

Gesellschafter und Geschäftsführung der BRM Invest GmbH besteht aus Menschen, welche langjährige Berufserfahrung in der Baubranche haben. Sie errichteten international sehrerfolgreich Wohn- und Mehr-

familienhäuser, Freizeit- und Sportanlagen sowie Straßenbau-

projekte.

Unser Know-how umfasst das gesamte Spektrum des Hochund Tiefbaus und bildet so eine solide Basis als Ihr auserwählter Bauträger. Zweck der BRM Invest GmbH ist die innovative und umweltschonende Errichtung von Wohnungen in sehr hoher Qualität.

Wir freuen uns darauf – jetzt auch in Waldkraiburg Ihr neues und ganz besonderes Zuhause zum Wohlfühlen, zu schaffen.

Lage des Grundstücks, Verkehrsanbindung und Naherholung:

Das Grundstück liegt in bester Innenstadtlage an der Siemensstraße in Waldkraiburg. Die direkte Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des Einzelhandels (EDEKA, NORMA, NETTO, C&A, Esprit) das Rathaus und öffentliche Einrichtungen wie Schulzentrum, Kindergärten, Ärztezentrum mit fachärztlicher Versorgung liegen in direkter Nähe alle fußläufig in weniger als 5 Minuten vom City-Wohnpark entfernt.

Die Siemensstraße verbindet den Innenstadtring mit dem grünen Ring. Der grüne Ring ist auch die grüne Lunge der Stadt im Grünen und bietet Ihnen wunderbare Spazierwege zu den ringförmig um die ganze Innenstadt Waldkraiburgs angelegten Parkanlagen. Die kleine Landes-Gartenschau hat auch hier besonders reizvoll-schöne Stellen zur Nah-Erholung im Grünen hinterlassen.

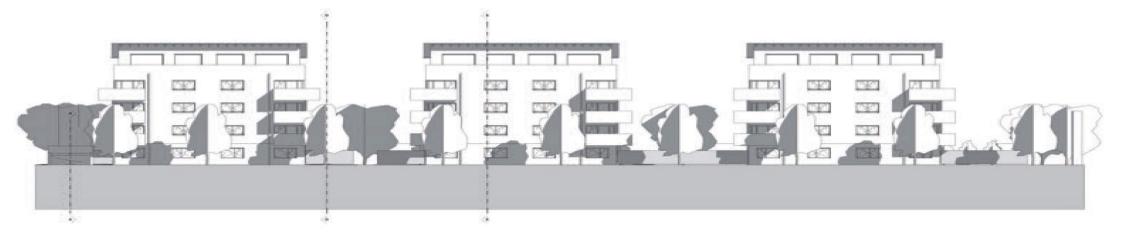
Die Verkehrsanbindung ist über den Grünen Ring zur A94 München-Passau mit der Anschlussstelle Ampfing in 6km Entfernung gut erreichbar – aber nicht hörbar. Ebenso die Anbindung über die Staatsstraßen zur schönen Kreisstadt Mühldorf am Inn und in den Süden nach Traunstein.

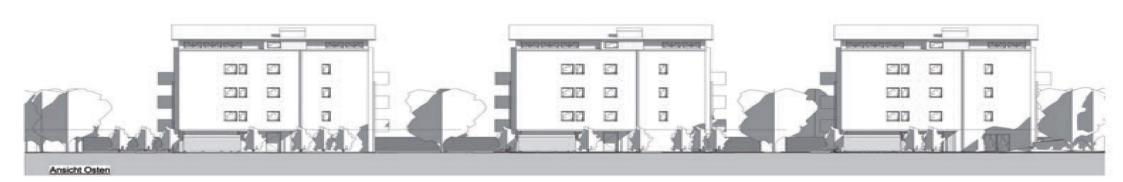
Der Chiemsee und der Chiemgau und die bayerischen Berge sind in greifbarer Nähe bei Fönlage auch sehr gut sichtbar und laden sie zu Tagesausflügen und besten Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ein.



