

# Schloss Ehrenhain



Ihr persönliches Exposé



Wir folgen treu unserem Prinzip:  
Werte erhalten –  
zeitloses Wohnen gestalten.

Rainer Berg – Geschäftsführung

# Inhalt

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Qualität und Service                               | 4  |
| Erfahrung und Kompetenz                            | 5  |
| Denkmalpreis                                       | 6  |
| Vorwort                                            | 8  |
| Das Angebot im Überblick                           | 10 |
| <b>NOBITZ OT EHRENHAIN</b>                         |    |
| Eine Region erleben                                | 12 |
| Willkommen im Altenburger Land                     | 14 |
| Der Standort                                       | 16 |
| Ein Blick nach Chemnitz                            | 18 |
| Ein Blick nach Leipzig                             | 20 |
| <b>INFORMATIONEN ZUM<br/>STANDORT &amp; OBJEKT</b> |    |
| Industriestandorte                                 | 22 |
| Historisches Schloss Ehrenhain                     | 24 |
| Die Grundrisse                                     | 28 |
| Die Baubeschreibung                                | 54 |
| Unsere hoher Standard                              | 64 |
| Energieeffizienz                                   | 65 |
| <b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>                    |    |
| Chancen und Risiken                                | 66 |
| Rechtsinformation                                  | 68 |
| Nähere Informationen                               | 70 |
| Impressum / Hinweise                               | 71 |



# Qualität & Service

RB Denkmal arbeitet mit einem hochwertigen Netzwerk aus Experten – auch nach dem Verkauf.

Haus- und Mietverwaltung, Hausmeisterdienst und Vermietungsservice.



# Erfahrungen & Kompetenz

Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH saniert denkmalgeschützte Immobilien.

Die Erfahrung und das Know-how machen sie zu Spezialisten für historische Sanierungen.

Aus jener Überzeugung heraus, dass Nobitz mit seinen Ortsteilen „eine markt- und wertstabile Entwicklung als Gemeinde und Kulturräum bereitstelle“, ist Rainer Berg mit seinem Unternehmen im Altenburger Land aktiv. Er ermöglicht, durch all seine Projekte, ein Wohnen mit Komfort und Flair, in denkmalgeschützten Immobilien. Hinter den historischen Fassaden sorgen großzügig und offen gestaltete Wohnungen für höchste Wertstabilität. Ausgewählte und hochwertige Materialien, aus möglichst deutschen Produktionen, mit überdurchschnittlicher Lebenserwartung, runden die Projekte ab.

Die schätzenswerten Häuser werden von Rainer Berg von Grund auf saniert. Die vielen mit sehr viel Fingerspitzengefühl ausgeführten Maßnahmen bewirken, dass diese Raritäten einen modernen Wohnstandard erreichen, allerdings ohne den Charme des Altbaus anzutasten oder seine Geschichte zu verändern.

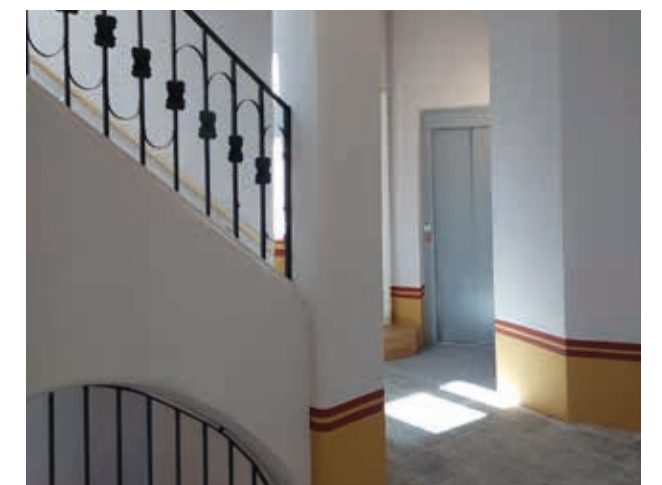
In enger Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Schmölln verschmelzen neueste Technologie und hochwertige Ausstattung hinter historischen Fassaden zu einer neuen Einheit.

Das Geheimnis dabei ist: Die Technik steckt und versteckt sich im Detail und bestimmt nicht das Bild. Bauliche Traditionen sind die Leidenschaft von RB, die sie auch in ihren Immobilien vermitteln: Was aussieht wie Echtholzparkett, ist auch welches. Seit Jahren arbeitet Rainer Berg mit seinen altbewährten Spezialisten für historische Bausubstanz zusammen. Denn nur ein gewachsener Restauratoren- und Handwerkerstamm verfügt über das notwendige Know-how und Fingerspitzengefühl für diese Aufgaben. Handwerklich perfekt und mit höchster technischer Ausgefeiltheit wird Substanz bewahrt, wo sie zu bewahren oder wiederhergestellt, wo es nötig ist.

Um unseren Kunden langfristig Qualität, Wertstabilität und beste Dienstleistung garantieren zu können, bleibt RB auch lange nach dem Verkauf einer Immobilie im Dialog. Aus langjähriger Erfahrung wissen wir, dass eine Immobilie nur dann Freude bereitet, wenn sich der Kunde und in der Folge auch der Mieter in der Wohnung wohlfühlen und die Sicherheit eines umfassenden Services spüren. Die Eckpfeiler, bestehend aus externer Hausverwaltung, Miet-

verwaltung, Hausmeisterdienst und Vermietungsservice bieten auf Wunsch kompetente und erfahrene Hilfe. RB vereint hinter sich ein Netzwerk aus Experten. Die Betreuung und der Service sind auf die individuellen Belange ausgerichtet, um alle Aufgaben mit größtmöglicher Flexibilität schnell und akkurat erledigen zu können – der persönliche Kontakt ist schließlich immer der schnellste Draht zum Kunden.

*Man kann in einem alten Schloss wohnen – man kann jedoch auch in einem Schmuckstück residieren: Der Unterschied ist gravierend!*





Landkreis Mittelsachsen  
**Der Landrot**

## Denkmalpreis des Landkreises Mittelsachsen 2024

Herr Rainer Berg rettete das Hohe Haus in Rochlitz, eines der ältesten und bedeutendsten Kulturdenkmale der Stadt Rochlitz, vor dem weiteren Verfall und drohenden Abriss.

Sie nahmen sich des schwierigen Objektes an und schufen in den historischen Räumen neue attraktiven Wohnungen für die Stadt. In denkmalpflegerisch gelungener Weise fügten Sie die heute nutzungstechnisch notwendigen modernen Ergänzungen so ein, dass der Charakter des Hauses und seine äußere Erscheinung trotzdem bewahrt blieben.

Der Landkreis Mittelsachsen würdigt dieses Engagement mit der Verleihung des Denkmalpreises des Jahres 2024.

  
Dirk Neubauer

Freiberg, 8. September 2024

# Die RB-Immobiliengruppe wurde mit dem Denkmalpreis ausgezeichnet



*Ehrung und Preisübergaben erfolgten im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung des Landkreises am 08. September 2024 in Oederan für Mittelsachsen.*

Rainer Berg wurde für seine beeindruckende Sanierung des „Hohen Hauses“ mit dem Denkmalpreis des Landkreises ausgezeichnet. Das historische Gebäude, einst nach Schloss und Rathaus der bedeutendste Profanbau der Stadt, galt lange als Problemfall. Über Jahrhunderte umgebaut und fast 30 Jahre vernachlässigt, drohte der Verfall.

Mit großem Engagement und kreativen Lösungen verwandelte Rainer Berg das Gebäude in

ein modernes Wohnhaus mit neun Wohneinheiten. Trotz großer Herausforderungen, wie der Integration von Balkonen, Fahrstühlen und Barrierefreiheit, gelang es, historische Elemente wie klassizistische Stuckdecken zu bewahren. Dank seiner Arbeit erstrahlt das „Hohe Haus“ heute in neuem Glanz und verbindet erfolgreich Denkmalschutz mit zeitgemäßem Wohnen.

Quelle: [www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/neuigkeiten/tag-des-offenen-denkmals-denkmalpreise-vergeben](http://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/neuigkeiten/tag-des-offenen-denkmals-denkmalpreise-vergeben)



# Das Schloss

## Vorwort

Werte Immobilieninvestorin,  
werter Immobilieninvestor,



das Schloss Ehrenhain wurde im 12. Jahrhundert erbaut. Das Ensemble entstand als ehemalige Wasserburg, befindet sich im ehemaligen Herzogtum Sachsen-Altenburg und verbindet künftig aufgrund seiner Architektur und Lage auf einzigartige Weise die Vergangenheit mit der Moderne.

Das Schloss Ehrenhain wird ab ca. September 2026 von der RB Denkmal Objekt 2024 GmbH liebevoll kernsaniert, damit es durch seine zukünftigen Bewohner wieder zum Leben erweckt wird. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 20 Monate.

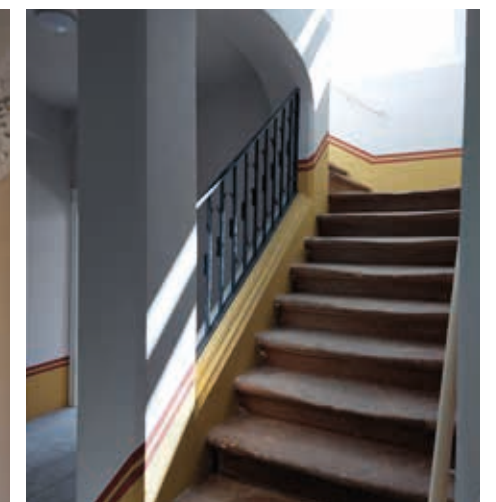
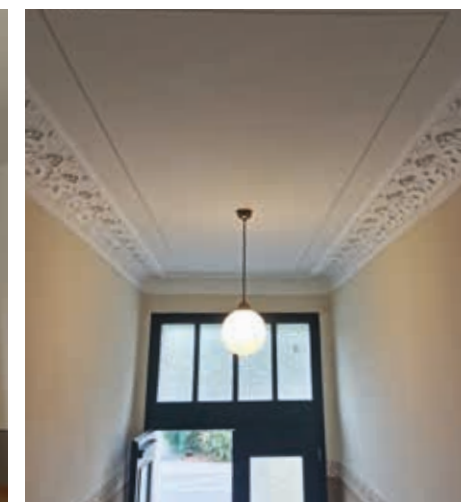
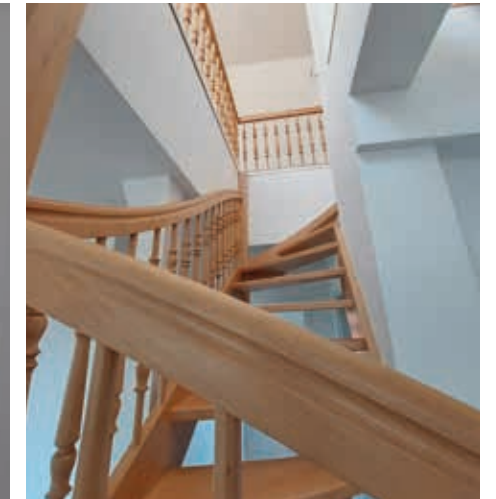
Alle Wohnungen werden so gestaltet, dass die historischen Details und Besonderheiten erhalten bleiben und dennoch den heutigen Wohnansprüchen voll entsprechen. So erwarten Sie nach der Fertigstellung des Projektes imposante Raumhöhen sowie ein standesgemäßer Eingangsbereich, der die ganze Pracht entfaltet.

Hochwertige Materialien, luxuriöse Standards und moderne Technik sorgen für höchste Lebensqualität und Komfort. Nach der erfolgten Sanierung erhält das Haus, seinen Ansprüchen gemäß, den Namen: „Historisches Schloss Ehrenhain“.

Abgerundet wird dieses Immobilienschmuckstück durch seinen Standort in Ehrenhain. Geschäfte, Restaurants, verschiedene Parks und eine große Auswahl an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten erwarten Sie in direkter Umgebung und dem Altenburger Land.

Ehrenhain wartet mit seiner Vielfalt und wir mit unserer Immobilie auf Sie! Wir freuen uns auf den persönlichen Kontakt mit Ihnen.

