dieser vertraglich vereinbart wurde oder ein gesetzliches Recht besteht. In diesen Fällen muss sich der Verkäufer vertragswidrig verhalten, sodass der Käufer die Aufhebung des Vertrages verlangen oder vom Vertrag zurücktreten kann.

### 3. Wohneigentum

Bei dem hier betrachteten Projekt erwerben die Käufer Eigentumswohnungen. Dies geschieht durch den Kauf eines Anteils an dem Projektgrundstück. Das auf dem Grundstück entstehende Gebäude gehört allen Käufern gemeinschaftlich. Sie bilden eine Eigentümergemeinschaft, die gesetzlich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt ist.

## Chancen & Risiken

# Rechtliche Rahmenbedingungen des Erwerbs einer Eigentumswohnung



### a) Allgemeines

Die Käufer erwerben einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie ein damit untrennbar verbundenes Sondereigentum. Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück und diejenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt sind. Sondereigentum sind die jeweiligen zu Wohnungszwecken dienenden Räume. Mit einer notariellen Teilungserklärung, die das gesamte Grundstück betrifft, wird festgelegt, wie genau sich die einzelnen Wohneinheiten aufteilen.

Darüber können in der Teilungserklärung einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum eingeräumt werden. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gilt neben den gesetzlichen Bestimmungen des WEG die Gemeinschaftsordnung, die der Teilungserklärung als Anlage beigefügt ist.

### b) Grundstück und Grundstückseigentümerin

Das „Haus 4“ des geplanten Wohnungsneubauprojekts wird auf dem Grundstück Gemarkung Halle-Neustadt Flur 4, Flurstücke Nr. 451, 459 und 464, eingetragen im Grundbuch von Halle-Neustadt Blatt 2668, realisiert. Eigentümerin dieses Grundstücks ist der Verkäufer.

### c) Einräumung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten

Der Verkäufer hat mit notarieller Erklärung vom 31.03.2022 (UR Nr. G 0885 für 2022 des Notars Dr. Tobias Genske) das Grundstückseigentum in Miteigentumsanteile aufgeteilt in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnungszwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden wird. Zudem werden den Miteigentümern Sondernut-

zungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zugewiesen. Die genaue Aufteilung ist in der Aufteilungsliste beschrieben, die der Teilungserklärung als Anlage beigefügt ist. Es sind insgesamt 36 Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungs- und Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten, vorhanden.

### d) Grundpfandrechte und Weiterveräußerung

Da die Eigentumsbeschreibung des Vertragsgegenstandes im Grundbuch erst nach der Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll, erhält der Käufer im Kaufvertrag eine Vollmacht, das verkaufte Wohnungs-/Teileigentumsrecht schon vor der Umschreibung mit Grundpfandrechten, auch über den Kaufpreis hinaus, nebst Zinsen und Nebendienstleistungen in beliebiger Höhe, zu belasten.

Was Veräußerungen des jeweiligen Wohnungs-/Teileigentums betrifft, so werden keine Veräußerungsbeschränkungen auferlegt. Es ist ohne Einschränkungen veräußerbar.

### 4. Baugenehmigung

Dem Verkäufer wurde am 20.10.2021 nach Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 71 i.V. mit § 63 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) von der Stadt Halle (Saale) die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 36 WE und einer Tiefgarage (Haus 4) erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich in 06122 Halle (Saale), Muldestraße, Begonienstraße, Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 04. Der Baukörper für das Projekt ist laut Baugenehmigung auf den Flurstücken 438 und 442 geplant. Die Bezeichnung der Flurstücke wurde zwischenzeitlich geändert.

### 5. Bauqualität

Ausschlaggebend für den Wert einer Immobilie ist ebenfalls die Qualität der Baumaßnahmen, der Zuschnitt sowie die vereinbarte Ausstattung. Der Verkäufer schuldet die Herstellung des Vertragsgegenstandes laut der geltenden Baubeschreibung, den Bauplänen, wie sie in der Teilungserklärung enthalten sind, sowie den vereinbarten Grundrissen zu. Auch wird das Gebäude nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften sowie den in diesem Zusammenhang allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den in der Baubeschreibung festgehaltenen Einschränkungen errichtet.

Um die aufkommenden Mängel so gering wie möglich zu halten, wird die Entstehung baubegleitend durch TÜV-Süd qualitativ überwacht und protokolliert. Der Verkäufer trägt die Kosten hierfür. Bei der im Grundriss angegebenen Wohn- und Nutzfläche kann es zu Abweichungen kommen. Die Berechnung wird nach der derzeit geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV) vorgenommen und sieht eine Toleranz von bis zu 2% der Quadratmeter der Gesamtfläche vor (Beschaffenheitstoleranz). Maßgeblich sind die Rohbaumaße.

Die Grundflächen für Balkone, Loggien und Terrassen werden dabei zur Hälfte berechnet. Aus einer evtl. geringfügigen Abweichung innerhalb des Toleranzbereichs entstehen dem Käufer keinerlei Ansprüche gegenüber dem Verkäufer. Bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung wird ggf. die Wohnraummiete nach tatsächlichen Flächen angesetzt und nicht nach Rohbaumaßen.

### 6. Nutzungskonzept

Die Eigentumswohnungen („ETW“) eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

### a) Eigennutzung

Der Eigennutzer will in der Regel die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen individualisieren. Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche sind bei dem vorliegenden Angebot grundsätzlich möglich, jedoch nur vor Kaufvertragsunterzeichnung. Sie müssen grundsätzlich im Kaufvertrag vereinbart werden. Vereinbarte Wünsche dürfen nicht gegen planungsrechtliche/bauordnungsrechtliche Vorschriften verstoßen und den Bauablauf nicht beeinflussen. Die Genehmigung muss durch den Bauherrn erfolgen. Der Verkäufer kann bereits genehmigte Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche nachträglich ablehnen bzw. von der Vereinbarung zurücktreten, wenn sie sich als nicht ausführbar herausstellen.

### b) Fremdnutzung

Alternativ zum Selbstbewohnen der Wohnung (Eigennutzung) ist die Vermietung der Wohnung (Fremdnutzung) zu sehen. Vermietete Eigentumswohnungen haben im möglichen Wiederverkaufsfall den Nachteil, dass die Käufergruppe der Selbstnutzer entfällt. Eine Ausnahme besteht, wenn ein Mieterwechsel ansteht, da dann nach dem Auszug des Mieters die Eigentumswohnung auch für die Veräußerung an einen Selbstnutzer zur Verfügung steht. Vermietete Eigentumswohnungen kommen deshalb vorrangig für Kapitalanleger in Betracht. Die Veräußerung des Wohneigentums unterliegt hierbei keinen Einschränkungen wie beispielsweise einem Zustimmungsvorbehalt.

### 7. Immobilienverwaltung

Eine Immobilie muss bewirtschaftet und verwaltet werden. Die Verwaltung ist maßgeblich für die Qualitätssicherung einer Eigentumswohnung und auch eine wichtige Voraussetzung für eine potenzielle Wertsteigerung. Die Eigentümergesellschaft unterliegt der

## Chancen & Risiken

# Rechtliche Rahmenbedingungen des Erwerbs einer Eigentumswohnung



Pflicht, das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß zu verwalten zu lassen durch eine sogenannte Wohnungseigentümergeinschafts-Verwaltung („WEG-Verwaltung“). Entsprechend der Teilungserklärung muss der Käufer in den Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum eintreten. Der Leistungsumfang sowie die Vergütung des bestellten Verwalters kann dem Anhang der Teilungserklärung entnommen werden. Die Verwaltung des Sondereigentums wird von der Hausverwaltung zusätzlich optional angeboten und muss separat zwischen dem Käufer und der Verwaltung vereinbart werden.

Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Gesamtobjektes wurden bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung und aus Kostenvoranschlägen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit kalkuliert. Sie werden dem Käufer im Zuge der Vorbereitung auf die erste Eigentümerversammlung durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Für die WEG-Verwaltung des vorliegenden Projekts ist ein Vertrag mit der immokontur GmbH & Co. KG geplant. Gleichfalls kann ein Verwaltervertrag für das Sondereigentum durch den Käufer mit der immokontur GmbH & Co. KG abgeschlossen werden.

Die immokontur GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRA 505490. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die WGKP GmbH mit Sitz in Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 515378.

### 8. Werterhaltung der Immobilie

Immobilieninvestitionen haben Langfristcharakter. Für zukünftig notwendige Reparaturen oder Instandhaltungen sollte frühzeitig Vorsorge getroffen wer-

den. Deshalb ist die regelmäßige Einzahlung in die Erhaltungsrücklage vorgesehen. Die tatsächliche Höhe wird von der Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Demzufolge kann sie sich im Zeitverlauf erhöhen aber auch niedriger werden. Im Kern geht es darum, für zukünftig anfallende größere Ausgaben schon jetzt Mittel anzusparen; unabhängig davon, dass erfahrungsgemäß in den Anfangsjahren geringere Ausgaben notwendig sind.

Falls bei einer größeren Reparatur die Höhe der angesparten Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, müssen die Wohnungseigentümer ggf. eine Sonderumlage leisten. Eventuelle Ausgaben für das Sondereigentum werden nicht durch die Erhaltungsrücklage abgedeckt und sind durch den Eigentümer selbst zu tragen, sofern er vom Mieter oder Dritten keine Erstattung verlangen kann. Demzufolge sollte der Eigentümer auch hierfür in Eigenregie Rücklagen bilden.

Darüber hinaus ist der Käufer verpflichtet, geeignete Wartungsverträge/Pflegeverträge mit den bauausführenden Fachfirmen abzuschließen bzw. mögliche Wartungen und Prüfungen zu übernehmen und nachzuweisen. Die Kosten hierfür hat der Käufer zu tragen. Bereits abgeschlossene Wartungsverträge, die zur Sicherstellung der Funktion und Gewährleistung bereits vom Bauträger abgeschlossen werden müssen, hat der Käufer zu übernehmen.

### 9. Finanzierung der Immobilie

Die Finanzierung eines Eigentumserwerbs erfolgt in der Regel durch den Einsatz von Fremdmitteln und/oder Eigenkapital. Neben dem Kaufpreis müssen auch Erwerbsnebenkosten bezahlt werden. Dies sind z.B. Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer, die bundeslandspezifisch variieren kann.

Ferner können Finanzierungskosten anfallen. Dies sind z.B. Bereitstellungszinsen für das Darlehen, Zinsen für die Zwischenfinanzierung bis zur ersten Mieteinnahme oder Kosten für die erforderlichen Grundschulden. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen beinhalten bereits alle Projektierungs- und Marketingkosten.

Die Betreuung des Käufers während und nach dem Kauf der Immobilien (After-Sales) sowie Provisionen, die über der üblichen Rate liegen (bis 10 % brutto), sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Die genaue Höhe der kalkulierten Vertriebskosten kann je nach Vertriebspartner variieren und kann bei Interesse beim Verkäufer angefragt werden. Die ggf. auf Grund und Boden sowie auf die Bauleistungen im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung ist lediglich eine Schätzung. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegen den Behörden.

Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen, wie zum Beispiel Miet- & Rentabilitätsberechnungen aus diversen Berechnungstools. Neben dem Bestehen der Kreditwürdigkeitsprüfung ist auch die Beurteilung der Werthaltigkeit des Objektes für eine Bewilligung von Fremdmitteln maßgeblich. Das Objekt bzw. sein langfristig prognostizierter Wert wird dabei als Sicherheit für das Darlehen herangezogen.

Durch eine Fremdfinanzierung erhöhen sich die Erwerbs- sowie die laufenden Kosten für die Immobilie (Grundschuld und deren Zinsen sowie Nebenleistungen, Bereitstellungs- und Kreditzinsen, Agio, ggf. Vermittlungsprovisionen der Finanzierung, Tilgung, Bau-sparbeiträge). Bei der Bestellung einer Grundschuld übernimmt der Käufer (oder Käufergemeinschaft bspw. Ehepartner) häufig die persönliche Haftung für die Höhe der Grundschuld zzgl. der Zinsen und Nebenleis-

tungen (abstraktes Schuldversprechen) und unterwirft sich im Falle des Ausfalls der Kredite somit der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Entscheidet sich der Käufer zum Kauf bevor eine verbindliche Zusage der finanzierenden Bank vorliegt, trägt er das Risiko, dass der Kaufvertrag zustande kommt, aber er den fälligen Kaufpreis aufgrund der fehlenden Kreditzusage nicht bezahlen kann. Daher ist die Vorlage einer verbindlichen Kreditzusage bzw. der Nachweis des Eigenkapitals in ausreichender Höhe eine Voraussetzung zum Abschluss des Bauträgervertrages mit dem Verkäufer.

Zur sog. Alterssicherung sollte die Laufzeit des aufgenommenen Darlehens nicht länger als der zu erwartende Rentenbeginn des Käufers sein. Alternativ sollte der Käufer bereits vor oder spätestens nach Ende der Laufzeit des Darlehens die Vor- und Nachteile einer Selbstnutzung im Alter bzw. einer Veräußerung zur Absicherung des Lebensunterhaltes abwägen.

## Chancen & Risiken

# Steuerliche Rahmenbedingungen des Erwerbs einer Eigentumswohnung



### Steuerliche Rahmenbedingungen eines Erwerbs

#### 1. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen stellen einen Überblick der wesentlichen steuerlichen Rahmenbedingungen eines Erwerbs von Eigentumswohnungen dar. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Erwerber eine natürliche Person mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Inland ist, die Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken oder zum Zweck der Vermietung erwirbt und im steuerlichen Privatvermögen hält.

Die Ausführungen umfassen nur anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle käuferbezogene Aspekte. Sie stellen insbesondere keine abschließende Darstellung aller denkbaren steuerlichen Aspekte in Bezug auf die Eigentumswohnung dar und ersetzen nicht die individuelle steuerliche Beratung des Erwerbers. Änderungen der Gesetze, ihrer Interpretation durch die Rechtsprechung und Verwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerliche Würdigung haben. Die nachfolgende Darstellung basiert auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Verkaufsunterlage und steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die zuständigen Finanzbehörden, so dass weder der Verkäufer noch dessen Hilfspersonen, derer er sich bedient hat, für die vom Erwerber ggf. erstrebten steuerlichen Ergebnisse haften.

#### 2. Erwerbsphase

##### a) Grunderwerbsteuer

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge von bebauten und unbebauten Grundstücken der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer entsteht zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und wird einen Monat nach der Bekanntgabe des

Steuerbescheides zur Zahlung fällig. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Sachsen-Anhalt 5 Prozent bezogen auf den Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (Wert der Gegenleistung). Sollte der Erwerb rückgängig gemacht werden, besteht die Möglichkeit im Rahmen des § 16 Abs. 2 GrEStG, die Steuer nicht festzusetzen oder falls sie bereits festgesetzt worden ist, die Steuerfestsetzung aufzuheben.

##### b) Umsatzsteuer

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist eine umsatzsteuerbare (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG), aber umsatzsteuerfreie (§ 4 Nr. 9a UStG) Leistung, da der Erwerb bereits der Grunderwerbsteuer unterliegt und eine Verkehrssteuer nicht zweimal auf den gleichen Sachverhalt erhoben wird.

