

Chemnitz, Further Straße 35
Jugendstil im neuen Glanz



Chemnitz: ein Standort mit vielver- sprechender Perspektive



Chemnitzer Schloß – neben einem vielseitigen Angebot bietet Chemnitz auch einen hohen Freizeitwert.



Opernhaus – anspruchsvolle Kultur ist zentraler Bestandteil des Lebens in Chemnitz

Als viertgrößte Stadt der neuen Bundesländer hat sich Chemnitz als Oberzentrum einer dynamischen Wirtschaftsregion mit rund 765.000 Einwohnern zu einem der führenden Wirtschafts- und Technologiestandorte Deutschlands entwickelt.

Insbesondere der Maschinen- und Fahrzeugbau, die Dienstleistungs-



Markthalle – typisches Beispiel für die anspruchsvolle Architektur im Gewerbebau

und Softwarebranche sowie der Forschungs-, Entwicklungs- und Bildungsbereich zeigen eine starke Dynamik und erfreuen sich hoher Innovations- und Exportkompetenz. Siemens und Volkswagen sind klangvolle Namen von Großinvestoren, die Chemnitz bereits für sich als Zukunftsstandort entdeckt haben.

Chemnitz bietet eine exzellente Infrastruktur.

Ein hervorragend ausgebautes Straßen- und Schienennetz im Nah- und Fernverkehr, zwei überregionale Flughäfen in einem Umkreis von einer Fahrtstunde und die zentrale mitteleuropäische Lage haben Chemnitz zum Knotenpunkt etablierter Märkte der Europäischen Gemeinschaft gemacht.

Die Technische Universität bietet beste Bedingungen für Forschung und Lehre. Mehr als 10.000 Studenten füllen Hörsäle, Labors und Einrichtungen. Hier werden innovative Produkte und Verfahren entwickelt, die die Zukunft der Stadt als anerkannten Forschungs- und Wirtschaftsstandort sichern.

Region	Einwohner	Fläche
Chemnitz	ca. 267.000	143 km ²
Chemnitzer Land	ca. 153.000	368 km ²
Zwickau	ca. 100.000	60 km ²
Zwickauer Land	ca. 150.000	554 km ²
Stollberg	ca. 95.000	266 km ²
Wirtschaftsregion	ca. 765.000	1.391 km ²

Hohe Lebensqualität und Freizeitwert

In einer weiten Talmunde am Fluss Chemnitz gelegen, umrahmt von den Ausläufern des Erzgebirges ist die Stadt nicht nur bei den Touristen besonders beliebt. Eine gewachsene Altstadt mit vielfach renovierter Bausubstanz sowie die attraktive, vielseitig nutzbare Umgebung sind Garanten für eine hohe



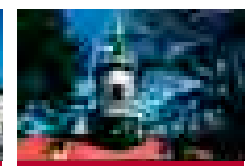
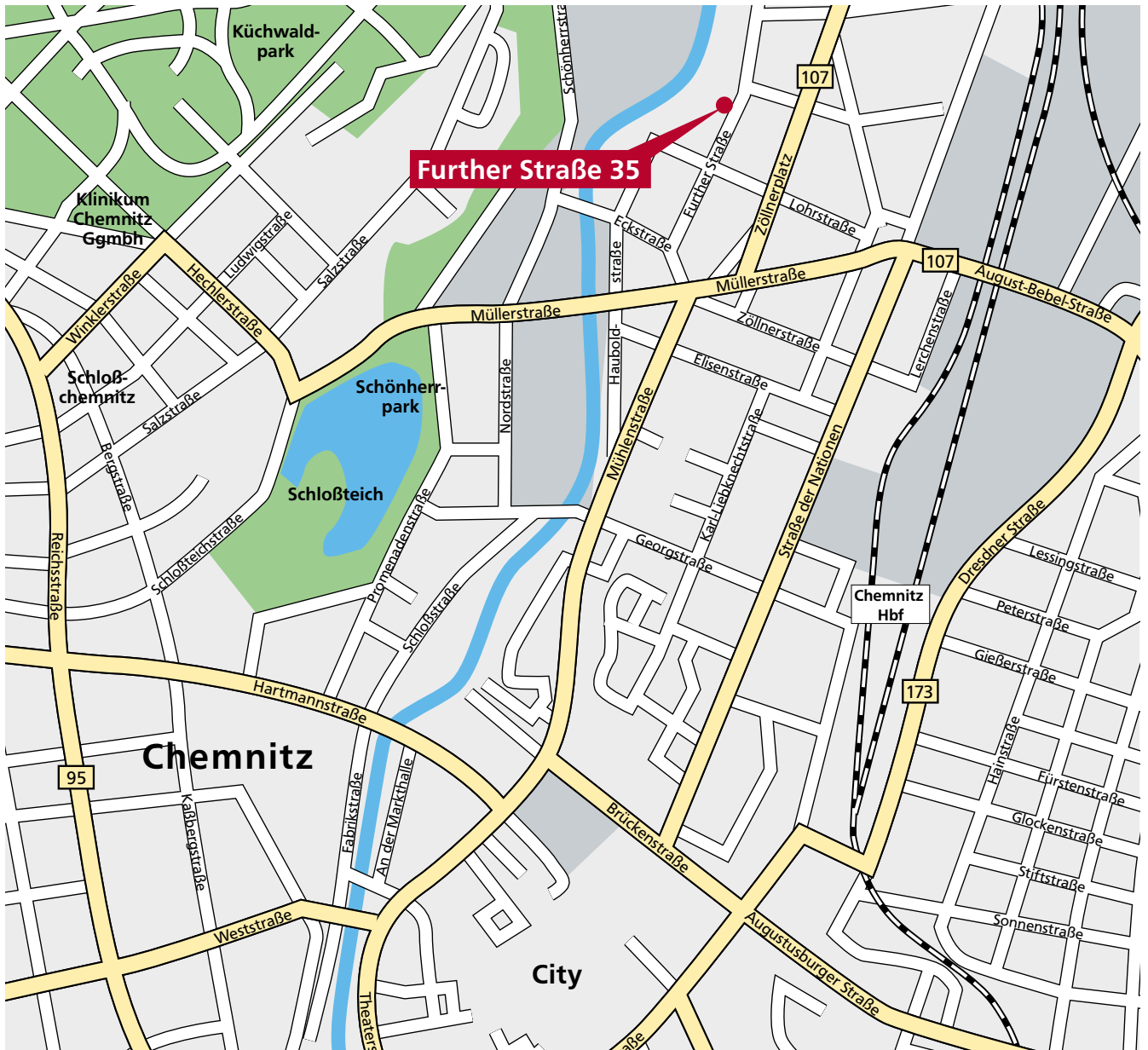
Technische Universität – Wissen schafft Arbeit und gewährleistet die Zukunftsfähigkeit der ganzen Region

Lebensqualität. Mit einem vielseitigen Kulturkalender, zahlreichen Museen und Theatern, einem Opernhaus, der Chemnitzarena und einem internationalem Festival im Herbst kommen auch die Kunst- und Kulturfreunde voll auf ihre Kosten.



Stadtplan - von Chemnitz

Schlosschemnitz – nordwestlich der Innenstadt macht der Stadtteil seinem Namen alle Ehre. Rund um den historischen Schlossberg mit seinen Schlossteichanlagen partizipiert das Viertel von zahlreichen Grün- und Naherholungsgebieten. Die Nähe zur Innenstadt und die optimale Verkehrsanbindung machen aus Schlosschemnitz eines der attraktivsten Wohnviertel der Stadt. Ob in die Innenstadt oder über die Bundesstraße 95 zum Autobahnkreuz Chemnitz – alles ist nur einen Katzensprung entfernt.



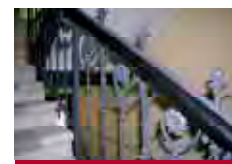
Objektbeschreibung Further Straße 35

Frontansicht der historischen Fassade, die aufwändig mit Gauben, Vorsprüngen und Schmuckelementen gestaltet ist.



Detail der historischen Fassade

Stilvolle Stadtresidenz neu belebt. Die Further Straße 35 ist ein beeindruckendes Jugendstilgebäude in bester Wohnlage. In einem ohnehin ruhigen Stadtteil liegt das Objekt in einem Sackgassenteil der Further Straße. Das weitläufige Gartenareal mit altem Baumbestand reicht bis an den Fluß Chemnitz. Die bevorzugte Uferlage in einer grünen Umgebung verspricht aufgrund der exzellenten Wohnqualität eine dauerhafte Vermietungssicherheit.



Objektbeschreibung Further Straße 35



Rückansicht mit neuen
Balkonanlagen und Terrassen
im Erdgeschoss, Dachterrassen
für die Maisonettewohnungen
mit Loggien im zweiten
Dachgeschoss



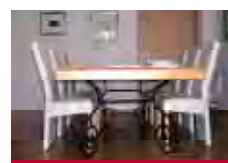
Das Haus Further Straße 35,
unsanierter Bestand heute

Nutzerfreundliche, moderne und sehr großzügige Grundrisse unter Einbeziehung, Erhalt und Rekonstruktion historischer Stilelemente. Die Wohnungen des Hauses aus dem Baujahr 1904 an der Further Straße 35 werden vollständig saniert und entsprechen nach Fertigstellung in punkto Zuschnitt und Ausstattung allen Ansprüchen hochwertigen zeitgenössischen Wohnens in historischem Flair. Rekonstruktion der alten Wohnungseingangstüren als Vorsaaletüren,

dahinter moderne Wohnungseingangstüren nach aktuellen Richtlinien des Schall- und Wärmeschutzes, hochwertige Innentüren und großzügige Bäder, in neun Wohnungen zusätzlich Gäste-WC's. Auf Wunsch Verarbeitung von Massivparkett in den Wohnbereichen, auch bei offen gestalteten Küchen, neue Zentralheizungsanlagen als Fußbodenheizung, zusätzliche Badheizkörper, Kaminanlagen und Hochregale als Raumteiler und anspruchsvolle Elektrik mit

Decken-Einbaustrahlern und Wechsel-sprechanlage mit Videoüberwachung – Kontraste, die Freude bereiten.

Restaurierte erhaltenswerte Details der historischen Substanz an Fassade und im Treppenhaus und insbesondere die Rekonstruktion der alten Balkone und Loggien, des ehemaligen Hauseingangsbereichs und der Hofeinfahrt dominieren das denkmal-schützerische Erscheinungsbild dieses Kulturdenkmals.





Objektbeschreibung Further Straße 35



Referenzobjekt in der Reineckerstraße.

Planung und Teilung nach WEG sehen bei dem Objekt Further Straße 35 insgesamt zehn Wohnungen verteilt auf 6 Ebenen vor. Alle Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse mit Blick in die Uferlandschaft der Chemnitz. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind zusätzlich mit Loggien ausgestattet. Die Wohnungsgrößen liegen mit einer 2-, einer 3-, sechs 4-Zimmer Wohnungen und zwei 5-Zimmer Maisonetten im 1. und 2. Dachgeschoss zwischen 56,46 und 159,22 m².

Jede Wohnung verfügt über ausreichend Keller- und Abstellräume, fest eingebaute komplette Kaminanlagen in edlem Design, bei neun Wohnungen in Verbindung mit Hochschränken als Raumteiler konzipiert.

Das Gartengrundstück bietet mit 12 Carports und 5 Freiflächen- Stellplätzen Parkmöglichkeiten für 17 PKW, Grill- und Wäscheplatz sind selbstverständlich.

Ebene	Whg.	Typ	Größe	
EG	01	2 Zi	K/B/Terrasse	56,46 m ²
	02	3 Zi	K/B/G-WC /Abst./Terrasse	94,90 m ²
1. OG	03	4 Zi	K/B/G-WC/Abst./2 Balkone	105,62 m ²
	04	4 Zi	K/B/G-WC/Abst./2 Balkone	107,57 m ²
2. OG	05	4 Zi	K/B/G-WC/Abst./Balkon	106,47 m ²
	06	4 Zi	K/B/G-WC/Abst./Balkon	108,25 m ²
3. OG	07	4 Zi	K/B/G-WC/Abst./Balkon	107,08 m ²
	08	4 Zi	K/B/G-WC/Abst./Balkon	108,98 m ²
DG 1	09	5 Zi	K/2xB/G-WC/Abst./3x Loggia/D-Terr.	156,04 m ²
DG 1+2 Maisonette	10	5 Zi	K/2xB/G-WC/Abst./3x Loggia/D-Terr.	159,22 m ²
gesamt			1.110,59 m ²	

Das attraktiv angelegte Grundstück fügt sich harmonisch in die Uferlandschaft der Chemnitz ein. Die historisch attraktive Jugendstilfassade, eine grundsolide Bauweise, die gewissenhafte Sanierung, Renovierung und Rekonstruktion des

Gebäudes, die Abnahme und Freigabe der Bauleistung durch Sachverständige und die exzellente Lage garantieren dem Anleger eine kontinuierliche Vermietung und eine langfristige Werthaltigkeit und Rendite.



