Unverbindliche Visualisierung

Parkresidenz

INHALT

04 VORWORT

05 ANGEBOT IM ÜBERBLICK

08 REGION HANNOVER

14 REHBURG-LOCCUM

22 DAS OBJEKT

24 DIE PLANUNG

43 BAUBESCHREIBUNG

48 RISIKOHINWEISE

54 VERTRIEB

Unverbindliche Visualisierung

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

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

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

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

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

Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation weiterhin stetig steigender Beliebtheit. Konservative Anleger, die noch vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren nun ihr Kapital zum größten Teil in Immobilien.

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

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

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

Stand: November 2021

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

ANLAGETYP	Denkmalimmobilie
ANSCHRIFT	Friedrich-Stolberg-Allee 1 | 31547 Bad Rehburg
LAGE | STANDORT	Bundesrepublik Deutschland Niedersachsen Landkreis Nienburg/Weser Stadt Rehburg-Loccum
BAUJAHR	ab 1752 (Hauptgebäude: 1920)
WOHNUNGEN | STELLPLÄTZE	17 Wohneinheiten | 25 Stellplätze
WOHNFLÄCHEN	von ca. 45 m² bis ca. 126 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 1.267 m²
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
ERWERBSNEBENKOSTEN	5 % des Kaufpreises Grunderwerbssteuer ca. 2 % des Kaufpreises Notarkosten zzgl. Bauzeitzinsen
ABSCHREIBUNG	Denkmalabschreibung – erhöhte AfA gem. § 7i EStG. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre Lineare Abschreibung – lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG. 2,5 % linear über 40 Jahre

Unverbindliche Visualisierung

REGION HANNOVER – EIN INNOVATIVER STANDORT!

„Der Immobilienstandort Hannover beweist, dass er das Potenzial hat, die Corona-Krise nachhaltig bewältigen zu können" – so lautet kurz umrissen der Grundtenor des aktuellen Immobilienmarktberichtes 2021 der Wirtschaftsförderung der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Dabei wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Region Hannover mit ihren 1,155 Millionen Einwohner*innen (Stand: April 2020) innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikdrehscheibe für nationale und internationale Märkte ist.

Die positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft vor der Krise hatte in den letzten Jahren eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten mit sich gebracht und die Position Hannovers als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und sogar ausgebaut. Hannover hat dabei zunehmend attraktivere Investmentchancen geboten und Investoren angezogen, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

Nach dem Rekordjahr 2019 sah der Start zum Beispiel beim Investmentmarkt im ersten Quartal 2020 zunächst vielversprechend aus. Im zweiten und dritten Quartal brachen das Marktgeschehen und damit auch der Immobilieninvestmentmarkt in der Region Hannover jedoch deutlich ein. Mit rund 785 Millionen Euro lag das Investmentvolumen 2020 am Ende aber sogar leicht oberhalb des langjährigen Mittels von rund 780 Millionen Euro/Jahr, das allerdings maßgeblich durch die sehr starken Jahre 2018 und 2019 geprägt ist.

Die Krise hat mit dem Einzelhandels-, dem Hotel- und zuletzt auch dem Büromarkt drei der vier wesentlichen gewerblichen Assetklassen besonders stark beeinflusst. Daher ist das Ergebnis als vergleichsweise hoch zu bewerten und unterstreicht die grundsätzliche Stabilität des hannoverschen Immobilienmarkts. Zum insgesamt noch befriedigenden Gesamtergebnis trägt vor allem ein starkes viertes Quartal bei.

Das erste Halbjahr 2021 in der Region Hannover ist zunächst vergleichsweise verhalten gestartet. Bislang konnten Investments in Höhe von rund 250 Millionen

Blick auf den Maschsee in Hannover

Herrenhäuser Gärten

Neues Rathaus

Euro verzeichnet werden, der tatsächliche Wert dürfte etwas darüber liegen. Denn üblicherweise kommen im Verlauf des Jahres noch Nachmeldungen zu Transaktionen aus dem ersten Halbjahr hinzu. Größte bekannte Einzeltransaktion des Jahres ist bislang der Ankauf eines Logistikprojekts durch einen Projektentwickler mit einem Transaktionsvolumen von deutlich über 50 Millionen Euro im Südosten der Region Hannover.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist hingegen von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und in den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch weiterhin ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

Die Corona-Krise führt aktuell nicht zu einer Dämpfung der Nachfrage und einem Rückgang der Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt, eher ist ein gestiegenes Interesse an Wohnraum zu beobachten. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich somit krisenfest und unbeeindruckt von den Auswirkungen der Pandemie. Die kurze Corona-Flaute zu Beginn des ersten Lockdowns war vermutlich eher einer allgemeinen abwartenden Haltung und anfänglichen Unsicherheit geschuldet.

Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien sind derzeit ungebrochen. Kaufpreise, Mieten und Renditevervielfacher sind stabil bis steigend. Die größte Herausforderung der nächsten Jahre bleibt nach wie vor, die Nachfrage nach

Maschsee

Statue vor dem Neuen Rathaus

Blick auf Hannover

Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können. Aktuell ist kein negativer Einfluss der Pandemie auf die laufenden und geplanten Projekte zu erkennen.

In Bezug auf die Angebotsqualitäten bemerken die Wohnbauunternehmen vor allem ein erhöhtes Augenmerk auf optimale digitale Infrastrukturen und eine gute Erreichbarkeit des Wohnortes auch zu Fuß und mit dem Fahrrad. Ebenso spielt der erhöhte Platzbedarf für das Arbeiten zuhause bei der Wohnraumentscheidung eine stärkere Rolle. Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes verliert hingegen aus der Sicht der Marktakteure an Bedeutung.

Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum zu decken, sehen die regionalen Akteure perspektivisch Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen für freifinanzierte Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen nahezu ausgeschöpft. Das stellt die Unternehmen zunehmend vor Probleme, denn bislang war es gängige Praxis, Projektentwicklungen im Wohnungsbau über die Querfinanzierung zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Vorhaben zu ermöglichen.

Die Region Hannover hat vor diesem Hintergrund zur Jahresmitte 2021 ihr Wohnbauförderprogramm grundlegend angepasst, die Landeshauptstadt Hannover hat ihre erfolgreiche Wohnungsbauoffensive in Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnbauwirtschaft um zwei weitere Jahre verlängert.

Zusammenfassend gilt: Hannover wird seit Jahren als starker Wirtschaftsraum in Deutschland wahrgenommen.

„Trotz aller Schwierigkeiten in den vergangenen anderthalb Jahren bleibt die Region Hannover ein nachgefragter Entwicklungs- und Investitionsstandort. Damit das so bleibt, müssen wir gemeinsam neue und spannende Akzente in Feldern wie Technologie, Tourismus und Einzelhandel setzen", fordert Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover. „Davon profitiert mittel- und langfristig auch die Immobilienwirtschaft."

Lichtblicke gibt es also in allen Teilmärkten. In den großen Wohnbaugebieten Kronsrode und Wasserstadt Limmer drehen sich dutzende Kräne. Mehrere Hotels haben noch während der Krise eröffnet oder befinden sich in Fertigstellung, zum Beispiel das „me and all Hotel" am Aegidientorplatz oder „Motel One" gegenüber der Oper. Am Ende der Podbi ist mit dem „H3ö" ein Büroquartier geplant, bei dem eines der Gebäude komplett aus Holz entstehen wird.

Große kombinierte Logistik- und Industrieflächenprojekte wie der VGP Park in Laatzen zeigen einmal mehr, dass die Logistikwirtschaft einen entscheidenden Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leistet. Und Einzelhandelsformate wie VAUND in der Georgstraße weisen den Weg in die Zukunft eines innovativen Handels in der City. Eine Vielzahl von weiteren Projekten belegt, dass Hannover nach wie vor im Fokus von Projektentwicklern und Investoren steht, die ihre Ideen am Markt erfolgreich platzieren.

„Die oft beschworene Resilienz des Standorts wurde in den vergangenen Monaten deutlich sichtbar: Der Immobilienstandort Hannover hat in allen Teilmärkten das Potenzial, die Krise langfristig bewältigen zu können", so die Leiterin des Fachbereichs Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover, Kay de Cassan.

Optimistisch ist auch Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter des auf Immobilien spezialisierten Analysebüros „bulwiengesa". Er ist sich im deutschen Standortvergleich sicher: „Am Ende des Corona-Tunnels werden wir am Standort Hannover mehr Licht als Schatten sehen. Alle relevanten Marktakteure finden in der Region Hannover auch weiterhin einen starken Wirtschaftsraum."
Ein kurzer Rückblick zur Region Hannover, die ein Kommunalverband besonderer Art in Niedersachsen ist: Die bevölkerungsreichsten Städte sind Hannover, Garbsen und Langenhagen, die flächengrößte Stadt ist Neustadt am Rübenberge – eine der flächengrößten Gemeinden in ganz Deutschland. Die Region Hannover ist Teil der Metropolregion „Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg".

Die Region liegt im Übergangsgebiet der Landschaftsräume Lüneburger Heide und Mittelgebirge. Im Westen liegt das Steinhuder Meer als größter Binnensee Niedersachsens, umgeben von großflächigen Mooren, im Südwesten befindet sich das leicht hügelige Calenberger Land vor dem Übergang zu den Mittelgebirgen.

Die Mittelgebirgsschwelle wird im Südwesten durch die Gebirgszüge Deister und Osterwald um die Städte Barsinghausen und Springe erreicht. Der Südosten hat Anteil an den fruchtbaren Ackerböden der Hildesheimer Börde. Im Zentrum der Region liegt Niedersachsens Landeshauptstadt Hannover mit über 530.000 Einwohnern. Höchste Erhebung in der Region ist der Bröhn (405 m ü. NN) im Deister.

Die Region Hannover wurde zum 1. November 2001 aus den Kommunen des bisherigen Landkreises Hannover und der bisher kreisfreien Stadt Hannover gebildet, zugleich wurden der Landkreis Hannover und der Kommunalverband Großraum Hannover aufgelöst. Die Region Hannover übernahm auch Aufgaben der damaligen Bezirksregierung.

In der Region Hannover haben verschiedene große Firmen ihren Haupt- oder Deutschlandsitz wie Swiss Life Select (ehemals AWD), Bahlsen, Continental, Deutsche Messe AG, Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser, Komatsu Hanomag, Kaufmännische Krankenkasse – KKH, Kind Hörgeräte, Konica Minolta, Norddeutsche Landesbank, Ricoh, Rossmann, Sennheiser, Talanx, TUI, Johnson Controls (ehemals Varta AG) und Volkswagen Nutzfahrzeuge. In Trägerschaft der Region befindet sich der Krankenhausverbund Klinikum Region Hannover sowie der öffentlichen Berufsbildenden Schulen, von denen sich zwölf in der Stadt Hannover und drei außerhalb in Burgdorf, Neustadt und Springe befinden. Außerdem ist die Region Träger der öffentlichen Förderschulen.

Alles Voraussetzungen damit auch im Jahr 2020 die Bevölkerungszahl in Niedersachsen um 9.813 oder 0,12 Prozent auf 8.003.421 Anstieg. Wie das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) mitteilt, fiel die Zunahme damit etwas geringer aus als im Jahr 2019 (+11.160 Personen). Das Geburtendefizit (-22.861 Personen) wurde durch einen Wanderungsgewinn (+34.293 Personen) mehr als ausgeglichen. Von den Einwohner*innen waren 16,7 Prozent (1.337.487 Personen) unter 18 Jahre alt, darunter 11,1 Prozent (886.018 Personen) auch unter 12 Jahre, 29,4 Prozent (2.350.540 Personen) waren 60 Jahre alt oder älter.

Blick auf die Altstadt von Hannover

Detail Herrenhäuser Gärten

Auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise verlief demnach die Bevölkerungsentwicklung 2020 erneut relativ unterschiedlich: Die höchsten Zunahmen der Bevölkerungszahlen wurden für die Landkreise Cloppenburg (+1,14 Prozent), Wittmund (+0,80 Prozent), Peine (+0,77 Prozent), Ammerland (+0,63 Prozent) sowie Osterholz, Harburg und Vechta (jeweils +0,62 Prozent) registriert.

Erfreulich ist auch, dass Niedersachsens Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2021 eine deutliche Erholung erlebte. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Niedersachsen im besagten Zeitraum preisbereinigt um 3,9 Prozent. Im ersten Halbjahr 2020 führten die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der Pandemie zu einer dramatischen Abnahme der Wirtschaftsleistung von 7,9 Prozent.

