



Kommunalunternehmen
Liegenschaften Haimhausen
Anstalt des öffentlichen Rechts

Exposé

Verkauf von sieben Reiheneinheiten und
zwei Doppelhaushälften im Baugebiet
Birkenweg Süd

OT Inhauser Moos



Stichtag für den Eingang der
Bewerbungsanträge ist der 02.04.2024

Die Anträge sind online über www.baupilot.com oder per Mail an
Christian.Flory@kul.haimhausen.de einzureichen.

Inhaltsverzeichnis

Richtlinie.....	3
Kriterien-Katalog.....	4
Lage	11
Vierspänner – Eckhaus Nr. 1a	12
Vierspänner – Mittelhaus Nr. 1b.....	13
Vierspänner – Mittelhaus Nr. 1c	14
Vierspänner – Eckhaus Nr. 1d	15
Doppelhaushälfte Nr. 2a	16
Doppelhaushälfte Nr. 2b.....	17
Dreispänner – Eckhaus Nr. 3a	18
Dreispänner – Mittelhaus Nr. 3b.....	19
Dreispänner – Eckhaus Nr. 3c	20
Kaufpreise.....	21
Baubeschreibung.....	24
Rechtliche Hinweise und Haftungsausschlüsse.....	35

Richtlinie

des Kommunalunternehmens Liegenschaften Haimhausen für die Vergabe von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs

Die Gemeinde Haimhausen ist daran interessiert, stabile Sozialstrukturen zu erhalten. Eine besondere Ausprägung stellt hierbei die Lebens- und Wohnsituation der Bevölkerung dar, die sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten in der Metropolregion München vor allem durch Verknappung des Marktes und Preissteigerungen auszeichnet. Wohnungssuchende sind junge Familien/Haushalte, aber auch Menschen, die durch lebensverändernde Einschnitte genötigt sind, ihre Wohnsituation anzupassen. Die Gemeinde kennt diesen Bedarf und ist bestrebt, entsprechende Angebote zu schaffen. Das eigens dafür gegründete Kommunalunternehmen Liegenschaften wurde mit dem Bau und der Vergabe der vergünstigten Häuser am Birkenweg beauftragt. Hierzu stellt das Kommunalunternehmen eine Vergaberichtlinie auf, um die Zuteilung gerecht und transparent nach den Zielsetzungen der Gemeinde umzusetzen.

Um Spekulationen zu verhindern und dauerhafte soziale Gefüge zu bilden, ist der Verkauf ausschließlich an natürliche Personen zur langfristigen Eigennutzung vorgesehen. Für die Auswahl sollen daher soziale Kriterien wie Zahl der Kinder, Verdienst, Behinderungen oder häusliche Pflege wichtiger sein als der maximal mögliche Verkaufspreis. Ortsansässigkeit oder ein Arbeitsplatz in Haimhausen, ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, ebenso wie die aktive Ausübung eines Ehrenamtes ein positives Bewertungskriterium.

Das Baugrundstück, Flurnummer 1839/31-49, Gemarkung Haimhausen, befindet sich im Baugebiet „Birkenweg Süd“, Ortsteil Inhauser Moos. Die drei Baukörper (ein Vierspänner, ein Dreispänner und ein Doppelhaus) stehen postalisch am Birkenweg 16-30.

Diese Richtlinien werden dem Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 29. Februar 2024 zur Genehmigung vorgestellt. Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der beschlossenen Richtlinien in der Sitzung am 29.02.2024 gemäß nachstehendem Kriterienkatalog.

Kriterien-Katalog

1. Grundsätzliches

- 1.1. Die Vergabe beschränkt sich auf Personen, die gemäß nachstehender Aufstellung (Ziffer 4) die höchste Punktezahl erreichen. Die Häuser werden in der Reihenfolge der höheren erreichten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbungen entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl (vgl. Nr. 4.4), danach der Grad der Behinderung (vgl. 4.5) und bei erneuter Gleichheit das Los über die Rangfolge der Vergabe.
Falls mehr berücksichtigungsfähige Bewerbungen als zu vergebende Häuser vorliegen, werden die nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Ersatzliste aufgenommen.
- 1.2. Im Fall von Bewerbungen, die vor notarieller Beurkundung den Antrag zurückziehen, rücken Bewerbungen aus der Ersatzliste mit der nächst höheren Punktezahl nach.
- 1.3. Stichtag für die Angaben im Antrag ist grundsätzlich der 1. Januar 2024.
- 1.4. Termin für die Abgabe des vollständig ausgefüllten Fragebogens ist Freitag, der 02.04.2024 (12:00 Uhr).
- 1.5. Die Angaben in den Bewerbungen sind durch Nachweise zu belegen, die zusammen mit dem Antrag vorzulegen sind. Dies sind insbesondere:
 - Finanzierungsnachweis für das Projekt,
 - Verdienstbescheinigung,
 - ggf. Nachweis der Schwerbehinderung und/oder eines Pflegegrads.
- 1.6. Ein Antrag muss ausgeschlossen werden, wenn er unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn durch antragstellende Personen unwahre/falsche Angaben gemacht werden (2 Wochenfrist für die Nachforderung fehlender Anlagen).

2. Vergabegrundsätze

- 2.1. Antragsberechtigte Personen, Paare oder Haushalte können nur eine Immobilie erwerben. Hierfür kann jede Person, entweder alleine oder zusammen, nur einen Antrag abgeben.
- 2.2. Die bezugsreife Fertigstellung der Gebäude durch das Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen erfolgt voraussichtlich bis Ende August 2025.
- 2.3. Eine Vermietung ist frühestens nach Ablauf der Bindefrist entsprechend Nr. 2.4 zulässig. Die Vermietung an Eltern oder volljährige Abkömmlinge ist gestattet.
- 2.4. Die Immobilie darf innerhalb einer Frist von 15 Jahren nach Beurkundung nicht veräußert oder Dritten durch Erbbaurecht bzw. Nießbrauch überlassen werden (= „Bindefrist“) mit Ausnahme eigener volljähriger Kinder.
Tritt innerhalb der vorgenannten Frist der Erbfall ein, gelten Veräußerungs- und Überlassungsverbot für die Erben ebenfalls.
Im Falle der Veräußerung ist die Differenz zwischen dem tatsächlichen bezahlten Kaufpreis und dem örtlichen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung, anteilig nachzuentrichten. Der Verkehrswert der Immobilie wird für die Beteiligten verbindlich vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau bzw. einem vom Landratsamt Dachau zu benennenden vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die Gutachterkosten sind vom Veräußerer zu tragen. Die Erstattungspflicht reduziert sich um 1/180 für jeden vertragskonform abgelaufenen Kalendermonat.
- 2.5. Bei Verletzung von Vergabegrundsätzen und Nichterfüllen von Vergabevoraussetzungen (d. h. insbesondere dann, wenn diese auf unrichtige Angaben bei der Antragstellung zurückzuführen sind) steht dem Kommunalunternehmen wahlweise ein Rückkaufsrecht oder ein Anspruch auf Aufzahlung bis zur Höhe des Verkehrswertes der Immobilie zu. Diese Ansprüche sind notariell dinglich zu sichern z.B. durch eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Kommunalunternehmens Liegenschaften oder durch eine Sicherungsgrundschuld und werden Bestandteil der Kaufverträge. In welcher Form hiervon Gebrauch gemacht wird, entscheidet der Verwaltungsrat. Soweit das Kommunalunternehmen von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch macht, wird der ursprüngliche Verkaufspreis der Immobilie für die Beteiligten als verbindlich angesehen. Bei der Aufzahlung zum Verkehrswert wird für die Beteiligten der Betrag verbindlich vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau bzw. einem vom Landratsamt Dachau zu benennenden vereidigten Sachverständigen ermittelt.
Die Abwicklungskosten eines Rückkaufs- oder Verkehrswertgutachtens trägt der Verursacher.

3. Antragsberechtigung

- 3.1. Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind. Bei Ehegatten oder Lebensgemeinschaften (eingetragene oder auch nichteheliche) kann nur ein Antrag gestellt werden, selbst wenn weitere Haushaltsangehörige die Antragsvoraussetzungen erfüllen würden.
- 3.2. Nicht antragsberechtigt sind:
 - 3.2.1 Personen für ihre minderjährigen Kinder;
 - 3.2.2 Natürliche Personen, juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften die gemäß §14 BGB als Unternehmer im Sinne einer gewerblichen oder selbstständigen Tätigkeit handeln.
- 3.3. Antragsteller mit Immobilieneigentum. Ausnahmen bestehen, wenn:
 - eine Nutzung dieses Immobilien-Eigentums durch die Bewerber bereits bisher ausgeschlossen war und eine solche auch in absehbarer Zeit nicht ermöglicht werden kann.
 - es sich um ein Grundstück handelt, das in absehbarer Zeit nicht bebaubar ist (z. B. Lage im Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche).
 - es sich um eine 1- oder 2-Zimmer-Eigentumswohnung handelt und deren Wohnfläche bei 1 Zimmer 40m² und bei 2 Zimmer 50m² nicht übersteigt (Dieser Flächenzahl dürfen bei jedem weiteren Bewohner 15m² und bei barrierefreiem Ausbau weitere 15m² hinzugerechnet werden (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen 2012, Ziffer 22.2 (WFB 2012)).Inhaberschaft eines entsprechenden Erbbaurechts steht in allen vorgenannten Fällen Eigentum gleich.