#### 3. Nutzungsphase

##### a) Allgemeines

Aus einer angenommenen Selbstnutzung der angebotenen Eigentumswohnung werden keine Einnahmen erzielt. Demgemäß sind typische Aufwendungen, wie sie bei der Einkünfteermittlung aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) ansetzbar wären (bspw. Absetzungen für Abnutzung) steuerlich irrelevant.

Allerdings kann der selbstnutzende Eigentümer im Rahmen seiner persönlichen Steuerpflicht bestimmte Ausgaben für die Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie als steuerermäßigend geltend machen (Haushaltsnahe Dienst- bzw. Handwerkerleistungen gemäß § 35a EStG). Einzelheiten kann der individuelle Steuerberater zur Verfügung stellen.

##### b) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Im Fall der Vermietung der Eigentumswohnung erzielt der Eigentümer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern er eine Überschusserzielungsabsicht hat.

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bilden die dem Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (insbesondere Mieterlöse und Umlagen für Nebenkosten) abzüglich der Werbungskosten. Typische Werbungskosten sind z.B. die Kosten der laufenden Unterhaltung der Eigentumswohnung wie Wasser, Strom, Heizung, Reinigung und Pflege sowie Versicherung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, Verwaltungskosten, ein eventueller Finanzierungsaufwand im Fall der Fremdfinanzierung sowie die Grundsteuer. Es gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG). Auch die laufenden Absetzungen für die Abnutzung des Gebäudes gehören zu den Werbungskosten.

Die Kosten des Eigentümers im Zusammenhang mit der Anschaffung der Eigentumswohnung (insbesondere Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Grundbuchkosten) sind auf einen Gebäudeanteil und einen Anteil für Grund und Boden aufzuteilen. Der Gebäudeanteil unterliegt wegen des laufenden Werteverzehrs der laufenden Abschreibung (Absetzung für Abnutzung). Die auf den Grund und Boden entfallenen Anschaffungskosten können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Gemäß § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 a EStG werden die anteilig auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten regelmäßig in gleichmäßigen Jahresbeträgen von 2 % abgeschrieben. Bei unterjähriger Anschaffung bzw. Veräußerungen ist die Abschreibung zeitanteilig zu berücksichtigen.

Der Eigentümer muss die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung selbst ermitteln bzw. durch seinen steuerlichen Berater ermitteln lassen und in seine jährliche Einkommensteuererklärung einbeziehen.

##### c) Umsatzsteuer

Im Fall der Vermietung der Eigentumswohnung zu Wohnzwecken ist die Vermietung umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 a UStG).

##### d) Grundsteuer

Auf den inländischen Grundbesitz ist eine jährliche Grundsteuer zu entrichten, welche von der Gemeinde (Stadt Halle (Saale)) erhoben wird. Die Höhe der Steuerlast richtet sich nach dem Einheitswert der Immobilie, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die zuständige Gemeinde festgelegt wird. Schuldner der Grundsteuer ist grundsätzlich der Eigentümer. Aufgrund der Grundsteuerreform wird es ab dem 1.1.2025 zu Änderungen bei der Grundsteuer kommen. An die Stelle des Einheitswerts wird der Grundsteuerwert treten. Der Eigentümer wird zur Feststellung des Grundsteuerwerts eine Steuererklärung abgeben müssen.

#### 4. Verkaufsphase

##### a) Ertragsteuern

Der Verkauf der Eigentumswohnung ist entsprechend den Annahmen grundsätzlich einkommensteuerfrei, sofern der Eigentümer mit dem Verkauf kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG verwirklicht. Dies wäre dann der Fall, wenn die Eigentumswohnung im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen

## Chancen & Risiken

# Steuerliche Rahmenbedingungen des Erwerbs einer Eigentumswohnung

Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung länger als zehn Jahre ist. Sofern keine der Bedingungen erfüllt werden, würde der Verkäufer einen möglichen Veräußerungsgewinn als Sonstige Einkünfte im Sinne des § 22 Nr. 2 EStG erklären und versteuern müssen. Für die Ermittlung der Veräußerungsgewinns sollte in jedem Fall der persönliche Steuerberater hinzugezogen werden.

### b) Grunderwerbsteuer

Die Veräußerung der Eigentumswohnung unterliegt wie der Erwerbsvorgang der Grunderwerbsteuer (vgl. zuvor). Steuerschuldner sind der Erwerber und der Verkäufer gesamtschuldnerisch. Es entspricht aber der gängigen Praxis, dass der Erwerber aufgrund schuldvertraglicher Vereinbarung die Grunderwerbsteuer trägt und zahlt.

### c) Gewerbesteuer / Gewerblicher Grundstückshandel

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass ein Verkäufer mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Verkäufer mehr als 3 Objekte (Immobilien) innerhalb von 5 Jahren veräußert. Objekte im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels sind bebaute und unbebaute Grundstücke, bei denen zwischen Errichtung, Erwerb, Modernisierung und deren Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang von in der Regel 5 Jahren besteht (so genannte „Zählobjekte“). Treten weitere Umstände, wie zum Beispiel die Branchenkunde des Steuerpflichtigen hinzu, können Erwerbungen bis zu einer zeitlichen Obergrenze von bis zu 10 Jahren mitgerechnet werden.

Allerdings zählen Immobilien, die zu eigenen Wohnzwecken dienen, in aller Regel zum notwendigen Privatvermögen (vgl. BFH-Urteil vom 16. Oktober 2002, BStBl 2003 II S. 245) und scheiden als Zählobjekt im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels aus. Etwas anderes kann sich aber ergeben, wenn ein zur Veräußerung bestimmtes Wohnobjekt nur vorübergehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist (vgl. BFH-Urteil vom 11. April 1989, BStBl 1989 II S. 621).

Bei einer Selbstnutzung von weniger als fünf Jahren ist das Grundstück dann nicht einzubeziehen, wenn der Veräußerer eine auf Dauer angelegte Eigennutzung nachweist, indem er darlegt, dass die Veräußerung auf offensichtlichen Sachzwängen beruhte (vgl. BFH-Urteil vom 18. September 2002, BStBl 2003 II S. 133). Die Einzelheiten sollten daher im Veräußerungsfall mit dem individuellen Steuerberater besprochen werden.

### d) Umsatzsteuer

Die Veräußerung der selbstgenutzten Eigentumswohnung erfolgt nicht im Rahmen eines Unternehmens und unterliegt daher nicht der Umsatzsteuer.

Im Fall einer vermieteten Eigentumswohnung ist die Veräußerung gemäß § 4 Nr. 9a UStG umsatzsteuerfrei.



# Chancen & Risiken

## Risikohinweise

### Risikohinweise

Vor der Entscheidung über den Kauf einer Eigentumswohnung in der Wohnanlage „Wohncampus Haus 4“ in Halle mit 36 Wohneinheiten in einem Baukörper, einer Tiefgarage mit 36 Einzelstellplätzen, Kellerräumen sowie Terrassen mit Sondernutzungsrecht von der MBP24 GmbH, Hochheimer Straße 59, 99094 Erfurt, sollten interessierte Käufer die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in dieser Unterlage enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung der Immobilie nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Eigentümer auswirken.

Veräußert ein Käufer seine Eigentumswohnung zu einem Zeitpunkt, in dem der Wert der Eigentumswohnung gegenüber dem Zeitpunkt seines Erwerbs gefallen ist, erzielt der Käufer einen Verlust, der gegebenenfalls nicht mit anderen Vermögenswerten ausgeglichen werden kann. In diesem Fall könnte der Eigentümer einer Eigentumswohnung sein investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wie bei allen Vermögensanlagen können Wertzuwächse vom Verkäufer nicht garantiert werden. Aufgrund der besonderen rechtlichen Beziehung einer Eigentumswohnung ist das finanzielle Risiko eines Erwerbers nicht auf die angelegte Summe (Kaufpreis) beschränkt. Es können sich aus besonderen Umständen (z.B. Steuern oder Hausgeldzahlungen) sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle dieser Unterlage beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung der Eigentumswohnung durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten

beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken, sondern sollen einen nicht abschließenden Überblick möglicher Risikodimensionen aufzeigen.

Das maximale Risiko des Erwerbers besteht in einem Totalverlust seines Investments und darüber hinaus in der Gefährdung seines übrigen Vermögens bzw. einer Privatsolvenz. Das maximale Risiko für den Käufer kann eintreten durch:

- a) die Insolvenz des Verkäufers vor Fertigstellung des Objekts;
- b) bei entgeltlicher Überlassung der Leerstand eintritt und damit mangels Einnahmen die Kapitalbedarfe für Instandhaltung, Verwaltung sowie Tilgung und Zinszahlungen bei Fremdfinanzierung nicht mehr gedeckt werden können;
- c) bei Eigennutzung anderes festes Einkommen oder Vermögen des Käufers entfällt und damit verbunden keine Möglichkeit mehr besteht, Kapitalbedarfe für Instandhaltung und Verwaltung sowie ggf. bestehenden Verpflichtungen für Tilgung und Zinszahlungen bei Fremdfinanzierung zu decken;
- d) schwerwiegende bauliche Mängel nach Fertigstellung auftreten.

#### 1. Risiken einer Investition in Eigentumswohnungen

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung sind verschiedene in der Natur eines Immobilienerwerbs liegende Risiken verbunden. Die nachfolgenden typischen Risiken aus einem Immobilienerwerb können

sich nachteilig auf den Wert der Immobilie, auf das vom Käufer investierte Kapital sowie auf die vom Käufer geplante Haltedauer der Immobilie auswirken.

#### 2. Schwankungen des Immobilienmarktes (Marktrisiko)

Das Marktrisiko ist das Verlustrisiko für eine Eigentumswohnung, das aus Schwankungen des Marktwertes resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Immobilienpreisen oder der Bonität eines Erwerbers zurückzuführen sind.

Marktentwicklung und Marktumfeld von Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Marktumfeld beeinflusst. Dies kann sich negativ auch auf die Wertentwicklung der angebotenen Immobilien auswirken. So kann die Nachfrage nach Mietflächen bzw. Mietobjekten in der Region insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die angebotenen Objekte absinken und somit die Werthaltigkeit der Immobilie beeinflussen.

Die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sind auch von Veränderungen des Marktumfeldes abhängig. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang im Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret zu erwerbenden Immobilie realisiert werden oder ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

#### 3. Versicherung, zufälliger Untergang

Risiken können sich aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwas-

ser) ergeben, sofern sie aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind. Es besteht auch das Risiko, dass die Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Versicherung nicht erfüllt, woraus dem Erwerber ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen könnte. Eine Verzögerung der Zahlung der Versicherungsleistungen kann dazu führen, dass der Erwerber zumindest vorübergehend Fremdmittel aufnehmen muss.

Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz für bestimmte Risiken gar nicht erhältlich ist. Sollten Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um den betreffenden Schaden zu decken, so hat gegebenenfalls der Erwerber die Differenz zu tragen. Das in der Regel nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs einer Immobilie sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls aus der Immobilie können zu Lasten des Erwerbers gehen.

#### 4. Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel

Risiken aus bekannten Altlasten (wie Bodenverunreinigungen und -kontaminationen) werden insbesondere beim Erwerb bzw. der Errichtung von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel entdeckt werden. Trotz aller Sorgfalt sind insofern Risiken dieser Art nicht vollständig auszuschließen. Diese können sich negativ auf die Werthaltigkeit der Immobilie auswirken.

Es besteht daher das Risiko, dass ein Erwerber für bestehende und künftige Umweltbelastungen z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten anfallen können. Sollte die zu erwerbende Immobilie ver-



# Chancen & Risiken

## Risikohinweise



mietet werden, kann im Verhältnis zu Mietern der Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen auf Grund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen führen. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudeverunreinigungen und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis erheblich schmälern. Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein.

Solche Risiken oder sich verändernde behördliche Auflagen werden insbesondere bei dem Bau und Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken basierend auf Schäden dieser Art sind jedoch auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten nicht vollständig auszuschließen. Sollten Baumängel auftreten, die trotz ordnungsgemäßer technischer Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen aufwandsneutral zu beheben sind, können sich signifikante Werteinbußen ergeben.

Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Erwerbers oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Immobilienwert und auf das vom Erwerber investierte Kapital auswirken.

### 5. Projektentwicklung

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung ergeben. Baukostenerhöhungen und Terminverzögerungen bei der Fertigstellung können sich auch bei sorgfältig aus-

gewählten Vertragspartnern ergeben. Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht erteilt bzw. widerrufen werden. Die Bauqualität hat sowohl für die langfristige Vermietbarkeit als auch für die Wertentwicklung der Eigentumswohnung eine große Bedeutung. Mit der Errichtung der Immobilien werden umfassende technische Prüfungen in Bezug auf die Bauqualität der Immobilien durchgeführt. Dennoch kann das Risiko bestehen, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs Baumängel vorhanden sind, die trotz sorgfältiger Prüfung nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden.

Ferner kann es möglich sein, dass derartige unbekannte Mängel weder durch Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie, aus abgetretenen Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln gegen planende oder bauausführende Unternehmen noch durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht von ggf. bestehenden Mieter(n) abgedeckt sind. Kosten für die Beseitigung von Baumängeln sind möglicherweise in voller Höhe von dem Eigentümer zu tragen. Auch für den Fall, dass Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können, besteht das Risiko, dass der Verkäufer der Immobilie oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Bei Investitionen in Immobilien tragen die jeweiligen Eigentümer damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchsgegner, selbst wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

### 6. Instandhaltung und Instandsetzung

Es besteht das Risiko, dass z. B. durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als bei Erwerb der Immobilie erwartet oder vorhersehbar. Zusätz-

liche Risiken können entstehen, falls gegebenenfalls bestehende Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die vom Eigentümer zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie und damit auf das vom Erwerber eingesetzte Kapital auswirken kann.

### 7. Prognoserisiko

Die vorliegende Verkaufsunterlage enthält Einschätzungen über zukünftige Entwicklungen. Diese Einschätzungen sind Momentaufnahme und geben keine Gewähr für die Zukunft. Es besteht daher das Risiko, dass die Planzahlen und Prognosen nicht oder nicht wie prognostiziert eintreten und somit retrospektiv zum Nachteil des Käufers ausfallen können. Es kann nicht garantiert werden, dass der Erwerber seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es bestehen keine Garantien des Verkäufers oder Dritter hinsichtlich eines bestimmten Erfolges sowohl bei der Nutzung als auch bei einem möglichen zukünftigen Verkauf. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich investierten Betrag im Verkaufsfall zurückerhalten und ihre Anlage – insbesondere im Fall extremer Marktverwerfungen – sogar vollständig verlieren.