Preisliste Further Straße 35



Whg.	Lage	Beschreibung	Größe (m ²)	Kaufpreis WE	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Carport	Kaufpreis gesamt
01	EG	2 ZKB/Terr.	56,46	118.566		12.900	131.466
02	EG	3 ZKB/Terr.	94,90	199.290		12.900	212.190
03	1. OG	4 ZKB/B	105,62	221.802		12.900	234.702
04	1. OG	4 ZKB/B	107,57	225.897	8.500	12.900	247.297
05	2. OG	4 ZKB/B	106,47	223.587	8.500	12.900	244.897
06	2. OG	4 ZKB/B	108,25	227.325	8.500	12.900	248.725
07	3. OG	4 ZKB/B	107,08	224.868	8.500	12.900	246.268
08	3. OG	4 ZKB/B	108,98	228.858	8.500	12.900	250.258
09	DG1/DG2	5 ZKB/3xLog/D-Terr.	156,04	327.684		25.800 (2 Stk.)	353.484
10	DG1/DG2	5 ZKB/3xLog/D-Terr.	159,22	334.362		25.800 (2 Stk.)	360.162
			1.110,59	2.332.239	42.500	154.800	2.529.539

Whg.	Ant. Grundst. (m ²)	Miteigent. Ant. (X / 10000)	Grund u. Boden* (EUR)	Altbausubstanz* (EUR)	Sanierungsanteil* (EUR)
01*	83,53	508	5.429	23.770	89.367
02*	140,39	855	9.126	39.953	150.211
03*	156,26	951	10.156	44.466	167.179
04*	159,14	969	10.344	45.287	170.266
05*	157,51	959	10.238	44.824	168.525
06*	160,14	975	10.409	45.573	171.342
07*	158,41	964	10.297	45.081	169.490
08*	161,22	981	10.480	45.881	172.498
09*	230,84	1.405	15.005	65.693	246.986
10*	235,55	1.433	15.311	67.032	252.020
		10.000	106.785	467.558	1.757.886

Preisliste für VK-Preise, Miteigentumsanteile, Grund und Boden, Altbausubstanz, Sanierungsanteil und Wohnungsgrößen

Alle Preise in EUR.

Carports/Stellplätze: Auf dem Grundstück werden zwölf Carports und fünf Stellplätze errichtet. Diese werden den Wohnungen entsprechend zugeordnet.

* WE 1 - 10: Die Werte für Sanierungsanteil, Grund und Boden sowie Altbausubstanz addiert ergeben auf- bzw. abgerundet den Kaufpreis der WE ohne Stellplatz bzw. Carport.



Grundstücksplan

Grundstücksplan mit Grundriss für das Erdgeschoss.





Grundriss – Erdgeschoss Wohnung 01

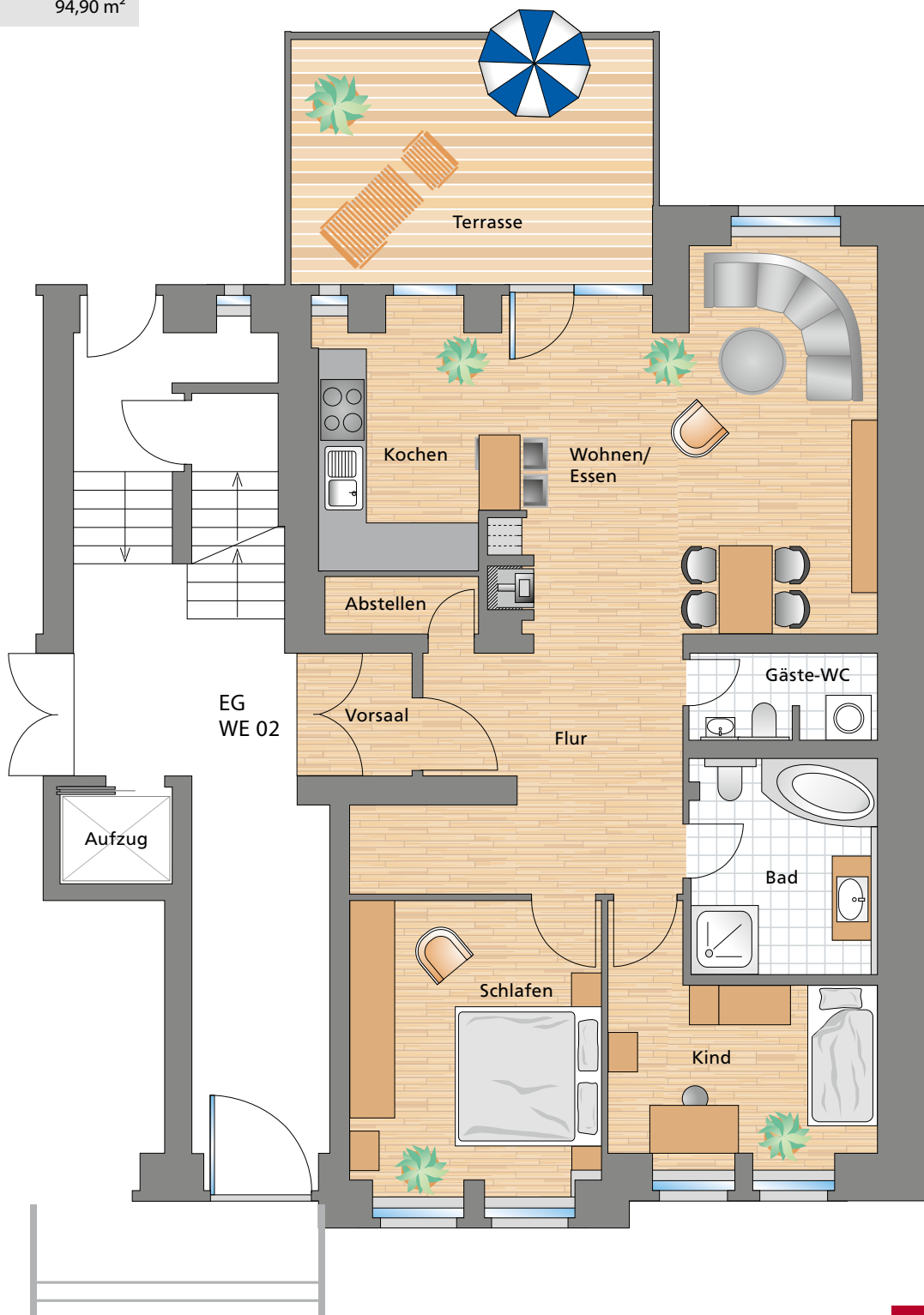
Wohnung 01 – Erdgeschoss		
2 Zi.	Wohnen	21,33 m ²
	Kochen	5,82 m ²
	Schlafen	12,04 m ²
	Bad	4,45 m ²
	Flur	4,72 m ²
	Vorsaal	2,61 m ²
	Terrasse (1/2 + 1/4)	5,49 m ²
gesamt		56,46 m ²





Grundriss – Erdgeschoss Wohnung 02

Wohnung 02 – Erdgeschoss		
3 Zi.	Wohnen/Essen	27,62 m ²
	Kochen	7,81 m ²
	Schlafen	14,02 m ²
	Kind	10,48 m ²
	Gäste-WC	3,12 m ²
	Flur	12,77 m ²
	Vorsaal	2,72 m ²
	Ankleide/Abstellen	1,71 m ²
	Bad	7,88 m ²
	Terrasse (1/2 + 1/4)	6,77 m ²
gesamt		94,90 m ²



Wohnung 03 – 1. Obergeschoss

4 Zi.	Wohnen/Essen	28,65 m ²
	Kochen	8,02 m ²
	Schlafen	13,98 m ²
	Kind 1	10,92 m ²
	Kind 2	10,13 m ²
	Gäste-WC	3,12 m ²
	Flur	12,22 m ²
	Abstellen	1,72 m ²
	Bad	8,04 m ²
	Vorsaal	2,92 m ²
	Balkon 1 (1/2)	5,10 m ²
	Balkon 2 (1/2)	0,80 m ²
gesamt		105,62 m ²

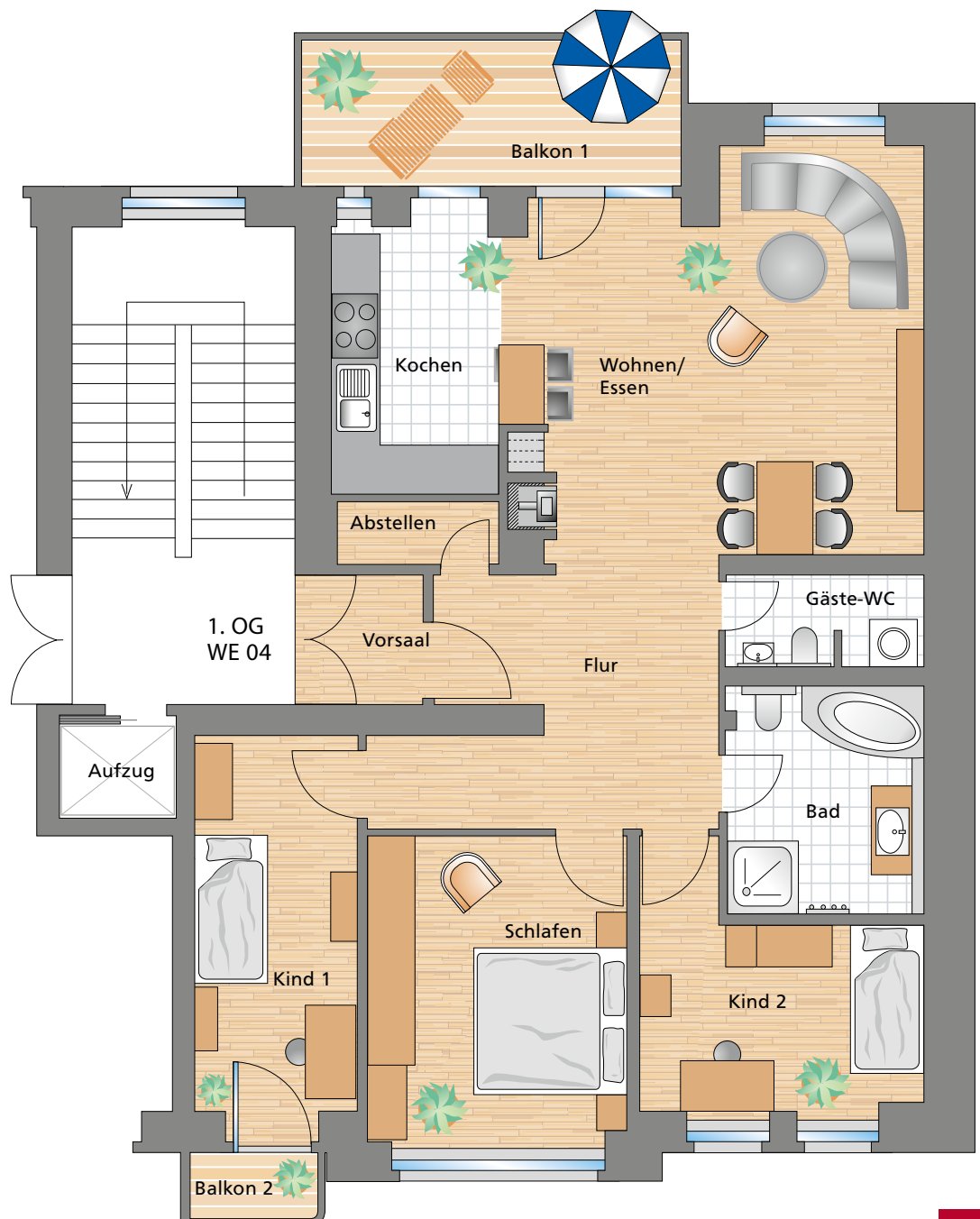
Grundriss – 1. Obergeschoss
Wohnung 03



Wohnung 04 – 1. Obergeschoss

4 Zi.	Wohnen/Essen	28,65 m ²
	Kochen	8,02 m ²
	Schlafen	14,92 m ²
	Bad	8,04 m ²
	Kind 1	10,92 m ²
	Kind 2	11,14 m ²
	Flur	12,22 m ²
	Abstellen	1,72 m ²
	Vorsaal	2,92 m ²
	Gäste-WC	3,12 m ²
	Balkon 1 (1/2)	5,10 m ²
	Balkon 2 (1/2)	0,80 m ²
<hr/>		
	gesamt	107,57 m ²

