



BAUBESCHREIBUNG

Alex-Gugler-Str. 4-6, Schaftlach

BV Neubau einer hochwertigen Eigentumswohnanlage mit 16 WE einschließlich Tiefgarage

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In Schaftlach entsteht in der Alex-Gugler-Str. 4-6 eine Eigentumswohnanlage mit einer Tiefgarage. Die Eigentumswohnanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern. Jedes MFH hat ein Treppenhaus und einen Aufzug.

Nach derzeitigem Planungsstand gibt es verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen.

Das Mehrfamilienhaus hat direkten Zugang zur Tiefgarage. Das Bauvorhaben wird in einem Bauabschnitt schlüsselfertig errichtet und nach WEG-Recht aufgeteilt. Über die Tiefgarage sind die Wohnungen des MFH Haus 2 behindertenfreundlich über eine Rampe erreichbar.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Die Eigentumswohnanlage wird als KfW-Effizienzhaus 55 Standard errichtet. Die vorgeschriebenen Werte der gültigen EnEV 2014 werden eingehalten.

Das MFH wird in Ziegel-Massivbauweise und Stahlbetondecken erstellt. Sofern statisch oder aus Gründen des Schallschutzes erforderlich bzw. sinnvoll, werden Stahlbetonwände errichtet (z.B. Kommunwände). Außenwände in Stahlbeton, sofern statisch erforderlich, erhalten einen Vollwärmeschutz.

Grundlage der Ausführungen bilden alleine die baurechtlichen Voraussetzungen, die Baugenehmigung, die VOB und anwendbare Vorschriften der DIN (auch Toleranzen am Bau), sofern sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung bzw. im jeweiligen Plan (Werkplan) ausgeschlossen sind bzw. werden.

Ferner sind Grundlage die anerkannten und technisch anwendbaren Regeln der Bautechnik, die vorliegende Baubeschreibung, die statischen Berechnungen und Projektierungen und der Wärme- und Schallschutznachweis.

Ebenso der bauliche und vorbeugende Brandschutz, das Lüftungsgutachten für die TG, die Vorschriften der EnEV 2014 und die Kriterien zur Erlangung eines KfW-Effizienzhaus 55 Standard.

Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des planenden Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Maße für Einbauten (Küchenschränke, Einbauschränke, Duschtrennungen etc.) sind am Bau zu nehmen.

Farbliche Abbildungen des Prospektes, etwaige Gebäudevisualisierungen, perspektivische Ausdrucksmittel (z.B. Ansicht, Plangestaltung, Bepflanzung usw.) und eingezeichnetes Mobiliar gelten nicht als Gegenstand der Baubeschreibung.



FESTLEGUNG FÜR DIE GEWERKE

Hausanschlüsse

Alle Hausanschlüsse werden in enger fachlicher Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen hergestellt. Alle Hausanschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum bzw. im Technikraum im Keller des Gebäudes. Abweichungen hierzu nur auf behördliche Anweisung oder auf Anweisung des Energieversorgers.

Energie, Wasser und Abwasser

Hergestellt werden die erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser und Abwasser samt Leitungen bis zum jeweiligen Übergabepunkt.

Telekommunikation und Fernsehen

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird ebenfalls in den Hausanschlussräumen hergestellt. Der Bauträger verkabelt eine Anschlussstelle je Wohneinheit. Weitere Anschlussleerdosen werden vom Bauträger mit einem Leerrohr versehen. Auch die Verkabelung dieser weiteren FM-Dosen liefert der Bauträger bis zu einem zentralen Punkt neben der Wohnungsverteilung.

Der Käufer muss den Telefonanschluss selbst beantragen.

Der Bauträger liefert eine gemeinschaftliche SAT-Anlage.

Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem jeweiligen Balkon oder an der Gebäudefassade bzw. am Dach ist nicht zulässig.

ROHBAU

Fundamente und Bodenplatte

Beton oder Stahlbetonbodenplatte gemäß statischen Erfordernissen, in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton – WU-Richtlinie des DAfStb 2003).

Kelleraußenwände

Beton- und Stahlbetonwände in WU-Beton (WU-Richtlinie des DAfStb 2003) mit Wärmedämmung außen (nach **EnEV 2014**)

Beanspruchungsklasse 1: Drückendes, nicht drückendes und aufstauendes Wasser

Nutzungsklasse Keller: A: Wärme gedämmt, teilweise beheizt ohne Zwangsventilation

Nutzungsklasse TG B: Feuchte Flecken möglich

Die Bauwerksabdichtung erfolgt in Anwendung des Ausführungskonzeptes, z.B. der Fa. Permaton als wasserundurchlässige Konstruktion, wodurch eine Abdichtung gem. der WU-Richtlinie des DAfStb (2003) nach dem Entwurfsgrundsatz a.) Abschn.7, ABS.(4) gewährleistet ist.



Die Dämmung wird mit einer Noppenbahn gegen mechanische Beschädigung geschützt. Die Wände und Decken zwischen dem Haus und der Tiefgarage werden, sofern erforderlich (EnEV), auf der Tiefgaragenseite mit geeigneten Dämmstoffen (z.B. Tektalan) gedämmt.

Außenwände im EG, 1.OG und DG

Die Außenwände werden aus Poroton S8 (od. glw. Ziegel eines anderen Herstellers) Planziegeln (Wärmedämmziegel U-Wert gem. ENEC 2014 erstellt bzw. in Stahlbeton, soweit dies aus statischen Gründen erforderlich ist. Wärmedurchgangswerte werden nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises in der Planung vorgeschrieben.

Tragende Innenwände

Verputztes Ziegelmauerwerk oder unverputzter Beton im KG.
Verputztes Ziegelmauerwerk oder verputzter Beton nach Erfordernis in den Wohngeschossen.

Wohnungstrennwände

Im Treppenhaus werden Wohnungstrennwände aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton ausgebildet. Siehe hierzu die Ausführungen „Schallschutz“.

Nichttragende Wände

In allen Geschossen aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk gemäß statischen Erfordernissen. Im Kellergeschoss auch als Betonwände.
Die Konstruktion einiger Wände der Parteienkeller werden aufgrund der besseren Hinterlüftung in Holzlatte- oder kombinierter Holz-Metalllattekonstruktion ausgeführt.

Geschossdecken

Stahlbetondecken werden gemäß statischen Berechnungen erstellt.
Im Bereich der Tiefgarage, außerhalb des Erdgeschosses, werden diese in wasserundurchlässigem Stahlbeton erstellt.
Geschossdecken werden als Stahlbetonfiligrandecken mit ebener Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung oder als Ortbetondecken gemäß statischen Erfordernissen erstellt.

Tiefgaragendecke

Die Tiefgaragendecke wird in WU-Beton (Beanspruchungsklasse 1/Nutzungsklasse B) ausgeführt.
Hinweis für gefällelose TG-Decke:
Die TG-Decke wird abweichend von der DIN18195 nicht mit einer Schwarzabdichtung im Gefälle, sondern als wasserundurchlässige Konstruktion, bis auf die Anschlußbereiche an das Gebäude, gefällelos hergestellt.

Die Anschlüsse zu den TG-Wänden und zu erforderlichen Wandaufkantung für Lüftungsschächte werden entsprechend der WU-Richtlinie abgedichtet.
Die Bodenplatte der TG wird in WU-Beton ausgeführt.



Dachkonstruktion

Die Häuser erhalten ein Satteldach mit entsprechender Wärmedämmung. Die Dämmung erfolgt als Zwischensparrendämmung. Innen wird der Dachstuhl mit Trockenbau weiß verkleidet. Das Dach wird mit Tondachziegeln eingedeckt. Teilweise werden am Dach Verblechungen angebracht.

Spenglerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre, die gemäß Planung an den erforderlichen Stellen angeordnet werden. Rinnen und Fallrohre werden in Kupfer ausgeführt.

Treppen

Die Treppenläufe und Podeste der Mehrfamilienhäuser werden entweder in Ortbeton (Stahlbeton) gegossen oder als Stahlbeton-Fertigteiltreppen geliefert. (Belag siehe Bodenbeläge)

Die Auflagerung der Treppenläufe und Zwischenpodeste erfolgt schallentkoppelt. Sofern keine Fertigteile verwendet werden, werden die Untersichten und Freiwangen verputzt.