*Rainer Berg*  
Geschäftsführung





## Highlights

Ruhige und zentrale Lage

Ausführung als KfW-  
Effizienzhaus-Denkmal

Hochwertige Wohnungen,  
teilweise mit Dachterrasse  
oder Terrasse

Qualitativ hochwertige  
Ausstattung

Moderner Wohnkomfort

## Das Angebot

- Historisches "Schloss Ehrenhain",  
Am Schloss 3 in 04603 Nobitz  
OT Ehrenhain
- Grundstück: 9.279 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohneinheiten: 25 Wohneinheiten
- Produktpartner:  
RB Denkmal Objekt 2024 GmbH,  
Birkenstraße 15 in 84453 Mühldorf am Inn
- Kaufnebenkosten:  
ca. 5,5 % des Kaufpreises zzgl. Bauzeitzinsen
- Abschreibung:  
8 Jahre x 9 % des Sanierungsaufwandes  
4 Jahre x 7 % des Sanierungsaufwandes  
40 Jahre x 2,5 % der Altbausubstanz
- Nebenkosten:  
Die Nebenkosten werden von der künftigen  
Hausverwaltung in Abstimmung mit der WEG  
festgelegt.
- geplanter Baubeginn: ca. Sept. 2026  
gepl. steuerliche Bezugsfertigstellung: Dez. 2027  
gepl. Gesamtfertigstellung: ca. Mai 2028
- Hochwertige Sanierung der Wohnungen:  
– alle Wohnungen erhalten neue Eichenparkett-  
böden
- dem Stil des Schlosses angepasste neue Holz-  
fenster
- Die Wohnungen erhalten eine Videotür-  
sprechanlage
- überzeugende Grundrisslösungen
- Stilvoll moderne neue Bäder
- Klimaneutrales Haustechnikkonzept
- energetische Sanierung (KfW Programm Nr.  
261 – Denkmal)
- u.v.m. (siehe Baubeschreibung)

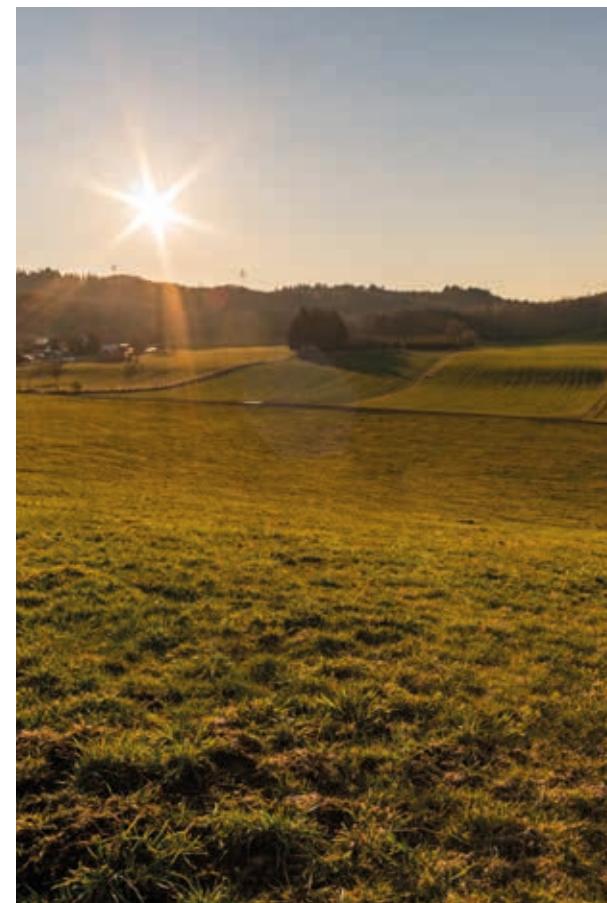


# Ehrenhain - Eine Idylle der Ruhe und Verbundenheit

Willkommen in Ehrenhain, einem Ortsteil der malerischen Gemeinde Nobitz im Herzen des Altenburger Landes. Eingebettet in eine Landschaft von unvergleichlicher Schönheit, bietet Ehrenhain seinen Bewohnern eine Oase der Ruhe und Verbundenheit.

Nur einen Steinwurf entfernt liegt der Flughafen Altenburg-Nobitz, der nicht nur für seine historische Bedeutung, sondern auch für seine

modernen Einrichtungen bekannt ist. Der Flughafen Altenburg ist ideal für Geschäftsreisen. Von hier aus erreicht man innerhalb kürzester Zeit die Wirtschaftsregion Westsachsen sowie die Ballungsräume Leipzig, Chemnitz und Gera. Trotz seiner Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten bewahrt Ehrenhain seine ländliche Idylle. Naherholungsgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein, während die Lehdorf-Haltestelle für S-Bahn



und Regionalbahnzüge eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Ehrenhain ist jedoch nicht nur ein Ort der Geschichte und Natur, sondern auch des modernen Lebens. Ein blühendes Gewerbegebiet beherbergt eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die zur lokalen Wirtschaftskraft beitragen.

Die Menschen hier schätzen die Ruhe und Gelassenheit. Nachbarschaftsfeste, gemeinsame Aktivitäten und regelmäßige Treffen stärken die Bindungen zwischen den Bewohnern.

Ehrenhain – ein Ort, an dem Geschichte, Natur und Gemeinschaft auf harmonische Weise zusammenkommen, um eine einzigartige Lebensqualität zu schaffen.



## Schloss Altenburg

Das historische Schloss Altenburg thront majestätisch über den umliegenden Feldern und ist sowohl ein architektonisches Juwel als auch ein Symbol für die reiche Geschichte der Region. Beim Spaziergang durch die gepflegten Parkanlagen oder beim Erkunden der imposanten Gemäuer kann man förmlich die vergangenen Epochen spüren.



## Altenburger Marktplatz

Der Altenburger Marktplatz ist ein lebendiges Zentrum der Stadt, geprägt von charmanten Fachwerkhäusern und einem regen Treiben auf den Märkten. Nur eine kurze Autofahrt von Ehrenhain entfernt, bietet er eine einladende Atmosphäre, die zum gemütlichen Bummeln und Verweilen einlädt.

Kunstturm, Altenburg



## Willkommen im Altenburger Land

Nur einen Katzensprung von Ehrenhain entfernt, bietet die Stadt Altenburg eine reiche Vielfalt an Erlebnissen. Die Altstadt von Altenburg ist ein wahres Juwel mit ihren verwinkelten Gassen, historischen Fachwerkhäusern und dem majestätischen Schloss, das hoch über der Stadt thront.



St. Bartholomäi, Altenburg

Rathaus, Altenburg



Landestheater, Altenburg

## Vielfältige Natur- und Kulturerlebnisse

Die reizvolle Hügellandschaft des Altenburger Landes, geprägt von Waldgebieten und Seen, bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Sport- und Naherholungsmöglichkeiten gibt es an den Talsperren Windischleuba und Schömbach sowie auf den Rad- und Wanderwegen im Landkreis.

Die über 1035-jährige Residenzstadt Altenburg bietet mit dem Altenburger Schloss, dem Spielkartenmuseum, dem Theater und dem Lindenaumuseum kulturelle Highlights. Ergänzt wird das Angebot durch den Kunstturm und das Landestheater. Ein Höhepunkt ist die jährliche Altenburger Kunstnacht.



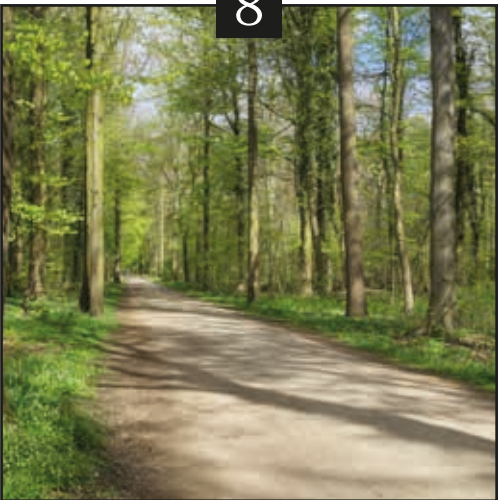
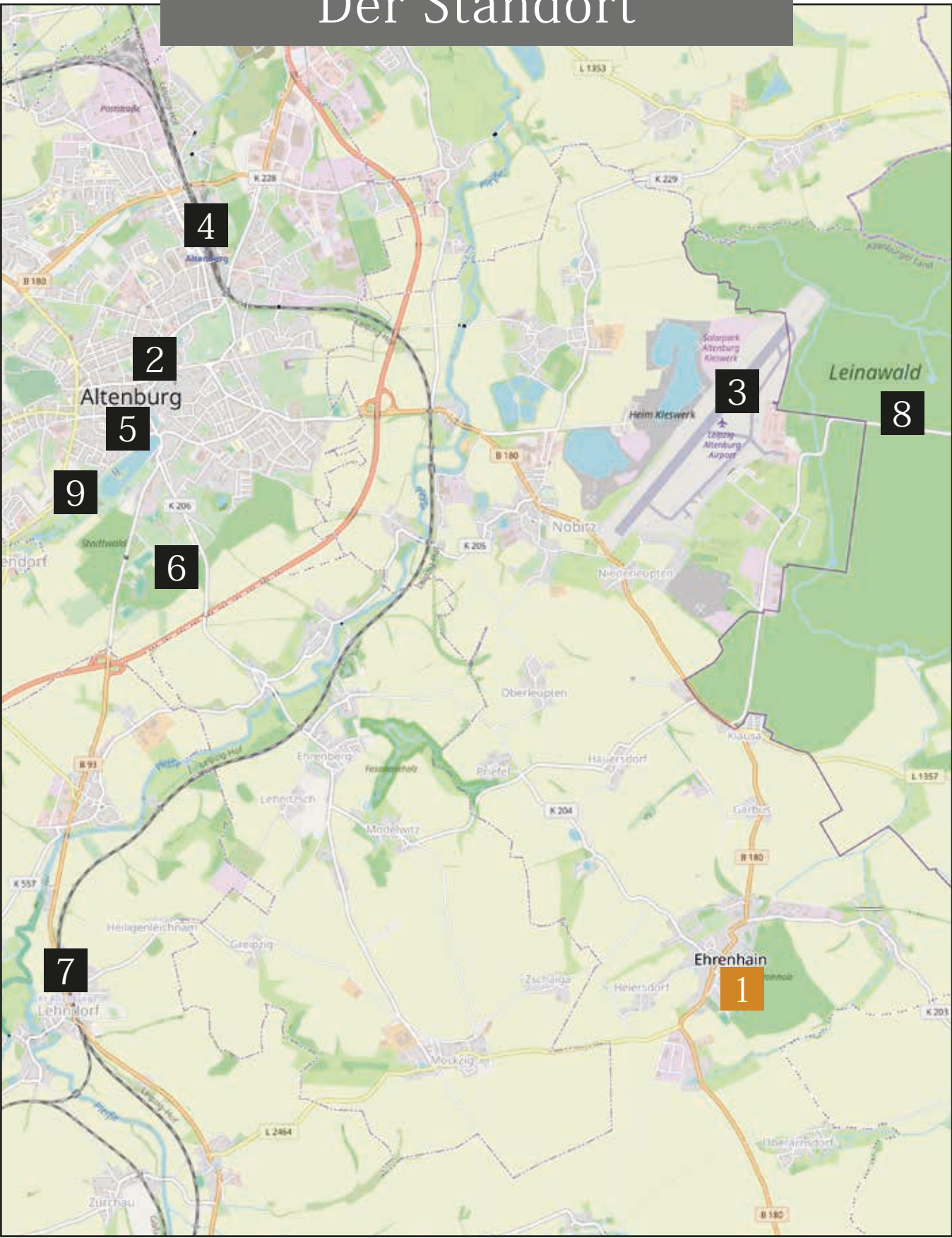
## Historische Stadt und Wirtschaftszentrum mit hervorragender Infrastruktur

Das Altenburger Land ist in vielerlei Hinsicht ein Standort mit Zukunft und zeichnet ein stetiges Wirtschaftswachstum. Ansässig ist hier eine leistungsfähige Industrie, zu der unter anderem der Maschinen- und Fahrzeugbau, die Metallverarbeitung, die Kunststofftechnik und die Lebensmittelbranche gehören. Viele kleinere und mittelständische Unternehmen haben sich in den letzten Jahren zu wichtigen Zulieferern der mitteldeutschen

Automobilindustrie entwickelt. Auch die Entwicklung auf dem Gebiet der erneuerbaren Energieerzeugung wird zunehmend zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor.

Zudem kann der Landkreis auf eine stabile Landwirtschaft bauen. Im Altenburger Land findet man großflächige und gut erschlossene Gewerbegebiete, die ideale Voraussetzungen für neue Unternehmensansiedlungen bieten.

Der Standort



- 1 Schloss Ehrenhain
- 2 Schloss Altenburg
- 3 Flughafen Altenburg Nobitz
- 4 Altenburg Bahnhof
- 5 Altenburg Marktplatz
- 6 Klinikum
- 7 Lehnndorf S-Bahn / RB Zug
- 8 Naherholungsgebiet
- 9 Freibad Süd Altenburg

# Ein Blick nach Chemnitz

Durch die gute Verkehrsanbindung sind Sie in ca. 25 Minuten in Chemnitz.



## Das Karl-Marx-Monument

Das Portrait, auch liebevoll „Nischel“ genannt, ist umstritten und geliebt zu gleich. Es zählt zu den größten Portraitbüsten der Welt. Der 7,1 m hohe und 40 Tonnen schwere Bronzekopf ist während des Sozialismus errichtet worden, als Chemnitz noch Karl-Marx-Stadt hieß. Obwohl der Philosoph Karl Marx nie in der Stadt war, trug diese von 1953 bis 1990 seinen Namen. Geschaffen wurde das Karl-Marx-Monument von dem sowjetischen Bildhauer Lew Kerbel. Mit einem großen Volksfest wurde das Denkmal für den Verfasser des Kommunistischen Manifestes am 9. Oktober 1971 eingeweiht.



## Das Wasserschloss Klaffenbach

Das Wasserschloss Klaffenbach wurde im Auftrag des reichen Annaberger Bürgers Wolff Hühnerkopf im 16. Jahrhundert gebaut. Heute besteht das „Haus des Gastes“ aus mehreren Teilbereichen: Das Schlossgebäude beherbergt den Bürgersaal und verschiedene Ausstellungsräume sowie eine Tourist-Information. In der „Kleinen Kapelle“ aus dem Jahr 1860 können sich Brautpaare das Ja-Wort geben. In dem Nebengebäude befinden sich das Sächsische Fahrzeugmuseum, das Schlosshotel, Restaurants, Freizeitarchiv, Klöppelkiste und eine Keramik- und Silberschmiedewerkstatt.