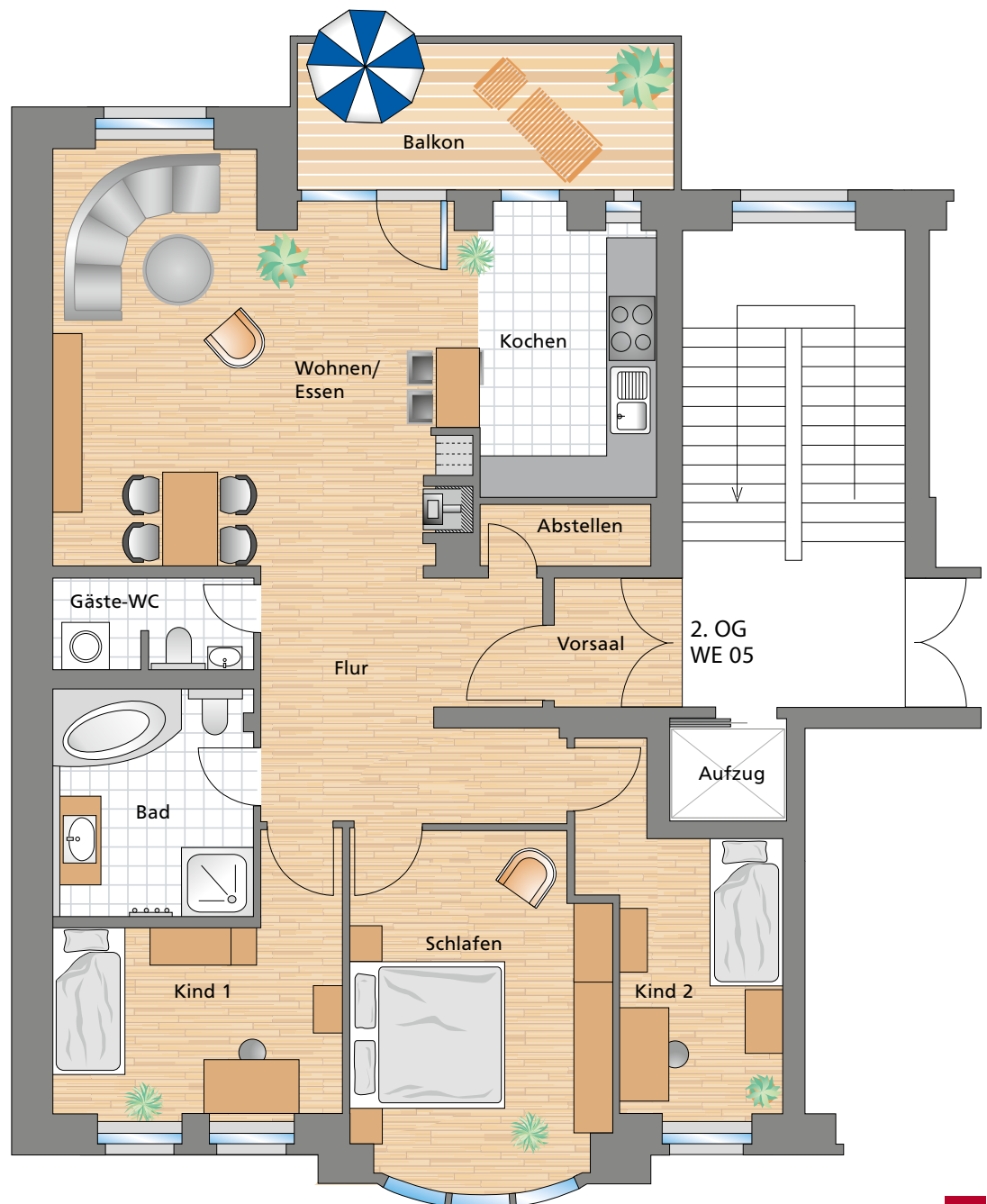
Grundriss – 1. Obergeschoss
Wohnung 04



Wohnung 05 – 2. Obergeschoss

4 Zi.	Wohnen/Essen	28,65 m ²
	Kochen	8,60 m ²
	Schlafen	14,78 m ²
	Kind 1	11,12 m ²
	Kind 2	10,13 m ²
	Bad	8,04 m ²
	Flur	12,11 m ²
	Gäste-WC	3,12 m ²
	Vorsaal	2,98 m ²
	Abstellen	1,84 m ²
	Balkon (1/2)	5,10 m ²
gesamt		106,47 m ²

Grundriss – 2. Obergeschoss
Wohnung 05



Wohnung 06 – 2. Obergeschoss

4 Zi.	Wohnen/Essen	28,65 m ²
	Kochen	8,60 m ²
	Schlafen	15,35 m ²
	Kind 1	11,29 m ²
	Kind 2	11,08 m ²
	Bad	8,04 m ²
	Flur	12,20 m ²
	Gäste-WC	3,12 m ²
	Abstellen	1,84 m ²
	Vorsaal	2,98 m ²
	Balkon (1/2)	5,10 m ²
gesamt		108,25 m ²

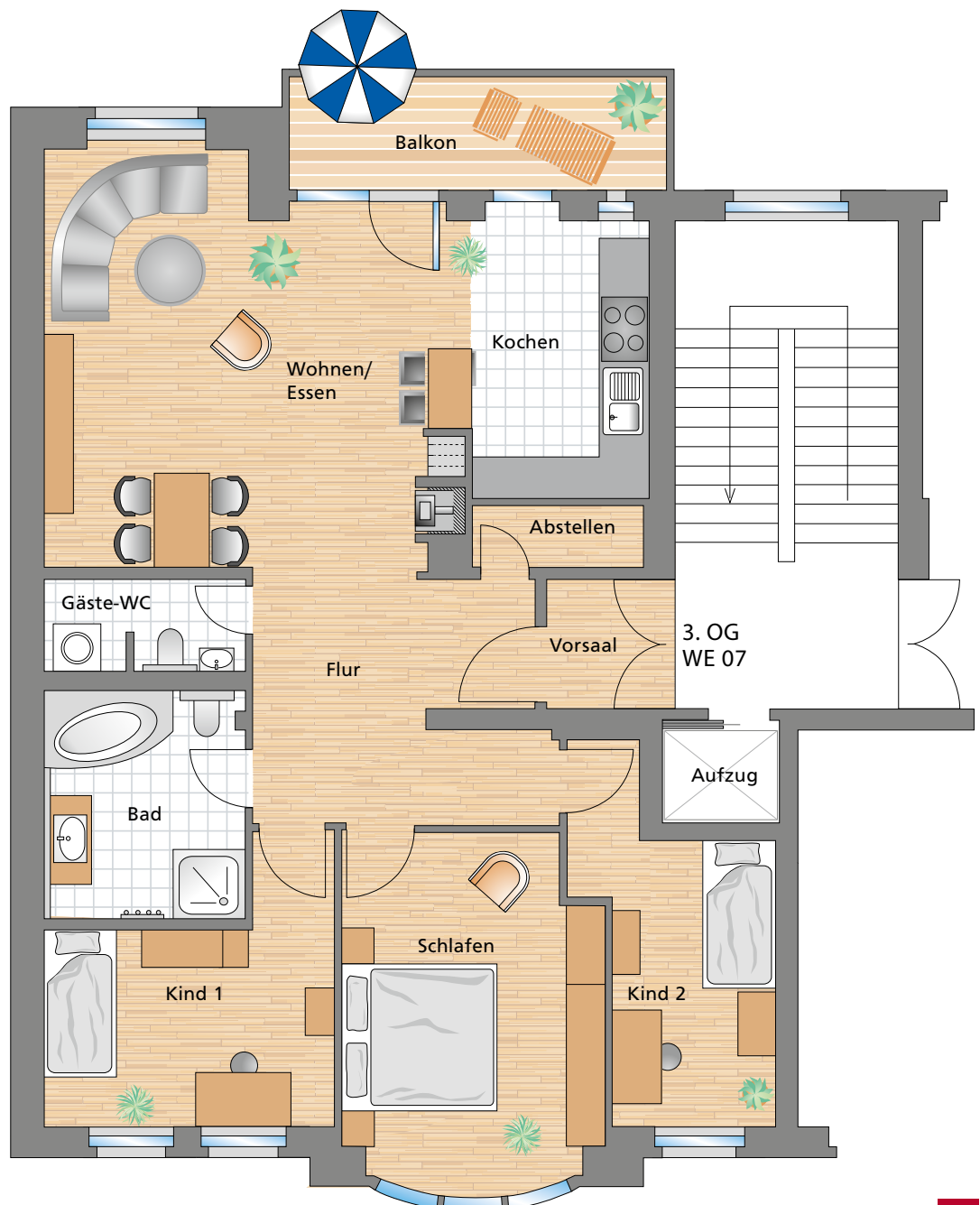
Grundriss – 2. Obergeschoss
Wohnung 06



Wohnung 07 – 3. Obergeschoss

4 Zi.	Wohnen/Essen	29,20 m ²
	Kochen	8,73 m ²
	Schlafen	14,91 m ²
	Kind 1	11,67 m ²
	Kind 2	10,18 m ²
	Bad	8,18 m ²
	Flur	12,11 m ²
	Gäste-WC	3,18 m ²
	Vorsaal	2,98 m ²
	Abstellen	1,84 m ²
	Balkon (1/2)	4,10 m ²
gesamt		107,08 m ²