### 8. Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition

Immobilieninvestitionen können und werden in der Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines sogenannten Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Zudem können die Darlehenszinsen ggf. steuerlich gel-

tend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze und der steuerliche Status des Erwerbers dies zulassen. Bei Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Erwerbers aus. Bei einer 50%igen Kreditfinanzierung würde sich z.B. die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Kapital des Erwerbers im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Erwerber wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Bei Darlehen mit variablen Zinsen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen für den Erwerber nachteilig entwickeln können. Sollten mit dem Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Erwerbs auswirken kann. Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die der Erwerber zu tragen hätte. Veräußert der Erwerber eine fremdfinanzierte Immobilie, ist die Finanzierung im Rahmen des Verkaufs in der Regel vorzeitig abzulösen. Hierbei können sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen entstehen, die zu Lasten des Erwerbers gehen können.

Eine Fremdfinanzierung von Immobilien verringert unter Umständen die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen die notwendigen Mittel durch Verkauf der Immobilie zu beschaffen. Im Falle des Teil- oder Totalverlusts des vom Käufer eingesetzten Kapital trägt der Käufer das Risiko, dass er die gesamten Tilgungsraten der Fremdfinanzierung

# Chancen & Risiken

## Risikohinweise



einschließlich der hierfür erforderlichen Zinsen aus seinem sonstigen Vermögen tragen muss. Dies kann zur Privatinsolvenz des Käufers führen.

### 9. Rechtsänderungsrisiko

Die Entwicklung oder Änderung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestition auswirken.

### 10. Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Ausführungen in dieser Unterlage gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen, die die Wohnung selbst nutzen und die Wohnung im Privatvermögen halten. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

### 11. Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände, insbesondere aber für Bankguthaben und andere liquide Finanzmittel. Dies gilt auch für vom Erwerber gehaltene Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs der Immobilie liegen.

### 12. Abwicklungsrisiko

Der Käufer hat grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung der erworbenen Eigentumswohnung, wenn das Wohn- und Teileigentum gebildet und die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Bei Insolvenz des Verkäufers beinhaltet die eingetragene Auflassungsvormerkung jedoch keine Sicherung des Anspruchs der Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Wenn der Verkäufer mit der Fertigstellung in Verzug gerät, ist es dem Käufer aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, teilweise, d.h. in diesem Fall, vom baurechtlichen Teil des Kaufvertrages, zurückzutreten. Wenn der Käufer aber den Gesamtrücktritt erklärt, würde er seinen, durch Vormerkung gesicherten Eigentumsanspruch verlieren, sodass sein Anspruch auf Rückzahlung seiner ggf. bereits gezahlten Raten ungesichert wäre. Falls der Verkäufer Zahlungsschwierigkeiten hat bzw. insolvent ist, birgt die fehlende Vormerkung somit ein erhebliches Risiko.

Anstelle eines Rücktritts kann der Käufer in diesem Fall, auch wenn die Baustelle steht und weitere Schäden auflaufen, am Vertrag festhalten. In diesem Fall kann probiert werden, in Absprache mit weiteren Käufern oder dem Insolvenzverwalter, die Fertigstellung in eigener Verantwortung durchzuführen. Eventuell müssen die Restleistungen und Mängel gerichtlich festgestellt werden, um lastenfreies Eigentum zu erhalten. Mehrkosten können in Form von Schadenersatz oder -minderung verlangt werden bzw. mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Insgesamt kann es in diesem Fall zu deutlichen Mehrkosten und Bauverzögerungen kommen. Eventuell kann das Projekt auch gar nicht fertiggestellt werden. In der Folge kann es sein, dass Zins- und Tilgungsraten von aufgenommenen Krediten zu zahlen sind, ohne dass Einnahmen aus dem Objekt bestehen. Wenn der Käufer ein Verbraucher ist, gilt kraft Gesetzes ein Sicherheitseinbehalt von 5% des Kaufpreises, der von der ersten Abschlagszahlung abgezogen wird. Alternativ kann der Verkäufer auch eine Sicherheit (selbstschuldnerische Bürgschaft) stellen. Dieser Einbehalt dient der Absicherung, dass die Wohnung rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel an den Käufer übergeben wird. Unabhängig davon kann es trotz Einbehalt bzw. Sicherheit zu Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis kommen.

Nach Abnahme der Eigentumswohnung gilt eine fünfjährige Gewährleistungsfrist nach BGB. Die Gewährleistung bezieht sich auf alle erbrachten Bauleistungen. Falls der Verkäufer innerhalb der fünf Jahre in Vermögensverfall gerät und der Leistungsverpflichtung teilweise oder gar nicht mehr nachkommen kann, besteht für den Käufer allerdings das Risiko, dass der Anspruch auf Mängelbeseitigung nur eingeschränkt durchsetzbar ist oder gänzlich entfällt. Wenn der Käufer den Kaufpreis vollständig bezahlt und die Sicherheitsleistung (Einbehalt) wegen Erledigung zurückgibt, muss der Käufer das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit des Verkäufers tragen. Dies stellt insbesondere dann ein Risiko dar, wenn sich im Nachhinein weitere Schadenersatzansprüche ergeben.

### 13. Kontrahentenrisiko / Insolvenz des Verkäufers

Durch die Insolvenz des Verkäufers kann es trotz Bauträgervertrag dazu kommen, dass die Verpflichtung aus dem Grundstückskaufvertrag nicht erfüllt werden können. Für diesen Fall muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Bauverpflichtung unterschieden werden. Wenn die Teilungserklärung grundbuchlich vollzogen und die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers eingetragen ist, hat der Käufer einen gesicherten Anspruch auf Eigentumsübertrag des erworbenen Objektes.

Dies begründet jedoch noch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. In diesem Fall kann der Käufer in Erwägung ziehen, zusammen mit den anderen Miteigentümern, die Baumaßnahmen in Eigenregie fertig zu stellen oder ein drittes Unternehmen zu beauftragen. Grundsätzlich ist in diesem Fall davon auszugehen, dass zusätzliche Kosten entstehen. Die Mehrkosten können die Käufer in Form von Schadenersatz oder Kaufpreisminderungen geltend machen und mit dem Restkaufpreis verrechnen. Auch in diesem Fall besteht das grundsätzliche Risiko der nicht oder nur teilweisen Fertigstellung.

### 14. Zusätzliche Risiken

Auch wenn beide Vertragsparteien alle Verpflichtungen aus dem Bauträgervertrag erfüllen, können zusätzliche Risiken auftreten, auf die beide Seiten keinen Einfluss haben. Dies kann z.B. durch Streik, Unwetter, oder aktuell einen Pandemie Shutdown passieren. Ferner kann es auch durch gerichtliche Entscheidungen zu einer Baueinstellung kommen. Ggf. können in der Folge auch Mietentnahmen und evtl. Steuervorteile später realisiert werden oder ganz entfallen.

### 15. Verwaltungsrisiko

Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Zustand des Gesamtobjektes sowie der Eigentumswohnungen negativ verändern. Dies gilt z.B. in Bezug auf die Qualität der Reparaturen oder auch auf die Auswahl der Mieter. Auch die Qualität der Abrechnungen ist entscheidend für die Höhe des durch den Käufer zu übernehmendem Risiko. Durch die Rechte der anderen Miteigentümer ist der Käufer von Wohn- bzw. Teileigentum in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Hierbei besteht das Risiko, dass dem Käufer Kosten entstehen, die nicht in seinem Interesse, jedoch im Interesse der Wohneigentumsgemeinschaft liegen. Auch können Kosten entstehen, die bei Alleineigentum nicht entstehen würden. Ein regelwidriges Verhalten eines Miteigentümers kann zum Nachteil anderer Miteigentümer bzw. Dritter führen.

Ist ein Miteigentümer z.B. nicht mehr in der Lage, seinen Beitrag zur Hausgeldzahlung bzw. Erhaltungsrücklage zu zahlen, tragen die anderen Eigentümer im Außenverhältnis die Haftung für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Dabei zählt die Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils. Eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten kann nicht ausgeschlossen werden.

# Chancen & Risiken

## Risikohinweise

### 16. Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken („ESG-Risiken“) werden als die potenziellen negativen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsfaktoren auf den Wert oder Ertrag einer Investition verstanden. Nachhaltigkeitsfaktoren sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. In den Bereichen Klima und Umwelt teilen sich Nachhaltigkeitsrisiken in physische Risiken und Transitionsrisiken. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aufgrund des Klimawandels in den kommenden Jahren Extremwetterereignisse wie Hitze und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Hagel, Veränderung der Niederschlagshäufigkeit und -mengen, der Meeresspiegelanstieg sowie die Wetterunbeständigkeit etc. mehren und dadurch Schäden an der Immobilie entstehen.

Dies kann sich auch erheblich auf den Marktpreis der Immobilie auswirken. Gleichzeitig können chronische physische Risiken neben Schäden an den Immobilien auch indirekte Folgen haben. So sind Störungen von Lieferketten oder die Aufgabe wasserintensiver Geschäftstätigkeiten von Mietern und Dienstleistern möglich. Mieter und Dienstleister könnten dadurch in ihrer Geschäftstätigkeit behindert werden und in der Folge beispielsweise nicht mehr in der Lage sein, Mietzahlungen zu leisten. Transitionsrisiken ergeben sich aufgrund der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft.

Politische Maßnahmen können zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder zu hohen Instandhaltungskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Gebäuden und Anlagen führen. Neue Technologien können bekannte verdrängen. Die Kosten für die Bewirtschaftung der Immobilie können in diesem Zusammenhang steigen, weil gesetzliche Maßnahmen umgesetzt werden müssen.

Wenn Nachhaltigkeitsrisiken nicht oder nicht ausreichend beachtet werden, ist es möglich, dass sich die zuvor aufgeführten allgemeinen Risiken verstärken. Beispielsweise können Banken höhere Zinsen verlangen oder von einer Kreditvergabe absehen. Ausbleibende technische Anpassungen können den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Zudem ist möglich, dass der Versicherungsschutz erweitert werden muss, um Nachhaltigkeitsrisiken in Form von physischen Risiken abzusichern. Dies kann zu einer Erhöhung der Versicherungsprämien und damit höheren Kosten für die Eigentümer führen.

### 17. Zusammenfassung

#### Personenbezogene Risiken

- › Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse
- › Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall
- › Verminderte Steuervorteile durch verringertes (zu versteuerndes) Einkommen
- › Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen Notverkauf
- › Insolvenzrisiko
- › Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn
- › Verhältnis zu Miteigentümern Beschlussmehrheit in der WEG-Versammlung

#### Marktbezogene Risiken

- › Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage abnehmende Attraktivität des Umfelds
- › Geänderte Nachfrage hinsichtlich

#### Wohnraumgestaltung und -ausstattung sowie Flächenverbrauch

- › Demografische Entwicklung
- › Sinkende Verkaufspreise auf dem Zweitmarkt (Wiederverkauf)
- › Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
- › Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen
- › Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

#### Rechtliche Risiken

- › Änderung der Steuergesetzgebung und/ oder der Verwaltungspraxis
- › Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z.B. Änderungen der Wohnflächenverordnung
- › Geänderte rechtliche Auflagen, z.B. Investitionen zur ökologischen Gebäudeoptimierung
- › Verjährung der Ansprüche

#### Objektbezogene Risiken

- › Insolvenz der Verkäuferin und/oder der bauausführenden Unternehmen
- › Fertigstellungsrisiko
- › Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist
- › Instandhaltungsrisiko
- › Erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum
- › Mieterauswahl, Mieterfluktuation (Leerstandsrisiko), Kosten der Wiedervermietung
- › Unzureichende Objektverwaltung
- › erhöhte Bewirtschaftungskosten



# Bau- und Leistungsbeschreibung



**Projekt:** Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 36 Wohnungen und Tiefgarage mit 36 Stellplätzen

**Standort:** 06112 Halle (Saale) Begonienstraße-Pleißestraße-Werrastraße-Muldestraße - Wohncampus

**Bauherr:** MBP24 GmbH, Hochheimer Straße 59 in 99094 Erfurt

**Generalplanung:** Däschler Architekten und Ingenieure GmbH, Große Ulrichstraße 23, 06108 Halle (Saale)

**Energiestandard:** KfW 55 EE

**Stand:** 31.03.2022

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Das Quartier

In zentraler Lage, der nördlichen Neustadt in Halle (Saale), errichtet die MBP24 GmbH eine attraktive Wohnanlage bestehend aus zwei Baufeldern mit jeweils 177 bzw. 175 Wohneinheiten. Dazugehörig soll zwischen den beiden Baufeldern zusätzlich ein Quartiersspielplatz errichtet werden. Die Bebauung der beiden Baufelder soll den positiven Geist des nördlich angrenzenden Weinberg Campus nach Halle Neustadt übertragen. Halle Neustadt bietet als offenes und grünes Stadtgefüge viele Potentiale für eine zukunftssträchtige Entwicklung. Der neue „Wohncampus“, angelehnt an die Zukunftsstadt 2030+, führt Ideenteile der Neustadtbebauung fort, ist im Grundsatz aber eine neue, zeitgenössische, klar abgesetzte Bauungsstruktur für die heutige moderne Bedarfskulisse: Zehn Gebäudeinseln bieten nachgefragte Wohnformen und bilden in der modernen Formensprache und ihrer „topografischen Idee“ den Brückenschlag vom

Weinberg Campus über den „Wohncampus“ bis nach Halle-Neustadt. Das neue Wohnen wird auch das vorhandene Wohnumfeld stark aufwerten.

### 1.2 Makrolage/Städtebau

Die umliegenden Stadtbezirke „Südliche Neustadt“ und „Westliche Neustadt“ sind Gebiete mit einer Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ausgeprägte Infrastruktur und eine gute Anbindung im Nahverkehr aus. Das Baufeld liegt östlich der Begonienstraße im hauptsächlich durch Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen geprägten Bereich. Die umliegende Bebauung ist durch Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit geprägt. Nördlich des Baufeldes schließen gewerbliche und wissenschaftliche Nutzungen an. Das für Neustädter Verhältnisse schmale Baufeld wird nicht einfach „weiter bebaut“, sondern im Sinne einer avantgardistischen Zutat zur „beinahe denkmalgeschützten“ städtebaulichen Idee der Neustadt ergänzt. Das Konzept übernimmt zwar den durchgehenden öffentlichen autofreien Grünraum, der jedoch nicht mit langen Riegeln umrahmt, sondern mit einer Gruppe von optisch gleichartigen Baukörpern „bespielt“ wird.

### 1.3 Mikrolage/Grundstück

Das Grundstück liegt mit allen Seiten an der Straße und ist derzeit nicht genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche, wild ausgesäte Bäume und Büsche, wie auch große Wiesenflächen. Südlich grenzt das Grundstück an einen eingeschossigen Bau des städtischen Versorgungsdienstleisters sowie eine eingeschossige Skaterhalle an. Eine Umnutzung dieses Grundstückes ist geplant.

### 1.4 Geplanter Baukörper Haus 4

Es entsteht ein 5 geschossiges Wohngebäude als terrassierte Wohninsel. Das Gebäude ist aus dem Baufeld nicht randständig platziert und lässt entlang der Straße Raum für Bestandsgrün und für die wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen. Dieses Abrücken löst auch die Schallimmissionsproblematik und ermöglicht eine konsequente Wohnqualität in den unteren Geschossen sowie die zeitgemäße Öffnung des Hauses zur Sonne nach Süden.