4. Vergabekriterien nach Punktesystem

Sozialkriterien Vermögen und Verdienst	
4.1. Immobilien- besitz	Gemäß der Richtlinie 3.3 liegt kein Immobilienbesitz vor, der nicht durch die Ausnahmen freigestellt ist. Dieses wird per Eigenerklärung bestätigt.
4.2 Einkommens- bewertung	Finanzielle Situation der antragstellenden Person/en; Anmerkung: Je mehr die Ausschlussgrenze der Jahresbruttoeinkünfte unterschritten wird, desto mehr Punkte gibt es.
	Zu nachfolgend genannten Grenzbeträgen ist jeweils der Freibetrag von 10.000 € pro Kind (vgl. Ziffer 4.3) hinzuzurechnen.
4.2.1	Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 55.000 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 100.000 € positive Jahresbruttoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 20 Punkte angerechnet.
4.2.2	Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 50.000 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 90.000 € positive Jahresbruttoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür Punkte 30 angerechnet.
4.2.3	Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 45.000 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 80.000 € positive Jahresbruttoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 40 Punkte angerechnet

Sozialkriterien Kinder, Behinderung, Pflege	
4.3	Berücksichtigung von Kindern; für die im Haushalt der antragstellenden Person lebenden minderjährigen, studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kinder, für die Kindergeld bezahlt wird oder ein Anspruch besteht, werden pro Kind 30 Punkte angerechnet. Dies gilt auch im Falle nachgewiesener Schwangerschaft.
4.4	Behinderung / Pflegefall von Antragsteller/in, Partner/in oder im Haushalt lebender Kinder bzw. sonstiger näherer Angehöriger.
4.4.1	Bei anerkannter Schwerbehinderung aktuell im Haushalt lebender Personen, werden bei einem GdB ab 50% je 20 Punkte
4.4.2	bei einem GdB ab 80% je 40 Punkte pro Person angerechnet

4.5	Bei anerkannter Pflegebedürftigkeit aktuell im Haushalt lebender Personen, werden
4.5.1	bei Pflegegrad 1 je Person = 20 Punkte
4.5.2	bei Pflegegrad 2 + 3 je Person = 30 Punkte
4.5.3	bei Pflegegrad 4 + 5 je Person = 40 Punkte angerechnet

Ortsbezugs-kriterien

4.6	Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz im Gemeindegebiet Haimhausen; aus den Ziffern 4.6.1 und 4.6.2 sind insgesamt höchstens 100 Punkte anrechenbar (5 Jahresgrenze)
4.6.1.	Aktueller Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in Haimhausen; jedes volle Jahr, seit dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in ununterbrochenen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Haimhausen hat, wird für die Person mit 10 Punkten bewertet. Dem aktuellen Hauptwohnsitz steht bei der Bewertung gleich, wenn eine Person den Hauptarbeitsplatz im Gemeindegebiet hat.
	Früherer Hauptwohnsitz in Haimhausen; jedes volle Jahr, in dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in früher seinen/ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Haimhausen hatte, soweit dazwischen nicht mehr als 3 Jahre Abwesenheit liegen wird für eine Person mit 10 Punkten bewertet.
4.7	Aktuelle ehrenamtliche Betätigung für die Haimhauser Gemeinschaft;
4.7.1	Antragstellende Personen bzw. Haushaltsangehörige, die seit wenigstens einem Jahr eine Sonderaufgabe in der Haimhauser Gemeinschaft ehrenamtlich übernommen haben, erhalten 15 Punkte angerechnet (max. 2 Personen pro Haushalt).
4.7.2	Speziell für ehrenamtlich aktiven Dienst bei der Freiwilligen Feuerwehr sowie Rettungsdiensten erfolgt eine Verdopplung der Punktvergabe. Diese Punkte können je ehrenamtlich tätigen Haushaltsangehörigen vergeben werden (max. 2 Personen).

Hinweis zum Punktesystem: Für die Anzahl der Kinder wird aufgrund der Raumverhältnisse eine Höchstzahl von 4 Kindern, für den GdB und die Pflege jeweils ein Höchstwert von einer Person pro Haushalt angenommen. Die angenommene Punktzahl im Bereich Sozialkriterien beträgt somit 240 Punkte, die maximal erreichbare Punktzahl in den Ortskriterien 160 Punkte. Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbungen entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl (vgl. Nr. 4.3), danach der Grad der Behinderung (vgl. 4.4) und bei erneuter Gleichheit das Los über die Rangfolge der Vergabe.

5. Sonstige Bestimmungen

- 5.1. Bis zur Beurkundung des notariellen Rechtsgeschäftes ist eine Zurücknahme der Bewerbung jederzeit möglich. Bis dahin anfallende Kosten des Kommunalunternehmens Liegenschaften und Notarkosten trägt die vom Kauf zurücktretende Seite.
- 5.2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen das KU Liegenschaften nicht gestellt werden, wenn eine Verzögerung bei der Bezugsfähigkeit eintritt oder unvorhersehbare Ereignisse die geplante Fertigstellung nicht ermöglichen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache leichte Fahrlässigkeit im Sinne von § 276 BGB des KU Liegenschaften sein sollte.
- 5.3. Die Entscheidung über die Vergabe der Häuser an die Antragstellenden erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Verwaltungsrates. Die Vergabeentscheidung des Verwaltungsrates wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragstellenden werden ebenfalls schriftlich informiert.
- 5.4. Sollte binnen vier Wochen nach der Vergabeentscheidung kein Notartermin stattgefunden haben, kann das KU Liegenschaften ohne jegliche Schadenersatzansprüche von der Zusage zum Erwerb des Hauses zurücktreten.
- 5.5. Die Zahlung des Kaufpreises wird nach §3 MaBV in mehreren Raten nach Baufortschritt fällig:

30% nach Beginn der Erdarbeiten,

28% nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,

30% nach der Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitäranlagen, Elektroanlagen, Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung, Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, Estrich, Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und Fassadenarbeiten,

8% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

4% nach vollständiger Fertigstellung.

6. Anmerkung

Diese Richtlinien berücksichtigen die „Leitlinien für Gemeinden bei der Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischen Modells“, auf die sich die Europäische Kommission, die Bayerische Staatsregierung und das Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Februar 2017 zur europarechtskonformen Ausgestaltung solcher Vergaberegeln verständigt haben.

7. Datenschutzhinweis

Die im Rahmen Ihrer Bewerbung zur Vergabe der Reihenhäuser im Birkenweg Süd der Gemeinde Haimhausen erhobenen personenbezogenen Daten (insbesondere Namen, Anschrift, Telekommunikationsdaten und eingereichte Unterlagen) werden von dem Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen ausschließlich zum Zwecke der Vergabeauswertung und Rechtsprüfung gespeichert und sind von dieser 10 Jahre aufzubewahren.

Die Daten werden nur von im KU Liegenschaften zuständigen Mitarbeitern und erst im Falle eines Zuschlags vom Verwaltungsrat zur Prüfung Ihres Angebots nach Art. 6 (1) b) der EU-Datenschutzgrundverordnung in Verbindung mit Art. 4 (1) des Bayerisches Datenschutzgesetz verarbeitet und nur im Fall einer Zuschlagserteilung, an den Notar zur Vertragserstellung weitergegeben. Ausführliche Hinweise zum Datenschutz erteilt Ihnen das für den Datenschutz beauftragte Unternehmen insidas GmbH & Co. KG, Wallerstraße 2, 84032 Altdorf, Telefon: +49 871 205494 37, Telefax: +49 871 205494 90, <https://www.insidas.de>

Haimhausen, den 29.02. 2024



Christian Flory

Kaufm. Vorstand

Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen AÖR

Lage

Die geplante Quartiersbebauung, bestehend aus sieben Reiheneinheiten und die zwei Doppelhaushälften sowie der dazugehörige Garagenhof, befinden sich im Baugebiet „Birkenweg Süd“, nördlich der Sportanlage des SC Inhauser Moos e.V. und südlich an der bestehenden Bebauung am Birkenweg angrenzend.



ohne Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Vierspänner – Eckhaus Nr. 1a



Wohnflächenberechnung EG:

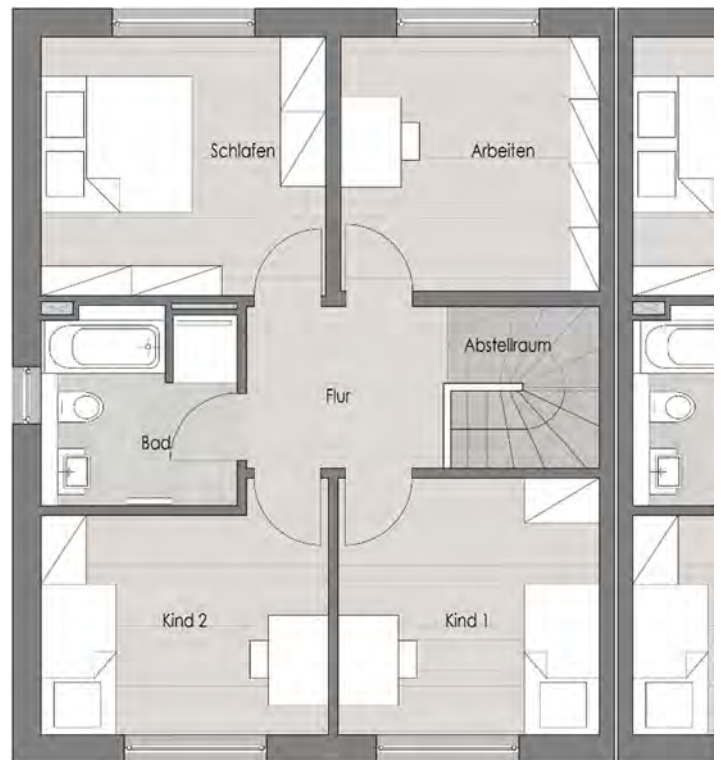
Küche:	8,94 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	8,83 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	33,82 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft: 7,21 m²

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	12,97 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	11,58 m ²
Flur:	5,63 m ²
Bad:	6,28 m ²
Kind 1:	11,65 m ²
Kind 2:	11,52 m ²
Gesamtwohnfläche	117,97 m²
Gesamtnutzfläche:	7,21 m²
Grundstücksgröße:	323 m²
Doppelgarage im Garagenhof:	1a



alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Haus 1a

Vierspänner – Mittelhaus Nr. 1b



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	9,49 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	8,83 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	34,71 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft:	7,21 m ²
---------------------------	---------------------

Wohnflächenberechnung OG:

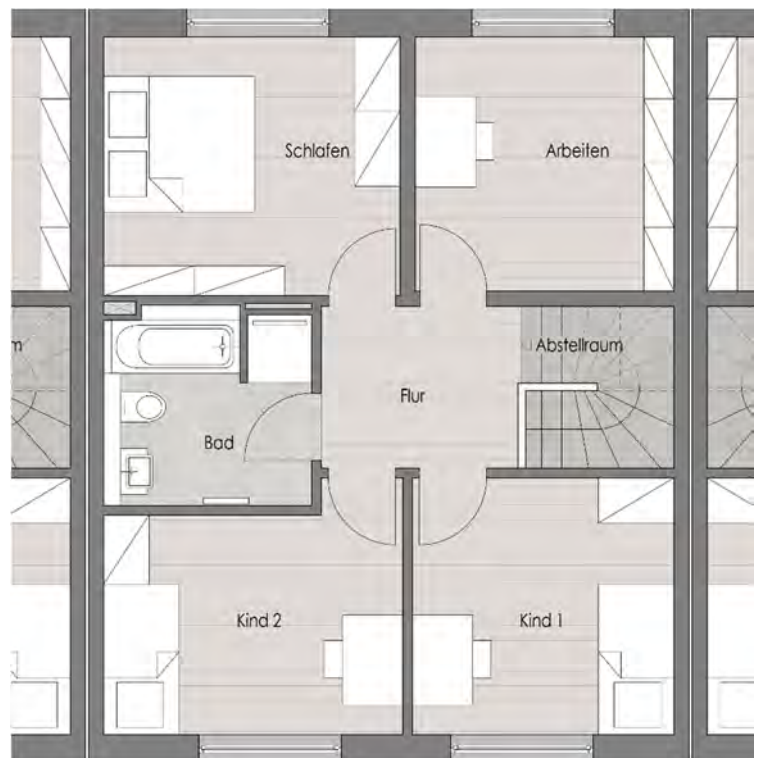
Schlafen:	13,50 m
Gast / Hauswirtschaft:	11,58 m ²
Flur:	5,63 m ²
Bad:	6,69 m ²
Kind 1:	11,82 m ²
Kind 2:	12,10 m ²

Gesamtwohnfläche 120,80 m²

Gesamtnutzfläche: 7,21 m²

Grundstücksgröße: 169 m²

Doppelgarage im Garagenhof: 1b



alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Haus 1b

Vierspänner – Mittelhaus Nr. 1c



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	9,49 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	8,83 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	34,71 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

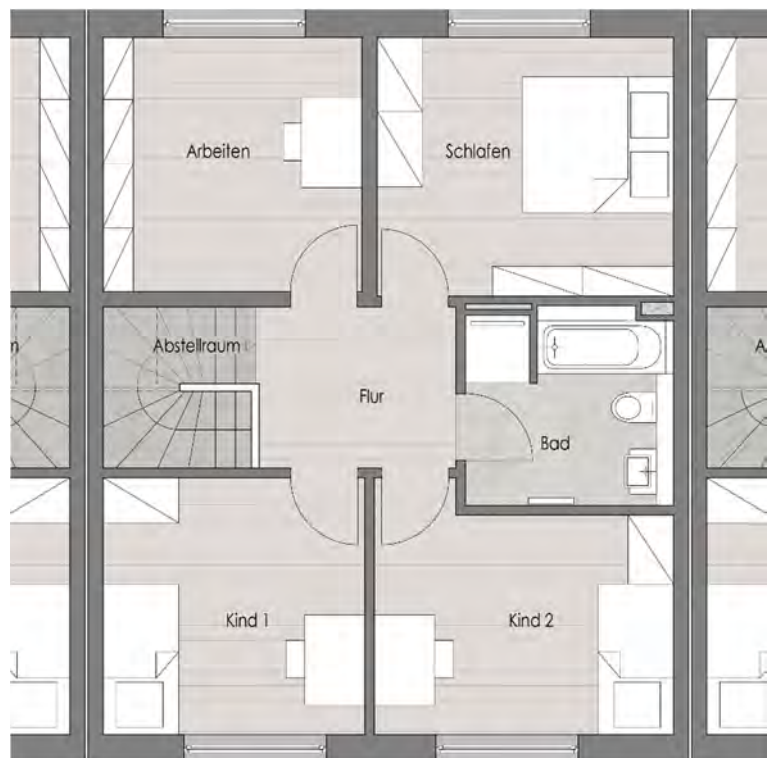
Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft:	7,21 m ²
---------------------------	---------------------

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	13,50 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	11,58 m ²
Flur:	5,63 m ²
Bad:	6,69 m ²
Kind 1:	11,82 m ²
Kind 2:	12,10 m ²
Gesamtwohnfläche:	120,80 m²
Gesamtnutzfläche:	7,21 m²
Grundstücksgröße:	182 m²

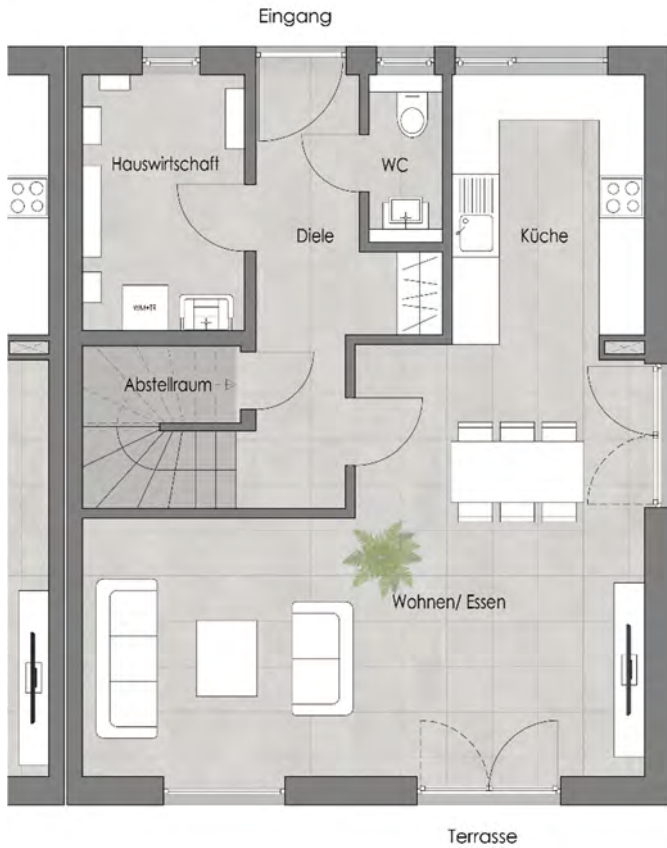
Doppelgarage im Garagenhof: 1c



Haus 1c

alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Vierspänner – Eckhaus Nr. 1d



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	8,94 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	8,83 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	33,82 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