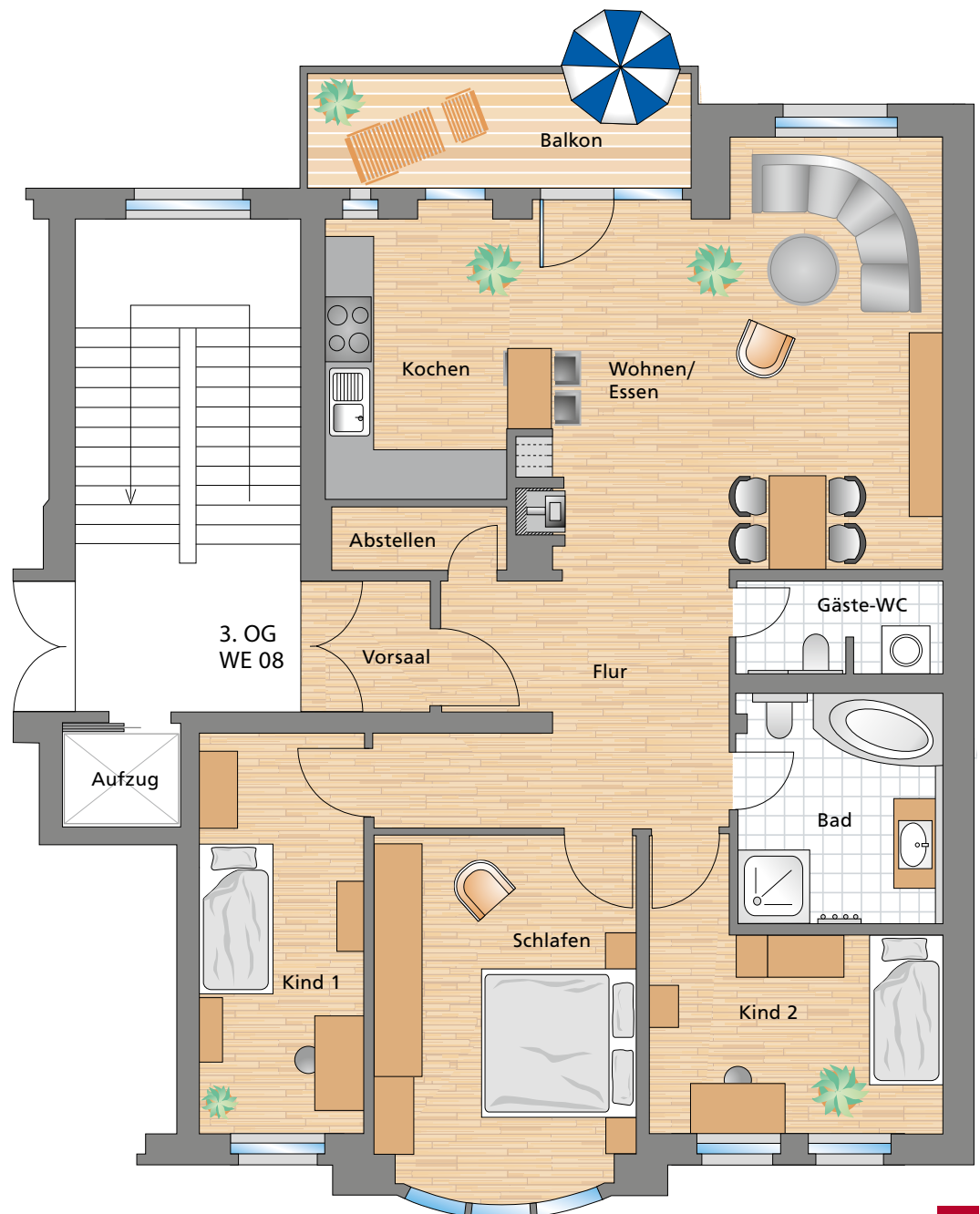
Grundriss – 3. Obergeschoss
Wohnung 07



Wohnung 08 – 3. Obergeschoss

4 Zi.	Wohnen/Essen	29,20 m ²
	Kochen	8,73 m ²
	Schlafen	15,45 m ²
	Kind 1	11,65 m ²
	Kind 2	11,45 m ²
	Bad	8,18 m ²
	Flur	12,20 m ²
	Gäste-WC	3,18 m ²
	Abstellen	1,84 m ²
	Vorsaal	2,98 m ²
	Balkon (1/2)	4,10 m ²
<hr/>		
	gesamt	108,96 m ²

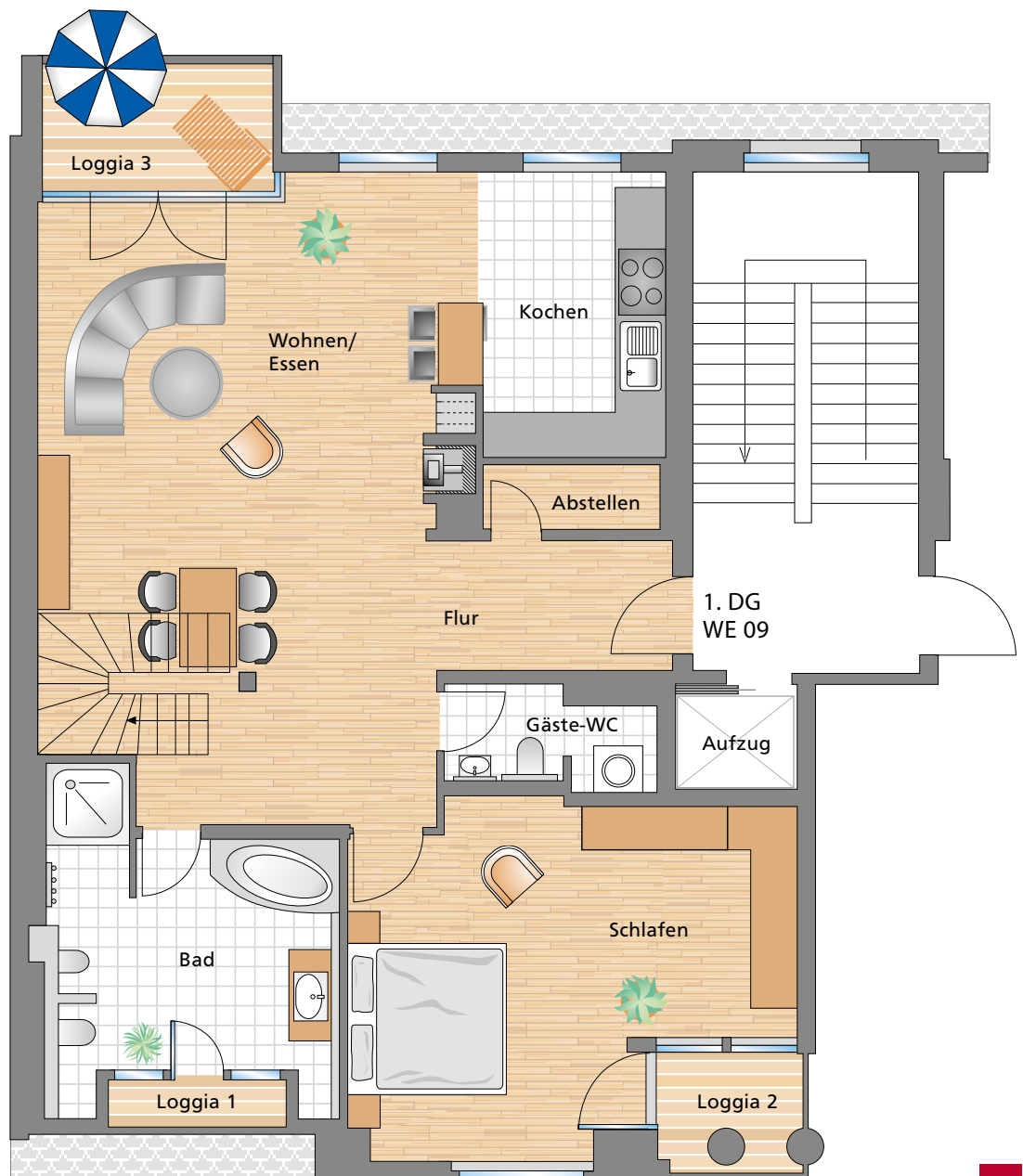
Grundriss – 3. Obergeschoss
Wohnung 08



Wohnung 09 – Dachgeschoss 1

5 Zi. Mais.	Wohnen/Essen	34,53 m ²
	Kochen	8,61 m ²
	Schlafen	22,26 m ²
	Bad	12,54 m ²
	Flur	6,25 m ²
	Vorsaal	5,14 m ²
	Gäste-WC	3,16 m ²
	Abstellen	1,90 m ²
	Loggia 1 (1/2)	0,70 m ²
	Loggia 2 (1/2)	1,33 m ²
	Loggia 3 (1/2)	2,67 m ²
<hr/>		
	Dachgeschoss 1	99,09 m ²