Auf dem Dach des fünfeckigen Sockels im Erdgeschoss ordnet sich ein Kleinkindspielplatz mit Grünflächen an.

### 1.5 Erschließung im Gebäude

Die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt fußläufig über einen Hauseingang. In dem Treppenhaus wird eine Aufzugsanlage angeordnet, welche die Etagen vom Kellergeschoss bis in die oberste Etage erschließt. Das Haus verfügt über eine Zufahrt in die Tiefgarage zu den PKW-Stellplätzen. Über ein inneres Treppenhaus erfolgt die Erschließung nur im Kellergeschoss und Erdgeschoss. Die weitere Erschließung der Geschosse erfolgt über die offenen Laubengänge, an welchen auch die außenliegenden Treppenaufgänge angeordnet sind.

Die Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit gemäß Landesbauordnung werden erfüllt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weitergehende Maßnahmen zur Herstellung einer Barrierefreiheit bzw. über die Anforderungen der Landesbauordnung hinausgehende Maßnahmen für die Barrierefreiheit nicht Bestandteil des Kaufvertrages sind und dies der Bauträger nicht schuldet. Eventuelle Beschriftungen in Zeichnungen mit „Barrierefrei“ beziehen sich daher

nur auf vorgenannte Anforderungen aus der Landesbauordnung.

Barrierefreie Wohnungen gemäß Landesbauordnung dürfen hinsichtlich der Barrierefreiheit nicht verändert werden. Sollte der Käufer dennoch – in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko – Umbauten vornehmen, ist zwingend zu beachten, dass die Barrierefreiheit durch Rückbau ohne viel Aufwand wieder hergestellt werden kann.

### 1.6 Nutzung

Das Untergeschoss wird für Nebenräume (Abstellräume für Wohnungen, Abstellflächen für Fahrräder/Kinderwagen, Technikräume/Hausanschlussräume) sowie PKW-Stellplätze genutzt.

Anzahl der Wohnungen, verteilt auf die Etagen:

› EG:	11 WE
› 1. OG:	9 WE
› 2. OG:	7 WE
› 3. OG:	5 WE
› 4. OG:	4 WE
› <b>Summe:</b>	<b>36WE</b>

### 1.7 Kommunale- und Grundstückerschließung sowie Gebäudeversorgungsanschlüsse

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Wärme, Strom, Breitbandkabel (Telefon/Internet). Weitere Informationen hierzu unter Punkt 2.2 öffentliche Erschließung und 4.5.3 Fernseh- und Antennenanlage.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## 1.8 Brandschutz

Die Ausführung erfolgt nach den Anforderungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

Alle Flure, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet. Um eine ordnungsgemäße Funktion und Wartung zu gewährleisten, werden die Rauchmelder gemietet. Die laufend wiederkehrenden Mietkosten trägt der Erwerber. Diese Kosten sind auf den Mieter umlegbar.

## 1.9 Schallschutz

Es wird ein Luft- und Trittschallschutz zwischen den Wohneinheiten, Schallschutz gegen den Außenlärm sowie Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen gemäß den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

## 1.10 Wärmeschutz

Das Objekt wird gem. den Anforderungen, Vorgaben und Richtlinien nach KfW 55 EE ausgeführt.

Der Wärmeschutz nach der zum Bauantrag geltenden Energieeinsparverordnung wird eingehalten. Ein entsprechender Nachweis wird erstellt.

Aufgrund aktueller und laufender Änderungen in den Förderprogrammen sowie der Gesetzgebung wird ausschließlich die Erreichung des KfW55 EE Standards geschuldet. Dem Bauträger ist es dabei freigestellt, wie die Umsetzung des KfW55 EE Standards erfolgt.

Entweder über die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe und/oder die Installation einer energieeffizienten Fernwärmeübergabestation. Daher kann der Energieträger für die Warmwasseraufbereitung und Heizung die Fernwärme und/oder die Wärmepumpe sein.

## 1.11 Optische Anforderungen

Die Definition der Qualitätsstufen ist unter den entsprechenden relevanten Bauteilen beschrieben. Grundsätzlich erfolgt die Festlegung des Farb- und Materialkonzeptes durch den generalplanenden Architekten und den Bauträger. Darstellungen in Visualisierungen und Werbematerialien stellen keine verbindliche Endfassung dar. Hierbei handelt es sich um den aktuellen Planstand im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Ggf. notwendige Abweichungen können sich daher ergeben und stellen keinen Mangel dar.

## 1.12 Dokumentation

Eine vollständige Übergabe einer Dokumentation an den Erwerber schuldet der Bauträger nicht.

Schnellstmöglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden zur Bewirtschaftung der Anlage folgende Unterlagen übergeben:

- › Wartungs- und Pflegehinweise
- › Revisionsplanung Heizung, Lüftung, Sanitär
- › Revisionsplanung Elektro
- › Firmenliste
- › verwendete Materialien im Ausbau

Die Übergabe der Unterlagen sind daher nicht abnahmerelevant und geschuldet.

## 1.13 Kennwerte / Kenndaten des Bauabschnitt A – Haus 4

› Flur Nr.	4
› Flurstück Nr.	451, 459, 464
› Gemarkung	Halle-Neustadt
› Gemeinde	Halle (Saale), Stadt
› Wohneinheiten	36
› Stellplätze Tiefgarage	36
› Wohnfläche	3.069,50 m <sup>2</sup>

- › Die Balkone und Terrassen sind wegen der großzügigen Flächengestaltung und somit besseren Nutzbarkeit mit 50% Flächenanteil in der Berechnung angelegt

## 1.14 Architekten und Ingenieurleistungen

Die Generalplanung wurde an das Büro Däschler Architekten und Ingenieure GmbH, Große Ulrichstraße 23, 06108 Halle (Saale) vergeben. Das Büro übernimmt die Gebäudeplanung, Außenanlagenplanung, Tragwerksplanung, Planung der technischen Ausrüstung, Erstellung des Brandschutzkonzepts, des kfW-Nachweises sowie des Wärmeschutznachweises.

## 1.15 Bauzeit

Die voraussichtliche Bauzeit beträgt ab Rohbaubeginn 26 Monate. Maßgebend sind jedoch ausschließlich die Vereinbarungen im jeweiligen Kaufvertrag.

## 2. Erschließung

### 2.1 Herrichten

#### 2.1.1 Sicherungsmaßnahmen

Während der Bauzeit wird ein Bauzaun zur Sicherung der Baustelle gestellt.

#### 2.1.2 Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird eingerichtet. Hierzu gehören die Bereitstellung und Vorhaltung von notwendigen Geräten, Werkzeugen und Hilfsmitteln. Notwendige Gerüste werden bereitgestellt.

#### 2.1.3 Herrichten der Geländeoberfläche

Vorhandener Bewuchs wird größtenteils entfernt.

#### 2.1.4 Herrichten, sonstiges

Das Baufeld liegt im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Sachsen-Anhalt ist jedoch nicht notwendig

## 2.2 Öffentliche Erschließung

### 2.2.1 Abwasserentsorgung

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Regenwasser wird durch eine Speicherrigole verzögert/gedrosselt in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet.

Im Bereich der Außenanlagen wird das Regenwasser der befestigten Flächen über Mulden gesammelt und versickert.

### 2.2.2 Wasserversorgung

Ein Leitungsnetz ist vorhanden. Die Neueinbindung erfolgt im Hausanschlussraum.

### 2.2.3 Fernwärmeversorgung

Ein Leitungsnetz ist vorhanden. Die Anbindungen an das Fernwärmenetz erfolgt in der öffentlichen Straße und wird in den Hausanschlussraum eingebunden.

### 2.2.4 Stromversorgung

Das Leitungsnetz ist in den öffentlichen Straßen vorhanden. Die Neueinbindung erfolgt im Hausanschlussraum.

Die Stromversorgung der Außenanlagen erfolgt über den jeweiligen Hausanschluss mit separatem Zähler.

### 2.2.5 Telekommunikation

Ein Leitungsnetz ist vorhanden. Die Neueinbindung erfolgt im Hausanschlussraum.

### 2.2.6 Verkehrserschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Muldestraße und die neu anzuordnenden Wege auf dem eigenen Grundstück. Die PKW-Zufahrt zu den Stellplätzen in der Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt von der Muldestraße aus.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## 2.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über einen außenliegenden Müllplatz. Die Ausführung erfolgt mittels einer Umzäunung aus Stabgitterzaun und Drehtür.

Die Bereitstellung der Tonnen für den Entsorgungsbetrieb erfolgt nach aktuellem Stand auf dem Gehweg der angrenzenden öffentlichen Straße, alternativ kann bei der Stadtreinigung angefragt werden, ob eine direkte Abholung an den Müllplätzen erfolgen kann. Für die Bereitstellung bzw. Entsorgung und dafür entstehende Kosten ist der Erwerber verantwortlich.

## 2.2.8 Öffentliche Erschließung, sonstiges

Für Löschwasser befinden sich zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Objektes Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum.

## 2.2.9 Gemeinsame Nutzung von Gehwegen

Im Quartier werden zur fußläufigen Erschließung mehrere Wege angeordnet. Für die fußläufige Erschließung zwischen Begonienstraße und Muldestraße wird ein öffentlich zu widmender Gehweg hergestellt.

Die Nutzung weiterer im Quartier befindlicher Gehwege für alle Bewohner wird über entsprechende Dienstbarkeiten geregelt.

## 3. Bauwerkskonstruktion

### 3.1 Baugrube

Es werden alle notwendigen Erdarbeiten durchgeführt. Für das Untergeschoss wird eine Baugrube ausgehoben. Überschüssige Erdmassen werden entsorgt. Verwendungsfähige Erdmassen und Mutterboden werden, wenn möglich, zur Wiederverwendung seitlich gelagert. Die Anforderungen sind im Baugrundgutachten geregelt.

## 3.2 Gründung

### 3.2.1 Baugrundverbesserung

Die Ausführung erfolgt gem. Statik und den Anforderungen an den Baugrund.

### 3.2.2 Flachgründungen

Die Ausführung erfolgt gem. den statischen Anforderungen mit Fundamentplatten und in Teilbereichen mit Plattenvertiefungen.

### 3.2.3 Boden/Beschichtungen Untergeschoss/Keller/Tiefgarage:

In den Technikräumen, Nebenräumen und Kellerräumen wird eine Stahlbetonbodenplatte ausgeführt. Die Oberfläche erhält einen einfachen staubbindenden Anstrich in grau.

In der Tiefgarage wird eine Stahlbetonbodenplatte mit teilweisem Gefälle ausgeführt. Die Oberfläche wird geglättet und erhält eine starre OS8 Beschichtung. Die Sockelflächen werden mit einer Höhe von ca. 50 cm in einer starren OS4 Beschichtung ausgeführt.

Bei der OS8 und OS4 Beschichtung in der Tiefgarage handelt es sich um ein starres Beschichtungssystem um Beton und Bewehrung vor Tausalzen zu schützen. Diese Beschichtungen unterliegen einer regelmäßigen jährlichen Kontrolle und Wartung auf Rissbildung. Bei Rissindikation sind diese sofort zu schließen. Die Kontroll-, Wartungs- und Rissbeseitigungskosten sind im Rahmen der Bewirtschaftungskosten vom Erwerber zu tragen.

Die Entwässerung der Tiefgaragenböden erfolgt gemäß der Fachplanung. Es wird in Teilbereichen ein Gefälle ausgebildet. Trotz Gefälle kann es partiell zu Pfützenbildungen in der Tiefgarage kommen. Insbesondere Wassereintrag durch Schnee sind von den Nutzern zu vermeiden. Dies stellt keinen Mangel dar. A

nfallendes Wasser kann bei Bedarf händisch in die dafür vorgesehenen Rinnen oder Schöpfgruben eingeleitet werden. Rinnen und Pumpensümpfe werden nicht

an die Entwässerung angebunden und müssen bei Bedarf abgepumpt werden.

### 3.2.4 Bauwerksabdichtungen

Die Tiefgarage wird nach den Vorgaben der DIN 18533 und den Anforderungen an die Nutzung als Tiefgarage abgedichtet.

## 3.3 Außenwände

### 3.3.1 Tragende Außenwände

Die Außenwände des Untergeschosses werden als Stahlbetonwände als weiße Wanne gemäß den statischen Anforderungen und dem Baugrundgutachten ausgeführt. Die Innenseiten der Wände sind schalungsglatt mit sichtbaren Stoßfugen, Lunkern, Betonresten, Farbunterschieden und Transportlöchern. Ein Verputzen und Beschichten dieser Wände erfolgt nicht.

Die tragenden Außenwände der Obergeschosse werden aus Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk gem. den statischen Anforderungen hergestellt.

### 3.3.2 Außenstützen

Werden wenn nötig aus Stahlbeton hergestellt.

### 3.3.3 Außentüren und -fenster

#### 3.3.3.1 Außentüren

Alle Hauseingangstürelemente sowie Laubengangtürelemente (Treppenhaus) werden aus beschichteten Aluminiumprofilen mit Füllung, sowie wenn möglich seitlicher Sicherheitsverglasung geliefert und eingebaut. Die Türdrückergarnituren sind aus Edelstahl.

Der Farbton erfolgt gemäß den Vorgaben des Architekten.

Die Wohnungseingangstüren auf den Laubengängen werden als Kunststofftüren (Rahmen aus Kunststoffprofilen mit Metallverstärkung, 3-fach Verriegelung, wärmegeämmter Füllung, Bodendichtung, Türdrücker aus Edelstahl und Spion) geliefert und eingebaut. Der Farbton außen richtet sich nach dem Farbkonzept und

wird in einem gGrauton erfolgen. Innen sind die Türen weiß.

### 3.3.3.2 Außenfenster

Die Fenster und Fenstertüren zu Balkonen/Terrassen bestehen aus Kunststoffprofilen, Flügel mit Dreh-Kipp- bzw. Dreh-Beschlägen aus Edelstahl (Design Hoppe Amsterdam oder gleichwertig), mit 3-Scheibenisolierverglasung gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung, den Anforderungen des KfW Nachweises und des Schallschutznachweises.

Der Farbton innen ist weiß. Der Farbton außen erfolgt gemäß den Vorgaben des Architekten anhand der Festlegungen im Farbkonzept.

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium oder Titan-Zink gemäß den Vorgaben und Festlegungen durch den Architekten und Bauträger eingebaut.

Die Innenfensterbänke werden aus hellem Schichtstoff, weiß (Werzalit oder gleichwertig) hergestellt.

Die Innenfensterbänke in Bädern/WC's werden je nach Anordnung gefliest bzw. ebenfalls aus hellem Schichtstoff, weiß (Werzalit oder gleichwertig) eingebaut.

Kellerfenster werden als Kunststofffenster ohne Wärme- und Schallschutzanforderungen mit 2-Scheibenverglasung, Dreh-Kipp-Flügel und Beschläge aus Kunststoff weiß ausgeführt.

