



# AENUS WOHNEN

*Leben am Inn*

[www.aenus-simbach.de](http://www.aenus-simbach.de)



## 1.

### **DAS PROJEKT**

1. Die Immobilie // Seite 4 - 5
2. Die Lage & Umgebung // Seite 6 - 7
3. Ihre Vorteile auf einem Blick // Seite 8
4. Der Baustoff // Seite 9

## 2.

### **DIE WOHNUNGEN**

5. 3-Zimmer-Wohnung // Seite 11
6. 2-Zimmer-Wohnung // Seite 12
7. 3,5-Zimmer-Wohnung // Seite 13
8. 3,5-Zimmer-Wohnung // Seite 14
9. 4-Zimmer-Wohnung // Seite 15



## 3.

### DAS OBJEKT

- 10. Erdgeschoss // Seite 17
- 11. 1. Obergeschoss // Seite 18
- 12. 2. Obergeschoss // Seite 19
- 13. 3. Obergeschoss // Seite 20
- 14. Tiefgarage // Seite 21

## 4.

### DIE INVESTITION

- 15. Immobilieninvestition // Seite 22
- 16. Bauträger // Seite 23
- 17. Baubeschreibung // Seite 24 - 32
- 18. Abwicklung & Haftungsvorbehalt // 33 - 34





## LEBEN AM INN

### WOHNERLEBNIS IN SIMBACH

Sie suchen nach der besonderen Immobilie? Wir laden Sie ein, mit uns gemeinsam Ihr Ziel zu erreichen.

In Simbach am Inn errichten wir in der Adolf-Kolping-Straße ein modernes Wohnquartier in anspruchsvoller Architektur zum Wohlfühlen. Nur einen Steinwurf vom Stadtzentrum entfernt und unweit des Europareservats Unterer Inn entstehen Zwei- bis Fünfstückwohnungen mit besonderem Charme. Ein besonderes Highlight sind die loggiaartigen Terrassen und Balkone mit einer west-südwestlichen Ausrichtung zum Genießen der Abendsonne am Feierabend.

Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen ein neues Stück Simbach am Inn und diese einzigartige Wohnbebauung.

Unsere langjährige Erfahrung aus qualitätsorientiertem und kostenbewusstem Bauen haben wir bei der Planung des Objektes einfließen lassen, um eine werthaltige Immobilie zu schaffen und Ihre Investition auf solide Füße zu stellen.

*Die zeitgemäße  
Formensprache nimmt  
Stilelemente der  
regionalen Architektur  
auf und interpretiert  
diese behutsam, aber  
bewusst modern.*





AENUS WOHNEN



Braunau am Inn



Simbach am Inn





## Simbach am Inn *LEBENDIGES MITTELZENTRUM*

### DIE LAGE

In sehr kurzer Entfernung zum Stadtzentrum, in der Adolf-Kolping-Straße 4 und 6, entsteht diese werthaltige Wohnbebauung. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die wichtigsten Einkaufs- und Freizeitanlagen sowie Schulen & Kindergärten in wenigen Gehminuten.

1. Wohnanlage - AENUS LIVING
2. Rathaus // **5 Minuten\***
3. Bahnhof // **3 Minuten\***
4. Pfarrkirche // **4 Minuten\***
5. Tassilo-Gymnasium // **19 Minuten\***
6. Grundschule // **17 Minuten\***
7. Sportzentrum // **17 Minuten\***

## GRENZREGION ZU ÖSTERREICH

### DIE UMGEBUNG

Als Teil des Chem Delta Bavaria befindet sich Simbach am Inn in einer sehr wirtschaftsstarke Region Bayerns. Als Grenzstadt ist es Bindeglied zwischen den Ländern und bietet vielfältige Möglichkeiten. Sowohl auf deutscher als auch auf österreichischer Seite ist die Stadt hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden und eröffnet damit kurze Wege:

- Chiemgau und Chiemsee
- Salzburg und Salzkammergut
- Wolfgangsee, Attersee, Mondsee, Traunsee
- Landeshauptstadt München
- Thermalbäderdreieck Bad Birnbach – Bad Füssing – Bad Griesbach
- Passau, Regensburg und Ingolstadt

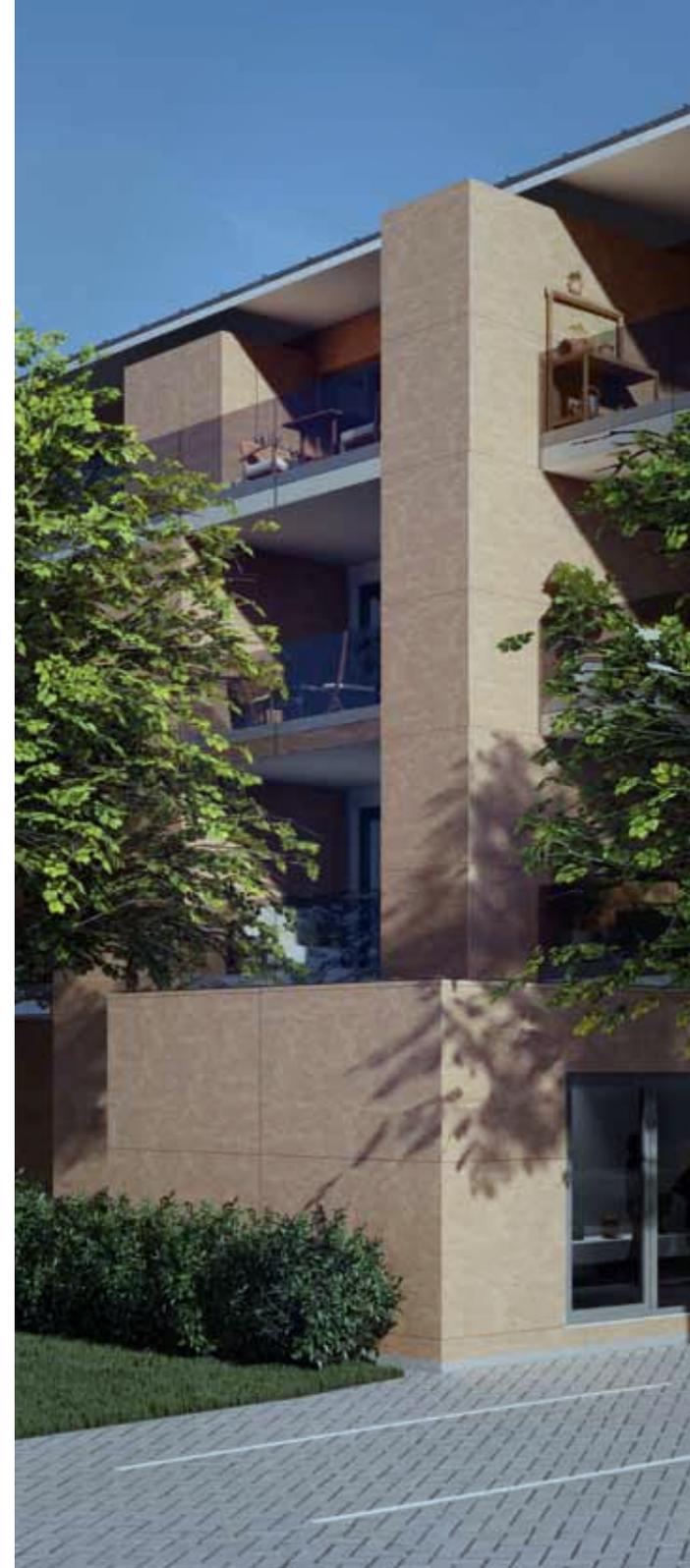
\* Ca-Angaben ohne Gewähr

## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

Eine zukunftssichere und nachhaltig wertbeständige Immobilie entsteht durch die 125-jährige Bauerschaft des Bauträgers, der seit 1896 familiengeführt am regionalen Markt erfolgreich tätig ist.

### Qualität im Überblick:

- KfW 55 Standard in massiver Ziegelbauweise
- 3-fach verglaste Fenster (zu Balkonen und Terrassen in Holz-Alu-Bauweise)
- Nahezu blickdichte Balkonverkleidungen sorgen für ein Höchstmaß an Privatsphäre
- Moderne Haustechnik
- Bodenheizung mit Einzelraumregelung
- High-Speed Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s \*
- Ökologische und regionale Wärmeversorgung durch die Geothermie Wärmegesellschaft Braunau-Simbach
- Aufzüge von der Tiefgarage bis ins oberste Geschoss
- Besonderes Augenmerk auf umwelt-, energie- und gesundheitsbewusste Auswahl aller Materialien und Systeme
- Finanzstarker Generalunternehmer und Bauträger
- Kompetente Hausverwaltung



\* gem. Internetauskunft <https://zuhauseplus.vodafone.de/verfuegbarkeitspruefung/?tab=kip> vom 28.05.2020

## DER BAUSTOFF

Seit 5.000 Jahren leben und arbeiten Menschen bereits in Ziegelbauten. Die Natürlichkeit und ein unvergessliches „Wohlfühl-Gefühl“ machen den Ziegel zu einem der bedeutendsten, wertbeständigsten und ältesten Baustoffe der Welt.

Kaum ein anderer Baustoff schafft es, vorbildliche Wärmedämmung, hohen Schall- und Brandschutz sowie zuverlässigen Werterhalt so gekonnt zu vereinen. Ob Sommer oder Winter – der Ziegel sorgt für ein angenehmes Klima in allen Wohnräumen. Vor allem in Zeiten des Klimawandels kommt der sommerlichen Kühle in allen Wohnräumen eine besondere Bedeutung zu, um ein gesundes und vor allem angenehmes Wohnumfeld zu schaffen.

Die Kombination des Baustoffes Ziegel mit Innenwandputzen auf Kalkbasis und biologischen Innenfarben vervollständigen die Natürlichkeit und kommen auch Allergikern entgegen.



# DIE WOHNUNGEN

EINGANG



## TYP A// TYP B 3-ZIMMER

Viel Platz für Sie bietet diese 3-Zimmerwohnung mit all ihren Vorteilen. Charakteristisch sind zwei voneinander getrennte Zimmer und dazwischenliegendem Bad mit Fenster.

Ideal geeignet für zwei Schlafräume aber auch als Schlafrum und Arbeitszimmer bestens nutzbar.

Ein großer Einbauschränk im Eingangsbereich sowie ein Abstellraum innen und einer auf dem Balkon bieten ausreichend Stauraum.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für eine geräumige Küche mit Essbereich und großzügiger Wohnlandschaft.

Besonders hervorzuheben ist bei dieser Wohnung die besondere Situierung und Bauweise des Balkons. Die Verbindung zu diesem erweiterten Wohnbereich im Freien wird ideal ergänzt durch ein fast raumhohes Fensterelement mit Raffstores als Sonnen- und Blickschutz. Das separate WC mit Aufstellmöglichkeit für die Waschmaschine vervollständigt für Sie die „inneren Werte“ dieser Wohnung.

## TYP C 2-ZIMMER

Ziehen Sie ein und fühlen Sie sich wohl in dieser lichtdurchfluteten und hellen Wohnung. Diese 2-Zimmerwohnung überzeugt durch einen großen Einbauschränk im Eingangsbereich und einem räumlich getrennten Wohn- und Schlafbereich.

Das sehr geräumige Bad bietet ausreichend Platz, um die persönliche Wohlfühl-Oase einzurichten. Der großzügige Balkon ist sowohl vom Wohnraum als auch aus dem Schlafzimmer zu erreichen, bietet Platz für lauschige Sommerabende und lädt ein zum Verweilen.

EINGANG



EINGANG



EINGANG



## TYP D

### 3,5 -ZIMMER

Diese sehr geräumige 3,5-Zimmerwohnung bietet viel Platz zum Entfalten. Charakteristisch für diesen Wohnungstyp ist die sehr große Terrasse im Erdgeschoss bzw. einem großzügigen Balkon, in den darüber liegenden Geschossen. Dieser lädt ein, um mit Freunden und Familie lauschige Abende zu genießen.

Der Wohn- und Essbereich schmiegt sich harmonisch in den Gesamtgrundriss ein, ist modern und offen gestaltet und hat damit einen wundervoll loftartigen Charakter.

Abgerundet ist dieser Grundriss durch zwei weitere Räume. Je nach Ihrer individuellen Situation können Sie diese als großen Masterbedroom und ein Büro oder Gästezimmer nutzen. Oder Sie teilen die Räume in Eltern- und Kinderschlafzimmer auf. Wenn es schon immer Ihr großer Traum war einen begehbaren Kleiderschrank zu haben, dann bietet Ihnen diese Wohnung die Möglichkeit dazu.

## TYP E

# 3,5-ZIMMER

Diese 3,5 Zimmerwohnung ist geprägt von einer großen Flexibilität für jede Lebenssituation. Vor allem für Familien mit Kindern bietet Ihnen das großzügige Elternschlafzimmer noch die Möglichkeit, eine kleine Arbeitsecke einzurichten und Sie haben einen Ort für Ihre Unterlagen.

Aber genauso lässt sich dieser Bereich als begehrter Kleiderschrank möblieren, um ein wunderbares Umfeld zum An- und Auskleiden zu haben.

Das Zimmer zwischen Masterbedroom bzw. Elternschlafzimmer und Wohn- und Essbereich können Sie wahlweise als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer möblieren.

Der Wohn- und Essbereich bietet Platz für eine wunderbare Küche, einen ausreichend großen Esstisch und ein Loungesofa für gemütliche Abende.

EINGANG





◀ EINGANG

## TYP F 4-ZIMMER

Diese sehr geräumige und große Wohnung bietet Platz für Familien, Paare und Einzelpersonen gleichermaßen.