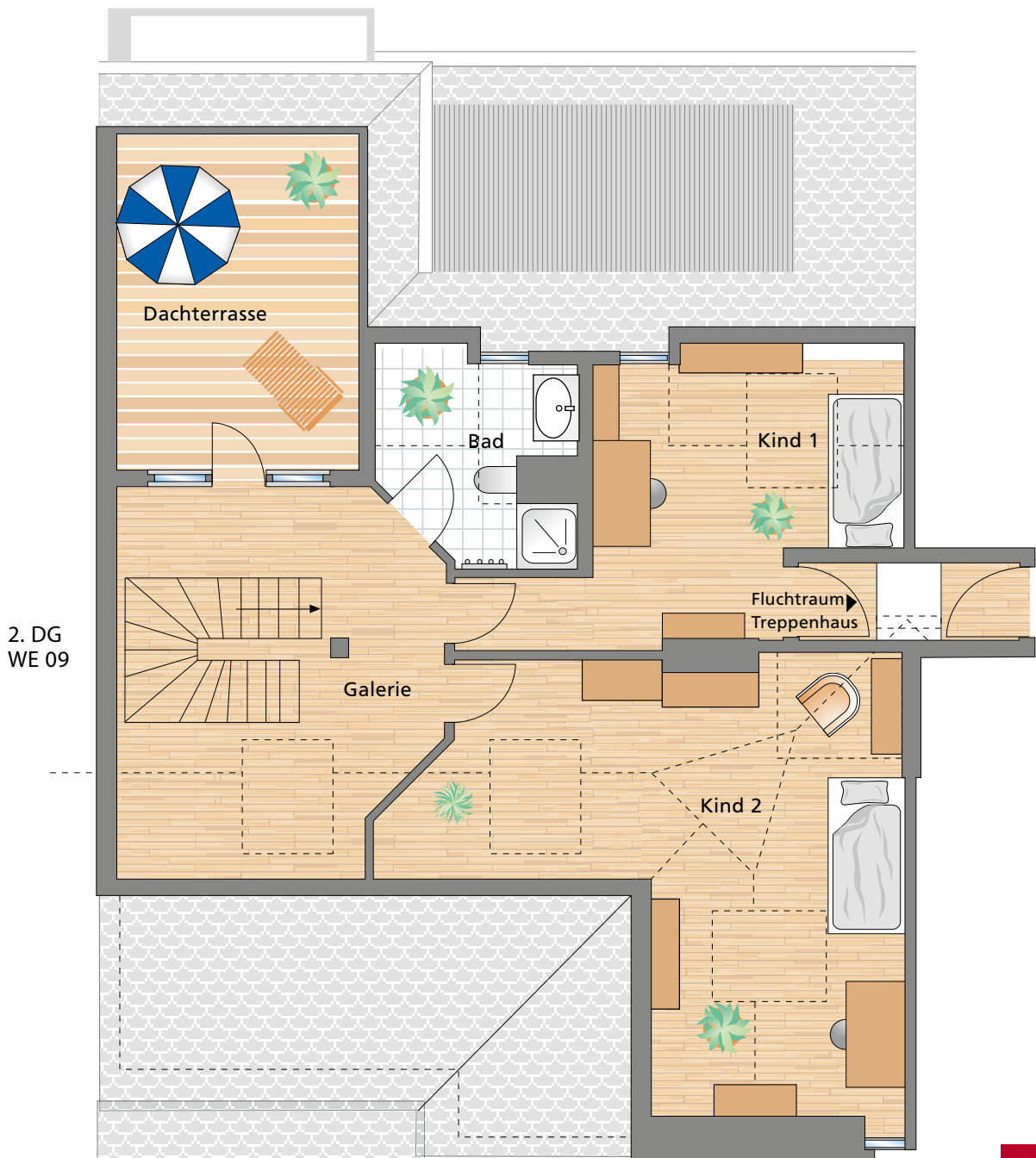
Grundriss – Dachgeschoss 1
Wohnung 09





Grundriss – Dachgeschoss 2 Wohnung 09

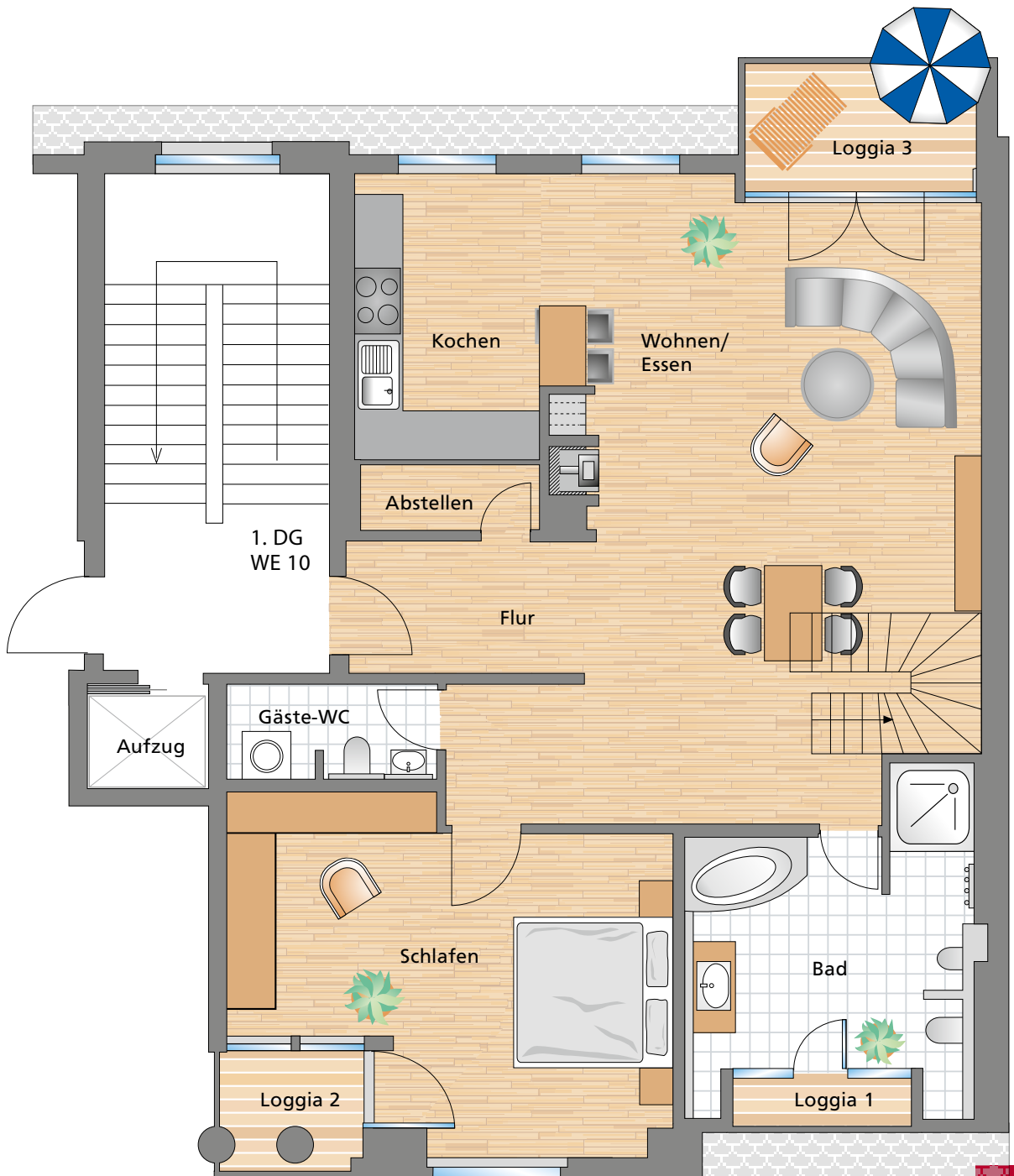
Wohnung 09 – Dachgeschoss 2		
5 Zi. Mais.	Kind 1	12,47 m ²
	Kind 2	21,65 m ²
	Bad	5,15 m ²
	Galerie	14,38 m ²
	Dachterrasse 1/4	3,30 m ²
<hr/>		
	Dachgeschoss 2	56,95 m ²
	Dachgeschoss 1	99,09 m ²
<hr/>		
	gesamt	156,04 m ²



Wohnung 10 – Dachgeschoss 1

5 Zi. Mais.	Wohnen/Essen	34,38 m ²
	Kochen	8,82 m ²
	Schlafen	21,88 m ²
	Bad	12,43 m ²
	Flur	9,32 m ²
	Vorsaal	5,19 m ²
	Gäste-WC	3,22 m ²
	Abstellen	1,87 m ²
	Loggia 1 (1/2)	0,70 m ²
	Loggia 2 (1/2)	1,33 m ²
	Loggia 3 (1/2)	2,67 m ²
Dachgeschoss 1		101,81 m ²

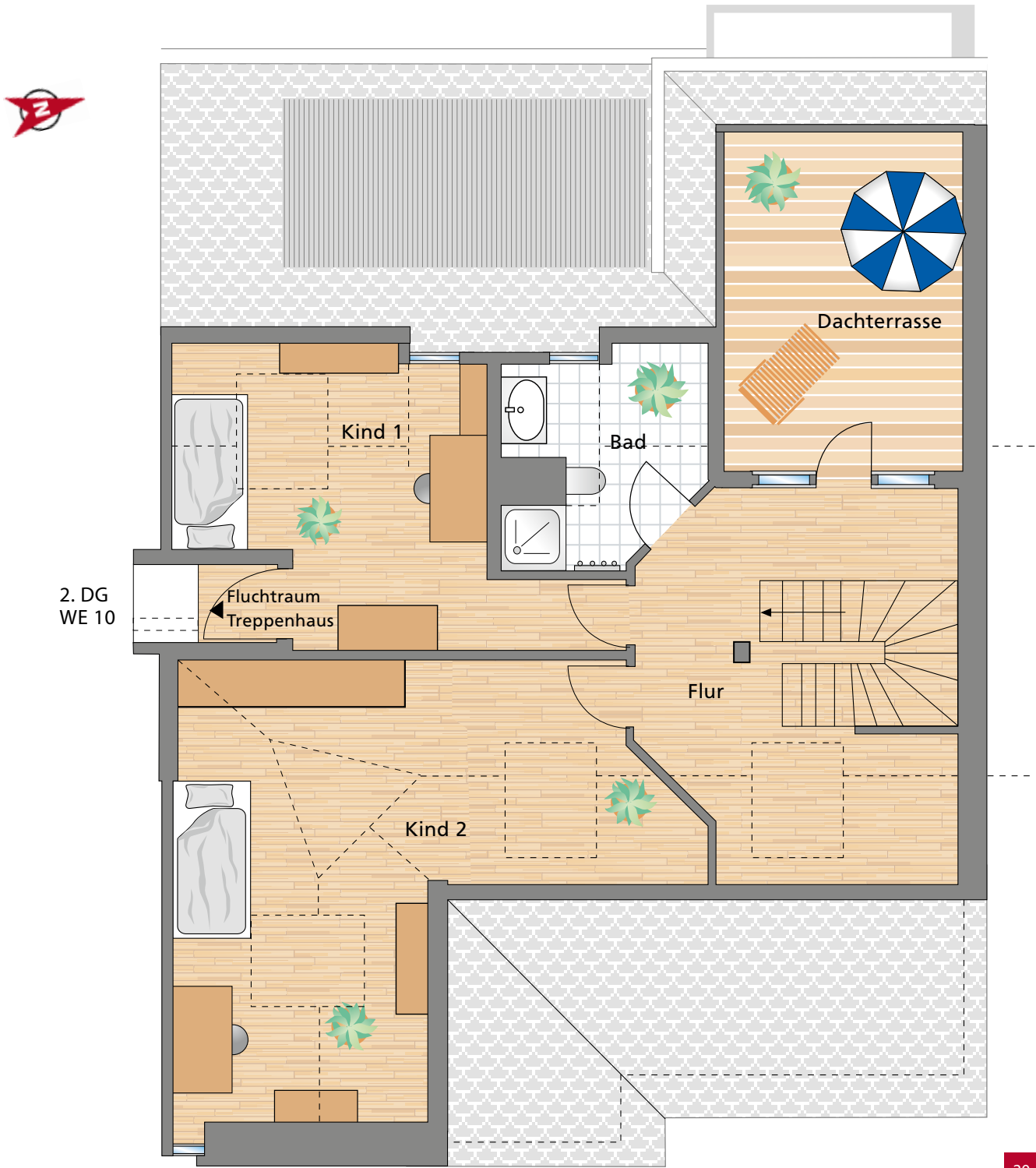
Grundriss – Dachgeschoss 1
Wohnung 10





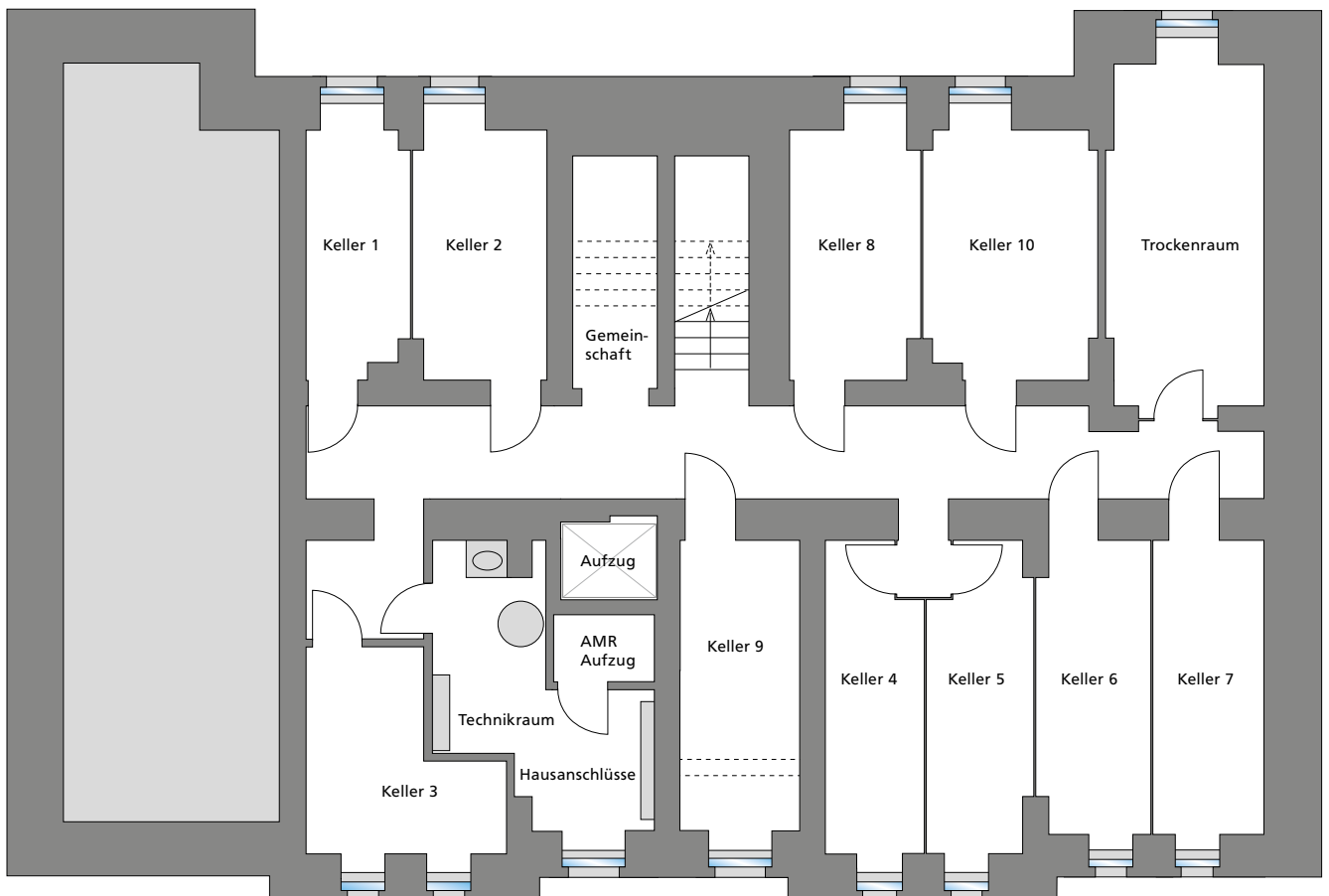
Grundriss – Dachgeschoss 2 Wohnung 10

Wohnung 10 – Dachgeschoss 2		
5 Zi. Mais.	Kind 1	12,70 m ²
	Kind 2	21,84 m ²
	Bad	5,17 m ²
	Galerie	14,40 m ²
	Dachterrasse 1/4	3,30 m ²
Dachgeschoss 2		57,41 m ²
Dachgeschoss 1		101,81 m ²
gesamt		159,22 m ²



Kellergeschoss – Flächen

Keller WE 1	6,67 m ²
Keller WE 2	8,82 m ²
Keller WE 3	8,20 m ²
Keller WE 4	7,45 m ²
Keller WE 5	8,10 m ²
Keller WE 6	9,02 m ²
Keller WE 7	8,95 m ²
Keller WE 8	8,43 m ²
Keller WE 9	9,38 m ²
Keller WE 10	11,22 m ²
Technikraum	10,30 m ²
AMR Aufzug	1,75 m ²
Trockenraum	13,64 m ²





1. Abbrucharbeiten

- Abbruch von tragenden und nichttragenden Mauerwerkswänden in allen Geschossen einschließlich Dachgeschoss nach Planungsvorgabe.
- Abbruch von Schornsteinanlagen.
- Abriss aller vorhandenen Bodenbeläge (PVC, u.ä.)
- Abschlagen der vorhandenen Fliesenspiegel sowie des Innen- und Außenputzes, wo notwendig und von der Denkmalbehörde genehmigt.