Doch inzwischen befindet sich die niedersächsische Wirtschaft im Aufholprozess. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe geht dabei voran: Im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres stieg der Umsatz hier um gut 19 Prozent. Die Ausfuhren und Einfuhren des Landes lagen um fast 19 Prozent beziehungsweise fast 23 Prozent über Vorjahresniveau. Einzel- und Großhandel hielten das letztjährige Umsatzniveau (real).

Das Bauhauptgewerbe konnte die Entwicklung des letzten Jahres nicht stabilisieren, hier fiel der Umsatz im ersten Halbjahr 2021 um 2 Prozent. Allerdings war das Bauhauptgewerbe von der Pandemie auch deutlich weniger in Mitleidenschaft gezogen worden als andere Branchen. Die oben genannten Zahlen beschreiben die reale Entwicklung im ersten Halbjahr 2021 bezogen auf das Preisniveau des Jahres 2020. Im ersten Halbjahr 2021 lag das nominale BIP-Wachstum Niedersachsens ohne Berücksichtigung der Preisentwicklung bei 5,2 Prozent. Der entsprechende Bundesdurchschnitt war mit 4,4 Prozent geringer.

Im Juli 2021 verbuchten die niedersächsischen Beherbergungsbetriebe weiter ansteigende Gäste- und Übernachtungszahlen. So kamen annähernd 1,4 Millionen Gäste nach Niedersachsen. Dies entspricht einer Zunahme von 10,2 Prozent gegenüber dem Juli 2020. Insgesamt wurden im Juli dieses Jahres nahezu 5,3 Millionen Übernachtungen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs um 8,6 Prozent. Die absolut meisten Übernachtungen entfielen mit über 1,3 Millionen im Juli 2021 auf das Reisegebiet Nordseeküste (+4,8 Prozent), gefolgt von der Lüneburger Heide mit gut 883.000 Übernachtungen (+8,9 Prozent). An der Nordseeküste wurde im Juli insgesamt fast ein Viertel aller Übernachtungen gebucht (24,9 Prozent).

Eine grundsätzlich positive Entwicklung der aktuellen Gesamt-Konjunktur Niedersachsens zeigt die direkte Gegenüberstellung zum „Vor-Corona-Jahr" 2019. Ein Vergleich der durchschnittlichen Aufträge der letzten drei Monate (Juni bis August) von 2021 mit dem entsprechenden Zeitraum im Jahr 2019 zeigt folgende Veränderungsraten: Insgesamt erreichten die Bestellungen 2021 ein durchschnittliches Plus von 25 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019. (Quellen: RMC, Stadt Hannover, Region Hannover, Wikipedia, Landesamt für Statistik Niedersachsen)

REHBURG-LOCCUM – EINE STADT MIT LAND UND MEHR!

Mit diesem Slogan wirbt die Stadt, in dessen Ortsteil sich unsere „Parkresidenz" befindet, und trifft dabei den berühmten Nagel perfekt auf den Kopf. Denn dort, wo der Landkreis Nienburg, die Region Hannover, das Schaumburgische Land und das ostwestfälische Minden-Lübbecke aneinander stoßen, liegt Rehburg-Loccum.

Fünf Ortsteile – Bad Rehburg, Loccum, Münchehagen, Rehburg und Winzlar – fügen sich zu einer lebens- und wohnenswerten Stadt zusammen. 10.179 Menschen (Stand: 31. Dezember 2020) leben hier und schätzen die Vorzüge, die ihnen ihr Wohnort zu bieten hat. Viele dieser Menschen arbeiten in Rehburg-Loccum, doch auch für zahlreiche Menschen aus den umliegenden Gemeinden haben die Betriebe Rehburg-Loccums Arbeitsplätze.

Attraktive und preisgünstige Gewerbegrundstücke, eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind ebenso Pluspunkte wie Familienfreundlichkeit und Freizeitmöglichkeiten in der Stadt. Und was Arbeitgeber immer wieder freut, ist der im Landesvergleich sehr niedrige Gewerbesteuerhebesatz.

Die „Milch macht's" – in Rehburg-Loccum seit mehr als 100 Jahren. Weithin sichtbar sind in Rehburg die glänzenden Kühltürme der frischli-Milchwerke – nach wie vor ein Familienbetrieb.

Größter Arbeitgeber mit mehr als 500 Beschäftigten ist die Firma Henniges Automotive, ein namhafter Automobilzulieferer. Zu ihren Kunden gehören u. a. Audi, BMW, Daimler und VW. Das Unternehmen hat weitere Standorte in Nordamerika und Asien.

Die Unternehmensgruppe Wesling hat ihre Firmenzentrale ebenfalls in Rehburg-Loccum. Das Familienunternehmen betreibt u. a. Kieswerke, Steinbrüche, ein Beton- und Marmorwerk sowie Transportunternehmen. Auch der Dinosaurierpark in Münchehagen gehört zum Leistungsportfolio.

Leistungsfähige mittelständische Unternehmen wie z.B. die Firma HM Bauelemente, die Elis Textil-Service GmbH oder der Eloxalbetrieb der Alfons Hannig GmbH

Blick auf Bad Rehburg

sind weitere wichtige Arbeitgeber und prägen den Wirtschaftsstandort Rehburg-Loccum. Nicht zu vergessen ist die Vielzahl von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus allen Branchen, die die Grundversorgung sichern.

Die Stadt Rehburg-Loccum selbst liegt südlich im Landkreis Nienburg/Weser in Niedersachsen, knapp 40 Kilometer nordwestlich von Hannover. Sie ist mit dem Auto über die A2 (Abfahrt Wunstorf/Luthe) und die Bundesstraßen 441 und 482 (Abfahrt Seelenfeld) zu erreichen. Nächstgelegene Autobahnanschlussstellen an die A2 sind Wunstorf/Luthe und Porta Westfalica. Beide sind von Rehburg-Loccum aus in ca. 30 Autominuten gut zu erreichen. Bad Rehburg ist ein ehemaliger Kurort in den Rehburger Bergen, der seit März 1974 durch die Gebietsreform zur Stadt Rehburg-Loccum gehört.

Nah dem Steinhuder Meer und unweit der Weser liegt Rehburg-Loccum. Mit ihren rund 10.179 Einwohnern ist sie eine der größten Städte im niedersächsischen Landkreis Nienburg. Ihren kleinstädtischen Charakter mit wechselvollen Naturlandschaften hat sie sich bewahrt. Idyllisch schmiegen sich die Ortsteile an den Naturpark Steinhuder Meer und erlauben von den Rehburger Bergen einen Blick, der bis zur Nordsee durch keine höhere Erhebung gestört wird.

Die Region hat dabei Einiges zu bieten: Während in Loccum das mittelalterliche Kloster zu einem Besuch einlädt, sind in Rehburg die Bauten des Baumeisters Meßwarb zu besichtigen. Winzlar grenzt mit seinen „Schwimmenden Wiesen" an das Steinhuder Meer, die Dinosaurier-Fährten in Münchehagen sind weltberühmt und in der „Romantik Bad Rehburg" wird Kultur großgeschrieben.

Aus seinem Dornröschenschlaf ist Rehburg-Loccums kleinster Ortsteil Bad Rehburg zu Beginn des 21. Jahrhunderts erwacht, als Rat und Verwaltung sich entschlossen, die verfallenden historischen Kuranlagen zu restaurieren. In der Zeit der Romantik gelangte die Kunde von der heilenden Wirkung der Quellen bis in das hannoversche Königshaus. Um 1840 weilte Königin Friederike samt Hofstaat mehrfach in dem Kurort, ihr Mann Ernst August stiftete die Friederiken-Kapelle.

Die Quellen sind heute versiegt, doch die „Romantik Bad Rehburg" ist wiedererwacht – aus einer der wenigen erhaltenen Kuranlagen der Romantik ist ein Kulturzentrum geworden, dass mit Museum, Ausstellungen, Konzerten und Kleinkunst einen hervorragenden Ruf genießt. Ein Refugium jenseits geschäftigen Großstadttreibens ist Bad Rehburg für seine Bewohner und

für seine Gäste. Erholung finden sie in den großzügigen Parkanlagen und nicht zuletzt auf den historischen Promenaden, die sich durch die Rehburger Berge ziehen.

„Rehburger Baustil" nennt sich das, was Besuchern meist zuerst ins Auge fällt, wenn sie durch den Ort gehen. Die alte Schule, das Heimatmuseum, der „Rathskeller" und zahlreiche Villen zeigen den verspielten, fantasievollen und verwinkelten Stil der Architekten Meßwarb, deren Wirken in Rehburg begann und dort auch etliche schöpferische Höhepunkte zeigt. Die landwirtschaftliche Prägung des Ortes steht neben dieser Architektur eher im Hintergrund.

Die Geschichte Rehburgs lässt sich bis ins 12. Jahrhundert zurückverfolgen. Bereits 1648 wurden dem Ort die

Stadtrechte verliehen. Das älteste erhaltene Bauwerk ist die Reheburgk, in der sich heute Rehburg-Loccums Rathaus befindet. So, wie dieses alte Gebäude neuer Nutzung zugeführt wurde, gehen die Rehburger auch mit ihren Traditionen um. Die Marktrechte, die 1725 verliehen wurden, werden immer noch genutzt. Aus dem Kram- und Viehmarkt von einst ist mittlerweile eine Wirtschaftsschau geworden, zu der auch ein bunter, großer Frühjahrsmarkt gehört.

Eltern entlasten, indem sie ihre Kinder gut und verlässlich betreut wissen. Kindern Plätze bieten, an denen sie sich wohl fühlen, eine breite Vielfalt an Angeboten für Kleinkinder wie für Teenager – das zeichnet die Familienfreundlichkeit Rehburg-Loccums aus. In einer Kindergrippe und zwei Großtagespflegestellen sind bereits die jüngsten Bewohner der Stadt gut aufgehoben und werden liebevoll betreut. In Spielkreisen und Krabbelgruppen können die Kleinen darüber hinaus erste Freundschaften schließen. Und sogar Babysitter haben in Rehburg-Loccum eine qualifizierte Ausbildung.

Neben Spiel und Spaß gibt es für Kinder in den fünf Kindergärten auch frühkindliche Förderung – und mit Früh-, Spät- und Ganztagsbetreuung richten sich die Öffnungszeiten weitestgehend nach den beruflichen Verpflichtungen der Eltern. Ein Waldkindergarten in der Rehburger Feldmark rundet das Kindergarten-Angebot ab.

Aber auch für Senioren hat die Stadt einiges zu bieten: Zahlreiche Vereine und Verbände organisieren regelmäßige Veranstaltungen und Seniorennachmittage mit in-

Friederikenkapelle Bad Rehburg

teressanten Themen. Der Bürgerbus wird als beliebtes Fortbewegungsmittel innerhalb des Stadtgebietes gerne in Anspruch genommen und qualitativ hochwertige Wohnangebote für ältere Menschen tragen dazu bei, dass sich Senioren in Rehburg-Loccum wohlfühlen.

Zwei Bäder, ein Golfplatz, weitläufige Radwanderwege, Schießstände auch für Bogenschützen, Sport- und Bolzplätze sowie Sporthallen lassen die Rehburg-Loccumer und ihre Gäste in Bewegung kommen. Die Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind groß und lassen kaum einen Wunsch nach Fitness offen – vom Mutter- und Kinderturnen bis zur Gymnastik für Senioren, vom Tischtennis in der Halle bis zum Walking im Klosterforst, vom ausgelassenen Wasserspiel im Freizeitbad bis zur Herausforderung auf den 18 Löchern des Loccumer Golfplatzes.

Den Herausforderungen der Zukunft hat sich die Stadt ebenso gestellt: Von ihr und der Evangelischen Akademie initiiert, haben die Bürger in einem gemeinsamen Prozess nach Antworten darauf gesucht, wie ihre Stadt trotz des demografischen Wandels für Familien attraktiv bleiben und auch den Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft Rechnung tragen kann. Etliche Antworten haben sie gefunden und gemeinsam den Wegweiser „Rehburg-Loccum 2030" erarbeitet, an dessen inhaltlicher Umsetzung sich die Bürger und Bürgerinnen der Stadt aber auch Institutionen und Wirtschaftsbetriebe und Vereine beteiligten.