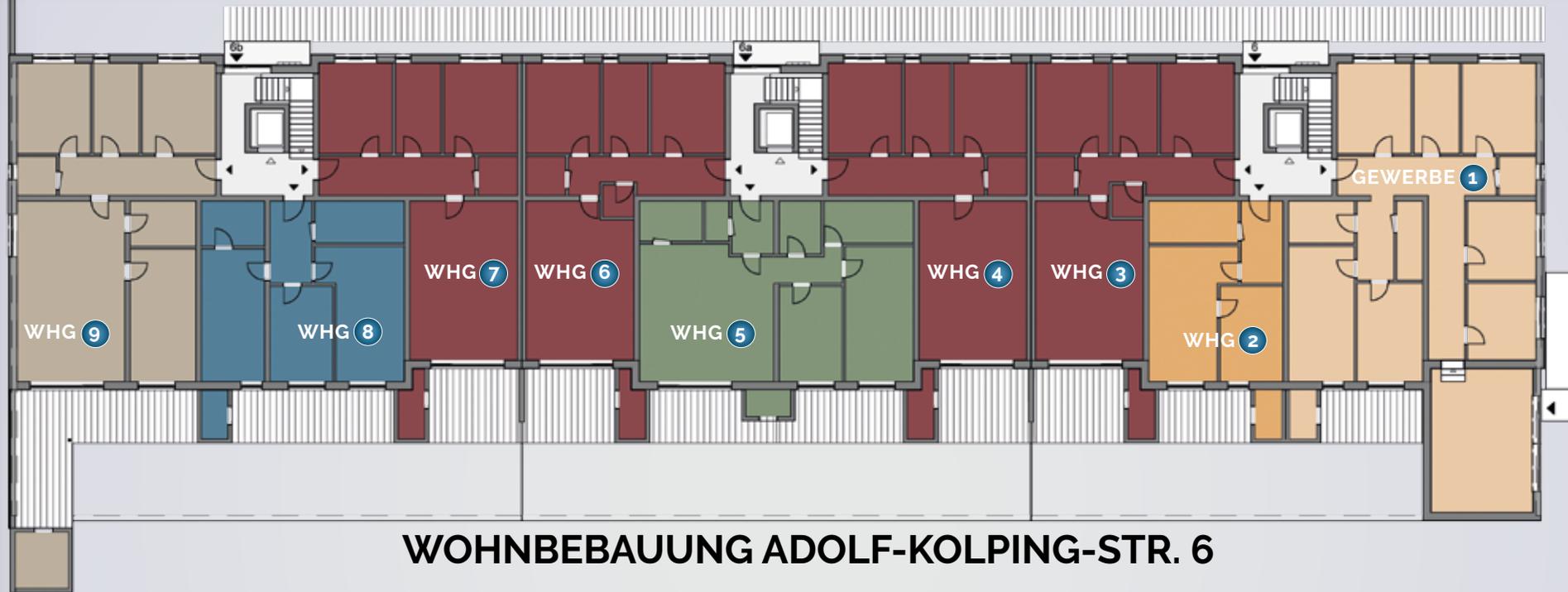
Drei der vier Zimmer bieten Ihnen Platz um wahlweise Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer einzurichten und für alles haben Sie jeweils ein eigenes Zimmer. Das ist purer Luxus und bietet Ihnen ein Ambiente, um sich rundum wohlfühlen. Im Wohn- und Essbereich können Sie großzügig möblieren und am Esstisch mit Eckbank findet sich auch Platz für größere Gesellschaften, viele Freunde oder die große Familie.

Eine ganz herausragende Stellung nimmt bei diesem Wohnungstyp die sehr große Terrasse im Erdgeschoss bzw. Balkon in den drei darüber liegenden Geschossen ein. Hier finden Sie mehr als ausreichend Platz für Ihre Lounge-Garnitur, die Sonnenliege und zusätzlich noch Tisch und Stühle.

In dieser Wohnung können Sie Ihren gestalterischen Gedanken freien Lauf lassen, um Ihre Wohnträume zu realisieren.

# DAS OBJEKT

# ERDGESCHOSS



## WOHNBEBAUUNG ADOLF-KOLPING-STR. 6

Wohnungnr.	TYP	Zimmer	Wohnfläche*	Terrasse mit Gartenteil**	Loggia/Balkon**	Abstellraum außen	Kaufpreis
Wohnung 1	Büro	6	183,55 m <sup>2</sup>	12,09 m <sup>2</sup>		2,86 m <sup>2</sup>	587.200,00 €
Wohnung 2	C	2	58,31 m <sup>2</sup>	10,86 m <sup>2</sup>		2,86 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
Wohnung 3	B	3	100,49 m <sup>2</sup>	10,66 m <sup>2</sup>		3,46 m <sup>2</sup>	356.600,00 €
Wohnung 4	A	3	100,83 m <sup>2</sup>	10,66 m <sup>2</sup>		3,46 m <sup>2</sup>	357.800,00 €
Wohnung 5	D	3,5	118,50 m <sup>2</sup>	26,34 m <sup>2</sup>		2,64 m <sup>2</sup>	420.600,00 €
Wohnung 6	B	3	100,49 m <sup>2</sup>	10,66 m <sup>2</sup>		3,46 m <sup>2</sup>	356.600,00 €
Wohnung 7	A	3	100,83 m <sup>2</sup>	10,66 m <sup>2</sup>		3,46 m <sup>2</sup>	357.800,00 €
Wohnung 8	E	3,5	88,44 m <sup>2</sup>	20,74 m <sup>2</sup>		2,86 m <sup>2</sup>	313.900,00 €
Wohnung 9	F	4	143,76 m <sup>2</sup>	30,78 m <sup>2</sup>		6,58 m <sup>2</sup>	474.300,00 €

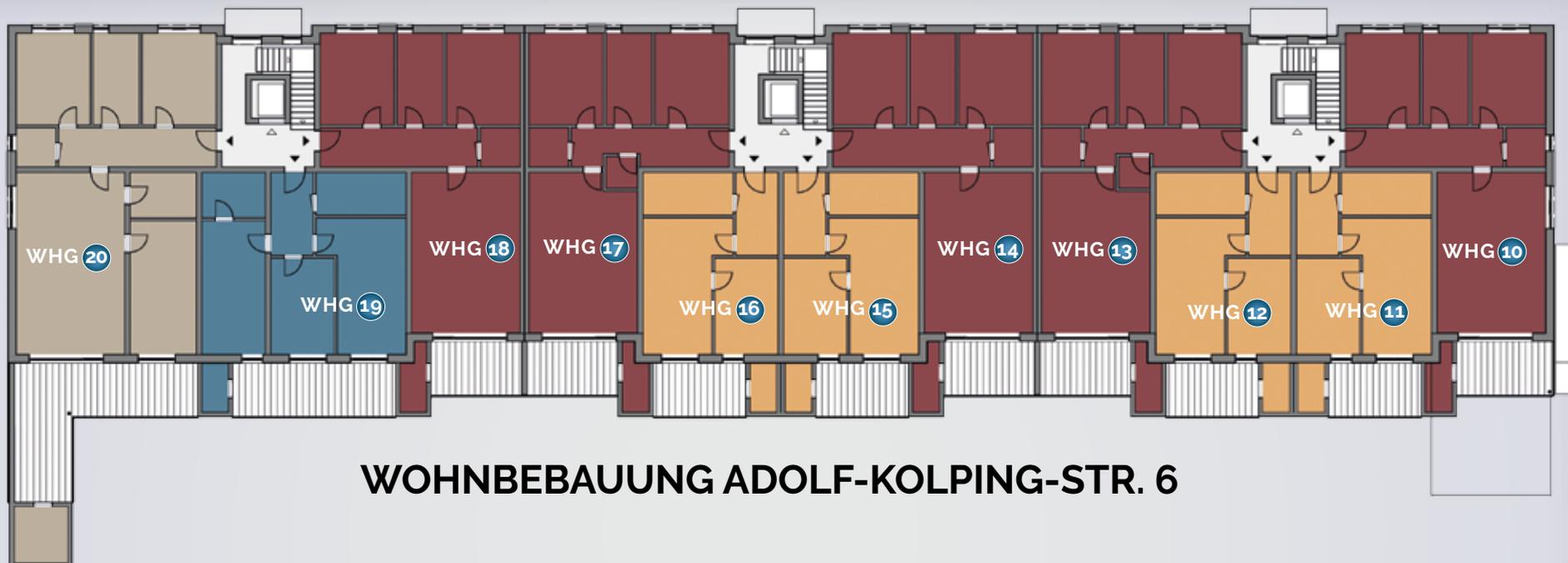
\* Wohnungsfläche inkl. 50%-Anteil Terrasse oder Balkon und Abstellraum

\*\* Gesamtfläche von Terrasse oder Balkon

\*\*\* Gesamtfläche äußerer Abstellraum

alle Flächenangaben sind Ca.-Angaben in Quadratmeter

# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNBEBAUUNG ADOLF-KOLPING-STR. 6

Wohnungnr.	TYP	Zimmer	Wohnfläche*	Terrasse mit Gartenteil**	Loggia/Balkon**	Abstellraum außen	Kaufpreis
Wohnung 10	A	3	100,83 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	362.900,00 €
Wohnung 11	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 12	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 13	B	3	100,49 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	346.600,00 €
Wohnung 14	A	3	100,82 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	347.700,00 €
Wohnung 15	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 16	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 17	B	3	100,49 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	346.600,00 €
Wohnung 18	A	3	100,83 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	347.800,00 €
Wohnung 19	E	3,5	88,44 m <sup>2</sup>		20,74 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	305.000,00 €
Wohnung 20	F	4	143,76 m <sup>2</sup>		30,78 m <sup>2</sup>	6,58 m <sup>2</sup>	468.500,00 €

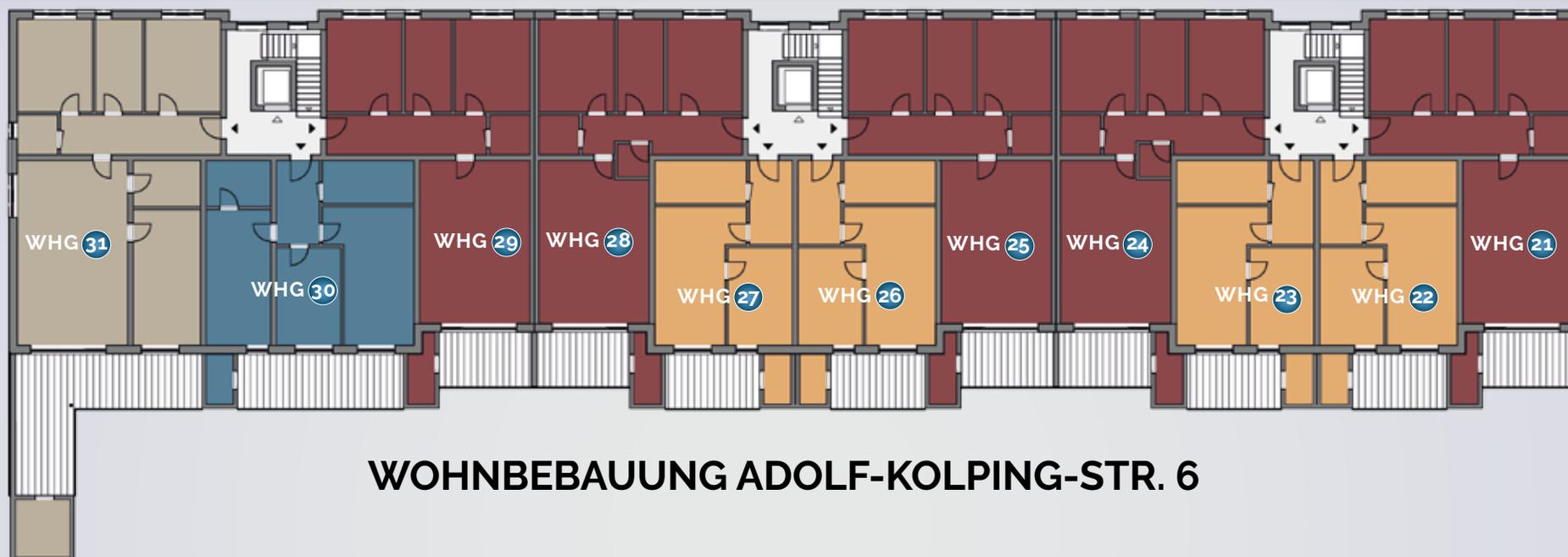
\* Wohnungsfläche inkl. 50%-Anteil Terrasse oder Balkon und Abstellraum

\*\* Gesamtfläche von Terrasse oder Balkon

\*\*\* Gesamtfläche äußerer Abstellraum

alle Flächenangaben sind Ca.-Angaben in Quadratmeter

## 2. OBERGESCHOSS



### WOHNBEBAUUNG ADOLF-KOLPING-STR. 6

Wohnungnr.	TYP	Zimmer	Wohnfläche*	Terrasse mit Gartenteil**	Loggia/Balkon**	Abstellraum außen	Kaufpreis
Wohnung 21	A	3	100,83 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	362.900,00 €
Wohnung 22	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 23	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 24	B	3	100,49 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	346.600,00 €
Wohnung 25	A	3	100,83 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	347.800,00 €
Wohnung 26	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 27	C	2	58,30 m <sup>2</sup>		10,86 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	204.000,00 €
Wohnung 28	B	3	100,49 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	346.600,00 €
Wohnung 29	A	3	100,83 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	347.800,00 €
Wohnung 30	E	3,5	88,44 m <sup>2</sup>		20,74 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	305.000,00 €
Wohnung 31	F	4	143,76 m <sup>2</sup>		30,78 m <sup>2</sup>	6,58 m <sup>2</sup>	468.500,00 €