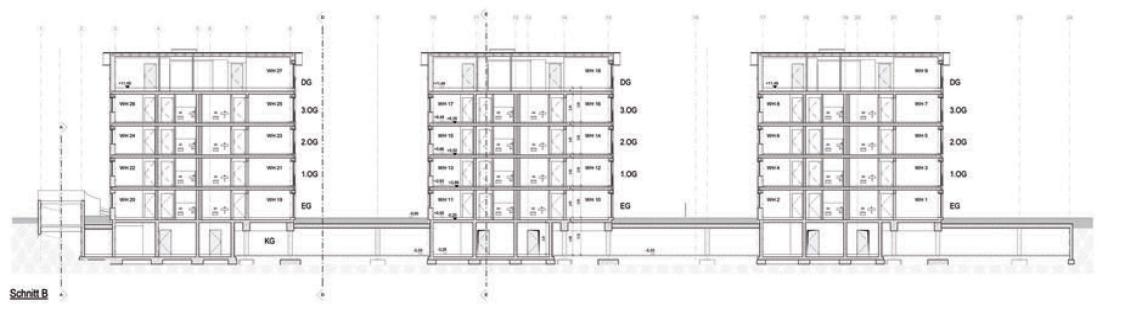


© Ingenieurbüro MA-KartoSystems

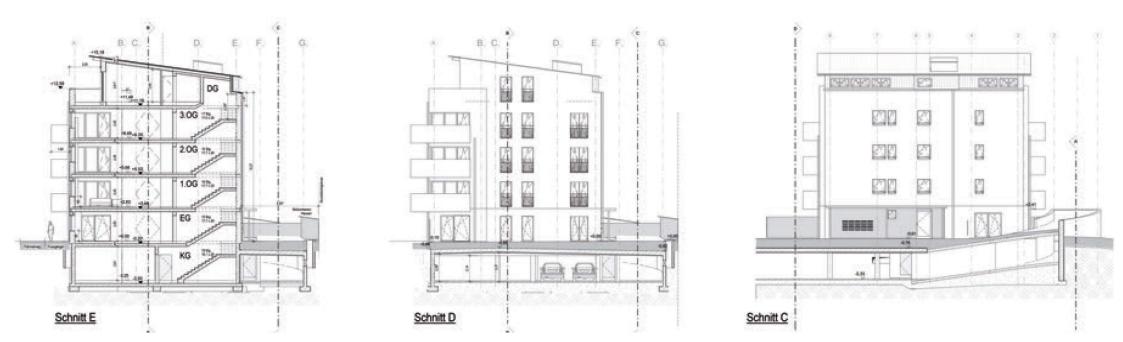




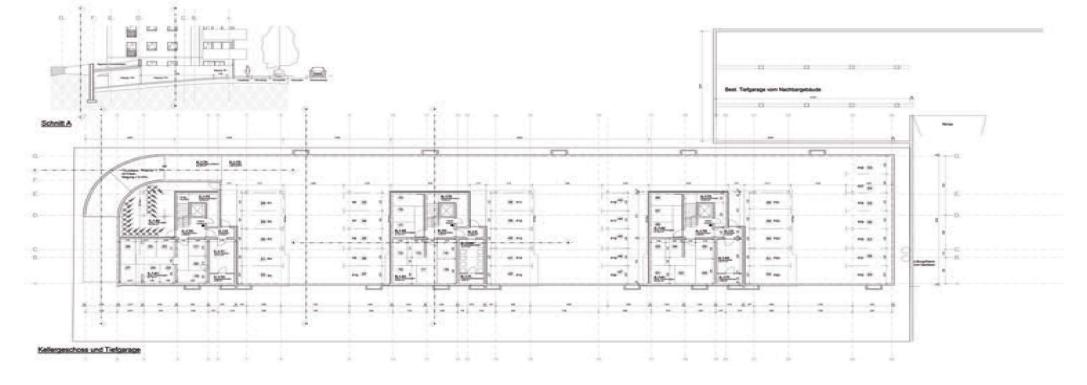




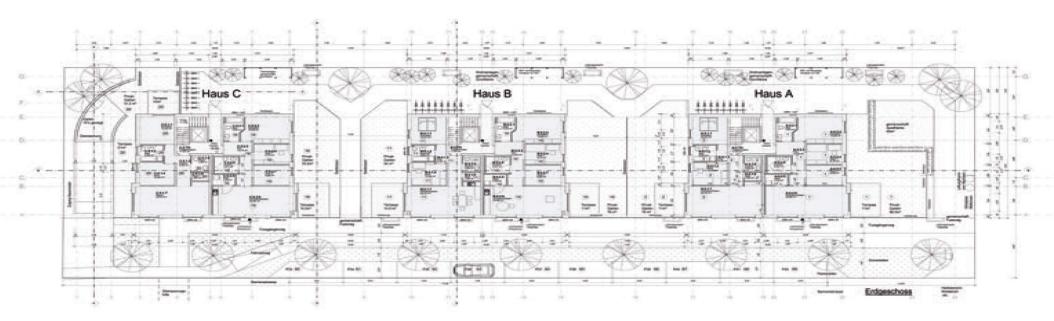
Querschnitte durch Wohnhaus und Tiefgarage



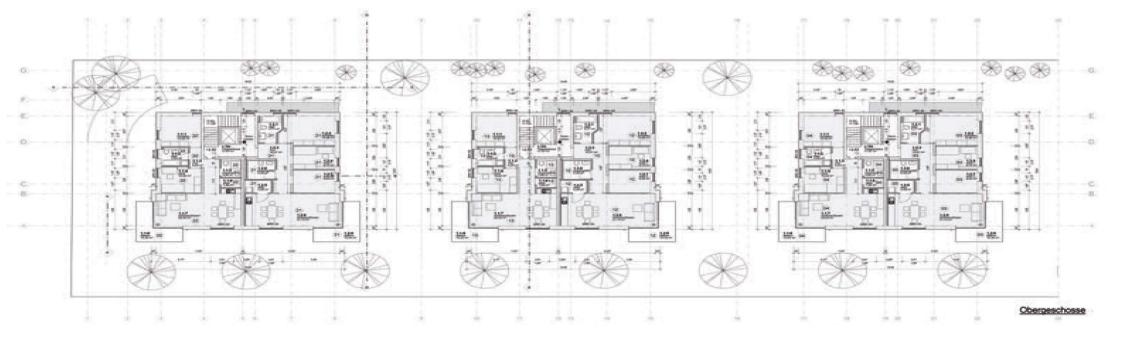
Längsschnitt durch Wohnungen und Tiefgarage



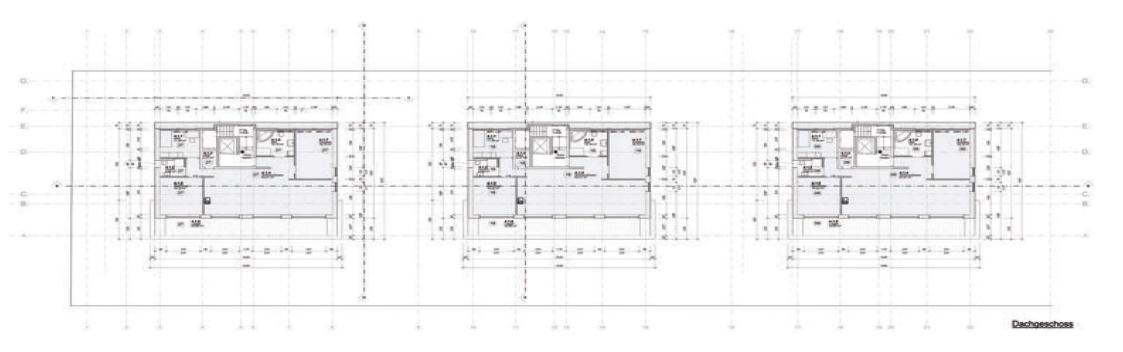
Kellergeschoss mit Kellerabstellräumen, Gemeinschaftswaschund Trockenraum sowie technikräume Aufzug und TGA; Tiefgarage 32 Stellplätze



Erdgeschoss mit Außenanlagen und öffentlicher Erschließung Gehund Radweg mit Grünstreifen sowie oberirdische Stellplätze auch für Ihre Besucher



Obergeschosswohnungen 1.-3. OG



Wohnung 10 in Haus B baugleich mit Wohnung 01 in Haus A Wohnung 19 in Haus C

 Bad
 5,63 m²

 Schlafen
 16,25 m²

 Kind 1
 9,98 m²

 Kind 2
 9,91 m²

Wohnen / Essen / Küche

31,37 m²

 Abstellraum
 3,49 m²

 Dusche / WC
 5,27 m²

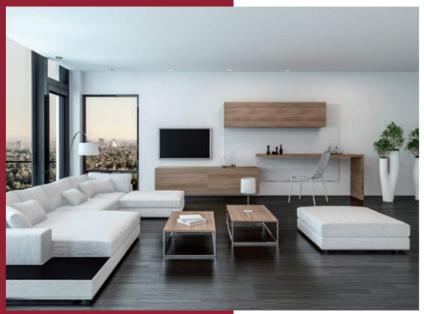
 Flur
 10,42 m²

 Terrasse ¼
 2,75 m²

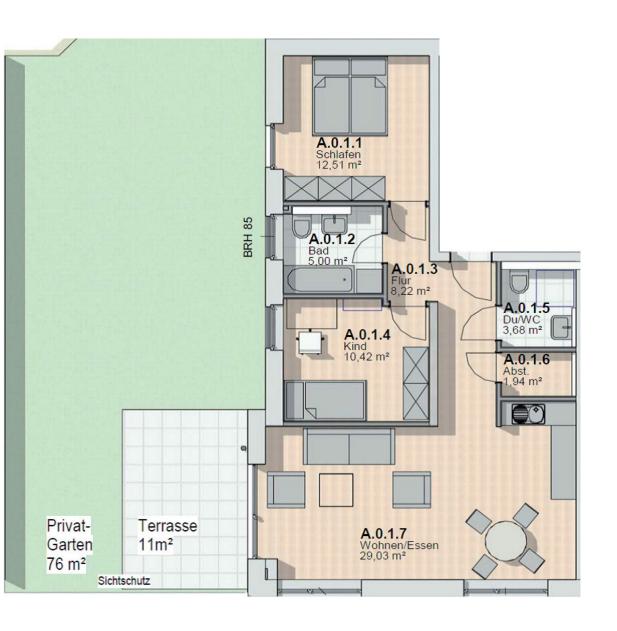
Gesamt Wohnfläche 95,07 m²

Zusätzlich als Sondernutzung privater Gartenanteil

66,5 m²







Wohnung 02 in Haus A baugleich mit Wohnung 11 in Haus B Wohnung 20 in Haus C

 Bad
 5,00 m²

 Schlafen
 12,78 m²

 Kind
 10,42 m²

Wohnen / Essen / Küche

29,44 m²

 Abstellraum
 1,94 m²

 Dusche / WC
 3,68 m²

 Flur
 8,22 m²

 Terrasse ¼
 2,75 m²

Gesamt Wohnfläch 74,23 m²

Zusätzlich als Sondernutzung privater Gartenanteil

76.00 m²



Wohnung 03 in Haus A baugleich mit Wohnungen 05 und 07 in Haus A Wohnungen 12, 14 und 16 in Haus B Wohnungen 21, 23 und 25 in Haus C

