

VORABZUG

Stand 03.03.2020

BAUBESCHREIBUNG

August-Moralt-Str. 11 – Bad Tölz

BV Neubau einer hochwertigen Eigentumswohnanlage mit 12 WE einschließlich Tiefgarage

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In Bad Tölz entsteht in der August-Moralt-Str.11 eine Eigentumswohnanlage mit einer Tiefgarage. Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit Treppenhaus und Aufzug, sowie einem Zwischenbau mit einer großzügigen Wohnung im Stadthauscharakter. Es gibt verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen. Alle Wohnungen haben direkten Zugang zur TG. Der Zugang vom Zwischenbau über die TG ist nicht barrierefrei, die anderen Wohneinheiten können über die TG barrierefrei erreicht werden.

Das Bauvorhaben wird schlüsselfertig errichtet und nach WEG-Recht aufgeteilt.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Die Eigentumswohnanlage wird als KfW-Effizienzhaus-55 errichtet. Die vorgeschriebenen Werte der gültigen EnEV 2014/16 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 2014/16 und die Kriterien zur Erlangung eines KfW-Effizienzhaus 55.

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

Maße für Einbauten (Küchenschränke, Einbauschränke, Duschabtrennungen etc.) sind am Bau nach dem Verputzen der Innenwände 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.

Das tatsächlich errichtete Bauwerk z.B. Wandfarbe usw. kann von der Visualisierung und vom Prospekt abweichen.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 2014/16)

Beanspruchungsklasse 1: Drückendes, nicht drückendes und aufstauendes Wasser

Nutzungsklasse Keller: A: Wärme gedämmt, teilweise beheizt ohne Zwangsentlüftung (Hobbykeller Whg.12)

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.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 ; 2.OG und DG

Die Außenwände werden aus Planziegeln (Wärmedämmziegel U-Wert gem. ENEC 2014/16 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

Wohnungstrennwände werden 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 Metalllattenkonstruktion ausgeführt. (siehe Kellerplan)

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 ausgeführt.

Die TG-Decke wird im Gefälle ausgebildet.
KFZ-Stellplätze auf der TG-Decke erhalten als zusätzlichen Schutz vor schädlichen Chloriden eine Schwarzabdichtung.
Fußläufige Zuwegungen auf der TG-Decke dürfen nur mit Sand, Splitt oder Granulat gestreut werden, die eine nachhaltig abstumpfende Wirkung herbeiführen. (Siehe hierzu Sicherheits- und Ordnungs-Verordnung der Stadt Bad Tölz §3). Diese Bereiche dürfen nicht mit Salz gestreut werden!

Die Bodenplatte und die Wände der TG werden ebenfalls in WU-Beton ausgeführt.

Dachkonstruktion

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 Uginox ausgeführt, in erdberührenden Bereich Ugitop

Treppen

Die Treppenläufe und Podeste des Mehrfamilienhauses werden als Stahlbeton-Fertigteiltreppen geliefert. (Belag siehe Bodenbeläge)

Die Auflagerung der Treppenläufe und Zwischenpodeste erfolgt schallentkoppelt. Treppengeländer werden gestrichen oder in gleichwertiger Ausführung beschichtet.

Balkone und Terrassen

Entgegen der DIN 18195-7 wird die Stufe von 15 cm Höhe auf ca.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 Terrassen und Balkonen ist nicht barrierefrei.

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.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

Schallschutz

Für das Bauvorhaben werden die Mindestanforderungen gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten. Darüber hinaus wird für die nachfolgend auf- geführten Bauteile ein erhöhter Schallschutz gemäß genannter Beschreibung vorgesehen.