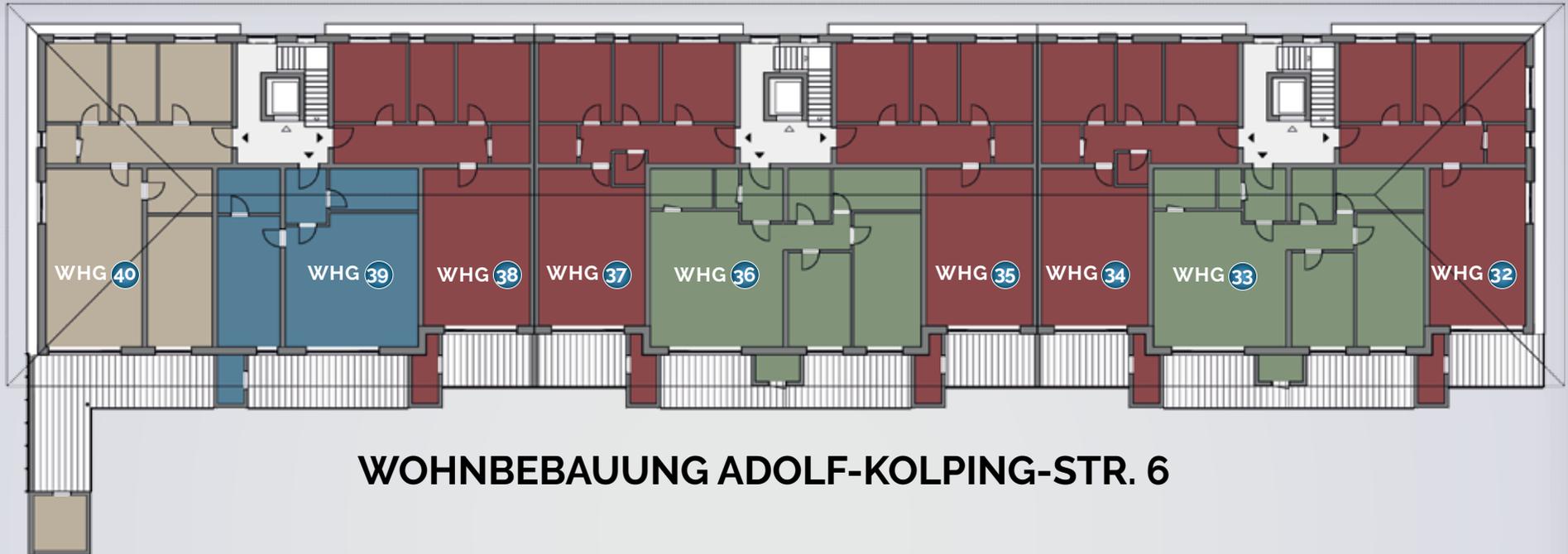
\* Wohnungsfläche inkl. 50%-Anteil Terrasse oder Balkon und Abstellraum

\*\* Gesamtfläche von Terrasse oder Balkon

\*\*\* Gesamtfläche äußerer Abstellraum

alle Flächenangaben sind Ca.-Angaben in Quadratmeter

# 3. OBERGESCHOSS



## WOHNBEBAUUNG ADOLF-KOLPING-STR. 6

Wohnungnr.	TYP	Zimmer	Wohnfläche*	Terrasse mit Gartenteil**	Loggia/Balkon**	Abstellraum außen	Kaufpreis
Wohnung 32	A	3	89,76 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	332.000,00 €
Wohnung 33	D	3,5	118,67 m <sup>2</sup>		26,34 m <sup>2</sup>	2,64 m <sup>2</sup>	450.800,00 €
Wohnung 34	B	3	95,95 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	354.900,00 €
Wohnung 35	A	3	96,29 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	356.200,00 €
Wohnung 36	D	3,5	118,67 m <sup>2</sup>		26,34 m <sup>2</sup>	2,64 m <sup>2</sup>	450.800,00 €
Wohnung 37	B	3	95,94 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	354.900,00 €
Wohnung 38	A	3	96,28 m <sup>2</sup>		10,66 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	356.100,00 €
Wohnung 39	E	3,5	89,38 m <sup>2</sup>		20,68 m <sup>2</sup>	2,86 m <sup>2</sup>	332.400,00 €
Wohnung 40	F	4	131,98 m <sup>2</sup>		30,78 m <sup>2</sup>	6,58 m <sup>2</sup>	481.600,00 €

\* Wohnungsfläche inkl. 50%-Anteil Terrasse oder Balkon und Abstellraum

\*\* Gesamtfläche von Terrasse oder Balkon

\*\*\* Gesamtfläche äußerer Abstellraum

alle Flächenangaben sind Ca.-Angaben in Quadratmeter

# TIEFGARAGE



Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis: 17.900 €

Kaufpreis Nr. 031 und 037: 19.500 €

Außenstellplatz

Kaufpreis: 4.900 €

Die mit 'A' gekennzeichneten Flächen im obigen Grundriss sind zusätzliche Abstellflächen vor Ihrem jeweiligen TG-Stellplatz zur Lagerung von Gegenständen die Sie nicht in den Abstellräumen Ihrer Wohnung lagern möchten.

# IMMOBILIEN-INVESTITION



Die Coronakrise und die Turbulenzen auf den Kapitalmärkten im vergangenen Jahrzehnt haben gezeigt, dass Vermögen und Erträge nicht durch substanzlose Spekulationen geschaffen werden, sondern durch wirtschaftliche solide Anlagen – und das über Jahrzehnte hinweg.

Eine Investition in eine werthaltige Immobilie verspricht eine dauerhafte und langfristig stabile Verzinsung des eingesetzten Kapitals und dies ohne die Risiken der schwankenden Kapitalmärkte.

Hinzu kommt eine kontinuierlich schwankende Kaufkraft des Geldes mit sinkender Tendenz, während die Immobilienwerte in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten stetig gestiegen sind und auch in Zukunft weiter steigen werden. In zahlreichen Studien werden Bayern und insbesondere dem Süden und Südosten gute bis sehr gute Zukunftschancen im Hinblick auf die Wertsteigerung attestiert. Mit dem Kauf einer Immobilie haben Sie die Sicherheit einer soliden und wertbeständigen Kapitalanlage.



## BAUTRÄGER UND GENERALUNTERNEHMER

Alle an der Projektierung, am Bau und später an der Verwaltung beteiligten Firmen gehören der Kellhuber Unternehmensgruppe an. Der Grundstein hierfür wurde im Jahr 1896 mit der Gründung eines Maurer- und Steinmetzbetriebes gelegt. Seit dieser Zeit steht der Name ‚Kellhuber‘ für Qualität am Bau.

Die Kellhuber Immobilien GmbH & Co. KG führt diese Tradition fort und entwickelt für seine Kunden schlüsselfertige Immobilien und ver-

wirklicht Ihren Traum vom Wohnen. Bei der Entwicklung und Realisierung arbeiten wir mit regional ansässigen Planern und Unternehmen zusammen. In langjähriger Zusammenarbeit konnten wir uns von deren Kompetenz überzeugen und stellen somit ein Höchstmaß an handwerklicher Sorgfalt sicher.

Wir legen insbesondere einen sehr großen Wert auf umweltschonende Materialien und modernste Verarbeitungstechniken in allen

Bereichen der Ausführung, um ein Höchstmaß an Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit sicherzustellen.

Zahlreiche zufriedene Kunden bei realisierten Bauprojekten zeugen von dieser Qualität.

# BAUBESCHREIBUNG

## AENUS WOHNEN - LEBEN AM INN

In der Adolf-Kolping-Straße 6, 6a, 6b (BA I) und 4, 4a, 4b (BA II) in Simbach am Inn entstehen auf Flur-Nr. 71, Gemarkung Simbach a. Inn in 2 Bauabschnitten zwei Wohngebäude mit 78 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten auf 4 Wohnebenen sowie 153 Pkw-Stellplätze, oberirdisch (38 Stpl.) und in der Tiefgarage (115). Die Ausführung erfolgt überwiegend in Massivbauweise (Stahlbeton und Ziegel, vorgesetzte Balkonanlagen und Dachstuhl in Holz).

Der Hauszugang für beide Bauabschnitte erfolgt südlich von der Adolf Kolpingstraße her.

### I. Allgemeine Objektangaben und Festlegungen

Basis für v. g. Wohnbebauung in GKL 4 sind die Entwurfspläne des Architekturbüros breu + eckmeier architekten/stadtplaner partgmbb, Stand 14.05.2020, gemäß Mitteilung über das Genehmigungsverfahren/Genehmigungsbescheid der Stadt Simbach a. Inn/Landratsamt Rottal-Inn.

Abweichungen davon kann der Bauträger bis zur kaufvertraglichen Beurkundung vornehmen. Für den Kaufvertrag wird ein Grundrissplan angefertigt und notariell vereinbart.

Das Flurgrundstück wurde in Lage und Höhe von einem örtlichen Vermessungsbüro eingemessen und ermöglicht nach Abbruch des vorhandenen Altgebäudes die oben vorgesehene Neubebauung.

Der Gebäudeanschluss an das öffentliche Entsorgungs- bzw. Versorgungs- und Medientz für Abwasserkanal, Was-

ser, Strom, Post- und Telekommunikation inkl. fälliger Gebührenübernahme erfolgt durch den Bauträger. Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt nach DIN 1986 und den Vorgaben der Stadt Simbach.

Gestaltung der Außenfassade nach Vorgabe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Adolf-Kolping-Straße“ der Stadt Simbach a. Inn.

Die Vorgaben für barrierefreies Bauen gem. „Bayerische Bauordnung“ § 48 werden eingehalten. Der Hauszugang ist stufenlos, Balkon- und Terrassenaustritte haben ca. 2 cm Schwelle.

Der Wohnflächenberechnung liegt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 01.01.2004 (WoFlV) zu Grunde. Hierbei sind Balkone/Terrassen mit 50 % der Flächen laut Planangabe enthalten.

Für Kauf, Bauausführung, Abnahme, Eigentumsübergabe und Sachmängel gelten, sofern unten nicht anders beschrieben, die für Wohngebäude mit Datum der Freistellungsbescheinigung gültigen, anerkannten Regeln der Technik und DIN-Normen, die technischen und bauphysikalischen Vorschriften sowie die Bayerische Bauordnung. Dies gilt auch dann, wenn im Zuge der Objektrealisierung Änderungen in Kraft treten sollten.

Das Bauwerk wird in Normalausführung entsprechend dieser Baubeschreibung in mittlerer Art und Güte und in einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard errichtet. Dies gilt auch für

bautechnisch notwendige Leistungen, die hier nicht weiter abschließend beschrieben sind.

Für den Luft- und Trittschallschutz gelten die Vorschläge und Empfehlungen von DIN 4109 / 2018-01, erfüllt werden erhöhte Anforderungen nach T 5, gem. Entwurfsnorm 2019-05. In Anlage I „Schallschutz“ zu dieser Baubeschreibung sind die vereinbarten Zielwerte angeführt. Diese gelten hiermit als kaufvertraglich vereinbart.

Die als Ausführungsstandart vereinbarten Festsetzungen liegen über dem baurechtlich in DIN 4109 / 2018-01 - Schallschutz für schutzbedürftige Räume geforderten Mindest-Schallschutz im Hochbau.

Sie betreffen den Lärm aus „fremden“, nicht zur Wohneinheit gehörenden Wohn- und Arbeitsbereichen. Zum Schutz gegen Außenlärm werden Maßnahmen entsprechend der Vorgabe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Adolf-Kolping-Straße“ der Stadt Simbach a. Inn ergriffen. Geräuschemissionen aus fremden Bereichen sind in Abhängigkeit der Geräuschart und des Lärmpegels kaum bis deutlich hörbar.

Schallschutzmaßnahmen gegen den Lärm aus dem eigenen Wohnbereich wird hiermit nicht vereinbart.

Für den Brandschutznachweis gilt die Bauvorschriftenverordnung. Unter Berücksichtigung von Anlagentechnik, Wärmedämmung und Gebäudedichtheit wurde der Energiebedarf festgelegt. Es gilt für den Wärmeschutz die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit Stand 01.01.2016) und das Erneuerbare-Energien-

Wärmegegesetz (EEWärmeG). Das Wohngebäude ist der Energieeffizienzklasse A (Endenergiebedarf) zugeordnet. Eine KfW-55 Förderung ist möglich.

### **Berechnung tragender Bauteile (Baustatik) und Ausführungsplanung**

Für die Berechnung, Dimensionierung und Materialverwendung aller statisch tragenden Bauteile wurde das Ingenieurbüro Huber beauftragt. Nach seinen Angaben werden die Beton-, Mauerwerks- und Zimmererarbeiten, insbesondere die Fundamente, Bodenplatte, Wände, Decken, Stahlbauteile und das Dachtragwerk hergestellt. Die Prüfung der Standsicherheit des Neubaus erfolgt durch einen öffentlich zugelassenen Prüfstatiker. Für die Ausführungsplanung wurde Architekturbüro breu + eckmeier architekten/stadtplaner partgmbb beauftragt. Die Planung der Elektroinstallation erfolgt durch das Planungsbüro Ortner, der Heizung-, Lüftung- und Sanitärinstallation durch das Planungs- und Konstruktionsbüro für technische Gebäudeausrüstung Brenner.

### **Brand-, Schall- und Wärmeschutz**

Das Ingenieurbüro für Bauwesen Kessler hat den Brandschutznachweis, die Ingenieurgesellschaft Hoock & Partner hat den Schallschutznachweis, das Ingenieurbüro für Energieberatung Breu hat den Wärmeschutznachweis nach oben genannter Maßgabe erarbeitet.

Sie bilden mit der Baustatik die Grundlage für die Verwendung von Baumaterialien, Bauelementen und Baustoffen für die Herstellung dieses Bauwerkes.

## **II. Baumeisterleistungen**

### **Abbruch Bestandsgebäude, Erdarbeiten und Grabungen**

Erfahrene und sachkundige Unternehmen führen in Abstimmung mit dem o. g. Ingenieurbüro für Baustatik die Abbrucharbeiten durch. Gebäudeabbruch und Rückbau sowie der erforderliche Aushub mit Rückverfüllung erfolgen abschnittsweise nach Maßgabe der VDI 6210 und DIN 18459, DIN 4123-24, DIN 18300 ff.