Dieser Wegweiser hat bis zum heutigen Tage auch rahmensetzende und leitende Funktion für die politischen Entscheidungen des Stadtrates. Im Jahre 2009 und 2010 folgten dann sogenannte Bilanz-Workshops, in denen über das Erreichte berichtet und ferner dargelegt wurde, warum vielleicht auch Dinge bisher nicht umgesetzt werden konnten. Drei Jahre später, im Jahre 2013, stellte sich dann die Frage, ob ein solcher Bürgerbeteiligungsprozess neu aufgesetzt werden soll und wenn ja, wie ein solcher Relaunch aussehen müsste.

Unter dem Arbeitstitel „Rehburg-Loccum 2030 2.0" bildete sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt und der Evangelischen Akademie Loccum, die sich über einen Zeitraum von zwei Jahren mit diesen Fragen beschäftigt hat. Sehr schnell wurde klar, dass eine bloße Wiederholung des Prozesses aus dem Jahre 2008 nicht das Ziel sein könne.

Zum einen war der seinerzeitige Planungshorizont (2030) ja längst nicht erreicht und man muss ja nicht alle paar Jahre „das Rad neu erfinden" und zum anderen sollte nicht wieder im Rahmen einer Projektstruktur, die insbesondere einen definierten Anfang und ein definiertes Ende hat, gedacht werden, sondern es galt Prozesse zu entwickeln, die dauerhaft wirken können. Es wurde das Ziel formuliert, ein gemeinsames Dach zu konzipieren, unter dem fortan ständig Beteiligungsverfahren zu konkreten Fragestellungen stattfinden können.

Historische Promenaden – Wilhelmshöhe (Ausblick Steimhuder Meer)

Romantik Bad Rehburg – Wandelhalle

Historische Promenaden – Friedrichspavillon

Märchenweg – Rattenfänger von Hameln

Kurpark

Romantik Bad Rehburg – Badehaus

Märchenweg – Schneewittchen

Romantik Bad Rehburg – Wandelhalle

Steinhuder Meer

Die Kernfragen lauteten: Können politische Entscheidungsprozesse besser gemacht werden durch Bürgerbeteiligung? Können durch Bürgerbeteiligung bessere Ergebnisse von politischen Entscheidungsprozessen erreicht werden?

Arbeitsgruppe und in letzter Konsequenz auch der Rat der Stadt Rehburg-Loccum haben diese Fragen mit einem klaren und deutlichen „Ja!" beantwortet. Klar war auch, dass ein mehr an Bürgerbeteiligung sich nicht auf die durch den Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten beschränken darf. Hier wurde das Ziel formuliert, Bürgerbeteiligung im Sinne einer Teilhabe am Meinungsbildungsprozess und im Sinne von Politikberatung zu etablieren, die es im geltenden Kommunalverfassungsrecht so nicht gibt.

Im Ergebnis ist eine Richtlinie für die informelle Bürgerbeteiligung in der Stadt Rehburg-Loccum entstanden, die der Rat in seiner Sitzung am 1. Juli 2015 verabschiedet hat. Mit dieser Richtlinie geht der Rat die Selbstverpflichtung ein, Bürgerinnen und Bürger aktiv in die politische Meinungsbildung einzubinden. Sie regelt in fünf Schritten dass und wie sich die Bürgerinnen und Bürger in Rehburg-Loccum an politischen Entscheidungsprozessen beteiligen können – einfach mehr, als andere Städte bieten!

DIE STADT REHBURG-LOCCUM IN ZAHLEN

- Bevölkerung:10.179 (Stand: 31. Dezember 2020)
- Arbeitslosenquote: 5,4 Prozent (Landkreis)
- Beschäftigtenquote: 63,8 Prozent (Stadt)
- Bruttoinlandsprodukt 2019: 31.493 Euro je Einwohner im Landkreis Nienburg
- Gewerbesteuereinnahmen (netto) 2020: 213,63 Euro je Einwohner
- Hebesätze: Gewerbesteuer 365 Prozent; Grundsteuer A: 375 Prozent; Grundsteuer B: 375 Prozent
- Allgemeinbildende Schulen 2019 (Stadt Rehburg-Loccum): zwei Grundschulen, eine Oberschule, eine Förderschule
- Berufsbildende Schulen 2020 (Landkreis Nienburg): zwei Berufsschulen, fünf Berufsfachschulen, zwei Fachoberschulen, ein berufliches Gymnasium, zwei Fachschulen

EIN ORT KONTRASTREICHEN LEBENS!

Unser Denkmalobjekt, die zukünftige „Parkresidenz", ist über Jahrhunderte ein Ort kontrastreichen Lebens gewesen. Nach Erlass der königlichen Proclama von 1752 im aufstrebenden Kurort Bad Rehburg erbaut, beherbergte das Haus das vom deutschen Hochadel besuchte legendenumwobene Spielcasino. Vor 1900 wurde es in das Hotel „Zum Herzog von Cambridge" umgewandelt, bevor es 1919 zunächst als Kurhotel und später als Sanatorium Lohr fungierte.

Es handelt sich dabei um einen Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten zweistöckigen und klassizistischen Fachwerkbau mit einem mittigen Eingang und darüber einem flachen Zwerchgiebel. Unser Objekt liegt im Ortszentrum direkt gegenüber dem „Parkhotel Bad Rehburg" mit herrlichem Blick auf dem vor der Haustür beginnenden Kurpark.

Die historische Kuranlage Romantik Bad Rehburg ist dabei ein einzigartiges Bau- und Kulturdenkmal des 18. Jahrhunderts. Die Ursprünge der ehemaligen Kuranlage gehen zurück bis in das Jahr 1690, als die heilende Wirkung der hiesigen Quellen erstmals urkundlich erwähnt wurde. Nach der aufwändigen Restaurierung bilden das Badehaus von 1786 und die Wandelhalle (1841) zusammen mit der Parklandschaft das einzig erhaltene Kurbad der Romantik in Deutschland.

Wo einst Hochadel und Mitglieder des Hannoverschen Königshauses „der Gesundheydt wegen und des Vergnuehgens halber" zum Kuraufenthalt weilten, geben sich heute Maler, Musiker und Bildhauer ein Stelldichein. Im Neuen Badehaus wurde eine Ausstellung zum Kurleben im 18. und 19. Jahrhundert geschaffen. Wechselnde Ausstellungen im Obergeschoss des Badehauses sowie in der Wandelhalle zeigen Arbeiten zeitgenössischer Maler, Karikaturisten, Zeichner und Illustratoren. Hochkarätige Konzerte, Lesungen und kostümierte Erlebnisführungen runden das kulturelle Angebot ab.

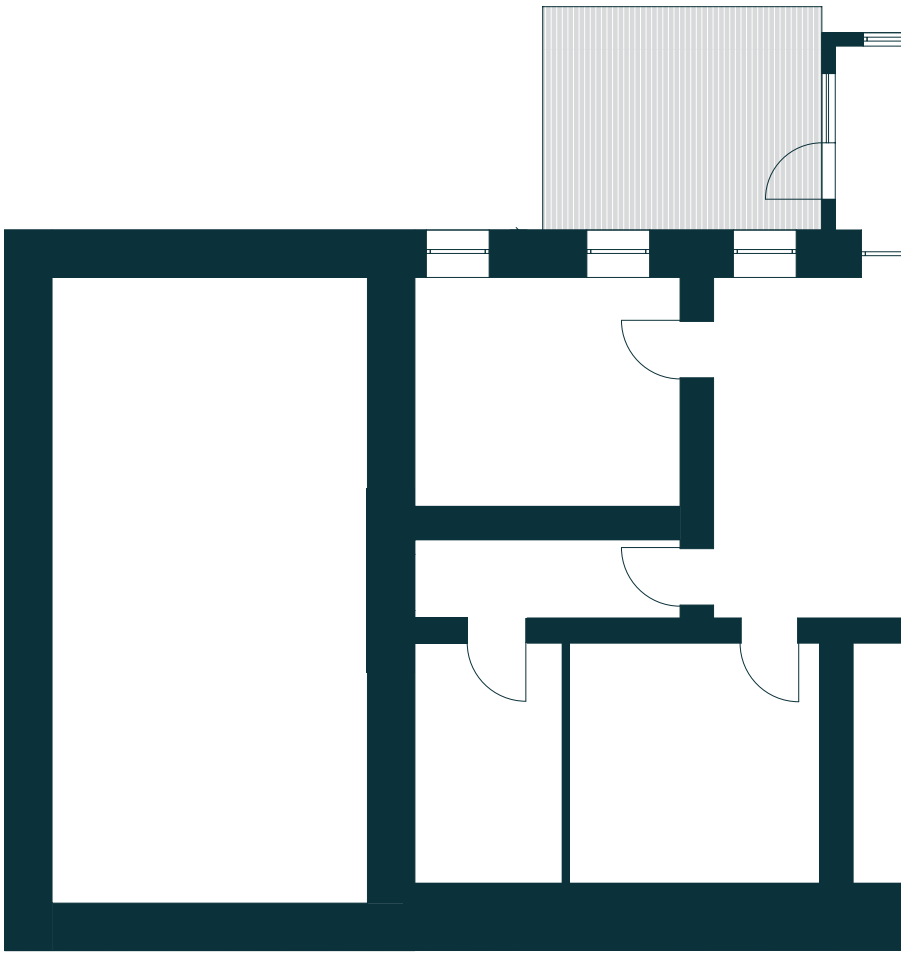
Unverbindliche Visualisierung

Nun erfährt unsere „Parkresidenz" seine bedeutendste Umplanung, nämlich seine Weiterentwicklung als moderne Wohnanlage in alten denkmalgeschützten Mauern. Die idyllische Lage ist die Garantie für ein einmaliges Wohnumfeld. Damit die barrierefreie Erschließung gewährleistet ist, wird ein Aufzug und Treppenanlage erstellt. Hinter dem Gebäude wird ein Außenbereich erschlossen, der für 25 Autos Stellplätze bietet.

Aufgrund der Erfahrung bei der Sanierung des gegenüberliegenden Parkhotels sind diese Vorgaben des Denkmalschutzes bereits dementsprechend im Bauantrag für die „Parkresidenz" berücksichtigt worden. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde werden daher nicht zu erhaltende Bauteile entfernt, Wandabbrüche und Öffnungen zum Gestaltungsziel der jeweiligen Wohnung sanierungsgerecht geleistet.

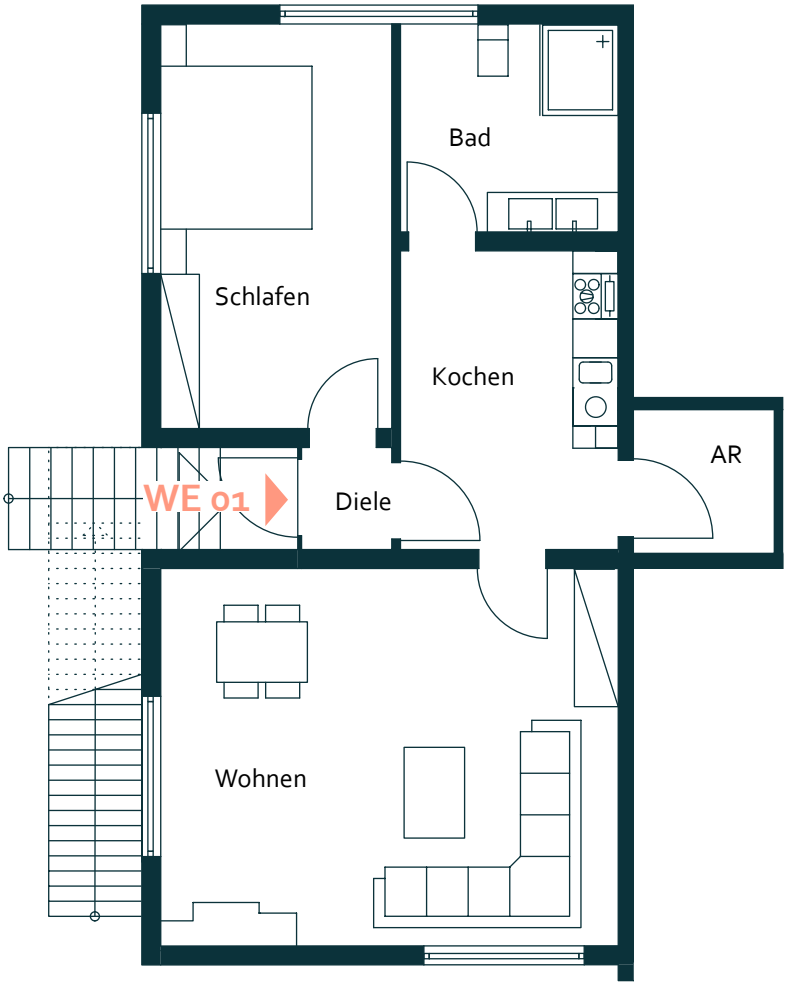
Innerhalb der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme werden historische Konstruktions- und Gestaltungselemente bewusst erhalten, bzw. hier in weiten Teilen neu erstellet. Dies betrifft insbesondere die Fassade mit Gesimsen, Verzierungen, etc. sowie gesprosste Fenster. Der historische Dachstuhl aus der Zeit um 1750 wird nach Vorgaben und Notwendigkeit der Statik nach alter Zimmermannskunst ertüchtigt und saniert. All dies verleiht dem Bauwerk eine besondere Note.