## Der Schlossteich

Das Schlossteichgelände gehörte von Beginn an zum Chemnitzer Kloster. Abt Heinrich von Schleinitz ließ 1493 den Schlossteich als Fischteich für das Kloster anlegen. Um den Schlossteich floss der Pleißenbach herum, der auch noch heute den Teich bewässert. Nach der Auflösung des Klosters wurde der Teich dem Amt Chemnitz unterstellt und in ein Erholungsgebiet umgebaut. Die dreischiffige spätgotische Schlosskirche steht im Zusammenhang mit der Anlage des ehemaligen Benediktinerklosters aus dem 12. Jahrhundert. Die Kirche erfuhr im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Veränderungen, unter anderem wurde bei Rekonstruktionsarbeiten in den 90er-Jahren die romanische Kapelle freigelegt.



## Die Oper Chemnitz

Das Opernhaus mit seinen neobarocken Formen wurde 1906-09 ebenfalls nach Plänen von Richard Möbius geschaffen. Dieses dominante Bauwerk auf dem Theaterplatz wird bestimmt vom Kuppelbau und dem darüber emporragenden Bühnenhaus. In historisch getreuer äußerer Hülle entstand ein „am Zeitgeist orientiertes Operntheater“ mit modernster Ton- und Bühnentechnik.





# Ein Blick nach Leipzig

Über die A72 sind Sie in ca. 40 Minuten in Leipzig.



## Das Völkerschlachtdenkmal

Leipzigs Bewohner lieben ihre Stadt und sind stolz auf ihre Denkmäler und h.istorischen Bauwerke. So kann man sich womöglich die Tatsache erklären, dass sogar ein Völkerschlachtdenkmal verniedlicht „Völki“ genannt wird. Diese Verniedlichung ist sicher nicht auf seine Größe zurückzuführen: Alleine 26.000 Natursteinblöcke und 120.000 Kubikmeter Beton wurden hier zu Ehren von über 90.000 Toten, die in der Schlacht gegen Napoleon gefallen sind, verarbeitet. Mit seinen 91 Metern Höhe ist es einer der größten Denkmäler Europas. Heute bietet das „Völki“ eine beeindruckende Aussichtsplattform und audio-unterstützte Führungen.

## Der Cospudener See

Der See nahe Leipzig hat eine erstaunliche Entstehungs-geschichte: Eigentlich ist er ein sogenanntes Tagebau-restloch und somit Zeuge der harten Braunkohlepolitik, die damals die DDR veran-lasste, ganze Landschaften zu zerstören und Orte umzusiedeln. Ab 1993 wurde das Ta-gebaurestloch mit der überbagerten Ort-schaft Cospu-den, von der der See seinen Namen hat, mit Wasser und Grundwasser geflutet. Im Jahr 2000 hatte der See seinen Höchststand erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Ufer bepflanzt und angelegt. Heute verfügt der Cospudener See, der nur 5 km vom Zentrum Leipzigs entfernt liegt, über den längsten Sandstrand Sachsens.



## Der Drallewatsch

Leipzig pulsiert - das weiß man spätestens, wenn man eine Kneipentour durch das Barfussgässchen gemacht hat. Das schmale historische Gässchen ist von Mai bis Oktober der Treffpunkt für kulinarische Genießer und Verfechter von gemütlichen Stunden. Hier finden Sie auf engstem Raum eine echte Vielfalt an Restaurants, Bars und Cafés. Ein besonderes Café mit dem Namen „Zum Arabischen Coffe Baum“ befindet sich am Ende des Barfussgässchens. Es schenkt seit 1720 Kaffee, Tee und Schokolade aus und ist somit eines der ältes-ten Kaffeehäuser in Europa.

## Der Auenwald

Der Auenwald zieht sich mitten durch Leipzig und ist einer der größten europäischen Auenwaldgebiete. Der Wald-bereich in der Stadt umfasst weit über 1.000 Hek-tar des insgesamt 6.000 Hektar großen Landschafts-schutzgebietes. So kann man als ambitionierter Läufer in das Zentrum von Leipzig gelangen, ohne dabei einmal den Auenwald zu ver-lassen. Spaziergänger, Wanderer und Mountainbiker nutzen dieses Zentrum der Natur mit besonderer Vorliebe.



Armaturenwerk Altenburg (AWA)



Maschinenbauunternehmen

WMA / Werkzeug- und Maschinenbau GmbH



Präzisionsfertigung

Schmitz Feuerwehrtechnik



Kundenorientierter Spezialist für den Bereich Feuerwehrtechnik

GSM Sella GmbH Ehrenhain



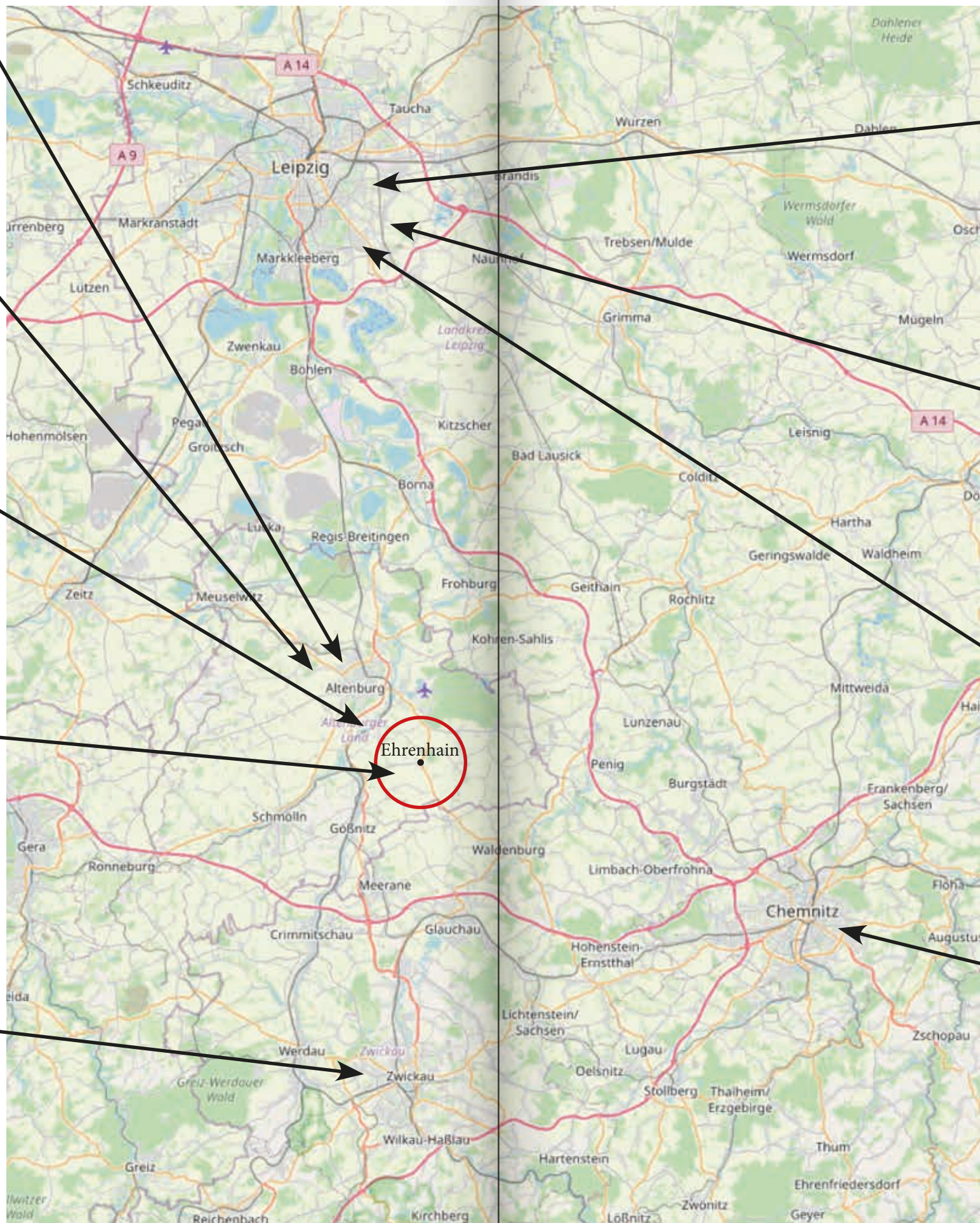
Funktionsmöbeln auf Stahlrohr-Basis

Volkswagen Sachsen GmbH



Fahrzeugwerk Zwickau

# Industriestandorte



Techne Kirow GmbH



Weltmarktführer für Eisenbahnkrane und Werft-Transportsysteme

Heiterblick GmbH



Spezialanbieter: kundenindividuelle Stadt- und Straßenbahnen

Siemens Leipzig



Führender Technologiekonzern mit Fokus auf Industrie, Infrastruktur und Mobilität

Chemnitz Technologiestandort



Fokus auf Automobil- und Zuliefererindustrie, IT sowie Maschinen- und Anlagenbau

# Das historische Schloss Ehrenhain

Schloss mit 2 Seitenflügeln  
und Nebengelasse

Die Geschichte von Ehrenhain, das in den letzten Jahrhunderten eine Vielzahl von Veränderungen erlebt hat, reicht weit zurück. Die Wurzeln dieses Ortes reichen bis ins 12. Jahrhundert zurück, als das Gebiet noch vom Reichsministerialen Siegfried von Hagen verwaltet wurde. Diese Ära ist ein faszinierendes Kapitel in der Historie von Ehrenhain, das am 5. Juni 1170 erstmals in einer Urkunde des Naumburger Bischofs Udo II. erwähnt wurde.



Postkarte



Postkarte

Es war eine Zeit des Umbruchs und der territorialen Neuordnung, geprägt von den machtpolitischen Bewegungen des staufischen Kaiserreichs. Siegfried von Hagen und seine Familie, ein edelfreies Geschlecht, spielten eine bedeutende Rolle als Reichsministeriale, hochrangige Beamte im Dienst des Kaisers. Sie verwalteten Reichsgüter, unterstützten die staufische Reichspolitik vor Ort und prägten somit maßgeblich die Entwicklung der Region.

Die früheste bekannte Erwähnung von Ehrenhain datiert vom 5. Juni 1170, als Siegfried von Hagen als Vogt von Schmölln in einer Urkunde des Bischofs von Naumburg genannt wurde. Diese Urkunde, wenngleich nur noch in einer Abschrift erhalten, markiert einen wichtigen Meilenstein in der Geschichte des Ortes. Sie belegt die Präsenz der Familie von Hagen und ihre Rolle im politischen Gefüge der Zeit.

Die Familie von Hagen/Hain blieb über mehrere Generationen hinweg in Ehrenhain ansässig und spielte eine wichtige Rolle in der Verwaltung und Entwicklung der Region. Angehörige wie Heinrich I., Hermann, Siegfried II. und Heinrich II. von Hagen setzten das Erbe ihres Vorfahren fort und prägten die Geschichte von Ehrenhain und Umgebung maßgeblich.

Im Laufe der Jahrhunderte erlebte Ehrenhain verschiedene Herrschaftswechsel und Veränderungen, doch die Spuren der von Hagen sind bis heute in der Landschaft und der lokalen Kultur sichtbar. Ihre Geschichte ist eng mit der Entwicklung des staufischen Kaiserreichs und dem Aufstieg der Reichsministerialen verbunden, und sie hinterließen einen bleibenden Einfluss auf die Region, der noch heute spürbar ist.



## Tradition und Moderne vereint

Das historische Schloss Ehrenhain in der Gemeinde Nobitz wird mit viel Sorgfalt in ein modernes Wohnhaus mit 25 individuellen Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten

macht dieses Projekt besonders attraktiv. Der Fokus der Sanierung liegt auf der sensiblen Wiederherstellung des Gebäudes und dem zukünftigen Wohnkomfort. Jede Wohnung im Schloss Ehrenhain ist einzigartig gestaltet. Das Angebot reicht

von 2-Zimmer-Wohnungen ab ca. 67 m<sup>2</sup> bis hin zu einer geräumigen 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 136 m<sup>2</sup>.

Die hochwertigen Ausstattungsmerkmale, wie Echtholzparkett und hochwertig

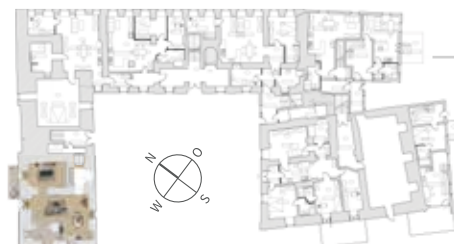
ausgestattete Badezimmer, tragen zur Exklusivität der Wohnungen bei. Die durchdachte Planung und zahlreiche Besonderheiten unterstreichen die Einzigartigkeit dieses Projekts.