Im Einzelnen werden folgende Werte zugesagt:

- Luftschalldämmung von Wohnungstrenn- und Treppenraumwänden: $R'_{w} \geq 56$ dB
- Luftschalldämmung von Wohnungstrenndecken: $R'_{w} \geq 57$ dB
- Luftschalldämmung von Wohnungseingangstüren: $R_{w} \geq 37$ dB
- Trittschallschutz von Wohnungstrenndecken und Decken unter Hausfluren, Treppenträumen: $L'_{n,w} \leq 45$ dB
- Trittschallschutz von Treppenläufen: $L'_{n,w} \leq 47$ dB
- Maximal zulässiger Schalldruckpegel aus fremden Wasserinstallationen und gebäude-technischen Anlagen: $LAF_{max,n} \leq 27$ dB(A)

Dabei bedeuten:

- R'_{w} Bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung
- R_{w} : Bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Türen
- $L'_{n,w}$: Bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB, Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Trittschalldämmung
- $LAF_{max,n}$ A-bewerteter Schalldruckpegel als kennzeichnende Größe für Geräuschübertragung von gebäudetechnischen Anlagen

Die Anforderungen an den Schallschutz gelten zwischen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, d. h. Wohn- und Schlafräumen, in fremde Nutzungseinheiten.

Auf Balkonen und auskragenden Loggien und Terrassen im Erdgeschoss werden keine Maßnahmen zum Trittschallschutz ergriffen. Die Mindestanforderung gemäß DIN 4109:2018-01 an den Trittschallschutz wird eingehalten.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird damit 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 von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Dies gilt auch bei höherem Schallschutz insbesondere dann, wenn niedrige Grundgeräuschpegel zu erwarten sind. Daraus ergibt sich, unabhängig vom Schallschutz, die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms und eine gewisse Toleranz gegenüber den Mitbewohnern bei lauten Einzelereignissen.

Angehobene Sprache in der Nachbarwohnung ist in der Regel in fremden Aufenthaltsräumen wahrzunehmen, aber im Allgemeinen nicht zu verstehen.

Laute oder sehr laute Musik wird auch in der Nachbarwohnung deutlich bis sehr deutlich hörbar sein. Auch spielende Kinder werden hörbar wahrzunehmen sein.

Gehgeräusche werden im Allgemeinen als nicht störend wahrgenommen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bauartbedingt tieffrequente Gehgeräusche auftreten.

Unzumutbare Belästigungen durch Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen und aus Wasserinstallationen liegen im Allgemeinen nicht vor. Geringfügige Überschreitungen des maximal zulässigen Schalldruckpegels sind bei elektrisch betriebenen Rollläden möglich, da derzeit planungssicher keine technischen Lösungen bekannt sind, mit denen ein entsprechender Schallschutz erzielt werden kann.

Durch die fest installierten technischen Schallquellen der Raumluftechnik in Wohnräumen im eigenen Wohnbereich, werden die maximal zulässigen Schalldruckpegel von $L_{AF,max,n} = 27$ dB(A) eingehalten. Bei Geräten ohne auffällige Einzeltöne sind um 5 dB höhere Pegel zulässig. Die Anforderung gilt nachts bei reduzierter Lüftung. Bei höheren Lüftungsstufen sind höhere Schalldruckpegel zu erwarten, die störend sein können.

Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs werden keine besonderen Maßnahmen getroffen und keine Anforderungen zugesagt.

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

Ausgenommen von den Anforderungen sind Geräuschübertragungen ortsveränderlicher Maschinen und Geräte, wie z. B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchen- und Sportgeräte aus fremdem Wohnbereich.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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.

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 gefilterter Ausführung verputzt.

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 Kunststoff-Aluminium-Fenster entsprechend dem EnEV-Nachweis mit Dreischeiben-Wärmedämmglas (WDG) gemäß Wärmebedarfsberechnung geliefert. Die Elemente werden mit Sicherheitspilzzapfen (pro Elementflügel 2 St. Zapfen) geliefert.

Die Elemente werden im Innenbereich und im Außenbereich in Farbe weiss geliefert.

Terrassen- und Balkontüren haben aufgrund der ALU-Vorsatzschale keinen Griff im Außenbereich.

Bei Bedarf kann als Sonderwunsch ein Griff aufgeklebt werden.

Elemente (Fenster/Türen) erhalten Rollos.