KELLERGESCHOSS



Geräteraum
AR
WE 11
AR
WE 12
Flur
AR
WE 10
AR
WE 14
AR
WE 13
AR
WE 15
AR
WE 16
AR
WE 9
AR
WE 8
Vorraum
AR
WE 7
AR
WE 6
Auf-
zug
Flur
Heizung
Haus-
anschlüsse
AR
WE 5
AR
WE 4
Flur
AR
WE 3
AR
WE 2
AR
WE 1
Vor-
raum

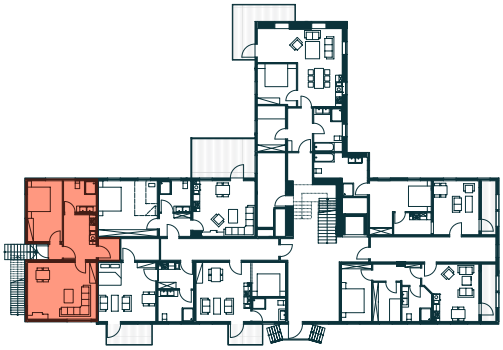
BELETAGE WE 01



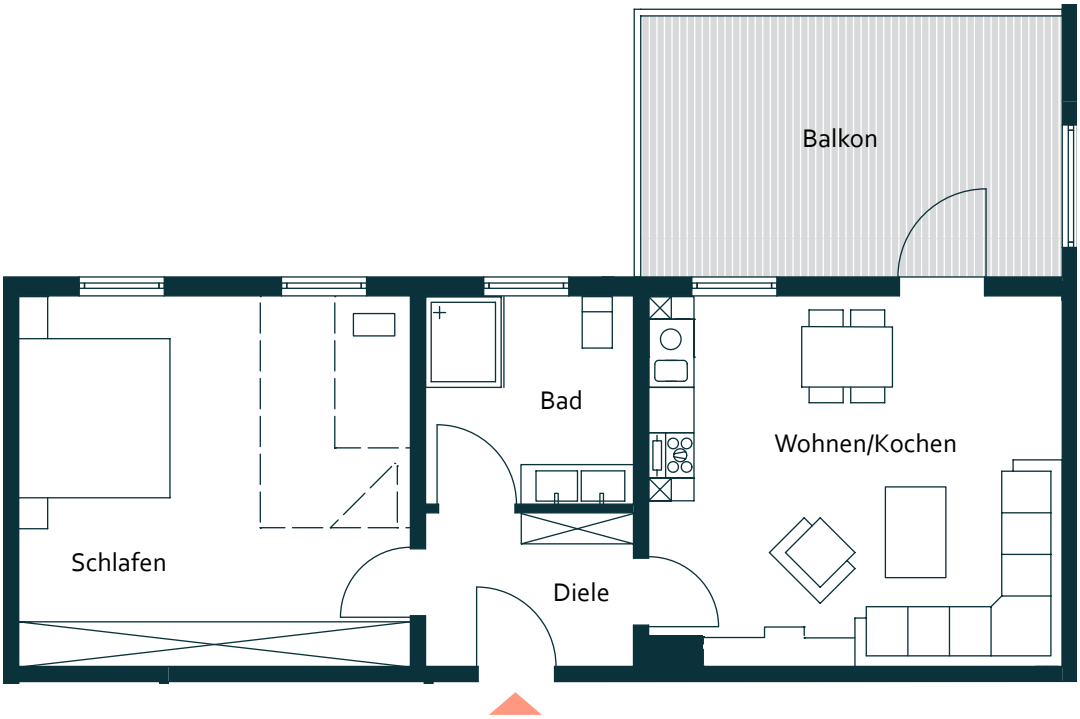
N

WOHNUNG 01

Diele	1,61 m²
Bad	7,92 m²
Wohnen	30,20 m²
Kochen	11,38 m²
Schlafen	16,34 m²
Abstellraum	3,54 m²
GESAMT	**70,99 m²**

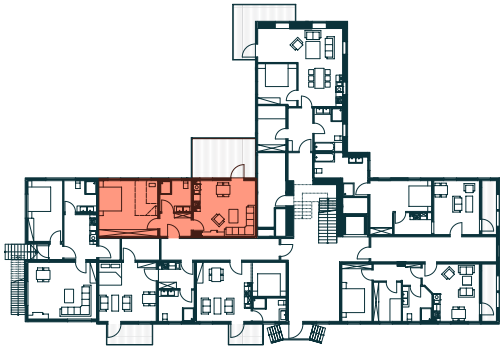


BELETAGE WE 02



WE 02

N



WOHNUNG 02

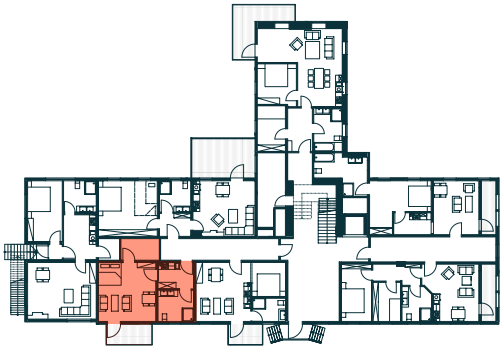
Diele	5,58 m²
Bad	7,58 m²
Wohnen | Kochen	26,80 m²
Schlafen	25,38 m²
Balkon (1/2)	10,02 m²
GESAMT	**75,36 m²**

BELETAGE WE 03

N

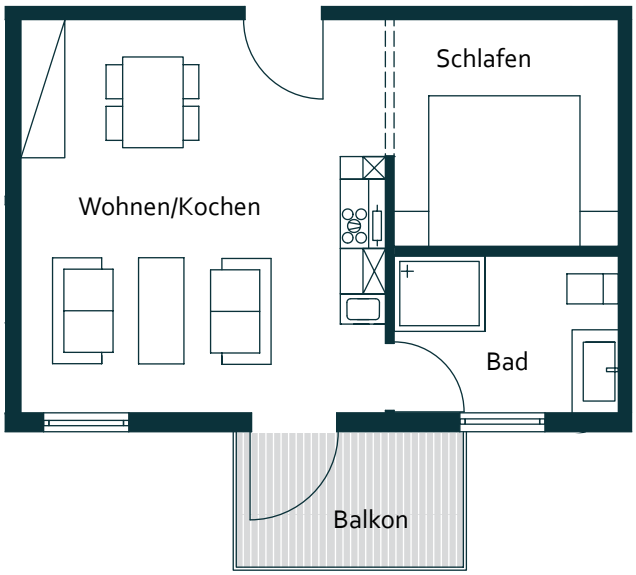
WOHNUNG 03

Bad	8,66 m²
Wohnen/Schlafen	26,26 m²
Kochen	7,36 m²
Abstellraum	6,43 m²
Balkon (1/2)	3,58 m²
GESAMT	**52,29 m²**

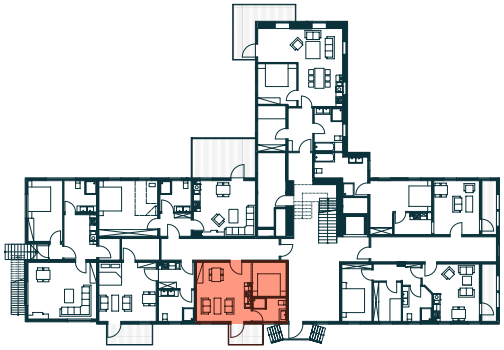


BELETAGE WE 04

WE 04



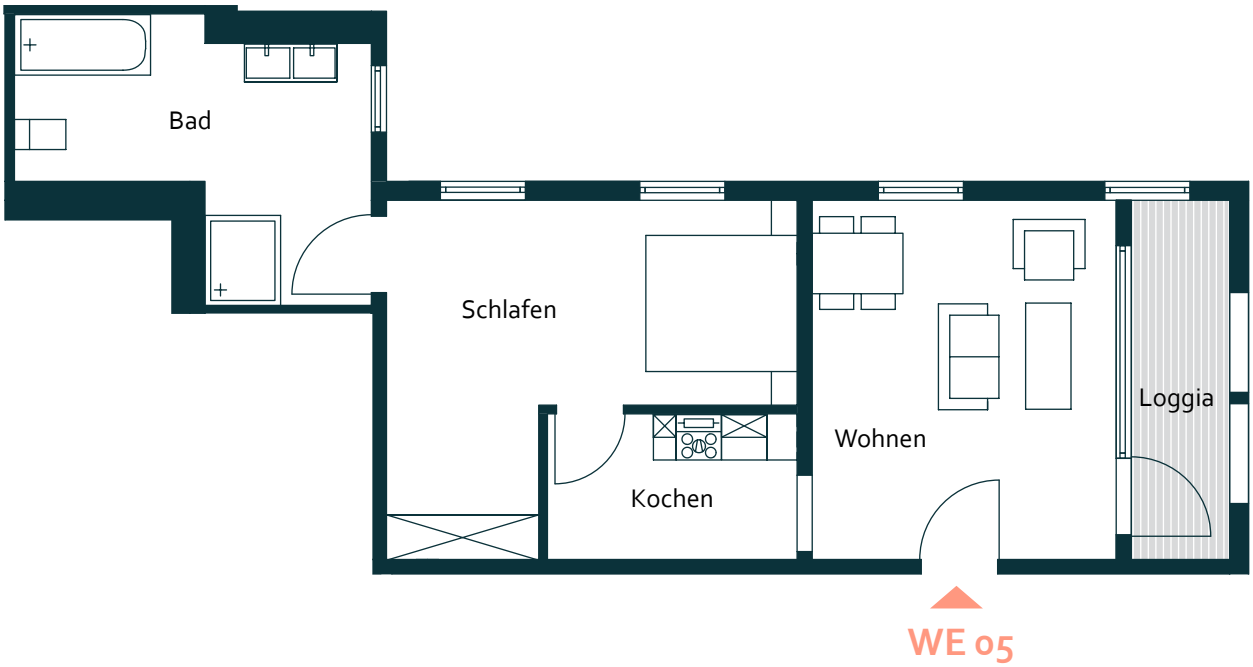
N



WOHNUNG 04

Bad	6,18 m²
Wohnen | Kochen	25,06 m²
Schlafen	8,90 m²
Balkon (1/2)	2,69 m²
GESAMT	**42,83 m²**