## Grundrisse sorgsam durchdacht



EG

# Wohnung 1



ca. 67,75 m<sup>2</sup>

- Bad
- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

EG

# Wohnung 2



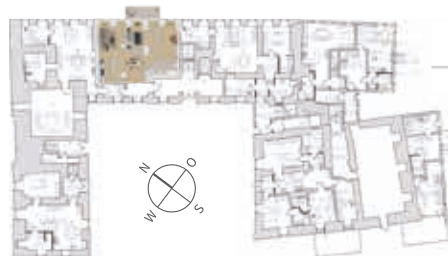
ca. 112,27 m<sup>2</sup>

- Bad
- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Arbeiten
- Garderobe
- Balkon
- Flur
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

EG

## Wohnung 3



ca. 73,91 m<sup>2</sup>

- Bad
- Wohnen/Essen/Kochen
- Kind
- Schlafen
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

EG

## Wohnung 4



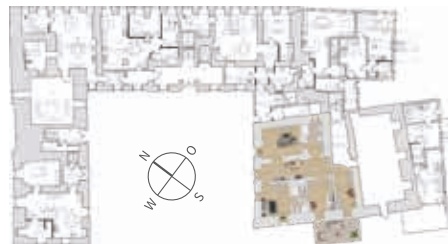
ca. 104,84 m<sup>2</sup>

- Bad
- Arbeiten
- Kind
- Ankleide
- Garderobe
- Flur
- Schlafen
- Wohnen/Essen/Kochen
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

EG

# Wohnung 5



ca. 120,55 m<sup>2</sup>

- Wohnen
- Bad
- Garderobe
- Windfang
- Kochen/Essen
- Schlafen
- Kind
- Arbeiten
- Terrasse
- Bad
- Bad

Maßstab ca. 1:100

EG, 1.OG

# Wohnung 6



ca. 98,98 m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss:
- Essen/Kochen
  - Terrasse

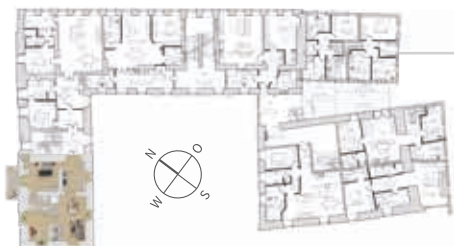
1. Obergeschoss:
- Wohnen
  - Kind
  - Flur

- Bad
- Ankleide
- Schlafen



Maßstab ca. 1:100

Wohnung 7



ca. 85,73 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen
- Kind
- Bad
- Schlafen
- Abstellraum
- Balkon
- Kochen
- Garderobe

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 8

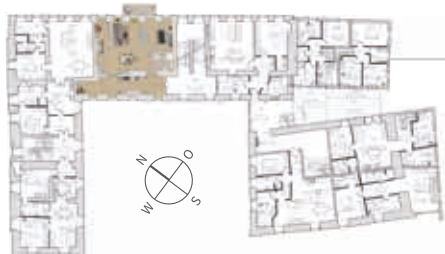


ca. 136,50 m<sup>2</sup>

- Kind
- Wohnen
- Bad
- Schlafen
- Bad
- Kochen /Essen
- Schlafen
- Garderobe
- Balkon
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 9

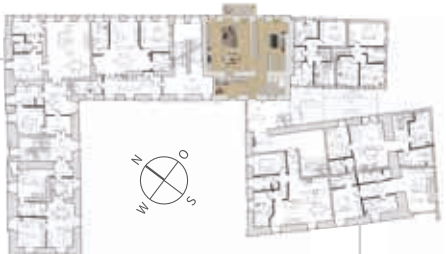


ca. 103,61 m<sup>2</sup>

- Kind
- Wohnen/Essen
- Bad
- Schlafen
- Arbeiten
- Kochen/Garderobe
- Abstellraum
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 10



ca. 97,17 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Flur
- Ankleide
- Kind
- Bad
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 11



ca. 101,39m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss:**
- Wohnen/Essen/Kochen
  - Bad
  - Garderobe

- 1. Obergeschoss:**
- Kind 1
  - Schlafen
  - Abstellraum
  - Flur
  - Kind 2
  - Dachterrasse
  - Bad

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 12



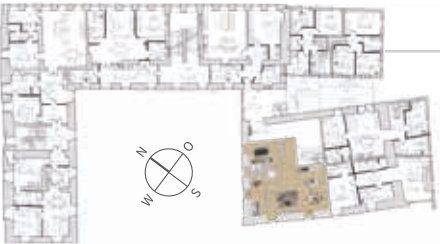
ca. 100,16 m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss:**
- Wohnen/Essen/Kochen
  - Bad
  - Abstellraum
  - Flur
  - Terrasse

- 1. Obergeschoss:**
- Schlafen
  - Flur
  - Bad
  - Kind 1
  - Kind 2
  - Dachterrasse

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 13



ca. 83,88 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Garderobe
- Flur
- Kind
- Bad

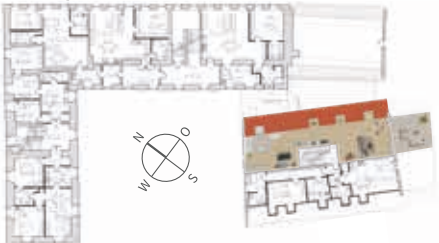
Maßstab ca. 1:100

Wohnung 14



ca. 84,50 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen/Kochen
- Dachterrasse
- Arbeiten
- Schlafen
- Bad



Maßstab ca. 1:100

EG, 1.OG

# Wohnung 15



ca. 116,09 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:**

- Flur
- Schlafen
- Terrasse
- Bad

**1. Obergeschoss:**

- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Dachterrasse
- Bad
- Flur
- Kind 1
- Kind 2

Maßstab ca. 1:100

2.OG

# Wohnung 16



ca. 86,88 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen
- Kind
- Bad
- Schlafen
- Kochen
- Garderobe
- Balkon



Maßstab ca. 1:100

Wohnung 17



ca. 67,20 m<sup>2</sup>

- Schlafen
- Wohnen
- Kind
- Bad
- Kochen/Essen
- Garderobe
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 18

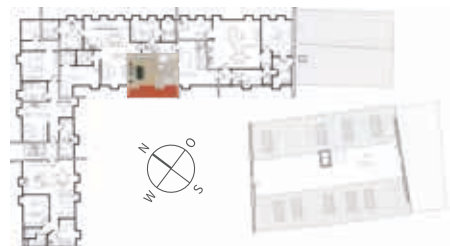
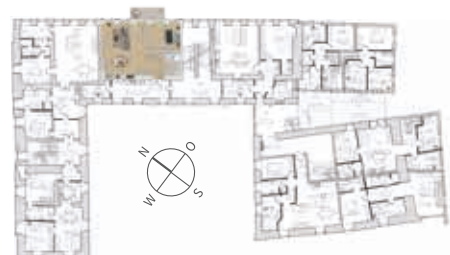


ca. 84,03 m<sup>2</sup>

- Schlafen
- Bad
- Wohnen/Essen
- Kind
- Kochen
- Garderobe
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 19



ca. 94,98 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss:
- Wohnen/Essen/Kochen
  - Schlafen
  - Bad
  - Balkon

- Dachgeschoss:
- Schlafen
  - Flur
  - Bad

Maßstab ca. 1:100

Wohnung 20



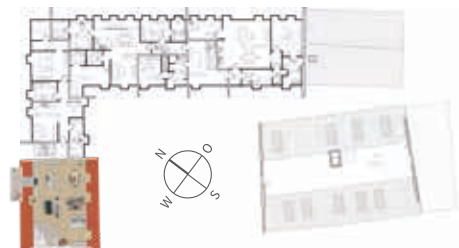
ca. 102,41 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Ankleide
- Balkon
- Kind
- Dachterrasse
- Bad

Maßstab ca. 1:100

DG

## Wohnung 21



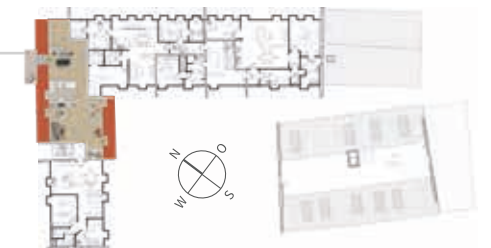
ca. 75,77 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Bad
- Kind
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

DG

## Wohnung 22



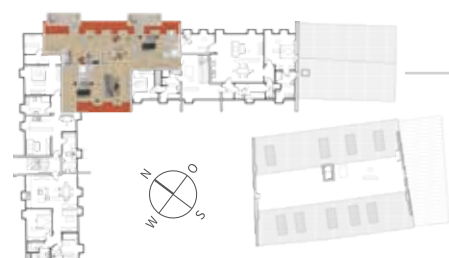
ca. 82,05 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen/Kochen
- Kind
- Bad
- Schlafen
- Ankleide
- Abstellraum
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

DG

# Wohnung 23



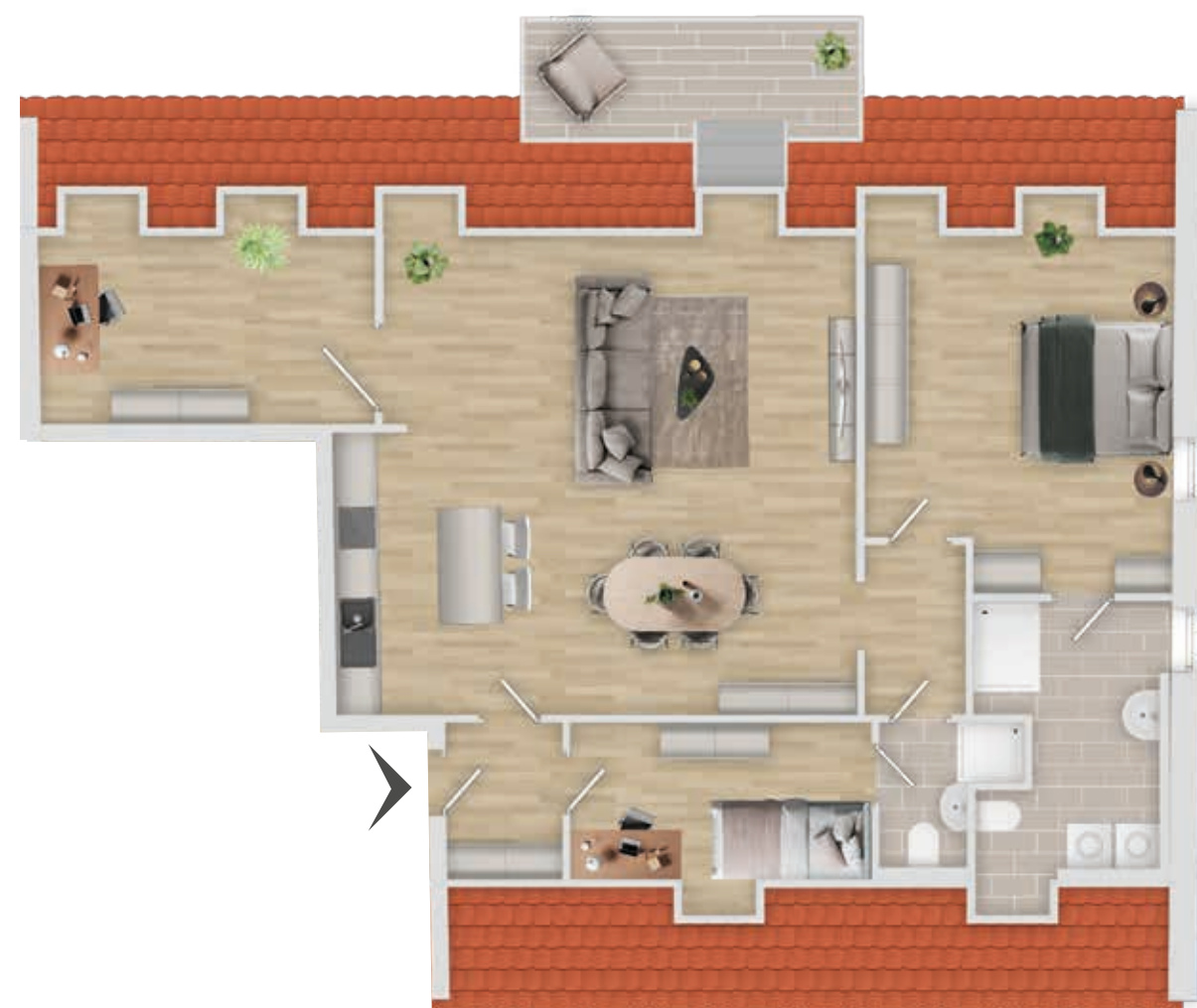
ca. 113,48 m<sup>2</sup>

- Abstellraum
- Kind
- Arbeiten
- Schlafen
- Bad
- Flur
- Wohnen/Essen/Kochen
- Balkon
- Bad
- Ankleide
- Schlafen
- Balkon

Maßstab ca. 1:100

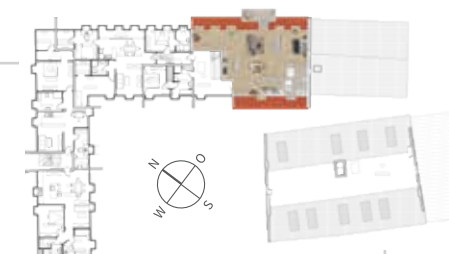
DG

# Wohnung 24



ca. 100,02 m<sup>2</sup>

- Arbeiten
- Wohnen/Essen/Kochen
- Schlafen
- Bad
- Flur
- Garderobe
- Kind
- Bad
- Balkon