- Abbruch Dacheindeckung inkl. Schalung, Dachluken usw.
- Durchbrüche in tragenden Innen- und Außenwänden für Balkon- bzw. Wohnungseingangstüren.
- Abbruch aller Öfen und Herde, sowie der Gas- und Elektroinstallation.
- Abbruch der alten Innentüren und Fenster, Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden.
- Bei allen Abbrüchen ist mit besonderer Umsicht zu arbeiten, um erhaltenswerte Bauteile nicht zu beschädigen. Außerdem sind Sicherungsarbeiten mit einzuplanen.
- Beräumung des Grundstücks.

2. Erdarbeiten

- Freilegen der Kelleraußenwände, d.h. Ausschachten des Arbeitsraumes im Bereich der vorhandenen Baubsubstanz. Der Erdaushub ist, soweit er für den Wiedereinbau nicht benötigt wird, abzutransportieren.
- Verfüllen des Arbeitsraumes mit verdichtbarem Material.
- Abtragen der Hofbefestigung einschließlich Stützmauern, soweit erforderlich. Verfüllung der alten Grube.

3. Kanalarbeiten

- PVC-Rohrleitungen gemäß Entwässerungsplanung innerhalb und außerhalb des Hausgrundrisses einschließlich Kanalanschluss an den Revisionsschacht.
- Anschluss für Regenrohrleitungen.
- Bodeneinlauf mit Geruchsverschluss im Heizungsraum sofern erforderlich.
- Drainage mit Kontrollschächten.

4. Isolierarbeiten

- Sandstrahlen des Keller-Innenmauerwerks.
- notwendige Vertikalisolierung der Außenwände unter der Berücksichtigung von etwa 0,50 m Sockelhöhe mit einer 2-Komponenten-Beschichtung, ggf. ist zur Flächenbegradigung vorab ein Zementputz aufzubringen. Alternativ mit einer alumierten Schweißbahn. Aufbringen einer dreilagigen Noppenbahn mit Abschlussprofil.
- Isolierung (Wärmedämmung) zwischen den Sparren aus Rockwool-Dämmkeilen gem. den gültigen Wärmeschutzanforderungen und dem Wärmeschutznachweis des Statikers und einer ganzflächig angebrachten Dampfbremse in den Wohnbereichen. Zwischen Dämmung und Sparren ist ein Luftzwischenraum von mind. 4 cm einzuhalten, diffusionsoffene Unterspannbahn, alternativ Voll-Sparrendämmung.
- Dämmung der Decke über Dachgeschoss I in den notwendigen Bereichen und Dämmung im Dachgeschoss II gem. Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis des Statikers.
- Horizontalisolierung in den notwendigen Bereichen der Mauerwerks-wände, Innen- und Außenwände (Kellermauerwerk) mindestens ca. 10 cm über Fertigfußboden im Injektionsverfahren.

5. Maler- und Tapezierarbeiten

- Tapeten bzw. Binderfarben der Decken- und Wandflächen werden entfernt und entsorgt.
- Spachtelung und Ausgleich der Bestandswände in den notwendigen Bereichen, sofern kein Neuputz.
- Wände und Decken des gesamten Objektes werden mit lösemittelfreiem Tiefgrund grundiert, glatt gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe satt deckend gestrichen.
- Wände und Decken des Treppenhauses und die Untersichten der Treppenläufe werden mind. zweimal gespachtelt und mit Dispersionsfarbe, Farbton gem. Auflage der Denkmalschutzbehörde, satt deckend gestrichen. Die Sockelfläche wird scheuerbeständig abgesetzt (ca. 1 m Höhe).

- Schmuckband in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.
- Die Untersichten der Stahlträger werden gereinigt, platzende Farbschichten abgekratzt. Die Grundierung und Lackierung erfolgt mit Kunstharz-Lackfarbe.
- Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen und mit Kunstharzlackfarbe grundiert und lackiert.

6. Maurerarbeiten

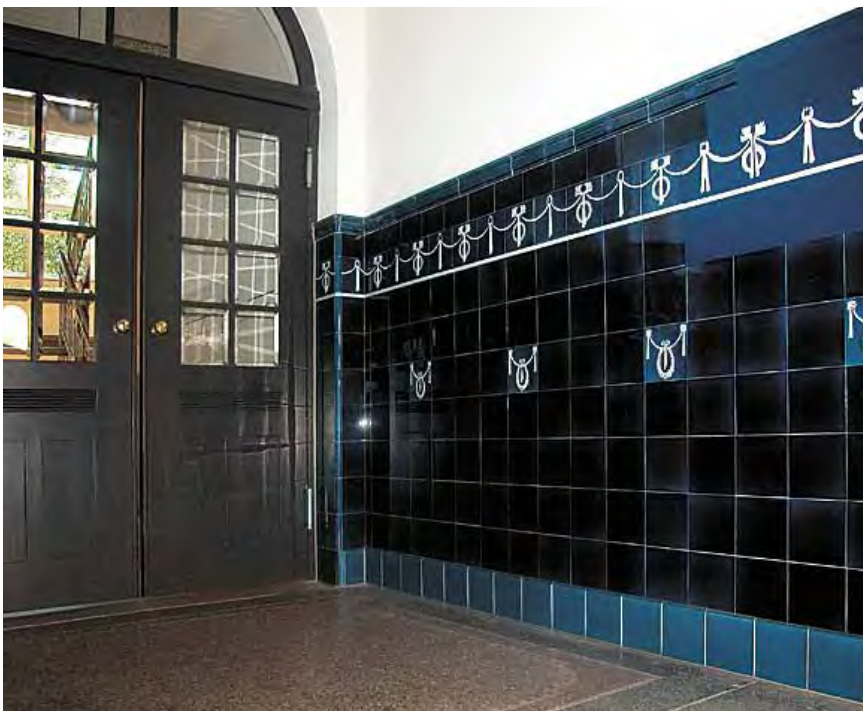
- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk, Porotonstein bzw. Kalkzementstein ausgeführt. Gleiches gilt für Aufmauerungen im Dachgeschoss.
- Abfangung bzw. Einzug von Trägern in Profilstahl St 37 gem. Statik.



- Zumauern nicht mehr benötigter Tür- und Fensteröffnungen.
- Anpassen von Türstürzen für neu einzubauende Wohnungseingangstüren, Balkontüren und Innentüren.
- Herstellen einer B 25 Fundamentplatte bzw. von Streifenfundamenten gem. Statik für die Balkonanlagen.
- Verschließen von Wand und Deckendurchbrüchen gem. Brandschutzrichtlinie.
- Vergießen des Fußbodens im Erdgeschoß wo notwendig mit Beton und Herstellen eines waagerechten tragfähigen Untergrundes.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik in den Geschossen.

7. Zimmererarbeiten

- Abbruch der sanierungsbedürftigen Bereiche des Dachstuhles, ggf. des gesamten Dachstuhls nach Holzschutzgutachten und Anforderung an statische Erfordernisse.
- Dachform und Konstruktion für notwendige Erneuerungen oder neuen Dachstuhl und neue Gauben auf der Hofseite entsprechend Auflagen des Denkmalschutzes und statischer Erfordernisse. Auflattung der Sparren zur Erreichung der notwendigen Dämmungstiefe im Dachgeschoss im Falle einer Teilsanierung.



- Bau- und Leimholz Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800.
- Anschuenen von Balkenköpfen gemäß Holzschutzgutachten.
- Auswechseln von Deckenbalken gemäß Holzschutzgutachten.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gemäß Statik.

8. Spenglerarbeiten

- Abriss der alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter usw.
- Regenfallrohre, Regenrinnen, Kehlen und Einlaufbleche in Zinkblech.
- Wandanschlüsse, Dacheinfassungen, Simsabdeckungen und Mauerabdeckungen in Zinkblech.
- Standrohre in Gussrohr oder gleichwertig mit Reinigungsöffnung.
- Dachdurchführungen und Dachanschlüsse in Gaubenbereichen aus Zinkblech.
- Fensterbleche Straßen- und Hofassade aus Zinkblech.

9. Dachdeckungsarbeiten

- Eindeckung der gesamten Dachfläche inkl. der Gauben in Eternit-schiefer bzw. nach Auflage der Denkmalschutzbehörde.
- Verlegung der Unterspannbahn im gesamten Dachflächen-Wohnbereich (Tyvek), diffusionsoffen.
- Ausbildung der gesamten Dachan- bzw. Abschlüsse, z.B. First, Kehlen, Gauben usw. nach Anforderung der Denkmalbehörde.
- Dachausstiegsfenster für Kamin- feger, Lauftritte in Zink.
- Dachflächenfenster entsprechend Planungsvorgabe auf der Straße- seite und Hofseite.



10. Heizungsinstallation

- Die Heizungsanlage wird zentral im Keller installiert. Es erfolgt der Einbau einer Gasbrennwert-Warmwasserpumpenheizung, Fabrikat Viessmann Vitodens oder vergleichbares Herstellerfabrikat gemäß Wärmebedarfsberechnung mit separatem Warmwasserspeicher für die Warmwasseraufbereitung.
- Sanierung des vorhandenen Schornsteines mittels Einsatzrohr nach Angaben des Kesselherstellers.
- Regelung der Heizungsanlage über einen witterungsgeführten Heizungsregler.
- Ein Regelkreis für statische Heizflächen, ein Pumpenkreis für die Warmwasseraufbereitung.
- Einbau einer Fußbodenheizung mit Heizungsverteiler in den Wohnungen, Raumthermostat-Fühlerelemente in den einzelnen Räumen.

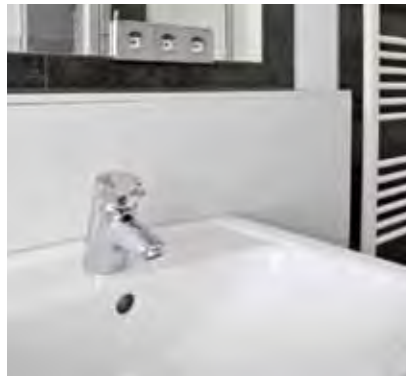
- Zusätzlich ein Handtuchheizkörper in den Bädern.
- Messung des Wärmeverbrauches in den Wohnungen über Wärmemengenzähler. Die Wärmemengenzähler werden gemietet.
- Rohrleitungen in Kupfer bzw. Kunststoff nach DIN, Rohrführung im 2-Rohr-System.
- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoss mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau, in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- Einführung der neuen Gasleitung ins Gebäude.

11. Sanitärinstallation

- Demontage und Entsorgung der alten Be- und Entwässerungsanlage sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände.



- Abwasserleitungen aus schalldämmtem Friaphon-Rohr oder Gleichwertiges, ummantelt, wo erforderlich rückstaugesichert inkl. Einbindung bzw. Anschluss an die Kanalrohre.
- Abwasserleitungen in den Wohnungen und Heizraum in HT-Rotstrich.
- Bewässerung: Einführung der neuen Kaltwasserleitung ins Gebäude.
- Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen im Keller, Objekt-Verteilungs- und Steigleitungen aus Copatin-Rohr (Kupfer innen verzinkt) oder gleich-



wertig, Anschlussleitungen in den Wohnungen in PE-Xc Rohr Viega Sanfix oder Gleichwertiges.

- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoss mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau, in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- UP-Kalt- und Warmwasserzähler mit Unterputzabsperventil bzw. Aufputzzähler für Küchenanschluss. Die Zähler werden gemietet.
- Rückspülfilter mit Druckminderer, Sicherheitsgruppe, Membranausdehnungsgefäß für Warmwasserspeicher, Absperrventile und Zirkulationspumpe gesteuert und Zeitschaltung.
- Innen liegende Bäder und WC's erhalten eine Be- und Entlüftungsanlage nach DIN, Zwangsentlüftung

über UP-Lüfter mit Nachlaufrelais, Rohrleitung über Dach.

- Waschmaschinenanschluss entsprechend der Stellfläche; wird nach baulichen Gegebenheiten gem. Planung bei den Wohnungen 2 bis 10 in den Gäste WC's eingerichtet.
- Sanitärausstattung: Sanitärobjekte in der Standardfarbe weiß, Armaturen und Accessoires verchromt.
- Jede Wohnung erhält eine eingebaute Acrylbadewanne Vigour (Kaldewei) oder gleichwertiges Fabrikat mit wärmegeädämmtem Wannenträger, Ab-/Überlaufgarnitur, Einhand-AP-Badebatterie Logo-Mix (Kludi) und Wannenset Clivia-Top mit Handbrause, Brause-schlauch und Halter, oder gleichwertige Fabrikate.
- Gem. Planungsvorgabe erhalten die Wohnungen 2 bis 10 eine Acrylbadewanne Vigour Derby, Typ: Twin- Wanne, mit Schürze, die Wohnung 1 eine Körperform - Wanne 160 Acryl, ebenfalls Vigour Derby.
- Die Wohnungen 2 bis 10 erhalten zusätzlich nach Planungsvorgabe Acryl- Duschwannen von 100x100 cm bis 80x80 cm von Vigour, Serie Cosima, ultraflach 3 cm, oder gleichwertiges Fabrikat mit Ablaufgarnitur, Einhand- AP-Badebatterie Logo-Mix (Kludi), Brausegarnitur Clivia-Top mit Stange, Handbrause, Schlauch und Duschatrennung, Profil silber Echtglas hell, oder gleichwertige Fabrikate.
- Wand-Tiefspül- WC's Vigour, Serie Derby Style, mit Wand-WC-Montagesystem (Schwab), WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnier, Abdeckplatte Gala Weiß, Papierhalter und Bürsten-

garnitur wandhängend verchromt oder gleichwertige Fabrikate.

- Die Wohnungen 9 und 10 erhalten zusätzlich ein Wand- Bidet, Vigour, Serie Derby Style oder gleichwertiges Fabrikat.
- Die Wohnungen erhalten Aufsatzwaschtische auf Waschtisch-Unterschrank bzw. Waschtischplatte von Vigour, Serie „akua“, Unterschränke oder Platten bis 100 cm, Waschtische min. 60 cm, Waschtisch-Röhrensiphon, Einhand-Waschtischbatterie Logo-Mix (Kludi) oder gleichwertiges Fabrikat,

Eckventile, Kristallspiegel auf die gesamte Waschtisch- Vorwandbreite gefertigt mit Fliesenrahmen, rechteckig mit verdeckter Befestigung, fliesenbündig in Wand eingelassen.

- Küchenanschluss: Abwasser-, Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Eckventil und Kombi-Eckventil für Spülen- und Geschirrspüleranschluss.
- Einbau von Brandschutz-Deckenschotts gemäß den Brandschutzvorgaben.
- Ausstattung der Gäste WC's mit Vigour Derby Style Keramik



für WC's und Waschbecken, Waschtischbreite bis 45 cm.

12. Elektroinstallation

- Demontage und Entsorgung aller Elektroinstallationsleitungen und Anlagen im Haus.
- Neuinstallation der Zähleranlage ab Hausanschlusskasten. Die Verteilung der Leitungen in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz bzw. in Ständerwänden, im Keller als Feuchtraumkabel auf Putz.
- Bei Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die Allgemeinen Blitzschutzbestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.
- Die Ausstattung der einzelnen Objekte soll dem Programm der Firma Jung ST 550 bzw. Elzo und dem derzeit geforderten Standard entsprechen, die Anzahl der Schalter und Steckdosen ist angelehnt an die gültige DIN, Ausstattungsgrad I, in Abhängigkeit von der Raumgröße, d.h.:
 1. Zählerverteilung für Objekt.
 2. Unterverteilung für jede Wohnung.
 3. Herdstromkreis und je nach Größe der Wohnungen zusätzliche Stromkreise.





4. Fi-Schutzschalte,
Potentialausgleich.

5. Anschluss an Kabelfernsehen, in jedem Wohn- bzw. Schlafräum ein Anschluss mit genormter Anschlussdose.

6. Telefonanschluss, in jedem Wohn- bzw. Schlafräum ein Anschluss mit genormter Anschlussdose.

7. Anschlussleitung für Heizung.

8. Allgemeine Stromanlage für Treppenhaus, Kellergang und Außenbeleuchtung.

9. Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner und beleuchteter Klingelanlage, eingebaute Kamera für Video-Überwachung.

- Die Bäder werden mit einem LCD-Digitalfernseher, ultraflach, mit 22 Zoll Bildschirm ausgestattet, Befestigung auf Konsolen, wandhängend.

- Das neue zweiflügelige Hofeinfahrtstor erhält einen Motorantrieb mit Funkfernbedienung, zwei Sender für jede Wohnung.

- Einbau von vernetzten Brandschutzmeldern (Funk) im Treppenhaus und einmal in jeder Wohnung.

- Bäder und Flure der Wohnungen werden mit Halogen-Deckeneinbaustrahlern ausgestattet.

- Die Wohnungskeller werden mit Licht und Steckdose auf die einzelnen Wohnungszähler geschaltet. Im Treppenhaus werden Wand- bzw. Deckenleuchten Fabrikat Sische, Nickel/matt montiert. Auf den Balkonen erfolgt die Montage der Leuchte Eko-Grill von Prisma in weiß. Außenleuchten am Haus Eingangsbereich und Hofausgang Mattglas/Edelstahl, Typ MM84002.

- Einsatz von Pollerleuchten für die Carport- und Stellplatzflächen.

- Briefkastenanlage von Renz od. gleichwertigem Hersteller als freistehende Anlage vor dem Hauseingang.

13. Putz- und Fassadenarbeiten

- Überspachteln der Innenwände und Verschließen von Schlitzen in nicht neu geputzten Bereichen.

- Abschlagen von losen Putzteilen und Ergänzen des Unterputzes.

- Sanierputz in notwendigen Bereichen des Hauses.

- Auf neu zu erstellende tragende Wände bzw. neu zu verputzende Bestandswände Gipsfertigputz bzw. Kalk-Zementputz.

- Außenputz: Die Straßenfassade wird unter denkmalgeschützenden Aspekten gereinigt und restauriert. Putzausbesserungen und neue Außenputzflächen in mineralischer Ausführung. Der Putz der Hoffassade wird vollständig

erneuert, zweilagig in mineralischer Ausführung.

- Gesimsausplatzungen der Straßenfassade und Ausplatzungen bei Zier- und Dekorelementen werden mit Reprofil-Spachtel nachgearbeitet.

- Überarbeitung und Farbgebung bestehender Reliefs, Zier-, Dekor-, und Natursteinelemente erfolgen nach Altbestand bzw. in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.



14. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Klebverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Trockenfußboden bzw. Anhydritestrich mit einem frost- und wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel, im Bereich der Türen sind Messing- bzw. Edelstahlschienen als Abschluss einzubauen.

- Dauerelastische Fugen im Innenbereich in verschiedenen Farben, passend zu Fliesen und Fugen wie folgt: Anschlüsse an Fenster, Boden-/Wandfliesen, Ecken der Wände und Sanitäröbekte, Eckschutzschienen an Vorwandelementen, Revisionsöffnungen bzw. Silikonfugen mit herausnehmbaren Fliesen.

- Isolierung im Bereich der Bäder bzw. Duschwanne sowie der Duschwände mit Flüssigfolie z. B. Superflex -1 der Fa. Deitermann.
- Keramische Wandfliesen bei den Bädern gem. Planungsvorgabe objektmäßig in unterschiedlichen Höhen, Duschen, Flächen hinter Handtuchheizkörpern, Wandeffekte und Schächte entsprechend abgesetzt, Fliesen- Fachhandelspreis bis 45 E/m² inkl. MwSt. Teilflächen in den Bädern werden gem. Planungsvorgabe nur gespachtelt, mit Malervlies belegt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Gäste WC's werden umlaufend bis zu einer Höhe von 1,40 m gefliest, Fliesen- Fachhandelspreis bis 35 E/m² inkl. MwSt.
- Keramische Bodenfliesen im Bad/WC und Küche (sofern gem. Planung in



den Küchen keramische Bodenbeläge vorgesehen), Fliesen- Fachhandelspreis bis 50 E/m² inkl. MwSt.

- Fliesenspiegel in Küchen gem. Planungsvorgabe, Fliesen-Fachhandelspreis bis 35 E/m² inkl. MwSt.

15. Schreinerarbeiten

- Rekonstruktion der Haustür, Restauration des Hofeinfahrtstores und der Hoftüre gemäß Auflagen der Denkmalschutzbehörde, ggf. originalgetreue Rekonstruktion.
- Demontage aller Innentüren sowie Boden- und Kellertüren.
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterinnenbänke und Treppenhausfenster.
- Fenster aus Holz, wärmedämmend, isolierverglast, Schallschutzklasse 2, dgl. Balkontüren, Ausführung nach Planungsvorgabe und Wärmeschutz-nachweis des Statikers, ein- oder zweiflügelig als Drehkipp-/Drehflügel mit Einhand- Drehkippbeschlag und ggf. einem Oberlicht, Ausführung der Straßenansicht nach Bestand

bzw. Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.

- Ausführung der Fenster nach Empfehlung der RAL-Gütegemeinschaft Fenster in Frankfurt bzw. Rosenheimer Richtlinien.
- Neue Wohnungseingangstüren einflügelig, WIRUS Optima 44 E oder gleichwertig; Furnier farbig lasiert oder Kunststoff, Klimaklasse 3, Profilzylinder und Sicherheitsknopfgarnitur Edelstahl der Firma Hoppe oder vergleichbares Fabrikat, Ausführung dem Sicherheits-, Schall- und Wärmeschutz entsprechend.
- Wohnungsinnentüren mit Designelementen, Fabrikat Wirus, Moralt oder gleichwertig, bestehend aus Türblatt, -futter und -bekleidung als Röhrenspanstegtür (Schallschutzwert Bauteil: min. 28 dB), Holzfurnier weiß oder weiß Schleiflack inkl. Zimmer- Drückergarnitur in Edelstahl mit Buntbartschloss.
- Innen liegende Bäder und WC's erhalten an der Unterseite der Türen ein Lüftungsgitter.
- Glasausschnitte in den Wohnzimmer-türen, sofern vorhanden.
- Einbau einer elektrischen Türöffnungs- und Wechselsprechanlage.
- Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Zentralschließanlage.
- Fensterbänke aus Granit in 3 cm Stärke, geschliffen, mit dauerelastischer Fuge.
- Einbau eines RWA - Fensters mit Motor und Steuerung.

16. Schlosserarbeiten

- T 30 Türen für Technikraum, Aufzug-Maschinenraum und Kellereingang



und für den zweiten Rettungsweg in das Treppenhaus der Wohnungen 9 und 10.

- Handläufe zum Kellerabgang in lackierter Ausführung.
- Balkone auf der Rückseite des Hauses werden als Stahlbetonplatte aus wasserundurchlässigem Beton mit Aufkantung und Innenentwässerung hergestellt, die Auflagerung erfolgt über rückverankerte Stahlbetonkonsolen in Verbindung mit feuerverzinkter Stahlstützkonstruktion oder nur über feuerverzinkte Stahlstützkonstruktion gem. Statik. Notwendige Geländer in feuerverzinkter Ausführung, Stabgeländer oder Füllungen in Lochblech, ggf. Aluminium.
- Trennwände und Türen im Keller: Kellertrennwandsystem der Firma Käuferle oder Gleichwertiges.
- Einbau einer Fluchttreppe in Stahlausführung, wandhängend, für den zweiten Rettungsweg in das Treppenhaus der Wohnungen 9 und 10.
- Notwendige Geländer- Ergänzungen auf dem Podest des Dachgeschosses im Bereich des Treppenhauses.
- Terrassengeländer der Dachterrassen in feuerverzinkter Ausführung,
- Geländerfüllungen in Lochblech, ggf. Aluminium.

17. Trockenbau

- Sparren in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,5 mm auf Lattung und Konterlattung (Ausführung F 30 bis F 90 in den gem. Brandschutzverordnung vorgegebenen Bereichen), in den Nassräumen feuchtraumgeeignet.
- Zwischenwände, Doppelständerwände mit Dämmstoffeinlage, doppelt beplankt.



- Dämmung der Decke über Dachgeschoss. Dämmung der abgehängten Decken in den Räumen.
- Dämmung des Trepfels im Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Stärke des Außenmauerwerks.
- Verkleidung von Installationschächten und Abhängen von Decken.