Im DG an Giebelelementen und Gauben ist ein bündiger Einbau des Rollokastens in Mauerwerk unter Umständen konstruktiv nicht möglich.

Diese Fenster erhalten dann keine Rollos oder Jalousien.

In den jeweiligen Wohnungsgrundrissen ist konkretisiert, welches Fensterelement mit Rollo ausgestattet wird.

Der Betrieb der Rollos erfolgt über Elektroantriebe je Element separat.

Dachflächenfenster werden ohne Motor, Rollo und Verschattung ausgeführt

Hinweis:

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

Der Eigentümergemeinschaft (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 Titan 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.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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:

Die Dachgeschoßwohnung mit Dachterrasse erhält vor jeder Terrassentüre außen eine Entwässerungsrinne 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.

Fensterbänke in Bädern können mit Fliesen belegt werden, sofern dies rechtzeitig gewünscht wird.
(Natursteinfensterbänke: siehe Bodenbelag Naturstein / allg. Hinweis)

Alle Fenster erhalten außenseitig ein beschichtetes Aluminiumabdeckprofil.

Alle Rollladenkästen werden mit Kunststoffpanzern sowie elektrischen Antrieben ausgestattet.

Treppenhaussfassade/Haustüre und Briefkastenanlage

Haustürelemente werden entsprechend der Zeichnung des Architekten erstellt.

Konstruktion nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Im Treppenhaus werden die drei Elemente einschließlich der Haustüre in Aluminium erstellt.

Die Farbe dieser Elemente sind ebenfalls innen und außen weiss.

Manuelle Bedienung der Lüftungsflügel (DFF) sofern erforderlich mit Oberlichtbeschlag.

Hinweis: Festverglaste Bereiche der Treppenhaussfassade sind von Aussen nur mit geeigneten Hebegerät zu reinigen.

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.

Beschläge außen in moderner schlichter Form, Alu, V2A oder Neusilber.

Beschläge innen als moderne Drückergarnitur in Alu, V2A oder Neusilber sowie Gummilippendichtungen innen.

Innentüren

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 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 Estrich.
Bäder und das Kellergeschoß erhalten einen Zementestrich, die restlichen Flächen werden als Anhydritestrich konventionell hergestellt.
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 € 65,00 inkl. MWST /qm entsprechend der Preisliste des Fliesenvertragspartners enthalten.
Im Leistungsumfang ist das Verlegen von Fliesenformaten an der Wand und am Boden bis zu einer Größe von 30 x 60 cm enthalten.
Sofern Bodenfliesen an der Wand verlegt werden, entsteht ein Aufpreis, ebenso bei der Verlegung größerer Formate.
Eine putzbündige Variante (Fliesen putzbündig in der Mauer) kann als Sonderwunsch gegen Aufpreis angeboten werden. (siehe auch Punkt Sonderwünsche!)

Sofern der Käufer Fliesen beim Fliesenvertragspartner auswählt, die zu Mehrkosten führen, erhält er eine Gutschrift von € 65,00 inkl. MWST /qm.
(siehe auch Punkt Sonderwünsche!)

VORABZUG

Stand 03.03.2020

Der Bauträger schuldet in Bädern eine raumhohe Fliesenverlegung und in WC-Anlagen eine Fliesenverlegung bis zur Brüstung. In den DG- Wohnungen wird eine Höhe von 2,40m festgelegt. 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.

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 Parkettboden wird in verklebter Ausführung verlegt. Bemusterung beim Vertragspartner des Bauträgers. Sockelleisten aus Holz .

Gegen entsprechenden Aufpreis sind auch Dielenböden anderer Hölzer möglich sofern diese für Fußbodenheizung geeignet sind.

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

Bodenbelag – Naturstein für Treppenläufe und Podeste Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus)

Die Treppenläufe und Podeste des MFH werden vom KG bis zum DG 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.

