Exposé

Maisonette in Haar/ Munich

Sonnige 4-Zimmer Wohnung EG/UG mit umzäuntem Garten provisionsfrei vom Eigentümer

Objekt-Nr. OM-279034

Maisonette

Verkauf: **755.000 €**

Ansprechpartner:
Marion Ziegler
Mobil: 0163 1662388

85540 Haar/ Munich
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonnige 4-Zi Garten-Wohnung in gepflegter, kleiner Wohnanlage, auf zwei Ebenen (EG und UG).

3 Zimmer im EG (Wohnzimmer mit offener Kücke, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer m. Fenster u. Badewanne, zweites Badezimmer m. Fenster u. Dusche, Diele/ Flur) und 1 Schlafzimmer im UG mit begehbarem Schrank; ca. 105 qm Gesamt-Wfl.; 28 qm Terrasse (Südseite) plus 75 qm umzäunter und gut eingewachsener Garten, moderne Einbauküche mit Siemensgeräten inkl. Amerik. Siemens-Kühl-Gefrierkombi, sep. Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden.

Sie haben aber auch die Möglichkeit, Ihre eigene Waschmaschine und Ihren Trockner in der separaten, großräumigen Waschküche u. Trockenraum m. direktem Zugang im UG zu platzieren.

Solide, familienfreundliche WEG mit hohen Instandhaltungsrücklagen.

Provisionsfrei v. privat direkt vom Eigentümer.

Zusätzlich stehen 2 Einzel-TGs zum Verkauf.

Übernahme nach Vereinbarung ab sofort.

Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne unter marion-ziegler@gmx.de.

** Anfragen von Maklern unerwünscht ! **

Ausstattung

Fußboden:
Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie

Außenansicht

Exposé - Galerie

Außenansicht

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Essecke

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Essecke

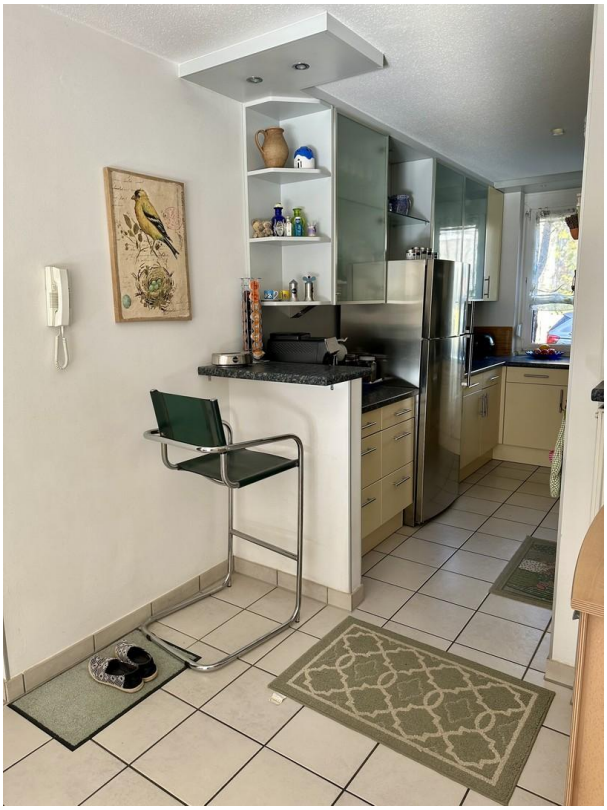
Exposé - Galerie

Essecke

Flur

Exposé - Galerie

Wohnzimmer



Küche

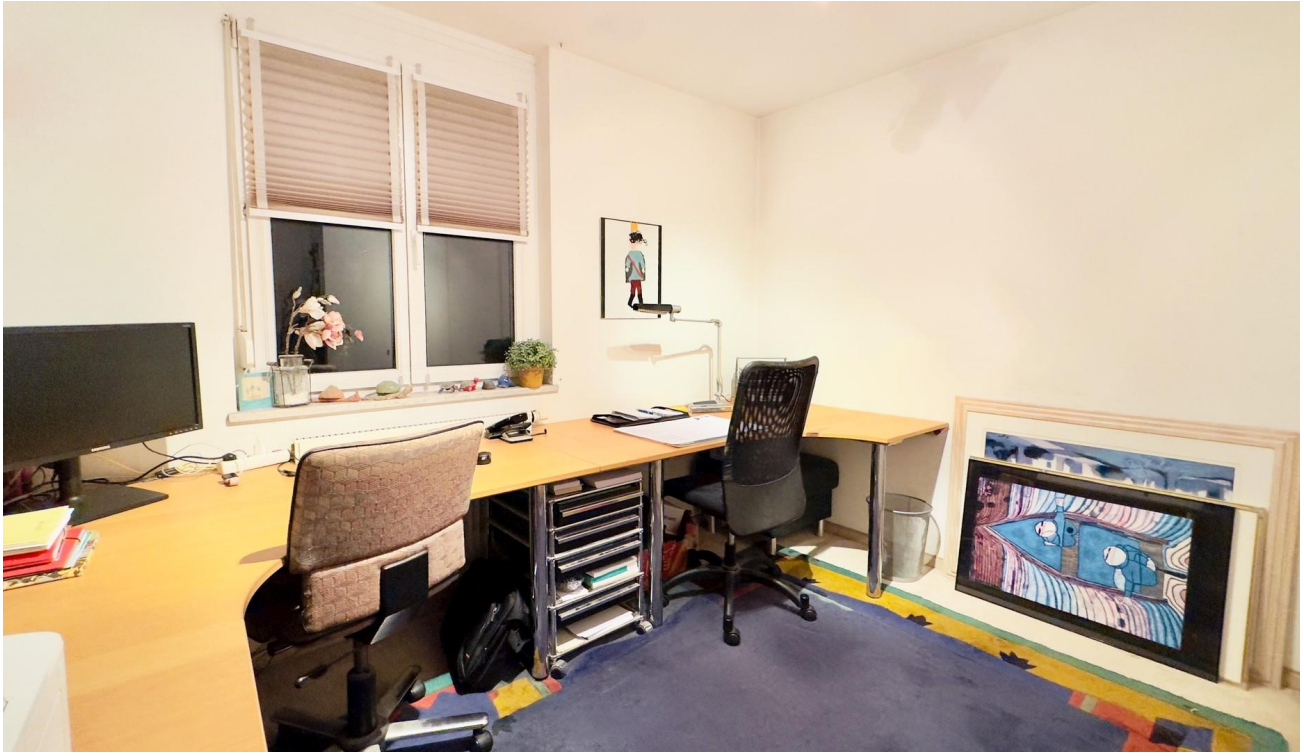
Küche

Exposé - Galerie

Küche

Küche

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer

Kinderzimmer

Exposé - Galerie

Kinderzimmer

Kinderzimmer

UG/ Schlafzimmer

UG/ begehb. Schrank/ Schlafzi.

Exposé - Galerie

Großes Bad m. Wanne/Fenster

Großes Bad m. Wanne/Fenster

Exposé - Galerie

Kleines Bad m. Dusche/Fenster

Kleines Bad m. Dusche/Fenster

Exposé - Galerie

Kleines Bad m. Dusche/Fenster

Terrasse (teilüberdacht)

Exposé - Galerie

Terrasse (teilüberdacht)

Aussenansicht Wohnung

Exposé - Galerie

Garten (umzäunt)

Garten (umzäunt)

Exposé - Galerie

Garten (umzäunt)

Aussenansicht Wohnung

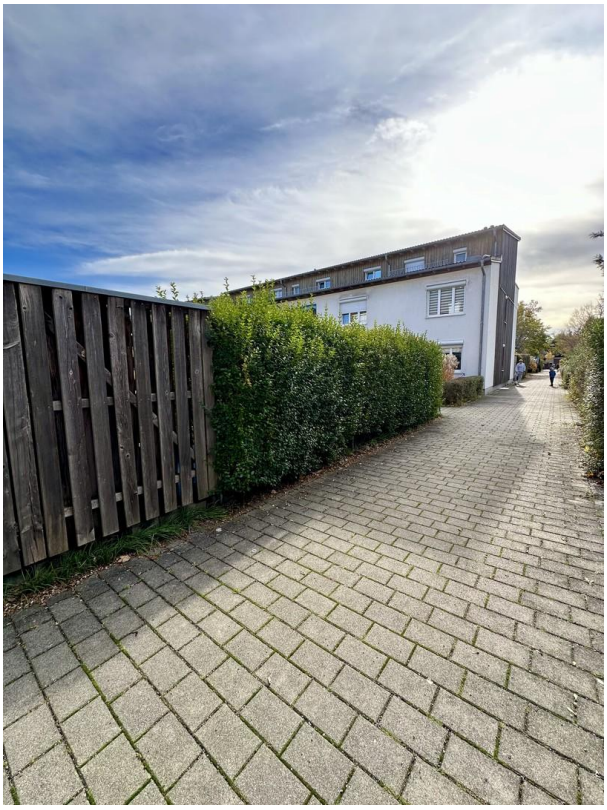
Terrasse u. Garten (umzäunt)

Exposé - Galerie

Terrasse

Durchgang zum Spielplatz

Exposé - Galerie



Seitenansicht Hecke Wohnung

Aussenansicht (Küchenfenster)