### **Tragende Fundamente und Bodenplatte im Untergeschoss (Tiefgarage)**

Fundamente und Bodenplatte im Untergeschoss aus Stahlbeton entsprechend Vorgaben der Statik.

### **Wände und Stützen im Untergeschoss (Tiefgarage)**

Wände aus Stahlbeton- oder Ziegelwände einschließlich Stahlbetonträger und Stützen gemäß Statik. Betonflächen unverputzt in SB 1, Schalungsgrate entfernt, Innensichtflächen weiß beschichtet bzw. nach technischer Erfordernis im Farbton des Abdichtungsmaterials.

Bei Ausführung von Ziegelwänden, mineralischer Einlagen-Maschinen-Innenputz auf Kalkzementbasis in Qualität Q2, verrieben, mineralischer Maschinen-Außenputz mit Gewebearmierung und Oberputzstruktur abgeschleibt in 2 mm Körnung, Gesamtputzstärke ca. 20 mm. Oberflächen gem. Farbkonzept des Architekten beschichtet.

Wände und Boden für Aufzugschacht, Technik- und Treppenraum sowie an Bauteilen im Übergangsbereich zu den an die Außenluft angrenzenden EG-Wohnungen werden gem. Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweis und wo erforderlich mit Eignung für 1. Rettungsweg, gedämmt, Innensichtflächen weiß beschichtet. Dämmung im Außenbereich in Qualität Q2 verputzt, Oberfläche verrieben und wie nachstehend gemäß Farbkonzept beschichtet.

Gedämmte Betonwandflächen im Treppenraum erhalten eine Putzoberfläche wie vor.

### **Außenwände in den Wohnetagen**

Ziegelmauerwerk, 36,5 cm dick, entsprechend Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweis, beidseitig mit mineralischem Putzauftrag (kein Putz in der Gebäudefuge möglich, Gebäudefuge als Dehnfugenprofil in weiß).

Außen bestehend aus Leichtgrundputz, Gewebearmierung, Oberputzstruktur abgeschleibt mit 2 mm Körnung, Gesamtputzstärke ca. 20 mm. Oberfläche gemäß Farbkonzept des Architekten beschichtet.

Mineralischer Einlagen-Maschinen-Innenputz auf Kalkgips- bzw. Kalkzementbasis an sichtbaren Oberflächen in Qualität Q2, verrieben und weiß beschichtet.

Im 3. OG und in den zurückgesetzten Bereichen des Treppenhauses wird das Außenmauerwerk mit Holz- oder Werkstoff-Verbundplatten nach Farbkonzept des Architekten verkleidet.

### **Innenwände in den Wohnetagen**

Innenwände nach Vorgabe von Brandschutz- u. Schallschutznachweis sowie Statik überwiegend aus 11,5 - 24 cm starkem Ziegelmauerwerk, beidseitig mit Einlagen-Maschinen-Innenputz auf Kalkgips- bzw. Kalkzementbasis an sichtbaren Oberflächen. Wohnungstrennwände zu angrenzenden Wohnungen und dem Treppen- bzw. Aufzugraum mit Schallschutz-Verfüllziegel oder in Stahlbeton mit Putz wie vor. Alle sichtbaren Oberflächen in Qualität Q2, verrieben und weiß beschichtet (Sanitär-Nassbereiche werden teilweise gefliest).

Oberfläche des Treppenraumes gemäß Farbkonzept des Architekten beschichtet.

### **Decke über dem Untergeschoss**

Decke nach Vorgabe von Brandschutz- u. Schallschutznachweis sowie Statik als Stahlbetondecke. Deckenunterseiten zu nicht beheizten Abstell- u. Technikräumen, Wertstoffräumen und Pkw-Stellplätzen werden gem. Brand- u. Wärmeschutznachweis und wo erforderlich mit Eignung für 1. Rettungsweg, gedämmt. Decke Technikraum entgratet und vorhandene Fugen gespachtelt, im Treppenraum in Qualität Q2 gespachtelt. Alle Deckenunterseiten weiß beschichtet.

### **Decken über den Wohnetagen, EG - 3. OG**

Decken nach Vorgabe von Brandschutz- u. Schallschutznachweis sowie Statik als Stahlbetondecke aus Fertigteilelementen mit Ortbetonschicht. In Teilbereichen sind abgehängte Gipskartondecken nach technischer Erfordernis vorgesehen. Alle Unterseiten in Qualität Q2 gespachtelt, alternativ in Spritzstruktur, alle Flächen in weiß.

### **Bodenkonstruktion in den Wohnetagen EG bis 3. OG**

Einbau von Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis auf den Rohbetondecken. Ausführung eines schwimmend verlegten Heizestrichs nach DIN zur Aufnahme von Bodenbelägen gem. Baubeschreibung.

### **Bauwerksabdichtung**

Ausführung der Gründungsfundamente bei den Pkw-Stellplätzen erfolgt nach Statik. Als Schutzmaßnahme sieht der Bauträger für tragende Bauteile ein System nach DIN 18532 und DBV-Merkblatt Parkhäuser und Tiefgaragen vor. Das Regelwerk des DAfStb wird hierbei beachtet. Betonflächen über der Tiefgarage/Innenhof erhalten eine Abdichtung nach DIN 18532.

Die weitere Bauwerksabdichtung erfolgt für erdberührte Flächen nach DIN 18533, für Balkone, Loggien, Terrassen nach DIN 18531 bzw. Flachdachrichtlinie und für innenliegende Nassräume nach DIN 18534. Für das Mauerwerk werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit DIN-Mauersperrbahnen verwendet.



## Dach

Dachaufbau entsprechend den Richtlinien des deutschen Dachdecker- und Zimmererhandwerks als flach geneigtes Walmdach mit Tragkonstruktion aus Pfetten und Sparren nach Vorgabe der Statik als Kaldachsystem.

Eindeckung mit Metalldachsystem nach Wahl des Bauträgers, vorzugsweise in Alu oder gleichwertig, über Metalltrennlage und diffusionsoffener Dachsperrbahn auf Dachschalung, 2-lagige Wärmedämmung gem. EnEV-Berechnung mit Dampfsperrefolie über der Betondecke.

In der Dachkonstruktion über einem der Treppenträume wird eine Dachausstiegsmöglichkeit vorgesehen. Überstehende Vordach - Untersichten mit fungizidem Lasuranstrich nach Farbkonzept des Architekten beschichtet.

## Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre sowie Blecheinfassungen inkl. Ortgang- und Traufbleche werden in Titanzink ausgeführt. Die Fallrohre erhalten schalldämmende Einlagen an den Rohrschellen. Die Balkon- und Terrassenentwässerung erfolgt über Systemabläufe und sichtbar bzw. teilweise sichtbar verlaufende Fallrohre.

## Verbindungswand zwischen den Gebäuden

Tragende Teile der Wandkonstruktion nach Statik aus Stahlbeton in SB2 Qualität, sowie Tragrahmen aus Stahl und Holz mit Holz- oder Werkstoffplatten nach Farbkonzept des Architekten verkleidet. Zur Belichtung des Innenhofes werden in v. g. Tragkonstruktion Lichtbänder aus Echtglas, Acrylglas oder Polycarbonat vorgesehen.

Diese Wand hat den Zweck, die Lärmemissionen der Münchner Straße zu reduzieren.

## Eingangsvordächer, Balkone und Treppen

Ausführung der Tragkonstruktion entsprechend den technischen Vorgaben. Eingangsvordächer in Stahlbeton, Balkone in Holz, Abstellräume in Holz, Trennwände gem. statischer Erfordernis aus Holz oder Beton.

Balkonflächen aus Holz-Fertigteilelementen, schall- und wärmeentkoppelt, mit Belag nach Wahl des Bauträgers aus sibirischen Lärchendielen auf Holzunterkonstruktion und Tropfkante.

Die Türelemente haben eine flache, ca. 20 mm hohe Bodenschwelle für barrierefreien Übergang, außen ist ein Entwässerungsrost vorgesehen (s. auch Titel Außenanlagen). Treppen als Fertigteil, schallentkoppelt, Belag in rutschhemmender Ausführung gefliest. Alle Ansichts- bzw. Untersichtflächen in Qualität Q2 gespachtelt, weiß beschichtet.

## Trockenbau-und Gipskartonarbeiten

Der Bauträger kann Ziegelmauerwerk für nichttragende Innenwände nach seiner Wahl als Metallständerwände mit 2-facher Gipskartonbeplankung und Mineralfaserdämmstoff im Zwischenraum ausführen. Wandaufbau nach System des Herstellers.

Der Verzug der technischen Rohrinstallation sowie die Installation Lüftungstechnischer Anlagen führt vereinzelt über Decken im Flur- und/oder Sanitärbereich. Die Höhe wird in Teilbereichen durch eine Gipskartonabhängung gem. Schall- und Brandschutzvorgabe verringert sein.

Alle Oberflächen (außer Fliesenbereiche) werden malerfertig in Q2 Qualität gespachtelt und weiß beschichtet.

### III. Ausbauleistungen

#### Fenster und Fenstertürelemente

Elemente im balkon- und terrassenseitigen Bereich mit Profilsystem aus Holz mit Alu-Außenschale, alle restlichen Elemente im Bereich der Wohnungen, im Treppenhaus sowie im UG mit Profilsystem aus Kunststoff, Elemente gemäß Qualitäts- und RAL-Gütesicherung des IFT-Rosenheim. Farbgebung nach Konzept des Architekten.

Für Wohn- und Aufenthaltsräume mit 3-fach Wärmeschutzverglasung mit U-Wert 0,85 W/m<sup>2</sup>K gemäß Wärmeschutznachweis und entsprechend der Vorgaben von DIN 4109 in Schallschutzklasse (SSK) II, nordseitige Schlafräume in SSK III. Badfenster innen mit transluzenter Folie.

Ausführung mit Dreh- und Drehkipplügel, sichtbare Beschläge, eloxierte Einhand – Leichtmetallbeschläge, Fenstergriffe in weiß. Die Aufteilung terrassen- und balkonseitigen Fenstertürelemente kann von der Vertragsplandarstellung abweichen.

#### Innen- und Außenfensterbänke

Innenfensterbänke der Wohn- und Schlafräume nach Wahl des Bauträgers aus Naturstein, z. B. Aggio Bianco Carrara, ca. 30 mm poliert oder alternative Ausführung, bzw. geflieste Fensterbänke für WC und Bäder nach Bemusterung.

Außenfensterbänke in Leichtmetall mit Anti-Dröhnunterlage, Fensterbankabdichtung und Gleitabschlüssen, nach Wahl des Bauträgers in EV1, silberfarben eloxiert.

#### Rolläden/Raffstores

Für die Fenster der Wohn- und Aufenthaltsräume sind an das Farbkonzept des Architekten angepasste, außenliegende Rolläden mit wetterbeständigen Kunststofflamellen in schall- u. wärme gedämmten Raffstore- bzw. Rollläden in Ziegelausführung vorgesehen. Die Rolläden - Verdunkelungen werden über Gurtzug von Hand betätigt, im Bad elektrisch.

Die Elemente zu den Balkonen und Terrassen erhalten als Beschattung und Sichtschutz Raffstores aus randgebörterter Alu-Lamelle passend zum o. g. Farbkonzept, ohne Teilung bzw. nach technischer Erfordernis. Diese stellen keine Kompletterdunkelung dar und sind von seitlich neben der Terrassentür montierten Schaltern zu bedienen. Die Schalter werden nach Festlegung des Bauträgers positioniert. Die Raffstoreanlage ist mit einem automatischen Windwächter ausgestattet. Die Lamellen werden daher ab einer Windgeschwindigkeit von 38 km/h zurück in den Kasten gefahren.

#### Hauseingangstüren und Gewerbeeingangsbereich

Alu-Rahmentürelemente für Hauseingangstüren in einbruchshemmender RC2 Ausführung, thermisch getrennt, pulverbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten, nach innen öffnend, als Fluchtwegtüren mit Anti-Panik-Schließung, einschließlich Obentürschließer mit Schließverzögerung, 3-fach Automatikschloss, durchgehender Schließleiste, Aufbohrschutz und elektrischem Türöffner ausgestattet, zusätzlich mit festverglastem Seitenteil, Türblätter außen mit flügelüberdeckender Füllung und länglich dezentem Glasausschnitt in Blattmitte, mit Sicherheits- und 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, sichtbare Bänder in EV 1, Beschlag außen mit feststehendem Stoßgriff, innen mit Drückergarnitur, jeweils in Edelstahl. Rahmenelemente aus Aluminium-Profilsystem für Gewerbeeinheiten, Eingangstür einbruchshemmend gem. RC2, nach innen öffnend, beidseitig festverglaste Seitenteile, mittig geteilt. Themische Trennung, Pulverbeschichtung, Anti-Panik-Schließung, Obentürschließer, Füllung, Wärmeschutzverglasung, Bänder, Beschläge und Drückergarnitur wie vor.

#### Allgemein-Türen im UG

Türzugang zu Wertstoff-, Technik- und Abstellräumen nach Vorgabe der Brandschutzplanung mit T30 Feuerschutztüren aus Stahlblechkonstruktion mit Eckzarge und Standardrückergarnitur, nach Farbkonzept des Architekten beschichtet. Abstellräume hinter den TG-Stellplätzen aus Käuferle Trennwandsystem Typ S oder gleichwertig, einschließlich abschließbarer Trennwand-Türen nach Konzept des Schließplanes.