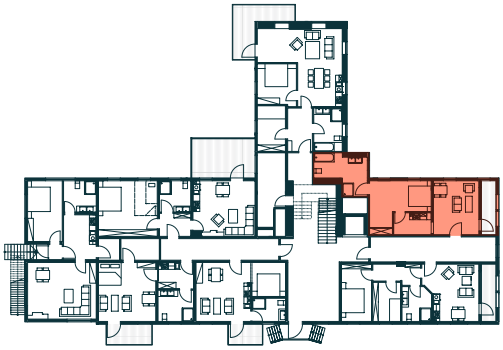
BELETAGE WE 05



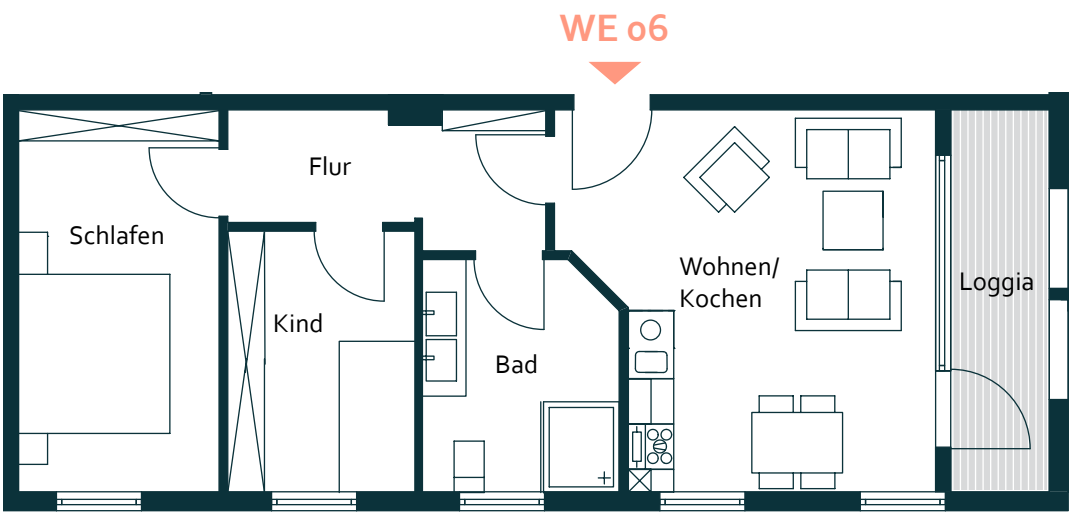
N

WOHNUNG 05

Bad	13,20 m²
Wohnen	19,10 m²
Kochen	6,35 m²
Schlafen	18,83 m²
Loggia (1/2)	3,09 m²
GESAMT	**60,57 m²**



BELETAGE WE 06

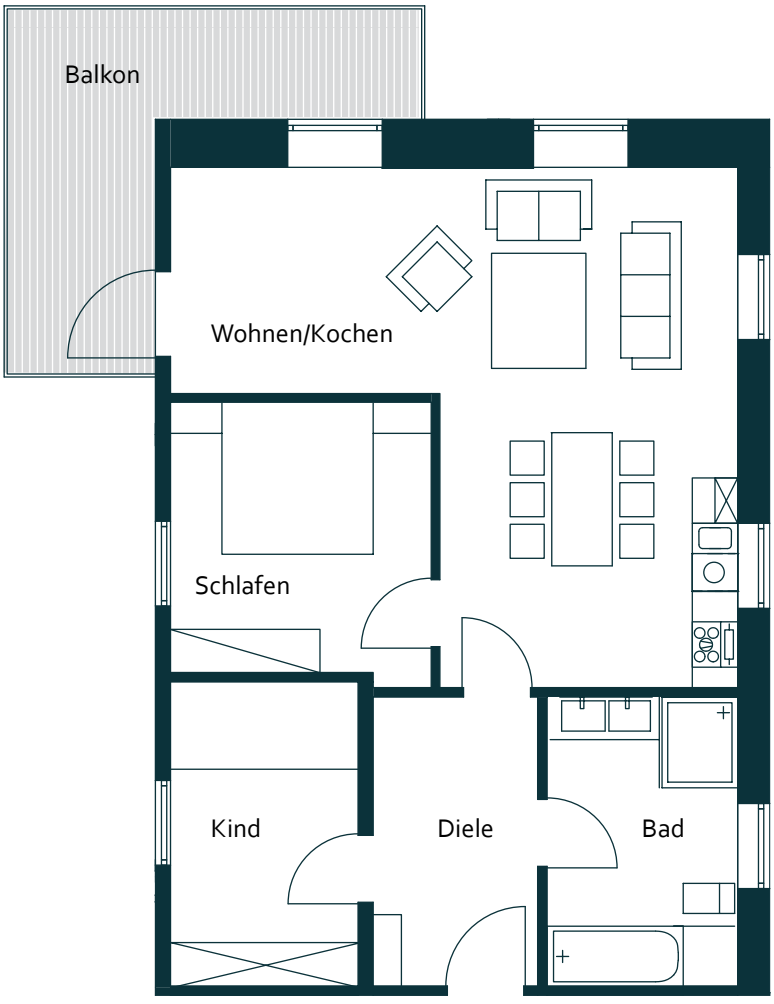


N

WOHNUNG 06

Flur	6,88 m²
Bad	7,75 m²
Wohnen/Kochen	22,65 m²
Schlafen	13,38 m²
Kind	8,53 m²
Loggia (1/2)	3,28 m²
GESAMT	**62,47 m²**

BELETAGE WE 07



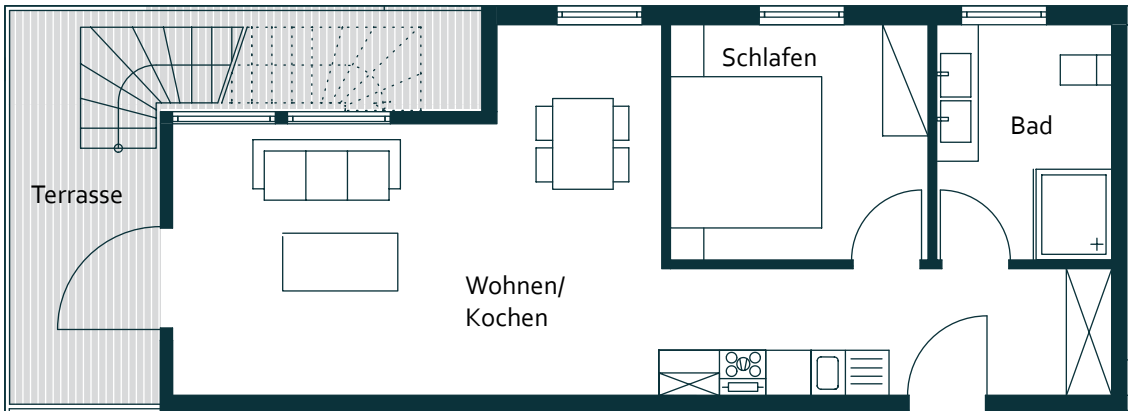
N

WE 07

WOHNUNG 07

Diele	8,31 m²
Bad	9,65 m²
Wohnen/Kochen	37,75 m²
Schlafen	12,47 m²
Kind	9,97 m²
Balkon (1/2)	7,58 m²
GESAMT	**85,73 m²**

OBERGESCHOSS WE 08



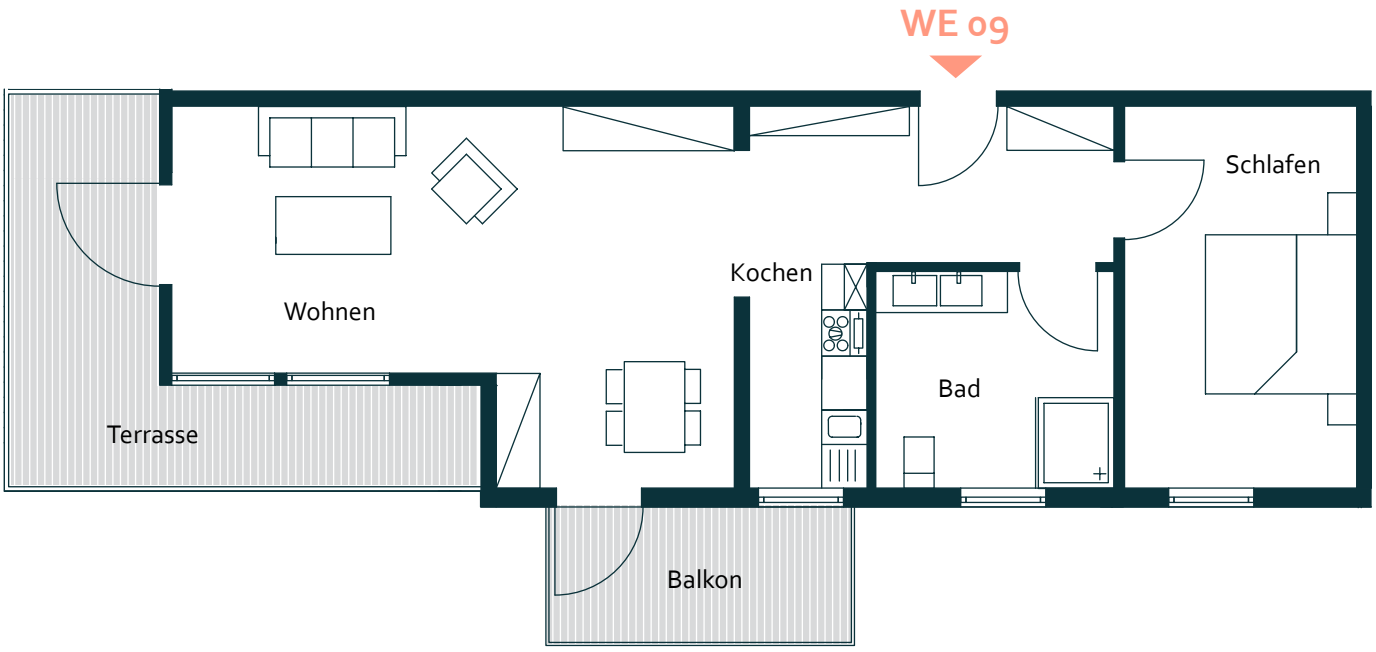
WE 08

N

WOHNUNG 08

Bad	7,20 m²
Wohnen/Kochen	36,05 m²
Schlafen	10,59 m²
Terrasse (1/2)	8,45 m²
GESAMT	**62,29 m²**

OBERGESCHOSS WE 09

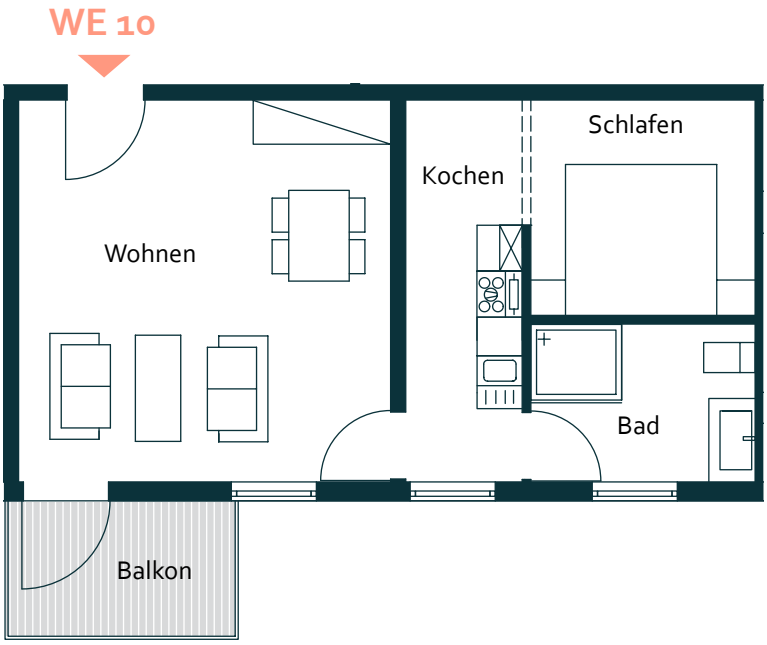


N

WOHNUNG 09

Bad	9,02 m²
Wohnen	31,05 m²
Kochen	14,61 m²
Schlafen	15,50 m²
Balkon (1/2)	3,58 m²
Terrasse (1/2)	8,44 m²
GESAMT	**82,20 m²**