Treppengeländer werden gestrichen oder in gleichwertiger Ausführung beschichtet.

Balkone und Terrassen

Entgegen der DIN 18195-7 wird die Stufe von 15 cm Höhe auf mind. 5 cm reduziert von der Oberkante des Balkon-/Terrassenbelag zur Wohnung um nur eine möglichst geringe Schwelle als Übergang zu ermöglichen. Die DIN 18195 schreibt diese Stufe von 15 cm vor, um bei Starkregenereignissen oder Schneefall eine Barriere vorzuhalten.

Die Reduzierung der Verwahrhöhe wird teilweise durch die Überdachung aller Balkone und Terrassen kompensiert.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass er in diesem Punkt eine Abweichung von der DIN vornimmt. Bei diesen Wohnungen mit Terrasse wird vor jeder Terrassentüre eine Entwässerungsrinne ausgeführt.

Der Zugang von der Wohnung zu Balkonen ist nicht barrierefrei.

Bei Balkonen und Terrassen mit darunterliegendem Wohnraum entsteht eine Stufe nach außen.

Der Zugang von den Erdgeschoßwohnungen zur Terrasse ist mit einer Schwelle von max. 2cm barrierefrei.

Als besondere Maßnahme gegen das Eindringen von Wasser bzw. das Hinterlaufen der Abdichtung werden deshalb die entsprechenden Schwellenabschlüsse ohne Aufkantung, durch Vordächer oder Balkone und unmittelbar entwässernde Rinnen mit Gitterrosten vor starker Wasserbelastung geschützt.

Die Farbgestaltung und Konstruktion von Markisen und Sichtschutztextilien sind einheitlich am Gebäude festzulegen. Gleiches gilt für etwaige Trennwände bei EG-Wohnungen.

Hierzu wird der Bauträger im Bedarfsfall der WEG einen Vorschlag unterbreiten. Um jedoch die Wertigkeit der Immobilie für alle Käufer zu sichern, beruft sich der Bauträger in der Ausgestaltung dieser Details, auf sein Urheberrecht.



Schallschutz

Für das Gebäude wird ein erhöhter Schallschutz gemäß der nachfolgenden Beschreibung vorgesehen. Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird ein Schallschutz eingehalten, bei dem die Bewohner, übliche Wohngegebenheiten vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Trotzdem kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus anderen Wohnungen oder dem Gemeinschaftseigentum nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms und eine gewisse Toleranz gegenüber den Mitbewohnern bei Einzelereignissen. Angehobene Sprache in der Nachbarwohnung ist in der Regel in fremden Aufenthaltsräumen wahrzunehmen, aber nicht zu verstehen. Laute oder sehr laute Musik wird auch in der Nachbarwohnung, auch soweit diese darüber oder darunter gelegen ist, deutlich bis sehr deutlich hörbar sein. Auch spielende Kinder werden hörbar bis deutlich hörbar wahrzunehmen sein.

Für den baulichen Schallschutz zwischen den Wohnungen werden die Mindestanforderungen gemäß DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016, eingehalten. Darüber hinaus werden im Sinne eines erhöhten Schallschutzes folgende Anforderungen eingehalten:

Luftschalldämmung:

Wohnungstrenndecken Decken über Keller und Tiefgarage $R'w \geq 55$ dB

Trennwände zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnung und Hausflur $R'w \geq 55$ dB

Wohnungseingangstüren (in abgeschlossene Dielen) $Rw \geq 37$ dB

Trittschalldämmung:

Wohnungstrenndecken $L'n,w \leq 46$ dB

$R'w$: Bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzelangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung

$R'w$: Bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzelangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Türen

$L'n,w$: Bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB, Einzelangabe zur Kennzeichnung der Trittschalldämmung

Die Werte gelten jeweils für die Schallübertragung in schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen.

Für Außenbauteile, wie Balkone und Terrassen im EG, werden keine gesonderten schalltechnischen Maßnahmen vorgesehen.

Innerhalb der Wohnungen sind zwischen einzelnen Wohnbereichen keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Beim Schallschutz bezüglich gebäudetechnischer Anlagen dürfen in Aufenthalts-räumen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam nur einen Schalldruckpegel von $LAF,max,n \leq 27$ dB(A) verursachen. Die Geräusche beim Betrieb von sonstigen haustechnischen Anlagen im Sinne der DIN 4109, ausgenommen elektrisch betriebene Rollläden/Raffstore, dürfen in diesen Räumen $LAF,max,n = 27$ dB(A) nicht überschreiten. Für Geräusche, die durch den Betrieb elektrisch angetriebener Rollläden bzw. Raffstore im nächstgelegenen Aufenthaltsraum verursacht werden, gilt ein Wert von $LAF,max,n \leq 30$ dB(A).

Für Dauergeräusche aus Lüftungstechnischen Anlagen ohne auffällige Einzeltöne gilt ein Wert von $LAF,max,n = 32$ dB(A). Die Pegel gelten jeweils für die Schallübertragung in schutzbedürftige Aufenthaltsräume und für eine äquivalente Absorptionsfläche von 10 m².

Für Geräusche, welche durch das manuelle Betätigen z. B. von Rollläden, Türen oder Briefkastenanlagen entstehen, können keine Kennwerte angegeben werden, da die Geräuscherzeugung stark von der Art des Bedienens abhängig ist.

Die Auslegung der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Dach) zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm erfolgt nach den gültigen Regeln der DIN 4109:2016-07 unter Einbeziehung der geplanten Änderung A1. Decken unter Hausfluren und Treppenräumen sowie Treppenläufe $L'n,w \leq 46$ dB



AUSBAU

Verputz

Außenputz als Kalk-Zement-Putz in Maschinenputztechnik. Körnung nach Angabe des Bauträgers.

Der Bauträger weist darauf hin, dass es sich beim Gewerk „Verputz“ um eine handwerkliche Leistung handelt. D.h. mehrere Putzer können durchaus eine etwas abweichende „Handschrift“ bez. der Putzausfertigung haben. Solche Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

Bei nach außen springenden Baukörpern können nach Wahl des Bauträgers Verkleidungen angebracht werden. Der Sockel wird bis zu einer laut Planung festgelegten Höhe mit einem gegen Feuchtigkeit resistenten Putz ausgebildet.

Die Innenwände der Wohnräume werden mit einem 1-lagigen Maschinenputz in glatter Ausführung Q3 verputzt (nicht gespachtelt, nicht geschliffen).

Alle Ortbetondecken in den Wohnräumen werden verputzt. Stahlbetonfertigteildecken mit ebener Sichtbetonunterseite werden gespachtelt. Kellerwände werden, soweit in Mauerwerk ausgeführt, verputzt. Betonwände im Keller werden ohne vorherige Verspachtelung gestrichen.

Elemente - Fenster, Terrassen-, Loggia- und Balkontüren sowie Rollläden

Sämtliche Fenster-, Terrassen- und Balkontüren werden als Holz-Fenster mit Dreischeiben-Wärmedämmglas (WDG) gemäß Wärmebedarfsberechnung geliefert. Die Elemente werden mit Sicherheitspilzzapfen geliefert.

Die Elemente werden im Innenbereich in Farbe weiß geliefert und im Außenbereich entsprechend dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Elemente (Fenster/Türen) erhalten Rollos. Im DG an Giebelelementen ist ein Rollokasten unter Umständen konstruktiv nicht möglich.

Dachflächenfenster erhalten keine Rollos.

In den jeweiligen Wohnungsgrundrissen ist dies konkretisiert.

Der Betrieb der Rollos erfolgt über Elektroantriebe je Element separat.

Hinweis:

Für Elemente (Fenster und Türen) ist es erforderlich eine regelmäßige Wartung durchzuführen um einen Gewährleistungsausschluss zu vermeiden.

Der Eigentümergeinschaft (WEG) wird empfohlen mit dem Lieferanten der Elemente einen Wartungsvertrag abzuschließen.

Einige Glasflächen werden festverglast ausgeführt.

Die Fenster- bzw. Terrassentürelemente werden mit einem Einhandgriff in Alu, V2A oder Neusilber ausgestattet. Die Beschläge haben Mehrfachfunktion: z.B. geschlossen, geöffnet, gekippt.