#### Garagen-Sectionaltor

Torglieder aus Stahl lamellen-/Füllungen mit Alu-Rahmen, unten doppelwandig u. gedämmt, 42 mm, obere Lamellen-/Füllungen mit Edelstahl-Streckgitter zur Querlüftung der Tiefgarage, Toranlage einschließlich Schlupftür mit Anti-Panik-Funktion, Oberfläche und Struktur nach Wahl des Bauträgers. Toranlage z. B. Fabr. Hörmann, oder gleichwertig, Durchfahrt b/h ca. 550/210 cm.

Einbau hinter Leibung u. Sturz, mit Sturzblende, inkl. Führungsschienen als Deckenlauftor, nor-maler Beschlag mit Torsionsfeder, inkl. Boden-, Seiten- u. Sturzdichtung.

Torblatt mit elektrischem Antrieb und Lichtschrankenfunktion, ohne Torgriffgarnitur, mit Funksignalsteuerung sowie je TG-Stellplatz 2 St. Vier-Tasten Minihandsender, inkl. 1 St. Innenbedientaste. Fahrbahnregelung über Signalleuchten (rot/grün), alternativ durch Blitzleuchten (gelb).

Eingangstüren zu den Wohnungen nach Wahl des Bauträgers mit Stahlumfassungszarge oder gleichwertig, Höhe ca. 2,10 m, mit umlaufender Lippendichtung, verzinkt und grundiert, nach Farbkonzept des Architekten vorzugsweise in anthrazitgrau RAL 7016 oder lichtgrau RAL 7035 beschichtet.

Türblatt, vollwandig mit glatter Oberfläche aus CPL-Schichtstoff oder gleichwertig nach Farbkonzept des Architekten, sowie

Speziellschalldämmeinlage und Hohlkammerdichtung im Überschlag, 3-seitiger Normfalz, einschließlich Schall-Ex-Bodendichtung, in Klimaklasse III und Schallschutzklasse III, mit  $\geq 37$  dB im eingebauten Zustand, nach Vorgabe der Brandschutzplanung dichtschießend und selbstschießend durch Obentürschließer mit Schließverzögerung, Edelstahlgarnitur außen mit Knopf, innen mit Drücker.

#### Wohnungsinnentüren

Holzumfassungszargen, Höhe ca. 2,10 m, mit umlaufender Lippendichtung, Endbeschichtung nach Farbkonzept des Architekten.

Röhrenspantürblätter mit glatter Oberfläche in Holz furnier-Weißlack oder aus CPL-Schichtstoff oder gleichwertig, 3-seitiger Normfalz. Türdrücker und Türschloss-Rosetten werden in Edelstahl ausgeführt. Entsprechend dem Lüftungskonzept zur Wohnraumlüftung erhalten die Türen einen Unterschnitt  $\geq 15$  mm.

#### Schließanlage

Für das Gebäude ist eine Schließanlage mit einbruchshemmenden Profilylinder sowie je 3 Sicherheitsschlüssel/Wohnung für Haustür, Wohnung, Wertstoff- und Abstellräume vorgesehen.

#### Briefkastenanlage und Klingeltableau

Freistehende Briefkastenanlage am Hauseingang, mit Namensschildzug sowie Klingel- und Türsprechanlage (am Zugang Küche - Wohnzimmer installiert), einschließlich Videobildverbindung in jede Wohnung. Beschichtung nach Farbkonzept des Architekten, vorzugsweise in anthrazitgrau RAL 7016.

#### Bodenbeläge für den Hauszugang und im Treppenhaus

Flure und Podeste zum und im Treppenhaus sowie Treppenstufen erhalten Bodenfliesen in 30/60 cm, mit Rutschhemmung R 9 (Treppen und außen R 10), nach Farbkonzept des Architekten, im Warenwert bis EUR 40,00 inkl. MwSt. gem. Endverbraucherpreisliste des regionalen Fachhandels.

Zugangspodeste nach Wahl des Bauträgers aus Granit Padang Cristallo, 10 mm dick, Oberfläche in Rutschfestigkeit R10 gesandet oder geschliffen, alternativ nach Wahl des Bauträgers in Betonsteinpflaster ausgeführt. Vor den Haustüren sind Fußabstreifer mit Streckmetallgitter im Bodenbelag vorgesehen.

Sockelleisten aus Fliesen mit elastischem Material verfugt. Diese Fugen sind eine Wartungsfuge und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

## Bodenbeläge von Abstellräumen, Wertstoff- und Technikräumen

Diese Räume erhalten Bodenfliesen im Format ca. 20/20 - 30/30 cm, mit Rutschhemmung R 10, Fabrikat Vitra-Dotti im Farbton grau oder beige, oder im Warenwert bis EUR 25,00 inkl. MwSt. gem. Endverbraucherpreisliste des regionalen Fachhandels.

Sockelleisten aus Fliesen mit elastischem Material verfügt. Diese Fugen sind eine Wartungsfuge und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

## Bodenfliesen in den Wohnungen

Bäder und Einzel-WC's erhalten glasierte, keramische Bodenfliesen in 30/60 cm, z. B. Fab. V&B Unit-Four oder gleichwertig gem. Mustervorlage durch den Verkäufer im Warenwert bis EUR 40,00 inkl. MwSt. gem. Endverbraucherpreisliste des regionalen Fachhandels.

Duschbereiche erhalten Bodenfliesen in Rutschhemmung R 10/B oder Duschwannen lt. Titel Sanitärgegenstände.

Sockelleisten aus Fliesen mit elastischem Material verfügt. Diese Fugen sind eine Wartungsfuge und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

## Wandfliesen in den Wohnungen

Die Wände der WC's und Badezimmer erhalten Wandfliesen im Bereich des Spritzwassers bis 2,40 m hoch, vor Porzellangegegenständen in Höhe der Ablage im Format 30/60 cm, z. B. Fab. V&B Unit-Four „Wall“ bzw. Colorvision oder gleichwertig gem. Mustervorlage durch den Verkäufer im Warenwert bis EUR 40,00 inkl. MwSt. gem. Endverbraucherpreisliste des regionalen Fachhandels.

Der Spritzwasserbereich reicht horizontal betrachtet je nach Raster etwa 30 - 60 cm über den jeweiligen Sanitärbereich hinaus. Im Bereich des Küchenblocks ist kein Fliesenspiegel vorgesehen, da dieser Abschnitt häufig mit Arbeitsplatten kombiniert wird.

Die Flüssigabdichtungssysteme der Nassbereiche von Bädern und Duschen unter Boden- und Wandfliesen sind in Beanspruchungsklasse C, ausgeführt nach Wahl des Bauträgers mit Material auf Kunststoff- oder Zementbasis oder mit Dichtungsbahnen.

Elastische Silikon-Wartungsfugen sind bei allen Materialwechseln in Raumecken und beim Übergang von Wand- zu Bodenfliese bzw. Sockelfliese zu Bodenfliese vorgesehen.

Diese Fugen sind eine Wartungsfuge und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Hinweis: Alle Boden- und Wandfliesen im Dünnbettverfahren nach Verlegemuster des Architekten verlegt und zementär verfügt.

## Bodenbeläge in den Wohnungen

Alle anderen Wohnbereiche (Schlaf-, Kinder-/Büro, Wohnzimmer und Essbereich sowie Flure, Kochbereiche, Speis, HWR und Abstellräume) erhalten einen heterogenen Vinyl-Design-Bodenbelag nach DIN 649 mit Glasvliesarmierung, ca. 2,2 mm dick, z. B. Fab. Tarkett iD INSPI-RATION 40 oder gleichwertig, vollflächig verklebt im Warenwert bis EUR 25,00 inkl. MwSt. gemäß Endverbraucherpreisliste des regionalen Fachhandels. Holzprofil-Sockelleisten ca. 20 x 60 mm, in weiß, mit Schraubbefestigung zur Wand. Aus Schallschutzgründen besteht zum Bodenbelag eine notwendige Arbeitsfuge, die dauerhaft bleibt sichtbar bleibt. Übergangs-, bzw. Abschlussprofile bei Belagswechsel in Alu eloxiert, in Silikon verfügt oder mit Korkeinlage.

## Malerarbeiten

Beschichtung von Innendecken und Treppenlaufuntersichten aus Silikatfarbe. Beschichtung von verputzten Innenwänden oder Betonwänden sowie etwaig vorhandener Gipskartonflächen aus Dispersionssilikatfarbe, alle Oberflächen in weiß.

Verwendet werden ökologische, lösungsmittelfreie Silikatfarben, (waschbeständig). Durch Ihre natürliche Alkalität besitzen sie zahlreiche Resistenzen (z. B. gegen Schimmel). Sie sind gut haftend, wasserdampfdurchlässig und gleichen den Feuchtigkeitsgehalt mit dem Untergrund gut aus.

Die Fassade erhält eine wetterbeständige Beschichtung auf Silikonharzbasis mit Oberflächen gem. Farbkonzept des Architekten beschichtet, einschließlich Egalisierungsanstrich.

Fassade im 3. OG wie unter Außenmauerwerk beschrieben. Oberflächen aus Stahl oder Stahlblech im Innenbereich nach Farbkonzept des Architekten mit seidenmatten Anstrichen beschichtet. Tragende Geländerteile im Außenbereich werden nach Wahl des Bauträgers feuerverzinkt oder beschichtet.

Alle Oberflächen mit Grund- und Deckbeschichtung in Deckkraftklasse 2.

## Metallarbeiten

Balkongeländer als Metall-Glaskonstruktion. Tragkonstruktion verzinkt, aufgesetzter Handlauf in Edelstahl, Füllung aus transparentem Sicherheitsglas.

Handläufe der Treppenaufgänge aus Rundrohren in Edelstahl, 1-seitig montiert. Brüstungsgeländer über dem vorletzten Treppenlauf im 3. OG aus Metall, mit senkrechten Füllstäben gemäß Farbkonzept des Architekten beschichtet, aufgesetzter Handlauf in Edelstahl.

Handlauf oder Geländer im Zugangsbereich nach Erfordernis der Werkplanung, Ausführung wie Brüstungsgeländer.

Fahrradabstellräume im Innenhof als vierseitig geschlossene Metallkonstruktion mit je 2 Schiebetoreinheiten inkl. Fahrradständer. Tragrahmenkonstruktion als Form- oder Profilstahl.

Seitenwände aus Maschengittereinheiten ca. 50x50 mm, am Tragrahmen befestigt, alternativ mit Holz- oder Werkstoffplatten. Dacheindeckung aus Metalldachsystem, nach Wahl des Bauträgers, vorzugsweise in Alu oder gleichwertig, inkl. Schneerutschsperre, Rinne und Fallrohre wie in Spenglerarbeiten beschrieben.

Die Ausführung aller v. g. Metall- und Stahlkonstruktionen erfolgt, falls nicht anders beschrieben, nach Wahl des Bauträgers. Die Eisen- und Stahlteile werden zum Schutz vor Korrosion gem. DIN EN ISO 1461 und tragende Stahlbauteile nach DAST-Richtlinie 022 feuerverzinkt oder beschichtet.

## IV. Gebäudetechnik

Die Installation in den Häusern, Wohnungen, Treppenhaus, Hauszugang und Außenbereich erfolgt in Unterputzverlegung, in untergeordneten Gebäudebereichen wie UG/Keller, HAR-Technik, Wertstoffe, Abstellräume (außerhalb d. Wohnbereiche), auf Putz, sowie in den Technikräumen sichtbar ohne Verkleidung der Installationsleitungen.

## Aufzuganlage

Im Treppenhaus ist entsprechend DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau“ ein Aufzugstyp 2 bis 630 kg Tragkraft als Personenaufzug vorgesehen. Der Fahrkorb ist 110 cm breit, 140 cm tief und  $\geq 210$  cm hoch. Die lichten Türabmessungen betragen ca. 90 x 210 cm. Ein Rollstuhlbenutzer mit Begleitperson hat darin Platz. Vor den Aufzugstüren ist eine angemessene Bewegungsfläche vorhanden. Das Achsmaß von Greif- und Bedienelementen liegt für Rollstuhlbenutzer abweichend aber gem. EURO-Norm EN 8170 auf Normalhöhe (1,0 m).

Die Fahrkorbausstattung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Kabinenwände, Türeinzug und Türblätter sind aus Stahlblech, vorzugsweise in Edelstahl. Der Kabinenboden wird entsprechend dem Belag im Treppenraum, die Sockelleisten werden in Alu eloxiert oder V2a und die Türschwelle in Stahl/Aluminium ausgeführt. Die Kabinenrückwand hat einen Spiegel in halber Höhe, der Handlauf ist in Edelstahl und eine Beleuchtung mit LED (kaltweiß). Es sind ein Notrufsystem und eine Rauchaustrittsöffnung nach BayBO Art. 37 enthalten.

## Heizung

Die Heizenergie wird durch die örtliche Geothermie Wärmegeellschaft Braunau-Simbach mbH außerhalb des Technikraumes erzeugt. Die Übergabestation ist in deren Lieferumfang und bleibt deren Eigentum.

Die Heizkreisregelung erfolgt außen temperaturabhängig gleitend, mit wählbarer Nachtabsenkung mittels elektronischem Regelsystem.

Die Wohnungen werden mit Wohnungsstationen versehen. Diese sind mit einem Plattenwärmetauscher zur Warmwasserbereitung ausgestattet. Die Wärmeübergabe in den Wohnräumen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Berechnung der Heizlast und Festlegung der Raumtemperaturen nach DIN 12831. Wärmedämmung nach geltender Energieeinsparverordnung (EnEV). Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wärmemenge der Heizung erfolgt mittels elektronischen Heizkostenzähler, für den Kaltwasserbedarf über Wasserzähler. Diese befinden sich in den jeweiligen Wohnungsstationen der Wohnungen.

Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten eine über Raumthermostate regelbare Fußbodenheizung. Ein sauerstoffdichtes Mehrschicht-PE Xc-Kunststoff-Rohrsystem wird im schwimmenden Estrich auf schalldämmenden (Träger-) Platten verlegt. Abstellräume und Speis  $\leq 6,0 \text{ m}^2$  erhalten keine Fußbodenheizung. Verteil- und Steigleitungen bis zu den einzelnen Wohnungsstationen wird in Kupfer (z. B. Mapress-Kupfer, Viega Profipress oder gleichwertig). Anbindeleitungen zu den Heizkörpern werden wo nötig in Kunststoffverbundrohren ausgeführt (z. B. Viega Raxofix, oder gleichwertig) verlegt.

### Sanitärinstallationen

Alle haustechnischen Sanitär-, Ver- und Entsorgungsleitungen der Wohnungen werden in dafür vorgesehenen Installations-schächten und Installationswänden aus Ziegelmauerwerk oder Gipskarton-Ständerbau installiert.

Die Schächte sind raumhoch, einige Wände maximal halbhoch für eine Ablagemöglichkeit. Umfang und Position aller für die Installation erforderlichen Schächte und Vorwände werden im Zuge der Ausführungsplanung genau bestimmt. Die Angaben im vereinbarten Grundrissplan sind noch nicht verbindlich.

Ausführung nach Wahl des Bauträgers, zu den Sanitärgegenständen hin mit alterungs- und heißwasserbeständigen, schalldämmenden PE- oder PP-Kunststoff-Hausabflussrohren (z. B. Geberit Silent dB 20, POLO-KAL NG, Raupiano oder gleichwertig) im Schallschutzschlauch. Steigleitungen für Trinkwasser bis zu den einzelnen Wohnungsstationen aus Edelstahl (z. B. JRG-Sanipex MT, Mapress, Sanpress Inox oder gleichwertig). Anbindungsleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen und Zapfstellen werden in Kunststoffverbundrohren ausgeführt (z. B. Raxofix, Rautitanflex oder gleichwertig).

Ausführung nach Vorgabe von Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweis, hinsichtlich des Brandschutzes sind die Steigleitungen etagenweise abgeschottet.

### Sanitäreinrichtungen

Die Sanitäreinrichtung von Bad - WC erfolgt nach dem Grundrissplan laut Notarvertrag, Fabrikate nach Wahl des Bauträgers wie folgt:

Sanitärporzellan in weiß, z. B. Fabrikat Vigour - Serie Derby oder gleichwertig, Mischbatterien, Armaturen (Armaturengruppe I) sowie Halterungen in Chromoptik, z. B. Fabrikat Vigour - Serie Derby oder gleichwertig, Bade- und Duschwannen aus Acryl, Mineralguss oder Stahl in weiß, z. B. Fabrikat Vigour - Serie Derby oder gleichwertig, Duschen alternativ mit Rinne oder Boden- bzw. Wandablauf und bodengleich gefliest. Badewannen- und Brause-Sets, z. B. Fabrikat Vigour - Serie Derby bzw. Serie Individual oder gleichwertig.

- Badezimmer mit WC, Waschtisch, Badheizkörper, Badewanne oder Dusche nach Wahl des Käufers
- Badezimmer für barrierefreie Wohnungen mit Dusche, WC, Waschtisch u. Badheizkörper
- Gäste-WC mit WC & Waschtisch gemäß v. g. Grundrissplan
- Küchen sehen Anschlussmöglichkeiten an das Abwasserrohrsystem und die Eckventile vor
- Je Wohnung wird eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner gemäß v. g. Grundrissplan in Bad bzw. Gäste-WC oder HWR vorgesehen

Von den u. g. Maßangaben der Sanitär - Einrichtungsgegenstände sind bis zu 30 mm Abweichungen möglich. Die nachfolgenden Angaben sind daher nicht verbindlich.

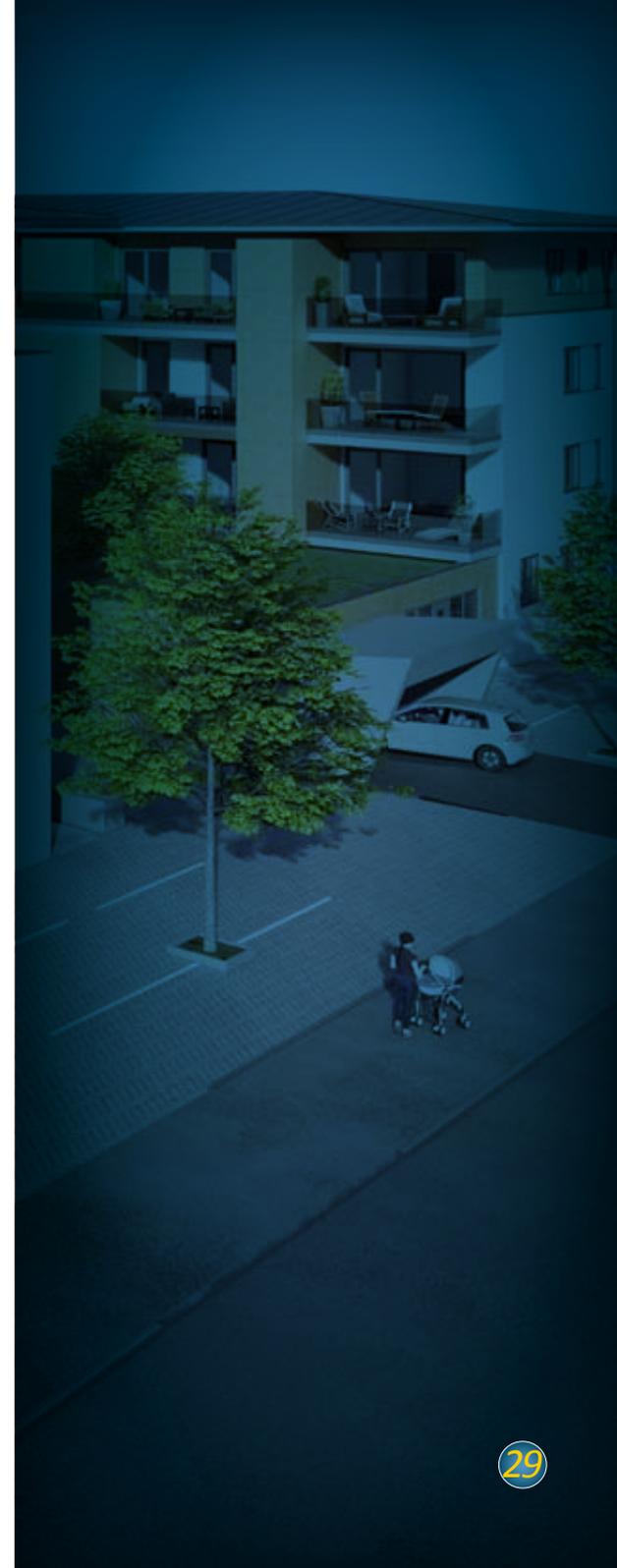
**Bäder:** für barrierefreie Wohnungen mit Duschwanne bei flachem Einstieg ( $\leq 20 \text{ mm}$ ) oder wie v. g. bodengleich gefliest, ca. 1200/900 mm, Einhebel-Brausebatterie, Brausestange ca. 900-1000 mm, Handbrause 3-strahlig, Kopf ca. 100-120 mm, 1600 mm Brauseschlauch und Eckschwammkorb.

Für übrige Wohnungen mit Rechteck-Badewanne in 170 x 75 oder dort, wo möglich 180 x 80 cm mit Wannenträger auf Estrich, Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Haltegriff ca. 300 mm, Brausestange ca. 600 mm, Handbrause 3-strahlig, Kopf ca. 100-120 mm, ca. 1250 mm Brauseschlauch. Alternativ nach Wahl des Käufers als Dusche ca. 900/900 mm.

Waschtisch ca. 600x485 mm, Einhebelwaschtischbatterie, Handtuchhalter 2-teilig, ca. 450 mm Ausladung sowie Kristallspiegel 600/800 mm, für barrierefreie Wohnungen in 800/1000 mm.

Badheizkörper mit Anschluss an den Hochtemperaturkreis der Wohnungsstationen, ca. 1750 x 500 mm in weiß, z. B. Fabrikat Cosmo in Standardausführung, oder gleichwertig.

Bäder & Gäste-WC: Wand-Tiefspül-WC ca. 360 x 540 mm, Unterputzkasten für 2-Mengen Spülung, WC-Sitz mit Take Off - Soft Close Deckel, Papierrollenhalter mit Deckel und Bürstengarnitur.



Gäste-WC: Handwaschbecken ca. 450 x 350 mm, Einhebelwaschtischbatterie und Handtuchhaken, sowie Kristallspiegel 600 / 500 mm, für barrierefreie Wohnungen in 600 / 800 mm.

Wohnungen die nach BayBO § 48 gemäß v. g. Grundrissplan für barrierefreies Bauen vorgesehen sind, sowie auch alle übrigen **Wohnungen erhalten keine Duschabtrennung!**

Gegen zusätzlichen Aufpreis erhalten Sie eine Abtrennung aus Sicherheitsglas (Echtglas) mit Oberflächenveredelung für leichtere Reinigung, als geradlinig abgrenzende Glaswand mit seitlicher Befestigungsleiste aus Metall, Einstieg bei Duschen je nach Einbausituation mit Schwing- oder Pendeltür, z. B. Fabrikat Vigour in Standardausführung, oder gleichwertig.

Bei Duschen (900/900) 2 St. ca. 900x1950 mm i. H. v. 1.793,- €. Bei Duschen (1200/900) 1 St. ca. 1200x1950 mm i. H. v. 1.358,- €. Bei Badewannen 1 St. ca. 900x1350 mm in Faltausführung i. H. v. 1.294,- €. Die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19 % ist in v. g. Beträgen enthalten.

Die EG-Terrassenwohnungen erhalten einen Außenwasserhahn.

### Wohnraumlüftung

Alle Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Abluft wird in den Nasszellen (WC's, HWR und teils bei den Küchen) abgesaugt und die Zuluft in den Wohnraum eingeblasen. Die Lüftungsgeräte sitzen in den Außenwänden. Feuchteschäden und Schimmelbildung durch zu hohe Raumluftfeuchte sollen hierdurch vorgebeugt werden. Für Pollenallergiker sind Filter enthalten die halbjährlich vom Käufer zu reinigen sind. Für die Luftzirkulation in der Wohnung sind Türblätter mit ≥ 15 mm Unterschnitt vorgesehen. Nach Wahl des Bauträgers ist alternativ für die als Gewerbeeinheit vorgesehenen Wohnungen eine zentrale Lüftungsanlage möglich.

### Elektrische Anlagen

Für Anordnung und Position der Elektroinstallation gelten der Grundrissplan gemäß Notarvertrag und die Festlegungen des Bauträgers. Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe von Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweis, hinsichtlich des Brandschutzes sind die Steigleitungen etagenweise abgeschottet. Für die Verwendung von Materialien, Bauteilen und Installation gelten die Verordnungen und Bestimmungen der jeweiligen Fachverbände VDE, VDEW, für Fernmeldetechnik die von der Telekom sowie die RGA-Richtlinien, die Aufzugsverordnung, die GUV - „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, und die DIN- und Brandschutzvorschriften.

Zum Schutz von Sicherheit und Gesundheit wird auf Fabrikate mit CE-Kennzeichnung geachtet. Für Installation und Leitungsmaterial gilt zudem die EU-Richtlinie für „Elektromagnetische

Verträglichkeit“ (EMV). Die Anlage wird vor Inbetriebnahme nach den DIN VDE-Bestimmungen geprüft.

Die Installation in den Wohnungen, Treppenhaus, Hauszugang und Außenbereich erfolgt in Unterputzverlegung, in untergeordneten Gebäudebereichen (Technik, Wertstoff, Abstellräume, UG, Stellplätze udgl.) auf Putz, sowie in Technikräumen sichtbar und ohne Verkleidung.

Hauptverteilung und Zählereinheiten werden im Technikraum des Untergeschosses untergebracht. Jede Wohneinheit erhält (im Flurbereich) einen Unterverteiler mit Platz für Router, Netzwerk- und Stromanschluss.

Nach Wahl des Bauträgers wird ein einheitliches Thermoplast-Schalterprogramm in weiß von „Merten – M-Smart“ oder „GIRA – S 55“ oder „Jung – Serie AS 500“ oder gleichwertig mit Design in Standardausführung installiert.

Für die Bereiche Hauszugang/Stellplätze, Treppenhaus, Technik-, Wertstoff- und Abstellraum-Fahrrad sowie allgemeine Abstellräume sind Leuchten mit energiesparenden Schaltkreisen über Bewegungsmelder mit separater Allgemeinstrom-Zählung vorgesehen.

Hauszugänge, EG Stellplätze, Technik-, Wertstoff- und Abstellräume mit Fahrrad-Abstellraum erhalten in erforderlicher Stückzahl Lampen, im Treppenhaus nach Rettungsweg – Erfordernis, ebenso im Stellplatzbereich der Tiefgarage. Die Abstellräume hinter den TG-Stellplätzen erhalten keine Leuchten. Die Zufahrt erhält eine Ampelanlage. Die TG-Bereiche I u. II sind durch ein Brandschutztor, welches im Brandfall schließt, getrennt.

Die Beleuchtung für Treppenhaus, Flure und Außenbereich wird über Bewegungsmelder geregelt. An den Wohnungseingangstüren sind Klingeltaster und je Treppenhausetage eine Steckdose für einen 230 V - Anschluss mit Sicherung gegen unerlaubten Betrieb vorgesehen.

Der Ausstattungsumfang bezüglich Schalter, Steckdosen, Lampenauslässen udgl. ist gegenüber der in DIN 18015 vorgeschlagenen Mindestausstattung reduziert. Die unten angeführte Ausstattung erfolgt nach Wahl des Bauträgers und wird, nach Möglichkeit der Raumgeometrie des o. g. Grundrissplanes und des einzuhaltenden Schallschutzes zur Nachbarwand, kaufvertraglich als angemessen vereinbart. Der Umfang des Schalterprogramms kann vom Erwerber gegen Zusatzvergütung erweitert werden, wenn der erforderliche Schallschutz gewährleistet bleibt.

Zugang Kochen oder Flur: 1 Sprechstellen-Wandgerät mit Videobildschirm zum Hauszugang

**Flur:** Deckenlichtauslässe nach Erfordernis, bzw. Geometrie, 2 Steckdosen, 1 Telefonanschlussdose

Abstellraum: 1 Deckenauslass, 1 Steckdose

**Küche:** 1 Deckenlichtauslass, 5 Steckdosen, je 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine und Kühlschrank, je 1 Anschluss für E-Herd und Dunstabzug (bei Umluft-Betrieb)

**Bad:** 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, Gäste-WC: 1 Deckenlichtauslass oder 1 Wandlichtauslass, 1 Steck

**Essen/Wohnen:** 3 Deckenlichtauslässe, 7 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Datennetzwerkdose

**Schlafzimmer:** 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 2 Leerdosen (versehen mit Leerrohren für TV- od. Netzwerkanschlussmöglichkeit)

**Kinderzimmer:** 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 2 Leerdosen (versehen mit Leerrohren für TV- od. Netzwerkanschlussmöglichkeit)

**Balkon/Terrasse:** 1 Wandauslass, 1 Steckdose, 1 Innen-Kontrollschalter  
Geschirrspülmaschine und Kühlschrank, je 1 Anschluss für E-Herd und Dunstabzug (bei Umluft-Betrieb)

**Bad:** 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, Gäste-WC: 1 Deckenlichtauslass oder 1 Wandlichtauslass, 1 Steckdose,

**Essen/Wohnen:** 3 Deckenlichtauslässe, 7 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Datennetzwerkdose

**Schlafzimmer:** 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 2 Leerdosen (versehen mit Leerrohren für TV- od. Netzwerkanschlussmöglichkeit)

**Kinderzimmer:** 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 2 Leerdosen (versehen mit Leerrohren für TV- od. Netzwerkanschlussmöglichkeit)

**Balkon/Terrasse:** 1 Wandauslass, 1 Steckdose, 1 Innen-Kontrollschalter

Lampen u. Leuchtmittel sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages und werden vom Bauträger nicht zur Verfügung gestellt.



### Antennenanlage/Kabelanschluss

Es wird nach Wahl des Bauträgers ein Breitbandkabel von einem der einschlägigen Marktanbieter, z. B. Telekom, Kabel Deutschland GmbH od. Inn-Energie vorgesehen. Der Versorger legt den (LWL) Anschluss inkl. Switch-Box od. Patch-Paneel in den Technikraum.

Von den Wohnungen führt ein Lan-Kabel Kat-7 und ein Koaxial-Antennenkabel in den Technikraum. Je nach Versorger wird optional ein Glasfaserkabel (LWL) bis in die Wohnung geführt. Diese enden jeweils im Medienverteiler der Wohnung.

Für die Anschlussmöglichkeit (Kabelnetzwerk) wird ein Vertrag abgeschlossen. Anschluss- und monatliche Nutzungsgebühren sind vom Erwerber/Käufer für seine Wohneinheit zu tragen.

**! Aufklärung: Der Käufer verpflichtet sich zur Abnahme der Regelleistung.**

### Brandschutz

Es sind batteriebetriebene Rauchwarnmelder nach BayBO § 46 für Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen in allen Wohnungen vorgesehen. Sie sind ohne Funkvernetzung, die Lebensdauer beträgt 10 Jahre. Sie haben eine Kennzeichnung nach DIN EN 14604. Die Notwendigkeit zum Gerätetausch wird ca. 30 Tage vor Batterieentladung durch einen wiederkehrenden Signalton angekündigt. Die weitere Ausstattung mit Rauchwarnmelder und Rettungswegkennzeichnung erfolgt nach Vorgabe des Brandschutzplans.

Der Käufer/Erwerber hat die Pflicht einer jährlich wiederkehrenden Kontrolle.

Die TG-Bereiche I u. II sind durch ein Brandschutztor, welches im Brandfall schließt, getrennt.

### Briefkastenanlage und Klingeltableau (s. auch Titel Türen)

Freistehende Briefkastenanlagen bei jedem Hauseingang mit Namensschildzug sowie Klingel- und Türsprechanlage (am Zugang Flur zu Küche - Wohnzimmer installiert), einschließlich Videobildverbindung in jede Wohnung.

### Elektro-Mobilität

Auf zwei Außenstellplätzen werden 2 Ladestationen für die Grundversorgung mit Elektromobilität vorgesehen. Der Energieversorger sieht einen separaten Netzanschluss nahe der Trafostation vor. Eigentumsverhältnisse, Betrieb und Abrechnung der Ladestationen sind derzeit noch nicht geregelt. Angestrebt wird, dass Bereitstellung, Betrieb und Management der Ladeeinrichtungen durch einen regionalen od. überregionalen Marktanbieter (z. B. d. örtl. Energieversorgungsunternehmen) erfolgen.



## Außenanlagen und Stellplätze

Es gilt der Grundrissplan im notariellen Kaufvertrag. Die gesamte Ausführung der nachstehenden Leistungsbereiche sowie Festlegung der Materialien obliegen der Wahl des Bauträgers. Gemäß v. g. Bebauungs- und Grünordnungsplan erhalten die Grünflächen Bodendecker, Blühsträucher im Sortiment, heimische klein- bis mittelkronige Bäume (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Schwarzerle, Wildbirne oder Weißdorn), Rasenflächen aus Mischgräsern.

Befestigte, mit einem Pflasterbelag versehene Flächen der Gehwege, Zufahrten, Stellplätze u. Terrassen haben eine raue Oberfläche u. sind außerhalb d. Frostperiode rutsch- u. trittsicher.

Die Oberflächen der Gehwege im öffentlichen Bereich werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Simbach am Inn hergestellt.

Betonsteinpflaster, z. B. Fabrikat Linden oder gleichwertig in grau, für notwendige Gehwege am Grundstück inkl. Hauszugang im Format ca. 19,8/16,5/8 cm (Typ Tecanto-Kante od.

Tegu-la-Kante gerumpelt) oder 29,6/19,6/8 cm (Typ Carre) oder gleichwertig, für die Zufahrt an die Parkplätze zu Wohngebäude 4, 4a, 4b im Format ca. 29,6/19,6/8 cm (Typ Carre) oder gleichwertig, auf mineralischem Unterbau.

Fußabstreifer mit Streckmetallgitter vor den Haustüren erlauben einen barrierefreien Zugang.

Stellplätze mit Rasenfugen- Betonsteinpflaster Fabrikat Linden oder gleichwertig in grau, im Format ca. 20/20/8 cm mit 2,5 cm Fuge (Typ Carre-Rasenfuge) oder gleichwertig. Stellplatzmarkierung in anthrazit, mit Nummerierung.

In der Tiefgarage werden Fahr- und Stellplatzbereiche mit einem klassischen H-Verbundpflaster, d= 8 cm ausgeführt. Mittig in den Fahrgassen sind Verdunstungsrinnen vorgesehen. Rinnen, Hof- u. Straßenabläufe, Rasenbord- und Randsteineinfassungen in Beton oder Granit am Grundstück nach Erfordernis. Für die Bereiche zwischen den beiden Wohngebäuden (Innenhof) und der Bereich westlich des Gebäudes 6, 6a, 6b

(Feuerwehrezufahrt) ist ein Schottergemisch aus Mineralbeton vorgesehen.

EG-Terrassenbeläge aus Beton-Terrassenplatten in grau, z. B. Fabrikat Linden oder gleichwertig, im Format 40/40/4 bzw. 60/40/4 cm, Typ Rocaro (kugelgestrahlt) oder gleichwertig, auf mineralischem Unterbau. Für die EG-Wohnungen mit Terrasse ist je ein Außenwasserhahn vorgesehen.

Balkonbeläge aus sibirischen Lärchendielen auf Holzunterkonstruktion und Tropfkante.

Holz ist ein natürlicher Baustoff und neigt zu Form- und Farbveränderungen sowie Rissbildung. Bei Belägen mit Holz besteht bei Nässe und in der Frostperiode Rutschgefahr.

Die Terrassentüren gestatten mit ihrer flachen, ca. 20 mm hohen Bodenschwelle einen barrierefreien Übergang. Das Türelement hat unten eine Anschlagdichtung innen und eine Bürstenleiste außen.

Davor befindet sich ein rinnenförmiger Entwässerungsrost mit Edelstahlabdeckung, DIN 18531, ehemals DIN 18195, fordern die Abdichtung bis 15 cm über den Belag zu führen. Die Flach-

dachrichtlinie 12/2016 erlaubt bei Verwendung einer Rinne die Verringerung der Anschlusshöhe im Türschwellerbereich auf 50 mm (von OK-Belag bis zur Abdichtungsebene). Diese Art der Ausführung wird hiermit vereinbart und stellt keinen Mangel dar.

Extensive Dachbegrünung in Teilflächen im Bereich über/ neben der TG-Zufahrt und Gewerbe, bestehend aus einer Sedumsprossen-Mischung (mind. 7 verschiedene Arten). Des Weiteren wird an den Rändern des TG-Daches eine geeignete Zutritts- und Absturzsicherung angebracht. Die Abtrennung der Gärten der EG-Wohnungen erfolgt durch einen Maschendrahtzaun mit Rundpfosten inkl. Abdeckkappen, ca. 100 cm hoch, Oberfläche verzinkt bzw. grün mit Kunststoff beschichtet, Masche ca. 50/50/2,8 mm.

#### Grund- und Endreinigung

Außenbereiche, Pkw-Abstellplätze, Technik-, Wertstoff- und Abstellräume im UG erhalten eine Grund- und Besenreinigung. Die Flächen der Böden, Fenster und Türen von Treppenhaus, Fluren und Wohnräumen sowie die Sanitäreinrichtung erhalten eine Endreinigung durch 1-maliges kehren und/oder saugen und wischen. Eine lupenechte Reinigung ist nicht Gegenstand des Vertrages.

#### Änderungen & Sonderwünsche

Der Bauträger kann, wenn oben nicht schon näher beschrieben, Festlegungen bezüglich der Auswahl von Materialien, der Oberflächenbeschaffenheit und der optischen und/oder farbgebenden Erscheinung von Flächen oder Teilflächen (Farbkonzept) treffen. Abweichend zu dieser Baubeschreibung kann der Bauträger Änderungen vornehmen. Diese sind zulässig, sofern:

- Wert, Güte, Tauglichkeit und Gebrauchsfähigkeit des Objektes nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- sie aus bautechnischen oder (Werk-) planerischen, sowie baurechtlichen oder bauphysikalischen Gründen heraus erforderlich werden,
- der Bauträger auf planerisch gestalterische Merkmale des Objektes Einfluss nehmen will.
- sie geringfügig oder unwesentlich oder zur Materialbeschaffung erforderlich sind.

Abweichend zu dieser Baubeschreibung kann der Erwerber/ Käufer mit dem Kauf Änderungen und Sonderwünsche vereinbaren. Diese beschränken sich auf Teile des Innenausbaus in seinem Sondereigentum, hier auf die Bereiche innerhalb seiner Wohneinheit wie folgt;

- Bodenbeläge, Boden- und Wandfliesen, Elektro- und Sanitär-ausstattung,

- Innenanstrich, Innentüren und ggfs. die Raumaufteilung

Der Bauträger kann diese ablehnen, wenn:

- bautechnische oder (Werk-) planerische, sowie baurechtliche oder bauphysikalische Gründe (z. B. Schallschutz) widersprechen,

- planerisch gestalterische Merkmale des Objektes aus dem Bereich des Bauträgers beeinflusst werden,

- die Ausführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik und gültigen DIN - Normen widerspricht,

- die Ausführung zum Zeitpunkt der Vereinbarung nicht mehr rechtzeitig in den Bauablauf integriert werden kann,

- dies zu Bauverzögerungen oder Störungen im gesamten Bauablauf führt,

- sie unwirtschaftlich sind und/oder dies für den Bauträger mit Zusatzkosten verbunden ist.

Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig vor Ausführung zu vereinbaren. Dem Bauträger sind sämtliche Aufwendungen zu ersetzen. Die Höhe des Vergütungsanspruchs des Bauträgers bei der Verrechnung bestimmt sich nach den für diese Leistungen erforderlichen Kosten mit einem Zuschlag i. H. v. 18 % für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn sowie einem Bearbeitungsaufschlag von EUR 78.- / Stunde brutto.

#### Kaufabwicklung, Zahlung, Abnahme und Eigentumsübergabe

##### Kaufabwicklung und Zahlung

Bei Interesse an einer Wohnung beraten wir Sie gerne über Nutzungsmöglichkeiten und Wertentwicklung Ihrer künftigen Wohnung, zu individuellen Wünschen, Preisgestaltung und weiteren Formalitäten der Kaufabwicklung.

Sie haben sich für eine Wohnung entschieden aber müssen vor notarieller Beurkundung noch Formalitäten klären?

Für diesen Fall bieten wir Ihnen die Reservierung der Wohnung für pauschal EUR 1.000,00 an. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags erhalten Sie diesen Betrag wieder zurück. Wir veranlassen bei einem amtierenden Notar die Beurkundung für den Kauf Ihrer Wohnung.

Wir verpflichten uns, Ihnen den Miteigentumsanteil am Grundstück und Ihr Wohnungs- und Teileigentum zu verschaffen, Sie

als Käufer verpflichten sich zu Zahlung und Abnahme. Die Kosten für die Beurkundung inklusive Grunderwerbsteuer tragen Sie als Käufer.

Für die bezugs- und schlüsselfertige Errichtung des Gesamtbauvorhabens gemäß Baubeschreibung gilt ein Festpreis. Die jeweiligen Preise sind diesem Verkaufs - Exposé zu entnehmen.