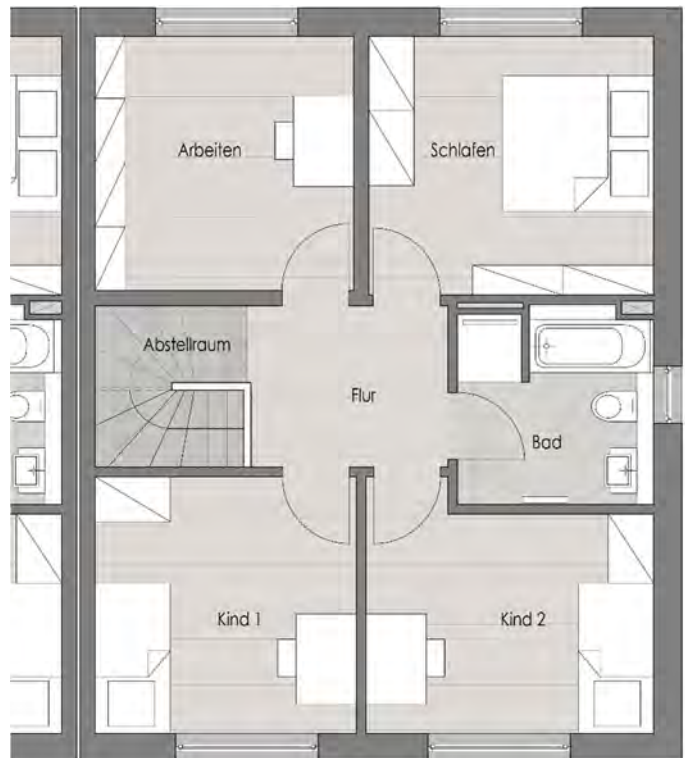
Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft:	7,21 m ²
---------------------------	---------------------

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	12,97 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	11,58 m ²
Flur:	5,63 m ²
Bad:	6,28 m ²
Kind 1:	11,65 m ²
Kind 2:	11,52 m ²
Gesamtwohnfläche	117,97 m²
Gesamtnutzfläche:	7,21 m²
Grundstücksgröße:	245 m²

Doppelgarage im Garagenhof: 1d



alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Haus 1d

Doppelhaushälfte Nr. 2a



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	9,85 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	9,72 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	38,56 m ²
Terrasse (1/4):	3,12 m ²

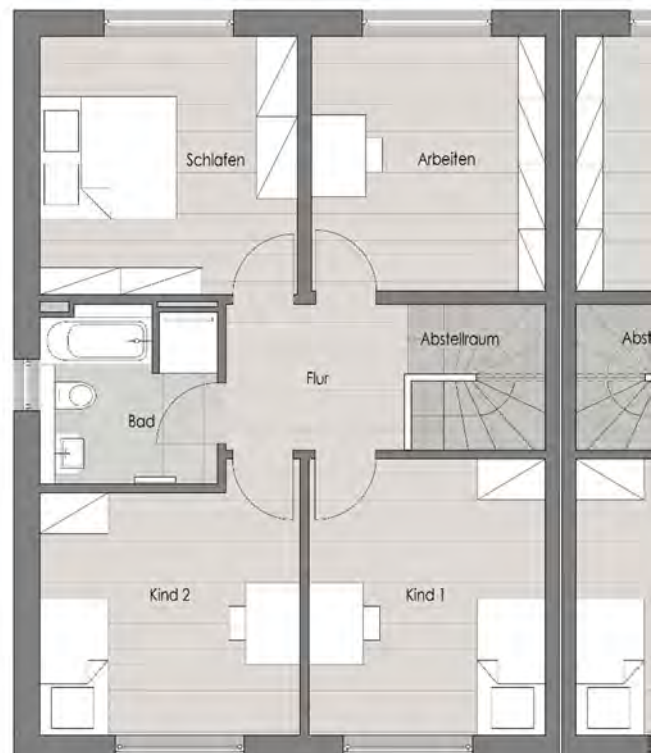
Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft: 7,97 m²

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	14,33 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	12,81 m ²
Flur:	5,63 m ²
Bad:	6,28 m ²
Kind 1:	14,04 m ²
Kind 2:	14,09 m ²
Gesamtwohnfläche	131,51 m²
Gesamtnutzfläche:	7,97 m²
Grundstücksgröße:	281 m²
	(Realteilung)

Doppelgarage im Garagenhof: 2a

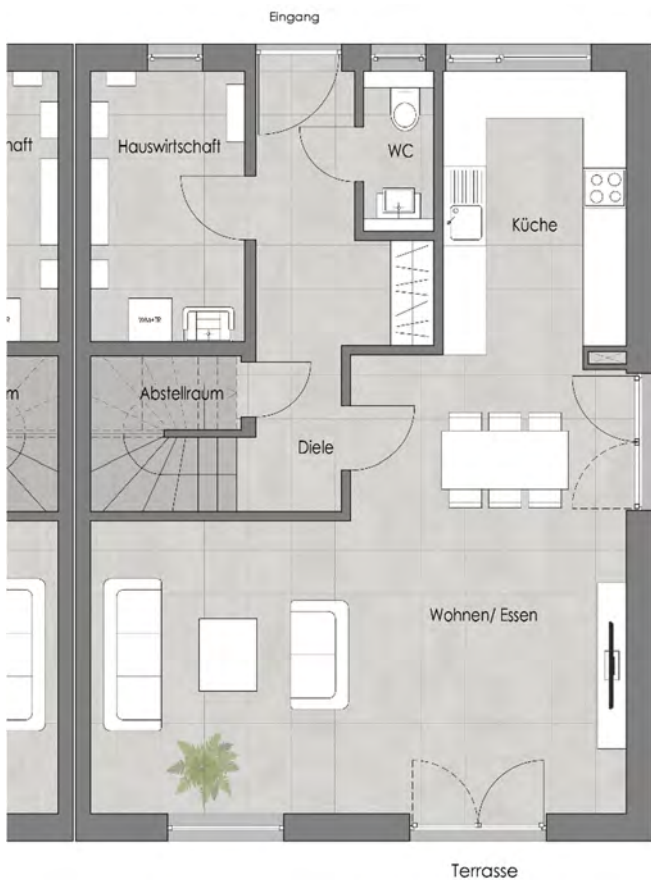


alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Haus 2a

Haus

Doppelhaushälfte Nr. 2b



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	9,85 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	9,72 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	38,56 m ²
Terrasse (1/4):	3,12 m ²

Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft: 7,97 m²

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	14,33 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	12,81 m ²
Flur:	5,63 m ²
Bad:	6,28 m ²
Kind 1:	14,04 m ²
Kind 2:	14,09 m ²

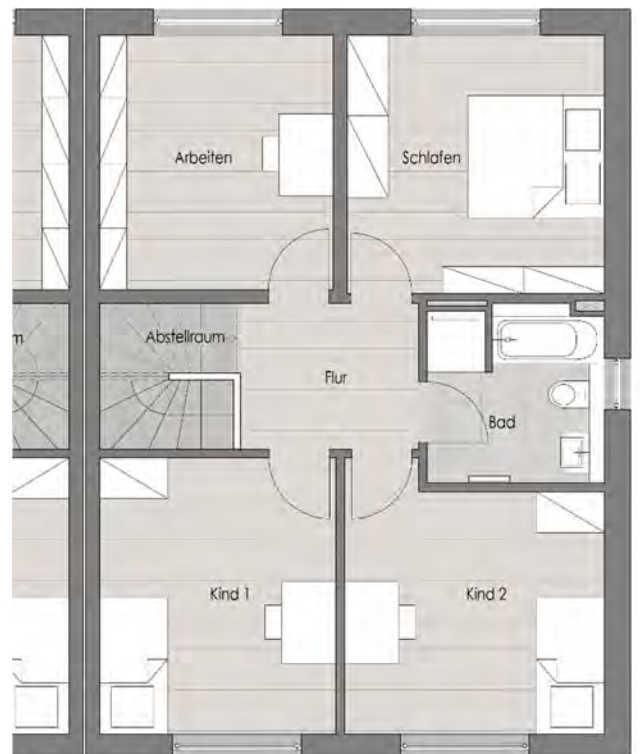
Gesamtwohnfläche 131,51 m²

Gesamtnutzfläche: 7,97 m²

Grundstücksgröße: 249 m²

(Realteilung)

Doppelgarage im Garagenhof: 2b



Haus 2b

alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Dreispanner – Eckhaus Nr. 3a



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	12,25 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	12,21 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	30,54 m ²
Arbeiten:	10,38 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft: 11,12 m²

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	13,57 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	12,13 m ²
Flur:	8,31 m ²
Bad1:	4,89 m ²
Bad 2:	6,74 m ²
Kind 1:	15,27 m ²
Kind 2:	15,79 m ²

Gesamtwohnfläche 148,53 m²

Gesamtnutzfläche: 11,12 m²

Grundstücksgröße: 334 m²

Einzelgarage im Garagenhof: 3a

1 Carport vor dem Haus

1 Stellplatz vor dem Haus



alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Dreispanner – Mittelhaus Nr. 3b



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	12,83 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	12,21 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	31,39 m ²
Arbeiten:	10,38 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft: 11,12 m²