Holztrennwand Terrasse/Hecke

Exposé - Galerie

Aussenansicht vorne

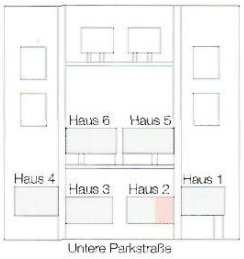
Hauseingang

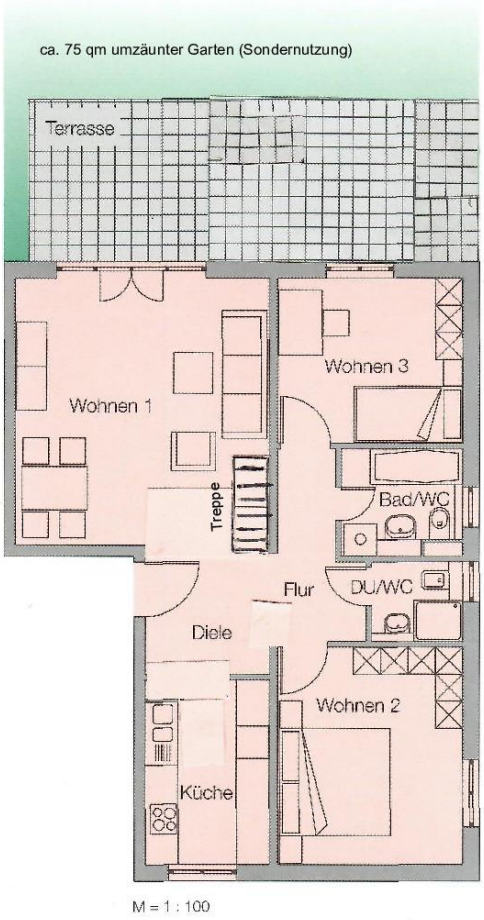
Exposé - Galerie

Aussenansicht

GAGFAHOM

Parkwohnanlage Untere Parkstraße Haar

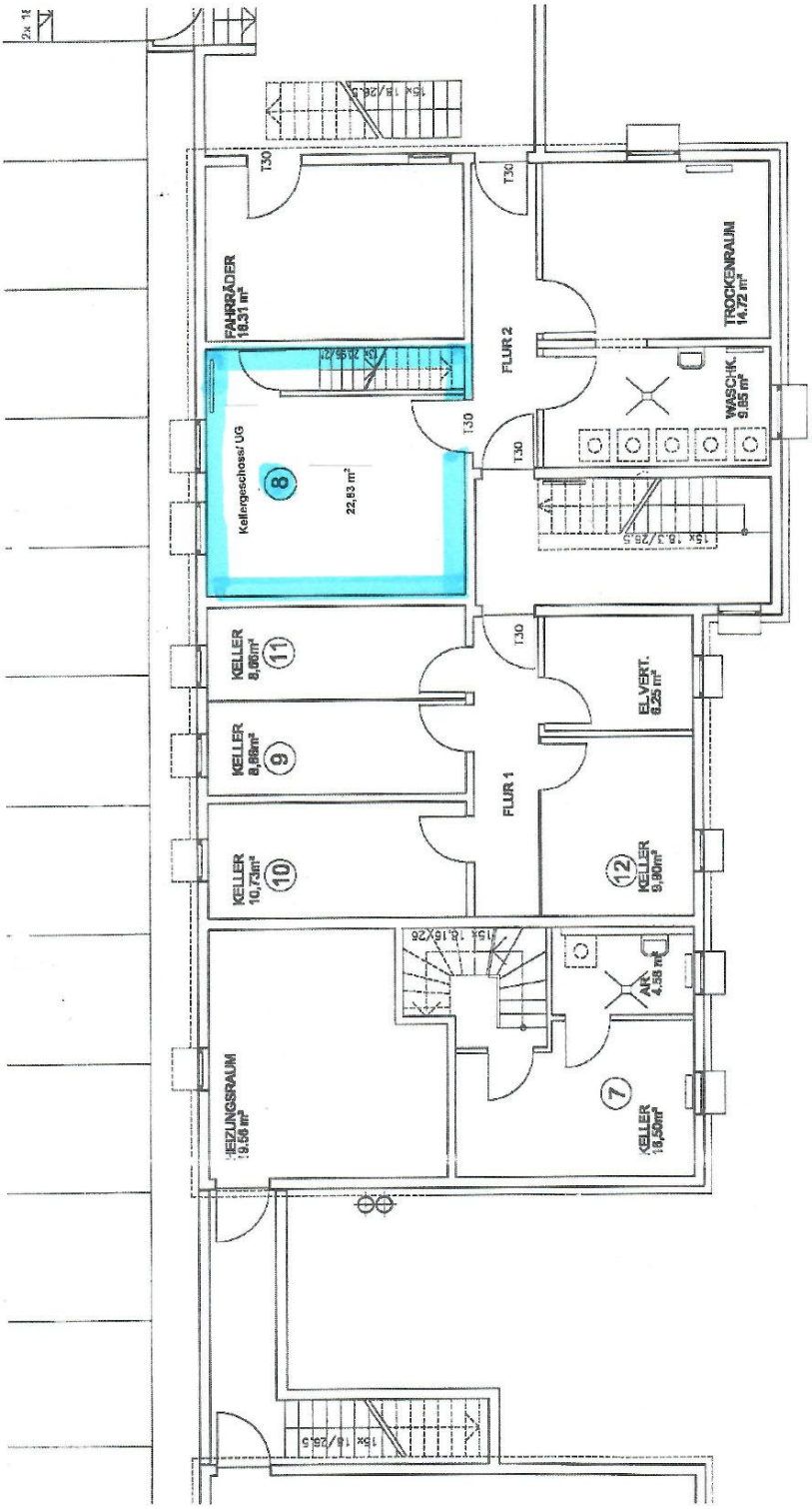




Haus 2 - Wohnung 8
4-Zimmer/ EG+UG/ Gartenwohnung

Wohnen 1	(Wohnzimmer)	22,24 m²
Wohnen 2	(Kinderzimmer)	13,19 m²
Wohnen 3	(Arbeitszimmer)	10 m²
Küche		7,22 m²
1. Bad/WC+Wanne		4,05 m²
2. Bad/ WC+Dusche		2,4 m²
Diele		4,93 m²
Flur		4,64 m²
insgesamt		68,67 m²
Terrasse ca. 28 m² /2 =		14 m²
Netto-Wohnfläche EG		82,67 m²
Netto-Wohnfläche UG		22,83 m²
Gesamtwohnfläche EG+UG		**105,5 m²**

Exposé - Grundrisse



HAAR 1 - Haus 2 - Keller

Ihr Platz an der Sonnenseite
Parkwohnanlage HAAR

35 Eigentumswohnungen und 1 Tiefgarage an der Unteren Parkstraße

GAGFAH IM
GAGFAH Immobilien-Management GmbH

Zweigniederlassung München
Lessingstraße 11, 80336 München, Telefon (0 89) 51 42-181, Telefax (0 89) 51 42-100
E-Mail: GAGFAH-Muenchen@t-online.de

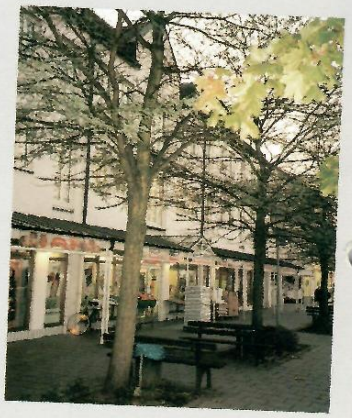
HAAR bei München

Die Gemeinde Haar mit rund 18.000 Einwohnern liegt 13 km oder 18 S-Bahn-Minuten östlich vom Herzen Münchens – dem Marienplatz – entfernt. Diese Lage, naturnah und abseits des Großstadttrubels, ermöglicht individuelles Wohnen, gepaart mit den vielfältigen Möglichkeiten der unmittelbaren Nähe zur Großstadt. Durch den direkten Anschluß zum Autobahnring A 99 sind die nahegelegenen Berge und Seen ebenso schnell erreichbar wie auch der Flughafen München II. Das neue Messegelände Riem finden Sie in direkter Nachbarschaft.

Neben der für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen notwendigen Infrastruktur wartet Haar von der Kinderkrippe und -hort bis zum Seniorenheim mit allen Einrichtungen und Diensten einer modernen Daseinsvorsorge auf.

Sie finden hier Grund- und Hauptschulen und ein Gymnasium wie auch weitere Bildungseinrichtungen wie z. B. die Volkshochschule mit vielseitigen Angeboten. Eine Realschule in der Nachbargemeinde Vaterstetten steht den Haarer Kindern zusätzlich zur Verfügung.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Haar verfügt über zwei Hallenbäder, ein Freibad, mehrere Sportplätze und über einen Freizeitpark, der seinesgleichen in der Umgebung sucht. Gleich nebenan – in Keferloh – treffen Tennisfans die weltgrößte Tennisplatzanlage und einen der schönsten Biergärten des Münchner Umlands an.
Rund 80 Vereine gestalten das Freizeit- und Kulturangebot und nicht zuletzt auch die Brauchtumspflege in der Gemeinde aktiv mit.