Der Kaufpreis wird im Kaufvertrag vor einem amtierenden Notar vereinbart. Die Höhe der zu zahlenden Kaufpreisraten wird nach den Bestimmungen von § 3 Abs. 2 MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) und entsprechend dem tatsächlichen Baufortschritt festgeschrieben.

30 % nach Beginn der Erdarbeiten,

28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,

5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,

2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,

2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,

2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,

7,0 % für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,

4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,

2,1 % für den Estrich,

2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,

8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

2,1 % für die Fassadenarbeiten,

3,5 % nach vollständiger Fertigstellung (einschließlich Mängelbeseitigung)

Für die Rechtzeitigkeit der Bauleistungserbringung für die gem. BGB eine 5%-ige Sicherheit zu gewähren ist, wird im notariellen Kaufvertrag eine Regelung beinhaltet sein. Die o.g. Raten werden zu maximal 7 Rechnungen zusammengefasst.

Vor Besitzübergabe und ohne ausdrückliche Vereinbarung mit dem Bauträger ist ein Betreten der Wohnung und deren ganz oder teilweise Benutzung durch den Käufer nicht vorgesehen.



### Abnahme und Eigentumsübergabe

Nach Fertigstellung der Wohnungen, Stellplatzflächen und des Gemeinschaftseigentums ist eine Reinigung vorgesehen. Vor Objektübergabe erfolgt in einer gemeinsamen Vorbegehung mit dem Käufer die Feststellung der Bezugsfertigkeit. In diesem Zuge wird Ihnen ein Abnahmetermin mitgeteilt. Sie erhalten mit ca. 14 Tagen Vorlauf eine Einladung mit der Bitte um Ihre Teilnahme daran.

1) Zuerst werden das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen von einem durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestellten Sachverständigen auf optische und technische Mängel sowie ausstehende Leistungen kontrolliert und im Interesse der WEG abgenommen. Es wird eine Niederschrift mit Verweis auf den Prüfbericht Ihres Sachverständigen angefertigt. Der Bericht wird Ihnen über Ihre Hausverwaltung zugesendet.

2) Danach erfolgt die Abnahme von Wohnungs- und Teileigentum (Sondereigentum) in einer gemeinsamen Besichtigung des Vertragsobjektes. Es wird eine Niederschrift angefertigt, die alle Mängel und ausstehenden Leistungen enthält.

3) Die Niederschriften zu den zwei o. g. Abnahmen werden von beiden Vertragsteilen unterzeichnet.

4) Geschuldete Leistungs- und Mängelansprüche werden vom Bauträger innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt.

5) Mit den Abnahmen von Gemeinschafts- und Sondereigentum erfolgt die Übergabe an Sie, den Käufer bzw. die WEG. Hiermit beginnt die Gewährleistungsfrist nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, bei Mängeln jedoch erst mit dem Tage deren Beseitigung zu laufen. Käufer und/oder Hausverwaltung erhalten im Zuge dieser Abnahme und Übergabe alle technischen Unterlagen (Ausführungspläne, Statik, Nachweise, Berichte und Prüfprotokolle udgL), Pflegehinweise, Merkblätter, Wartungs- und Bedienungsanleitungen.

6) Zur objektiven Beurteilung von Ausführungstoleranzen, Sachmängel oder optischen Unregelmäßigkeiten gelten für Wohngebäude die allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN-Normen wie in den Festlegungen auf S. 1 beschrieben. Für optische Ausführungstoleranzen und Unregelmäßigkeiten gelten DIN 18201 und 18202 „Toleranzen im Hochbau“, die jeweiligen Richtlinien und Herstellerangaben sowie die Regelwerke der einzelnen Fachverbände.

Hilfsweise werden optisch hinzunehmende Unregelmäßigkeiten nach den „Grundsätzen zur Beurteilung von optischen Unregelmäßigkeiten“ und „Detailoptimierung in der Praxis“ des Aachener Instituts für Bauschadensforschung (AIBBAU) bewertet.

Dieses Wohngebäude wird in herkömmlicher Bauart als Stahlbeton- und Mauerwerksbau errichtet. Die Tragwerksplanner haben gemäß DIN EN 1990 sowie DIN EN 1992-1-1:2011-08 (EC2) zulässige Rissbreiten festgelegt. Es ist eine Rissbreitenbegrenzung auf 0,4 mm für Innenbauteile und 0,3 mm für Außenbauteile vorgesehen. Die Ansprüche des Erwerbers/Käufers für optische Baumängel (nach Abnahme) richten sich nach den o. g. Begrenzungswerten.

Konstruktiv bedingte Fugen von Naturstein- und Fliesenbelägen sowie teils auch von Sanitärgegenständen (Duschabtrennung, Bade- u. Duschwanne) werden mit bewegungsausgleichenden spritzbaren Dichtstoffen wie z. B. Silikon, Acryl oder PU verschlossen. Nach DIN 52460 bedürfen derartige Fugen einer regelmäßigen Überprüfung und Wartung. Das unterliegt nach Abnahme nicht der Gewährleistungspflicht des Bauträgers. Es obliegt dem Käufer.

Weitere Fugenverfüllungen sind nicht vorgesehen. Schalltechnisch oder konstruktiv bedingte Fugen sowie Fugen aufgrund wechselnder Materialien stellen keinen Mangel dar.

### Verbindliche Verkaufsbedingungen, Haftungs- und Angabenvorbehalte

#### Nutzergeräusche und schutzbedürftige Wohnräume

1) Zur Reduzierung von Nutzergeräuschen verpflichtet sich der Erwerber mit dem Kauf der Wohnung vorgesehene Möbel und Einbauten wie z. B. Küchenschränke, Arbeitsplatten, Betten, Schränke, Tische udgl. freistehend und körperschallentkoppelt vor Wänden aufzustellen oder aufzuhängen. Dies gilt sinngemäß auch für die Aufstellung von Waschmaschinen oder Wäschetrocknern.

2) Die den Schallschutz betreffenden Anforderungen gem. DIN 4109 / 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ gelten für schutzbedürftige Räume (hier von Wohnungen) im Hochbau. Im Sinne dieser Norm gegen Geräusche aus fremden Bereichen zu schützende Aufenthaltsräume in diesem Wohngebäude sind bei geschlossenen Verbindungstüren, Türen oder Fenstern:  
- Wohnräume, Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume und Büroräume

#### Weitere Vorbehalte

1) Dieses Verkaufs - Exposé dient dem Zwecke der Information und Verkaufsförderung. Visualisierungen sollen einen unverbindlichen Eindruck erwecken. Es ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung, der vom Bauträger geschuldeten Leistung oder des Kaufvertrages.

Alle Angaben dieses Verkaufs - Exposés wurden mit größter Sorgfalt und Genauigkeit erstellt. Ansprüche für Haftung und Gewähr oder ein Rechtsanspruch in Verbindung mit dessen Be-

nutzung, ob auf das eigene Interesse des Käufers beschränkt oder durch die Weiterverwendung zu Gunsten Dritter, lassen sich daraus nicht herleiten und werden, soweit rechtlich zulässig, hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt sinngemäß auch für alle Auskünfte oder unterlassene Auskünfte und Informationen von Verkaufsvermittlern, Maklern udgl. die für uns im Verkauf tätig sind. Mit Ihrer Unterschrift beim Notar, erklären Sie Ihre Kenntnisnahme und Einverständnis dazu.

2) Verbindlich sind allein der vor einem amtierenden Notar vereinbarte Kaufvertrag mit Teilungserklärung, diese Baubeschreibung und ein dem Kauf beigefügter Grundrissplan. Diese Grundrisse erheben allerdings keinen Anspruch auf Maßstabs- und Detailgenauigkeit !

3) Mit Ausnahme des Sanitärporzellans ist die in den vereinbarten Grundrissen dargestellte Möblierung nicht Gegenstand des notariellen Kaufvertrages, ebenso wenig wie Lampen, Leuchtmittel oder sonstige dargestellte Gegenstände, die nicht fest mit dem Bauwerk verbunden und oben beschrieben sind. Die für Wohnzwecke im Grundriss dargestellte Möblierung dient dem Bauträger als Planungsgrundlage und gilt als solche auch für den Kaufvertrag. Die Maße für seine Wohnungseinrichtung sind vom Erwerber/Käufer nach Fertigstellung als Naturmaße vor Ort zu nehmen. Die aus Plänen entnommenen Maße oder zeichnerische Darstellungen sind ungenau und gelten nicht als abzuleitende Endmaße für die angedachte Wohnungsausstattung und Einbauten.

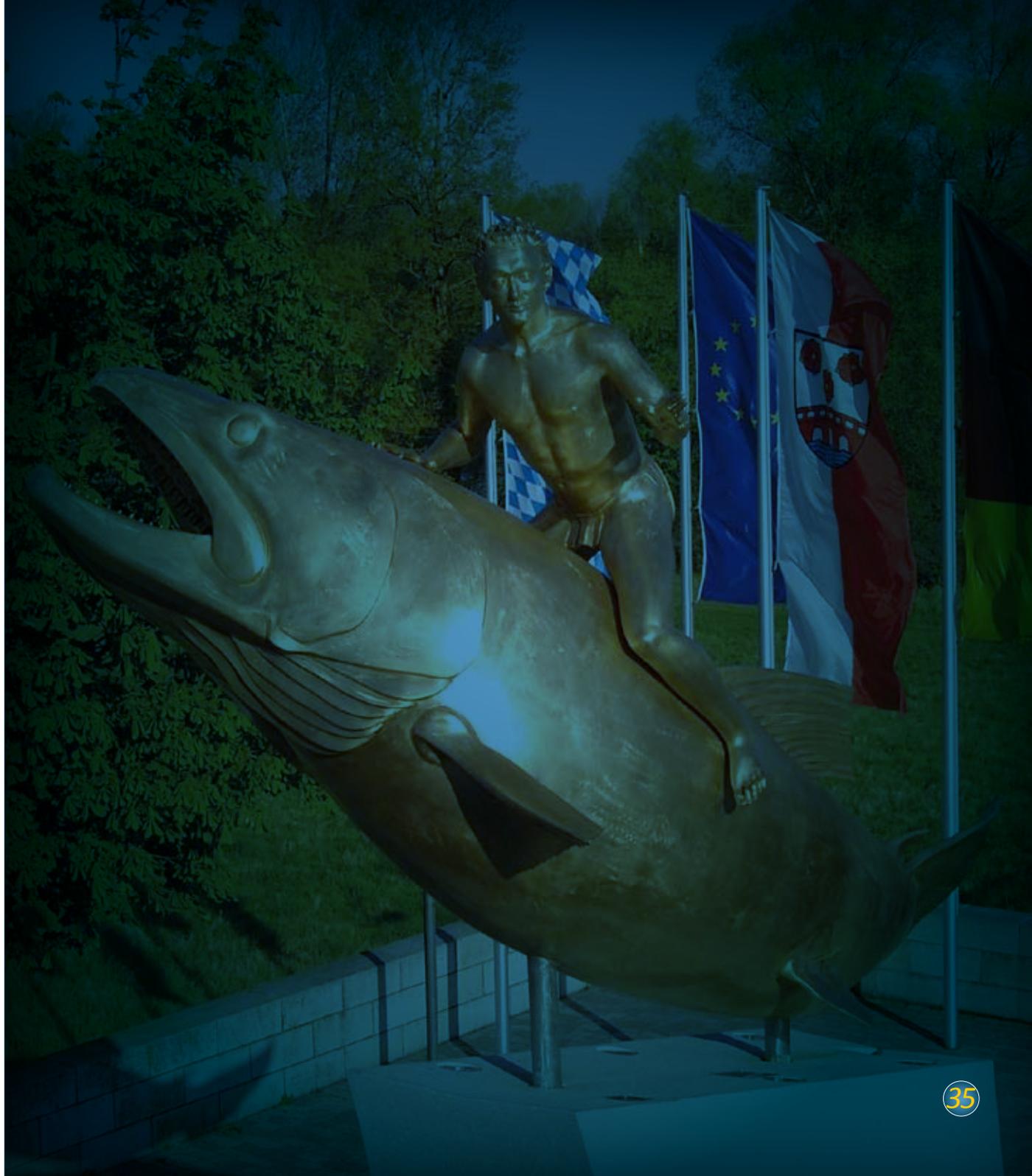
4) Je Wohneinheit ist eine separate Abrechnung von Strom durch das Energieversorgungsunternehmen (EVU / Zähler im Technikraum) und Wasser nach den Vorgaben der für den Heizenergie- und Warmwasserverbrauch beauftragten Firma (Zähler für Warm – und Kaltwasser in der Wohnungsstation) vorgesehen.

5) Aufgrund eventuell vorhandener Baurestfeuchte im ersten Jahr nach Bezug sind die Möbel mit  $\geq 5$  cm Abstand vor die Wände zu stellen. Installierte Geräte der kontrollierten Wohnraumlüftung sind ständig und mindestens in Grundstufe I zu betreiben. Im Schlafzimmer ist bei seitlich verbleibenden Lücken  $\leq 50$  cm zwischen Wand und Schrank ein Ventilator zu stellen.

Es werden nur Kondensat-Wäschetrockner verwendet. Zur Aufstellung ist der Baderaum oder HWR vorgesehen. Der Dunstabzug der Küche ist ein Umluftgerät. Abluftgeräte dürfen nicht in die Fassade eingebaut werden.

Eggenfelden, 19.06.2020

**Kellhuber Immobilien GmbH & Co. KG**



Diese Verkaufsbroschüre wurde übergeben von:



Herausgeber der Verkaufsbroschüre:



Kellhuber Immobilien GmbH & Co. KG  
Karl-Rolle-Straße 56  
84307 Eggenfelden  
simbach@kellhuber.de  
[www.kellhuber.de](http://www.kellhuber.de)