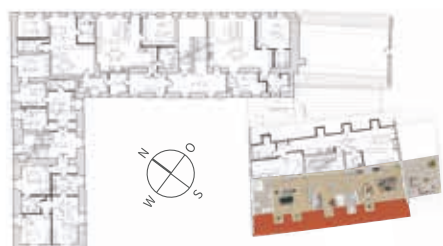


Maßstab ca. 1:100

# Wohnung 25

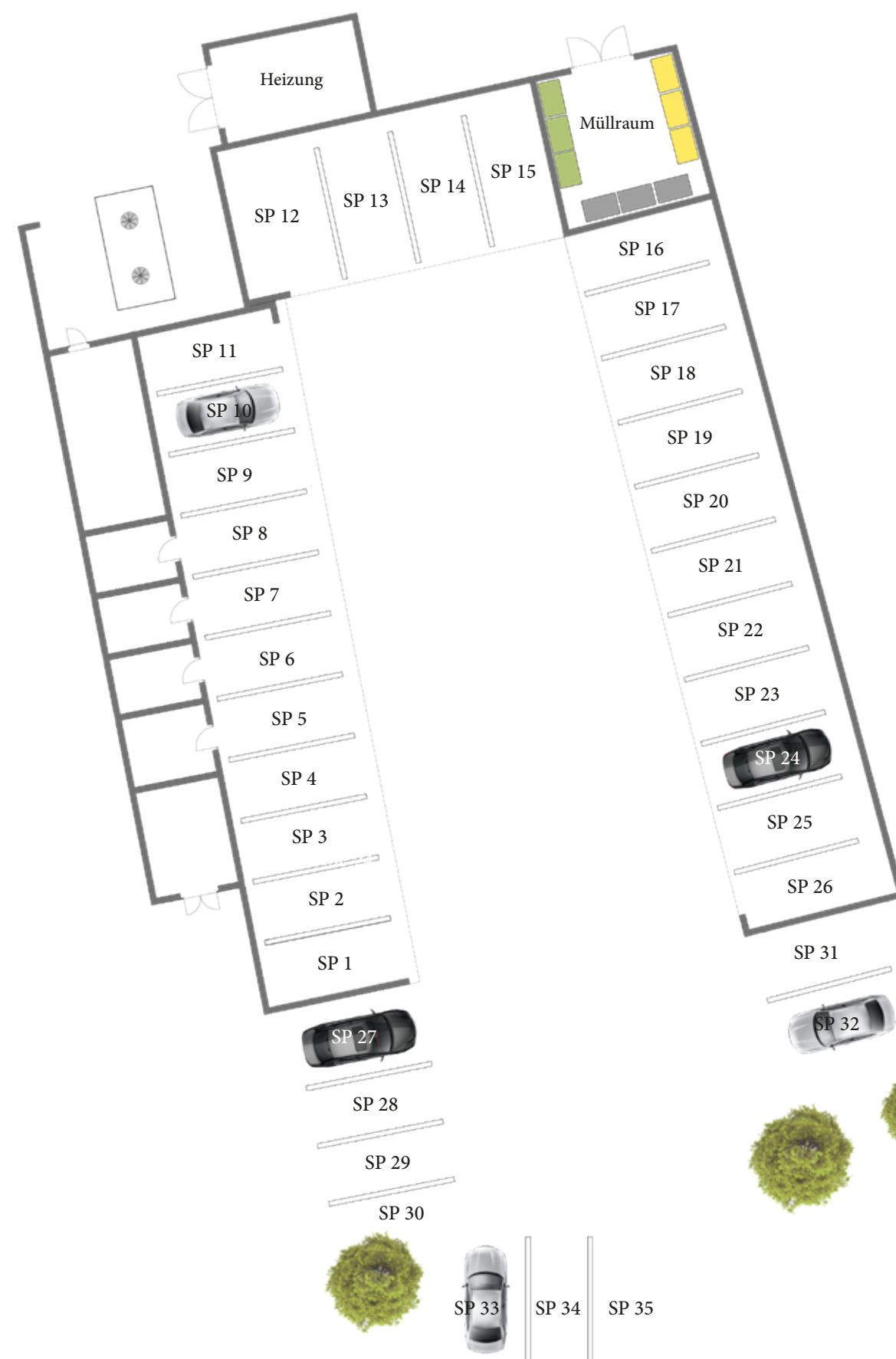
ca. 95,40 m<sup>2</sup>

- Bad
- Schlafen
- Kind
- Flur
- Flur
- Abstellraum
- Bad
- Wohnen/Essen/Kochen
- Dachterrasse



Maßstab ca. 1:100

# Carportpark



# Baubeschreibung der Immobilienanlage

## Vorbemerkungen

Bei dem Objekt „Schloss Ehrenhain“ am Schloss 3 in 04603 Nobitz OT Ehrenhain handelt es sich um ein unsaniertes Ensemble einer ehemals mittelalterlichen Wasserburanlage aus dem 12. Jahrhundert. Die Schlossanlage im Kern ist aus dem 16./17. Jahrhundert. Bauliche Veränderungen wurden 1893 durchgeführt. Von 1949-1953 wurde der Umbau zur Schule durchgeführt. Wirtschaftsgebäude und das aus dem 17. und 19. Jahrhundert wurden nach 1947 und folgende Jahre abgebrochen und nach 1972 der Schlossturm.

Die vorliegende Baubeschreibung und die Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Auflagen der Baugenehmigung, die insbesondere aus Belangen der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes, der Wahrung des Denkmalschutzes und der Belange des vorbeugenden Brandschutzes resultieren können. Diese möglichen Forderungen und Auflagen erteilt das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege des Landratsamt Schmöln (Amt für BOD). Weitere Vorbehalte zur Gültigkeit können notwendige Änderungen durch die Ausführungsplanung sein, z.B. hervorgerufen durch Erkenntnisse des Holzschutzes oder andere Sanierungserfordernisse an der Bausubstanz.

## Allgemeines zur Ausführung

Diese Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können. Über die Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist. Durch die Zusatzleistungen kann sich der vereinbarte Fertigstellungstermin verzögern. Der Käufer hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Schadenersatz. Bei der Sanierung

und Modernisierung soll der Zustand des Gebäudes nach Möglichkeit erhalten werden, ebenso vorhandene Bauteile und Materialien, soweit ihr Zustand nicht zwingend und alternativlos einen Ersatz bzw. Austausch erfordert. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass beispielsweise vorhandene Wand- und Deckenflächen erhalten bleiben und in diese nicht eingegriffen wird, es sei denn, dass die gutachterliche Feststellung dies zwingend erfordert. Bei der Ausführung der Bauleistungen gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, die VOB/C, die Thüringer Bauordnung (ThürBO) und weitere technische Baubestimmungen – zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Aufgrund des „Bauens im Bestand“ kann aber nicht gewährleistet werden, dass alle Anforderungen der DIN-Normen für Neubauten, insbesondere an den Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Trittschalldämmung, Feuchtigkeitsschutz in Bestandskellern, Ebenheitstoleranzen und Steigungen von Treppen, Oberflächenbeschaffenheit von Wänden, Decken und Böden, Schwingungsverhalten von Holzbalkendecken usw. eingehalten oder erfüllt werden. Dies stellt **keinen Mangel** dar.

Zum Einsatz kommen generell europäische Markenprodukte. Zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards werden sämtliche Bauarbeiten von Fachingenieuren im Rahmen Ihrer Ingenieurleistung (z.B. Brandschutz, Holzschutz, Schallschutz, Statik, Elektro-, Heizungs- und Sanitärausführung) geplant und überwacht. Die in der Baubeschreibung benannten Artikel oder Materialien können vom Bauträger jederzeit durch gleich- und/oder höherwertige Artikel oder Materialien anderer Hersteller ersetzt werden.

## KfW

Die Modernisierung der Gebäudehülle erfolgt nach dem KfW Effizienzhaus „Denkmal“ (Programm 261)

## Der Rohbau

### Fundamente

Vorhandene Fundamente werden bei Bedarf auf Tragfähigkeit und Stabilität hin überprüft, ggf. werden Verbesserungen durchgeführt.

### Kellergeschoss

Neuaufteilung in Abstellräume und Hausanschlussraum (Heizung). Die Sanierung der Kellerinnenwände bzw. Innenseiten der Außenwände erfolgt entsprechend ihres Zustandes und der geplanten Funktionalität der Räume, ggf. durch Entfernung des vorhandenen Putzes, Reinigung und Ergänzung des Mauerwerks.

### Kellertrennwände

Die Trennung der Abstellräume erfolgt mittels Metallgitterwänden, soweit diese in den Plänen nicht als Mauerwerk ausgewiesen sind.

### Kellerfußböden

Die Kellerfußböden werden entsprechend ihrem Zustand gereinigt und ggf. ergänzt.

### Kellertreppen innen

Die gemauerten Kellertreppen (Stufen aus Mauerwerk oder Betonwerkstein) werden fachgerecht überarbeitet. Die dazu gehörigen oder geforderten Handläufe werden überarbeitet bzw. ergänzt. Die eventuelle Farbgebung der Oberflächen erfolgt gemäß den Auflagen des Denkmalamtes.

### Fahrradabstellraum

Im Erdgeschoß befindlichen Fahrradabstellraum wird der Fußboden gepflastert.

### Hausentwässerung

Die vorhandenen Steinzeugrohre der Schmutzwasserleitung werden durch KG-Rohre komplett ersetzt. Mauerdurchführungen durch die Außenwand werden ordnungsgemäß abgedichtet. Das Oberflächenwasser wird dem Schlossteich zugeführt. Die vorhandenen Regenwasserentwässerungsleitungen werden überprüft und ggf. instandgesetzt.

### Fassaden

Bei den Außenfassaden wird der vorhandene Putz überarbeitet, falls erforderlich erneuert, Oberflächen werden nach Befund oder Vorgabe des Denkmalschutzes in den ursprünglichen Ansichten hergestellt, vorhandene Natur- und Werksteinbereiche wie z.B. Gurtgesimse, Fensterfaschen und Ornamentik werden fachgerecht überarbeitet bzw. fehlende Teile ergänzt. Dachterrassen- und Terrassenaustritte werden – wenn nicht im Bestand vorhanden – gemäß Planung ausgeführt. Hinweis: Wird bei der Sanierung der KfW-Standard „energieeffizientes Sanieren“ angeboten, so erhält das Gebäude eine Innendämmung nach Vorgabe der Maßnahmen. Die Dämmung der Gebäudehülle wird nach Vorgaben berechnet und umgesetzt. Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege und nach Berechnung von Fachingenieuren. Die Farbgestaltung wird durch das Denkmalamt festgelegt.

## Hauseingangstüren

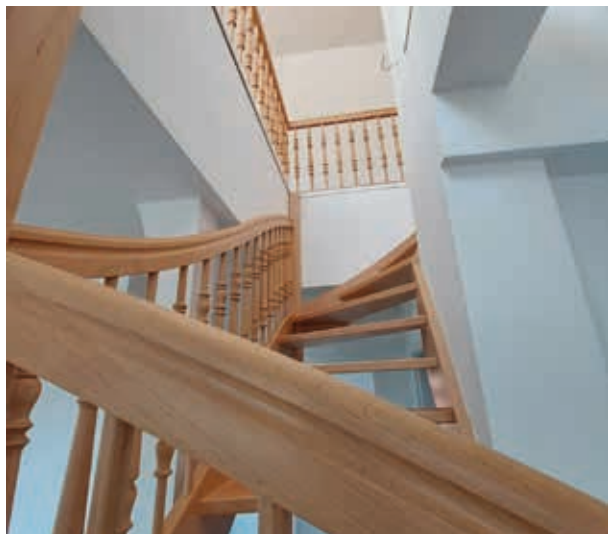
Die Hauseingangstüren inkl. des Blendrahmen werden - sofern noch im Bestand vorhanden – erhalten und dem Objekt zur Zierde hinzugefügt. Fehlende bzw. nicht mehr zu restaurierende Eingangtüren werden nach Befund bzw. Vorgabe Denkmal neu hergestellt.



## Treppenhäuser

Die originale Gestaltung der Treppenhäuser wird nach Vorgabe des Denkmalamtes erhalten bzw. wieder hergestellt.

Die Treppenhauswände (Treppenhauswand = Wohnungstrennwand) werden, soweit erforderlich, mit einer wohnungsseitigen Vorsatzschale zur Verbesserung der Brand- und Schallschutzeigenschaften versehen.



## Wohnungsinnenwände

Neue tragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Verbundbauweise, beidseitig geputzt, nicht tragende Innenwände – je nach Werkplanung - als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

## Geschossdecken

Die vorhandenen Holzbalkendecken der Geschosse werden auf Nässeschäden und Schwammbefall von einem Sachkundigen überprüft. Bei Schadensfeststellung erfolgen entsprechende Auswechslungen, Ergänzungen oder ein neuer Aufbau (Holz- oder Massivdecke). Um die Trittschalldämmung zu verbessern, kommt ein schwimmender Fußbodenaufbau zur Anwendung.