OBERGESCHOSS WE 10

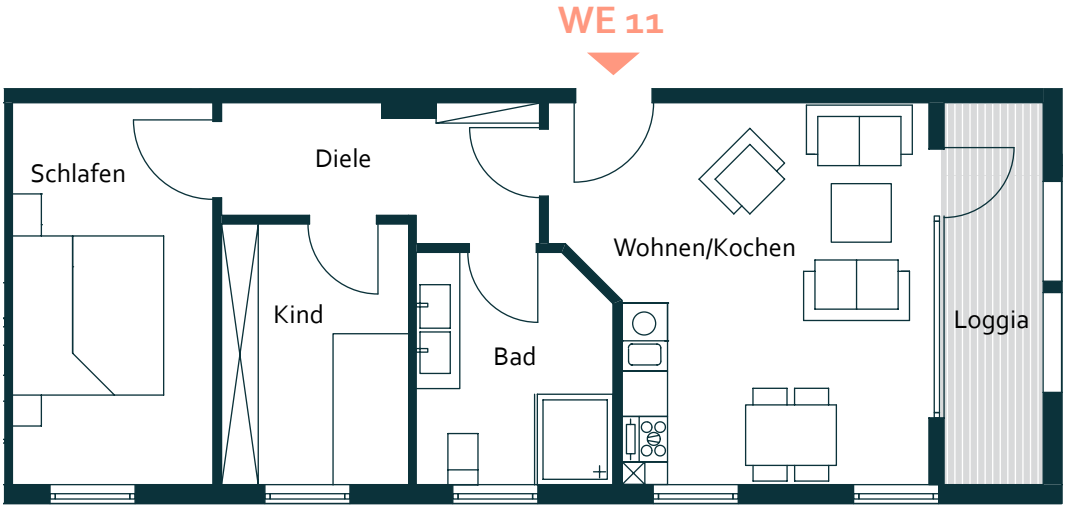


N

WOHNUNG 10

Bad	6,19 m²
Wohnen	24,84 m²
Kochen	7,78 m²
Schlafen	8,45 m²
Balkon (1/2)	2,69 m²
GESAMT	**49,95 m²**

OBERGESCHOSS WE 11

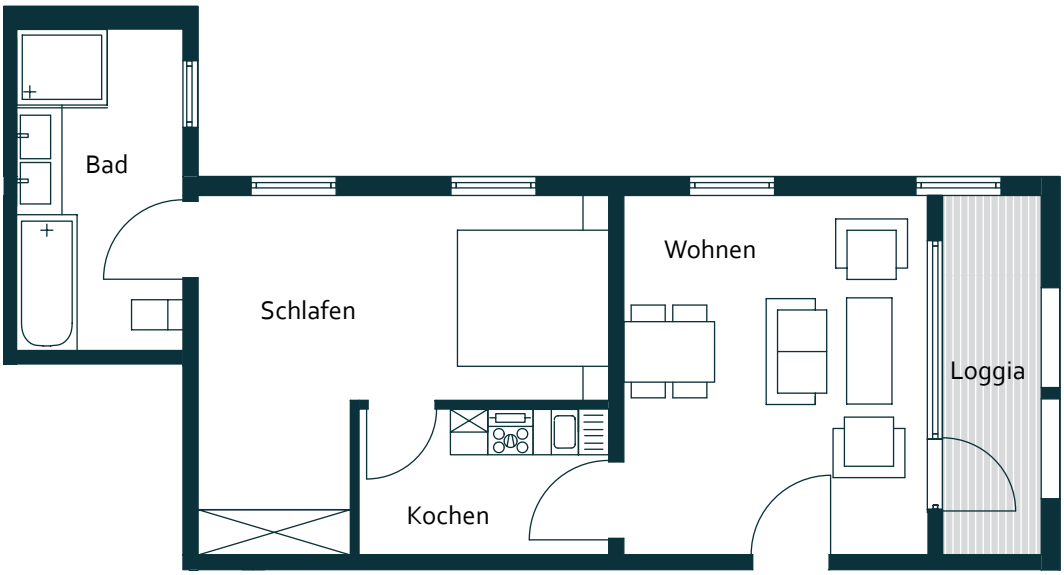


N

WOHNUNG 11

Diele	6,88 m²
Bad	7,75 m²
Wohnen/Kochen	22,61 m²
Schlafen	13,38 m²
Kind	8,53 m²
Loggia (1/2)	3,31 m²
GESAMT	**62,46 m²**

OBERGESCHOSS WE 12

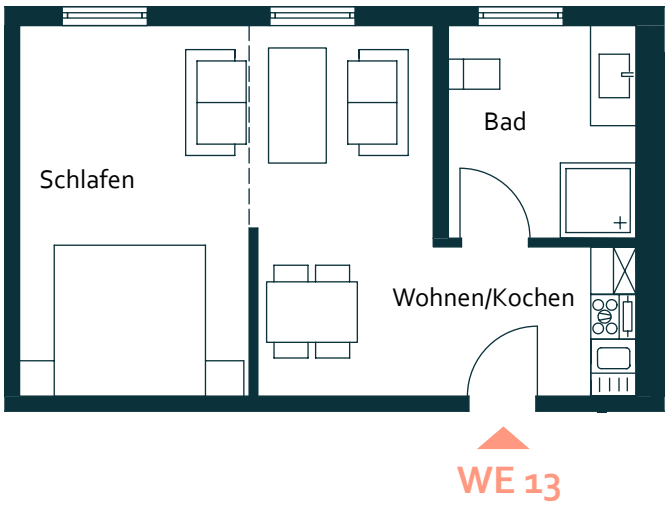


N

WOHNUNG 12

Bad	9,35 m²
Wohnen	19,08 m²
Kochen	6,35 m²
Schlafen	18,83 m²
Loggia (1/2)	3,10 m²
GESAMT	**56,71 m²**

OBERGESCHOSS WE 13

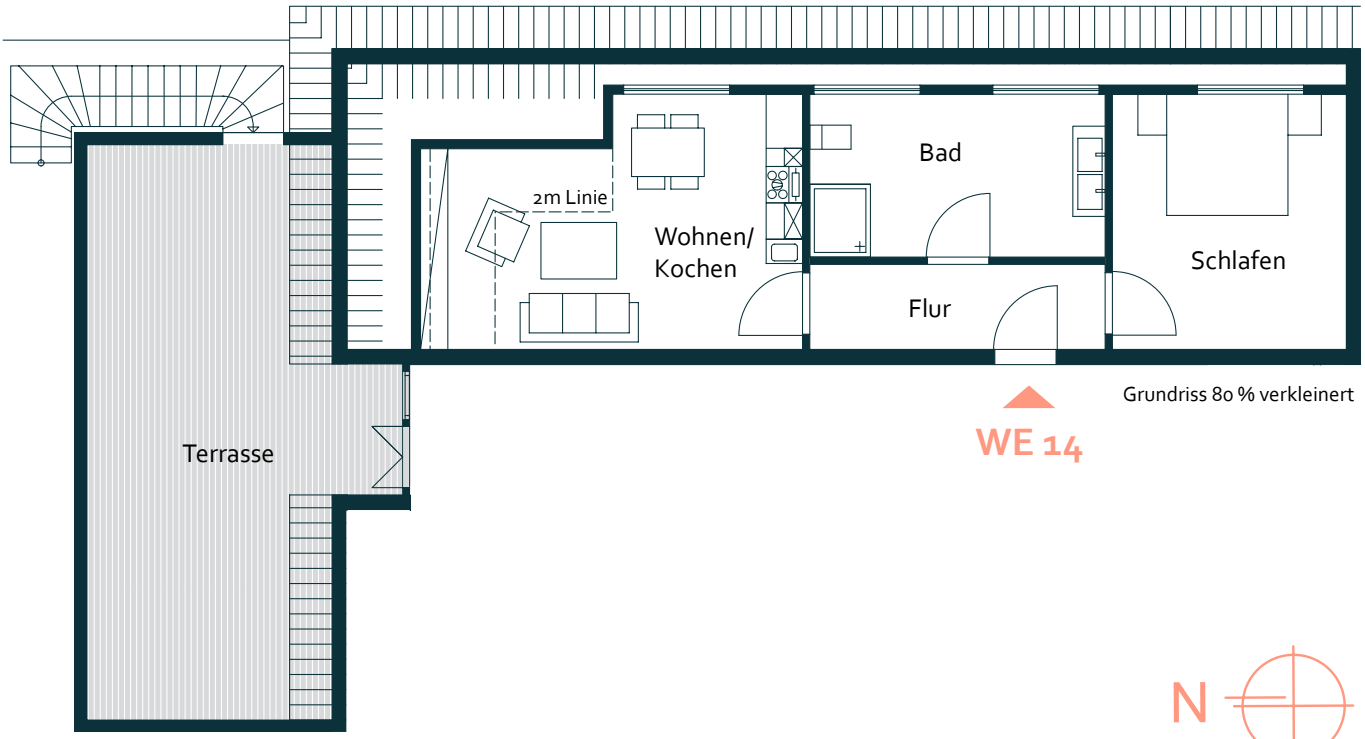


N

WOHNUNG 13

Bad	6,98 m²
Wohnen/Kochen	16,66 m²
Schlafen	14,87 m²
GESAMT	**38,51 m²**

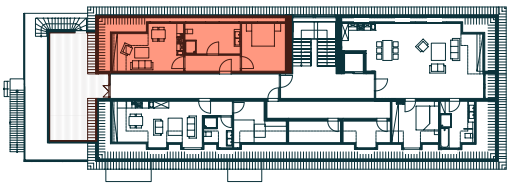
DACHGESCHOSS WE 14



Grundriss 80 % verkleinert

WE 14

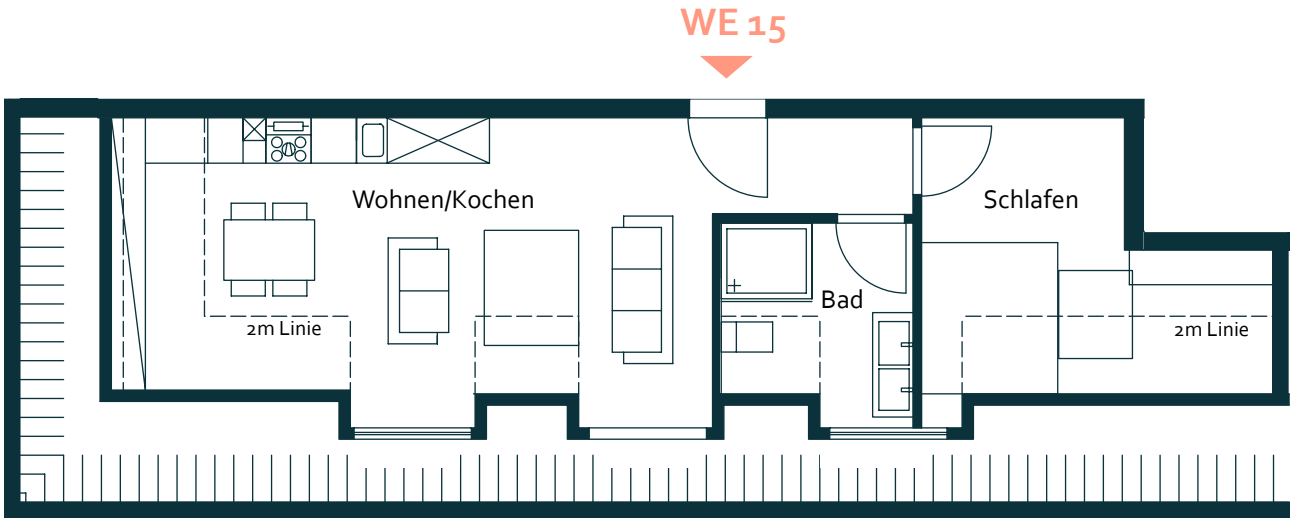
N



WOHNUNG 14

Flur	6,00 m²
Bad	11,46 m²
Wohnen/Kochen	22,25 m²
Schlafen	18,78 m²
Terrasse (1/2)	15,87 m²
GESAMT	**74,36 m²**