Bodenbelag für Treppenhaus „Stadthaus – Whg. 12“

Die Treppenläufe von Whg. 12 werden mit einer Tritt- und Setzstufe in Eiche passend zum Parkett ausgeführt . Geringfügige Unterschiede der Oberflächenbeschaffenheit stellen keinen Mangel dar.

Sonstige Bodenbeläge

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

VORABZUG

Stand 03.03.2020

TG-Beschichtung OS11

Der Tiefgaragenboden wird als Schutz gegen schädliche Tausalze (Korrosion) mit einer zugelassenen OS11 Beschichtung geschützt.

Die TG-Bodenplatte erhält ein Gefälle zu einer Entwässerungsrinne.

Kleine Pfützen sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

Wichtiger Wartungs- und Instandsetzungshinweis zu TG-Boden-Beschichtungen innerhalb und nach der Gewährleistung.

OS-Beschichtungen unterliegen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten!

Die Tiefgarage muss von der WEG vor und nach der Frostperiode ordentlich gereinigt werden.

Betonplatten sind aus physikalischen Gründen nie frei von möglichen Rissebildungen.

Um das Eindringen schädlicher Tausalze zu verhindern wird die Betonplatte und somit die Baustahlbewehrung vor Korrosion geschützt.

Entsprechend dem Merkblatt für Tiefgaragen und den Herstellerrichtlinien sowie der Zulassungsbestimmung der vom Bauträger vorgesehenen OS-Beschichtung muss die einwandfreie Beschaffenheit der Beschichtung von der WEG/ Hausverwaltung geprüft werden. Die Überprüfung muss vor und nach der Frostperiode erfolgen. Sofern in der Beschichtung Risse erkennbar sind müssen diese entsprechend vorgenannter Bedingungen verschlossen/behandelt werden

Der WEG wird zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung von 5-Jahre empfohlen, einen Wartungs- und Instandsetzungsvertrag mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmer abzuschließen. Die Wartungs- und Instandsetzungskosten während der 5jährigen Gewährleistungsfrist sind von der WEG zu tragen. OS-Beschichtungen gleich welcher Art können einerseits einen mechanischen Verschleiß und andererseits aufgrund bauphysikalischer Krafteinwirkung z.B. Temperaturwechsel, Zwängung o.ä. einer Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen.

Nur mit einer entsprechend den Herstellerrichtlinien und Zulassungsbestimmungen regelmäßig gewarteten und instandgesetzten OS-Beschichtung können Korrosionsschäden dauerhaft vermieden werden.

Der Bauträger hat die Kosten für eine 5-jährige Wartungs- und Instandsetzung nicht im Kaufpreis einkalkuliert und hat mit dem Kaufpreis diese Kosten und Aufwendungen dem jeweiligen Käufer nicht mitverkauft.

Schlosserarbeiten

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

Balkone:

VORABZUG

Stand 03.03.2020

Balkone als Betonfertigteile mit Entwässerung.

Die Balkonaufgabe besteht aus unbehandelten Lärchenholzbrettern mit Fugen.

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 Farbgestaltungskonzept 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 den Erkenntnissen des Bodengutachtens und die Festlegung erfolgt durch den beauftragten Bauingenieur.

Kellerabteile - Trennwände

Die Wände der Kellerabstellräume werden größtenteils in Metalllattenkonstruktion hergestellt.

(Siehe hierzu Kellerplan)

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)

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 über die Perforierung des TG-Einfahrtstores entsprechend dem Lüftungsgutachten der Tiefgarage.

Wartungsintensive Lüftungsanlagen sind somit unnötig.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

Dazu sind mehrere Lüftungsöffnungen in TG-Außenwänden und TG-Tor erforderlich. Gitterrostabdeckung 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.

Zur Steuerung der Aus- und Einfahrt wird eine Ampelanlage installiert.

Das MFH und das Stadthaus (Whg. 12) werden 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 Garagestellplatzverordnung 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 lichte Höhe 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.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 als Freifläche ohne Spielgeräte errichtet.

Die Möblierung mit Spielgeräten schuldet der Bauträger nicht.