Die Innenfarbe der Kellerfenster ist weiß. Die Außenfarbe der Kellerfenster richtet sich nach dem Farbkonzept. Unterhalb Geländeoberfläche in weiß, oberhalb in Farbton der übrigen Fenster gem. Farbkonzept.

### 3.3.3.3 Garagentor

Es wird ein funkfernsteuerbares Rollgittertor an der Zufahrt zur Tiefgarage eingebaut.

Die Öffnung des Tores wird in das smarthome Schließsystem eingebunden.

# Chancen & Risiken

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 3.3.4 Außenwandbekleidung außen/Fassade

Alle Wohngeschosse erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gem. Wärmeschutznachweis.

Die Wärmedämmung ist aus Styropor und/oder Mineralwolle gem. den technischen Vorgaben durch den Planer. Das Putzsystem wird gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten ausgeführt.

### 3.3.5 Außenwandbekleidung Innen

Die Massivwände in den Wohnungen erhalten generell einen Gipsputz, eine glatte Spachtelung (Q3), Malervlies und einen Anstrich in weiß.

### 3.3.6 Sonnenschutz / Verschattung

Es werden außenliegende, in den Fassadenaufbau integrierte Kunststoff-Rollläden mit Motorantrieb eingebaut. Der Farbton wird gemäß den Vorgaben und Festlegungen des Architekten und Bauträgers gewählt.

### 3.3.7 Außenwände, Absturzsicherungen, Geländer, sonstiges

Notwendige Attiken, Brüstungs- und Mauerabdeckungen werden aus Metall (Titan Zink oder Aluminium), gemäß Festlegung durch den Architekten, montiert.

Notwendige Absturzsicherungen und Außengeländer werden aus feuerverzinktem und beschichtetem Stahl hergestellt. Farbton gemäß Vorgaben aus dem Bebauungsplan und Festlegung durch den Architekten.

Balkongeländer werden aus gelochtem Stahlblech hergestellt und farblich in das Konzept der Außenfassade integriert. Die Stahlkonstruktion des Geländers wird sichtbar aus feuerverzinktem Stahl hergestellt.

Die Brüstungen der Laubengänge werden in Ort beton ausgeführt, innenseitig erhalten sie einen Anstrich gemäß Farbkonzept und außen einen Strukturputz gem. Farb- und Materialkonzept

## 3.4 Innenwände/Decken/Böden

### 3.4.1 Tragende Innenwände/Massive Innenwände

Die tragenden Wände/Massivwände im Untergeschoss werden aus Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk gemäß den statischen Anforderungen ausgeführt.

Die Wände aus Stahlbeton sind schalungsglatt mit sichtbaren Stoßfugen, Lunkern, Betonresten, Farbunterschieden und Transportlöchern. Ein Verputzen und Beschichten dieser Wände erfolgt nicht. Die Wände werden in Sichtbetonklasse 1 hergestellt.

Die Wände im Untergeschoss aus Kalksandstein-Mauerwerk werden nicht geputzt und beschichtet. An dem Mauerwerk bleiben daher Mörtelreste und Fugen sichtbar.

Die tragenden Innenwände in den Obergeschossen bzw. in den Wohnungen werden aus Stahlbeton und/oder Kalksandstein-Mauerwerk gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt.

### 3.4.2 Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände, doppelt beplankt und mit innenliegender Mineralfaserdämmung erstellt.

Die Wände stehen auf der Rohdecke (nicht auf dem Estrich), um Flankenübertragungen (Schallschutz) zu reduzieren.

### 3.4.3 Innenstützen

Im Untergeschoss notwendige Innenstützen werden aus Stahlbeton ausgeführt.

### 3.4.4 Innentüren

Alle Innentüren in den Wohnungen werden mit glattem Weißlack beschichteten Holz-Umfassungszargen und Röhrenspan-Türblättern in der Farbe weiß, mit dreiseitiger Anschlagdichtung, Standarddrückergarnitur in Edelstahl (Hoppe Amsterdam oder gleichwertig) und Buntbartschloss geliefert und eingebaut.

Die Türen der Bäder und Gäste-WC's erhalten WC-Garnituren, kein Buntbartschloss.

In Wohnungen mit einer Tür vom Flurbereich zum

Wohnzimmer, wird diese Tür als Ganzglastür, vollständig satiniert mit Holzumfassungszarge, ohne Schloss ausgeführt.

Im Untergeschoss/der Tiefgarage werden klassifizierte Stahltüren gem. Brandschutzkonzept mit Stahleckszargen, grau grundiert oder beschichtet mit Obentürschließern oder Federbändern eingebaut.

Im Untergeschoss wird von der Tiefgarage zur Schleuse in Richtung Treppenhaus ein elektrischer Drehtürantrieb und eine Feststellanlage verbaut.

Die Zugangstür aus der Tiefgarage kommend zum Kinderwagenraum/Fahrradraum erhält ebenfalls einen Drehtürantrieb.

Die Stahltüren sind für ein PZ-Schloss vorbereitet. Teilweise erfolgt die Montage von Blindzylindern.

### 3.4.5 Putz-, Spachtel-, Malerarbeiten Wohnungen

Die Massivwände in den Wohnungen erhalten generell einen Gipsputz, eine glatte Spachtelung (Q3), Malervlies und einen Anstrich in weiß.

Die Trockenbauwände erhalten eine glatte Spachtelung (Q3) und einen Anstrich in weiß.

### 3.4.6 Putz-, Spachtel-, Malerarbeiten Treppenhaus, Aufzüge

Die Wände der Tiefgarage und Aufzüge bleiben betonsichtig bzw. das Mauerwerk bleibt sichtbar. Erforderliche Wände im Treppenhaus werden mit einer Wärmedämmung gem. den Wärmeschutzanforderungen ausgeführt und erhalten ein Putzsystem aus durchgefärbtem Oberputz als Strukturputz gem. Farb- und Materialkonzept

Der Aufzugsschacht innen wird nicht verputzt und nicht gestrichen.

### 3.4.7 Treppen/Podeste/Laubengänge

Die Treppen werden als Stahlbetonfertigteiltreppen ausgeführt. Notwenige Podeste und Laubengänge werden aus Stahlbeton hergestellt.

Innenliegendes Treppenhaus/Vorflure:

Die Treppenläufe erhalten untersichtig keinen zusätzlichen Anstrich (nur wenn notwendig mit grauem Anstrich) und bleiben betonsichtig. Die Tritt- und Setzstufen erhalten keinen weiteren Belag und bleiben betonsichtig.

Treppenpodeste erhalten einen Teppich oder Fliesenbelag gem. Farb- und Materialkonzept und Festlegung durch den Architekten und Bauträgers.

In dem Eingangsbereich sowie Vorfluren zu den Wohnungen wird ein Teppich- oder Fliesenbelag verlegt.

Treppenläufe erhalten entweder einen an der Wand befestigten Stahlhandlauf, lackiert in der Farbe nach Festlegung durch den Architekten oder bei Bedarf ein Stahlgeländer als Harfengeländer, lackiert in der Farbe nach Festlegung durch den Architekten und Bauträgers.

Außenliegender Treppenaufgang (Fluchtweg):

Die Treppenläufe erhalten untersichtig keinen zusätzlichen Anstrich (nur wenn notwendig mit grauem Anstrich) und bleiben betonsichtig. Die Tritt- und Setzstufen erhalten keinen weiteren Belag und bleiben betonsichtig.

Laubengänge:

Die Laubengänge erhalten einen Plattenbelag 40x40 cm in grau im Splittbett verlegt. Laubenganguntersichten bleiben betonsichtig (nur wenn notwendig mit grauem Anstrich).

### 3.4.8 Fliesenarbeiten Wohnungen

Auf dem Fußboden in den Bädern und Gäste-WC werden Fliesen aus Feinsteinzeug verlegt. Fabrikat: Villeroy & Boch, Houston, 30x60 cm Farben: off white matt oder gleichwertig.

Die Wände der Bäder und der Gäste-WC's werden an den spritzwassergefährdeten Bereichen der Waschbecken und WC's auf ca. 1,20 m Höhe (je nach Fliesenrastermaß) in Kreuzfuge gefliest. Im Bereich der

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Badewanne wird ebenfalls auf eine Höhe von ca. 1,20 m gefliest, wenn in der Wohnung eine zusätzliche Dusche vorhanden ist. In Wohnungen ohne Dusche wird der Wannenbereich raumhoch gefliest. In den Duschen wird generell raumhoch gefliest. Fabrikat: Villeroy & Boch, white & cream, 30 x 60 cm, Farbe: weiß matt oder gleichwertig.

An den restlichen Wänden wird ein Sockel (ca. 5-6 cm Höhe) im Fabrikat der Bodenfliese angebracht.

Die restlichen Flächen in Bädern, Gäste WC's werden gemäß Pkt. 3.4.5 bearbeitet.

Ein Fliesenspiegel in der Küche gehört nicht zum Leistungsumfang.

In den Nassbereichen von Dusche und Badewanne wird eine zusätzliche Flüssigabdichtung unter den Fliesen mit elastischen Fugenbändern in den Ecken eingebaut. Die Fugen zwischen Wand- und Bodenbelag, Fliesensockel und zwischen Bade-/Duschwanne und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefugt.

Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und müssen daher regelmäßig kontrolliert werden. Bei Rissbildung sind diese vom Erwerber zu erneuern. Der Bauträger gibt hierauf keine Gewährleistung.

### 3.4.9 Estrich/Bodenbelag Wohnungen

Der Estrich wird als schwimmender Heizestrich (Zementestrich mit Fußbodenheizung) auf Trittschalldämmung hergestellt.

In allen Wohnräumen, Schlafräumen, Aufenthaltsräumen, Küchenbereichen, Fluren und Abstellräumen/Hauswirtschaftsräumen wird ein Design-Vinyl-Belag in Planken verklebt (Nutzschichtdicke 0,3 mm, Nutzungs-kategorie 23/31, Belagsstärke 2 mm) Fabrikat: objectflor Expona living, Farbton: nordic wood oder gleichwertig

Als Sockelleiste werden kunststoffbeschichtete Profile verbaut. Fabrikat: Döllken Cubu Flex, weiß oder gleichwertig.

### 3.4.10 Balkon- und Terrassenbeläge

Die Balkone und Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag, 40 x 40 cm, grau.

### 3.4.11 Decken

Die Decken der einzelnen Geschosse sowie die Decke über dem Staffelgeschoss werden als Stahlbetondecken gem. Statik ausgeführt.

### 3.4.12 Deckenbekleidungen – unterseitig

Stahlbetondeckenflächen in den Wohnungen werden an den Stoßfugen gespachtelt, geschliffen und mit einem Malervlies nebst Anstrich in weiß versehen.

Die unterseitigen Decken in der Tiefgarage werden unter beheizten Räumen mit Steinwolle-Platten gedämmt. Restliche Flächen im Untergeschoss und Tiefgarage bleiben unbehandelt und betonsichtig.

### 3.4.13 Elementierte Innenwände

Die Kellerboxen in dem Untergeschoss werden als Metall oder Holzkonstruktion ausgebildet.

Diese sind für ein PZ-Schloss vorbereitet. Ein Schloss ist nicht Teil des Lieferumfanges und wird vom Bauträger nicht geschuldet.

Eine Einbindung in das Smarthome Konzept erfolgt nicht.

## 3.5 Dächer

### 3.5.1 Dachkonstruktionen

Gemäß Statik erfolgt die Ausführung der Decken unter und über dem Dachgeschoss als Stahlbetondecke.

### 3.5.2 Dachfenster, Dachöffnungen

Im Dachgeschoss Treppenhaus werden gem. Grundrisseintragung Lichtkuppeln aus Kunststoff, transluzent, elektrisch offenbar zur Rauchableitung verbaut. Es erfolgt keine Einbindung in das Smarthome System.

### 3.5.3 Dachbeläge

Flachdachaufbau:

Es wird ein Warmdachaufbau mit Gefälledämmung und extensiver Dachbegrünung und seitlichen Kiesbereichen hergestellt.

Die Bereiche über der Tiefgaragendecke im Innenhof erhalten eine Abdichtung (Bituminös) mit anschließenden intensiven Gründachaufbau (Rasen/Wiese). In Bereichen der Terrassen der Erdgeschosswohnungen wird ein Aufbau mit Betonplatten 40x40cm im Splittbett verlegt. Die Wege werden mit einem Polygonplattenbelag in Splittbettung hergestellt.

Dachterrassen werden mit Betonsteinplatten 40x40cm grau im Splittbett belegt. Es erfolgt eine Dachabdichtung bituminös auf Gefälledämmung. In den Randbereichen wird abhängig vom Grundriss ein Kiesstreifen und ein Grünstreifen hergestellt.

Die Zugänglichkeiten der Wohneinheiten bis zur Wohnungseingangstür und damit in die Wohnung erfolgt barrierefrei. Die Schwelle an der Wohnungseingangstür wird ca. 2 cm betragen. (Die Art der Ausführung als abdichtungstechnischer Sonderfall, abweichend zur DIN 18531, wird durch den Planer bestimmt)

Notwendige Wohnungen (WE 4.005, 4.104, 4.203, 4.302) welche gem. Landesbauordnung barrierefrei hergestellt werden, sind innerhalb der Wohneinheit mit den nötigen Bewegungsflächen geplant. Die Zugänglichkeit zum Balkon in diesen Wohneinheiten erfolgt abweichend zur DIN 18531 als abdichtungstechnischer Sonderfall mit einer Schwelle von  $\leq$  2cm. (Die Art der Ausführung als wird durch den Planer bestimmt) Wohneinheiten, welche nicht barrierefrei gemäß Landesbauordnung gefordert sind, werden innerhalb der Wohnung auch schwellenlos hergestellt.

Nötige Anforderungen einer Barrierefreiheit gem. Landesbauordnung oder DIN 18040 werden innerhalb der Wohnungen nicht umgesetzt. Das betrifft zum Beispiel Bewegungsflächen und Türbreiten.

Bei den Wohnungen mit Terrasse in den Obergeschossen (WE 4.101, 4.102, 4.108, 4.109, 4.201, 4.202, 4.206, 4.207, 4.301, 4.305, 4.401, 4.404) wird der Zugang zur Terrasse nicht barrierefrei/barrierearm hergestellt. Hier erfolgt die Ausführung einer Stufe von ca. 20 cm Höhe.

In den restlichen Wohnungen, wird die Ausführung der Zugänglichkeit zum Balkon abweichend zur DIN 18531 als abdichtungstechnischer Sonderfall mit einer Schwelle von  $\leq$  2cm erfolgen. (Die Art der Ausführung als wird durch den Planer bestimmt)

### 3.5.4 Dächer, sonstiges

Die Dachentwässerung erfolgt innenliegend über Flachdach-Einläufe oder außenliegenden Fallrohren sowie Speier. Notüberläufe werden, wenn nötig als Speier hergestellt.

Zur Absturzsicherung auf dem Dach werden Anschlagpunkte/Sekuranten verbaut.

Sekuranten, Entwässerungspunkte sowie die Dachabdichtung und das Gründach sind jährlich zu prüfen und zu warten. Die Kosten für die Wartung trägt der Erwerber.