 Bad
 5,71 m²

 Schlafen
 16,25 m²

 Kind 1
 9,98 m²

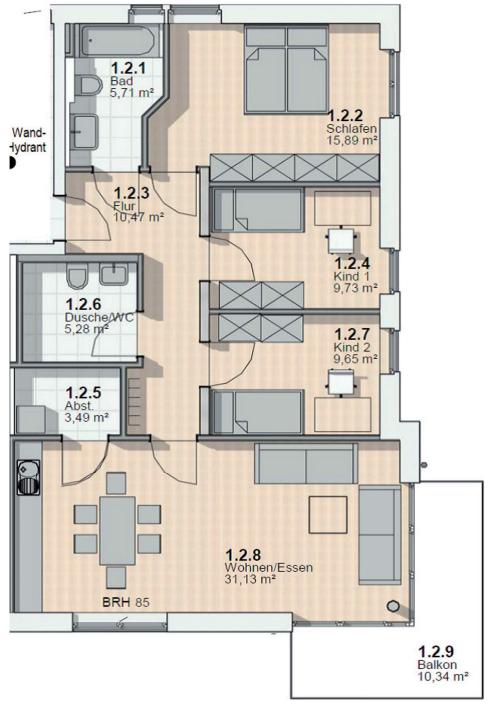
 Kind 2
 9,90 m²

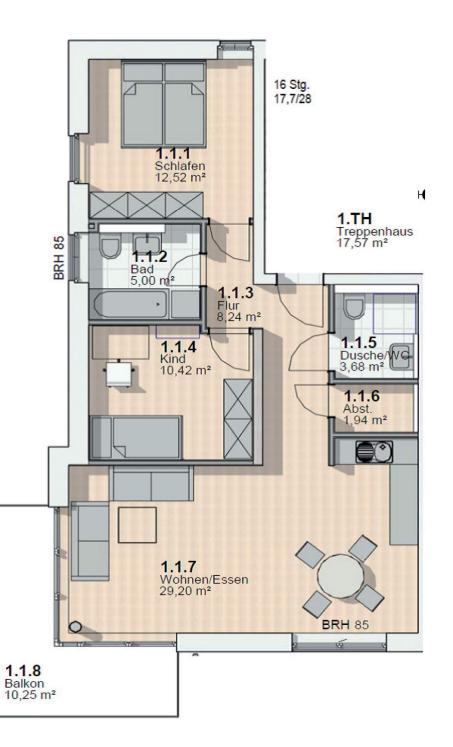
Wohnen / Essen / Küche

32,20 m²

Gesamt Wohnfläche 98,45 m²







Wohnung 04 in Haus A baugleich mit Wohnungen 06 und 08 in Haus A Wohnungen 13, 15 und 17 in Haus B Wohnungen 22, 24 und 26 in Haus C

 Bad
 5,00 m²

 Schlafen
 12,52 m²

 Kind
 10,42 m²

Wohnen / Essen / Küche

30,22 m²

 $\begin{array}{lll} \mbox{Abstellraum} & 1,94 \ \mbox{m}^2 \\ \mbox{Dusche / WC} & 3,68 \ \mbox{m}^2 \\ \mbox{Flur} & 8,24 \ \mbox{m}^2 \\ \mbox{Balkon } \mbox{1/2} & 5,12 \ \mbox{m}^2 \end{array}$

Gesamt Wohnfläche 77,14 m²



Die Rilder sind nur Illustrationen

Wohnung 09 in Haus A baugleich mit Wohnung 18 in Haus B Wohnung 27 in Haus C

 Bad
 8,47 m²

 Schlafen
 17,31 m²

 Kind 1
 9,57 m²

 Kind 2
 17,04 m²

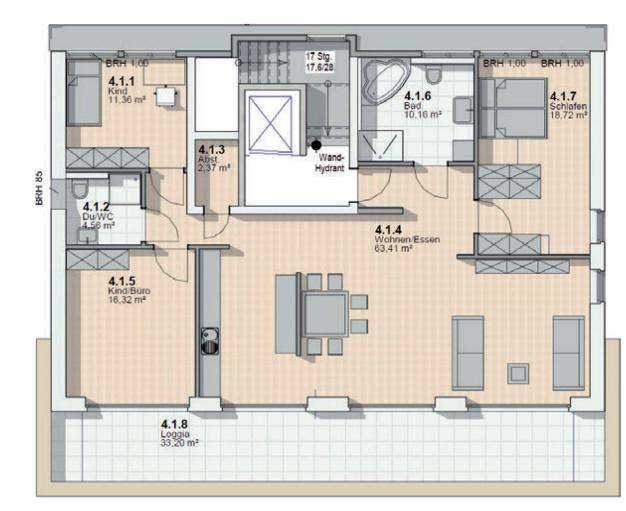
Wohnen / Essen / Küche

65,58 m²

 $\begin{array}{lll} \mbox{Abstellraum} & 2,37 \ \mbox{m}^2 \\ \mbox{Dusche / WC} & 4,56 \ \mbox{m}^2 \\ \mbox{Loggia} \ ^{1}\!\!/_{2} & 16,60 \ \mbox{m}^2 \end{array}$

Gesamt Wohnfläche 141,50 m²





Baubeschreibung zu 27 Eigentumswohnungen mit 32 Tiefgaragenstellplätzen und 13 oberirdischen Stellplätzen "City-Wohnpark" KfW-Effizienz 55 nach EnEV in 84478 Waldkraiburg, an der Siemensstraße 8-14

Bauausführung und energetische Effizienz des Bauvorhabens:

Die Bauausführung erfolgt in Massivbauweise und in Erfüllung der aktuellen EnEV in KfW55 Energieeffizienzklasse, energiesparend und umweltschonend, das heißt, dass der Kauf der Wohnung nach KfW-Richtlinien förderfähig ist und nur 55% eines vergleichbaren Neubaus Stand 2015 an Energie je qm und Jahr verbraucht wird. Selbstverständlich erhalten sie einen Energieausweis für das Wohngebäude sowie auch alle erforderlichen Unterlagen zu ihrem KfW-55 Förderantrag zu Kredit (#153):

0,75% Zins für € 100.000,00 Laufzeit 20 Jahre sowie je WE ein tilgungsfreier Zuschuss 5% max. € 5.000,00, wobei wir ihnen sehr gerne mit unserer Kompetenz behilflich sind.

Das Objekt wird mit Geothermie aus in etwa 3.500m Tiefe vorgefundenem heißen Wasser - unterhalb Waldkraiburgs - in höchstem Maße umweltverträglich, ohne Einsatz fossiler Energieträger und deshalb besonders zukunftssicher mit Wärme versorgt. Durch den Einsatz der Geothermie wird auch das EEWärmeG voll erfüllt, da keine CO2-Emissionen anfallen bzw. vermieden werden müssen. Eine Wertsteigerung der Wohnung entsteht auch durch die fast wartungsfreie Wärmetauscheranlage, da keine Verschleißteile wie an einer sonst üblichen Gas-Heizzentrale unterhalten oder später wieder erneuert werden müssen!