Der Bauträger hat im Kaufpreis Spielgeräte gleich welcher Art nicht einkalkuliert und dem jeweiligen Käufer mit Abschluss des Kaufvertrages nicht mitverkauft.

Spielgeräte werden von der WEG bestimmt und entsprechend deren Wunschausstattung von der WEG in Auftrag gegeben und bezahlt.

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 Saatrasen für die Sondernutzungsflächen.

Die Bewässerung nach Bezugsfertigkeit der Rasenansaat und etwaiger Anpflanzungen im Sondernutzungsbereich obliegt dem jeweiligen Käufer. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist nach Bezugsfertigkeit 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 Saatrasen erfolgt für die Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen einheitlich. Die Bepflanzung in Sondernutzungsflächen obliegt dem Käufer. Eine Zaunanlage oder Buchenhecke werden wie im Sondernutzungsplan 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.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 Rollkiestrafstreifen 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 weitergeben.

HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN / TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)

Sanitär

Leitungsnetze:

Alle Abwasserrohre werden als schallgedämmte 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

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 - sofern im Wohnungsgrundriss dargestellt

Körperwanne Acryl derby einschl Wannenfuß und Leiste
Ablauf und Überlauf mittig

Farbe weiss

Ab- und Überlaufgarnitur

Unterputzkörper Hansabluebox .

Farbset Badebatterie Hansatwist geschlossen, Hebel eckig.

Wandbrausehalter pure verchromt Nikles.

Design Brauseschlauch 1/2"x1/2"x125cm verdrehsicher, verchromt VIGOUR.

Handbrause Stick 1-strahlig, verchromt.

Duschanlage

Alle Duschen werden in bodengleicher Ausführung gefliest und mit einer Ablaufrinne versehen.

CeraLine plan Linienentwässerung

CeraLine Standard-Abdeckung Edelstahl

Wandbrausehalter Pure verchromt Design Brauseschlauch 1/2" x 1/2" verdrehsicher, verchromt VIGOUR.

Handbrause Stick 1 strahlig, verchromt

Kopfbrause quadratisch 250x250 mit Brausearm Hansaviva 0418 verchromt.

U.P. Batterie HANSATWIST eckig, verchromt für HBLUEUPK/V.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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

Wand-Tiefspül-WC Starck 3 mit passendem WC-Sitz. Starck3WWC
Betätigungsplatte Sigma 30 weiß, verchromt für 2 Mengen Spülung UP.

Hinweis:

In der VDI-Richtlinie 6000, Blatt 1 „Ausstattung von und mit Sanitärräumen - Wohnungen“ (2008-02) sind zwar 420 mm Oberkante Keramik angegeben.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass er in diesem Punkt von der Richtlinie abweicht und die WC's in einer Montagehöhe von 445 – 460 mm Oberkante Keramik einbaut.

Waschtisch (je nach Wohnungstyp unterschiedlich – aus Grundriss ersichtlich)

Einzelwaschtisch Vero Air 60 x 47cm f. 1-Loch-Armatur weiß

Vero Air 120 x 47 cm f. 2-Loch-Armatur weiß

WT-Einhandmischer Hansatwist XL Vollhebel

Ablaufgarnitur Push-Open

WT-Röhrensiphon 1 ¼“ mit Verstellrohr TRINNITY

Handwaschbecken – Gäste WC (sofern im Wohnungsgrundriss vorhanden)

Handwaschbecken Vero Air 45x35 cm f. Einlocharmatur Duravit

WT-Batterie Hansatwist geschl. Hebel mit Ablaufgarnitur verchromt

WT-Röhrensiphon 1 ¼“ mit Verstellrohr 120mm TRINNITY

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

Der Bauträger schuldet einen Waschmaschinenanschluss je Einheit in der Wohnung.