Alle Deckenunterseiten (insbesondere die Decken kleinteiliger Räume) werden mittels Gipskartonplatten abgehängt, inkl. Rieselschutz. Die gemäß ThürBO geforderten, lichten Mindestraumhöhen werden eingehalten. Ausnahmen:

- 3 Deckenunterseiten mit original Stuck (WE 7, 8 und 10) bleiben sichtbar erhalten.
- Kreuzgewölbe/Gewölbe in WE 1, 2, 3, 4 und 5 sowie dem Fahrradabstellraum.

## Gebäudetreppen

Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege unter restauratorischer Begleitung. Die bestehenden Stein- und Holztreppe inkl. Geländer und Handläufen werden fachgerecht saniert und ergänzt. Geländer, Podestbeläge, Pfosten, Stoßkanten usw. werden restauriert.

## Schornstein

Der Schornstein wird durch einen Sachkundigen überprüft und sofern notwendig überarbeitet.

## Dachkonstruktion

Die vorhandenen Dachstühle werden entsprechend der Planung gemäß den statischkonstruktiven Anforderungen lt. Festlegungen der zuständigen Fachingenieure saniert bzw. erneuert.

Bei der Sanierung der Dachstühle werden die vor-

handenen Sparren falls notwendig aufgedoppelt, das vorhandene Tragwerk durch Zulagen, seitliche Anlaschungen, Sparrenerneuerung usw. ergänzt.

Ist eine Sanierung des Dachstuhls nicht möglich, so wird dieser grundsätzlich mit neuem Holz hergestellt. Ggf. werden nicht schadhafte Holzteile des bestehenden Dachstuhls wieder verwendet.

## Dachdeckung

Die vorhandene Dachdeckung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzamtes inkl. Dachschalung teilweise ersetzt. Darunter wird die Unterspannbahn auf den Sparren montiert (Ausnahme Dachstühle mit Schindeleindeckung). Eindeckmaterial, Verlegeart usw. erfolgen gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege. Dies gilt auch für alle Anschlüsse und Übergänge, sowie sämtliche Details der handwerklichen Ausführung und Eindeckung der Dachgauben. Zu Revisionszwecken der Dachfläche bzw. der Heizungsanlage (Schornstein) werden Dachdurchstiege fachgerecht in die Dachdeckung eingebunden.

## Dachgeschoßausbau

Der Ausbau erfolgt mit Trockenbau unter Einhaltung der Brandschutzanforderungen. Die Dachflächen der Wohnungen werden innenseitig mit Mineralwolle unter Einhaltung der gültigen Normen als Zwischensparrendämmung zzgl. Dampfbremse gedämmt. Die Verarbeitung der eingebrachten Materialien erfolgt gemäß den Herstellerangaben.

## Klempnerarbeiten

Dachklempnerarbeiten wie Rinnen, Rohre und Verwahrungen von Gesimsen und Fensterbrüstungen (äußere Fensterbänke), Dachflächen, Balkone, Konsolen, Bekrönungen usw. werden (Materialien und handwerklicher Ausführung) dort wo erforderlich neu hergestellt. Alle Leistungen erfolgen gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz.

## Der Ausbau

### Maler- und Lackierarbeiten

Die Decken der Wohnungen und Wandflächen erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Hinweis: Zulässige Rissbildungen im Putz stellen im Bereich der Holzständerbauweise keinen Mangel dar.

Die Wiederherstellung der historischen Farbgestaltung im Treppenhaus erfolgt unter restauratorischer Baubegleitung entsprechend den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz.

### Fenster und Fensterbänke

Es werden neue Fenster und Fenstertüren (nach Planung) als Holz-Isolierglasfenster bzw. -türen aus Nadelhölzern, nach Schallschutzerfordernis die Schallschutzklassen II und ggf. III eingebaut. Die Farbgebung erfolgt innen und außen nach Forderung des Amtes für Denkmalschutz. Zur Ausführung kommen generell mehrflügelige Fenster, alle Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlägen. Bei Stulpflügel,



ein Flügel ohne Kipp-Funktion, Oberlicht als Kippflügel. Bei Rettungsfenster wird der Kämpfer (mittlere Strebe) entnehmbar sein. Die Fenster erhalten Beschläge (Fensteroliven) aus Edelstahl. Entsprechend Auflage Denkmalschutz erfolgt die Fenstergestaltung mit aufgesetzten Sprossen.

Hinweis: Bei Erfordernissen der Brandschutzprüfung kann es zu Festverglasung in G90 kommen.

Die Ausführung der Gesamtgestaltung erfolgt gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege. Bei Einbau von Dachoberlichtern werden Klarglasoberlichter oder Milchglasoberlichter verwendet. Die Ausführung aller inneren Fensterbänke erfolgt in Leimholz lackiert nach Vorgabe des Denkmalamtes, innerer Überstand bis zu 3cm möglich. Die Kellerfenster (Gestaltung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege) werden nach Prüfung des Bestandes als Kippfenster, ggf. teilweise mit eingesetzten Lochblech anstelle von Glas, ausgeführt. Je nach Bestand und Auflagen des Amtes für Denkmalpflege werden Gitter vorgesetzt.

Hinweis: Bei Unterschreitung der Mindestanforderungen an Brüstungshöhen gemäß ThürBO werden bei Übereinstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes absturzsichernde Brüstungsstangen vorgesehen.

## Türen

### Kellertüren

Es werden neue Kellerabgangstüren nach Vorgabe des Denkmalamts eingebaut.

### Neue Wohnungseingangstüren

Zur Ausführung kommen Türen der Klimaklasse III, 3-fach Verriegelung, Schallschutz gemäß Vorgaben im Schallschutznachweis.

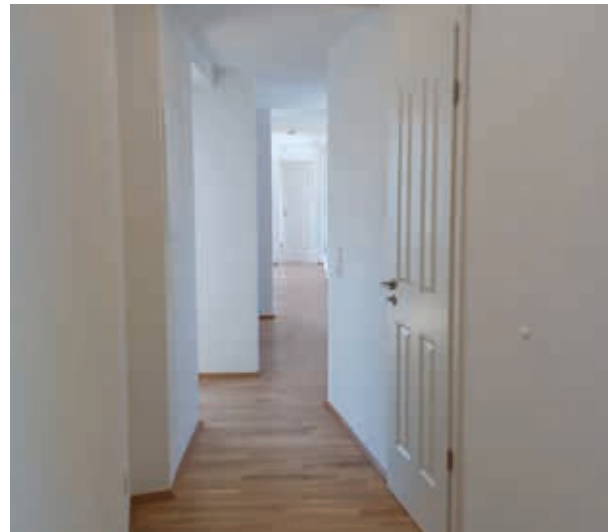
Aufarbeitung vorhandener Wohnungseingangstüren: Bestehende, historisch bedeutende, Wohnungseingangstüren werden, sofern ihres Zustandes möglich, fachgerecht überarbeitet; d.h. schonend vorbehandelt und gestrichen.

Zur Erhöhung der Schall- und Rauchschutzeigenschaften werden profilierte Stableisten mit Dichtlippen in die Leibung eingesetzt bzw. werden die Dichtlippen in der vorhandenen Zarge mittels eingefräster Nut eingesetzt. Der Anschluss zur Schwelle erfolgt ebenfalls mit eingefräster Dichtlippe. Hinweis: Auch nach der fachgerechten Aufarbeitung

der vorhandenen Wohnungseingangstüren kann nicht ausgeschlossen werden, dass Holzrisse verbleiben oder wieder auftreten. Dies stellt keinen Mangel dar.

### Neue Zimmertüren

Die Zimmertüren kommen als Röhrenspanholz-Fertigelemente mit Türzargen zur Ausführung. Türfarbe generell weiß, die Ausführung wird durch den Bauträger festgelegt.



### Vorhandene Zimmertüren

Vorhandene und erhaltenswerte Zimmertüren werden gemäß ihres Zustandes, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz fachgerecht überarbeitet, d.h. schonend vorbehandelt und gestrichen. Hinweis: Auftretende oder verbleibende Holzrisse sind trotz aller Maßnahmen der Aufarbeitung nicht auszuschließen und stellen keinen Mangel dar.

Die Festlegung der jeweiligen Größe erfolgt nach funktionellen und gestalterischen Aspekten, insbesondere auch in der Wechselbeziehung zur Raumproportion.

### Schließanlage

Folgende Türen sind mit der jeweiligen Wohnungseingangstür gleichschließend auszuführen: Hauseingangstüren, Fahrradabstell- und Müllraumtür, Kellerzugangstür und Kellerabteil.

## Dachterrassen – Terrassen

Die neu zu erstellenden Dachterrassen werden gemäß Planung in Holz oder Stahl und - bei Bedarf - nach den Bestimmungen des BOD ausgeführt. Die Terrassen werden ebenfalls gemäß Planung neu erstellt, der Terrassenbelag wird in Betonstein ausgeführt. Dachterrassen erhalten einen wetterfesten Belag, je nach Fußbodenaufbau Holzdielen oder Lattenrost.

## Heizung/Fußbodenheizung

Das Gebäude erhält eine Hybridheizung, bestehend aus Wärmepumpen (erneuerbare Energie) und Gas-therme. Die Berechnung der zu beheizbaren Flächen erfolgt nach dem Wärmebedarf laut Fachingenieur. Im Keller entsteht hierfür ein Heizraum, in dem die Heizstation eingebaut und an die Haustechnik angeschlossen wird. Die Wärmepumpen werden im Außenbereich aufgestellt.

In allen Wohnräumen wird Fußbodenheizung und ggf. Sockelheizung mit Thermostaten eingebaut. Die Verteilerkästen werden nach Vorgabe Haustechnik in den Wänden installiert.

Die Treppenhäuser erhalten zusätzlich, wo erforderlich, Heizkörper.

Alle Badezimmer des Gebäudes erhalten zusätzlich einen elektrischen Flächenheizkörper (Handtuchheizkörper). Die Steuerung erfolgt über ein Standard-Thermostat. Zum Einsatz kommen generell gedämmte Rohrleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff. Sie werden im Fußbodenbereich verlegt, soweit dies möglich ist, oder in vorhandenes Mauerwerk eingestemmt. Die Zählung bzw. Abrechnung der verbrauchten Wärmemengen erfolgt über gemietete Messeinrichtungen (entsprechend den gesetzlichen Vorschriften umlagefähig). Im Kellergeschoss (Anschlussraum) wird eine Entnahmestelle für Kaltwasser und ein Ausguss vorgesehen.

## Sanitäre Anlagen

Die Ausführung der Abwasserrohre der Fallleitungen erfolgt in SML-Gussrohren oder PE-Rohren, in jedem Fall gemäß gültigen Regelwerken ausrei-

chend schallgedämmt. Die Verlegung der Wasserleitungen erfolgt in Abhängigkeit von der Trinkwasseranalyse des örtlichen Versorgungsträgers in Stahl/Edelstahl- oder Kunststoffrohren. In Abhängigkeit von der Trinkwasseranalyse wird ggf. eine Enthärtungsanlage für das Haus installiert.

Die Vorwand-Installation in den Badezimmern, Bädern und WCs erfolgt in Trockenbau gemäß Werkplanung. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Acryl-Badewannen und Sanitärporzellan in weiß, Armaturen (Wannen-, Waschtisch- und Duscharmaturen) in Chrom. Die Bade- und Duschwannen werden in Wannenträger eingebaut (verbesserter Wärme- und Schallschutz). Die Bade- und Duschwannen kommen mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie zur Ausführung, Bemusterung erfolgt durch den Bauträger.



Duschtrennwände und Einstiege kommen je nach Werkplanung als Klarglasseitenwand, zum Teil mit Klarglastüren, oder gefliester Trennwand mit Klarglastür zur Ausführung. Platzierung, Abstände und Größe der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten. Spiegelflächen werden über die Breite des Waschtischbereichs, nach Bemusterung durch den Bauträger im Bad und Dusche/WC (sofern vorhanden) ausgeführt. Vorgesehen sind im Badezimmer und im Dusche-WC (sofern vorhanden) Waschbecken und WCs aus Sanitärporzellan, Be-

musterung erfolgt durch den Bauträger. Die Größe der Waschbecken richtet sich nach der Werkplanung des Architekten.

Sämtliche Mischbatterien kommen als Einhandhebelmischer zur Ausführung. Die wandhängenden Toiletten werden als Tiefspülklosetts mit WC-Sitz aus Kunststoff (automatische Absenkung – “soft close”) versehen. Die Spülung erfolgt über einen Unterputzspülkasten mit Spartaste.

**Abluftanlage**

Alle innenliegenden Räume (ohne Fenster) Badezimmer, Bäder, Dusche-WC erhalten in den Decken oder Installationsschächten eine automatische Abluftanlage. Die Abluft wird über Abluftkanäle nach außen geführt.

**Elektroinstallation – allgemein**

Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unter Putz mit Mantel- und Steigleitungen, im Kellergeschoss sowie Fahrradabstellraum auf Putz in Rohren und Kanälen. Für jede Wohnung wird ein separater Stromzähler im Erdgeschoss (ELT-Raum) installiert, der entsprechende Verteilerkasten befindet sich in den Wohnungen (geplant im Dielenbereich). Allgemeine Zähler (schutzisoliert nach DIN 43870) werden für das Treppenhaus, den Keller, die Heizung und der Außenbeleuchtung (für alle gemeinschaftlichen Stromquellen) installiert.

Die Fabrikate aller Schalter und Steckdosen der Wohnungen werden durch den Bauträger festgelegt. Die Einbausituation der Verteilerkästen und Wechselsprechanlagen in den Wohnungen ist in jedem Fall so zu gestalten, dass mögliche Reduzierungen der entsprechenden Wandstärken keine Qualitätsverluste hinsichtlich des Schall- und Brandschutzes dieser Bauteile darstellen.

Die Anordnung aller Schalter und Steckdosen erfolgt nach Planvorgabe, die Decken- /Wandbrennstellen werden mittig ggf. nach den Bedürfnissen im Raum angeordnet. Hinweis: Die Antennensteck-

dosen und Telefonanschlussdosen werden als Leerdosen ausgeführt. Der Anschluss erfolgt durch den jeweiligen Netzbetreiber bzw. Anbieter.

**Elektroinstallation – Ausstattung**

Nachfolgende Räume bzw. Bestandteile der Wohnungen werden grundsätzlich wie folgt ausgestattet, jedoch kann der Bauträger dann davon abweichen, wenn Wohnbereiche ineinander übergehenden (z.B. „Kochen/ Essen“, „Wohnen/ Essen/ Kochen“, etc.) und die Nutzungsfähigkeit der einzelnen Wohnbereiche damit nicht wesentlich eingeschränkt wird:

**Diele**

Video-Gegensprechanlage, bestehend aus Türtelefon (Wandgerät) mit Klingel und Türöffnertaste - mithörgesperrt, Mini-Bildschirm,  
1 Deckenbrennstellen oder nach Bedarf anteilige Deckenspots. (Decken-Spots nur möglich bei Unterhangdecke, ansonsten Deckenauslass ohne Leuchte),  
2 Doppelsteckdosen  
Lichtschalter nach Bedarf (Wechselschalter)  
1 Telefonanschlussdose

**Wohnen/Essen**

2 Decken-/Wandbrennstellen  
6 Doppelsteckdosen  
Min. 2 Lichtschalter (Wechselschalter)  
1 Antennensteckdose

**Kochen**

1 Decken-/Wandbrennstellen  
Lichtschalter nach Bedarf (Wechselschalter)  
3 Doppelsteckdosen über den Arbeitsplatten in der Küche  
Je 1 Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug  
1 Herdanschlussdose  
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine u. Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten in der Küche vorgesehen sind)

**Schlafen**

1 Deckenbrennstelle  
3 Doppelsteckdosen  
2 Lichtschalter (Wechselschalter), davon 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose  
1 Antennensteckdose

**Kind**

1 Deckenbrennstellen  
3 Doppelsteckdosen  
1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose  
1 Antennensteckdose

**Arbeiten (sofern vorhanden)**

1 Deckenbrennstellen  
2 Doppelsteckdosen  
1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose  
1 Antennensteckdose

**Badezimmer/Dusche-WC**

1 Deckenbrennstelle oder DeckenSpots (nur möglich bei Unterhangdecke (im DG nicht möglich aufgrund Brandschutz)), ansonsten Deckenauslass ohne Leuchte,  
1 Wandbrennstelle  
1 Doppelsteckdose  
1 Lichtschalter  
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten im Bad vorgesehen sind).

**Abstellraum/Waschmaschinenstandplatz (sofern vorhanden)**

1 Deckenbrennstelle  
1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose  
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gemäß Möblierungsvorschlag des Architekten im Abstellraum vorgesehen sind)

**Dachterrasse/Terrasse**

1 Wandbrennstelle  
1 Steckdose (bei Terrasse abschaltbar)

Nachfolgende weitere Räume bzw. Bestandteile des Gebäudes werden wie folgt ausgestattet:

Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt im Außenbereich angebracht.

Jeder Hauseingang und der Wohnungseingänge der WE 1 ,5, 6, 12 und 15 erhalten eine Außenbeleuchtung mit Wandleuchte und Zeitschaltung oder Bewegungsmelder.

**Treppenhäuser**

Tasten- und bewegungsgesteuerte Zeitschaltung, Wand- und Deckenbrennstellen nach Erfordernis und Planangabe.

Kellerabgang, Kellergang zu Abstellabteilen  
3 Wandbrennstellen mit LED Beleuchtung  
Je 1 Lichtschalter Kellerabgang

**Heizungsraum**

1 Wandbrennstelle mit LED Beleuchtung  
2 Steckdosen  
1 Lichtschalter  
Notschalter außerhalb des Heizungsraumes

**Elektroanschlussraum**

1 Deckenbrennstelle mit LED Beleuchtung  
1 Doppelsteckdose  
1 Lichtschalter

**Kellerraum zu WE**

1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose  
1 Decken- oder Wandbrennstelle mit LED Beleuchtung



#### Fahrrad- und Müllraum

1 Lichtschalter

1 Wandbrennstelle mit LED Beleuchtung

#### Außenbereich

Zuwegung mit LED Standleuchten nach Planung

#### Fliesenarbeiten

Alle Bodenfliesen werden je nach Architektenplanung diagonal oder gerade verlegt.

#### Badezimmer/Dusche-WC

Boden vollflächig; Wände Installationsbereich (Waschbecken/WC/Badewanne) bis ca. 1,20 m Dusch- und Spritzwasserbereichen mindestens 2,10m hoch.

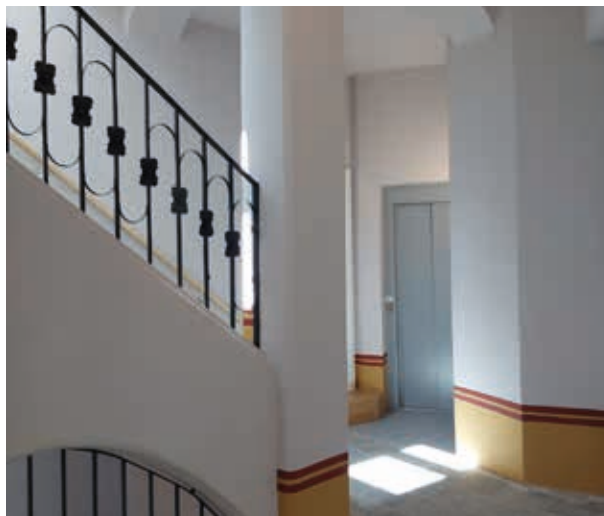
#### Hinweis:

- Änderungen können sich durch die Planung ergeben, jedoch ist der Spritzwasser- und Duschbereich normgerecht auszuführen.

- Wohnungen: Materialpreis für Bodenfliese 25,00 €/m² und Wandfliese 40,00 €/m², Farben und Größe der Fliesen werden durch den Bauträger festgelegt. Nicht geflieste Wandflächen werden gemäß Position „Malerund Lackierarbeiten“ hergestellt.

#### Treppenhaus

Die vorhandenen Fliesen- und Natursteinbeläge der Wände und Böden im Treppenhaus bzw. ehemalige Beläge, (einschließlich der Beläge, die unter



Umständen momentan nicht sichtbar sind, aber im Zuge der Sanierung zum Vorschein kommen), werden wieder hergestellt, bei Bedarf aufgearbeitet und teilweise durch neue ersetzt bzw. angepasst. Maßgeblich sind die entsprechenden Auflagen des Amtes für Denkmalpflege.

#### Bodenbeläge der Wohnräume/Küche

Diele, Wohnen, Kochen, Essen, Schlafen, Kind, Ankleide werden – je nach Werkplanung - mit Fertigparkett als Schiffsboden in Eiche, mittlerer Standard, Klasse II zzgl. passender Sockelleiste ausgestattet. Die Trennung der Parkettböden verschiedener Räume bzw. die Anschlüsse der Parkettböden an andere Böden (Fliesen) erfolgt durch Bodenschienen.

#### Brandschutz

Das Brandschutzkonzept des Gebäudes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der ThürBO und nach den besonderen Auflagen des Amtes für Denkmalpflege, Abteilung vorbeugender Brandschutz. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, die vertikalen Installationsschächte usw. In den Treppenräumen im DG, falls erforderlich, wird je eine Rauchwärmeabzugsanlage mit Rauchmelder eingebaut, Schalung im Dachgeschoß und Erdgeschoß.



#### Briefkästen

Der Standort der postgerechten Briefkästen erfolgt im Bereich der Zuwegung zum Haus.

#### Baureinigung

Nach Abschluss aller Arbeiten erfolgt eine Feinreinigung des Gebäudes.

#### Außenanlagen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlage wird gemäß Planung angelegt.

#### Anmerkungen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, wie z.B. sanitäre Gegenstände in den Badezimmern.

Die Darstellung der Grundrisse ist nicht maßstabsgetreu. Änderungen aus technischen oder statischen Gründen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die Darstellung der Gebäudefassaden stellt eine Illustration dar, kleinere Änderungen wie z.B. Putzputz, Faschen oder ähnliches sind möglich.

Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung, auf Grund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit bleiben dem Bauträger vorbehalten.

#### Sonderwünsche des Käufers

Bauliche Sonderwünsche des Käufers können im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden. Sie sind rechtzeitig mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden. Die Erstellung von Planungen und Tekturen sowie Baukoordination, die für diese Sonderwünsche erforderlich sind, sind ebenso vom Käufer zu vergüten wie die Sonderwünsche selbst.

#### Leistungen, die nicht im Festpreis enthalten sind:

Notarkosten, Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrags sowie ggf. der Finanzierungsgrundschuld und deren Vollzug, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierungskosten, Kosten des Energieberaters und des Vermietungsmaklers, Anschlussgebühren für Rundfunk, Fernsehen und Telefon sowie Kosten für Sonderwünsche.

#### Energieeffizientes Sanieren

Zu unseren Planungs- und Sanierungsleistungen gehört es, eine erhöhte Energieeinsparung zu erreichen.

Durch die Identifizierung von Möglichkeiten der Energieeinsparung sind die Voraussetzungen für Ansätze zu einem verbesserten Umweltschutz, für Kosteneinsparungen und für einen erhöhten Wohnkomfort geschaffen. Durch unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung kann der Erwerber auf Fördermöglichkeiten durch die KfW zurückgreifen.

Stand: April 2024

# Unser hoher Standard

Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH setzt auf hohe Maßstäbe in der Realisierung der Bauvorhaben.

Ein unabhängiger Sachkundiger führt, während der Bauausführung des Objektes, eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch.

Im Rahmen des baubegleitenden Qualitätscontrollings begeht der Sachkundige, während der Bauausführung, turnusmäßig die Baustelle, um auftretende Mängel frühzeitig zu erkennen und Abhilfe zu empfehlen. Sämtliche Leistungen dienen dem Ziel, die Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der Bauausführung zu überprüfen.

Nach jeder Begehung wird ein schriftlicher Bericht erstellt, der die sachkundigen Feststellungen enthält und wichtige Details, erforderlichenfalls, fotografisch dokumentiert. Vorgesehen sind insgesamt ca. 5 Baustellenbegehungen.

Schlussbegutachtung des Gemeinschaftseigentums. Ferner wird durch den Sachverständigen eine verbindliche Bestätigung nach Fertigstellung des Bauvorhabens erstellt, dass sich das Gemeinschaftseigentum in einem abnahmefähigen Zustand befindet und dass eine Abnahme aus technischer Sicht empfohlen werden kann. Diese Bestätigung wird der Auftraggeber der Hausverwaltung zur Verfügung stellen. Optional kann auch mit der rechtsgeschäftlichen Abnahme des Sondereigentums durch den Eigentümer beauftragt werden.



Besonderes Augenmerk liegt deshalb auch auf der Energieversorgung dieses Bauvorhabens. Das Schloss Ehrenhain wird als KfW-Energieeffizienzhaus gebaut, welches hohe Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt und ein echter Pluspunkt beim Energiesparen ist. Um die zugeführte Energie effizient nutzen zu können, bietet das Schloss Ehrenhain eine optimale Wärmedämmung der Innen- bzw./oder Außenwände sowie der Fensterflächen. Damit wird zeitloses Wohnen in historischem Ambiente bestmöglich mit den innovativen Vorzügen eines Neubaus kombiniert. In das Schloss Ehrenhain wird ein modernes Hybridheizungssystem, bestehend aus Gas-Zentralheizung sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen eingebaut.

Als Eigentümer/in profitieren Sie von diesen ökologischen und ökonomischen Vorteilen. Die Anforderungen für denkmalgeschützte Immobilien werden durch die Summe aller Maßnahmen deutlich unterschritten.

## Energieeffizienz

Die Kernthemen „Umwelt- und Energieeffizienz“ werden bei RB mit höchster Priorität gehandhabt.

# Chancen & Risiken

Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH ist ausschließlich Bauträger und Immobilienverkäufer. Sie ist kein Beratungsunternehmen und führt auch keine individuellen Beratungen durch. Desgleichen hat sie niemanden bevollmächtigt oder ermächtigt, in ihrem Namen individuelle Beratungen durchzuführen. Das gilt insbesondere für Erklärungen von beteiligten Vertriebsgesellschaften oder Maklern, gegenüber einem Kaufinteressenten, im Zuge vorbereitender Gespräche über den möglichen Ankauf einer Wohnung. Die nachstehenden Ausführungen sind allgemein und nicht auf den konkreten Einzelfall eines bestimmten Kaufinteressenten bezogen. Jeder Investor muss sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen, genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte. Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, empfiehlt es sich, den fachlichen Rat durch entsprechend kompetente und unabhängige Berater in Anspruch zu nehmen. Der Immobilieerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien haben sich in ihrer Preisentwicklung, über lange Zeiträume, als gute Kapitalanlagen erwiesen.

Trotzdem sind sie, besonders bei kurzfristigem Besitz, auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen, wie die jüngste Vergangenheit zeigt. Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich erheblich negativ oder auch positiv entwickeln, z. B. durch:

- a) Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/oder erhöhte Nachfrage nach Immobilien;
- b) Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit;
- c) Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit oder Verkürzung der Bauzeit.
- d) Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte, gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung;
- e) Steuerliche Veränderungen, z. B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und /oder steuerrechtliche Veränderungen;
- f) Die Leistung des Verwalters kann nicht ausreichend sein oder aber für die Immobilien mit gutem Engagement verbunden sein;
- g) Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Sondereigentums;
- i) Hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungsaufwand (Zins und Tilgung) sowie Mieteinnahmen, die noch höher werden, durch evtl. Mietausfall, insbesondere bei Arbeitslosigkeit oder auch zu geringem, verfügbaren Einkommen.

## Hervorragende Kapitalanlage

In der Vergangenheit boten Immobilien, langfristig betrachtet, Wertsteigerungen wie sonst fast keine andere Kapitalanlage. Immobilien sind unter dem Aspekt der langfristigen Anlage, als ein hervorragendes Instrument, für die Bildung zusätzlicher Einkünfte zur Altersversorgung zu betrachten und stehen als Inbegriff für Sicherheit. Es empfiehlt sich jedoch dringend, die Immobilie vor dem Erwerb anzusehen. Außerdem sollten die entsprechenden Notarverträge gründlich geprüft werden, bzw. empfehlen wir, den fachkundigen Rat von Angehörigen der entsprechenden Berufsgruppen (Anwälte, Steuerberater, ...) einzuholen. Auch der Notar hat entsprechende Aufklärungspflicht. Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind. Änderungen der in diesem Exposé gemachten Angaben sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen oder durch die künftige wirtschaftliche Entwicklung sowie Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden, berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes jedoch nicht. Von den nachfolgenden Informationen abweichenden Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

## Haftungsausschuss

Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH haftet

nicht für Aussagen Dritter, insbesondere nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH haftet für die Angaben in dem von ihr rechtlich zulässig eingeschränkten Rahmen, der gesetzlichen Bestimmungen für nachgewiesene, vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Zusicherungen.

Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH haftet nicht dafür, dass der Erwerber seine individuellen, steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen sowie Ziele, die er mit dem Ankauf einer Wohnung verfolgt, auch tatsächlich erreicht. Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH ist nicht in der Lage, die Immobilienpreise der Zukunft vorherzusagen: Dies wäre Wahrsagerei!

Sie kann deshalb auch keine Aussagen zu Gewinnen machen, die sich der Erwerber für den Fall eines Weiterverkaufs der erworbenen Wohnung für die Zukunft erhofft. Die RB Denkmal Objekt 2024 GmbH will derartige Aussagen auch nicht machen. Sie hat auch niemanden bevollmächtigt oder sonst ermächtigt, solche Aussagen in ihrem Namen zu machen. Als Käufer (Kapitalanleger oder Eigennutzer) erwerben Sie einen Miteigentumsanteil, an der nachfolgend bezeichneten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum, für die entsprechend erworbene Wohneinheit.



# Rechts- informationen



## 1. Kapitalanleger

(Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.) Sofern der Erwerbsvorgang im Privatvermögen gehalten wird, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, gemäß § 21 (1) Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte werden durch Gegenüberstellungen der Einnahmen (Mieten), zu den Werbungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Abschreibungen etc.) ermittelt.

Bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten, können auf Ihre erworbene Immobilie erhöhte Abschreibungen gem. § 7i EStG (Erhöhte Absetzungen für Baudenkmäler) in Anspruch genommen werden. Die Abschreibung begünstigt diejenigen Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung dieser Objekte, i. d. R. in Höhe der Sanierungsaufwendungen, notwendig sind. Bezüglich der sanierten Wohneinheit können gemäß § 7i EStG jeweils bis zu 9 % der Anschaffungskosten, welche auf die Sanierungsaufwendungen Ihrer Einheit entfallen, im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 7 Jahren, und 7 % für weitere 4 Jahre als Abschreibungen geltend gemacht werden.

Zur Geltendmachung dieser erhöhten Abschreibungen, ist weiterhin eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle (LRA Altenburger Land – Stadt Schmöln - Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) erforderlich, in welcher die Höhe der begünstigten Sanierungsaufwendungen dargelegt wird. Bei diesem

Bescheinigungsverfahren ist Ihnen der Bauträger gerne behilflich. Bezüglich der erworbenen Altbausubstanz, wird die Abschreibung gemäß § 7 (4) EStG mit 2 % (ab Baujahr 1925) bzw. 2, 5 % (bis einschließlich Baujahr 1924) vorgenommen. Der Grund und Boden bleibt, bei der Bemessung der Abschreibungsgrundlage, außer Ansatz. Da durch Abschreibungen und sonstige Werbungskosten, in den Anfangsjahren nach Erwerb der Immobilie, steuerliche Verluste eintreten, können diese auf der Lohnsteuerkarte bzw. als Minderung der Einkommenssteuervorauszahlung, während des laufenden Jahres, steuermindernd geltend gemacht werden. Der Eintrag auf der Lohnsteuerkarte bzw. die Minderung der Einkommenssteuervorauszahlung, ist jedoch erst ab dem Kalenderjahr möglich, welches der Fertigstellung der Immobilie folgt (§ 37 (3) u. § 39a EStG). Anträge auf Lohnsteuerermäßigung sind dann bis zum 30.11. des jeweiligen Jahres, beim Finanzamt des Käufers, zu stellen.

### 1.1. Eigennutzer

Der steuerpflichtige Eigennutzer kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude, im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren, jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h (Objekt im Sanierungsgebiet) oder des § 7i (Objekt als Baudenkmal) vorliegen. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt, und die Aufwendungen nicht in

die Bemessungsgrundlage nach § 10e einbezogen hat. Auch hier gilt das Bescheinigungsverfahren der nach Landesrecht zuständigen Stelle, sowie die Grundsätze über das Lohnsteuerermäßigungsverfahren (vgl. Kapitalanleger). Diese Vergünstigung kann jeder Steuerpflichtige nur einmal in Anspruch nehmen.

## 2. Spekulationsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie nicht innerhalb einer Frist, von zur Zeit 10 Jahren, veräußert wird. Falls die Immobilie gemäß § 23 (1) Nr. 1 a EStG innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird, muss der sich ergebende Veräußerungsgewinn der Versteuerung unterzogen werden. Als Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Einkommenssteuer, der Differenzbetrag, zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem um die bisher geltend gemachten Abschreibungen verminderte Anschaffungswert andererseits, versteuert.

## 3. Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt, gemäß § 11i. V. § 9 (1) Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz, 5 % der notariellen Kaufvertragssumme.

4. Umsatzsteuer Mietumsätze sind, gemäß § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz, grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Es gibt jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für gewerblich genutzte

Einheiten zur Umsatzsteuerpflicht, gem. § 9 Umsatzsteuergesetz, zu optieren.

## 5. Schlussbemerkung

Diesen Ausführungen zum steuerlichen Teil liegen die aktuellen Steuergesetze zugrunde. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich positiv als auch negativ für den einzelnen Erwerber verändern. Ebenfalls stellen die vorgenannten Ausführungen nur einen groben Überblick, über die entsprechenden steuerlichen Regelungen dar und sind nicht auf individuelle Umstände des einzelnen Investors zugeschnitten. Wegen der in jedem Einzelfall anderen, individuellen Merkmale, empfiehlt die "RB Denkmal Objekt 2024" jedem Kaufinteressenten, sich vor dem Kauf, den Rat eines Angehörigen der steuerberatenden Fach- und Berufsgruppen seines Vertrauens, einzuholen.

# Nähere Informationen

## 1. Bauausführung

Grundlage für den Ausbau des Objektes ist die Baugenehmigung des Landratsamt Altenburger Land und sofern erforderlich, die Auflagen der Denkmal-schutzbehörde, sowie die diesen Genehmigungen zu-grundeliegenden technischen Dokumentationen - wie Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen bzw. statischen Erfordernissen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt. Die Ausfüh-rung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bau-technik sowie der VOB/C. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Er-werbers zulässig. Die Abweichungen dürfen jedoch den Wert der Bauleistung nicht mindern. Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen u. -fristen des Bürger-lichen Gesetzbuches für Werkverträge (§ § 633 ff BGB).

## 2. Bestandteile des Angebots

Die nachfolgenden Informationen sollen dazu dienen, den interessierten Investor über die wesentlichen Be-standteile dieses Angebotes und über die einzugehen-den, vertraglichen Beziehungen zu informieren. Unge-achtet dessen empfehlen wir jedoch, jedem Investor, die Einbeziehung entsprechender, qualifizierter Be-rater sowie die Beurteilung der Chancen und Risiken. Für die hier angebotene Kapitalanlage, in Form von Wohnungs- und Gewerbeeigentum, schließen Erwerber und Veräußerer, hinsichtlich Kauf- und Sanierungsver-pflichtung, einen notariellen Kaufvertrag ab, wonach sich der Veräußerer verpflichtet, das Bauvorhaben bis zum vereinbarten Fertigstellungstermin nach den Festlegungen in der notariell beurkundeten Baube-schreibung, zu sanieren. Für diesen Vertrag gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) als Schutz-gesetz, zugunsten des Erwerbers, nach der sich die Regelungen der Kaufpreisfälligkeiten richten. Wesent-licher Aspekt der MaBV ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahlung des Kaufpreises grundsätzlich nach dem jeweiligen Bautenstand erfolgt (§ 3 MaBV). Der Baubeginn wird durch den Bauträger so festgelegt, dass rechtzeitig zum vertraglich vereinbarten Fertig-stellungstermin, das Objekt übergeben werden kann. Einzelheiten hierzu sind im Kaufvertrag verankert. Der Kaufpreis für die jeweilige Eigentumswohnung, setzt sich zusammen aus einem Anteil für das Grundstück,

einem Anteil für die bestehende Altbausubstanz und den Kosten für die Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind anteilig in den vorgenannten Bestandtei-len auch Aufwendungen enthalten für Baunebenleis-tungen sowie Aufwendungen für Konzeption, Planung, Marketing und Vertrieb. Diese betragen in der Regel zirka 15%. Hinsichtlich der Maklercourtage wird dar-auf hingewiesen, dass der Vertrieb als Nachweismakler für den Bauträger und gleichzeitig als Vermittlungs-makler für den Erwerber tätig ist. Für die Vermittlung der Immobilie kann der Vermittler vom Erwerber eine Provision in Höhe von bis zu 3% zzgl. gesetzl. MwSt., geltend machen. Darüber hinaus erhält der Vertrieb auch vom Bauträger eine Vergütung (Innenprovision), welche aber bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die im Zusammenhang mit der Immobilieninvestition an-fallenden Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und ggf. an-dere Nebenkosten, sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, ebenso wie einzelne Bankgebüh-ren, Bauzeitinsen sowie Zinsen und Tilgung, sofern der Kaufpreis fremdfinanziert wird.

## 3. Verwaltung

Die Verwaltung des Objektes wird durch den Verkäufer in der Teilungserklärung, für die Dauer von drei Jah-ren, an einen Hausverwalter übertragen, welcher über eine entsprechende Qualifikation verfügt. Der Verwal-ter und dessen Firmenanschrift ist der Teilungserklä-rung zu entnehmen. Die Gebühren, für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, erhalten Sie gerne auf Anfrage bzw. entnehmen Sie bitte der Kopie des Haus-verwaltervertrages, die Sie, auf Wunsch, gerne erhal-ten. Der Erwerber hat die Hausverwaltergebühr, ab dem folgenden Monat, der der bezugsfertigen Über-gabe des Vertragsgegenstandes folgt, zu zahlen.



Sämtliche Visualisierungen, Grafiken, Videos und zugehörige Beschreibungen zu der in dem Exposé angeführten Immobilie sind vorbehaltlich bau- und ausführungsbedingter Än-derungen zu sehen. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungs-stand. Die Visualisierungen und Grafiken sind freie künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

Änderungen sind vorbehalten.

Planungs-/Projektierungsstand: September 2024.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag, sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu. Insbesondere wird auf die Anlage „Risiken und Chancen der Immobilienanlage“, Allgemeine Hinweise zur „Steuerrechtsspre-chung“ und „Weitere allgemeine Hinweise“ verwiesen.

Kapitalmäßige und personelle Verflechtung:

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn. Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Fotografien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Bau-beschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entspre-chenden Behörden. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beurkundete Stammurkunde bzw. Teilungserklärung. Die im Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.

© 2024

RB Denkmal Objekt 2024 GmbH  
Birkenstraße 15 | 84453 Mühldorf  
Mobil: +49 160 614 99 50  
E-Mail: info@rb-denkmal.de  
Amtsgericht Traunstein  
Registernummer: HR B 32208



Prospektgestaltung:  
Firma Kreativpunkt  
www.kreativpunkt.de

# Schloss Ehrenhain



---

Wir folgen treu unserem Prinzip:  
Werte erhalten –  
zeitloses Wohnen gestalten.

Rainer Berg – Geschäftsführung

---