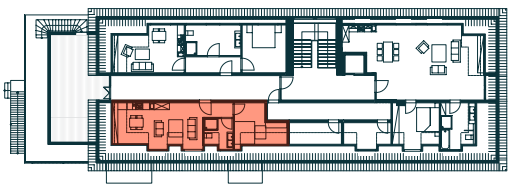
DACHGESCHOSS WE 15



N

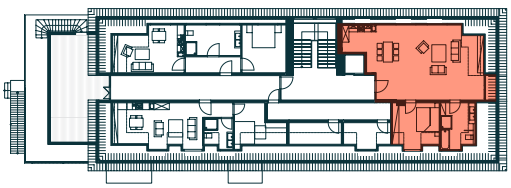
WOHNUNG 15

Bad	5,60 m²
Wohnen/Kochen	35,82 m²
Schlafen	11,65 m²
GESAMT	**53,07 m²**



DACHGESCHOSS WE 16

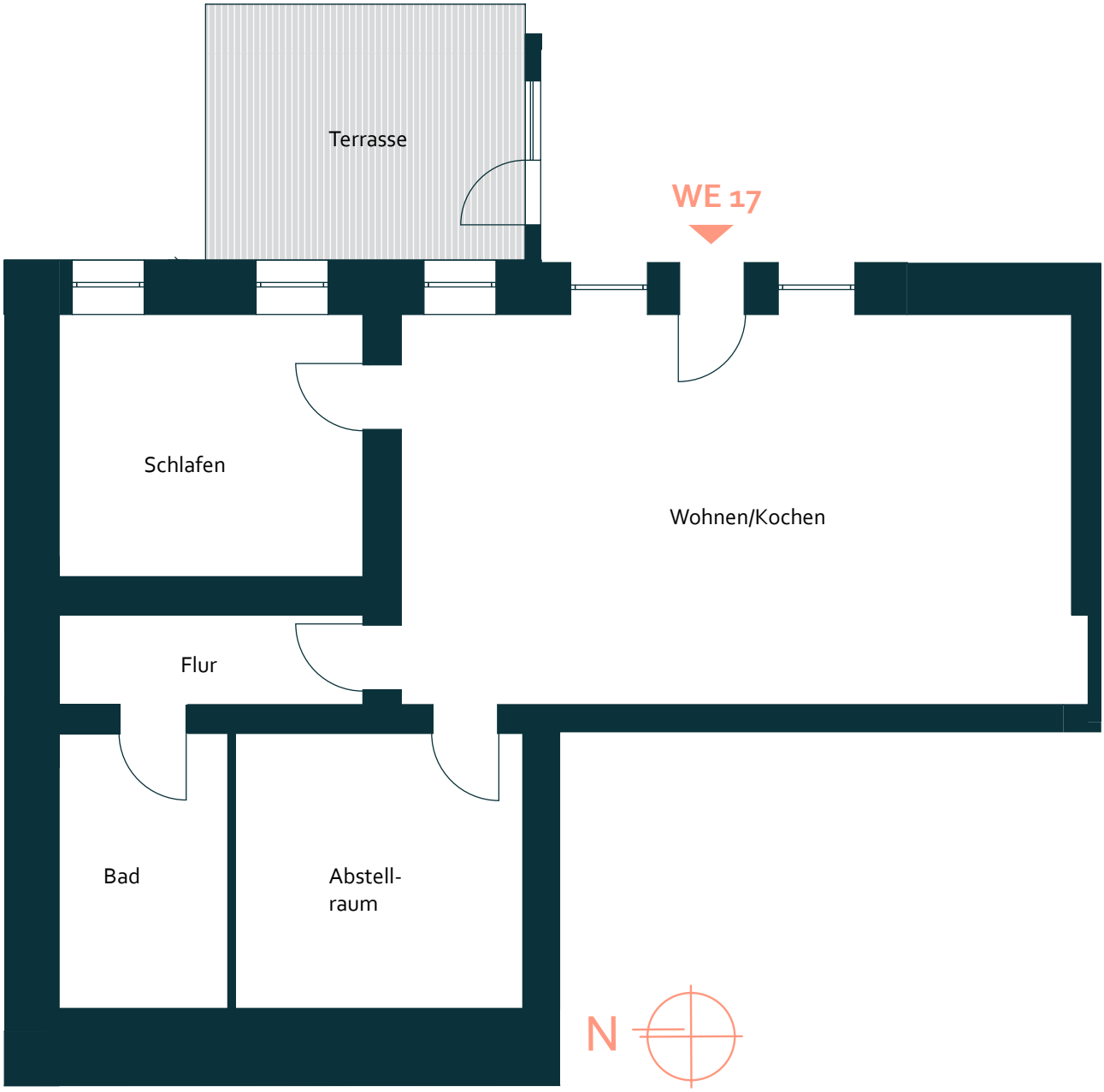
N



WOHNUNG 16

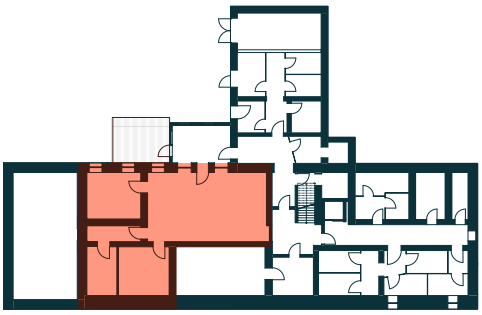
Bad	10,48 m²
Wohnen/Kochen	66,24 m²
Schlafen	14,50 m²
GESAMT	**91,22 m²**

ERDGESCHOSS WE 17



WOHNUNG 17

Flur	6,65 m²
Bad	19,33 m²
Wohnen/Kochen	64,29 m²
Schlafen	19,48 m²
Abstellraum	11,35 m²
Terrasse (1/2)	5,00 m²
GESAMT	**126,10 m²**



BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Das Objekt ist als Einzelbaudenkmal bei dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen und obliegt daher der Berücksichtigung behördlicher Auflagen und notwendigen Abstimmungen von Sanierungsmaßnahmen mit der Denkmalpflege. Aufgrund der Erfahrung bei der Sanierung des gegenüberliegenden Parkhotels sind diese Vorgaben bereits dementsprechend in den Bauantrag für die Parkresidenz berücksichtigt worden. Die nachfolgende Leistungsbeschreibung bezieht sich auf die Parkresidenz und dessen Außenanlagen. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde werden nicht zu erhaltende Bauteile entfernt, Wandabbrüche und Öffnungen zum Gestaltungsziel der jeweiligen Wohnung sanierungsgerecht geleistet.

Innerhalb der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme sind historische Konstruktions- und Gestaltungselemente bewusst zu erhalten bzw. hier in weiten Teilen neu zu erstellen. Dies betrifft insbesondere die Fassade mit Gesimsen, Verzierungen, etc. sowie gesprosste Fenster. Der historische Dachstuhl aus der Zeit um 1750 wird nach Vorgaben und Notwendigkeit der Statik nach alter Zimmermannskunst ertüchtigt und saniert. All dies verleiht dem Bauwerk eine besondere Note.

ERSCHLIESSUNG

Alle Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Leistungsumfang enthalten. Die Medien, Wasser, Strom und Telekommunikation werden innerhalb vom Haus neu verlegt. Die benötigten Abwasserleitungen werden bis zum Übergabeschacht der Stadt neu verlegt bzw. die vorhandene Leitung fachgerecht überprüft.

Weitergehende Anschlussgebühren innerhalb der Wohnungen werden über die Hausverwaltung geregelt.

HORIZONTAL-/VERTIKALSPERRE

Das gesamte Gebäude erhält umlaufend eine Vertikalabdichtung aus bituminöser Dichtmasse. Weiter wird es versehen mit einer Perimeterdämmung bzw. Noppenfolie zum Schutz vor mechanischer Beschädigung. Umlaufend wird ein Traufstreifen mit Zierkies erstellt.

Alle Außenwände werden mittels Bohrlochinjektion horizontal vor aufsteigender Feuchtigkeit geschützt.

FASSADE

Die vorhandenen Fassaden werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde aufwendig saniert. Gesimse und diverse Detailelemente werden restauriert bzw. wieder hergestellt. Es werden neue Balkone und Loggien gemäß Baugenehmigung erstellt. (Lage und Position gemäß Baugenehmigung). Die Farbabstimmung der Fassade erfolgt ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Der Anstrich erfolgt mit Markenfarben von Prosol oder Brillux.

Verblechungsarbeiten, wie Regenrinnen, Fallrohre und Abdeckungen werden erneuert, es sei denn, dass die historische Anbindung nicht verändert werden darf. Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik des Klempnerhandwerks, sowie nach Vorgaben des Denkmalamtes.

Fenster- und Fenstertüren werden, entsprechend bereits teilweise vorhandenen, neu hergestellt und eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Holz mit hochwertiger zweifacher Isolierverglasung, Wetterschenkeln und Sprossen. Ansicht und Teilung inkl. der Profilbemessung entsprechen den Vorgaben der Behörde. Eine zweifache Verglasung wurde auf Grund eines ausgewogenen klimatischen Verhältnisses gewählt. Es werden CE zertifizierte Profile mit hochwertigen Markenbeschlägen und Isolierverglasung Ug 1.1 W/m2K verbaut. Die Wohnungseingangstüren werden ebenfalls als massive Holztüren komplett neu hergestellt und entsprechen auch hier den heutigen Anforderungen.

Der Dachstuhl wird gemäß den Erfordernissen und in Abstimmung mit Behörde und Statiker saniert und hinsichtlich der Fassadengestaltung zimmermannsmäßig überprüft. Insgesamt soll dieser in seinen wesentlichen Teilen und ursprünglichen Kon-

struktion unter Berücksichtigung von Statik und der Holzschutzgutachten erhalten bleiben.

Die Dachdämmung erfolgt nach Vorschrift und entsprechend den wärmeschutztechnischen Anforderungen für Sanierungsobjekte. Hinsichtlich genauer Ausführungsdetails wird ein Ingenieurbüro mit der Wärmebedarfsberechnung beauftragt, um diese Anforderungen auch im Detail zu erfüllen. Der Einbau einer Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle erfolgt gemäß Wämebedarfsberechnung.

Die bestehende Dacheindeckung wird aufgearbeitet, Fabrikat, Form und Farbe erfolgen nach den Vorgaben/Bemusterung der Denkmalbehörde. Die Dachflächenfenster, sofern diese vom Denkmalamt genehmigt, werden als liegende Dachfenster Ausführung mit vertieftem Einbau passend zur Dacheindeckung zur Ausführung kommen.

WÄNDE UND DECKEN

Neu zu erstellende, nicht tragende Innenwände, werden als Metallständerwände mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung unter Berücksichtigung der schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Sonstige Innenwände, bzw. Ergänzungen zum Altbestand werden in Abstimmung mit dem Mauerwerk erstellt. Vorhandene Decken werden überprüft und nach technischen und statischen Vorgaben erneuert und ergänzt. Dem geforderten Brandschutz entsprechend werden Deckenuntersichten entweder neu verputzt und gestrichen, bis auf die Holzdeckenbalkenkonstruktion neu erstellt, oder die Untersichten erhalten abgehängte Gipskarton-Deckenplatten. Dies wird jeweils im Einklang mit den einschlägigen Vorschriften und in Abstimmung mit den Behörden geleistet.
Treppenhaus

Die baulichen Maßnahmen erfolgen im Einklang der Baugenehmigung, des Brandschutzkonzeptes und des Denkmalamtes. Wände, Decken und die Untersichten der Treppenläufe werden nach Farbkonzept vollflächig gespachtelt, geschliffen und neu gestrichen. Die neuen Eingangselemente werden nach Brandschutzvorschrift in Abstimmung mit dem Denkmalamt erstellt. Die bestehenden Treppen und Geländer werden aufgearbeitet.

INNENAUSBAU

Der Innenausbau betrifft nahezu alle sichtbaren Oberflächen und Einrichtungsmerkmale, wie z.B. Innentüren, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Boden- und Fliesenbeläge, Malerarbeiten, etc.

In Abstimmung aller zuständigen Behörden wird auch hier großer Wert auf hohe Qualität und handwerklich fachgerechte Ausführung in allen Bereichen gelegt.

TÜREN

Es werden neue Türblätter als Röhrenspankern und Umfassungszargen zum Einsatz kommen. Diese werden in Kassetten-Optik z.B. Fabr. Prüm, BAWO oder gleichwertig mit hochwertigen, schweren Beschlägen aus Edelstahl des Markenherstellers Hoppe eingebaut. Nach Absprache können hier auch Türblätter mit Glaslichtausschnitt zur Ausführung kommen. Die vorhandenen historischen Türen werden aufgearbeitet. Wohnungseingangstüren aus Vollholz dicht- und selbstschließend mit einem db Wert von 54 ebenfalls komplett nach den Vorgaben von Brand- und Schallschutz neu verbaut. (siehe Beschreibung Fenster, Fenstertüren). Das komplette Objekt erhält eine zentrale Schließanlage.