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

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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

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 Wärmebedarfsberechnung DIN 12831 und differenzierter Heizflächenauslegung nach DIN EN 442/EN1264 eingebaut. Die Heizkreisläufe lassen sich mittels Raumthermostaten in den Wohnräumen komfortabel steuern. Die Wärmemengenmessung für die Heizung erfolgt über Wärmemengenzähler. Bei kleineren Bereichen z.B. Flur unter 8 qm wird gem. DIN auf ein Raumthermostat verzichtet. Die Bereiche 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. 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 geringe Emissionen und hat einen sehr hohen Wirkungsgrad.

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

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 und Küchen ein Lüfter eingebaut, der für einen stetigen Luftwechsel sorgt.

Notwendige Lüfter zur Einhaltung des Mindestluftwechsels werden entsprechend dem Lüftungskonzeptes in Dauerbetrieb auf niedriger Grundstufe betrieben.

Einige Raumentlüfter werden über das Licht aktiviert und mittels Nachlaufrelais betrieben.

An mehreren Fenstern (je Wohnungsgröße unterschiedlich) wird im Fensterfalz ein Membranlüfter (z.B. Regel-Air) als Nachströmöffnung eingebaut.

Zur Beurteilung der erforderlichen Maßnahmen wurde 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 An-, -und Abwesenheit der Nutzer und ohne Wäschetrocknung im Raum).

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

Der Bauträger weist darauf hin, dass zur Beibehaltung der Gewährleistungsdauer von 5 Jahren und zur Sicherstellung des störungsfreien Betriebes ein regelmäßiger Filteraustausch (mind. 1x jährlich) notwendig ist. Der Bauträger empfiehlt der WEG einen Wartungsvertrag abzuschließen.

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

Das MFH wird mit einer Enthärtungsanlage Delta-p- 1-Zoll ausgestattet, um mögliche Kalkbildung zu reduzieren.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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 nur eingeschränkt möglich. Die Installation in Kommunwänden kann deshalb nur in Absprache mit dem Schallschutzbeauftragten erfolgen.

Grundsätzlich soll eine UP-Installation in Kommunwänden vermieden werden.

Nur in Ausnahmefällen kann hier eine Abweichung gemacht werden, sofern dies mit dem Schallschutzbeauftragten abgestimmt werden 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 Ausstattung der Wohnungen erfolgt gemäß den in der Urkunde beigefügten ELT-Plänen.

Antenne:

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

Rauchmelder:

Jede Wohnung muss Rauchmelder mit Batteriebetrieb für Flur und Schlafräume entsprechend den Vorschriften erhalten.

Die Lieferung und der Einbau der Rauchmelder erfolgt über die Hausverwaltung.

Die HV entscheidet, ob sie die Rauchmelder kauft oder mietet, sofern zeitlich möglich in Abstimmung mit der WEG.

(Keine Brandmeldezentrale oder Brandmeldeanlage!)

VORABZUG

Stand 03.03.2020

Sprechanlage:

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

Grundlage des Ausstattungsumfangs:

Die Grundlage des Ausstattungsumfangs bildet der Elektroplan der jeweiligen Wohnung.

Alle Schalter und Steckdosen werden 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.

Hinweis zu Anlagen der TGA (Technische Gebäudeausrüstung)

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (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

Das MFH erhält einen Aufzug. Der Aufzug kann bis zu 6 Personen befördern und hat eine Kabinengröße von ca. 1,10 (B) x 1,40 (T) qm. Das Stadthaus (Whg. 12) erhält keinen Aufzug.

Die Befahrung mit Rollstuhl ist möglich. Seitliche Kabinenpaneele „Structured Silver“ und Ausführung Kabinentür Edelstahl gebürstet K220. Technische Ausstattung gemäß den gültigen Vorschriften.

Das Aufzugsportal wird gestrichen gem. dem Farbkonzept des Bauträgers.

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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

Barrierefreiheit

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

Der Zugang zu Balkonen und Dachterrassen ist nicht barrierefrei vorgesehen.

Barrierefreiheit bedeutet eine Erleichterung für gehbehinderte Personen, ist aber nicht als rollstuhlgerecht zu verstehen.

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

VORABZUG

Stand 03.03.2020

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.

- ENDE – Baubeschreibung -