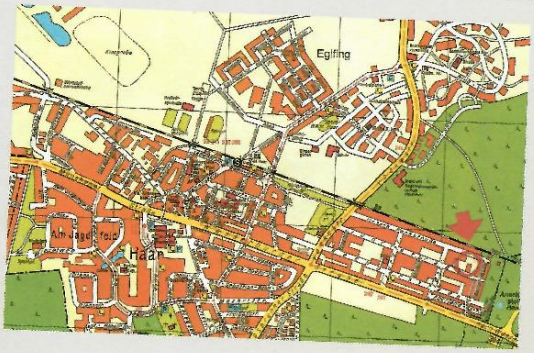


Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs oder auch darüber hinaus gibt es im Einkaufszentrum des Bahnhofsplatzes und der Leibstraße.

Hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge und dem körperlichen Wohlbefinden können Sie sich an rund 30 niedergelassene Ärzte vieler Fachrichtungen in Haar wenden.

Fazit: eine lebens- und liebenswerte Gemeinde mit allen Voraussetzungen für

Ihren Platz an der Sonnenseite in der Parkwohnanlage Haar!



Baubeschreibung
(Auszug)

Wände

Die Kelleraußenwände werden aus Beton bzw. Stahlbeton nach statischer Berechnung erstellt.
Die Kellerinnenwände werden ebenfalls aus Beton bzw. in Mauerwerk nach Statik ausgeführt.

Die Kellerabteile werden mit einer Holzlattenkonstruktion (gehobelt) abgetrennt.

Die Geschoß-Außenwände bestehen aus **17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk** mit **14 bis 16 cm (!) äußerer Wärmedämmung.** Dadurch werden **hohe Wärmedämmleistungen** mit entsprechendem **Energieeinsparungseffekt** erzielt.
Tragende Innenwände aus **17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk** mit einem hohen Steingewicht bzw. aus Beton gem. Statik, um eine **optimale Schalldämmung** im Bereich der Wohnungstrennwände und Treppenhauswände zu erreichen.
Nichttragende Innenwände aus Mauerwerk.

Die Wandoberflächen von gemauerten und betonierten Innenwänden und die Innenseite der Außenwände werden verputzt bzw. gespachtelt (nicht im Keller) und erhalten einen weißen Anstrich.

Die Fassade erhält – soweit sie nicht mit Holz verkleidet wird – einen mineralischen Putz auf Wärmedämmung in hellem Farbton.

Decken

Massive Stahlbetondecken, in den Wohngeschossen eben verspachtelt und – durch Spritzverfahren – in Rauhfaseroptik gehalten.

Zur Vermeidung von Trittschallübertragungen wird in allen Wohngeschossen der Zementestrich schwimmend auf Tritt-Schalldämmatten und Wärmedämmung verlegt. Schwimmend, d. h., der Estrich hat weder unten zur Betondecke noch seitlich zu den Wänden Berührungspunkte und damit bessere Dämmeigenschaften.

Im **Erdgeschoß** wird **erhöhte Wärmedämmung** gemäß den Forderungen der neuen Wärmeschutzverordnung eingebaut (Niedrigenergiebauweise).

Dach

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl aus imprägniertem Nadelholz. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachpfannen. Die **starke Dachgeschoßdämmung aus 18 cm Mineralwolle und 4 cm PS-Platte** erfüllt die Vorgaben für die Niedrigenergiebauweise (gem. Wärmeschutznachweis).

Dachrinnen und Fallrohre in Titan-Zink.

Bodenbeläge

In den Wohnungen erhalten alle nicht gefliesten Räume einen Velours-Teppichbelag mit geketteten Sockelleisten nach Bemusterung; einen Fliesenboden erhalten Küchen, Bäder, WCs und die Eingangsflure im EG der Stadthäuser.

Balkone/Terrassen

Ausführung der Balkone an der Südseite der Obergeschosse in Stahlbeton. Die Balkonplatten werden mit der Obergeschoßdecke verbunden; durch die thermische Trennung wird ein Wärmeverlust vermieden.
Die Terrassenbeläge im EG bestehen aus Kunststeinplatten.
Die Terrassenbeläge im DG werden aus einem Lärchenholzrost erstellt.

Laubengänge (Haus 1 und 4)

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion – Lauffläche mit Belag aus Lärchenholz.

Treppenhaus (innen = Haus 2, 3, 5 und 6)

Treppenläufe aus Stahlbeton-Fertigteilen mit schallgedämmten Auflagern.
Podeste und Treppenläufe erhalten einen keramischen bzw. Kunststeinbelag, fein ge-

schliffen, mit Randfliesplatten und Wand-Sockelleisten. Der Belag auf den Podesten ist auf schwimmendem Estrich vermörtelt; dadurch wird die Trittschallübertragung in die Wohnungen vermindert.
Treppengeländer als Stahlstabgeländer mit Füllstäben und rundem Stahlhandlauf.

Treppen

Treppenläufe im Inneren der Wohnungen (OG bis DG) als Stahlkonstruktion **mit Hartholzstufen.**

Türen

Die Wohnungseingangstüren (= vom Außenbereich aus) sind **aufgedoppelte Vollholztüren** mit Stockzarge und **Glassichtfenster.** Die Türelemente entsprechen der Klimaklasse 3.
Die Türblätter der Wohnungseingangstüren (= vom Treppenhausbereich aus) sind **massive Vollholztüren** mit stabilen aufgeschraubten, dreiteiligen kugelgelagerten Bändern; **sie erhalten einen Türspion.**
Als Beschläge werden bei allen Wohnungseingangstüren **Sicherheitsbeschläge** montiert. Die Türen entsprechen den nach DIN 4109 geforderten Schalldämmwerten für Wohnungseingangstüren, sie werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgestattet.
Die Oberfläche aller Wohnungseingangstüren auf der Innenseite entspricht den übrigen Wohnungsinnentüren. Die Außenseite wird nach Farbkonzept des Architekten gestrichen.

Wohnungsinnentüren mit **Holztürzargen** mit dreiseitig umlaufender Dichtung, Durchgangshöhe ca. 2,13 m, Türblatt aus Stabilitätsgründen und zur besseren Schalldämmung mit Röhrenspanstreifeneinlage.
Oberfläche der Zargen und Türblätter in Eschedekor weiß.
Wohnzimmer- und Küchentüren mit einem Glasausschnitt.
Drückergarnitur aus eloxiertem Leichtmetall.

Haustüren zu den Treppenhäusern sind Leichtmetalltüren aus thermisch getrennten Profilen einbrennlackiert. Die Türen erhalten Glasausschnitte, Türschließer und Beschläge aus V2A-Stahl.

Türen bei den Kellerabteilen sind aus einer Holzlattenkonstruktion – vorgerichtet für eine Schließung mit einem Vorhängeschloß.

Zentralschließanlage: gleichschließend sind Haustüre, Kellertüren (mit Ausnahme der Technikräume) mit der jeweiligen Wohnungseingangstüre, d. h., der Wohnungsinhaber benötigt für alle ihm zugänglichen Räume nur einen Schlüssel.

Fenster

Kellerfenster werden als Metallfenster mit Verglasung und Schutzgitter eingebaut, die dazugehörigen Kellerlichtschächte werden in Kunststoff bzw. Beton hergestellt.

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen in den Erd- und Obergeschossen werden als **weiße Kunststoffenster** ausgeführt und **erhalten Rolläden.** Die Verglasung erfolgt mit Zweischelben-Isolierglas gemäß der neuen Wärmeschutzverordnung und Wärmeschutznachweis.
Die Fenster und Fenstertüren werden mit Einhand-Dreh- bzw. Drehkippbeschlägen ausgestattet.

Alle Fenster mit Brüstung – ausgenommen die Badezimmerfenster – erhalten Kunststeinbänke. In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest.

Fliesenarbeiten

Bad und WC: Wandfliesen geklebt, 15x15 cm weiß oder 20x25 cm, **raumhoch gefliest mit Dekorstreifen in Augenhöhe.** Dauerelastische Verfugung in den Raumecken, an der Türzarge, am Anschluß zum Boden und an der Badewanne.
Küche: Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte einschließlich Seitenteile bis Vorderkante Arbeitsplatte, 4 Reihen, 60 cm hoch.
Bodenfliesen = passend zu den Wandfliesen, im Bad und WC auf vorgenannter Abdichtung verlegt.

Sanitärinstallation

Allgemeine Sanitärausstattung
Ausgußbecken aus Stahl in den Waschräumen und im Heizungsraum; im Heizungsraum mit Kalt- und Warmwasseranschluß.
Jede Wohnung (mit Ausnahme der Stadthäuser) erhält einen **Anschluß für eine Waschmaschine** im Waschraum des jeweiligen Hauses.

Durch **Einbau von Wasserspararmaturen** wird der Wasserverbrauch erheblich reduziert.

Badewannenanlage
Stahleinbauwanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur. Wannenfüll- und Brausearmatur (Fabrikat Hansa, Format oder Grohe) als Einhebelmischbatterie mit Handbrause und flexiblem Brauseschlauch „Metaflex" mit Brauseschlauchhalter, Wannengriff und Badetuchhalter.

Waschtischanlage
Waschtisch aus Kristallporzellan (Fabrikat Duravit, Format oder Laufen), weiß, Breite 60 cm mit Röhrensiphon.
Einhebelbatterie (Fabrikat Hansa, Format oder Grohe).
Ablage aus Kristallporzellan, weiß (nur wenn keine bauseitige Vormauerung als Ablage vorhanden ist).
Kristallspiegel – rund oder oval – mit Spiegelklammern befestigt.
Handtuchhalter 2-armig, verchromt.

WC-Anlage
Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan (Fabrikat Duravit, Format oder Laufen), weiß, mit eingebautem Unterputz-Spülkasten (geräuscharm mit Wasserspartaste), Klosettsitz mit Deckel, weiß, und Papierrollenhalter, verchromt.