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	14,10 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	12,13 m ²
Flur:	8,64 m ²
Bad1:	4,89 m ²
Bad 2:	6,74 m ²
Kind 1:	15,79 m ²
Kind 2:	15,79 m ²
Gesamtwohnfläche	151,34 m²
Gesamtnutzfläche:	11,12 m²
Grundstücksgröße:	254 m²

Einzelgarage im Garagenhof: 3b

1 Carport vor dem Haus

1 Stellplatz vor dem Haus



alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Dreispanner – Eckhaus Nr. 3c



Wohnflächenberechnung EG:

Küche:	12,25 m ²
WC:	1,76 m ²
Diele:	12,21 m ²
Abstellraum:	1,32 m ²
Wohnen / Essen:	30,54 m ²
Arbeiten:	10,38 m ²
Terrasse (1/4):	3,37 m ²

Nutzfläche EG:

Technik / Hauswirtschaft: 11,12 m²

Wohnflächenberechnung OG:

Schlafen:	13,57 m ²
Gast / Hauswirtschaft:	12,13 m ²
Flur:	8,31 m ²
Bad 1:	4,89 m ²
Bad 2:	6,74 m ²
Kind 1:	15,27 m ²
Kind 2:	15,79 m ²
Gesamtwohnfläche	148,53 m²
Gesamtnutzfläche:	11,12 m²
Grundstücksgröße:	336 m²

Einzelgarage im Garagenhof: 3b

1 Carport vor dem Haus

1 Stellplatz vor dem Haus



alle m² - Angaben sind ca. Angaben!

Kaufpreise

Vierspänner – Reiheneckhaus 1a:

Wohnfläche:	ca.118 m ²
Nutzfläche:	ca.7 m ²
KFZ - Stellplätze:	2 Stück, bestehend aus einer Doppelgarage im Garagenhof
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/31:	ca.323 m ²

Kaufpreis

Wohngebäude mit ca. 118 m ² Wohnfläche, ca. 323m ² Grundstück	904.000 €
Doppelgarage	56.000 €
Gesamtpreis Haus 1a:	960.000 €

Vierspänner – Reihenmittelhaus 1b:

Wohnfläche:	ca.121 m ²
Nutzfläche:	ca.7 m ²
KFZ - Stellplätze:	2 Stück, bestehend aus einer Doppelgarage im Garagenhof
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/30:	ca.169 m ²

Kaufpreis

Wohngebäude mit ca. 121 m ² Wohnfläche, ca. 169m ² Grundstück	874.000 €
Doppelgarage	56.000 €
Gesamtpreis Haus 1b:	930.000 €

Vierspänner – Reihenmittelhaus 1c:

Wohnfläche:	ca.121 m ²
Nutzfläche:	ca.7 m ²
KFZ - Stellplätze:	2 Stück, bestehend aus einer Doppelgarage im Garagenhof
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/29:	ca.182 m ²

Kaufpreis

Wohngebäude mit ca. 121m ² Wohnfläche, ca. 182m ² Grundstück	874.000 €
Doppelgarage	56.000 €
Gesamtpreis Haus 1c:	930.000 €

Vierspänner – Reiheneckhaus 1d:

Wohnfläche:	ca.118 m ²
Nutzfläche:	ca.7 m ²
KFZ - Stellplätze:	2 Stück, bestehend aus einer Doppelgarage im Garagenhof
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/28:	ca.245 m ²

Kaufpreis

Wohngebäude mit ca. 118 m ² Wohnfläche, ca. 245m ² Grundstück	904.000 €
Doppelgarage	56.000 €
Gesamtpreis Haus 1a:	960.000 €

Doppelhaus – Haushälfte 2a:

Wohnfläche:	ca.132 m ²
Nutzfläche:	ca.8 m ²
KFZ - Stellplätze:	2 Stück, bestehend aus einer Doppelgarage im Garagenhof
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/46 (Realteilung):	ca.281 m ²
<u>Kaufpreis</u>	
Wohngebäude mit ca. 118 m ² Wohnfläche, ca. 281m ² Grundstück	919.000 €
Doppelgarage	56.000 €
Gesamtpreis Haus 2a:	975.000 €

Doppelhaus – Haushälfte 2b:

Wohnfläche:	ca.132 m ²
Nutzfläche:	ca.8 m ²
KFZ - Stellplätze:	2 Stück, bestehend aus einer Doppelgarage im Garagenhof
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/46 (Realteilung):	ca.249 m ²
<u>Kaufpreis</u>	
Wohngebäude mit ca. 118 m ² Wohnfläche, ca. 249m ² Grundstück	909.000 €
Doppelgarage	56.000 €
Gesamtpreis Haus 2b:	965.000 €

Dreispanner – Reiheneckhaus 3a:

Wohnfläche:	ca.149 m ²
Nutzfläche:	ca.11 m ²
KFZ - Stellplätze: 3 Stück, bestehend aus einer Einzelgarage im Garagenhof, einem Carport und einem Stellplatz auf dem Grundstück	
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/31 + 1839/2:	ca.334 m ²
<u>Kaufpreis</u>	
Wohngebäude mit ca. 149m ² Wohnfläche, ca. 334m ² Grundstück	964.000 €
Einzelgarage	28.000 €
Carport	20.000 €
Stellplatz	10.000 €
Gesamtpreis Haus 3a:	1.022.000 €

Dreispanner – Reihenmittelhaus 3b:

Wohnfläche:	ca.151 m ²
Nutzfläche:	ca.11 m ²
KFZ - Stellplätze: 3 Stück bestehend aus einer Einzelgarage im Garagenhof, einem Carport und einem Stellplatz auf dem Grundstück	
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/48:	ca.254 m ²
<u>Kaufpreis</u>	
Wohngebäude mit ca. 151m ² Wohnfläche, ca. 254m ² Grundstück	951.000 €
Einzelgarage	28.000 €
Carport	20.000 €
Stellplatz	10.000 €
Gesamtpreis Haus 3b:	1.009.000 €

Dreispanner – Reiheneckhaus 3c:

Wohnfläche:	ca.149 m ²
Nutzfläche:	ca.11 m ²
KFZ - Stellplätze: 3 Stück, bestehend aus einer Einzelgarage im Garagenhof, einem Carport und einem Stellplatz auf dem Grundstück	
Grundstücksfläche Flur Nr. 1839/49:	ca.336 m ²
<u>Kaufpreis</u>	
Wohngebäude mit ca. 149m ² Wohnfläche, ca. 336m ² Grundstück	964.000 €
Einzelgarage	28.000 €
Carport	20.000 €
Stellplatz	10.000 €
Gesamtpreis Haus 3c:	1.022.000 €

Baubeschreibung

1. Allgemeine Angaben

Auf dem Quartiersgrundstück im Neubaugebiet Birkenweg Süd im Ortsteil Inhauser Moos entsteht auf einer Gesamtfläche von ca. 3.618 m² eine Wohnbebauung mit einem Vierspänner, einem Dreispänner, einer Doppelhausbebauung und einem Garagenhof. Die Wohnhäuser bestehen aus einem Erd- und einem Obergeschoss und werden in Holzständerbauweise mit Massivholzdecken und betonierten Kommunwänden sowie extensiver Dachbegrünung errichtet und sind mit Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung ausgestattet. Als Dämmstoffe werden ökologisch hochwertige Materialien verwendet.

Raumaufteilung Vierspänner und Doppelhaus:

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, eine Diele sowie ein Abstellraum unter der Treppe.

Im Obergeschoss das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer, das Familienbad sowie ein Flur.

Raumaufteilung Dreispänner:

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Arbeitszimmer, eine Diele sowie ein Abstellraum unter der Treppe.

Im Obergeschoss das Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, zwei Kinderzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer, das Familienbad sowie ein Flur.

Die jeweils dazugehörigen KFZ-Stellplätze sind im Garagenhof in Doppel- bzw. Einzelgaragen (mit einem separaten Elektroverteiler zur Versorgung der Garagen wie einer Vorrüstung für spätere Lademöglichkeit von E-Fahrzeugen), oder auch als Carport und Stellplätze vor den Häusern (Dreispänner) untergebracht.

Regelungen zur Nutzung, Instandhaltung und zur angemessenen Aufteilung der Kosten für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche und Einrichtungen werden über Dienstbarkeiten geregelt und im Grundbuch abgesichert.

Die Stichstraße, welche im Lageplan als Zufahrt gekennzeichnet ist, als auch der Garagenhof und der Fußweg nördlich der Häuser 1a- 1d befinden sich im Gemeinschaftseigentum des Quartiers und werden anteilig den Häusern zugeteilt.

2. Erschließung

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger.

2.1 Gründung

Wärme gedämmte Bodenplatte aus Beton bzw. Stahlbeton nach Statik.
Fundamente der nach VDE-Vorschrift.

3. Geschosswände

Außenwände als verputzte Holzständerwände, Kommun-Trennwände in Stahlbeton. Nichttragende Raumtrennwände innerhalb der Häuser werden als Ständerwände in Trockenbauweise, wo statisch erforderlich in Stahlbeton ausgeführt.

Verkleidung der Vorwandinstallationen in Trockenbauweise. Schachtwände in Trockenbauweise. Vorsatzschalen in Trockenbauweise (wo planerisch vorgesehen). Wandoberflächen innerhalb der Häuser als Trockenbauwände glatt gespachtelt und gestrichen, Stahlbetonwände gespachtelt, Oberfläche glatt mit Anstrich, Wandausführung und -stärken jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutz-technischen Erfordernissen.

4. Geschosdecken

Geschosdecken aus Konstruktionsvollholz, Unterseiten als glatte Gipsdecken, gestrichen.

5. Treppen

Innentreppen aus Stahlbetonfertigteilen. Treppenunterseiten aus glattem Beton mit Anstrich. Handlauf in Edelstahl. Die Treppen werden gefliest.

6. Dächer

Dachstuhl der Wohnhäuser als Holzkonstruktion nach statischem Erfordernis. Das Dach der Gebäude ist ein flach geneigtes Pultdach mit ca. 8° Neigung mit Profilblechdeckung. Die Dachflächen sind begrünt und mit einer Photovoltaikanlage versehen. Zusätzlich werden die Dächer mit einem Seilsicherungssystem für den Unterhalt und Kontrolle der Dachbegrünung und der Photovoltaikanlagen versehen. Dachentwässerung über Dachabläufe und Fallrohre aus Titanzinkblech.

7. Terrassen, Balkone

Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten im Splittbett verlegt.

8. Garagen

Einzel- bzw. Doppelgaragen im Garagenhof als Fertiggaragen mit Sektionaltor. Die Dächer der Fertiggaragen sind mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet deren Strom zur Wärmeengewinnung aller Häuser im Quartier genutzt wird.

9. Wärmeschutz

Die Gebäude werden nach Gebäudeenergiegesetz GEG (Endenergiebedarf 25 bis 29Wh/(m²*a) Primärenergiebedarf von 46 bis 52 kWh/(m²*a)) – je nach Gebäude

ausgeführt. Der vorläufige der Energieausweis kann auf Verlangen ausgegeben werden, z.B. für die Bankgeschäfte).

10. Schallschutz

10.1 Innenbauteile – Schalldämmung gegenüber fremden Wohnbereichen:

Die Anforderungen nach DIN 4109-5 für Reihen- und Doppelhäuser werden erfüllt (üblicher Qualitäts- und Komfortstandard). Bei der Trittschallübertragung über die Geschossdecken werden die baurechtlichen Anforderungen nach DIN 4109-1 eingehalten.

Folgende Werte werden gewährleistet:

Luftschalldämmung	R`w 1) dB
Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen im untersten Geschoss des Nachbarhauses EG	62
Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen des Nachbarhauses oberhalb des untersten Geschosses OG	67

Trittschalldämmung	L`n,w 2) dB
Geschossdecken zu Aufenthaltsräumen im Nachbarhaus	41
Bodenplatte zu Aufenthaltsräumen im Nachbarhaus	41
Treppenläufe und (-podeste) zu Aufenthaltsräumen im Nachbarhaus	41

1)R`w: bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile

2)L`n,w: Bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB

10.2 Innenbauteile- Schalldämmung im eigenen Wohnbereich:

Aufgrund des offenen Raum- und Belüftungskonzepts keine Anforderungen / Nachweise

10.3 Schalldämmung der Außenbauteile:

Anforderungen an das Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1

10.4 Geräuschübertragung aus Wasserinstallationen und sonstigen fest im Gebäude installierten haustechnischen Anlagen in fremde Wohneinheiten:

Erhöhte Anforderungen nach DIN 4109-5 für Reihen- und Doppelhäuser:

LAFmax,n ≤ 25 dB(A)

Maximaler Schalldruckpegel als energetische Summe aller von haustechnischen Anlagen auf einen Aufenthaltsbereich im Raum einwirkenden Immissionen.

Nutzergeräusche (z. B. Aufstellen des Zahnputzbechers auf Abstellplatte, hartes Schließen des WC-Deckels, Spureinlauf, Rutschen in der Badewanne, Türschließgeräusche usw.) unterliegen nicht den Anforderungen.

11. Fenster

Fenster aus Kunststoff mit Dreh-Kipp Beschlag. Farbe außenseitig nach Farbkonzept des Architekten, innenseitig weiß, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung.

Wenn vorhanden, Fenster im Bad und WC/Duschbad, mit satiniertem Glas. Fensterbleche außen in Aluminium. Wenn vorhanden, Fensterbänke innen aus Kunststein, in Bädern und WC/Dusche gefliest.

12. Rollläden

Die gedämmten Rollladenkästen werden als sogenannten Aufsatzkästen, die mit den Fenstern montiert werden und in der Außenwand integriert sind, ausgeführt. In den Rollladenkästen werden die Zuluft Öffnungen integriert. Die Rollladenpanzer werden in Kunststoff und elektrisch bedienbar ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten.

13. Türen

Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsschloss und satiniertes Wärmeschutzisolierverglasung, Oberfläche nach Farbkonzept des Architekten.

Die Innentüren werden als industriell vorgefertigte Umfassungszargen mit gefälzt einschlagenden Röhrenspanntürblättern aus Holzwerkstoffen mit sichtbaren Bändern ausgeführt. Die Holzwerkstoffe sind weiß beschichtet. Die Drückergarnituren sind in Leichtmetall Fabrikat z.B. Hoppe New York. Bäder und WCs erhalten WC-Garnituren.

Die Schlösser werden mit Bundbartschlüsseln gesperrt (keine Profilzylinder).

Glasausschnitte sind nur in den Türen im Erdgeschoss zwischen Essplatz und Treppe vorgesehen.

14. Bodenbeläge

Fliesenbelag:

Schwimmender Heizestrich mit Fliesenbelag, Verlegung gerade. Größe ca. 30/60 cm, Materialwert der Fliesen bis 35 €/m² incl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

- Komplettes Erdgeschoss
- Treppe
- Bäder mit raumhoher Verfliesung

Bodenbelag:

Parkett, Ahorn oder Eiche, mit fertiger Oberfläche, nach Bemusterung. Materialwert des Belags bis 35 €/m² incl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

- Alle Räume im Obergeschoss außer den Bädern

Sockelleisten:

Bei allen Bodenbelägen Sockelleisten in Anpassung an den Fußboden.

15. Wandbeläge und Anstriche

Wandbeläge in Bädern und WCs

Fliesen in gleicher Ausführung und Qualität wie Bodenfliesen raumhoch. Verlegung gerade.

Anstriche

Farbkonzept der Häuser nach Vorgabe des Architekten. Alle Innenwände und Decken hell gestrichen. Garagen ohne Anstrich.

16. Heizung

Heizung und Warmwasser:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine zentrale Heizanlage im Garagenhof. Die zentrale Heizanlage wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche mittels einer Photovoltaikanlage unterstützt wird, ausgeführt. Die Wasseraufbereitung erfolgt in jedem Haus mittels einer hybriden (elektrisch unterstützten) Hausstation mit integrierter Warmwasserbereitung. Eine Warmwasserzirkulation ist nicht vorgesehen.

16.1 Beheizung der Räume

Fußbodenheizung mit separater Regelung der Raumtemperatur in allen Wohn-, Schlafräumen, Bädern und WCs/Duschen. Diele/ Flur, Abstellraum jeweils nur, wenn dies aufgrund der Heizlastberechnung erforderlich ist. Diele und Flur nur teilweise separat regelbar. Küchenbereiche in Wohnräumen nicht separat regelbar. Bäder erhalten Handtuchwärmekörper, welche elektrisch betrieben werden.

17. Wohnraumlüftung

Die Wohneinheiten erhalten eine Abluftanlage mit Nachströmungen über integrierte Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen und Überströmungen durch Türunterschnitte. Die Auslegung der Anlage erfolgt nach der Nennlüftung. zur Erhaltung des Feuchteschutzes laufen ausgewählte Lüfter nutzerunabhängig in Dauerbetrieb. Die Ansteuerung der Lüfter erfolgt über einen separaten „Lüfter-Schalter“.

Abluftgeräte sind in Bäder und in der Küche vorgesehen.

In der Küche sind keine Fortluftanschlüsse für die Dunstabzugshauben vorgesehen.

18. Sanitäre Installation

Jedes Haus wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz separat versorgt. Der Trinkwasseranschluss erfolgt jeweils über die Nordseite des Hauses. Alle Auslässe wie Küchenspüle (Armatur bauseits), Waschtische, Dusche und Badewanne erhalten einen Anschluss mit Trinkwasser warm und kalt mittels Mischbatterie. Die Anbindungen an das Leitungssystem werden ohne Hygienespülungen ausgerüstet. Der notwendige Wasseraustausch zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene (TrinkwV) ist durch den Nutzer und den bestimmungsgemäßen Betrieb sicher zu stellen. Nach Erfordernis ist das Trinkwassersystem manuell zu spülen. Die Trinkwassererwärmung erfolgt mit Hilfe einer Hausstation mit Durchlauferhitzer, eine Zirkulation ist deswegen nicht vorgesehen. Sämtliche Trinkwasserleitungen werden in Edelstahl, gedämmt nach EnEV und Trinkwassernorm, hergestellt. Das Trinkwasser wird mit einer Kalkschutzanlage im Hausanschlussraum aufbereitet.

Im Garten ist eine frostsichere Außenzapfhahn mit automatischer Entleerung vorgesehen.

19. Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung für Heizwärmeversorgung erfolgt durch separate Zähler. Die Zähler werden im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt (Leasing).

20. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

20.1 Ausstattung Bad:

Die Sanitärausstattung ist wie folgt vorgesehen. Sollten einzelne Produkte nicht mehr verfügbar sein, werden diese durch technisch gleichwertige Produkte ersetzt.

Badewanne:

- **Häuser 1a-d und Häuser 2a-b:** 160 x 70 cm, Stahlemail weiß, Fabrikat Kaldewei, Modell Puro, mit seitlichem Überlauf
- **Häuser 3a-c:** 170 x 70 cm, Stahlemail weiß, Fabrikat Kaldewei, Modell Puro, mit stirnseitigem Überlauf
- Unterputz- Brause-Batterie mit Umschaltventil verchromt, Fabrikat Grohe Modell Essence, Brauseset mit Handbrause 3-strahlig, Brauseschlauch: 1,75m, Fabrikat Grohe, Modell Tempesta 100 mit Wandhalterung und integriertem Auslauf
- Ab- und Überlaufgarnitur mit Wasserzulauf

WC-Anlage:

- Unterputzspülkasten mit einstellbarer Spülmenge,
- 2-Mengen-Spülung Wandhänge-Tiefspül-WC aus Sanitärkeramik, spülrandlos, Fabrikat Villeroy & Boch, Modell Subway-2.0, Serie Geberit Sigma 20
- WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik
- WC-Papierrollenhalter mit Deckel, Fabrikat Grohe Modell Essentials

Waschtisch (Bad):

- Unterputzmontagegestell,
- Waschtisch aus Sanitärkeramik, Größe 60 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Modell Subway-2.0, mit Eckventilen und Designsiphon
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Modell Essence ½“ L-Size
- Handtuchhalter, 2-armig, schwenkbar, Fabrikat Grohe Modell Essentials

Handwaschtisch (WC im EG):

- Unterputzmontagegestell
- Waschtisch aus Sanitärkeramik, Größe 45 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Modell Subway-2.0, mit Eckventilen und Designsiphon
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Modell Essence ½“ S-Size
- Handtuchring, Fabrikat Grohe Modell Essentials

Dusche-Anlage:

- Unterputzmontagegestell mit Wandeinlauf
- Bodenebene Dusche nach Plan mit Wandablauf, Abdeckung aus Edelstahl, Fabrikat Geberit, Modell: Duofix Element

- Unterputz- Brause-Batterie verchromt, Fabrikat Grohe Modell Essence, Brauset set mit Handbrause 3-strahlig, Wandstange: 900 mm, Brauseschlauch: 1,75m, Fabrikat Grohe, Modell Tempesta 100
- Duschtrennwand in Echtglas, klar, Fabrikat Vigour, Modell Individual 3.0

Heizkörper:

- Handtuchheizkörper Fabrikat Kermi, Modell Basic 50-E

Ausgussbecken (Hauswirtschaftsraum):

- Ausgussbecken in weiß, Fabrikat Alape, Modell AG.Stahlform510ü
- Wand-Spültischarmatur, Fabrikat Grohe, Modell Eurodisc C

Waschmaschinenanschluss (Hauswirtschaftsraum):

- Auslaufventil und Aufputzsiphon

21. Elektroinstallation

21.1 Elektro- Installation / Ausstattung

In jedes Haus, wird im Hauswirtschaftsraum / Technikraum die Verbrauchsmessung, die Elektro-Verteilung und das Medienfeld zusammen in einem Gehäuse untergebracht. Die Elektro-Verteilung wird mit den notwendigen Schaltgeräten, Fehlerstrom-Schutzschaltern (RCD), Leitungsschutzschalter und Überspannungsschutzgeräte bestückt. Haupt- und Steigleitungen sind ausreichend, entsprechend den DIN- Normen und VDE-Vorschriften (VDE = Verband der Elektrotechnik – Elektronik – Informationstechnik e. V.) dimensioniert.

Die Elektroinstallation in den Häusern ist als unter Putzinstallation vorgesehen. Im Hauswirtschaftsraum, Technikraum und den Garagen wiederum wird als Aufputz-Installation ausgeführt. Diese erfolgt mittels Einzelrohrverlegung oder Kabelkanälen. Die Küchen erhalten getrennte abgesicherte Steckdosen bzw. Anschlüsse für Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Herd (400V) und Backofen sowie 8 Steckdosen über der Arbeitsfläche. Eine einzelne Absicherung der Steckdose für den Dunstabzug ist nicht vorgesehen. Zwei Steckdosen und ein Schalter ergänzen die Unterschrankbeleuchtung. Im Wohnzimmer werden zwei Antennenanschlüsse, sowie ein Netzwerkanschluss installiert. Die Bedienung der Rollläden ist elektrisch.

Verkabelung für Medien innerhalb der Häuser, über Leerrohrsysteme.

Als Schalterprogramm für die Unterputz Installation, kommt ein Standardfabrikat wie z.B. Fabrikat GIRA Standard 55 reinweiß glänzend zur Ausführung. Bei der Aufputz Installation kommt ebenfalls ein Standardfabrikat zur Ausführung. Die Netzwerkanschlussdosen werden als CAT.7, bzw. CAT 6A mit Anschlussbuchsen RJ45 ausgeführt. In Hauswirtschaftsraum / Technikraum sind für eine Waschmaschine und ein Trockner, zwei getrennte Steckdosen mit eigener Absicherung vorgesehen. Pro Raum werden neben den Türen, eine Schaltmöglichkeit eingebaut. Nach Erfordernis und Raumaufteilung ist in einige Räume eine zweite Schaltmöglichkeit z.B. Flur, Bett,

notwendig. In Räume mit diesen Anforderungen werden diese als Wechsel-/Kreuz oder Taster-Schaltung installiert.

Jedes Haus erhält einen Klingeltaster an der Haustüre.

Die Terrasse wird außen mit Beleuchtungskörper und einer Steckdose ausgestattet. Die Ausstattung der einzelnen Räume erfolgt in Anlehnung an die Anforderung der DIN 18015 (1 Sternstandard).

Jedes Haus erhält einen betriebsfertigen Glasfaseranschluss (Deutsche Glasfaser). PV-Anlage: Jedes Haus erhält eine eigene, an den elektrischen Verbrauch und die Dachfläche ausgelegte Photovoltaikanlage.

Des Weiteren erhalten die Häuser, funkvernetzte und batteriegepufferte Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Vorschriften, diese sind in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen der Häuser vorgesehen. Nach Ende der Batterielaufzeit (i.d.R. mind. 10 Jahre) erfolgt der Austausch eigenverantwortlich durch den Käufer.

Die Garagen erhalten jeweils einen Schalter kombiniert mit einer Schuko-Steckdose und einer Leuchte ebenso wie eine Vorbereitung zur Installation einer Wallbox.

Gemeinschaftsbereiche wie Wege und Garagenhof sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet. Die Schaltung wird zeit- und dämmerungsabhängig erfolgen.

21.2 Rundfunk und Fernsehversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgt über einen betriebsfertigen Internetanschluss (Deutsche Glasfaser).

22. Außenanlagen

22.1 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen mit Bepflanzung erfolgt nach Planung des Landschaftsarchitekten. Jeder Garten erhält ein Gerätehaus gemäß Planung des Landschaftsarchitekten. Die Gartenfläche erhält eine Rasenansaat mit Gebrauchsrasen. Die Bäume, Sträucher, Hecken und Pflanzflächen der Erstbepflanzung sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ebenfalls zu unterhalten sind die Wiesenflächen in den Sickermulden durch min. 1x Mahd pro Jahr.

Die Sickermulden sowie die notwendigen Entwässerungsrinnen sind freizuhalten. Hinweis: nach Regenereignissen kann es in den Sickermulden zu einem temporären Wasseranstau von 30-35cm kommen. In dieser Zeit hat der Käufer in diesem Bereich auf Kleinkinder und ggf. Haustiere zu achten. Nach Fertigstellung und Abnahme der Außenanlagen erfolgt die Vegetationspflege für 6 Monate durch die ausführende Firma. Nach diesen 6 Monaten obliegt die Pflege dem Käufer.

Für Dachbegrünung wird ein Pflegevertrag mit einer geeigneten Fachfirma (z.B. Landschaftsgärtner) geschlossen. Dieser Pflegevertrag ist von den Käufern zu übernehmen. Für die Pflegearbeiten an den Dachbegrünungen sind Aufstellflächen festgelegt, deren Nutzung für die Pflegearbeiten vom Käufer zu dulden ist.

22.2 Briefkastenanlage

Die Briefkästen befinden sich außen am Eingangsbereich des Hauses.

23. Allgemeines / Haftungsvorbehalt

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen oder durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil. Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellte Möblierung und Ausstattung (z. B. Markisen) sowie die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter und gehören nicht zum Leistungsumfang. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Pflege, Wartung ist ab Übergabe Sache des Eigentümers. Elastische Ver fugungen (z.B. bei Badewannen, und zwischen Bodenfliesen und Wandfliesen) bedürfen der Wartung und unterliegen nicht der Gewährleistung. Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen. Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bau träger zum Einbau. Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.

Ansprechpartner

Für Rückfragen und Auskünfte steht Ihnen Herr Christian Flory

Tel.: 08133/9303-70

Mail: christian.flory@kul.haimhausen.de

gerne zur Verfügung.



Kommunalunternehmen
Liegenschaften Haimhausen
Anstalt des öffentlichen Rechts

Teilnahmeantrag

Verkauf von sieben Reiheneinheiten und
zwei Doppelhaushälften im Baugebiet
Birkenweg Süd

OT Inhauser Moos



Stichtag für den Eingang der
Bewerbungsanträge ist der 02.04.2024

Die Anträge sind online über www.baupilot.com oder per Mail an
Christian.Flory@kul.haimhausen.de einzureichen.

Rechtliche Hinweise und Haftungsausschlüsse

- Mit Abgabe der Bewerbung haben Sie sich mit dem Inhalt dieses Exposé des Kommunalunternehmens Liegenschaften Haimhausen ausdrücklich einverstanden zu erklären, sowie den Nachweis der Sicherstellung der Finanzierung beizufügen.
- Ihre Bewerbung richten Sie bitte ausschließlich an das Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen, online über www.baupilot.com oder per Mail an Christian.Flory@kul.haimhausen.de.
- Entscheidend für die Teilnahme am Verfahren ist die rechtzeitige Abgabe der Bewerbung bis zum 02. April 2024 (12:00 Uhr), später eingehende Anträge werden nicht in das Verfahren aufgenommen.
- Die Entscheidung für die Vergabe der Häuser ist nicht vom Datum des Eingangs der Bewerbung abhängig, sondern ausschließlich vom erreichten Punktwert des Bewertungsverfahrens. Bei Punktgleichheit entscheidet die Anzahl der Kinder über den Vorrang, dann der Grad der Behinderung und im weiteren Fall das Los.
- Mit dem Versand des Exposé ist kein Maklerauftrag verbunden.
- Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilien verwendet (siehe Datenschutzhinweis der Richtlinie).
- Die Bewertungs- und Zuschlagserteilung erfolgt in einem anonymisierten Verfahren durch den Verwaltungsrat des KU Liegenschaften Haimhausen, die Bewerber werden anschließend schriftlich über das Ergebnis informiert.
- Aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen können keinerlei Ansprüche gegen das Kommunalunternehmen Liegenschaften abgeleitet werden.
- **Die vertraglichen Nebenkosten trägt der Käufer (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer).**

Hiermit möchte/n ich mich / wir uns für folgendes Haus bewerben:

Haus 1a

Haus 2a

Haus 3a

Haus 1b

Haus 2b

Haus 3b

Haus 1c

Haus 3c

Haus 1d

Antragsteller/in

Vorname, Name Antragsteller/in

ggf. Vorname, Name weitere(r) Antragsteller/in

Meldeadresse

Tel.: Mobil:

Mail:

Geburtsdatum Antragsteller/in Familienstand

Geburtsdatum weitere(r) Antragsteller/in Familienstand

Hinweis: Weitere Antragsteller/innen werden auch notarielle Käufer, sollten Mitbewohner hingegen nicht im Notarvertrag aufgenommen werden, so sind diese bitte unter Hausstand einzutragen.

Hausstand

Vorname, Name des Partners / der Partnerin
oder im Hausstand lebenden Person

Geburtsdatum

Vorname, Name des 1. Kindes

Geburtsdatum

Vorname, Name des 2. Kindes

Geburtsdatum

Vorname, Name des 3. Kindes

Geburtsdatum

Vorname, Name des 4. Kindes

Geburtsdatum

(Bei volljährigen Kindern bitte Kindergeldbescheid als Nachweis beifügen, sollten mehr Personen oder Kinder in das Haus einziehen, bitte unter Anmerkungen zum Hausstand ergänzen)

Es liegt aktuell eine Schwangerschaft vor.

Sozialkriterien Vermögen und Verdienst

Eigenerklärung:

Hiermit bestätige/n ich/wir, dass kein eigener Immobilienbesitz vorliegt, der nicht den Ausnahmetatbeständen nach 3.3 unterliegt.

Hiermit bestätige/n ich/wir, dass das Haus zur eigenen Nutzung vorgesehen ist und gem. 2.4 nicht untervermietet wird.

Ausnahme: Die Vermietung an Eltern oder volljährige Abkömmlinge ist gestattet.

Meine/unsere Jahresbruttoeinkünfte ohne Kinderfreibetrag betragen (bei mehreren Personen zusammengerechnet):

_____ €

(Nachgewiesen durch Steuerbescheinigung 2022 oder 2023 oder andere vergleichbare Nachweise).

Sozialkriterien Kinder, Behinderung, Pflege

Berücksichtigung von Kindern; für die im Haushalt der antragstellenden Person lebenden minderjährigen, studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kinder, für die Kindergeld gezahlt wird oder ein Anspruch besteht, werden pro Kind 30 Punkte angerechnet. Dies gilt auch im Falle einer nachgewiesenen Schwangerschaft.

Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder _____

Körperbehinderung / Pflegefall von Antragsteller/in, Partner/in oder im Haushalt lebender Kinder bzw. sonstiger näherer Angehöriger.

Anzahl Personen mit GdB ab 50% _____

Anzahl Personen mit GdB ab 80% _____

Mit anerkannter Pflegebedürftigkeit aktuell im Haushalt lebende Personen

Anzahl Personen mit Pflegestufe 1 _____

Anzahl Personen mit Pflegestufe 2+3 _____

Anzahl Personen mit Pflegestufe 4+5 _____

Ortsbezugskriterien

Aktueller Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in Haimhausen; jedes volle Jahr, seit dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in ununterbrochenen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Haimhausen hatte, wird für die Person mit 10 Punkten bewertet. Dem aktuellen Hauptwohnsitz steht bei der Bewertung gleich, wenn eine Person den Hauptarbeitsplatz im Gemeindegebiet hat.

Anzahl der vollen Jahre mit Hauptwohnsitz oder Hauptarbeitsplatz in Haimhausen, (bei mehreren Personen zusammenrechnen).

_____Jahre

Früherer Hauptwohnsitz in Haimhausen; jedes volle Jahr, in dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in früher seinen/ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Haimhausen hatte, soweit dazwischen nicht mehr als 3 Jahre Abwesenheit liegen, wird für eine Person mit 10 Punkten bewertet.

Anzahl der vollen Jahre mit ehemaligem Hauptwohnsitz oder Hauptarbeitsplatz in Haimhausen (bei mehreren Personen zusammenrechnen).

_____Jahre

Aktuelle ehrenamtliche Betätigung für die Haimhauser Gemeinschaft;

antragstellende Personen bzw. Haushaltsangehörige, die seit wenigstens einem Jahr eine Sonderaufgabe in der Haimhauser Gemeinschaft ehrenamtlich übernommen haben, erhalten 15 Punkte angerechnet (max. 2 Personen pro Haushalt).

Anzahl Personen mit Sonderaufgaben in Haimhauser Vereinen _____

Anzahl Personen mit Sonderaufgaben in Feuerwehr und Rettungsdienst _____

Anmerkungen

Anmerkungen zum Hauswunsch (z.B. keine Badewanne):

Anmerkungen zum Hausstand (z.B. Erweiterung der Personenliste):

Anmerkungen zum Vermögen und Verdienst (in Aussicht stehender Wegfall von Bezügen oder Zuverdienst):

Anmerkungen zu Kindern, Behinderung, Pflege:

Anmerkungen zum Ehrenamt (z.B. welcher Verein, welche Sonderaufgabe):

eigene Anmerkungen:

Beigefügte Anlagen:

Wichtige Voraussetzungen und Hinweise

Falls Änderungen u.a. der persönlichen Verhältnisse vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages eintreten, ist das Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen unverzüglich zu informieren, um weitere Kosten zu vermeiden.

Mit hochladen bestätige/n ich/wir hiermit, von den vorliegenden rechtlichen Hinweisen und Haftungsausschlüssen durch die vom Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen erlassene Richtlinie für die Vergabe von Reihenhäusern im Birkenweg Süd Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Ebenso bestätige/n ich/wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie die Sicherstellung der Finanzierung. Mir/uns ist bewusst, dass eine unvollständige oder falsche Angabe zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren führen kann.