FLIESENARBEITEN UND ECHTSTEINWAND

Alle Fliesen können in reichhaltiger Auswahl zum Brutto-Materialpreis von 35,- Euro pro m² ohne Neben- und Zusatzleistungen bemustert werden. Vorgesehen ist hierzu die Belegung von Keramik -oder Feinsteinzeugfliesen an Böden und Wänden wie folgt: Im Spritzwasserbereich erhalten Böden und Wände die erforderlichen Abdichtungsbeschichtungen und werden in den wasserberührten Bereichen gefliest. Das heißt, in den Duschen, um die Badewannen, sowie hinter WC-Becken und Waschtischen. Diese Art der Fliesenverlegung verleiht dem Badezimmer nicht nur einen luftigen optischen Charakter, sondern verbessert das Raumklima eines Bades. Dispersionsoffene Flächen können den entstehenden Wasserdampf besser zirkulieren lassen als geschlossene Oberflächen. In den anderen Bereichen wird in Abstimmung mit dem Käufer gefliest. Wände und Böden der Bäder und Gäste-WCs können in den modernen und dabei zeitlosen Formaten 30x60 cm zum vorgenannten Materialpreis frei ausgewählt werden. Die Verlegung von Bodenfliesen in

den Küchen bzw. Kochbereichen erfolgt nach Absprache, hier sind ansonsten versiegelte Vinylböden vorgesehen. Sie erhalten nach Auswahl der sanitären Einrichtungsgegenstände Ihre persönliche umfassende Beratung hinsichtlich der gesamten Badkonzeption über uns.

KÜCHEN / MOBILIAR

Ein Küchen- und Möbeleinrichtungshaus wird Ihnen bei all Ihren Fragen rund um die Küche und sonstiger gewünschter Möblierung mit Rat und Tat zur Seite stehen. Sie können im Zuge der Sanierung und Erstellung Ihrer Wohnung eine hochwertige Küche mit Markengeräten und weiteres Mobiliar zu Vorzugspreisen unter unserer Koordinierung erwerben.

BÖDEN

Die Isolierungen und Schüttungen der bestehenden Decken bzw. Bodenaufbauten sind prinzipiell überdimensioniert ausgeführt. Sie werden untersucht und je nach Erfordernis ergänzt oder erneuert. Sofern bestehende Parkett- bzw. Dielenböden zu erhalten sind, werden diese geschliffen und neu versiegelt. Neue Bodenbeläge werden als hochwertiger Vinylbelag verlegt. Etwaige Fußbodenaufbauten wie Estrich, Dämmstoffstärken und Ausführungsarten bedürfen der Abstimmung und sind abhängig von der jeweilig vorgefundenen bestehenden Substanz.

MALERARBEITEN

Wände und Decken werden in allen Räumen mit Markenfarbe der Firma Prosol weiß gestrichen. Bauteile werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt saniert. Wände und Wandteile der Bäder werden aufwändig mit hohem Qualitätsanspruch (Q2) gespachtelt und geschliffen um besondere Ausführungswünsche und optische Ansprüche zu erfüllen. Treppenhauswände werden gesondert – nach Abstimmung und erforderlicher Ansprüche – mit wischfester Farbe behandelt.

SANITÄRBEREICHE

Es werden gehobene Ausstattungslinien verwendet: Objekte von Keramag mit Armaturen von Hans Grohe

Jeweils passend zur gewählten Linie sind auch folgende Accessoires beinhaltet: WCs mit Toilettenpapierhalter und WC-Büstengarnitur, wandhängend verchromt, Bäder wie WCs inkl. Spiegel. Badausstattung, soweit im Plan vorhanden:

- Körperformwanne mit Einhebelmischer und Handbrause als Aufputzanlage
- Großer Waschtisch mit Einhebelmischer Ablaufgarnitur
- Toilettenanlage wandhängend mit Soft Close
- Duschanlage mit großer Kopfteller- und Handbrause inkl. Umschalter und hochwertigem Thermostat zum genauen Einstellen der Temperatur als Unterputzarmatur
- Echtglas-Duschabtrennung teilgerahmt

Waschmaschinenanschluss nach Absprache im Bad, Gäste-WC (falls vorhanden und räumlich möglich) oder in der Küche.

HEIZUNGSINSTALLATION UND LÜFTUNG

In dem Objekt wird eine hochwertige und wirtschaftliche zentrale Heizungsanlage eines Markenherstellers eingebaut. Geplant ist hierzu ein Blockheizkraftwerk der neuesten Generation. Alle Wohnungen werden mit formschönen Heizkörpern inkl. Thermostatventilen ausgestattet. Anzahl und Größe werden auf Grundlage einer Wärmebedarfsberechnung festgelegt. Die Bäder erhalten einen weißen Handtuch-Heizkörper aus der Serie EUROPA von Richter & Frenzel oder gleichwertig. Zusätzlich wird in den Bädern eine elektrische regulierbare Fußbodentemperierung optional eingebaut. Die Entlüftung erfolgt mechanisch über Fenster. Innenliegende Bäder bzw. Gäste-WCs oder Abstellräume werden über eine elektrische Lüftungsanlage gesteuert. Die Laufzeit wird über ein Nachlaufrelais geregelt.

ELEKTRO

Die Wohnungen erhalten Unterverteilungen mit Sicherungen.

Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird nach heutigem Standard neu verlegt. Für Fernseh- und Telefonanschluss werden die Zuführungskabel in die Wohnungen mitverlegt. Der Anschluss an das Netz der Post, oder des Kabelnetzbetreibers sowie die Anmeldung und Gebührenübernahme, hat durch den Käufer zu erfolgen. Die Antennenanschlüsse er-

folgen in allen Wohnzimmern. Jede Wohnung wird mit einer Videosprechanlage sowie einem elektrischen Türöffner versehen.

Folgende Installationen in den Räumen:

Wohnzimmer
- 2-3 Lichtauslässe mit Schalter (Decke oder Wand)
- 6-8 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Schlafzimmer
- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 4-6 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Kinder- / Arbeits- oder Gästezimmer
- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 4-6 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Küche / Kochnische
- 2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke)
- 6-8 Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern nicht im Bad)
- 1 Dunstabzugsanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss

Flur
- 1-2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 2-4 Steckdosen
- 1 Sprechstelle für Videosprechanlage

Bad
- 1 Lichtauslass mit Schaltung (Decke)
- 1 Wandauslass mit Schaltung (Spiegel)
- 2-4 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 1 Elektro-Fußbodenheizung regelbar
- 1 Anschluss Lüfter (bei innenliegenden Bädern)

WC
- 1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss Lüfter (bei innenliegenden WC)

Terrasse / Balkon / Loggia
- 1 Wandauslass inkl. Beleuchtung
- 1 Steckdose absperrbar

(Licht und Steckdose von innen schaltbar)

Treppenhaus (je nach Größe)
- 1 Wand- oder Deckenauslass je Geschoss mit Leuchtkörper und geschossfunktioneller Wechselschaltung

Dachbodenraum oder -abteil / Kellerraum
- 1 Schiffsleuchte + 1 Steckdose

Aussenanlagen

Angemessene Stückzahl Gartenbeleuchtungskörper (laternen-ähnlich) im Zufahrts-, Haus,- und Ausfahrtsbereich sowie im angelegten Park auf der Südwest-Seite des Gebäudes.

Treppenhäuser

Diese werden über Zeitschaltrelais, die Hauseingangsbeleuchtung wird über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert. Sonstige Gemeinschaftsbereiche werden nach Architektenvorgabe geplant. Dachflure, Technik-Räume etc. erhalten ausreichende für Feuchträume geeignete Beleuchtung.

TERRASSEN

Die neuen Terrassen werden im Kiesbett mit hochwertigem Lärchenholz oder Bodenplatten hergestellt.

BALKONE

Die neuen Balkone werden in Form und Größe gemäß Baugenehmigung aus pulverbeschichtetem Stahl mit integrierter Entwässerung hergestellt. Der Oberflächenbelag besteht aus hochwertiger Lärche oder aus Bodenplatten. Die Ausführung erfolgt nach Rücksprache mit dem Denkmalamt.

AUFZUGSANLAGEN

Der neue Aufzug der Marke KONE (bzw. gleichwertig) mit Haltestelle auf jedem Geschoss

gemäß Baugenehmigung. Innenausstattung Edelstahl mit hochwertigem Granitboden oder ähnlich.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS

Jeder Wohnung wird mindestens ein Stellplatz im Freien zugeordnet. Der Bereich wird mit der erforderlichen Beleuchtung und den Vorschriften entsprechend ausgestattet. Hierzu wird die Parkfläche im hinteren Grundstücksbereich bebaut.

Die komplette Verkehrsfläche in diesem Bereich einschließlich den Zufahrtsstraßen wird gemäß behördlicher Auflagen mit feinem Schotter einschließlich erforderlichem Unterbau verdichtet und neu hergestellt. Notwendige Betonarbeiten (wegen Gefälle/ Hang) werden ebenfalls geleistet.

AUSSENANLAGEN

Für das Grundstück werden die kompletten Leistungen entsprechend dem Außenanlagen bzw. Freiflächengestaltungsplan erbracht. Der Einfahrtsbereich zum Grundstück wird ebenfalls mit den Verordnungen des Denkmalschutzes aufgearbeitet bzw. neu erstellt.

Pflanzflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, erhalten eine Rasenansaat und werden gemäß Planung bepflanzt. Zuwege und Hauszugänge werden ebenfalls neu gestaltet. Diese werden nach Vorgabe der Behörde mit entsprechendem neuen Oberbelag versehen bzw. werden bestehende Oberflächen durch Anarbeitungen und Ergänzungen saniert. Weiterhin wird für die Gemeinschaft ein großzügiger Freiraum in der parkähnlichen Freifläche hinter den Parkflächen angelegt und ins Gemeinschaftseigentum übernommen.

ENDREINIGUNG

Die Bezugsfertigkeit und Übergabe erfolgt wie im Neubau in besenreinem Zustand.

ALLGEMEINE HINWEISE

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude DENKMAL. Hinsichtlich der bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz. Das bedeutet es gelten eingeschränkte Vorschriften, Gesetze, Normen und technische Anforderungen. Insbesondere betrifft dies die Anforderungen des Schall-, Brand-, und Wärmeschutzes. In allen Bereichen werden Trittschallverbesserungsmaßnahmen durchgeführt, sofern kein historischer Boden vorhanden ist. Auch maßliche Differenzen und Unebenheiten (wie z.B. an Böden und Wänden), welche aus den Eigenschaften der bestehenden Bausubstanz abzuleiten sind, stellen keinen Mangel dar. Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Entwicklung und Planung.

Änderungen aufgrund der Baugenehmigung mit evtl. Auflagen der Behörden, als auch Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind daher unter Gewährleistung ähnlicher oder gleichwertiger Qualität zulässig. In den Plänen evtl. eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und der Baubeschreibung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

RISIKOHINWEISE IMMOBILIENERWERB

1. VERTRIEB

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

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

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

3. RISIKEN

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

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und straßenbauliche Maßnahmen.

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

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

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

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

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

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkos-

ten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

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

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

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

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

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

Auf etwaige Risiken aufgrund Änderungen der Gesetzgebung insbesondere aufgrund Pandemien (z.B. Corona) wird hingewiesen. Das entsprechende Risiko, dass es hier zu Nachteilen (z.B. Stundungen der Mietzahlungen und/oder (teilweisen) Mietausfällen) kommt, trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

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

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

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

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

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

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

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

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

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein

Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

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

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

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

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

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

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergemeinschaft

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

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

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

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

3.7. Bausubstanz

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

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

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

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

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

3.8. Steuerliche Risiken

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

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

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

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

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

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

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

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen.

Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin/ Eigentümerin nicht übernommen.

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

3.9. Finanzierung

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

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

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

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

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

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

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

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

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

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

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

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise ein-

trittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

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

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

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

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

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

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

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

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

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

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

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

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

3.15. Kumulation von Risiken

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

VERTRIEB

Vertrieb

MdW - Mitteldeutsche Wohnen KG
Hauptstraße 28
15806 Zossen

033769 - 41 99 60
0170 - 92 97 100

h.adam@mitteldeutschewohnen.de
www.mitteldeutschewohnen.de

Partnerbüro Leipzig:

Mozartstraße 1
04107 Leipzig

0341 - 39 29 53 73

Satz | Layout

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

Quellen

Mikro- / Makrolage und Objekt:
https://de.wikipedia.org/wiki/Region_Hannover
https://www.statistik.niedersachsen.de https://www.rehburg-loccum.de
https://de.wikipedia.org/wiki/Rehburg-Loccum
https://www.steinhuder-meer.de/poi/tourist-information-rehburg-loccum
https://www.badrehburg.de

Bildnachweise externer Urheber

Bilder Hannover und Steinhuder Meer: https://pixabay.com/de/
Bilder Mikroebene: Stadt Rehburg-Loccum