18. Estricharbeiten

- Die vorhandenen Holzbalkendecken werden erhalten. In den



Wohngeschossen wird raumseitig Trittschalldämmung und Anhydritestrich auf PE-Folie aufgebracht. Im Kellergeschoss erfolgt der Einbau eines Zementestrichs auf Trennlage.

19. Fußbodenbeläge

- In allen Räumen ausschließlich Bad/WC, bei Mieterbedarf und Eigentümerabstimmung auch in offenen Küchenbereichen, wird

Laminat der Firma Joka verlegt, Serie Skyline, Materialstärke 9 mm incl. Trittschall, Farbton gem. Musterung incl. passender Sockelleiste und den notwendigen Übergangsschienen. Auf Wunsch erfolgt gegen Aufpreis die Verlegung von Massivparkett der Firma Joka, geschliffen und geölt, Farbton und Typ gem. Musterung, mit passender Sockelleiste.

20. Außenanlagen und Sonstiges

- Anpflanzung, Begrünung, Wäscheplatz, Grillplatz und Müllplatz werden gem. Freiflächenplan und Planungsvorgabe realisiert. Es erfolgt keine Grundstücksabgrenzung im Hof- und Gartenbereich mit Zäunen, ausgenommen zugelassener möglicher Hecken und Grünpflanzen-Abgrenzungen, da es sich planungsrechtlich um ein offenes Karree handelt.
- Zuwegung zum Haus, Hofeinfahrt, Hofdurchfahrt, und Zufahrt und Flächen der Carport- und Stellplatzanlage erhalten Werksteinpflaster, Ausführung als Drainpflaster, Farbgebung nach Planungsvorgabe.
- Im Wohnbereich wird gem. Planung der Komplettkamin Typ „Puris“ des Herstellers Oranier in wandbündigem Aufbau installiert, umlau-

fender Sims, Ausführung in Granit/Edelstahl bzw. Granit/Granit mit großer Flachglas Feuertür, Nennwärmeleistung 7,0kW.

- In den Wohnungen 2 bis 10 erfolgt in Verbindung mit der Kaminanlage im Anschluss der Einbau eines raumhohen Hochregals in Raumteilerfunktion zur Küche, offen oder mit Rückwand, Ausführung als Trockenbau-/ Holzkonstruktion mit Böden, Belegung der Außenwände mit Malervlies, farbliche Gestaltung gem. Planungsvorgabe.
- Die drei Carportanlagen werden als Doppelcarports in zimmermannsmäßiger, durchgehender Konstruktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit transparentem Werkstoff.
- Das Haus erhält eine Aufzugsanlage der Firma OTIS, Ausführung als hydraulischer Aufzug, behindertengerecht, vom Erdgeschoss bis zum 1. Dachgeschoss.

Schlussbemerkungen:

Für Planung und Ausführung gelten:

- die einschlägigen DIN-Vorschriften
- die anerkannten Regeln der Baukunst
- die anerkannten Regeln der Technik
- die Baugenehmigung und die sanierungsrechtliche Genehmigung

entsprechend den Vorlagen unter Beachtung und Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Hinweise. Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderung keine Wertminderung entsteht. Änderungen dürfen auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen, baurechtlichen oder denkmalrechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig. Da es sich bei den Bauleistungen um Sanierungsleistungen an einem Altbau handelt, wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes teilweise nicht entsprechend den aktuellen Vorschriften für Neubauten hergestellt werden können.

Zwickau, im November 2010

Stenderprojekt

Immobilien und Bauträger GmbH



Allgemeine Informationen für Käufer

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung werden Sie Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung. Sie erhalten dann „Sondereigentum“ an Ihrer Wohnung sowie „Miteigentumsanteile“ an gemeinschaftlichem Eigentum, z.B. den Gemeinschaftsräumen.

Zusammen mit den Erwerbern der anderen Wohnungen bilden Sie eine Eigentümergemeinschaft. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung sind die Grundlagen für die Bildung des Grundbuches. Da jeweils ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird, können Sie Ihr Eigentum frei veräußern und für individuelle Finanzierungszwecke belasten.

Jedem Eigentümer von Immobilienbesitz entstehen laufende Kosten, die mit dem Betrieb und der Nutzung des Grundbesitzes zusammen hängen. Die wohnungseigentumstypischen Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Instandhaltungs- und Betriebskosten und der Verwaltergebühr zusammen.

Instandhaltungsrückstellungen

Die Instandhaltungsaufwendungen dienen der Erhaltung und der Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums. Die dazu erforderlichen Beträge werden in sogenannten Rücklagefonds angesammelt. Die Höhe der Rücklagen wird durch die Eigentümerversammlung beschlossen, wobei üblicherweise ein Erfahrungswert je Quadratmeter Wohnfläche von 0,40 € pro Monat angesetzt wird.

Betriebskosten

Die Kosten umfassen in erster Linie Aufwendungen, die mit dem Grundbesitz zusammen hängen, wie z.B. Haftpflicht- und Feuerversicherung, Leitungswasser- und Sturmschädenversicherung, Heizkosten, Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung etc. Diese Kosten werden vom Verwalter im Rahmen eines Wirtschaftsplanes jährlich neu ermittelt. Sie sind grundsätzlich auf den Mieter umlegbar, bei Leerstand hat jedoch der Eigentümer diese Kosten zu tragen.

Verwaltung Gemeinschaftseigentum

Das WEG schreibt vor, dass ein Verwalter bestellt werden muss. Tätigkeit und Umfang regelt der Verwaltervertrag.

Der Bauträger kann bereits mit der Teilungserklärung den Verwalter bestellen. Als verlängerter Arm der Eigentümergemeinschaft sind die Hauptaufgaben die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Abrechnung der Betriebskosten und die Überwachung der ordnungsgemäßen Instandhaltung. Die durchschnittlichen Verwaltergebühren für das Gemeinschaftseigentum betragen zur Zeit für jede Wohneinheit monatlich 15,50 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Mietverwaltung

Vom Eigentümer kann mit dem Verwalter ein Mietverwaltervertrag abgeschlossen werden. Die Mietverwaltung umfasst z.B. nachfolgende Verwaltungsarbeiten für das Sondereigentum, die sonst beim Eigentümer liegen würden:

- Wohnungsübergabe/-abnahme
- Inkasso der Mietzahlung und Nebenkostenvorauszahlung
- Veranlassung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen
- Abrechnung der Nebenkosten
- Abschluss von Mietverträgen im Namen des Eigentümers
- Zahlungsüberwachung und Mahnwesen.

Die durchschnittlichen Kosten für diesen Mietverwaltervertrag betragen zur Zeit pro Wohneinheit monatlich 10,50€ zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Mieteinnahmen

Ein Faktor, der vom Bauträger vor allem auf längerfristige Sicht nicht beeinflusst bzw. garantiert werden kann, ist die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen. Trotz der durchaus positiven Marktlage für Mietwohnungen besteht die Gefahr, dass Wohnungen nicht vermietet werden können und es somit zu Leerstand kommt oder gegebenenfalls das Mietniveau absinkt. Diese Risiken bestehen sowohl im Bezug auf die Erstvermietung, als auch im Rahmen einer späteren Anschlussvermietung. Auch kann ein evtl. Mietleerstand nicht ausgeschlossen werden. Bei einer nachhaltigen Verschlechterung des Wohnungsmarktes kann dies zu einer Wertminderung der Wohnimmobilie führen, insbesondere sind zyklische Abschwünge der Wohnungspreise, die auch einige Jahre anhalten können, nicht auszuschließen. Die bisherigen Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt seit Bestehen der BRD sprechen allerdings gegen nachhaltige, andauernde Wertminderungen.

Der Kaufvertrag wird zwischen dem Käufer und dem Bauträger abgeschlossen. Der Kaufpreis ist, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, entsprechend den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), wie folgt zur Zahlung fällig:

- a. 30% nach Vorlage der notwendigen behördlichen Genehmigungen und Beginn der Sanierungsarbeiten
- b. 28% nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
- c. 5,6% für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- d. 17,5% für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung, den Trockenbau sowie für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- e. 7,0% für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und für die Fassadenarbeiten, sowie Malerarbeiten
- f. 8,4% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- g. 3,5% nach vollständiger Fertigstellung

Für die Fälligkeit der vorstehend unter a) bis g) bezeichneten Kaufpreisraten ist ausschließlich der Fertigungsstand des Kaufgegenstandes maßgebend.

Die Kaufpreise der Preisliste gelten als Festpreise inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und inklusive Grundstücks- und Erschließungskosten und sind entsprechend notariell zu beurkunden.

Nicht im Festpreis enthalten sind:

- Kosten, Gebühren und Steuern, die durch Abschluss, Durchführung und Vollzug dieses Vertrages und der Auflassung entstehen

- die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer
- die Kosten und Nebenkosten, die durch die Aufträge des Käufers über die Ausführung von Sonderwünschen und bauliche Veränderungen entstehen.

Die Wohnungen werden lastenfrei übergeben.

Das vorliegende Exposé wurde im Auftrag des Bauträgers erstellt. Alle Angaben und Darstellungen wurden zum Zeitpunkt ihrer Erstellung auf ihre Richtigkeit sorgfältig geprüft und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Es dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben kann nicht übernommen werden. Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich dargestellt und nicht Gegenstand des Angebotes. Rechtliche Grundlagen können nur Teilungserklärung, Teilungsplan und notarieller Kaufvertrag sein. Bauliche Änderungen (z.B. aufgrund behördlicher Auflagen) müssen vorbehalten bleiben.

Der Bauträger übernimmt keine Haftung für Aussagen von Vermittlern und Vermittlungsgesellschaften, sowie für unterlassene Aufklärungspflichten. Die Vertriebsgesellschaft ist kein Erfüllungsgehilfe des Bauträgers.

Die zukünftigen Partner des Käufers haften für die ihnen zuzurechnenden Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der für den einzelnen Käufer abgeschlossenen Verträge. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung und

bei Ersatz nur auf den unmittelbaren Schaden beschränkt.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung entbindet den Käufer trotz der im Exposé dargelegten Informationen nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht, gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung unabhängiger, rechtlicher, technischer und steuerlicher Berater.

Das Objekt ist ein Kulturdenkmal. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können erstmals im Jahr der Herstellung und in den darauf folgenden 7 Jahren mit jeweils 9% und weitere 4 Jahre mit jeweils 7% steuerlich abgesetzt werden (§§ 7i EstG). Die hierzu für das Objekt angesetzten Sanierungs- und Allgemerkosten wurden nach den derzeitigen Erkenntnissen ermittelt. Das zuständige Wohnsitz-Finanzamt ist an diese Aufteilung nicht gebunden, so dass sich im Einzelfall Veränderungen im Verhältnis von Grundstückskosten zu Herstellungskosten ergeben können. Insbesondere im Bereich der Anerkennung und in der Höhe der vorgesehenen Sanierungs- und Allgemerkosten kann das Finanzamt die für das Objekt angegebenen Sanierungs- und Allgemerkosten nach unten korrigieren. Somit würde sich die AfA-Bemesungsgrundlage zur Abschreibung der „Denkmal-AfA“ ändern. Der Verkäufer haftet daher nicht für die steuerlichen Ziele des Erwerbers.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser:
Sachverständigen-Baucontrolling
bietet hohe Sicherheit.



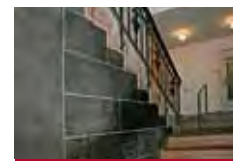
Um die Bauqualität unserer Objekte weitgehend sicher zu stellen, lassen wir die Sanierung und Renovierung von ausgewiesenen Experten auf ihre technische Perfektion überprüfen. Mit der Abnahme der einzelnen Bauphasen und des Gemeinschafts- und Einzeleigentums durch unabhängige Gutachter geben wir unseren Anlegern immer das sichere Gefühl, eine solide und langfristig orientierte Kapitalanlage getätigt zu haben.

Darüber hinaus sind Baubeschreibung, vertragliche Grundlagen und Bedingungen verständlich und eindeutig formuliert. Als inhabergeführte Projekt- und Bauträgergesellschaft haben wir uns mit langjähriger



Erfahrung auf die Sanierung und Renovierung von Einzeldenkmälern im Raum Zwickau und Chemnitz spezialisiert. Aus der Liebe zur Architektur der

historischen Bausubstanz ist verbunden mit der besonderen Ortskenntnis eine persönliche Passion geworden.



Stenderprojekt

Immobilien und
Bauträger GmbH