Duschanlage – soweit in den Plänen eingezeichnet
Stahlduschwanne, weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur.
Einhebel-Brausebatterie oder Thermostatbatterie mit Brausegarnitur – bestehend aus Wandstange mit Handbrause und flexiblem Brauseschlauch.

Waschmaschinenanschluß – soweit in den Plänen eingezeichnet
Die Ausführung erfolgt mit einem Unterputz-Gerätekombinationsventil.

Küche
In den Küchen werden Warm- und Kaltwasseranschlüsse mit Eckventilen – mit Anschlußmöglichkeit für einen Geschirrspüler – erstellt.

Heizung

Die gasbefeuerte Heizung wird als geschlossene Warmwasserpumpenheizung mit vollautomatischem Brennwertkessel (Fabrikat Viessmann, Buderus, Vaillant oder gleichwertig) ausgeführt.
Die Brennwerttechnik erreicht einen sehr hohen feuerungstechnischen Wirkungsgrad durch Ausnutzung der Abgastemperaturen.
Eine witterungsgeführte elektronische Regelung führt zu einer Optimierung des Heizbetriebes.

Die gesamte Installation der Heizung erfolgt nach den neuesten technischen Vorschriften, insbesondere der neuen Heizungs-Anlagenverordnung.

Brauchwassererwärmung

Der Brauchwarmwasserbedarf wird **über Sonnenkollektoren** bereitgestellt.
Zusätzlich ist für Zeiten geringer Sonneneinstrahlung eine indirekte Beheizung der Warmwasserbereiter vorgesehen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation für das Gebäude und die Wohnungen erfolgt **nach den neuesten VDE- und EVU-Vorschriften.**
Es werden weiße Schalter und Steckdosen als sog. Flächenprogramm eingebaut.
Alle Räume im Wohnbereich sind ausreichend mit Brennstellen, Schaltern und Steckdosen ausgestattet.
In den Küchen sind Herd- und Geschirrspülmaschinenanschlüsse vorhanden.

Sprechanlage (nur bei den Häusern 2, 3, 5 und 6)

Gegensprechanlage mit Ruf-, Sprech- und Türöffnerbetrieb zwischen Türlautsprecher und Haustelefon.

Antennenanlage

Kabelanschluß durch Telekom AG und Nachverstärker.

Zentral vom Elektroanschlußraum im Keller wird ein sog. Sternnetz in Form von Leerrohren mit dazugehörigen Antennenkabeln in jede Wohnung verlegt.
Zusätzlich wird zentral an einer Stelle eines Hauses ein Leerrohr vom Dach in den Elektroraum angebracht (als **mögliche Versorgung über Satellitenschüssel).**

Fernmeldeanschluß

Der Fernmeldehauptanschluß endet im Keller im Elektro-Anschlußraum.
Von dort wird jede Wohnung mit einem Leerrohr bis zur Telefonleerdose versorgt.

Lüftungsanlage

Abluftventilatoren in WCs bzw. Bädern, Regelung über Zeitschaltuhr oder Nachlaufrelais. Frischluftzufuhr über Lüftungselemente im Fenster bei allen Schlaf- und Kinderzimmern.

Außenanlagen

Die Grünflächen erhalten eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern bzw. eine Raseneinsaat. An der West- und an der Ostseite des Grundstücks werden Kinderspielplätze errichtet. Die Zugangswege werden gepflastert.
Jedes Haus erhält eine zentrale Briefkastenanlage, einbrennlackiert, mit Sicherheitsschließung.

Tiefgarage

Einspurige Zufahrtsrampe – zum überwiegenden Teil überdeckt.
Der Garagenboden und der Boden der Rampe werden aus Betonverbundpflaster hergestellt.

Die Wände und Decken erhalten einen hellen, freundlichen Anstrich. Die Stützen werden in Signalfarbe gestrichen. Die Stellplatzmarkierung erfolgt durch ein farblich abgesetztes Betonpflaster.

Die Zu- und Ausfahrt wird mit einem Stahlgitter-Kipptor gesichert. Sie erhält eine Rot-Grün-Ampelsteuerung. Das Tor wird mit einer Schlüsselschaltung für die Zufahrt und einem Zugschalter für die Ausfahrt versehen. Zusätzlich wird die **Toranlage mit einer Infrarot-Fernsteuerungsanlage** ausgestattet. **Jede Wohneinheit** erhält **einen Handsender.**

Der **Garagenzugang erfolgt durch den Keller.**

Lüftung/Belichtung
Natürliche Belüftung der Tiefgarage – gemäß Garagenverordnung – über Nachströmöffnungen in der Außenwand und Decke.
Zur Erhöhung der Sicherheit werden die Tiefgaragenzugänge mit einem Dauerlicht versehen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche innerhalb der Wohnungen können berücksichtigt werden, soweit der Bauablauf nicht verzögert und keine Änderung der genehmigten Baupläne notwendig wird; tragende Innenwände können nicht verändert werden.
Eventuelle Mehrkosten für Sonderwünsche sind vom Käufer zu übernehmen.

Hinweise

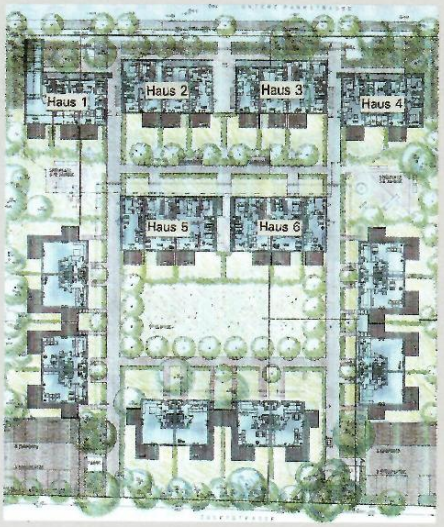
Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen sowie Änderungen bedingt durch die Genehmigungsbehörde oder bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen und Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten, soweit sie keine wesentliche Gebrauchsminderung bedeuten.

Bei den in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maßen handelt es sich um Planungsmaße. Die Zeichnungen sind nicht immer maßstabsgerecht, Irrtum und Auslassung bleiben vorbehalten. In den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar gehört nicht zum Lieferumfang. In den Prospektunterlagen dargestellte Schraffuren dienen lediglich der Optik. Ableitungen auf bestimmte Fußbodenbeläge bleiben davon unberührt.

Dieser Prospekt dient als Information und ist kein vertragliches Angebot. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich ist allein der notarielle Kaufvertrag und die Teilungserklärung.

Parkwohnanlage

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Stadthäuser mit ca. 43,5 m² bis ca. 126,3 m² Wohnfläche und 1 Tiefgarage mit 48 Kfz-Stellplätzen



Die in ökologischer Bauweise geplante Wohnanlage an der Unteren Parkstraße entsteht auf rd. 5.300 m² eines schönen, insgesamt ca. 9.800 m² großen, Parkgrundstückes in Haar-Ost inmitten eines gewachsenen – vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten – Wohngebietes. Die vielen großen Gärten in der Umgebung wie auch die großzügigen Grün- und Gartenflächen innerhalb der neuen Wohnanlage tragen zu naturnahem Wohnen mit allen Vorzügen einer direkten Ortslage bei.

Die Nähe zum Ortszentrum Haar sorgt für die für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen notwendige Infrastruktur. Der S-Bahnhof, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Hauptschule sowie Kindergärten sind nur ca. 1.000 bis 1.500 m entfernt und zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Eigentumswohnungen entstehen in 6 einzelnen nach Süden orientierten Gebäuden. Die Häuser sind 2-geschossig, zuzüglich des in Form eines Laternengeschosses (mit Pultdach) ausgebauten Daches. Diese Bauweise hat unter anderem den Vorteil, daß die Zimmer im Dachgeschoß keine schrägen Wände aufweisen und somit optimale Möblierungsmöglichkeiten gegeben sind; zusätzlich bringen die hierdurch möglichen „richtigen Fenster" viel Helligkeit in die Räume.

Die individuellen Wohnungsgrundrisse, verbunden mit der komfortablen Ausstattung der Wohnungen, erfüllen sicher umfassend die Vorstellungen und Wünsche von Selbstbeziehern wie auch Kapitalanlegern. Selbstverständlich gehört zu jeder Wohnung ein separates Kellerabteil. Obwohl weitgehend Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen eingeplant sind, erhält jede Wohnung zusätzlich einen Standplatz/Anschluß in einem der Waschräume im Keller. Neben den Waschräumen sind auch Trockenräume vorhanden. Die Stadthäuser verfügen über einen Waschmaschinenanschluß im eigenen Keller.

Die Planung der Außenanlagen erfolgte durch erfahrene Landschaftsarchitekten, die selbstverständlich bei der ansprechenden und großzügigen Gestaltung den erhaltenswerten Bestand an vorhandenen alten Bäumen berücksichtigten.

Die Erdgeschoßwohnungen sind mit einem Gartenanteil (Garten-Sondernutzungsrecht nach WEG) verbunden. Dies ermöglicht auch den Eigentümern bzw. Bewohnern von kleineren Wohneinheiten, die Vorzüge eines eigenen Gartens zu genießen.

„Ökologische Bauweise" – was bringt sie Ihnen?