Die Bauweise der Tiefgarage erfolgt in Stahlbeton-Massivbauweise in innovativer Tragwerkskonstruktion und bequem befahrbaren Stellplätzen mit etwas zurückversetzten und abgerundeten Beton-Stützen an jedem 2. Stellplatz. Die Ein- und Ausfahrtrampe befindet sich an der Nordseite des Grundstückes und wird mit Ampelregelung großteils schalldämmend eingehaust bzw. überdacht, sodass auch bei Schnee

und Regen eine sichere Befahrung zu jeder Jahreszeit möglich ist. Die Wohngeschosse werden in bester Ziegelbauweise als natürlichem Roh- bzw. Baustoff mit besonders angenehmen Wohnklimawerten, mit hochwärmedämmenden Ziegeln monolithisch diffusionsoffen gemauert ohne Wärmedämm-Verbundsystem. Die Verwendung von Ziegelmauerwerk schafft durch langwellige Wärmestrahlung auf den Wandinnenseiten und maximalem Wärmespeichervermögen bestes Raumklima, mit bestmöglicher Regulierung der Luftfeuchtigkeit sowie auch erhöhten Schallschutz.

Die Wohnungsgrundrisse sind je nach Baufortschritt auch noch individuell an Käuferwünsche variabel gestaltbar. Insbesondere die 3 geplanten großen Penthouse-Wohnungen (140qm) könnten bei Bedarf auch in je 2 70qm Penthouse-Appartements geteilt oder auch vom Grundriss her nach ihren Wünschen umgeplant werden, da wir in der obersten Etage keine tragenden Bauteile im Wohnungsgrundriss berücksichtigen müssen. Lediglich die von den unteren Etagen kommenden Versorgungsschächte sind bei einer gewünschten Umplanung zu berücksichtigen.

Alle drei Wohnhäuser sind mit einem komfortablen Personenaufzug – angeordnet im Treppenraum (nicht an Wohnungs-Umfassungswänden) ausgestattet. So können sie Ihre Einkäufe von der Tiefgarage bequem bis in die Penthouse-Wohnung bringen. Die Planungsgrundlagen für dieses anspruchsvolle Bauvorhaben werden in Verbindung mit dem aktuellen für dieses Bauvorhaben geänderten Bebauungsplanes #67 der Stadt Waldkraiburg, im Zuge eines Freistellungsantrages vom Baugenehmigungsverfahren - rechtzeitig zum geplanten Baubeginn im Oktober 2017 behandelt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die verbindliche Teilungserklärung gemäß WEG bilden die Grundlage des notariellen Kaufvertrages zu Ihrer Wohnung.

Baubeschreibung zu 27 Eigentumswohnungen mit 32 Tiefgaragenstellplätzen und 13 oberirdischen Stellplätzen "City-Wohnpark" KfW-Effizienz 55 nach EnEV in 84478 Waldkraiburg, an der Siemensstraße 8-14

1 Planung

Sämtliche Planungsleistungen sind Kaufvertragsbestandteil. Eigenleistungen sind auf Wunsch und nach Absprache im Bereich der Innenausbauarbeiten möglich (Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten etc.). Die Darstellungen in den Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1:100; Lageplan Maßstab 1: 500, Stand: 01.10.2016) sind, mit Ausnahme der mobilen Einrichtungsgegenstände wie Küchenmöblierung etc. und Bepflanzungen, Vertragsbestandteil. Die nach der Bauausführung behördlich geforderten Abnahmen und die Einmessungbescheinigung der Gebäude, ist ebenso Bestandteil des Vertrags.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Grundstück, Gebäudetyp, Wohnfläche

Lage des Grundstücks: an der Siemensstraße 8-14 in 84478 Wald-kraiburg Grundstücksgröße: ca. 2.591 m²; verbindliche Angaben und 1.000stel-Anteil sind dem notariellen Kaufvertrag zu jeder Wohnung zu entnehmen.

Bei den drei Wohn-Gebäuden handelt es sich um vollständig unterkellerte, fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, mit ausgebautem Dachgeschoss als Penthouse, mit insgesamt 27 Wohneinheiten. Sie werden oberhalb der Kellerdecke in Massivbauweise monolithisch erstellt. Das Objekt wird bezugsfertig und besenrein übergeben.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Bauantragspläne (M 1:100) ermittelt. Balkonfläche ist zur Hälfte und Terrassen / Loggia's zu je einem Viertel der Grundfläche als Wohnfläche mit angerechnet.

2.2 Erschließung

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Geothermie-Fernwärme, Strom, Telekommunikation. Der TV-Kabelanschluss ist nicht Vertragsbestandteil. Die Gebäude werden mit einer zentralen Satellitenempfangsanlage ausgestattet. Eine Einspeisung eines eigenen oder zusätzlichen Kabelanschlusses ist jedoch auch möglich.

2.3 Brandschutz

In den Schlafräumen und Fluren werden vorgeschriebene Rauchmelder installiert.

2.4 Schallschutz zwischen fremden Wohneinheiten

Für die drei Mehrfamilienwohnhäuser wird der Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 ausgeführt bzw. nachgewiesen.

2.5 Preisangaben

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Bruttomaterialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind. Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt, sind Mehr- oder Minderkosten der Gewerke zu tragen. Gegebenenfalls anfallende Umplanungskosten der Werkplanung und auch der Fachplaner, müssen vom Käufer getragen werden. Es wird in jedem Fall ein konkretes Kostenangebot ausgearbeitet und erst nach schriftlicher Beauftragung auch realisiert.

3 Baukonstruktion

Die Bauausführung erfolgt in Massivbauweise und in Erfüllung der aktuellen EnEV in KfW55 Energieeffizienzklasse, energiesparend und umweltschonend, das heißt, das der Kauf der Wohnung nach KfW-Richtlinien förderfähig ist und nur 55% eines vergleichbaren Neubaus an Energie je qm und Jahr verbraucht wird.

3.1 Untergeschoss

Die Bauweise der Tiefgarage erfolgt in Stahlbetonmassivbauweise in bewährter Tragwerkskonstruktion und bequem befahrbaren Stellplätzen mit etwas zurückversetzten und abgerundeten Beton-Stützen an jedem 2. Stellplatz. Die Ein- und Ausfahrtrampe befindet sich an der Nordseite des Grundstückes und wird mit Ampelregelung großteils schalldämmend eingehaust bzw. überdacht, sodass auch bei Schnee und Regen eine sichere Befahrung zu jeder Jahreszeit möglich ist. Der obere nicht überdachte Teil der Rampe wird bei Frostgefahr mittels E-Heizschlangen eis- und schneefrei gehalten.

Die Kellerräume sind als Lagerräume vorgesehen. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet. Tragende Stahlbetonbodenplatte mit Verbund-Estrich, Außenbauteile und abgerundete Stützen in der Tiefgarage aus Stahlbeton, Innenwände aus verputztem Ziegelmauerwerk. Die Innenoberflächen der Stahlbeton-Wände bleiben unbehandelt im Rohzustand, das heißt: Beton, schalungsrau bzw. Ziegel-Mauerwerk mit Innenputz weiß gestrichen. Bodenabläufe im Untergeschoss sind nicht vorgesehen.

3.1.1 Fenster im Untergeschoss

Die Fenster aus Kunststoff in Farbe weiß 2-fach isolierverglast Uw 1,2 bestehend aus zwei Drehflügeln bzw. davon 1 Kippflügel. Sie werden in Fertigteil-Faserbetonrahmen und Lichtschacht eingebaut.

3.2 Außenwände ab Erdgeschoss

3.2.1 Konstruktion, Material, Oberflächen

Die Außenwände des Wohngebäudes bestehen aus , mit hochwärmedämmenden Ziegeln monolithisch diffusionsoffen gemauert ohne Wärmedämm-Verbundsystem, verputzt als Scheibenputz versehen, Farbe: weiß bzw. bordeaux-rot.