Kellerfenster werden in Kunststoff in Farbe weiß mit Isolierverglasung ausgeführt. Diese Fenster werden mit einer Dreh-Kippfunktion ausgestattet. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung werden eingehalten.

Der Bauträger behält sich vor, die Elemente im Außenbereich, nach dem finalen Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers zu bestimmen.

Zusätzliche Dachflächenfenster können als Sonderwunsch in Kunststoff in Farbe weiß angeboten werden, sofern behördlich und technisch möglich.



Entgegen der technischen Regelwerke DIN wird auf die äußere Schwellenhöhe von 15 cm ab Oberkante Außenbelag verzichtet, um einen möglichst flachen Austritt auf Terrassen und Balkone zu ermöglichen. (siehe hierzu Punkt Balkon)

Hinweis Dachterrasse:

Dachgeschoßwohnungen mit Dachterrasse (sofern angeboten) erhalten vor jeder Terrassentüre außen eine Dachterrassenrinne mit Stichkanal sowie eine Schwelle von mind. 5 cm Zentimetern. Die Ausbildung der Schwelle im Innen- und Außenbereich ist nach der Werkplanung des Architekten durchzuführen.

Die Fenster in den Wohngeschossen mit massiver Brüstung erhalten innenseitig Natursteinfensterbänke nach Mustervorlage des Bauträgers oder weiß lackierte Holzfensterbänke. Fensterbänke in Bädern werden mit Jura belegt oder können wahlweise als weiß lackierte Holzfensterbänke aber auch mit Fliesen belegt geliefert werden.
(Natursteinfensterbänke: siehe Bodenbelag Naturstein / allg. Hinweis)

Alle Fenster erhalten außenseitig ein beschichtetes Aluminiumabdeckprofil.

Alle Rollladenkästen werden mit Kunststoffpanzern sowie elektrischen Antrieben ausgestattet.
Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektr. Rollos.
Im DG erhalten Giebfensterelemente nur Rollos sofern der Rollokasten bündig im Mauerwerk eingebaut werden kann. Aufgesetzte Systeme werden aus gestalterischer Sicht nicht realisiert.
Dachflächenfenster ohne Motor und Verschattung.

Treppenhausfassade/Haustüre und Briefkastenanlage

Haustürelemente werden entsprechend der Zeichnung des Architekten erstellt.
Konstruktion nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.
Metall-Pfosten-Riegel-Fassade nach statischer Erfordernis mit Zweischeiben-Isolierverglasung gem. EnEV-berechnung.
Haustüre und Lüftungsflügel als Leichtmetalleinsatzelemente, absturzsichernde Verglasung nicht erforderlich.
Manuelle Bedienung der Lüftungsflügel (DFF) sofern erforderlich mit Oberlichtbeschlag.
Hinweis: Festverglaste Bereiche der Treppenhausfassade sind von Aussen mit geeigneten Hebegerät zu reinigen.

Beschläge in Edelstahl und Profil-zylinder mit Mehrfachverriegelung.

Das Haus erhält eine Briefkastenanlage z.B. als freistehende Briefkastenanlage oder als Wandanlage.

Die Klingel,- Sprech und Videoanlage wird entweder in der Briefkastenanlage eingebaut oder in der Außenwand.



Wohnungseingangstüren

Stahlumfassungszarge mit verstärktem Türblatt und mehrfacher Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit glatter Oberfläche, Farbe und Konstruktion nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Entsprechend DVS-Anforderung (dicht, vollwandig, selbstschließend) gemäß Brandschutznachweis. Einbruchgesichert mit Schutzgarnitur (Mehrfachverriegelung), Spion, in erhöhter Sicherheitsstufe.

Beschläge außen in moderner schlichter Form, Alu, V2A oder Neusilber.
Beschläge innen als moderne Drückergarnitur in Alu, V2A oder Neusilber sowie Gummilippendichtungen innen.

Innentüren

Standard-Innentüren mit Umfassungszarge.
Weiß lackiert, eckige oder runde Zarge, Türblatt mit Röhrenspankerneinlage.
Standard Drückergarnitur ähnlich Bauhaus- Form.
(siehe auch Punkt Sonderwünsche!)

Kellertüren

Sofern im Brandschutznachweis Feuerschutztüren gefordert werden, liefert diese der Bauträger aus Stahl. Die Türen der Wohnungskeller werden in Holz- oder Alulattenkonstruktion ausgeführt.

Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralhauptschlüssel-Schließanlage ausgestattet.

Der Wohnungsschlüssel sperrt dabei:

- Wohnungstüre
- Hauseingangstüre
- Tiefgaragentor
- Kellerabteil

Das Tiefgaragentor wird zusätzlich mit einem Funkhandsender je Stellplatz ausgestattet.

Der Briefkasten hat einen eigenen Schlüssel.

Estriche – Heizestrich – Fußbodenaufbau

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Fließ-Estrich.

Im Keller wird ein Zement-Estrich eingebaut. Es wird ein Randdämmstreifen eingebaut damit Schallbrücken ausgeschlossen werden.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Der jeweilige Fußbodenaufbau richtet sich nach den Schall- und Wärmeschutzanforderungen.



Fliesen – Bäder und WC

Im Kaufpreis sind alle Fliesen bis zu einem Bruttolistenpreis von € 50,00 inkl. MWST /qm entsprechend der Preisliste des Fliesenvertragspartners enthalten.

Sofern der Käufer höherwertige Fliesen beim Fliesenvertragspartner auswählt, erhält er eine Gutschrift von € 50,00 inkl. MWST /qm. Im Leistungsumfang ist das Verlegen von Fliesenformaten an der Wand und am Boden bis zu einer Größe von 30 x 60 cm enthalten.
(siehe auch Punkt Sonderwünsche!)

Sofern Bodenfliesen an der Wand verlegt werden, entsteht ein Aufpreis.

Die Verlegung größerer Formate ist gegen Aufpreis möglich.

Der Bauträger schuldet in Bädern eine raumhohe Fliesenverlegung und in WC-Anlagen eine Fliesenverlegung bis zur Brüstung.

Wahlweise kann auf raumhohes Fliesen verzichtet werden. In diesem Fall wird anstelle von Fliesen die Wand verputzt. Diese Ausführungsvariante ist kostenneutral, sofern diese Änderung rechtzeitig mitgeteilt wird und in den Bauablauf noch einzutakten ist.

Eine putzbündige Variante (Fliesen putzbündig in der Mauer) kann als Sonderwunsch gegen Aufpreis angeboten werden.
(siehe auch Punkt Sonderwünsche!)

Bodenbeläge – Parkett

Standardmäßig werden alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Küchen und Abstellräume - soweit vorhanden - mit hochwertigen Eichen-Fertig -Parkett (max. Höhe Parkett und Kleber 15mm) ausgestattet.

Der Parkett wird in verklebter Ausführung verlegt.

Bemusterung beim Vertragspartner des Bauträgers.

Sockelleisten aus Holz .

Gegen entsprechenden Aufpreis sind auch Dielenböden anderer Hölzer z.B. Doussie, Nußbaum, Akazie o.ä. möglich sofern diese für Fußbodenheizung geeignet sind.

Gutschriftsbetrag bei einem Wechsel zu höherwertigen Parkett/ Dielenböden: € 65,-/m² inkl. MWST. (Materialpreis) Sockelleiste lfm € 6,50.

Ein preisneutraler Wechsel auf Bodenfliesen (wie Standard Bäder und WC´s) ist nach Absprache möglich. Zur Ausführung kommen nur Materialien vom Vertragspartner des Bauträgers, also Materialien vom beauftragten Handwerksunternehmen.

(siehe auch Punkt Sonderwünsche!)



Bodenbelag – Naturstein für Treppenläufe und Podeste Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus)

Die Treppenläufe und Podeste werden vom KG bis zum OG mit Naturstein belegt.
Die Auswahl der Natursteinmaterialien obliegt dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Hinweis allgemein zu Naturstein:

Natursteinmaterialien unterliegen natürlichen Schwankungen. So können in solchen Materialien Einschlüsse, Versteinerungen und auch Glasadern vorkommen. Solche in Natursteinmaterialien vorkommende Erscheinungen stellen keinen Mangel dar und sind hinzunehmen.
Bei innenliegenden Treppen innerhalb der Wohnung werden die Trittstufen in Eiche ausgeführt. Materialwechsel als Sonderwunsch nach Absprache möglich.

Sonstige Bodenbeläge

Kellerräume mit Ausnahme der Tiefgarage erhalten einen einheitlichen Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers (Farbe: beige, grau oder dunkelgrau).

Der Tiefgaragenboden wird als Schutz gegen schädliche Tausalze (Korrosion) mit einer zugelassenen Beschichtung geschützt (z.B. OS8).

Er erhält ein leichtes Gefälle zu einer Entwässerungsrinne.
Kleine Pfützen sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

Sofern also aus statischen Gründen eine Beschichtung oder Teilbeschichtung erforderlich ist, wird diese in OS8 ausgeführt.

Wichtiger Wartungshinweis zu TG-Boden-Beschichtungen:

Beschichtungen gleich welcher Art (OS-Beschichtungen) müssen von einer sachkundigen Person vor und nach der Frostperiode auf mögliche Schäden untersucht und gewartet werden. Der WEG wird zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung von 5-Jahre empfohlen, einen Wartungsvertrag mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmer abzuschließen. Die Wartungskosten während der 5jährigen Gewährleistungsfrist sind von der WEG zu Tragen.



Schlosser- und Zimmerer-/Holzbauarbeiten

Im Innenbereich werden die Geländer aus einer tragenden Stahlkonstruktion sowie Feldern mit Stäben oder anderer Füllung ausgeführt. Sämtliche Stahlteile im Innenbereich werden grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet. Der Handlauf wird in Edlestahl ausgeführt.

Balkone:

Holz-Stabgeländer mit Ober- und Untergurt, sowie Holzverkleidung der Stahlbeton-Balkonseitenflächen

Malerarbeiten Wände und Decken

Sämtliche Malerarbeiten an Mauerwerk und Decken der Wohngeschosse erfolgen in Farbe weiß.

Trockenbauwände werden ebenfalls in Farbe weiß gestrichen.

Die Decken und Wände im Treppenhaus und im Keller werden ebenfalls in Farbe weiß gestrichen.

Auch Betonwände im Keller und in der TG werden ohne vorherige Verspachtelung in Farbe weiß gestrichen.

Fugen in KG-Decken und Betoneinschüsse in Kellerwänden werden nicht gespachtelt.

Malerarbeiten im Außenbereich

Der Anstrich erfolgt laut dem Farbgestaltungskonzepts des Bauträgers.

Alle Wandflächen im Außenbereich werden gestrichen.

Lichtschächte

Die Lichtschächte werden als Beton-Lichtschächte ausgeführt. Die verzinkten Lichtschachtroste werden mit einer Kette (Aushubsicherung) versehen. Lichtschächte werden im Innern nicht gestrichen.

Die Festlegung, ob die Lichtschächte nach unten offen oder geschlossen ausgeführt werden erfolgt nach Bodengutachten und Festlegung durch den Bauingenieur.

Kellerabteile - Trennwände

Die Wände der Kellerabstellräume werden in Holzlattenkonstruktion oder in Metalllattenkonstruktion ausgeführt.

Die Türen der Kellerabteile werden mit einem Profilzylinder passend zur Schließanlage ausgestattet.

Hinweis:

Die Installation von H-L-S und Elektroleitungen erfolgt im KG-Bereich Aufputz. (Trassen- und Leitungsführung sichtbar)



Hobbykeller

Es handelt sich um keinen Aufenthaltsraum gem. BayBO.

Der Hobbykeller wird mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit einem eigenen Thermostat gesteuert.

Ausführung der Malerarbeiten siehe Baubeschreibung „Malerarbeiten“.

Ausführung der Elektroinstallation – siehe „Elektroarbeiten“.

Ausführung Bodenbelag wahlweise mit Einzelstabparkett oder Fliese gem. Bemusterung beim Vertragspartner. Warenwert Material € 35,-.

Sofern eine Verbindungstreppe zur Whg. gewünscht wird, ist diese in Absprache mit dem Bauträger als Sonderwunsch zu beauftragen.

Für den Treppenlauf wird in eine offene Holzkonstruktion vorgesehen.

Kamine

Einige Wohnungen erhalten einen Holzofenanschluss.

Der Ofen muss für Mehrfachbelegung des Kaminzugs geeignet sein.

Diesem Umstand ist bei der Auswahl eines Kaminofens Rechnung zu tragen.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass nur vollkommen trockenes Holz verfeuert werden darf.

Wohnungseigentümer, durch deren Wohnung oder Kellerabteil ein Kaminzug verläuft, sind verpflichtet, dem Kaminkehrer auf entsprechendes Verlangen Zutritt zu den Revisionsöffnungen zu gewähren.

Die Käufer der Wohnungen im DG-Whg. müssen dem Kaminkehrer auf Verlangen den Dachzugang gewähren, auch wenn in deren Wohnung kein eigener Kaminzug eingebaut wird.

Holzbeheizte Öfen benötigen zum Abbrand eine separate Zuluftleitung. Der Bauträger weist den Käufer darauf hin, dass bei der Anschaffung eines Ofens, der Ofenbauer eine entsprechende Nachstromöffnung nebst einer entsprechend der Leistung des Ofens zu dimensionierende Zuluftleitung zu installieren ist.

Diese Leistung ist nicht Bestandteil der Lieferleistung des Bauträgers

Tiefgarage

Das Einfahrtstor ist vollautomatisch und kann von außen über den Schlüssel der Wohnungseingangstüre bzw. über eine Funkfernbedienung und innen über einen Kettenzug vom Auto aus geöffnet werden.

Die Be- und Entlüftung der Garage erfolgt ausschließlich auf natürliche Art und Weise über Lüftungsschächte und macht somit wartungsintensive Lüftungsanlagen unnötig.

Dazu sind mehrere Lüftungsöffnungen in TG-Außenwänden und TG-Tor erforderlich. Die Lüftungsöffnungen sind oberhalb der Betonaukantungen mit vorgefertigten Lüftungshauben mit z.B. Aluminiumlamellen gemäß Lüftungsgutachten abzudecken. Lichtschächte zur Belüftung der TG erhalten eine Gitterrostabdeckung und sind mind. 2,5m von Fensteröffnungen und Terrassen entfernt.

Ebenso können lt. Anforderung des Lüftungsgutachtens eine oder mehrere Lüftungsöffnungen im Sondernutzungsrecht (Garten) liegen.

Notwendige Lüftungsöffnungen für die TG sind vom Käufer zu akzeptieren.

Als Tor wird ein Sektional- oder ein Kipptor - falls bautechnisch erforderlich mit integrierter Schlupftüre - eingebaut. Zur Steuerung der Aus- und Einfahrt wird eine Ampelanlage installiert.



Das Haus wird mit einer Schleuse an die Tiefgarage teilweise mit Stufen oder mit Rampe angeschlossen.

Hinweis:

Die Einbindung der geraden Tiefgaragenrampe in die Fahrgasse erfolgt gemäß der Garagenstellplatzverordnung ohne Abrundung. Eine Innenradiusgröße 5,0m entsprechend den Empfehlungen des Arbeitskreises für ruhenden Verkehr ist nicht vorgesehen.

Hierbei können sich bei gleichzeitiger Nutzung der Fahrbahn Einschränkungen beim Befahren ergeben. Die Einzelstellplätze halten sich an die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzbreiten gem. Garagenstellplatzverordnung oder örtlicher Satzungen. Die im Plan angegebenen Stellplatzbreiten dienen der Orientierung und sind keine geschuldete Eigenschaft.

Im Hinblick auf die Fahrzeugbreiten moderner PKW kann es zu Einschränkungen der Nutzbarkeit führen. Die Lichthöhe der Tiefgarage beträgt mind. 2,05m.

In Teilbereichen, z.B. über der Motorhaube, sind Einschränkungen möglich und stellen keinen Mangel dar. Entlang der TG-Außenwände sind Versorgungsleitungen H-L-S und Elektro fachtechnisch erforderlich.

In diesen Bereichen wird die lichte Höhe von 2,05 nicht eingehalten werden.

Die geforderte gesetzliche Stellplatzbreite wird eingehalten.

Reinigung

Die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen werden besenrein übergeben, alle weiteren Säuberungen obliegen dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Eine besenreine Übergabe ist nicht gleichzusetzen mit einer mehrmaligen und vollständigen Gebäudereinigung, bei welcher alle Spritzer und Klebebandreste an Böden, Fenstern, Türen etc. vollständig beseitigt sind.

Die Wohnungen werden in einem ordentlichen Zustand grundgereinigt (besenrein) übergeben.

Grünflächen/ Gärten

Jede EG-Wohnung erhält einen Gartenanteil als Sondernutzungsfläche.

Die Gemeinschaftsflächen werden entsprechend dem Aufteilungsplan des Bauträgers erstellt. Die im Aufteilungsplan und Sondernutzungsrechtsplan eingezeichneten Bepflanzungen schuldet der Bauträger. Er übernimmt aber hierfür keine Anwuchsgarantie.

Der im Außenanlagenplan ausgewiesene Spielplatz im Bereich des Grundstückes wird vom Bauträger wie in der Baugenehmigung gefordert errichtet.

Die Möbelierung mit Spielgeräten schuldet der Bauträger nicht.

Spielgeräte werden von der WEG im Bedarfsfall angeschafft.

Bei den Sondernutzungsflächen der EG-Wohnungen erfolgt der Oberbodenauftrag mit Mutterboden oder geliefertem Erdreich. Der Bauträger erstellt die Feinplanie und erstellt die einmalige Ansaat mit entsprechendem Saattrasen für die Sondernutzungsflächen.

Die Bewässerung der Rasenansaat im Sondernutzungsbereich obliegt dem Käufer, im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist hierfür die WEG zuständig.



Bezüglich der Gartengestaltung insbesondere der Hecken und Zaunanlagen wird auf entsprechende kommunale Satzungen verwiesen. Die darin enthaltenen Festlegungen müssen eingehalten werden.

Oberbodenauftrag der Gemeinschaftsflächen mit dem auf dem Gelände vorhandenen Material oder geliefertem Erdreich.

Die Ansaat mit entsprechendem Saattrasen erfolgt für die Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen einheitlich. Die Bepflanzung in Sondernutzungsflächen obliegt dem Käufer. Eine Zaunanlage wird wie im Aufteilungsplan dargestellt vom Bauträger errichtet.

Befestigte Flächen

Hauszugangswege und andere im Gemeinschaftseigentum befindliche Wege werden mit Betonsteinpflaster z.B. 12 – 24 cm, grau, Oberfläche gestrahlt oder gleichwertig erstellt.

Aussenstellplätze (sofern im Aufteilungsplan vorgesehen) werden in Betonpflaster oder Gittersteinen mit Rasenfugen errichtet.

Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Terrassenflächen (EG und Dachterrasse) z.B. mit Gartenplatten ca. 40/40/5 cm, z.B. Kunststein mit Vorsatzmaterial oder gleichwertig nach Aufteilungsplan des Bauträgers. Die Verlegung der Platten erfolgt im Splittbett mit Kreuzfugen.

Der Geländeanschluss ans Gebäude wird mit einer Noppenfolie abgegrenzt und zudem wird ein ca. 30 cm breiter Rollkiestraufstreifen mit höhenbündiger Betonsteineinfassung erstellt.

Sonstiges

Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf biologische und umweltverträgliche Baustoffe Rücksicht genommen.

Hinweis zu Küchen

Küchenzeilen und Arbeitsplatten an Wohnungstrennwänden dürfen aus Gründen des Schallschutzes nicht mit der Wohnungstrennwand baulich verbunden werden.

Speziell in den Küchen kann aus Gründen des Schallschutzes bei den Kommunwänden auch eine Installation auf Putz im Unterschrankbereich notwendig sein.

Der Käufer hat bei der Planung der Küche darauf zu achten, dass die notwendige Bauteiltrennung (Schallschutz) zwischen dem schwimmenden Estrich und der Wohnungstrennwand erhalten bleibt. Diese Information muss der Käufer auch im Falle der Vermietung an seinen Mieter weiter geben.



HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN / TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)

Sanitär

Leitungsnetze:

Alle Abwasserrohre werden als schalldämmte Kunststoffrohre ausgeführt. Anbindeleitungen sind zum Teil als HT-Rohre geplant. Für die Steigstränge der Wasserleitungen werden Edelstahlrohre verwendet. Zur weiteren Verteilung werden evtl. auch Kunststoffverbundrohre eingebaut.

Die komplette Heizungs-, Lüftungs- und Sanitär-sowie die Elektroinstallation erfolgt im Keller auf Putz.

Küche

Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Spülmaschine werden installiert. Kücheneinrichtungen, Mobiliar und Geräte sind nicht enthalten.

Die Ausleitung des Dunstabzugsrohres durch die Außenwand (für den Anschluss einer Dunstabzugshaube) ist nicht möglich (Geruchsbelästigung). Es müssen Umluft-Dunstabzugshauben eingebaut werden.

Garten

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Bad

Sanitärkeramik wird als Standardfarbe weiß ausgeführt.

Zur Ausführung kommen Markenprodukte von namhaften Herstellern.

Herstellerhinweis:

Für absolute Farbübereinstimmungen bei den verschiedenen Einrichtungsgegenständen kann leider keine Garantie übernommen werden.

Dies gilt auch für die Farbe Weiß und alle Armaturenoberflächen



Badewannenanlage

Classic-DUO-Ambiente-Stahlbadewanne, weiss
CERAPLAN III Badearmatur -EHM, UP BS2, chrom
R+F Optiline Shower-Brauseschlauch 1250mm und
R+F Optiline Shower-Stabhandbrause rund, einstrahlig, chrom

Duschanlage

CeraLine plan Linienentwässerung F900mm, Bauhöhe 90mm, Edelstahl
CeraLine Standard-Abdeckung 90mm, Edelstahl
CERAPLAN III Brausearm.-Einhebelmischer UP Bausatz 2, chrom
R+F Optiline Shower Design-WAB 200, mit rund Rückflussverhinderer, chrom
PLAN CARE Winkelgriff 90 565 x 1265mm mit Brausehalter, chrom
PLAN-Handbrause; mit Antikalk-System 3, Strahlarten, chrom
R+F Optiline Shower-Brauseschlauch 1600mm

Duschwände gleich welcher Art sind im Lieferumfang des Bauträgers nicht enthalten.
Enthalten sind dagegen die im Badgrundriss ggf. eingezeichneten Duschwände
aus Mauerwerk oder Trockenbau.

WC-Anlage

MyStyle Wand-Tiefspülklosett 530 x 360mm, spülrandlos, weiss
MyStyle WC-Sitz mit Deckel Scharniere Edelstahl f. spülrandloses WC, weiss
Geberit- Betätigungsplatte SIGMA01 R+F für 2 Mengen, weiss

Einzelwaschtisch

MyStyle Waschtisch 600 x 450 mm, weiss, OptiCleanCoat
R+F Optiline Design Eckventil, mit runder oder eckiger Rosette, chrom
R+F Optiline Design-Sifon DN 32
CERAPLAN III Waschtisch- EHM 145 DN 15
mit Ablaufgarnitur, Ausllad. 109mm

Handwaschbecken

MyStyle Handwaschbecken 450 x 340 mm, weiss OptiCleanCoat
CERAPLAN III Waschtisch- EHM 145 DN 15
mit Ablaufgarnitur, Ausllad. 109mm

Auf Wunsch des Käufers sind Sonderausstattungen möglich. (siehe hierzu Punkt Sonderausstattung)
Ein etwaiger Aufpreis ist vom Käufer zu bezahlen.

Spiegel, Seifen- und Papierrollenhalter sowie ähnliche Ausstattungszubehöre sind nicht im Leistungsumfang
des Bauträgers enthalten.



Legionellenprüfung

Der Hausverwaltung/dem Prüfer ist auf Verlangen Zutritt zur Entnahmestelle zu gewähren.
Der Bauträger schuldet diese Prüfung nicht.
Die Prüfung ist durch die WEG zu veranlassen.

Sonstiges

Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum kann die Möglichkeit zur Aufstellung von eigenen Waschmaschinen und Trocknern geschaffen werden.

Die dafür notwendigen Wasser- und Stromzähler müssen über die Hausverwaltung gemietet oder gekauft werden (siehe hierzu Wärmemengenzähler)

Der Bauträger schuldet einen WM und einen Trockneranschluß je Einheit – wahlweise in der Whg. oder im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Alle Wärmemengenzähler werden von der WEG (einheitlicher Anbieter nach Festlegung HV und WEG) angeschafft.

Ablufttrockner sind in den Gemeinschaftsräumen nicht gestattet. Der Waschraum erhält ein Ausgussbecken.

Heizung

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küche und Bädern wird eine Fußbodenheizung gemäß differenzierter Heizflächenauslegung eingebaut. Die Heizkreisläufe lassen sich mittels Raumthermostaten in den Wohnräumen komfortabel steuern. Die Wärmemengenmessung für die Heizung erfolgt über Wärmemengenzähler. Bei allen Räumen unter 8 qm wird gemäß DIN auf den Raumthermostat verzichtet. Die Räume sind dann lediglich von Hand am Verteiler einzustellen. Flure usw. erhalten u.U. keinen eigenen Heizkreislauf, sofern so viele Zuleitungen zu anderen Räumen durch den Flur verlaufen, dass dadurch automatisch die Beheizung mit erfolgt.

Folgende Temperaturen werden zugesichert (Messwert in der Mitte des Raumes und in 1m höhe)

Wohnraum:	21 Grad
Bad:	24 Grad
Sonstige Räume	20 Grad

Die Wohnanlage erhält ein bivalentes Heizungssystem, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe und eines Erdgas-Brennwertgerätes.

Das Kernstück hierbei bildet unter Berücksichtigung nachhaltiger Energieversorgung die Luft-Wärmepumpe. Mit ihr werden über 90% der erforderlichen Wärme erzeugt.

Das Gas-Brennwertgerät dient lediglich als Spitzenlastkessel.

Mit Errichtung einer Wärmepumpen-Heizung wird die Energiewende unterstützt, die CO₂-Belastung wird gesenkt und es erfolgt ein nachhaltiger Beitrag zur Schonung der Natur und Umwelt.

Eine bivalente Anlage mit Wärmepumpe und Spitzenlastkessel erzeugt geringste Emissionen und hat einen sehr hohen Wirkungsgrad. Die Heizungsanlage ermöglicht den KfW-Effizienzhaus 55 Standard.

Die Warmwasserversorgung erfolgt in einem Multihygiene-Puffer mit Trinkwasserdurchlauferhitzer.

Der Aufstellort ist ebenfalls im Heizungsraum im KG.



Der Bauträger weist darauf hin, dass zur Beibehaltung der Gewährleistungsdauer von 5 Jahren und zur Sicherstellung des störungsfreien Betriebes für die Heizungsanlage ein Wartungsvertrag notwendig ist. Dieser ist durch die WEG zu beauftragen und zu bezahlen.

Lüftung / Abluftanlage

Bei innenliegenden WC`s und Bädern und geschlossenen Küchen ist eine Raumentlüftung nach DIN 18017-3 vorgesehen.

In der EnEV werden die Dichtheit und der Mindestluftwechsel in § 6 Abs 1 und Abs. 2 erwähnt.

Abs.1

„Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend dem Stand der Technik abgedichtet ist.“

Abs.2

„Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.“

Zur Sicherstellung der hygienischen Mindestanforderungen und des Feuchteschutzes nach DIN 1946-6 wird in den Bädern mit Fenster ein Lüfter eingebaut, der für einen stetigen Luftwechsel sorgt (RL). An mehreren Fenstern (je Wohnungsgröße unterschiedlich) wird im Fensterfalz ein Membranlüfter (z.B. Regel-Air) als Nachströmöffnung eingebaut.

Zur Beurteilung der erforderlichen Maßnahmen wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Primär steht dabei die Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung sowie die Be- und Entlüftung von innenliegenden Räumen im Vordergrund (Grundluftwechsel zum Feuchteschutz der Wohneinheit bei Abwesenheit der Nutzer und ohne Wäschetrocknung im Raum).

Der notwendige Luftwechsel bei Anwesenheit der Bewohner ist durch manuelles Fensterlüften sicherzustellen.

Lüftung/kontrollierte Wohnraumlüftung

Die Wohnungen werden ohne kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage (KWL) vom Bauträger hergestellt.

Für eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung, mit dezentralen Außenwandlüftern

mit Wärmerückgewinnung, Filteranlage etc. kann der Bauträger bei rechtzeitiger Kenntnis vom Sonderwunsch (siehe hier Punkt Sonderwünsche) dem Käufer ein Angebot unterbreiten.

Der Preis einer dezentralen Lösung hängt von der Wohnungsgröße ab und muss im Bedarfsfalle ermittelt werden.

Einbau einer Enthärtungsanlage

Der Bauträger baut keine Enthärtungsanlage ein, weil dies bei der vorhandenen Trinkwasserqualität lt. dem Referat der Landeshauptstadt München für Gesundheit und Umwelt – Hauptabteilung Gesundheitsschutz, Hygiene und Umweltmedizinen nicht notwendig ist.

„Bei der Beurteilung der Sinnhaftigkeit der Trinkwasserenthärtung sind aus hygienischer Sicht zwei unterschiedliche Themen zu betrachten. Zum einen gilt es die Anforderungen der Infektionshygiene zur Vermeidung übertragbarer Krankheiten zu beurteilen, zum anderen ist die Notwendigkeit zur Enthärtung und deren hygienische Umsetzung aus technischer Sicht zu bewerten.

Aus infektionshygienischer/medizinischer Sicht besteht keinerlei Veranlassung Trinkwasser zu enthärten, da Trinkwasser per Definition alle Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung erfüllen muss und somit für den menschlichen Gebrauch in jeder Hinsicht unbedenklich ist. Üblicherweise wird härteres Wasser sogar als



schmackhafter empfunden und liefert mit seinem Mineralstoffgehalt einen Beitrag zur Deckung des Mineralstoffbedarfs des menschlichen Organismus.

Das von den Wasserwerken bereitgestellte Wasser hat einen mittleren Härtegrad von 18 Grad dH und liegt damit im Härtebereich „hart“ (ab 14,0 dH) nach den Vorgaben des sogenannten „Wasch- und Reinigungsmittelgesetzes. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass im privaten Bereich eine Enthärtung von Wässern mit weniger als 21dH jedoch auch aus technischer Sicht nicht erforderlich ist. Die Notwendigkeit zur Enthärtung ergibt sich somit allenfalls im gewerblichen Bereich oder Sonderanwendungen, da hier Gerätestandzeiten verlängert werden können oder andere Anforderungen zu erfüllen sind. Eine Enthärtung sollte jedoch auch hier stets auf die Bereiche der Trinkwasserinstallation beschränkt bleiben, in denen die Calcium- und Magnesiumionen, die maßgeblich für die Wasserhärte verantwortlich sind, Störungen verursachen können. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Betrieb von (gewerblichen) Wasch- und Geschirrspülmaschinen sowie die Warmwasserinstallation in Gebäuden.“

Sofern die WEG den Einbau einer Enthärtungsanlage wünscht, soll diese hierüber einen Beschluss bei der konstituierenden WEG-Versammlung treffen.

Der beauftragte Sanitärunternehmer kann dann der WEG hierüber ein Angebot auf direktem Weg erstellen.

Wärmemengenzähler

Alle Wärmemengenzähler der Heizung, sowie Zähler für Warm- und Kaltwasser zur Abrechnung der Verbrauchswerte werden vom Bauträger hinsichtlich der Einbaumöglichkeit vorgerüstet.

Die Lieferung und der Einbau (Anschaffung) der Zähler erfolgt durch die Hausverwaltung. Die HV entscheidet, ob sie die Meßeinrichtung kauft oder mietet, sofern zeitlich möglich in Absprache mit der WEG. Ferner entscheidet die HV über Fabrikat und Anbieter.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, den anwendbaren DIN und VDE-Normen und den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber erstellt.

Die Installation in Ortbeton- oder Fertigteildecken erfolgt in Leerrohren. Im Mauerwerk wird auf eine mauerwerkschonende Installation geachtet. Die Starkstrominstallation (230 /400V) erfolgt deshalb unter Putz mit Mantelleitungen ohne Leerrohr.

Die Schwachstrominstallation erfolgt unter Putz in Leerrohr.

In Kommunwänden ist eine UP-Installation mit Leerrohren nicht möglich. Die Installation in Kommunwänden erfolgt deshalb mit Stegleitungen oder in Absprache mit dem Schallschutzbeauftragten mit Mantelleitungen. Grundsätzlich soll eine UP-Installation in Kommunwänden vermieden werden.

Nur in Ausnahmefällen kann hier eine Abweichung gemacht werden, sofern dies der Statiker aus Schallschutzgründen erlauben kann.

Alle Stromkreise in den Wohnungen werden über Fehlerstromschutzschalter im zentralen Sicherungskasten (Wohnungsverteiler) abgesichert.



Grundlage des Ausstattungsumfangs

Elektroinstallation:

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den anwendbaren DIN und VDE-Normen für das Elektroinstallationshandwerk.

Die Bestückung der Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die Beispiele für nachstehend aufgeführten Wohnungstypen.

Antenne:

Für die Antennenanlage in der Wohnung wird ein Leerrohrsystem mit Koaxialkabel und Leerdose mit Anschlussdose installiert.

Rauchmelder:

Jede Wohnung erhält Rauchmelder mit Batteriebetrieb für Flur und Schlafräume.
(keine Brandmeldezentrale oder Brandmeldeanlage)

Sprechanlage:

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit entsprechender Sprechmöglichkeit zur Haustüre einschl. Klingel (Rufton) und Türöffnertaste.

Grundlage des Ausstattungsumfangs:

Die Grundlage einer zukunftsorientierten Elektroplanung bilden die **HEA-Ausstattungs-werte**. Die HEA-Ausstattungs-werte berücksichtigen die heutigen Anforderungen an eine moderne Elektroanlage.

Alle Schalter und Steckdosen werden aus dem Programm „Reflex Si“ von Busch-Jäger in reinweiss installiert.

Im Hinblick auf die Einhaltung der EnEV 2009 wird auf den energiesparenden Gebrauch von Energiesparlampen verwiesen. Glühlampen sollen auch in Wohnungen nicht eingesetzt werden.

Die Initiative Elektro + empfiehlt:

- Ausstattungswert 1 = Wohnung bis 100 qm
- Ausstattungswert 2 = Reihen-/Einfamilienhaus < 180 qm
- Ausstattungswert 3 = Einfamilienhaus > 180 qm

Als Beispiel für eine mögliche E-Installation soll nachstehende Aufstellung für eine Wohnung mit ca. 84 qm und eine Wohnung mit ca. 120 qm dienen.



Beispiel: 84 qm/120 qm - Wohnung

Flur:	2 Deckenauslässe 5 Schalteinrichtungen 2 Steckdosen
Wohn- einsch. Esszimmer:	2 Deckenauslässe 5 Schalteinrichtungen 7 Steckdosen 1 Antennendose 1 FM-Leerdose mit CAT6-Datenleitung
Schlaf- einsch. Kinderzimmer:	2 Deckenauslässe 2 Schalteinrichtungen 12 Steckdosen 1 Antennendosen 1 FM-Leerdosen mit CAT6-Datenleitung
Küche:	1 Deckenauslass 2 Schalteinrichtungen 8 Steckdosen 1 Herdanschluss
Bad; WC; Abstellraum: (Gesamt)	2 Deckenauslässe 3 Schalteinrichtungen 6 Steckdosen 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss
Terrasse; Balkon:	1 Auslass für Außenleuchte pro Wohnung 1 Steckdose (schaltbar nur EG) pro Wohnung
Kellerraum:	1 Deckenauslass 1 Schalteinrichtung 1 Steckdose

Hinweis zu Anlagen der TGA:

Anlagen der TGA sollen um eine einwandfreie Funktion zu gewährleisten von einem sach- und fachkundigen Unternehmen regelmäßig gewartet werden.

Der WEG wird zur Vermeidung von Gewährleistungsausschlüssen empfohlen, einen Wartungsvertrag mit dem vom Bauträger beauftragten TGA-Unternehmen abzuschließen.

Abmauerungen und Verkofferungen

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt.



Abweichungen von den angegebenen Flächen- und Höhenmaßen durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Decken-Abkofferungen bzw. konstruktive oder statisch bedingte Gründe sind möglich und bleiben vorbehalten.

Ferner können Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken erforderlich machen.

In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen.

Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkpläne angegeben werden.

Speziell in den Küchen kann aus Gründen des Schallschutzes bei den Kommunwänden auch eine Installation auf Putz im Unterschrankbereich notwendig sein.

Vormauerungen, Schachtverkleidungen und Verkofferungen werden entsprechend den Werkplänen des Architekten in Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt.

Aufzug

Jedes MFH erhält einen Aufzug, der die Tiefgarage und alle anderen Geschosse verbindet. Der Aufzug kann bis zu 6 Personen befördern und hat eine Kabinengröße von ca. 1,10 (B) x 1,40 (T) qm.

Die Befahrung mit Rollstuhl ist möglich. Kabineninnenseite und Türen in kunststoffbeschichtetem Stahlblech bzw. Edelstahl. Technische Ausstattung gemäß den gültigen Vorschriften.

Das Aufzugsportal wird gestrichen gem. dem Farbkonzept des Bauträgers.

Der Bauträger weist darauf hin, dass zum Betrieb eines Aufzuges ein Wartungsvertrag gesetzlich vorgeschrieben ist. Die WEG muss für die Aufzüge einen Wartungsvertrag abschließen.

Die Tiefgarage ist von Haus 2 über eine Rampe erreichbar.

Barrierefreiheit

Die Wohnungen im Haus werden größtenteils barrierefrei im Sinne des Art. 48 der Bayerischen Bauordnung ausgeführt.

Ein Käufer der eine rollstuhlgerechte oder barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2 wünscht, muss mit dem Bauträger bezüglich der Raumgestaltung und Möblierung vor Beurkundung eine Vereinbarung treffen.

Der Zugang zu Balkonen und Dachterrassen ist nicht barrierefrei vorgesehen.

Barrierefreiheit bedeutet eine Erleichterung für gehbehinderte Personen, ist aber nicht als rollstuhlgerecht zu verstehen. Im Haus stehen Wohnungen zur Verfügung, die auf Wunsch und auf Kosten des Käufers behindertengerecht ausgeführt werden können.

Dies erfordert eine rechtzeitige Planung und ist mit Mehrkosten verbunden. Eine derartige Planung kann nur dann erfolgen, wenn der allgemeine Baufortschritt dies noch ermöglicht.

Eine vorherige Rücksprache und Planung ist erforderlich, um zu prüfen, für welche Wohnungen im Haus dies angeboten werden kann.

Sonderwünsche

Sonderwünsche und /oder Ausführungsänderungen sind generell mit dem Bauträger und der Bauleitung abzusprechen. Terminverschiebungen in Folge von Sonderwünschen oder Ausführungsänderungen sind vom Käufer zu tragen.



Ein Anspruch darauf, dass Sonderwünsche oder Ausführungsänderungen durchgeführt werden, die zu Problemen im allgemeinen Bauablauf führen, besteht nicht.

Die Beurteilung, ob ein Problem bei der Verwirklichung von Sonderwünschen oder Ausführungsänderungen auftritt, obliegt dem Bauträger nach § 315 BGB.

Voraussetzung für die Berücksichtigung von Sonderwünschen ist die Bestellung der Zusatz- oder Änderungsleistung beim jeweiligen Vertragspartner des Bauträgers.

Es ist Sache des Käufers, Sonder- und Änderungswünsche dem Bauträger so rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen, dass der vom Bauträger bestimmte Bauablauf nicht behindert wird. Erfolgt die Mitteilung nicht rechtzeitig, ist der Bauträger berechtigt, die Regelleistung herzustellen.

Vereinbarungen zu Sonder- und Änderungswünschen zwischen Käufer und Bauträger oder dem vom Verkäufer beauftragten Unternehmer sowie die damit verbundenen Kosten einschl. möglicher Planungs- und Umplanungskosten werden im jeweiligen Kostenangebot berücksichtigt. Diese Kostenangebote müssen im Annahmefall schriftlich beauftragt werden.

Die Kosten für die Ausführung von Sonderwünschen trägt der Käufer.

Für die Fälligkeit der Kosten gelten die Bestimmungen gemäß Kaufvertrag, spätestens mit Bezugsfertigkeitsrate, sofern beim Sonderwunschauftrag kein anderes Zahlungsziel festgelegt wurde.

Eventuelle Flächenverluste bei durch Käuferwünsche verursachter Umplanung finden keinen Ausgleich. Eigenleistungen sind generell nur mit Zustimmung des Bauträgers möglich, zu der dieser nicht verpflichtet ist. Verzögert sich die bezugsfertige Herstellung durch Sonderwünsche, ändert sich der in diesem Vertrag vereinbarte Fertigstellungstermin entsprechend.

Bezüglich der in dieser Baubeschreibung angegebenen Quadratmeterpreise und Qualitätsstandards erfolgt keine Erstattung durch den Bauträger, wenn die vom Käufer im Rahmen der Änderungswünsche

gewählten Materialien im Wert unter den angegebenen Quadratmeterpreisen bzw. Qualitätsstandards liegen.

Dies gilt auch in Bezug auf Änderungswünsche im Bereich der Sanitärgegenstände und des Elektroumfangs.

Sofern also ein Änderungswunsch sich kostenmindernd auswirkt, hat der Käufer keinen Erstattungsanspruch.

Gewährleistung

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB.

Danach kann der Käufer grundsätzlich zunächst nur Nacherfüllung verlangen, unter besonderen weiteren Voraussetzungen auch den Mangel selbst beseitigen, die Vergütung mindern, vom Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz verlangen.

Für bewegliche Sachen gilt die kaufvertragsrechtliche Sachmängelhaftung des BGB. Hierbei handelt es sich insbesondere um Elektro und elektrotechnische Bauteile, wie z.B. Pumpen, Schalter, Relais, Stellmotoren und Thermostatventile oder funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rolläden.

Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen; demnach verjähren u.a. Ansprüche wegen Mängel des Bauwerks in fünf Jahren ab Abnahme.

Hingewiesen wird auf die im Gebäude verbleibende Restfeuchte mit einer restlichen Austrocknungszeit von ca. zwei Jahren. Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind.

Dem Käufer obliegt die ordnungsgemäße Unterhaltung und Wartung, insbesondere das regelmäßige Lüften zur Vermeidung von Feuchtigkeit in den Wohnräumen.

Die Sichtbarkeit der Gehrungstöße bei den Holzzargen ist nicht vermeidbar und stellt keinen Mangel dar, gleiches gilt für die Stoßfugen bei den Holzsockelleisten.



Ebenso wird darauf hingewiesen, dass es während der Gewährleistungszeit von 5 Jahren zu optischen Beeinträchtigungen, wie feine Risse in Wänden, Decken, Böden, Sockelleisten, Fenster- und Türanschlüsse, Holzteilen, zwischen Gipskartondecken und massivem Wandanschlüssen, in Putzflächen zwischen unterschiedlichen Bauteilen oder Bewegungsfugen, also Risse, welche aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Trocknen, Kriechen, Schwinden, Setzen) entstehen und den Gebrauchswert der Bauteile nicht mindern, kommen kann, diese stellen keine Mängel dar.

Elastische Ver fugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen, zwischen Boden- und Wandfliesen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Ebenso entstehen derartige Wartungsfugen beim Übergang von Mauerwerk oder Holz auf Gipskarton. Die Ver fugungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt, eine eventuell notwendige Nachver fugung obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken erforderlich machen.

Speziell in den Küchen kann aus Gründen des Schallschutzes bei den Kommunwänden auch eine Installation auf Putz im Unterschrankbereich notwendig sein.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile (z.B. Balkone, Fenster) müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und gegebenenfalls nachbehandelt werden.

Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auch während der Gewährleistungsfristen zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche durch den Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. den Verwalter durchzuführen.

Für technische Anlagen sind durch den Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. dem Verwalter zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche die erforderlichen Wartungsverträge abzuschließen.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstarbeiten haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache im eigenmächtigen Eingreifen des Käufers oder durch den Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Allgemeines

Das gesamte Haus wird gemäß der z.Zt. der Planung gültigen EnEV 2014 gedämmt und ausgestattet. Darüber hinaus wird die Qualität der Ausführung und der verwendeten Baustoffe zur Klassifizierung „KfW-Effizienzhaus 55 Standard“ führen.

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare mindest DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

Ferner wird bezüglich dem Außenlärmpegel auf den Bericht von Müller-BBM

„Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016 – M136602/02“ verwiesen, welcher vom Kaufinteressenten jederzeit eingesehen werden kann.

Holz ist ein Naturprodukt, so dass bei unterschiedlichen Temperaturen und Feuchtigkeitsgehalten der Luft, das Parkett durch Schwinden und Quellen unterschiedliche Fugenbreiten aufweisen kann.

Die Raumtemperatur soll zwischen 18° und 24°, die relative Luftfeuchtigkeit muss immer zwischen 40% und 60% liegen. Dies bedingt eine Raumbefeuchtung während der Heizperiode.

Hierzu werden Kaltverdunster mit integrierter Entkeimung empfohlen.

Eine Über- oder Unterschreitung der vorgenannten relativen Luftfeuchtigkeit und Temperatur wird aufgrund der natürlichen Quell und Schwindeeeigenschaft von Holz zu strukturellen Schäden führen.



Durch stehendes Wasser auf Balkonen/Terrassenbelägen kann es zu einem erhöhten Verschmutzungsgrad kommen, der regelmäßige (jährliche) Reinigungen bedingt.

Abweichungen von den (endgültigen) Plänen und der Baubeschreibung kann der Verkäufer jederzeit vornehmen, wenn sie geringfügig sind, durch behördliche Anordnungen veranlasst wurden, wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung oder wenn sie durch einen sonstigen triftigen Grund veranlasst sind. Solche Abweichungen dürfen aber nicht wert- oder gebrauchsmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein. Anstelle der angegebenen Fabrikate der Ausstattung ist der Verkäufer berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden.

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach technischer oder planerisch notwendiger Anforderung ausgeführt.

Abweichungen von den angegebenen Flächen- und Höhenmaßen durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Decken-Abkofferungen bzw. konstruktiv oder statisch bedingte Gründe sind möglich und bleiben vorbehalten.

Weitergehende Abweichungen vom (endgültigen) Grundriss- bzw. Aufteilungsplan oder der Baubeschreibung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

Wohnflächen berechnen sich nach der Rohbaufläche (ohne Putzabzug), wobei Balkone zu 1/2 und Terrassen zu 1/4 berücksichtigt werden und bei Dachschrägen Flächen mit Raumhöhe bis zu 1,5 m außer Betracht bleiben, Flächen mit Raumhöhe zwischen 1,5 m und 2 m zur Hälfte berücksichtigt werden.

Als Beschaffenheit wird nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die die angegebene Wohnfläche um bis zu 3 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet nur, soweit die als Beschaffenheit vereinbarte Mindestgröße unterschritten wird und nur, soweit die Minderung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst wird. Wird die vereinbarte Wohnungsgröße über die obige Toleranzgrenze hinaus unterschritten, kann der Käufer eine prozentuale Kaufpreisminderung für die die Toleranzgrenze übersteigende Verringerung verlangen.

Werk- oder Detailpläne sind nicht geschuldet, auch wenn in der Baubeschreibung vereinzelt darauf Bezug genommen wird.

Die Farbgestaltung obliegt dem Bauträger. Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den Bauträger.

Soweit der Vertragsgegenstand bei Abschluss des Kaufvertrages bereits errichtet ist, ist für den Grundriss des Gebäudes dessen Größe und sichtbare Beschaffenheit der derzeitige Zustand in der Natur maßgebend; etwaige Abweichungen von der Baubeschreibung genehmigt der Käufer insoweit.

Dem Kaminkehrer ist auf Verlangen Zutritt auf das Dach zu gewähren.