## 4. Gebäudetechnik/Technische Anlagen

### 4.1 Abwasser-, Wasseranlagen

#### 4.1.1 Abwasseranlagen

Abwasserfallleitungen werden aus schallgedämmtem Kunststoffrohr erstellt, die Objektanschlüsse erfolgen in HT-Rohr. Die Entlüftung erfolgt über Dach.

In den Wohnungen erfolgt die Verlegung der Leitungen (außer eventuell im Bereich Küchen an Wohnungstrennwänden) verdeckt. In den Untergeschossen werden die Leitungen sichtbar verlegt.

Die Grundleitungsanschlüsse erfolgen in KG-Rohr.

Die Entwässerung des Hauptdaches erfolgt innenliegend über Flachdach-Einläufe bzw. in Bereichen über außenliegende Speier. Die Balkone werden über außenliegende Fallrohre entwässert.



# Bau- und Leistungsbeschreibung

Die Entwässerung im Bereich der Dachterrassen erfolgt mittels Attikaeinläufe und Notüberläufen. Die Entwässerung der überdachten Laubengänge erfolgt über Speier frei in das Gelände.

## 4.1.2 Wasseranlagen

### 4.1.2.1 Sanitär: Grundinstallation

Der Hauptwasseranschluss befindet sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss.

Die Trinkwasserinstallation erfolgt mit Mehrschichtverbundrohren in den Wohnungen. Die Installation erfolgt verdeckt und in den Untergeschossen sichtbar.

In Wohnungen, in denen die Anordnung der Küche an Wohnungstrennwänden oder statisch erforderlichen Massivwänden erfolgt, können technisch bedingt die Wasser- und Abwasserleitungen sichtbar auf der Wand verlaufend installiert werden.

Die Warmwasserbereitung je Wohnung erfolgt dezentral in einer Unterputz-Wohnstation (Energieträger Fernwärme und Wärmepumpe).

Trinkwasserentnahmestellen werden als kombinierte Kalt-/Warmwasserzapfstellen im Bad/WC und Küche hergestellt, der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad oder im Abstellraum gem. Grundrisseintrag.

Je zwei außenliegende, frostsichere, abschließbare Kaltwasserzapfstellen pro Haus zur allgemeinen Gartenpflege.

Wohnungen mit Terrassen ab dem 1. Obergeschoss erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle. Wohnungen im Erdgeschoss und Wohnungen mit Balkonen erhalten keinen Außenwasseranschluss.

### 4.1.2.2 Messtechnik

Die Wasserzähler werden in den jeweiligen Frischwasserstationen untergebracht.

Eine Verbrauchszählung je Wohneinheit für Kaltwasser, Warmwasseraufbereitung und Wärme wird mit ge-

mieteten Zählern eines Messdienstes (techem, brunata oder vergleichbar) realisiert.

Für die Abrechnung des Verbrauches sowie die Messtechnik schließt der Bauträger einen Mietvertrag mit Laufzeitbindung (max. 10 Jahre) ab, welcher mit Übergabe vom Erwerber zu übernehmen ist.

Die Kosten für die Miete und Abrechnung trägt der Erwerber.

## 4.1.3 Sanitärarmaturen/Sanitärkeramik

### 4.1.3.1 Sanitärarmaturen

In Bädern und WC's erfolgt der Einbau von Vorwandelementen mit UP-Kasten für Wand-Tiefspülklosett mit Spülkasten und WC-Betätigungsplatte für 2 Mengenspülung. Fabrikat: Geberit, Sigma30, Kunststoff weiß oder glw.

Es werden Armaturen der Marke hansgrohe oder gleichwertig montiert.

Badewanne:

Aufputz- Wannenthermostat hansgrohe ecostat 1001CL und hansgrohe crometta Vario Handbrause (Wohnungen mit separater Dusche) bzw. hansgrohe crometta Vario, 90 cm Duschstange/Brauseset (Wohnungen ohne separate Dusche)

Waschbecken:

hansgrohe Einhebel-Waschtischmischer logis 100 mit Zugstangen Ablaufgarnitur

Handwaschbecken:

hansgrohe Einhebel-Waschtischmischer logis 70 mit Zugstangen Ablaufgarnitur

Dusche:

hansgrohe Aufputz-Brausethermostat ecostat 1001 CL, hansgrohe crometta Vario 90 cm Duschstange/Brauseset

### 4.1.3.2 Sanitärkeramik

Folgende Sanitärgegenstände sind vorgesehen:

Dusche:

Es wird eine Acryl-Duschwanne der Marke Schulte, Maße gem. der Grundrissplanung, eingebaut. Der Einbau erfolgt nach Herstellervorgaben nicht bodengleich.

Badewanne:

Kaldewei saniform plus Stahlwanne weiß, Größe je nach Grundrisstyp 170cm oder 180 cm oder gleichwertig

Waschbecken:

Im Hauptbad Waschbecken Geberit Renova Nr. 1 Plan, weiß, Maße: ca. 60 cm breit oder gleichwertig

Im Gäste- WC/Bad Handwaschbecken Geberit Renova Nr. 1 Plan, weiß, Maße: ca. 45 cm breit, 32 cm tief, oder gleichwertig

WC:

Wand-WC Tiefspülklosett Geberit Renova Nr. 1 Plan, weiß, spülrandlos, WC-Sitz ohne Absenkautomatik, oder gleichwertig

### 4.1.3.3 Duschatbrennungen

In Wohnungen ohne separate Dusche erfolgt die Montage einer Faltschürze aus Echtglas teilgerahmt auf der Badewanne.

Fabrikat: Schulte, Kermi oder gleichwertig.

In Wohnungen mit Wanne und Dusche erfolgt auf der Wanne keine Montage einer Duschatbrennung.

In der Dusche wird eine Abtrennung aus Einscheibensicherheitsglas – teilgerahmt installiert.

Je nach Grundriss als Nischenlösung mit Flügeltür oder seitlicher Festverglasung und Flügeltür.

Fabrikat: Schulte, Kermi oder gleichwertig

### 4.1.3.4 Zubehör

Zubehör wie Möbel, Handtuchhalter, Papierrollenhalter, WC-Bürste etc. sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

## 4.2 Wärmeversorgungsanlagen

### 4.2.1 Wärmeerzeugungsanlagen

Das Objekt wird an das öffentliche Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen.

Im Hausanschlussraum wird eine Fernwärmeübergabestation installiert in Kombination mit einer auf dem Dach installierten Luft-Wasser Wärmepumpe. Geplant ist ein Wirkungsgrad von 60/40. Dies bedeutet, dass 60% des Wärmebedarfes mit der Wärmepumpe abgedeckt werden können. Die restliche Wärmeerzeugung wird durch die Fernwärme sichergestellt. Sollten sich im Rahmen der Fachplanung andere Wirkungsgrade ergeben, kann der Bauträger dies noch anpassen.

Aufgrund aktueller und laufender Änderungen in den Förderprogrammen sowie der Gesetzgebung wird ausschließlich die Erreichung des KfW55 EE Standards geschuldet. Dem Bauträger ist es dabei freigestellt, wie die Umsetzung des KfW55 EE Standards erfolgt. Entweder über die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe und/oder die Installation einer energieeffizienten Fernwärmeübergabestation. Daher kann der Energieträger für die Warmwasseraufbereitung und Heizung die Fernwärme und/oder die Wärmepumpe sein.

### 4.2.2 Wärmeverteilnetze

Einzel absperrbare Steigstränge aus Kunststoffverbundrohr oder C-Stahl einschl. Dämmung nach EnEV, KfW Nachweis werden vorgesehen.

Die Zählung der gelieferten Wärmemenge für die Heizung erfolgt wohnungsweise anhand der gemieteten Wärmemengenzähler in den Frischwasserstationen. Für den Messdienst schließt der Bauträger einen Miet-

# Bau- und Leistungsbeschreibung

vertrag mit Laufzeitbindung (max. 10 Jahre) ab.

Siehe hierzu auch Pkt. 4.1.2.2 der Baubeschreibung.

## 4.2.3 Raumheizflächen

In allen Wohnräumen, Schlafräumen, Aufenthaltsräumen und Bädern wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Regelung erfolgt raumweise über digitale Raumtemperaturregler/Raumthermostate, die in das Smart-Home Konzept eingebunden werden können. Damit ist eine individuelle Regelung der Raumtemperaturen in einem vorgegebenen Rahmen möglich.

Die innenliegenden Abstellräume, HWR und Windfänge erhalten keine Fußbodenheizung.

Die Beheizung der Flure erfolgt nach Erfordernis. Aufgrund von Installationszonen/benötigten Zuleitungen zu den einzelnen Räumen der Wohnungen, kann es notwendig werden, dass Bereiche wie z. B. Flur, Abstellraum, HWR im Rahmen der Wärmezuleitung mitgeheizt werden und sich dadurch nicht getrennt regeln lassen.

Weitere Informationen Siehe Pkt. 4.8. Smart Home Konzept.

Die Treppenhäuser sind nicht beheizt.

## 4.3 Lufttechnische Anlagen

Lüftungsanlagen:

Fensterlose Bäder, WC-Räume und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten eine Entlüftung, welche zentral über eine Dachentlüftung gesteuert ist.

Die Außenluftzuführung erfolgt über Fensterfalzlüfter und Türunterschnitte innerhalb der Wohnung. Die Wohnraumlüftung dient in erster Linie dem Feuchteschutz auch bei Abwesenheit der Nutzer. Alle anderen Lüftungsstufen (auch Stufe 2: Reduzierte Lüftung) sind durch den Nutzer mit aktiver, mehrmaliger und täglicher Fensterlüftung zu gewährleisten. Zur Sicherstellung des Grundfeuchteschutzes muss die Entlüftung immer mit einer Grundlast im Dauerbetrieb laufen.

Bei einer Außerbetriebnahme sowie Änderung der Grundlastlüftung oder ausbleibenden aktiven Fensterlüftung durch den Bewohner übernimmt der Bauträger keine Haftung und Gewährleistung für Schäden und Folgeschäden (z. B. Schimmel).

## 4.4 Starkstromanlagen

### 4.4.1 Niederspannungsanlagen

Anschlusspunkt ist der Hausanschlusskasten im Untergeschoss.

Die Stromzähler aller Wohnungen und Abnahmebereiche werden zentral im Hausanschlussraum angeordnet. Für die Versorgung der Wohnung mit Strom hat der jeweilige Nutzer der Wohnung Verträge direkt mit dem entsprechenden Versorger abzuschließen. Die Kosten hat der jeweilige Nutzer zu übernehmen.

Hier ist ebenfalls die Unterverteilung für die Tiefgarage, die Beleuchtung der Kellerflure, Treppenhäuser und der Aufzüge angeordnet.

### 4.4.2 Elektro Grundinstallation und Beleuchtungsanlagen

Die Unterverteilungen erfolgen jeweils in den Wohnungen in dafür vorgesehen Elektroverteilungskästen. Die Anordnung erfolgt sichtbar in der Wohnung, nach Festlegung durch den Fachplaner.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen erfolgt generell unter Putz. Für die Herdanschlussdose im Bereich der Wohnungstrennwände erfolgt eine Aufputzinstallation.

Rückseitig von Medien- sowie Elektro-Unterverteilungen sowie Kabel-Steigesträngen können ggf. keine Wandmontagen (Bilder, TV, Regale o. ä.) erfolgen, da die Gefahr des Anbohrens der UV oder der in der Wand befindlichen Kabeltrassen besteht. Im Kellergeschoss, Untergeschoss und Teilbereichen des Treppenhauses sowie in Technikräumen werden die Leitungen sichtbar auf Kabelrinnen und vertikalen Kabelleitern sowie in Schutzrohren bzw. Aufputz verlegt.

Die Elektroausstattung in den Wohnungen wird in Anlehnung gemäß den Vorgaben der DIN 18015 bzw. RAL-RG 678 ausgeführt. Bedingt durch das Smart Home Konzept gibt es jedoch zeitgemäße Anpassungen.

Die Anzahl der Schalter, Leuchten, Auslässe, Telefondosen und der Steckdosen orientiert sich an der Richtlinie RAL-RG 678 Ausstattungswert 1, wird jedoch in Teilbereichen mit einem geminderten oder erhöhten Standard ausgeführt.

Die Abbildung 1 zeigt die entsprechende Anzahl der Installationen und Abweichungen.

Teilweise werden kabelgebundene Schalter/Regler durch Funkschalter/Funkregler ersetzt.

Wenn Funkschalter/Funkregler zum Einsatz kommen, können diese auch batteriebetrieben sein. Der Batteriewechsel (abhängig vom Nutzerverhalten spätestens alle 2 Jahre) und die damit verbundenen Kosten sind vom Erwerber zu tragen.

Das Fabrikat der Schalter/Funkschalter erfolgt in Abhängigkeit vom Hersteller der Smart Home Komponenten (nach derzeitigen Stand Eltako E-Design55 oder gleichwertig).

Funkregler der Fußbodenheizung werden ebenfalls in Abhängigkeit vom Hersteller der Smart Home Komponenten montiert (nach derzeitigen Stand Eltako R-Tronic oder gleichwertig)

Unterputz-Steckdosen/Antennendosen werden im Standard nach derzeitigen Stand als Eltako E-Design55 oder gleichwertig ausgeführt.

Für die allgemeine Pflege der Außenanlage werden an jedem Gebäude 2 abschließbare Außensteckdosen installiert.

Die Auslegung der Beleuchtungsanlage erfolgt gemäß DIN EN 12464-1, DIN 5035-7, AMEV.

In den Fluren, Treppenhäusern und Tiefgarage sind Leuchten mit Präsenzmelder geplant.

Es sind generell LED-Leuchten, im Innen- wie im Außenbereich geplant.

Alle Deckenauslässe in den Wohnungen mit Funkschaltung sind ausschließlich mit Dauerstromanschluss ausgestattet. In jedem Raum wird 1 schaltbares LED Leuchtmittel (zigbee fähig, dimmbar) in E27 Baufassungen montiert. Weitere Leuchtmittel sowie die Einbindung in das Smarthome System sind Sache des Erwerbers/Nutzers.

Terrassen und Balkone werden mit einer Außenleuchte mit LED Leuchtmittel nach Auswahl des Architekten ausgestattet. An dem Hauseingang erfolgt die Montage einer Hausnummernleuchte oder beleuchteten Hausnummer gem. Bemusterung durch den Architekten und Bauträger.