Die zukunftsorientierte, umweltfreundliche Niedrigenergie-Bauweise (Niedrigenergie = 25 % Unterschreitung des in der Wärmeschutzverordnung vorgegebenen Wertes) der Parkwohnanlage ist ein aktiver Beitrag zum **Umweltschutz** und bringt Ihnen durch nachstehend aufgeführte Maßnahmen eine erhebliche **Einsparung** bei den Heiz- und Betriebskosten:

1. die passive Nutzung der Sonnenenergie durch die Anordnung aller großflächigen Fensterfronten in den Wohn- und weitgehend auch Schlafräumen sowie der Terrassen nach Süden, wobei die mit 12 Grad flachgeneigten Pultdächer eine ungehinderte Besonnung der dahinterliegenden Baukörper ermöglichen;
2. die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung führt zu 50 bis 60 % Einsparung gegenüber der bei herkömmlicher Aufbereitung notwendigen Energie.
3. durch das Ziegelmauerwerk mit rund 14 cm Wärmedämmung wird ein k-Wert der Außenwand von 0,20 bis 0,27 erreicht;
4. durch den Einsatz eines Brennwert-Heizkessels wird ein extrem hoher feuerungstechnischer Wirkungsgrad erreicht;
5. die witterungsgeführte elektronische Regelung führt zu einer Optimierung des Heizbetriebes;
6. Umwälzpumpen mit integrierter Drehzahlsteuerung passen sich den tatsächlichen Leistungen an und führen dadurch zu erheblichen Einsparungen von Elektroenergie;
7. die Brauchwasserleitungen aus Edelstahl bzw. Kunststoff verhindern Korrosionen und Kalkablagerungen;
8. die kontrollierte mechanische Raumlüftung führt eventuell entstehende Raumfeuchte ab und bringt Frischluftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster.

Nicht zuletzt ist die konsequente

Verwendung von schadstofffreien und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen

ein aktiver Beitrag zu Ihrem persönlichen Wohlbefinden.

... damit Sie wissen, mit wem Sie es zu tun haben

Als Unternehmen mit dem Know-how aus 80 Jahren Immobilienwirtschaft bietet die GAGFAH alle professionellen Leistungen rund um das Wohnen.

Seit 1918 hat die GAGFAH – Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten – für mehr als eine halbe Million Menschen Wohnungen gebaut. Allein in **München** bzw. **Landkreis München** wurden seit 1930 (erster Bauabschnitt = 4 Eigenheime in München-Pasing) bisher 436 Mietwohnungen, 1.285 Eigentumswohnungen und 489 Einfamilienhäuser errichtet.

Die GAGFAH Immobilien-Management GmbH mit einer Bilanzsumme von rund 125 Millionen Mark per 31.12.96 ist ein Unternehmen der GAGFAH-Gruppe und deckt den Bereich immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen ab. Durch die GAGFAH M, als Eigentümerin des Grundstückes in Haar, Untere Parkstraße, wird die Parkwohnanlage errichtet.

Beratung und provisionsfreier Verkauf des Bauprojektes durch unseren Vertriebspartner

Amperland® IMMOBILIEN

Telefon (0 81 42) 4 69 66, Fax (0 81 42) 46 96 77

GAGFAH M

Ein Unternehmen der GAGFAH-Gruppe

Ablichtung

URNr.264 H/1998

Baubeschreibung

Heute, den neunten Februar
neunzehnhundertachtundneunzig
- 09.02.1998 -
erschien vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Hanns Erwin O b e r a c h e r

mit dem Amtssitz in München, an der Geschäftsstelle in 80336 München, Schwanthalerstraße 9:

Frau Irene G o g s c h ,
Geschäftsanschrift: Lessingstraße 11, 80336 München,
mir bekannt,

handelnd für

GAGFAH Immobilien-Management GmbH
mit dem Sitz in Essen
- nachstehend "GAGFAH M" genannt -

(Postanschrift: GAGFAH Immobilien-Management GmbH
Zweigniederlassung München
Lessingstraße 11, 80336 München)

aufgrund der in Urschrift vorgelegten, dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigefügten Vollmacht.

Die Erschienene erklärte mit dem Ersuchen um Beurkundung folgendes:

- 1 a -

1.
Bauvorhaben

GAGFAH M beabsichtigt, auf dem Grundstück der Gemarkung Haar (Amtsgericht München)

Flst. 337/42 zu 5.297 m^2

ein Bauvorhaben zu errichten (Bauvorhaben).

2.
Baubeschreibung

GAGFAH M wird das Bauvorhaben gemäß derjenigen Baubeschreibung errichten, die dieser Urkunde als

Anlage 1

und Bestandteil beigefügt ist.

3.
Ablichtungen

Von dieser Urkunde erhält beglaubigte Ablichtungen:

GAGFAH M (2).

Samt Anlage 1 vorgelesen vom Notar, von der Beteiligten

- 1 b -

genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

DR. HANS ERWIN OBERACHER NOTAR IN MÜNCHEN

1 c **Anlage 1**

BAUBESCHREIBUNG

9. Februar 1998

Bauvorhaben: Neubau von 35 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage für 48 PKW

Ort: Haar, Untere Parkstraße

Wohnungsgrößen - Wohnungsanzahl

1	1	Zimmer - WHG ca. 43,54 m²
12	2	Zimmer - WHG ca. 53,00 - 74,35 m²
2	2	Zimmer - Maisonette - WHG ca. 62,02 - 62,61 m²
9	3	Zimmer - WHG ca. 71,70 - 80,95 m²
3	3	Zimmer - Maisonette - WHG ca. 72,33 - 81,21 m²
3	4	Zimmer - WHG ca. 87,99 - 93,77 m²
1	4	Zimmer - Maisonette - WHG ca. 101,51 m²
2	4	Zimmer - Stadthaus ca. 105,10 m²
2	5	Zimmer - Stadthaus ca. 126,27 m²

Planung u. Gesamtdurchführung: GAGFAH M Immobilien-Management GmbH
Zweigniederlassung München
Lessingstr. 11, 80336 München

Objektbeschreibung

Die Baumaßnahme wird in ökologischer Bauweise im Niedrigenergiestandard errichtet. Sie besteht aus 6 Gebäuden mit einer dazwischenliegenden Tiefgarage.
Die Häuser sind 2-geschoßig mit einem sogenannten Laternengeschoß. Sie sind nach Süden ausgerichtet und haben Pultdächer.
Die Außenhülle der Gebäude weist zur Energieeinsparung eine starke Wärmedämmung auf.
Zur Warmwasserbereitung werden Sonnenkollektoren montiert.
Die Heizung wird mit Brennwert - Heizkessel mit erhöhtem Wirkungsgrad betrieben.
Sämtliche Schlaf- u. Kinderzimmer erhalten zusätzlich zu den Fenstern eine einstellbare Raumbelüftung.

1 d

KONSTRUKTIONS- UND AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

1. ROHBAU

1.1. Fundamente

Die Lastabtragung erfolgt über Beton- und Stahlbetonfundamente nach statischen Berechnungen.

1.2. Kellerwände

Außenwände aus Beton bzw. Stahlbeton nach statischer Berechnung. Die Außenwände erhalten einen äußeren Schutz gegen Feuchtigkeit.
Tragende Innenwände werden ebenfalls in Beton bzw. Stahlbeton bzw. in Mauerwerk nach Statik erstellt.
Gemauerte Innenwände werden als vollfugiges Mauerwerk hergestellt und erhalten eine horizontale Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

1.3. Kellerböden

Beton-Unterboden in Ortbeton nach statischen Erfordernissen.

1.4. Geschoßdecken

Stahlbetonmassivdecken - Halbfertigteile, sog. Filigrandecken mit Aufbeton - mit glatter Untersicht. Die Fertigteilstöße werden in den Wohngeschoßen eben verspachtelt.

1.5. Treppen

Geschoßtreppen im Haus 5+6 als Stahlbetonfertigteiltreppen; ebenso in Haus 2 und 3.
Treppenläufe im Inneren der Wohnungen als Stahltreppen mit Buchenholzstufen.
Zur Minderung von Trittschallübertragungen werden die Treppenläufe auf Neoprenlager auf den Podesten aufgelagert.
Außentreppen als Stahlwangentreppen.

1.6. Laubengänge

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion - Lauffläche Belag aus Lärchenholz.

1.7. Außenwände

17,5 cm starkes Ziegelmauerwerk mit 14 cm bis 16 cm äußerer Wärmedämmung - gem. Wärmeschutzverordnung - mit mineralischem Putz (Niedrigenergiestandard).
Dadurch werden hohe Wärmedämmleistungen mit entsprechendem Energieeinsparungseffekt erzielt.
Teilflächen werden mit hinterlüfteten Holzverschalungen ausgebildet (Lattenkonstruktion bzw. gehobelte Schalung) - Teilflächen der Holzverkleidung farbig gestrichen in RAL-Ton.

1.8. Innenwände

- Tragende Innenwände aus 17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk mit einem hohen Steingewicht bzw. aus Beton gem. Statik um eine gute Schalldämmung im Bereich der Wohnungstrennwände und Treppenhauswände zu erreichen.

- Nichttragende Innenwände aus 10 cm starkem Mauerwerk.
- Die Wandoberflächen von gemauerten und betonierten Innenwänden werden verputzt bzw. gespachtelt (nicht im Keller) und erhalten einen weißen Anstrich.

  Lüftungs-/Installationsschächte werden mit doppelt beplankten Gipskartonwänden verkleidet.