Das Treppenhaus mit Aufzugsschacht besteht aus einer Ortbetonkonstruktion, Treppenläufe tw. als StB-Fertigteile, Innenoberflächen sind verputzt (Q2) und mit einem Anstrich, Nassabriebbeständigkeit Klasse 2 nach DIN EN 13300, Farbe weiß, versehen.

Die Innenoberflächen der tragenden Wände in der Wohnung werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2) versehen. Diese sind mit einem 2-fachen Dispersions-Anstrich auf fachgerecht vorbehandelter / grundierter Wandfläche deckend zu versehen. Angaben zu gefliesten Oberflächen: siehe Innenwände.

3.3 Innenwände und Wandoberflächen

Tragende Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk / Wohnungstrennwände mit Schallschutzziegelmauerwerk gemäß Schallschutznachweis gemauert und beidseitig verputzt. Nicht tragende Innenwände werden als doppelt beplankte Gipskartonwände mit Schalldämmeinlage aus Steinwolle in Oberflächenqualität erstellt und malerfertig gespachtelt (Qualitätsklasse Q2). Die Innenoberflächen der gemauerten Innenwände werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche (QualitätsklasseQ2) versehen. Schachtverkleidungen werden als Gipskarton-Vorsatzschalen mit ebenfalls doppelter Beplankung ausgeführt.

Die Wand- und Schachtflächen werden mit lösemittelfreier Kunststoffdispersionsfarbe, Nassabriebbeständigkeit Klasse 2 nach DIN EN 13300 gestrichen, Farbe weiß oder nach Wahl des Erwerbers, Bruttomaterialpreis: 30 €/m². Die Küche erhält keinen Fliesenspiegel. Die Bäder werden unterschiedlich hoch gefliest Nassbereiche Dusche raumhoch, ansonsten i.d.R. auf 1,20m Höhe. Brutto-Materialpreis der Fliesen: 30 €/m², Fliesen nach Wahl des Erwerbers, Format bis zu 24 x 40 cm, Auswahl / Bemusterung über den beauftragten Fliesenlegermeister.

3.4 Geschossdecken, Fußböden, Deckenunterseiten

Die Decken werden aus Ortbeton oder Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Darauf wird ein schwimmender Zement- oder Calciumsulfatestrich aufgebracht. Bei den Element- / Filligrandecken werden die Fugen verspachtelt. Die Dämmschichten der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung bestehen aus expandiertem Polystyrol oder Steinwolle. Die Decke über dem Untergeschoss erhält gem. Wärmeschutznachweis KfW55 eine unterseitige Wärmedämmschicht aus Hartschaumplatten WLG035 In der Tiefgarage aus nichtbrennbaren Dämmplatten.

Bodenbeläge:

Wohn-, Kinderzimmer und Schlafräume sowie Diele Flur und auf Wunsch auch im Gäste-WC:

Vinyl-Belag in Massivholzoptik als Dielen und auf Wunsch gegen Mehrkostenübernahme als hochwertiger Echtholzparkett Verlegeart nach Wahl, auf den Zement-Heizestrich vollflächig aufgeklebt, geölt und gewachst, Fußleisten weiß lackiert.

Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt. Bruttomaterialpreis für Fläche/Fußleisten: 45 €/m² bzw. 8 €/m²

Bad, Dusche und / oder Gäste-WC:

Die Bodenflächen im Bad und Gäste-WC werden mit glasierten keramischen Fliesen belegt, Abriebgruppe I, Farbe hellgrau oder weiß, Größe ca. 40 x 40 cm, Bruttomaterialpreis 30 €/m², Sockelfliesen 30 €/m, in Standardverlegung. Diagonalverlegung mit umlaufendem Randfries, kann auf Wunsch und gegen Verrechnung des Mehrpreises ebenfalls ausgeführt werden.

Eventuell entstehende Rissbildungen in den Silikonfugen (Wartungsfugen) zwischen Wand- und Bodenfläche, müssen nach ca. 3 Jahre nach der Abnahme vom Wohnungseigentümer / Käufer erneuert werden.

Nassraumabdichtung:

Spritzwasserbelastete Wandbereiche und unter den Bodenfliesen wird eine Dünnbett-Verbund-Abdichtung unter dem Fliesenbelag erstellt.

3.5 Treppenhaus mit Aufzug

Kellertreppe und Wohngeschosstreppen aus Stahl-Beton-Fertigteilen als geschlossene Treppen, Stufenoberflächen: Stahlbeton geglättet mit Natursteinbelag. Handläufe aus Edelstahl (Durchmesser ca. 4,8 cm) außen und innen.

3.6 flach geneigtes Pult-Dach

3.6.1 Dachkonstruktion

Massive, zimmermannsmäßig gefertigte Holzkonstruktion mit tragenden Brettschichtbindern in Sichtausführung. Die Sparren nehmen in der konstruktiven Höhe die Wärmedämmung auf.

Dachüberstände außen unterseitig mit Ortgangverblechung und Traufschalung aus massiven gehobelten Nut- und Federbrettern, Oberfläche weiß lasiert (fungizid).

3.6.2 Dachdeckung und Wärmedämmung

Die Dachdeckung erfolgt als harte Bedachung als Foliendach oder Blechdacheindeckung; Dachrinnen und Fallrohren aus Zink. Die Dämmung des Daches erfolgt gemäß Vorgaben des EnEV-Nachweises mit KfW55 Kriterien mit Steinwolle-Dämmmatten zwischen den Sparren.

3.6.3 Schichtenfolge auf der Innenseite

Die Dachschrägen werden unter-/ innenseitig mit Gipskartonplatten bekleidet und in Oberflächenqualität Q2 malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen.

3.7 Balkone

Balkonplatte als Sicht-Betonfertigteil-Elementen. Sichtbeton Klasse SB 2, glatt geschalt. Eine Bemusterung wird durchgeführt. Entwässerung über integrierte vz. Rinnen und vz. Fallrohre. Brüstung aus Einscheiben-Verbundsicherheitsglas (Glasfarbe matt-satiniert) mit aufgesetztem Edelstahl-Handlauf und Edelstahl-Befestigung.

3.8 Fenster und Türen

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus 2-farbigen Kunststoffrahmen (Innen weiß – Außen RAL 7016 anthrazit) mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Vorgaben EnEV KfW55-Nachweis, werden in Passivhaus-Standard Uw 0,8 ausgeführt. Festverglasungen sind in den Plänen gekennzeichnet.

Die öffenbaren Flügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Die über Eck-konstruktion im Wohnzimmer ist aus hohen Fensterelementen hergestellt. Einbruchhemmung im Erdgeschoss und bei unmittelbar erreichbaren Fenstern RC 2. Auf Wunsch können auch höhere Sicherheitsanforderungen ausgeführt werden. Pulverbeschichtete Aluminiumfensterbänke RAL 7016 anthrazit, inkl. Antidröhnbeschichtung. Innenfensterbänke aus Verbundwerkstoffplatten. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

3.8.1 Rollläden und Sonnenschutz

Rollläden mit Kunststoffpanzern und Handbedienung in allen Wohnungen. Die hohen Fensterelemente über Eck-konstruktion im Wohnzimmer und die großen westlichen Fensterelemente in den Penthouse-Wohnungen erhalten einen außenliegenden Alu-Raffstore in Graualuminium, mit E-Antrieb mit Fernbedienung und Regen-Windfühlersteuerung. Blendrahmen oder -abdeckungen werden in RAL 7016 anthrazit ausgeführt.

3.8.2 Hauseingangstürelement

Hauseingangstür nach RAL-GZ 695, mit Rahmen aus pulverbeschichtetem RAL 7016 antrazith Aluminium und 2-fach-Verglasung, mit Obentürschließer mit Rastfeststeller.

Türdrückergarnitur und senkrechte Griffstange aus Edelstahl, gebürstet. Es ist ein Vordach als Einscheiben-Verbundsicherheitsglas (VSG) mit Edelstahlabhängung von der Wand vorgesehen.

3.8.3 Wohnungseingangstür

Oberflächen der Türblätter und Zargen nach RAL-RG 426, massiv, weiß lackiert, mit dreiseitiger Anschlagdichtung, Zargen RAL 7016 anthrazit. Einbruchhemmung Widerstandsklasse RC 2 (normales Einbruchrisiko) nach DIN EN 1627, mit Obentürschließer mit Rastfeststeller. Auf Wunsch können auch höhere Sicherheitsanforderungen ausgeführt werden. Drückergarnitur mit außenseitigem Knauf in Edelstahl gebürstet, Zylinderschloss mit drei Schlüsseln.

3.8.4 Innentüren

Innentüren nach RAL-GZ 426 (Türblätter und Rahmenteile) werden als Türen mit Röhrenspaneinlage und dreiseitiger Anschlagdichtung, einschl. Standarddrückergarnitur in Edelstahl gebürstet, Zylinderschloss vorbereitet eingebaut. Die Türblätter sind oberflächenbeschichtet in weiß matt. Türen im Untergeschoss in Stahlblech mit Stahlzargen. Türen mit Brand- und/oder Rauchschutzanforderungen in entsprechenden Ausführungen. Oberflächen weiß matt lackiert.

4 Haustechnik

Insgesamt orientiert sich die Haustechnik an den allgemein gültigen DIN – Vorschriften. Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage werden Medien/Sparten des täglichen Bedarfes eingerichtet und angeschlossen. Die Einspeisung aller Medien erfolgt über die jeweiligen Hausanschlussräume in dem Untergeschoss.

4.1 Heizungs-Installation

4.1.1 Wärmeerzeuger

Das Objekt wird mit Geothermie aus etwa 3.500km Tiefe vorgefundenem heißen Wasser unterhalb Waldkraiburgs in höchstem Maße umweltverträglich und ohne Einsatz fossiler Energieträger und deshalb sehr zukunftssicher mit Wärme versorgt. Durch den Einsatz der Geothermie wird auch das EEWärmeG voll erfüllt, da keine CO2-Emissionen anfallen

bzw. vermieden werden. Eine Wertsteigerung der Wohnung entsteht auch durch die fast wartungsfreie Wärmetauscheranlage, da keine Verschleißteile wie sonst an einer Heizzentrale unterhalten oder später wieder erneuert werden müssen! Die Wohnanlage ist angeschlossen an das Geothermie-Fernwärmenetz der Stadtwerke Waldkraiburg.

Die Fernwärmeübergabestation ist im Kellergeschoss untergebracht. In der Wärmezentrale ist der Wärmetauscher, die Regelungs- und Steuerungsanlage für das witterungsgeführte Heizungssystem untergebracht. Das Verteilsystem der Heizungsanlage als Hauptrohrleitungen im Untergeschoss und als Steigstränge in den Installationsschächten wird als Zwei-Rohrsystem ausgeführt.

Die Heizleistung wird in der Heizzentrale digital gesteuert und ist modifiziert leistungsangepasst über witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Nachtabsenkung geregelt.

4.1.2 Fußbodenheizung Wohnungen und Niedertemperaturheizplatten in den Treppenräumen und Gemeinschaftsräumen wie Gemeinschafts-Waschraum

Alle Wohnräume werden mittels Fußbodenheizung beheizt und erhalten Einzelraumregelungen. Die Fußbodenheizungsverrohrung wird diffusionsarm ausgeführt. Die Raumtemperaturen werden grundsätzlich durch Einzelraumregler individuell gesteuert. In einzelnen Fluren und auch Abstellräumen innerhalb der Wohneinheiten ist ggf. - je nach Bündelung der Fußboden-Heizungsrohre – keine separate Einzelraumregelung vorgesehen. Jede Wohnung erhält mindestens einen absperrbaren und hydraulisch geregelten Fußboden-Heizkreis-Verteiler.

Die Heizkosten werden über Wärmemengenzähler abgerechnet. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als funkgesteuerte Miet- / Leasinggeräte ausgeführt, sodass zur Ablesung kein Zutritt zur Wohnung nötig ist! Allgemeine Räume / Bereiche des Gemeinschaftseigentums wie z.B. die Treppenhäuser, werden bedarfsgerecht mittels fertiglackierter (pulverbeschichteter) Niedertemperatur-Plattenheizkörper oder Röhrenradiatoren beheizt, deren Thermostatventile festeinstellbar sind.

4.2 Sanitär-Installation

4.2.1 Wasseranschluss

Die Gebäude sind angeschlossen an die Trinkwasserversorgung der Stadt Waldkraiburg

4.2.2 Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser

Ab dem Wasserzähler im Hausanschlussraum werden die Wasserleitungen aus Edelstahlrohrleitungen und in Teilbereichen aus Kunststoff mit Isolierung verlegt.

4.2.3 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Frischwasserstationen in jeder Wohnung. Dies gewährleistet die rechtliche und hygienische Sicherheit durch den Anlagenbetrieb nach TrinkMV und dem DVGM Arbeitsblatt 551.

4.2.4 Trinkwasserentnahmestellen/Armaturen

Zähler werden für Kalt- und Warmwasser eingebaut. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als funkgesteuerte Miet/Leasinggeräte ausgeführt, sodass zur Ablesung auch hier kein Zutritt zur Wohnung nötig ist! Ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung wird als Gartenwasserzapfstelle auf allen Dachterrassen angebracht; die Armaturen sind frostsicher. In der Küche ist die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser für Spüle bzw. Wasseranschluss für die Spülmaschine vorgesehen. In den Bädern erfolgt eine Versorgung mit Kalt- und Warmwasser.

Es besteht in den Bädern – und wo möglich auch im Abstellraum eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine sowie einen Kondensat-Trockner vorgesehen.

Hinweis für die Nutzer und deren Einrichtungen: Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. müssen ein DVGW-Prüfzeichen aufweisen. Wenn Armaturen mit Brauseschlauch eingebaut werden, ist darauf zu achten, dass nach DIN 1988 Rohrbelüfter und Rückflussverhinderer vorgesehen werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Wasserentnahmestellen gemäß Trinkwasserverordnung, mindestens jeden dritten

Tag zu bedienen sind. Dies dient nicht nur dem Erhalt der Funktionsfähigkeit technischer Teile, sondern gemäß Trinkwasserverordnung auch der Vermeidung einer Legionellenbildung bzw. Verkeimung des System's.

4.2.5 Entwässerungsanlage

Grundleitungen aus KG-Kunststoffrohren, Dichtheitsprüfung, Entwässerungsleitungen in Wohnungen schallgedämmt verlegt, im UG vor der Wand oder unter der Keller-Decke verlaufend. Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den öffentlichen Kanal. Die Abwasserleitungen werden schallgedämmt aus SML-Rohr oder Kunststoffrohr ausgeführt.

4.2.6 Sanitärausstattung und Zubehör

Die Armaturen (Armaturengruppe II) sind verchromt und Sanitärausstattungen Porzellan weiß oder verchromte Ausstattungsgegenstände wie WC-Papier- bzw. Handtuch- / Badetuchhalter. Die Bäder erhalten eine emaillierte Stahlblechbadewanne wärmedämmend isoliert in Styropor-Wannenträger mit Aufputz-Einhebelwannenfüll- und -Brausearmatur, Brausegarnitur, Excenter-Ablaufgarnitur, einen Porzellanwaschtisch 65cm mit Einhebelmischarmatur, großer Kristallglasspiegel 120/80cm und verchromtem Handtuchhalter, sowie ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte weiß/chrom mit Wasser-Stopp-Einrichtung und verchromtem Papierhalter.

Die Dusche selbst wird mittels einer großen Flachbrausewanne ausgeführt, mit Aufputz-Einhebel-Brausearmatur, Brausegarnitur, sowie ein Handwaschbecken 50cm mit Einhebelmischarmatur, großer Kristallglasspiegel 80/80cm, einem Handtuchhalter, ein Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte weiß/chrom mit Wasser-Stopp-Einrichtung und verchromtem Papierhalter sowie WC-Bürstengarnitur.

Die Gäste-WC's erhalten ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte weiß/chrom mit Wasser-Stopp-Einrichtung und verchromtem Papierhalter, WC-Bürstengarnitur sowie Handwaschbecken 45cm mit Einhebelmischarmatur, Kristallglasspie-

gel 60/80cm und Handtuchhaken. Die in der DIN genannten Maße für Sanitärobjekte, Bewegungsflächen und Abstände von Sanitärobjekten in den Bädern/ Duschbäder und WC's können geringfügig unterschritten werden. Ein Verweis auf andere, parallele, zusätzliche, weitergehende, abweichende etc. Vorschrift kann nicht berücksichtigt werden.

4.2.8 Lüftungs-Installation

Wohnraumlüftung:

Innen liegende Küchen, sowie die Bäder, Duschbäder und innen liegende WC's werden über Sammelschächte mit Einzellüftern über Dach entlüftet. Ein Mindestluftwechsel wird Gewährleistet. Grundsätzlich läuft die nach DIN vorgeschriebene notwendige Lüftung zum Bautenschutz.

Die Türen werden je nach Bedarf für die Luftzirkulation gekürzt oder über den Türen wird eine Nachström-Öffnung vorgesehen.

In fensterlosen Räumen, für die planmäßig Waschmaschinen/Trockner vorgesehen sind, werden diese Einzelraumlüfter zusätzlich mit Feuchtigkeitsfühler ausgestattet. Alle Wohnungen werden mit einer dezentralen, kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage mit hocheffizientem Wärmerückgewinnungssystem nach EnEV KfW55-Kriterien ausgestattet, wodurch wertvolle Heizungsenergie zurückgewonnen und so gespart wird. Über kombinierte Zuluft- und Abluftelemente in allen Wohn,-Schlaf- und Aufenthaltsräumen temperierte Außenluft zugeführt und verbrauchte Raumluft abgeführt. Durch den Verzicht auf manuelles Lüften wird der Lüftungswärmeverlust durch die Fensterlüftung vermieden und ein Auskühlen der Räume durch Überlüftung ausgeschlossen. Jederzeit, auch nachts und bei Abwesenheit, werden automatisch Gerüche, Schadstoffe und Feuchtigkeit ins Freie befördert.

Die Belästigung durch Lärm von außen wird angemessen fern gehalten. Die Küchen sind vom Käufer/Mieter mit Umluft-Abzugshauben, mit eingebautem Aktiv-Kohlefilter auszustatten. Für Wartungsarbeiten an dezentralen Lüftungsanlagen, ist der Zugang zur Wohnung sicher zu stellen. Nur durch regelmäßig wiederkehrende Wartungsarbeiten, ist ein sicherer, wirtschaftlicher und hygienischer Betrieb der Anlagen möglich.

Tiefgaragenentlüftung

Die Tiefgarage erhält gemäß Bayerischer BauOrdnung eine natürliche Be- und Entlüftung über Lichtschächte und Gitteröffnungen im Rolltor.

4.3 Elektro-Installation und Fachplanung dazu beinhaltet:

funktionale Leistungsbeschreibung, Installationspläne aller Geschoße und das Raumbuch je WE mit detaillierter Auflistung der zu installierenden Schalter, Steckdosen und jeweiligen Betriebsmittel.

Als Grundlage dient diese funktionale Leistungsbeschreibung sowie dazugehörige Installationspläne und Raumbücher dieser Wohnanlage.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnanlage / jeder Wohnungen erfolgt nach DIN 18015-2 und HEA * (1Stern Neufassung der RAL-RG 678) Installation in Rohr uP und Teilweise a P im Keller/Tiefgarage. Verwendetes Schalterprogramm Standart von Busch&jäger, Gira oder Berker in reinweiß glänzend je in Standard. Ausführung der Arbeiten nach DIN/VDE und den anerkannten Regeln der Technik (aktueller Stand) und Vorgaben des EVU und TAB.

Einzelraumtemperaturregelung Fußbodenheizung mit elektronischen Thermostaten, passend zum Schalterprogramm in uP.

Raffstore-E-Anschlüsse mit Schalter neben Fenster oder Balkontüre auf (nur) der Westseite Die Verkabelung und Anschluss der Bauseits gestellten dezentralen Wohnraum-Lüftungsanlagen ist in der Elektroplanung enthalten. Alle Allgemeingenutzten Flächen werden mit Beleuchtung in LED und Bewegungsmeldern ausgeführt. (Außer Technik und Hausmeisterräume). Im Kellergeschoss befinden sich Anschlussräume mit der notwendigen Hauptverteilung und den Zähleinrichtungen. Unterverteilungen einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten mit Fl-Schutz-Schalter befinden sich in allen Wohnungsverteilungen.

In jedem Kellerabteil sind ein separates Licht sowie eine Steckdose in Aufputz-Montage vorgesehen. Jede Wohnung erhält an der Außenwand im Terrassen- und Balkonbereich eine Außensteckdose, sowie einen von innen schaltbaren Anschluss für eine Außenleuchte mit einem LED-Beleuchtungskörper.

Fernmeldeinstallation

Die Anzahl der Antennen und Telefondosen richtet sich nach der DIN 18015 Blatt 2. Es wird ein Multifunktionskabel mit Multifunktionsdosen eingesetzt. Somit ist es möglich an jeder Multifunktionsdose Antenne, Telefon und EDV abgreifen zu können. Die Bestückung dieser Dosen, erfolgt je Raum erfolgt nach der oben genannten DIN 18015 Blatt 2. Es wird ein Leerrohrnetz für die Fernmeldeverkabelung eingebaut. Es wird ein Cat. 6 A Kabel vom Hausanschlussraum kommend, bis in den Wohnungsverteiler verlegt. Für den Fernmeldeanschluss an einen Provider, ist der Eigentümer selbst verantwortlich.

Antennenanlage

Es wird ein Anschluss an das Breitbandnetz hergestellt.

Türsprechanlage

Eine komplette Türsprech- und Klingelanlage mit Videoüberwachung (mit Farbmonitor) wird je Wohngebäude und für jede Wohnung installiert.

Aufzug

Es wird je Hauseingang ein Personenaufzug als komfortabler Seilaufzug mit automatischen Schiebetüren, -Leibungen und -Türportal je Etage aus Edelstahl und einem Innen-Spiegel eingebaut. Der Boden wird mit Naturstein, dem Treppenhaus angepasstem Belag, versehen. Ein Aufzugsmaschinenraum ist nicht erforderlich.

5 Außenanlagen

Rollkies-Schutzstreifen, 40 cm breit, vor den Gebäudeaußenwänden, eingefasst mit Betonleistensteinen. Die Rasenflächen werden mit einer Randsteinbegrenzung versehen und es wird Spielrasen auf der Fläche ausgesät, Ansaatpflege für 4 Wochen. Auf den ausgewiesenen Flächen (siehe Planunterlagen) werden 6 Bodendecker pro m² angepflanzt. Der Hauszugang ist ca. 2,60 m breit und wird in Betonsteinpflaster (grau) ausgeführt. Die Fläche ist nicht Kfz-befahrbar. Die oberirdischen Stellplätze entlang der Siemensstraße werden mit Rasengittersteinen versehen. Die Lage der Stellplätze ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Auf dem Grundstück befindet sich je Hauseingang ein Mülltonnenstell-platz (Lage siehe Planunterlagen). Die Einfassung des Stellplatzes besteht aus einem verzinkten Stahl-Gestell mit Pultdach und mit Verbundwerkstoffplatten bekleidet, Stellplatz je Hauseingang für Mülltonnen á 1,1m3 (1 Restmüll, 1 Altpapier, Platz für "gelbe Säcke") und Fahrräder; Bodenbelag aus Betonpflaster 20/20cm, grau mit Randeinfassung versehen. Fahrräder können auch im Gemeinschaftsbereich im Keller Haus C abgestellt werden.

Die Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum und zu den Nachbarn werden mit grünem Maschendrahtzaun H 90cm und Sichtschutzwände an den EG-Terrassen zur Straße hin als Stabgitterzaunelemente mit grünen Streifenblenden oder als Gabionensteinwand als Sichtschutz H 2,20m eingefasst bzw. geschützt.

6 Unterlagen/Abnahmehinweise/Gebrauchshinweise (Hausakte)

Die Hausverwaltung erhält nach Fertigstellung des Gebäudes folgende Unterlagen in Form einer Hausakte:

6.1 Öffentlich-/rechtliche Bescheinigungen

Folgende Unterlagen sind bei der noch zu bestellenden Hausverwaltung einzusehen:

- Bauantragsunterlagen
- Öffentlich/-rechtliche Bauabnahmeprotokolle und Fertigstellungsanzeigen

- Geprüfte statische Unterlagen sowie Prüfbescheinigungen des Prüfingenieurs Statik
- Energieausweis nach EnEV KfW55
- Abnahmebescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters
- Einmessbescheinigung

6.2 Privatrechtliche Bescheinigungen

Folgende Unterlagen sind bei der noch zu bestellenden Hausverwaltung einzusehen:

- Baugrundgutachten
- Ausführungszeichnungen und –unterlagen auch der fachplaner TGA (Elektro, Sanitär, Heizung und Lüftung) (Durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführungen entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen)
- Prüfprotokolle Druckprüfungen, Messprotokolle Elektroverteilungen und Datennetz; Hydraulischer Abgleich aller Fußbodenheizkreise wohnungsweise
- Abnahmeprotokoll des Gemeinschaftseigentums
- Gewährleistungsübersicht mit hinterlegten Bürgschaften über den Gewährleistungszeitraum für alle Gewerke
- Anschriften aller beteiligten Handwerksunternehmen

6.3 Dokumentation eingebauter Materialien

- Kurzbeschreibung der Baukonstruktion mit Auflistung der verwendeten Materialien, ggf. durch dokumentierende Beschriftung in den Ausführungsplänen im Maßstab M 1:50. (Durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführungen entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen.)
- Bauaufsichtliche Zulassungen für verwendete Baustoffe und Elemente: Jeder Unternehmer muss für die im BV verwandten Baustoffe und Elemente die jeweilige bauaufsichtliche Zulassung (Umweltzertifikat-Verträglichkeit) vorlegen und dokumentieren.

Das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) erteilt als deutsche Zulassungsstelle allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen (abZ) für Bauprodukte und Bauarten und europäische technische Zulassungen (ETZ) für Bauprodukte und Bausätze.

6.4 Technische Baubeschreibungen

• Technische Baubeschreibungen und Betriebsanleitungen der Heizungsanlage (bei der Hausverwaltung einzusehen), der Raumthermostate, der Warmwasserbereitung über Mischwasserstation, der Rollläden und E-Raffstoren sowie der dezentralen Wohnraum-Lüfter sowie der Bad-Lüfter (innenliegende Bäder / WC's).

6.5 Gebrauchshinweise

- •Pflegeanleitungen für Oberflächen von Fensterrahmen, Sanitärobjekten, Fliesen, Parkett, Teppichböden.
- Hinweise auf Befestigungsmöglichkeiten in Gipskartonständerwänden.

7 Baunebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:

- Statik
- Architekten- und Haustechnik-Planung
- Baugrundgutachten
- Vermessungskosten inkl. der Gebäude-Einmessung nach Fertigstellung
- behördliche Prüfungen
- Genehmigungen und Abnahmen
- Sonstige Baunebenkosten wie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme durch den Erwerber.

Die Erwerbskosten (Notar, Gerichtskosten etc.) sowie die Grunderwerbssteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.

8 Anhang

- Tabelle mit den Elektroinstallationen nach RAL-RG 678 in Abhängigkeit vom vereinbarten Ausstattungswert (s. Elektroinstallation).
- Liste mit möglichen Zusatzleistungen und ca.-Kosten. Die Zusatzleistungen werden im Detail einzeln verhandelt und beim Erwerb mit den verhandelten Zusatzkosten einzeln aufgeführt.
- Planunterlagen: Eingabeplanung (M 1:100, Stand: 01.09.2016)

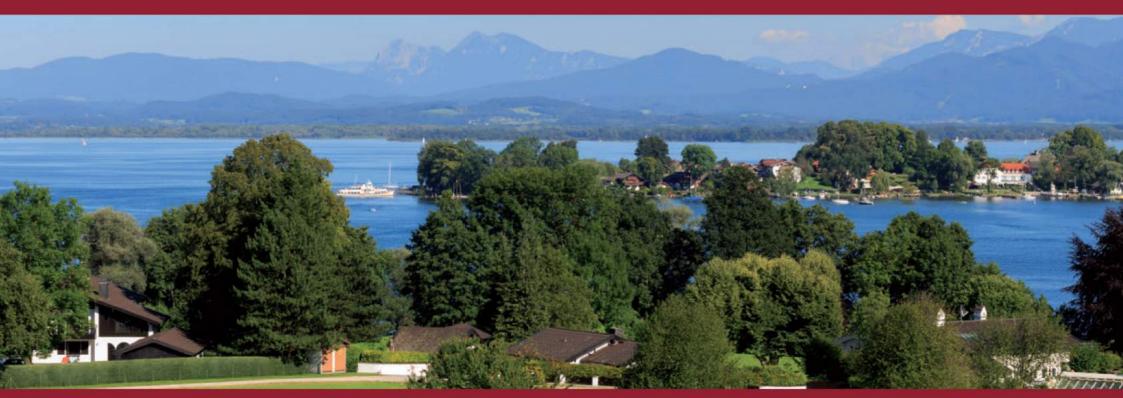












BRM INVEST GmbH

Laufenerstr. 81 83395 Freilassing, Deutschland +49 8654 589 1272, +49 176 9879 2295

Fax: +49 8654 770 4664 info@brminvest.de

Steuernr: 143/122/01438, HRB: 27093

www.brminvest.de