Weitere Informationen siehe Pkt. 4.8. Smart Home Konzept.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Abbildung 1:

	Stromkreis allgemein	Beleuchtung	Telefon / Fernkommunikation	Steckdosen für Telefon / Internet	Radio (TV/Hörerschnittstelle)	Steckdosen für Hausanschlüsse (Kühlschrank, Gefriergerät, etc.)	Übertragung	Antennen / Über	Publizität
Küche/Kochtopf (*)	4(*)	2			0(*)	0(*)	1		
Bad	3(*)	2						1(*)	
Gäste-WC/Durch-WC/Gäste-Bad	1	1						1	
Hauswirtschaftsraum (HWR)	3(*)	1						1(*)	
Wohnzimmer oder Wohnzimmer-Essenzimmer bis 20 m² (*)	4	2	1(*)	1(*)	2	4			
Wohnzimmer oder Wohnzimmer-Essenzimmer ab 20 m² (*)	5	3	1(*)	1(*)	2	4			
Schlafzimmer/Kinderzimmer/ Bürozimmer/Arbeitszimmer bis 20 m²	4	1	1(*)	1(*)	1	3			
Schlafzimmer/Kinderzimmer/ Bürozimmer/Arbeitszimmer ab 20 m²	5	2	1(*)	1(*)	1	3			
Flur bis 3 m²	1	1	0(*)	0(*)					
Flur ab 3 m²	1	2	0(*)	0(*)					
Abstellraum	1	1							
Zur Wohnung gehörender Keller	1	1							

**Legende Hinweise/Abweichungen**

*)	Für den Fall erfolgt die Installation einer Anschlussdose sowie für den Geschirrspüler
*)	Es werden 4 anstatt 3 Steckdosen verbaut.
*)	In Küchen wird kein Fado-TV/Datenanschluss hergestellt, es erfolgen somit auch die Steckdosen dafür
*)	Es werden 3 anstatt 2 Steckdosen verbaut
*)	Die innenliegenden Balken erhalten einen Lüfteranschluss, über die Fenster erhalten keine Lüfteranschlüsse (wenn die Wohnung bestmögliche Hauswirtschaftsraum/Gäste-WC)
*)	Im HWR befindet sich je nach Grundrissangabe der Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Von den 3 Steckdosen dienen 2 Steckdosen für den Anschluss der Waschmaschine und dem Trockner. Wenn keine Waschmaschine und kein Trockner im HWR angeordnet wurde, erfolgt die Installation von nur einer Steckdose.
*)	Ein Lüfter im Hauswirtschaftsraum wird nur angeordnet, wenn ein Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss installiert wird.
*)	Wohnzimmer mit Esstischbereich werden hinsichtlich der Ausstattungswerte als ein Raum angesehen
*)	Es wird eine Datendose bereitgestellt (Kabelführung vom Medienverteiler zu einer im Raum). Im Medien-verteiler jeder Wohnung (Anordnung meist im Abstellraum, Hauswirtschaftsraum oder Flur) wird eine Anschlussmöglichkeit Telefon (Kabel für TA) sowie eine Steckdose vorgesehen. Es besteht damit die Möglichkeit, Signale des Telefonschlusses über die Datenkabel in andere Räume zu bringen
*)	Es werden keine Daten und Telefendosen installiert.
*)	Eine Installation erfolgt nicht

### 4.4.3 Steckdosen PkW-Stellplätze/E-Mobility

Alle PkW-Stellplätze der Tiefgarage werden mit einer abschließbaren Steckdose (2,5-3,7 kW) ausgestattet. Die Steckdose ist zum Laden von Elektroautos geeignet. Die Verbrauchszählung erfolgt mit einem Unterzähler je Stellplatz.

Hinweis:

Ein „Schnellladen“, wie man es von Ladestationen im öffentlichen Raum kennt, ist nicht möglich. „Schnellladestationen“ haben in der Regel einen Anschlusswert von 11 kW oder 22 kW.

Der Gesamtanschlusswert des Hauses ist so bemessen, dass eine uneingeschränkte gleichzeitige Ladung an 25-50% (Stand 08/2021) der Tiefgaragenstellplätze gewährleistet ist. Sollte dieser Wert in Zukunft aufgrund eines höheren gleichzeitigen Bedarfs an ladenden Elektroautos überschritten werden, ergibt sich für den Erwerber die Notwendigkeit auf eigene Kosten ein Lastmanagementsystem zu installieren oder in Abstimmung mit dem Versorger eine kostenpflichtige Erhöhung der bestehenden Hausanschlussleistung vorzunehmen.

### 4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

#### 4.5.1 Telekommunikation

Die Wohnanlage wird mit Breitbandanschluss versorgt (z. B. Telekom und/oder Pyur).

Eine Telefon- und Internetanbindung wird je WE sichergestellt. Dazu sind zusätzliche kostenpflichtige Verträge mit dem Versorger vom Erwerber/Nutzer abzuschließen.

#### 4.5.2 Such- und Signalanlagen

Im Bereich der Hauseingangstür wird eine Video-Sprechanlage installiert. Die Signale der Video-Sprechanlage werden auf eine zentrale Bedienstelle (Gegensprechanlage) in die Wohnungen übertragen.

Weitere Informationen Siehe Pkt. 4.8. Smart Home Konzept.

#### 4.5.3 Fernseh- und Antennenanlagen

Die Fernsehversorgung erfolgt über die Erschließung mit Breitbandkabelanschluss.

Dazu sind zusätzliche kostenpflichtige Verträge mit dem Versorger vom Erwerber/Nutzer abzuschließen.

#### 4.5.4 Gefahrenmeldeanlagen

Alle Flure, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit Batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet. Um eine ordnungsgemäße Funktion und Wartung zu gewährleisten, werden die Rauchmelder gemietet. Die laufend wiederkehrenden Mietkosten trägt der Erwerber. Diese sind auf den Mieter umlegbar.

#### 4.5.5 Rauchabzugsanlagen

Das Treppenhaus erhält eine Rauchabzugsanlage. Die Anordnung der Zentralen erfolgt im Treppenhaus.

### 4.6 Förderanlagen

#### Aufzugsanlagen

Gem. den Grundrissplänen wird ein Personenaufzug (geeignet für Liegendtransporte) installiert.

Fabrikat: Otis, Schindler oder gleichwertig

#### 4.7 Blitzschutz

Eine Blitzschutzanlage wird gem. den gesetzlichen Vorgaben installiert.

#### 4.8 GSmart-HomeKonzept

Es wird ein Smart Home System eingebaut. Die Smart Home Komponenten mit deren Softwareplattformen werden nicht zwingend über eine App gesteuert, sondern sind je nach Hersteller und Komponenten auch über mehrere Apps steuerbar. Mit der Speicherung und Verarbeitung personenbezogener Daten gem. DSGVO erklärt sich der jeweilige Erwerber/Mieter/Nutzer einverstanden. Wartungs- und Bewirtschaftungskosten

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für das Smart Home System sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages und vom Erwerber zu übernehmen. Der Bauträger darf ohne Zustimmung des Erwerbers Komponenten des Smart Home Systems abweichend von der Baubeschreibung nur dann ausführen, wenn dies infolge behördlicher Auflagen oder aus technischen Gründen erforderlich oder zweckmäßig ist und dadurch keine spürbare Wertminderung eintritt und die Abweichung auch sonst für den Erwerber zumutbar ist.

Der Erwerber wird an festgelegten Gruppenterminen in die digitale Gebäudesteuerung eingewiesen. Dies soll insbesondere auch zur Vermeidung etwaiger Bedienungs- und Steuerungsfehler dienen. Für die Nutzung des Systems mit dem nutzeigenen Smartphone sind die entsprechenden Systemvoraussetzungen zu beachten – beispielsweise die zum Zeitpunkt der Abnahme/Übergabe aktuellen Entwicklungsstände der Betriebssysteme iOS oder Android sowie der Endgeräte. In diesem Zusammenhang beachten Sie bitte die rechtlichen Anmerkungen bezüglich des Smart Home Konzeptes am Ende der Baubeschreibung unter Punkt 6.5.

Das SmartHome System besteht im wesentlichen aus folgenden Komponenten/Funktionen:

Das Schließsystem:

Es wird ein Schließsystem mit elektronischen Türschlössern eingebaut. Hiermit werden die Haus- und Wohnungseingangstüren, Tiefgaragenzufahrt sowie teilweise Allgemeintüren digital geschlossen. Die Schließung erfolgt ausschließlich per Transponder oder das nutzeigene Smartphone. Wohnungsschlüssel sowie ein Smartphone sind im Lieferumfang des Bauträgers nicht enthalten.

Jede Wohnung erhält 2 Transponder.

Für das Schließsystem ist ein Wartungs- und Servicevertrag mit laufenden Kosten notwendig, welchen der Bauträger für die Eigentümergemeinschaft im Vorfeld abschließt. Der Vertrag und die Kosten sind mit Gründung der Eigentümergemeinschaft von den Erwerbern zu übernehmen.

Die Einbindung der übrigen Schlösser für Briefkasten und Kellerräume erfolgt nicht. In der Standardausführung erfolgt die Bedienung/Schließung der vorgenannten Schlösser mit den zugehörigen Schlüsseln.

Weitere Transponder oder Schlüssel können gegen Aufpreis erworben werden.

Kameras:

Müll- und Fahrradraum erhalten eine Kameraüberwachung. Zugriffsberechtigt auf das Aufnahmematerial ist die zuständige Hausverwaltung unter Einhaltung der DSGVO. Hierfür laufende Gebühren für einen notwendigen Internet/Datentarif muss der Erwerber übernehmen.

Videosprechanlage:

Am Hauseingang wird eine digitale Türsprechanlage mit Videoübertragung installiert. Die Signale der Videosprechanlage werden zu der jeweiligen Wohnung auf die dafür vorgesehene Bildeinheit übertragen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf dem nutzeigenen Smartphone oder Tablet dieses Bildsignal zu empfangen. Entsprechende Systemvoraussetzungen müssen dazu vom Nutzer erfüllt werden (privater Internetanschluss, compatible Endgeräte).

Die Smart Home Zentrale:

In jeder Wohnung wird zur Steuerung der Smart Home Komponenten eine Zentraleinheit (nach aktuellen Stand wibutler oder gleichwertig) installiert. Hiermit werden Smart Home Funktionen des Lichtes, der Rollläden, der Heizung miteinander verbunden, um sie auch über Tablet oder Smartphone ansteuerbar zu machen.

Leuchten und Taster/Schalter:

Alle Wohnräume werden mit Deckenauslässen, ausschließlich mit Dauerstromanschluss ausgestattet. Jeder Raum erhält ein schaltbares LED Leuchtmittel.

Die Steuerung erfolgt über Funkwandschalter (Funktion An/Aus & Dimmen) und zusätzlich über App per Tablet oder Smartphone. Nach heutigem Stand der Pla-

nung sind die Funkschalter für Licht batterieelos (nach aktuellem Stand Eltako E-Design55) Sollten in Schaltern Batterien nötig sein, müssen diese selbstständig und auf Kosten der Erwerber gewechselt werden. Die angegebene Batterie-Lebensdauer beträgt, abhängig vom Nutzungsverhalten, bis zu 2 Jahre.

Die Loggien werden mit einer Außenleuchte mit LED Leuchtmittel nach Auswahl des Architekten ausgestattet.

Der Einsatz von Leuchtmitteln ohne Zigbee Funkstandard ist technisch nicht möglich, da eine kabelgebundene Bedienung nicht vorgesehen ist – dies kann zu Mehrkosten (z. B. für geeignete Leuchtmittel) bei der Ausstattung der Wohnungen führen.

Fabrikat der Taster nach aktuellem Stand: Eltako E-Design55 reinweiß glänzend oder gleichwertig

Elektrische Rollläden:

Für die elektrischen Rollläden und Bedienung mit den Funktastern wird ein entsprechender Aktor installiert, welcher die Befehle des Funkschalters mit dem Rollladen verbindet und auch eine Einbindung zum wibutler ermöglicht. Dies ermöglicht auch eine Steuerung der Rollläden über das nutzeigene Smartphone oder Tablet.

Raumthermostate: Die Heizung lässt sich herkömmlich über angebrachte Raumthermostate je Raum steuern. Durch die Einbindung in das Smart Home System lässt sich die Heizung zusätzlich über das Tablet/Smartphone steuern und bei eingerichteter Internetverbindung gibt es die Möglichkeit des Fernzugriffs.

Fabrikat Raumthermostate nach aktuellem Stand: Eltako E Tronic oder gleichwertig Smart Home Steuerung:

Zum Einrichten und Steuern der Wohnung über Apps (Applikationen/Software) wird ein aktuelles (zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe) Smartphone oder Tablet mit Android oder iOS Betriebssystem benötigt. Die Endgeräte (Smartphone oder Tablet) sind nicht im Lieferumfang des Bauträgers enthalten und müssen vom

jeweiligen Nutzer/Käufer bereitgestellt werden. Die Steuerung des Lichtes, der Heizung, der Rollläden und weiterer Smart Home Komponenten ist somit zentral von einer Bedieneinheit möglich.

## 4.9 Kücheneinbauten

Die 2-Raum Wohnungen (8 Stück – WE 4.003, 4.004, 4.006, 4.008, 4.009, 4.103, 4.107, 4.402) erhalten Einbauküchen. Größe und Anordnung erfolgt gem. den Grundrisseintragungen und Platzverhältnissen. Die Küche besteht aus Hänge- & Unterschränken, Geschirrspüler, Spüle und Armatur, Backofen, Kochfeld, Kühl- und Gefrierkombination, Design & Farbe passend zur Wohnungsausstattung, tendenziell hell.

## 5. Außenanlage

### 5.1 Allgemein Vorgabe

Die komplette Außenanlagengestaltung mit Wegen und Anpflanzungen richtet sich nach der Außenanlagenplanung und eventuellen städtebaulichen Vorgaben.

### 5.2 Geländeflächen

#### 5.2.1 Oberbodenarbeiten

Für nachfolgende Wiesenansaat bzw. Pflanzungen erfolgt das Andecken von Oberboden im gesamten Gelände des Baufeldes.

#### 5.2.2 Bodenarbeiten

Die Ausführung der Bodenarbeiten, einschließlich Geländemodellierung, erfolgt gemäß der vorliegenden Außenanlagenplanung.

### 5.3 Befestigte Flächen

#### 5.3.1 Wege, Eingangsbereiche, Plätze, Höfe, Zufahrten, Stellplätze

Befestigte Wege, Eingangsbereiche, Plätze und Höfe werden in Betonsteinpflaster im Wabendesign einschließlich tragfähigen Untergrunds ausgeführt.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Im Bereich des Hauseinganges werden Fahrrad-Anlehnbügel gem. den Platzverhältnissen angeordnet. Diese Stellflächen werden mit Drainpflaster inkl. Einfassungen und Unterbau hergestellt. Im Innenhof des Hauses wird eine Grünfläche mit Wegen in Betonsteinpflaster im Wabendesign einschließlich tragfähigen Untergrunds ausgeführt. Außenstellplätze werden in Beton-Rechteckpflaster grau einschließlich tragfähigen Untergrunds ausgeführt.

## 5.3.2 Terrassen im EG

Terrassen der einzelnen EG-Wohnungen werden in Betonplattenbelag (Farbe: grau, Maße 40x40 cm) einschließlich tragfähigem Unterbau ausgeführt.

## 5.4 Baukonstruktionen in Außenanlagen

### 5.4.1 Einfriedungen

Im Gesamten Wohnquartier werden auf den Gemeinschaftsflächen keine Einfriedungen hergestellt. Abtrennungen werden wenn geplant, in Teilbereichen nur mit Gräsern, Sträuchern, Hecken und Stauden erfolgen.

Neben den Terrassen der EG Wohnungen (Innenhof) werden teilweise Hecken, Sträucher und Stauden angepflanzt. Eine vollständige Abtrennung der EG Terrassen zum Gemeinschaftseigentum erfolgt nicht.

### 5.4.2 Treppen

Treppen im Außenbereich zu dem Innenhof werden aus Betonstufen grau hergestellt und erhalten eine Tür.

## 5.5 Technische Anlagen in Außenanlagen

### 5.5.1 Abwasseranlagen

Die Linienentwässerung im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über Einlaufrinnen mit Gitterrostabdeckungen.

### 5.5.2 Starkstromanlagen

Es erfolgt eine Beleuchtung der Außenanlage mittels LED Poller- und/oder Mastleuchten.

## 5.6 Einbauten in Außenanlagen

### 5.6.1 Allgemeine Einbauten

Als zentrale Sammelstelle wird ein Müllplatz angeordnet. Die Ausführung erfolgt mittels einer Umzäunung aus Stabgitterzaun und Drehtür.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral je Haus. Die Bereitstellung der Tonnen für den Entsorgungsbetrieb erfolgt nach aktuellen Stand auf dem Gehweg der angrenzenden öffentlichen Straße. Alternativ kann bei der Stadtreinigung angefragt werden, ob eine direkte Abholung an den Müllplätzen erfolgen kann. Für die Bereitstellung bzw. Entsorgung und dafür entstehende Kosten ist der Erwerber verantwortlich.

Sitzelemente im Innenhof werden als Metall/Holz Bänke angeordnet.

Fahrradanlehnbügel werden aus Flachstahl farblich beschichtet hergestellt.

Abfallbehälter werden gem. Außenanlagenplanung installiert.

### 5.6.2 Besondere Einbauten

Der Bau eines Kleinkindspielplatzes erfolgt im Innenhof des Hauses. Es erfolgt die Anordnung eines Spielgerätes, 2 Sitzbänke und entsprechende Wegegestaltung.

Mit Bauabschnitt C erfolgt der Bau eines Quartiersspielplatzes. Der Bauvertragsunterzeichner schuldet dem Käufer aus Haus 4 weder die Herstellung weiterer Bauabschnitte, noch die Herstellung des Spielplatzes.

## 5.7 Pflanz- und Saatflächen

### 5.7.1 Oberbodenarbeiten

Der Einbau von Oberboden und Pflanzsubstrat erfolgt nach Außenanlagenplanung.

### 5.7.2 Pflanzen

Die Innenhofflächen werden teils mit Wiese/Sträuchern/Stauden bepflanzt. Die Anpflanzungen erfolgen nach Außenanlagenplanung.

### 5.7.3 Wiesen und Ansaaten

Die Gestaltung der Wiesenflächen erfolgt nach Außenanlagenplanung.

### 5.7.4 Begrünung unterbauter Flächen

Tiefgaragendächer erhalten eine intensive Begrünung in Einheit mit der gesamten Innenhofgestaltung einschließlich Bepflanzung. Aufgrund des Gründachaufbaus auf den Tiefgaragendächern können in diesem Bereich keine hohen/großen Anpflanzungen erfolgen. Eine intensivere Pflege und Bewässerung ist zusätzlich durch den Eigentümer sicherzustellen.

### 5.7.5 Pflege

Das Anwachsen, die Pflege und Bewässerung der Grünflächen (Wiese, Bäume, Sträucher, Bodendecker etc.) obliegt dem Erwerber und ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauvertrages.

Ein Bewässerungssystem für sämtliche Grünflächen wird vom Bauvertragsunterzeichner nicht installiert.

## 6. Hinweise

### 6.1 Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche sind nach Kaufvertragsunterzeichnung nicht mehr möglich, um den Planungs- und Bauablauf nicht zu gefährden.

Davor vereinbarte Wünsche dürfen nicht gegen planungsrechtliche/bauordnungsrechtliche Vorschriften verstoßen und den Bauablauf nicht beeinflussen. Die Genehmigung muss durch den Bauherrn oder dessen Vertreter erfolgen.

Sollten sich bereits genehmigte Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche als nicht ausführbar herausstellen, hat der Bauvertragsunterzeichner das Recht, diese nachträglich

abzulehnen bzw. von der Vereinbarung zurückzutreten. Weiterhin gelten die Regelungen im Kaufvertrag.

### 6.2 Nutzungseinschränkung

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen, Elektro-Medien- und Heizkreisverteilerkästen und ähnliches dürfen nicht zugestellt werden bzw. sind zugänglich zu halten.

### 6.3 Wohnflächenangaben

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.

Die Balkone, Loggien und Terrassen wurden zu 50% angerechnet.

### 6.4 Wartungs-/Prüfpflichten des Erwerbers

Für viele Bauteile sind zur Erhaltung der Funktion sowie als Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung Wartungen, Prüfungen und Pflege nötig.

Sämtliche Wartungen sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages und nicht im Kaufpreis enthalten.

Der Erwerber ist verpflichtet, geeignete Wartungsverträge/Pflegeverträge mit den bauausführenden Fachfirmen abzuschließen bzw. mögliche Wartungen und Prüfungen zu übernehmen und nachzuweisen. Die Kosten für Prüfung und Wartung hat der Erwerber zu tragen.

Wartungsverträge (z. B. Aufzugsanlagen, Rauchwarnmelder etc.) die zur Sicherstellung der Funktion und Gewährleistung bereits vom Bauvertragsunterzeichner abgeschlossen werden müssen, hat der Eigentümer zu übernehmen.

Im Allgemeinen sind zum Beispiel folgende Bauteile (wenn vorhanden) wartungs- und prüfpflichtig:

Heizungsanlage, Trinkwasseranlage, Warmwasseraufbereitungsanlagen, Elektroinstallation, Lüftungsanlagen, Parksysteme für Autos und Fahrräder, Zähler, Aufzüge, Feuerlöscher, Fluchtwegbeleuchtungen, Rauchabzugsanlagen, Rauchmelder, Hebeanlagen,

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Dachabdichtung- und Begrünung, Fallleitungen, Schächte, Silikonfugen in den Bädern sowie alle dauerelastischen Ver fugungen, Beschichtungen in Kellern und Tiefgaragen, Fenster, Türen und Tore inkl. aller Anbauteile und Schösser, Abläufe in der Wohnung (Duschrinnen, Abwasserabläufe) sowie außerhalb der Wohnung (Dach, Laubengänge, etc.), Wässerung und Pflege Außenanlage.

## 6.5 Rechtliche Hinweise SmartHome Konzept

Softwareplattform-Technik:

Das Vertragsobjekt wird mit SmartHome Komponenten ausgestattet, welche die Funktionen gem. Pkt. 4.8 der Baubeschreibung beinhalten.

Einweisung in die Software-Technik:

Der Erwerber wird an einem festgelegten Termin in die SmartHome-Gebäudesteuerung zur Vermeidung etwaiger Bedienungs- und Steuerungsfehler eingewiesen. Der Erwerber ist verpflichtet, nach erfolgter Einweisung in einem Protokoll, die Durchführung der Einweisung gegenüber dem Veräußerer zu bestätigen. Die Einweisung für Mieter hat der Erwerber zu übernehmen.

Aufklärung und Hinweise:

Der Erwerber wird auf etwaige Gefahren/Risiken bei der Bedienung von Rollläden, Beleuchtung, Heizung, Tiefgaragensor für Personen und Sachen, die sich während der Bedienung im Einzugs- und Wirkungsbereich der Haustechnik befinden, ausdrücklich hingewiesen.

Etwaige Risiken/Gefahren bestehen insbesondere bei der externen Fernsteuerung („Bedienung von Unterwegs“), wenn sich der Nutzer nicht von einer gefahrlosen Nutzung der Haustechnik überzeugt, z.B. er die Beleuchtung, Rollläden oder das Tiefgaragensor bedient, ohne sich vorher zu vergewissern, dass hierdurch keine Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen (Beispiele: Über die Fernsteuerung wird das Licht ausgeschaltet, obwohl sich Personen im Haus aufhalten. Die Rollläden werden bedient, obwohl sich Personen bzw.

Sachen im Einwirkungsbereich der Rollläden befinden).

Ferner wird auf die Nutzungshinweise und Bedienungsanleitungen der jeweiligen Geräte- und Komponentenhersteller verwiesen.

Verantwortlichkeit:

Gefahren/Risiken, insbesondere bei der externen Fernsteuerung können vermieden werden, wenn der Erwerber/Nutzer die Bedienungs- und Warnhinweise zu den einzelnen Software-Systemfunktionen beachtet und sich einer gefahrlosen Bedienung vergewissert. Beachtet der Erwerber Bedienungs- und Warnhinweise nicht bzw. Vergewissert er sich nicht über die gefahrlose Bedienung und kommt es dadurch zu Personen- oder Sachschäden, ist für diese Schäden der Erwerber verantwortlich.

## 6.6 Angaben- und Haftungsvorbehalt

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und deren Auflagen.

Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen werden von beiden Vertragsparteien nicht als wertmindernd behandelt.

Die Farbe der Fassade, einzelner Bauteile, der Fenster und der Haustür wird vom Bauträger oder Architekten und wenn erforderlich, nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, Fensterbänke, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sani-

tärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Die Ansichten sollen einen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die endgültige Ausführung der Ansichten legt der Architekt fest und kann von der jetzigen Fassung abweichen.

Die Bauausführung bzw. die Maße können von den im Prospekt sowie in der Teilungserklärung dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar, nachdem der Innenputz fertig gestellt ist. Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Die Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit gemäß Landesbauordnung werden erfüllt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weitergehende Maßnahmen zur Herstellung einer Barrierefreiheit bzw. über die Anforderungen der Landesbauordnung hinausgehende Maßnahmen für die Barrierefreiheit nicht Bestandteil des Kaufvertrages sind und dies der Bauträger nicht schuldet. Eventuelle Bezeichnungen in den Zeichnungen mit „Barrierefrei“ beziehen sich daher nur auf vorgenannte Anforderungen aus der Landesbauordnung.

Der wird darauf hingewiesen, dass die Barrierefreiheit dieser Wohnungen nicht verändert werden darf.

Sollte der Käufer dennoch – in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko – Umbauten vornehmen, ist zwingend zu beachten, dass die Barrierefreiheit durch Rückbau ohne viel Aufwand wieder hergestellt werden kann.

Etwaige Bilder und Visualisierungen zu Werbezwecken/in Verkaufsprospekten können von den tatsächlichen Ausführungen abweichen. Insbesondere Ausführungsänderungen/ Alternativvarianten aufgrund von

Festlegungen durch den Architekten oder Bauherrn, können Änderungen in der Ansicht verursachen. Einrichtungsgegenstände wie z. B. Möbel, Spiegel, Pflanzen, Leuchten sind nicht im Lieferumfang des Bauträgers und diesen lediglich zur Veranschaulichung.

Grundrisse/Pläne in Prospekten stellen lediglich einen gewissen Planungsstand dar. Änderungen können aufgrund von Planungsfortschritten/Auflagen noch erfolgen.

Maßgebend sind die Inhalte der Baubeschreibung und des Kaufvertrages.

Die in diesem Prospekt/Baubeschreibung gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zu Verfügung.

Für Änderungen, die nach Herausgabe dieses Prospektes eintreten, kann keine Haftung übernommen werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Es gelten ausschließlich die Bedingungen des Kaufvertrages.

Das Betreten der Baustelle kann aus Sicherheitsgründen nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter/Architekt erfolgen.

Stand der Baubeschreibung: 31.03.2022

## Hinweis

Zuweisung von Stellplätzen in Teilungserklärung G885/2022:

Mit Urkunde des Notars Dr. Tobias Genske vom 31.03.2022, UVZ-Nr.: G 885/2022, hat die MBP24 GmbH Sondereigentum aus den Grundstücken der Flur 4 Fist. 451, 459 und 464 in Halle (Saale), derzeit eingetragen im Grundbuch von Halle-Neustadt Blatt 2668, begründet.

In der Urkunde sind zwei Stellplätze (SNR STP 04.31 und 04.32) irrtümlich doppelt als Sondernutzungsrecht zugeordnet worden und im Gegenzug die beiden Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen 04.35 und 04.36 nicht erwähnt worden.

Es handelt sich somit um eine offensichtliche Unrichtigkeit bei der Zuweisung dieser beiden Stellplätze.

Es war und ist gewollt, der Wohnung bezeichnet mit WE 04.006 den Stellplatz bezeichnet mit SNR STP 04.36 als Sondernutzungsrecht zuzuweisen.

Die Wohnung bezeichnet mit WE 04.007 sollte den Stellplatz bezeichnet mit SNR STP 04.35 als Sondernutzungsrecht zugewiesen erhalten.

Auf die Eigenurkunde des Notars Dr. Tobias Genske vom 12.05.2022 wird hiermit verwiesen!



# Projektpartner

## Gebündelte Expertise

### BAUHERR UND PROJEKTENTWICKLER

**MBP24 GmbH** eine Projektgesellschaft der Wohngroup Bauträger GmbH Co. KG

Hochheimer Straße 59  
99094 Erfurt

### GENERALPLANUNG

**däschler architekten & ingenieure gmbh**

Große Ulrichstraße 23  
06108 Halle (Saale)

dai.info

### ANGABEN GEMÄSS § 5 TMG:

Herausgeber und Verantwortlicher gem. § 6 Teledienstgesetz (TDG): MBP24 GmbH

MBP 24 GmbH ist eine Projektgesellschaft der Wohngroup GmbH & Co KG und ein Unternehmen der Wohngroup

Geschäftsführer:

René Sternkopf, Tobias Schallert, Marcel Dietrich

Hochheimer Straße 59

D-99094 Erfurt

Telefon: 0361 22 15 00

E-Mail: info@wohngroup.de

Firmensitz: Erfurt

Handelsregister:

Amtsgericht Jena, HRB 515748

Gewerbeanmeldung im Mai 2019

Steuernummer: 151/114/11805

### VERTRIEB EIGENNUTZER

**Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG**

Anhalter Straße 1  
06108 Halle (Saale)

Telefon: 0345 977 999 40

Mail: info@wohngroup.de

wohngroup.de

### MARKETING

**MASCHER & ZINK Immobilienmarketing GbR**

Maximilian-Welsch-Straße 10  
99084 Erfurt

immobilienmarketing-agentur.com

### VERTRIEB KAPITALANLEGER

**Resticon GmbH & Co. KG**

Neven-Dumont-Haus  
Amsterdamer Str. 192  
50735 Köln

Telefon: 0221 292 996 10

Mail: info@resticon.de

resticon.de

### Bildquellen

Visualisierungen: MASCHER & ZINK Immobilienmarketing GbR

### Haftungsausschluss

Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Sämtliche Darstellungen und Visualisierungen sind nur beispielhaft, sie können Sonderwünsche beinhalten. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots.

Dieser Prospekt dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Stand: 06.06.2023





[www.wohncampus.de](http://www.wohncampus.de)