1.9. Balkone

- Stahlbetonfertigteil - Balkone an den Südseiten der Obergeschoße;
- die Balkonplatten werden mit der OG-Decke verbunden; durch die thermische Trennung ist ein Wärmeverlust ausgeschlossen.

2. ZIMMERER- UND HOLZBAUARBEITEN

2.1. Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl aus Nadelholz - gegen Fäulnis-, Pilz- und Insektenbefall imprägniert.

3. DACHDECKUNGSARBEITEN

3.1. Die Dacheindeckung mit Dachpfannen auf Lattung, Konterlattung und Schalung mit Glasflies-Bitumendachbahn (Unterdach).
Schneefanggitter nach Erfordernis.
Dachgeschoßdämmung aus 18 cm Mineralwolle und 4 cm PS-Platte gem.Wärmeschutznachweis und Wärmebedarfsberechnung (Niedrigenergiestandard).

4. SPENGLERARBEITEN

4.1. Dachrinnen

Titan - Zinkblech halbrund, Rinnengröße nach Berechnungen des Projektingenieurs.

4.2. Regenfallrohre

Titan - Zinkblech, bis ca. 50 cm über Gelände als KG-Rohre oder soweit erforderlich als Gußrohre.

4.3. Blechverkleidungen

Titan - Zinkblech

5. PUTZARBEITEN

5.1. Außenputz

Mineralischer Putz auf Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem) in hellem Farbton.

5.2. Innenputz

Die Wandoberflächen von gemauerten Innenwänden und die Innenseite der Außenwände erhalten einen einlagigen und gefilzten Gips- Kalkputz bzw. werden gespachtelt. Die Wand- und Deckenflächen im Keller werden nicht verputzt und erhalten einen weißen Anstrich.

Die Bäder werden zum Schutz vor auftretender Feuchtigkeit mit Kalk-Zementputz verputzt.

6. FENSTERBAUARBEITEN

6.1. Kellerfenster

Fenster mit Kellerlichtschächten in Kellerräumen werden als Metallfenster mit Verglasung und Schutzgitter eingebaut.

6.2. Geschoßfenster

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen in den Erd- und Obergeschoßen werden als weiße Kunststoffenster ausgeführt.

Die Verglasung erfolgt mit Zweischeiben-Isolierglas gem. der neuen Wärmeschutzverordnung und Wärmeschutznachweis.

Die Fenster und Fenstertüren werden mit Einhand-Dreh-bzw. Drehkippbeschlägen ausgestattet.

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten aufgesetzte außenliegende Rolläden.

7. SCHREINERARBEITEN

7.1. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren (= vom Außenbereich aus) sind aufgedoppelte Vollholztüren mit Stockzarge und Glassichtfenster. Die Türelemente entsprechen der Klimaklasse 3.
Die Türblätter der Wohnungseingangstüren (= vom Treppenhausbereich aus) sind massive Vollholztüren mit Stahlumfassungszarge und stabilen aufgeschraubten, dreiteiligen kugelgelagerten Bändern; sie erhalten einen Türspion.
Als Beschläge werden bei allen Wohnungseingangstüren Sicherheitsbeschläge montiert. Die Türen entsprechen den nach DIN 4109 geforderten Schalldämmwerten für Wohnungseingangstüren, sie werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgestattet
Die Oberfläche aller Wohnungseingangstüren auf der Innenseite entspricht den übrigen Wohnungsinnentüren. Die Außenseite wird nach Farbkonzept des Architekten gestrichen.

7.2. Wohnungsinnentüren

Innentüren (Röhrenspantüren) mit Holztürzargen mit dreiseitig umlaufender Dichtung, Durchgangshöhe ca. 2,12^{5} m.
Oberfläche der Zargen und Türblätter weiß.
Wohnzimmer und Küchentüren erhalten einen Glasausschnitt.
Drückergarnitur aus eloxiertem Leichtmetall.
Wegen der mechanischen Raumbelüftung erhalten die Badezimmer- und Schlaf- bzw. Kinderzimmertüren ein verkürztes Türblatt im Fußbodenbereich.

7.3. Kellertüren

Treppenraumtüren, Türen in die Technikräume, Tiefgaragenzugangs- und Schleusentüren sowie Türen mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen werden als sog. T30- bzw. T90 Türen (feuerhemmende bzw. feuerbeständige Türen mit amtlicher Zulassung) ausgeführt.

7.4. Haustüren zu den Treppenhäusern

Leichtmetalltüren aus thermisch getrennten Profilen einbrennlackiert.

Die Türen erhalten Glasausschnitte, Türschließer und Beschläge aus V 2 A Stahl.

8. ESTRICHARBEITEN

8.1. Kellergeschoß

Alle Kellerräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage.

8.2. Wohngeschoße

Zur Vermeidung von Trittschallübertragungen wird in allen Wohngeschoßen der Zementestrich schwimmend auf Tritt - Schalldämmatten und Wärmedämmung verlegt. Schwimmend, d.h., der Estrich hat weder unten zur Betondecke noch seitlich zu den Wänden Berührungspunkte.

Im Erdgeschoß wird erhöhte Wärmedämmung gem. den Forderungen der neuen Wärmeschutzverordnung eingebaut.

9. NATURSTEINARBEITEN

9.1. Fensterbänke innen

Alle Fenster mit Ausnahme der Badezimmerfenster erhalten Kunststeinbänke. In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest.

9.2. Treppenhaus (innen)

Podeste und Treppenläufe:

Keramischer Belag bzw. Kunststein, fein geschliffen mit Randfliesplatten und Wand-Sockelleisten. Der Belag ist auf den Podesten auf schwimmendem Estrich vermörtelt. Dadurch wird die Trittschallübertragung in die Wohnungen vermindert.

Auf dem Podest im EG, nach der Hauseingangstüre, wird ein Fußabstreifer in Form einer Gummiwabenmatte in Messingwinkelrahmen verlegt (ausgenommen Stadthäuser).

10. FLIESENARBEITEN

Bad und WC: Wandfliesen im Dünnbett geklebt, 15/15 cm oder 20/25 cm weiß, raumhoch gefliest mit Dekorstreifen in Augenhöhe. Dauerelastische Verfugung in den Rau~~m~~mecken, an der Türzarge, am Anschluß zum Boden und an der Badewanne. Haftbrükken und Bodenausgleich durch Spachtelung, wo erforderlich. Grundierung von Wandflächen zur Untergrundverfestigung mit Imprägnierung. Die Abdichtung von Wand- und Bodenflächen gegen Spritzwasser erfolgt durch sog. Dichtanstrich.

Küche: Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte einschl. Seitenteile bis Vorderkante Arbeitsplatte, 4 Reihen, 60 cm hoch.
Bodenfliesen im Bad, WC, Küche und Windfang passend zu den Wandfliesen; im Bad + WC im Dünnbettverfahren auf vorgenannter Abdichtung verlegt. Bodenanschlagschienen (Schlüterschienen) in chromfarben bei den Türen.
Bei den Stadthäusern wird der Flur im EG ebenfalls gefliest.

11. SCHLOSSERARBEITEN

11.1. Treppengeländer

Stahlstabgeländer mit Füllstäben und rundem Stahlhandlauf.

11.2. Balkon-, Dachterrassen (Haus 1 + 4) bzw. Laubenganggeländer

Stahlstabgeländer zum Teil mit Füllelementen nach Architektendetail. Alle Stahlkonstruktionen im Außenbereich feuerverzinkt im Tauchverfahren. Dadurch wird langfristige Rostfreiheit gewährleistet.

11.3. Briefkastenanlage

Zentrale Briefkastenanlage für jedes Haus, einbrennlackiert mit Sicherheitsschließung.

11.4. Kellerabtrennungen

Teilweise werden die Kellerabteile mit einer Holzlattenkonstruktion (gehobelt) abgetrennt. Die Türen bei den Kellerabteilen sind ebenfalls aus einer Holzlattenkonstruktion - vorgerichtet für eine Schließung mit einem Vorhängeschloß.

11.5. Schließanlage

Zentralschließanlage; gleichschließend sind Haustüre, Kellertüren (mit Ausnahme der Technikräume) mit der jeweiligen Wohnungseingangstüre, d.h. der Wohnungsinhaber benötigt für alle, für ihn zugänglichen Räume, nur einen Schlüssel.

12. ANSTRICH- UND TAPEZIERARBEITEN

12.1. Wand- und Deckenanstrich in Wohnungen

Volldeckender weißer Anstrich auf den verputzten bzw. gespachtelten Wandflächen. Die Stahlbetondecken werden mit einem weißen Rauhfaserspritzverfahren behandelt.

12.2. Wand- und Deckenanstrich im Keller

Deckender weißer Anstrich mit Innendispersionsfarbe

12.3. Stahltüren

Die Stahltüren im Keller und die Stahltürzargen werden mit umweltfreundlicher Farbe farbig lackiert.

12.4. Treppengeländer in den Treppenhäusern

Die Geländer im Innenbereich des Hauses werden entsprechend dem Farbkonzept des Architekten passend zu den Wohnungseingangstüren lackiert.

13. BODENBELAGSARBEITEN

13.1. Kellerräume

Kellerräume, mit Ausnahme der Abstellkellerabteile, erhalten einen Anstrich einschließlich eines 6 cm hohen Sockels mit Betonfarbe.
Der Anstrich verhindert den Abrieb und die damit verbundene Staubentwicklung.

13.2. Wohnungen

Alle nicht gefliesten Räume innerhalb einer Wohnung erhalten einen Velours - Teppichbelag mit gekettelten Sockelleisten nach Bemusterung.

13.3. Treppen

Die internen Geschoßtreppen in den Maisonette - Wohnungen und Stadthäusern erhalten einen Hartholzbelag.

13.4. Terrassenbeläge

Die Terrassenbeläge im EG bestehen aus Kunststeinplatten.
Die Terrassenbeläge im DG werden aus einem Lärchenholzrost erstellt.

14. HEIZUNGSINSTALLATION

14.1. Heizungssysteme

- Die Wohnanlage wird an die bestehende Erdgasversorgung angeschlossen.
  Die Heizung wird als geschlossene Warmwasserpumpenheizung, mit vollautomatischem Brennwertkessel (Fabrikat Viessmann, Buderus, Vaillant oder gleichwertig) ausgeführt.
  Die Brennwerttechnik erreicht einen sehr hohen feuerungstechnischen Wirkungsgrad durch Ausnutzung der Rauchgasablufttemperaturen.
  Eine witterungsgeführte elektronische Regelung führt zu einer Optimierung des Heizbetriebes.

14.2. Leitungsführung und Regelung

Die gesamte Installation der Heizung erfolgt nach den neuesten technischen Vorschriften, insbes. der neuen Heizungs-Anlagenverordnung.

Die Steigleitungen sind zentral innerhalb der Wohnung in einem Schacht untergebracht. Zur optimalen Energieeinsparung wird die Vorlauftemperatur durch Außenfühler zentral geregelt, somit in Abhängigkeit zur jeweiligen Außentemperatur dem Energiebedarf angepaßt. Zusätzlich sind die Plattenheizkörper mit Thermostatventilen regelbar. Die verbrauchsabhängige Wärmemessung erfolgt über zu leasende Wärmemengenzähler.

14.3. Brauchwassererwärmung

Die Warmwasserspeicher sind ausreichend groß dimensioniert und wärmegedämmt. Sie sind im Keller zentral untergebracht.
Der Brauchwarmwasserbedarf wird über Sonnenkollektoren bereitgestellt.
Zusätzlich ist für Zeiten geringer Sonneneinstrahlung eine indirekte Beheizung der Warmwasserbereiter vorgesehen.

15. SANITÄRINSTALLATION

15.1. Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über städtische bzw. gemeindliche Versorgungsnetze.

15.2. Entwässerung

Das Niederschlagswasser wird über Sickerschächte dem Untergrund zugeleitet.
Kanalleitungen außerhalb der Gebäude aus KG Rohren.
Entwässerungs- Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden zur Minimierung der Geräuschentwicklung aus Gußrohren hergestellt.
Der Anschluß der Sanitärobjekte an die Falleitungen erfolgt aus HT Rohren.

15.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Kalt- und Warmwasser einschl. der Zirkulationsleitung wird unter der Kellerdecke verteilt und in Steigsträngen senkrecht in dafür vorgesehene Installationsschächte geführt.

Von der Steigleitung werden - unter Zwischenschaltung von unter Putz liegenden Absperrventilen und Wasserzählern für Kalt- und Warmwasser - die Wohnungen versorgt.
Die Wasserzähler werden geleast.

Die Wasserleitungen für Warm- und Kaltwasser bestehen aus korrosionsfreien Kunststoffrohren mit amtl. Zulassung.

15.4. Sanitärausstattung

15.4.1. Allgem. Sanitärausstattung

Ausgußbecken aus Stahl in den Waschräumen und im Heizungsraum; im Heizungsraum mit Kalt- und Warmwasseranschluß.
Jede Wohnung (mit Ausnahme der Stadthäuser) erhält einen Anschluß für eine Waschmaschine im Waschraum des jeweiligen Hauses.

Durch Einbau von Wasserspararmaturen wird der Wasserverbrauch erheblich reduziert.

15.4.2. Badewannenanlage

Stahleinbauwanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur.
Wannenfüll- und Brausearmatur (Fabrikat Hansa, Format oder Grohe) als Einhebelmischbatterie mit Handbrause und flexiblem Brauseschlauch "Metaflex" mit Brauseschlauchhalter, Wannengriff und Badetuchhalter.

15.4.3. Waschtischanlage

Waschtisch aus Kristallporzellan (Fabrikat Duravit, Format oder Laufen), weiß, Breite 60 cm mit Röhrensifon.
Einhebelbatterie (Fabrikat Hansa, Format oder Grohe) der Geräuschklasse I.
Ablage aus Kristallporzellan, weiß (nur wenn keine bauseitige Vormauerung als Ablage vorhanden ist).
Kristallspiegel - rund oder oval - mit Spiegelklammern befestigt.
2-armiger verchromter Handtuchhalter.

15.4.4. WC-Anlage

Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan (Fabrikat Duravit, Format oder Laufen), weiß mit eingebautem Unterputz-Spülkasten (geräuscharm mit Wasserspartaste), Klosettsitz mit Deckel, weiß, und Papierrollenhalter verchromt.

15.4.5. Duschanlage - soweit in den Plänen eingezeichnet

Stahlduschwanne, weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur.
Einhebel-Brausebatterie oder Thermostatbatterie mit Brausegarnitur - bestehend aus Wandstange mit Handbrause und flexiblem Brauseschlauch.

15.4.6. Waschmaschinen

Waschmaschinenstandplatz - soweit in den Plänen eingezeichnet;
die Ausführung erfolgt mit einem Unterputz-Gerätekombinationsventil.

15.4.7. Küche

In den Küchen werden Warm- und Kaltwasseranschlüsse mit Eckventilen - mit Anschlußmöglichkeiten für einen Geschirrspüler - erstellt.

16. ELEKTROINSTALLATION

16.1. Allgemein

Die Elektroinstallation für das Gebäude und die Wohnungen erfolgt nach den neuesten VDE- und EVU-Vorschriften.

Zentrale Zähleranlage im ELT-Raum.
Zwischenzähler für die Heizungsanlage und Tiefgarage.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt als Mantelleitungen - im Treppenraum und in den Wohnungen unter Putz, im Keller und Technikbereich auf Putz.

Die Sicherungsverteilung mit allen erforderlichen Sicherungsautomaten wird jeweils in der Wohnung in einem wandbündigen Unterputz-Verteilerkasten untergebracht.

Es werden weiße Schalter und Steckdosen als sog. Flächenprogramm eingebaut.

Alle Räume im Wohnbereich sind ausreichend mit Brennstellen, Schalter und Steckdosen ausgestattet.

In den Küchen sind Herd- und Geschirrspülmaschinenanschlüsse vorhanden.

16.2. Ausstattung in den Wohnungen

Eingang

Wechselschaltung für Raumbeleuchtung
2 Steckdosen, eine davon unmittelbar neben Telefonanschluß zur Energieversorgung von schnurlosen Telefonen bzw. Anrufbeantwortern.
1 Leerdose für Telefonanschluß

Küche

1 Deckenauslaß, Anschluß für Herd, Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube.
5 Steckdosen im Raum verteilt.
1 Steckdose für Waschmaschine (wenn kein Stellplatz im Bad).
Eine Einbauküche gehört nicht mit zum Leistungsumfang.

Bad

1 Auslaß über dem Spiegel, Anschluß für Waschmaschine und Trockner bei ausgewiesenem Stellplatz und 2 Steckdosen im Bereich der Ablage am Waschbecken.

Sämtliche Bäder erhalten einen elektrischen Abluftventilator (kontrollierte Wohnungslüftung).

Schlafzimmer

1 Deckenauslaß mit Schalter.
6 Steckdosen im Raum verteilt.
1 Antennensteckdose

Kinderzimmer

1 Deckenauslaß mit Schalter
5 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennensteckdose

Wohnzimmer

1 Deckenauslaß mit Schalter
7 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennensteckdose

Essplatz

1 Deckenauslaß mit Schalter (Serienschaltung mit Wohnzimmer)
2 Steckdosen in unterschiedlicher Anordnung

Separates WC

1 Wandauslaß mit Schalter
2 Steckdosen in unterschiedlicher Anordnung

Terrassen/Balkone/Dachterrassen

1 Steckdose (im EG von innen schaltbar mit Kontrolleuchte)

Kellerabteile

1 Schiffsarmatur
1 Ausschalter
1 Steckdose - z.B. zum Anschluß einer Gefriertruhe
Die Elektroinstallation ist auf den jeweiligen Zähler der entsprechenden Wohnung geschaltet und abgesichert.

16.3. Beleuchtung

16.3.1. Keller, Technikräume

Freistrahlende Leuchtstofflampen mit Ausschalter, in den Fluren Kunststoff-Leuchten mit Zeitschaltung über Taster.

16.3.2. Treppenhaus

Im Treppenhaus werden Aufbauleuchten (Nurglasleuchten) montiert.
Die Schaltung erfolgt per Taster und Zeitrelais.

16.3.3. Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung in den Außenanlagen erfolgt über Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Die Messung erfolgt über Zwischenzähler.

17. SCHWACHSTROMANLAGEN

17.1. Sprechanlage

Gegensprechanlage mit Ruf-, Sprech- und Türöffnerbetrieb zwischen Türlautsprecher und Haustelefon - nur bei den Häusern mit innenliegendem Treppenhaus.

17.2. Antennenanlage

Kabelanschluß durch Telekom AG und Nachverstärker.

Zentral vom Elektroanschlußraum im Keller wird ein sog. Sternnetz in Form von Leerrohren mit dazugehörigen Antennenkabeln in jede Wohnung verlegt.

Zusätzlich wird zentral an einer Stelle eines Hauses ein Leerrohr vom Dach in den E-Raum vorgesehen (als mögliche Versorgung über Satellitenschüssel).

17.3. Fernmeldeanschluß

Der Fernmeldehauptanschluß endet im Keller im E-Anschlußraum.

Von dort wird jede Wohnung mit einem Leerrohr bis zur Telefonleerdose versorgt.

18. Lüftungsanlage

Abluftventilatoren in WC`s bzw. Bädern, Schaltung über Zeitschaltuhr oder Nachlaufrelais. Frischluftzufuhr über Lüftungselemente im Fenster (schallgedämmt) bei allen Schlaf- und Kinderzimmern.

19. AUSSENANLAGEN

Die Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt bzw. mit Rasen eingesät. An der West- und an der Ostseite des Grundstücks werden Kinderspielplätze errichtet. Die Zugangswege werden gepflastert.
Die Erdgeschoßwohnungen erhalten eine gepflasterte Terrasse.
Nachdem die Terrassen auf aufgefülltem Gelände errichtet werden, kann es vorkommen, daß geringfügige Setzungen auftreten. Diese Setzungen sind konstruktiv bedingt und stellen keinen Mangel dar.

20. TIEFGARAGE + HOBBYRAUM

20.1. Rohbau

Stahlbetonaußenwände auf Streifenfundamente gem. Statik; Stahlbetonstützen auf Einzelfundamente nach statischer Berechnung.
Stahlbetonmassivdecke mit Gefälle, Feuchtigkeitsabdichtung bituminös mit Sperrbahn gegen Durchwurzelung und ca. 1,0 m Erdüberdeckung und Begrünung.

Einspurige Zufahrtsrampe mit ca. 15 - 20% Neigung. Die Rampe ist zum überwiegenden Teil überdeckt.

Der Garagenboden und der Boden der Rampe wird aus Betonverbundpflaster hergestellt.

20.2. Ausbau

Garageninnenwände, Decken und Stützen bestehen aus glattem Beton, die Wände und Decken erhalten einen hellen Anstrich.
Die Stützen werden in Signalfarbe gestrichen. Die Stellplatzmarkierung erfolgt durch farblich abgesetztes Betonpflaster.

Die Zu- und Ausfahrt wird mit einem Stahlgitter - Kipptor gesichert. Sie erhält eine Rot-Grün-Ampelsteuerung. Das Tor erhält eine Schlüsselschaltung für die Zufahrt und einen Zugschalter für die Ausfahrt. Zusätzlich wird die Toranlage mit einer Infrarot-Fernsteuerungsanlage ausgestattet.

Der Garagenzugang erfolgt durch die Keller.

20.3. Lüftung / Belichtung

Natürliche Belüftung über 3 Oberlicht - Deckenöffnungen und über das Gittertor bei der Rampe sowie 2 Licht- und Lüftungsschächte an der Ost- bzw. Westseite.

20.4. Elektroinstallation

Die E-Installation erfolgt nach VDE -Vorschrift in Kunststoffrohren auf Beton.
Zur Beleuchtung werden Freistrahlleuchten (Leuchtstofflampen) montiert, die Schaltung erfolgt über Taster und Zeitautomaten.

Die TG Schleusenzugänge werden aus Sicherheitsgründen mit einem Dauerlicht versehen.

20.5. Hobbyraum (Gebäude 6)

Der im Keller des Hauses 6 befindliche Hobbyraum wird wie folgt ausgestattet:

Die Umfassungswände des Hobbyraumes werden wärmegedämmt. Die Wandflächen werden verputzt und gestrichen. Die Belichtung des Raumes erfolgt durch Kellerfenster (passend zum Lichtschacht) aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Der Hobbyraum erhält einen schwimmenden Estrich, verlegt auf einer Feuchtigkeitssperre. Als Bodenbelag wird Nadelfilz verlegt.

Der Zugang des Hobbyraumes erfolgt durch eine Stahlblechtüre (T30) im Kellergeschoß sowie durch eine Betontreppe mit Holzstufenbelag vom Flur der darüberliegenden Erdgeschoßwohnung Nr. 31. Die Kellerdecke wird gespachtelt und durch Spritzverfahren in Rauhfaseroptik gehalten.

21. HINWEISE

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen sowie Änderungen bedingt durch die Genehmigungsbehörde oder bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen und Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten, soweit sie keine wesentliche Gebrauchsminderung bedeuten.

Bei den in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maßen handelt es sich um Planungsmaße. Die Zeichnungen sind nicht immer maßstabsgerecht. Irrtum und Auslassung bleiben vorbehalten. In den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar gehört nicht zum Lieferumfang.

Die in den Prospektunterlagen dargestellten Schraffuren dienen lediglich der Optik. Ableitungen auf bestimmte Fußbodenbeläge bleiben davon unberührt.

22. SONDERWÜSCHE

Sonderwünsche innerhalb der Wohnungen können berücksichtigt werden, soweit der Bauablauf nicht verzögert und keine Änderung der genehmigten Baupläne notwendig wird; tragende Innenwände können nicht verändert werden.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 13.02.2025

Registriernummer [2] BY-2015-000372099
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Untere Parkstraße 36 - 42, 85540 Haar	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude [3]	1999	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1999	
Anzahl Wohnungen	35	
Gebäudenutzfläche (A_N)	3209 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
GEKO-Gesellschaft für Energie- und Kostenoptimierung im Bauwesen mbH
Wackerstr. 59, 85051 Ingolstadt
Moser Sebastian (Bautechniker)

13.02.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

GEKO Gesellschaft für Energie- und Kostenoptimierung im Bauwesen mbH
Wackerstraße 59
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 / 64 64
Fax 0841 / 64 64 65
Energieausweis@Geko.de

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

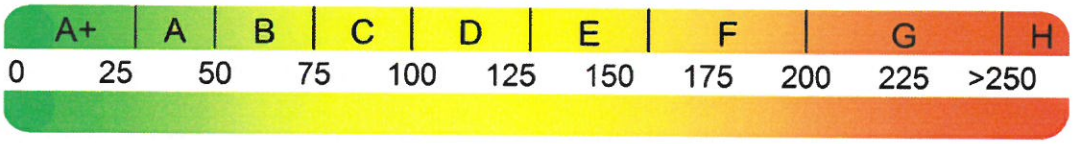
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] BY-2015-000372099
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T':

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

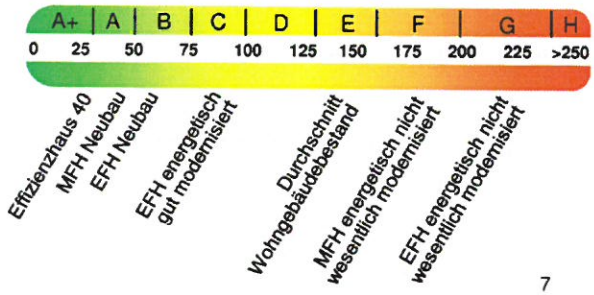
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

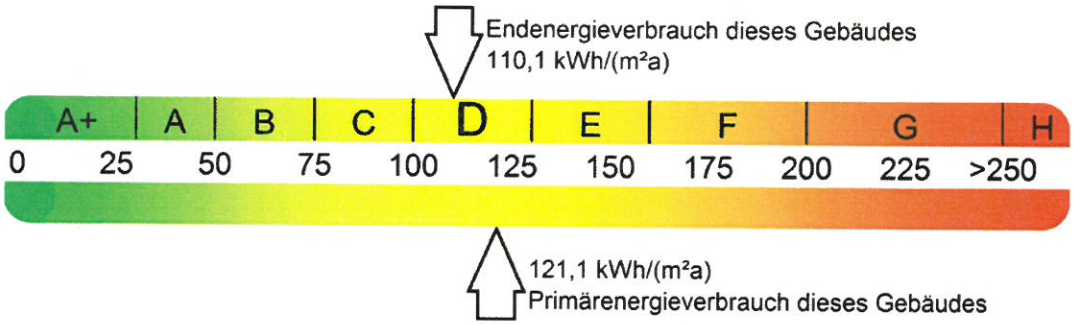
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] BY-2015-000372099
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch



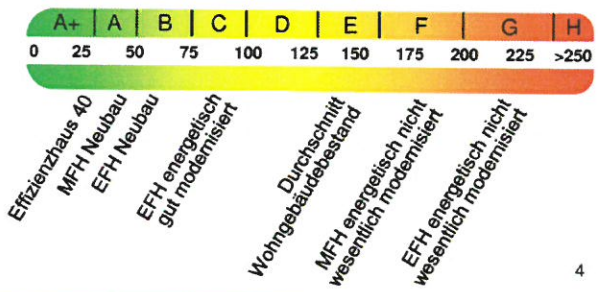
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

110,1 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.11	31.12.11	Erdgas H	1,10	375370	106375	268995	0,99
01.01.12	31.12.12	Erdgas H	1,10	361550	98375	263175	0,94
01.01.13	31.12.13	Erdgas H	1,10	370330	130750	239580	0,88

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] BY-2015-000372099
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeverteilung / -abgabe	Optimierung der Heizungsverteilung (z.B. Armaturendämmung, Hocheffizienzpumpen usw.)	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erläuterungen

BY-2015-000372099

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises