

BAUBESCHREIBUNG

Schützenstraße 43 – BAD TÖLZ

BV Neubau von einem Mehrfamilienhaus 18 WE mit Tiefgarage

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In Bad Tölz entsteht in der Schützenstraße ein Mehrfamilienhaus (18 WE) mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen zum Kauf.

Das Mehrfamilienhaus hat drei Treppenhäuser und drei Aufzüge.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Tölz stehen für jede Wohnung über 50 Quadratmeter zwei Stellplätze zum Kauf zur Verfügung.

Nach derzeitigem Planungsstand gibt es unterschiedliche Wohnungstypen.

Das Mehrfamilienhaus hat direkten Zugang zur Tiefgarage.

Das Bauvorhaben wird in einem Bauabschnitt schlüsselfertig errichtet und aufgeteilt.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Das Mehrfamilienhaus (MFH) wird als Effizienzhaus 70 errichtet. Die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung (EnEv 2009) wird durch das Effizienzhaus 70 übertroffen.

Das MFH wird in viergeschossiger Ziegel-Massivbauweise mit vier Vollgeschossen und Stahlbetondecken erstellt.

Der Dachstuhl wird in Holzkonstruktion als Walmdach mit Dachpfannen erstellt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Tondachziegeln.

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 hier bzw. im jeweiligen Plan (Werkplan) ausgeschlossen sind bzw. werden, die anerkannten und technisch anwendbaren Regeln der Bautechnik und die vorliegende Baubeschreibung, die statischen Berechnungen, der Wärme- und Schallschutznachweis. Ebenso der bauliche und vorbeugende Brandschutz, das Lüftungsgutachten, die Vorschriften der EnEv 2009 und die Kriterien zur Erlangung eines Effizienzhauses 70. 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, perspektivische Ausdrucksmittel (z.B. Ansicht, Plangestaltung, Bepflanzung usw.), eingezeichnetes Mobiliar oder Duschtrennungen, sofern diese nicht als Mauerwerk gezeichnet sind, gelten nicht als 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. Eine Verkabelung dieser Dosen kann auf entsprechenden Sonderwunsch vom Käufer beauftragt werden. Der Käufer muss den Telefonanschluss selbst beantragen.

Ein Kabelanschluss (TV) ist nur herzustellen, wenn und soweit dieser von der Kabelgesellschaft Deutschland ausgebaut ist. Eine Versorgung der Wohnungen mit Kabeldiensten ist derzeit geplant.

Sofern die Kabelgesellschaft Deutschland keinen Kabelanschluss zur Verfügung stellt, errichtet der Bauträger eine gemeinsame Satellitenanlage.

Die Montage eigener Satellitenhüsseln 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).

Kelleraußenwände

Beton- und Stahlbetonwände in WU-Beton mit Wärmedämmung außen (nach **EnEv 2009**).

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 3.OG

Die Außenwände werden aus Planziegeln (Wärmedämmziegel) gemäß der EnEv 2009 bzw. zur Erreichung eines Effizienzhauses 70 erstellt bzw. in Stahlbeton, soweit dies aus statischen Gründen erforderlich ist. Wärmedurchgangswerte werden nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises in der Planung vorgeschrieben.

Alle Fensteröffnungen erhalten in allen Geschossen Rollokästen als Ziegelkasten- oder in PU- Ausführung.

Die Küchen-Eckfenster im 3.OG (DG) erhalten keinen Rollokasten.

Der Betrieb der Kunststoffpanzer (Rollo) erfolgt über Elektroantriebe je Element separat.

Tragende Innenwände

Verputztes Ziegelmauerwerk oder unverputzter Beton im KG.

Verputztes Ziegelmauerwerk oder verputzter Beton nach Erfordernis in den Wohngeschossen.

Wohnungstrennwände

Mauerwerk für Treppenhaus und Wohnungstrennwände aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton.

Für die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände gelten erhöhte Anforderungen an die schalldämmende Ausführung.

Stahlbeton- Aussteifungen werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Nichttragende Wände

In allen Geschossen aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk gemäß statischen Erfordernissen.

Im Kellergeschoss auch als Betonwände. Einige Wände im Keller werden aufgrund der besseren Hinterlüftung in Holzlatten- oder Metallkonstruktion ausgeführt. (z.B. Wohnungskeller)

Geschossdecken

Stahlbetondecken gemäß statischen Berechnungen. Im Bereich der Tiefgarage, außerhalb des Erdgeschosses, in wasserundurchlässigem Stahlbeton.

Geschossdecken werden als Stahlbetonfiligrandecken mit ebener Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung oder als Ortbetondecken gemäß statischen Erfordernissen erstellt.

Die Geschoßdecken in den Wohnungen werden grundsätzlich verputzt, sodass die gleiche Putzstruktur wie an den Wänden entsteht.

Tiefgaragendecke

Die Tiefgaragendecke wird in WU-Beton ausgeführt.

Die Anschlüsse zu den TG-Wänden und zu erforderlichen Wandaufkantungen für Lüftungsschächte werden entsprechend der WU-Richtlinie abgedichtet.

Dachkonstruktion

Es wird ein Dachstuhl aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, bestehend aus einer Lattung, Konterlattung, Unterdeckung, Holzschalung und Sparren mit Zwischensparrendämmung errichtet.

Die gesamte Konstruktion wird in konventioneller Bauart gemäß Planung und statischen Erfordernissen hergestellt.

Der Dachstuhl wird innen mit Gipskartonplatten auf Lattung und Dampfbremse ausgebildet.

Die Gipskartonplatten werden an den Stößen der Kehle mit Profilen (Magic Corner) versehen. Diese Profile sind weiß und werden nicht zusätzlich gestrichen.

Die Farbgebung der Holzkonstruktion (Dachuntersicht) entspricht dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Dacheindeckung / Spenglerarbeiten

Dacheindeckung mit Dachpfannen aus Ton.

Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre, die gemäß Planung an den erforderlichen Stellen angeordnet werden. Rinnen und Fallrohre in Uginox oder gleichwertig.

Ein Schneefangsystem (aus architektonischen Gesichtspunkten keine Schneefanghaken) wird umlaufend angebracht.

Notwendige Sicherheitseinrichtungen für den Kaminkehrer, wie z.B. Trittroste, werden gemäß Anforderung angebracht.

Treppen

Die Treppenläufe und Podeste der Mehrfamilienhäuser werden entweder in Ortbeton (Stahlbeton) oder als Stahlbeton- Fertigteiltreppen ausgebildet. (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/Dachterrasse

Balkone werden als Sichtbetonfertigteile ausgeführt. Thermische Trennung gemäß Statik und Planung. Die Sichtbetonfertigteile erhalten einen Holzbelag. Die Wartung und Reparatur dieses Holzbelages obliegt dem Käufer.

Der Holzbelag wird aus Lärchenholz gefertigt und naturbelassen ohne zusätzlichen Anstrich eingebaut. Auf dem Holzbelag kann bei Regen durchaus zeitweilig Nässe anfallen.

Entgegen der DIN wird die Stufe von 15 cm Höhe von der Oberkante des Fußbodenbelages im Innenraum vor Balkonen oder Terrassen nicht ausgeführt, um nur eine möglichst geringe Schwelle als Übergang zu ermöglichen.

Die DIN empfiehlt diese Stufe von 15 cm um bei Starkregenereignissen eine Barriere vorzuhalten.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass er in diesem Punkt eine Abweichung von der DIN vornimmt.

Bei den beiden DG-Wohnungen mit Terrasse wird dagegen eine Stufe vor jeder Terrassentüre, sowie eine Entwässerungsrinne ausgeführt. Die Terrasse wird mit leichtem Gefälle von der Terrassentüre weg zum anderen Baukörper ausgebildet.

Der Zugang von der Wohnung zur Terrasse 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 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.

AUSBAU

Verputz

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

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 gefilterter Ausführung verputzt.

Alle Ortbetondecken in den Wohnräumen werden verputzt. Stahlbetonfertigteildecken mit ebener Sichtbetonunterseite werden ebenfalls verputzt. 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 Holzfenster mit Dreischeibenisolierverglasung gemäß Wärmebedarfsberechnung mit deckendem oder lasierendem Anstrich 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 Alu oder Neusilber ausgestattet.

Die Beschläge haben Mehrfachfunktion: z.B. geschlossen, geöffnet, gekippt.

Kellerfenster werden in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt. Diese Fenster werden mit einer Dreh-Kippfunktion ausgestattet. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung werden eingehalten. Die Farbe der Elemente wird nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers bestimmt.

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)

Ausnahme: Die beiden DG-Whg. mit Dachterrasse. Diese erhalten vor jeder Terrassentüre außen eine Ablaufrinne sowie eine Schwelle von mind. 5 cm. Die Schwelle innen beträgt ca. 10cm.

Die Fenster in den Wohngeschossen mit massiver Brüstung erhalten innenseitig Natursteinfensterbänke nach Mustervorlage des Bauträgers. Fensterbänke in Bädern und Gäste-WC's erhalten Natursteinfensterbänke oder werden auf Wunsch des Käufers gefliest.

Alle Fenster erhalten außenseitig ein beschichtetes Aluminiumabdeckprofil.

Alle Rollladenkästen werden mit Kunststoffpanzer sowie elektrischen Antrieben ausgestattet..

Haustüren und Briefkastenanlage

Haustürelemente werden entsprechend der Zeichnung des Architekten erstellt. Stabiler Rahmen aus Holz oder aus Holz/ Alu oder aus Aluminium- oder Stahlprofil mit verstärktem Haustürblatt, Doppelfalz, umlaufender Dichtung im Türblatt und z.B. mehrfacher Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit glatter Oberfläche. Farbe nach Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Glasausschnitte mit Isolierverglasung laut Zeichnung des Architekten. Beschläge in Edelstahl und Profilylinder mit Dreifachverriegelung.

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

Die Klingel und Gegensprechanlage wird in der Briefkastenanlage eingebaut.

Wohnungseingangstüren

Holzumfassungszarge mit verstärktem Türblatt und mehrfacher Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit glatter Oberfläche, Farbe nach Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Entsprechend DVS-Anforderung (dicht, vollwandig, selbstschließend) gemäß Brandschutznachweis.

Einbruchgesichert mit Schutzgarnitur (Dreifachverriegelung), Spion und Profilylinder.

Beschläge außen in moderner schlichter Form, Alu oder Neusilber.

Beschläge innen als moderne Drückergarnitur in Alu oder Neusilber.

Gummilippendichtungen innen.

Innentüren

Standard-Innentüren mit Umfassungszarge

Weiß lackiert;, Rundkante Zarge, Türblatt mit Röhrenspankerneinlage

Standard Drückergarnituren: Produkte Lienbacher, Hoppe bis Listenpreis € 50,00 inkl. MwSt.

Kellertüren

Sofern im Brandschutznachweis gefordert werden Feuerschutztüren aus Stahl eingebaut.

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

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

Fliesen – Bäder und WC

In Bädern und WC- Anlagen ist vom Bauträger vorgesehen die Böden und Wände raumhoch zu fliesen.
Fliesen z.B. 30 x 60 cm gemäß Bemusterung bei der Vertragsfirma des Bauträgers.

Der Materialwert der angebotenen Fliesen beläuft sich auf € 35,00 /m² inkl. MwSt. entsprechend der Preisliste des Vertragspartners.

Bodenbeläge – Parkett

Standardmäßig werden alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Küchen und Abstellräume - soweit vorhanden mit nachstehend beschriebenem Parkett ausgestattet.

Zweischicht- Stabparkett mit einer ca. Stablänge von 500mm und einer ca. Stabbreite von 70mm. Die Nuttschicht beträgt ca. 3mm.

Im Standard enthalten ist z.B. das Fabrikat STÖCKL PARKETT Typ Actus 3.0 HDF in Eiche und Ahorn.

Gegen entsprechenden Aufpreis sind auch Parkettböden anderer Hölzer z.B. Doussie, Nußbaum, Akazie oder Landhausdielen möglich sofern Sie für Fußbodenheizung geeignet sind.

Gutschriftsbetrag bei Materialwechsel € 35/m² inkl. MwSt. (Materialpreis)

Ein preisneutraler Wechsel auf Bodenfliesen (wie Standard Bäder und WC´s) ist nach Absprache möglich.

Bodenbelag- Naturstein für Treppenläufe und Podeste

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

Sonstige Bodenbeläge

Bei allen Kellerräumen mit Ausnahme der Tiefgarage erhält der Estrich einen Farbanstrich.
Der Tiefgaragenboden wird als Schutz gegen schädliche Tausalze (Korrosion) mit einer zugelassenen Beschichtung geschützt. (z.B. Industrieboden HD 88) 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 ausgeführt.

Beschichtungen gleich welcher Art (HD 88 Industrieboden oder OS-Beschichtungen) müssen von einer sachkundigen Person vor und nach der Frostperiode auf mögliche Schäden untersucht und ggf. gewartet werden.

Der WEG wird empfohlen zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung von 5-Jahren einen Wartungsvertrag abzuschließen.

Schlosserarbeiten:

Sämtliche Schlosserarbeiten im Außenbereich erfolgen in feuerverzinkter oder galvanisch verzinkter Ausführung. 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.

Die Balkongeländer und die Absturzsicherungen der Fenstertüren werden aus Stahl gefertigt und anschließend feuerverzinkt, lackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt.

Die Farbgebung obliegt dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Oberflächenbehandlung

Alle zum Verputzen vorgesehenen Oberflächen erhalten einen mineralischen Maschinenputz in gefilterter Ausführung.

Malerarbeiten Wände und Decken

Sämtliche Malerarbeiten an gemauerten Wänden der Wohngeschosse erfolgen in Silikatfarbe. Die Wände erhalten einen weißen Farbanstrich. Trockenbauwände werden ggf. mit Dispersion gestrichen.

Die Decken der Wohngeschosse im EG, 1.OG, 2.OG mit Silikatfarbe oder falls erforderlich mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Die Trockenbaudecken im 3.OG (DG) werden mit Dispersionsfarbe in Farbe weiß gestrichen.

Systemkanten z.B. „Magic-Corner“ für Trockenbauplatten, werden ohne zusätzlichen Farbanstrich im Original Zustand eingebaut.

Die Untersichten der Dachelemente gemäß dem Farbgestaltungskonzepts des Bauträgers lasiert.

Im KG werden die Wände und Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Betonwände im Keller und die TG-Wände werden ohne vorherige Verspachtelung weiß gestrichen. Alle Innenwände im KG werden weiß gestrichen.

Malerarbeiten im Außenbereich

Sichtbare Teile des Dachstuhls und der Dachschalung erhalten einen lasierenden Anstrich nach dem Farbgestaltungskonzept des Bauträgers.

Außerdem erhalten alle anderen Holzteile außen, mit Ausnahme der Holzbalkonauflagen einen lasierenden Anstrich laut dem Farbgestaltungskonzepts des Bauträgers.

Die Putzfläche im Außenbereich wird gestrichen und die Farbgebung obliegt dem Farb- und Gestaltungskonzepts des Bauträgers.

Lichtschächte

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

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 den Decken bzw. TG-Außenwänden erforderlich. Die Lüftungsöffnungen sind oberhalb der Betonauflagen mit vorgefertigten Lüftungshauben mit z.B. Aluminiumlamellen gemäß Lüftungsgutachten abzudecken.

Lichtschächte zur Belüftung der TG erhalten eine Gitterrostabdeckung.

Im Bereich der Feuerwehrezufahrten müssen die Lüftungsöffnungen bodengleich mit befahrbaren Gitterrosten abgedeckt werden.

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

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 stufenlos angeschlossen.

Kamine

Das Mehrfamilienhaus erhält lt. Planung einen Fertigteilkamin für die zentrale Heizanlage. Zusätzlich erhalten vorwiegend alle großen Wohnungen im Haus (nicht alle Wohnungen) die Möglichkeit für einen Anschluss eines käuferseitigen Kachelofens o.ä. Die Anschlüsse sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Kaminköpfe werden verblecht. Der Anschluss eines *offenen Kamins* ist nicht möglich.

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 3.Stock müssen dem Kaminkehrer auf Verlangen den Dachzugang gewähren, auch wenn in deren Wohnung kein eigener Kaminzug eingebaut wird.

Holzbefeuerte 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.

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.

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 Wohnung wird in ordentlichen Zustand grundgereinigt (besenrein) übergeben.

AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden nach dem Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers erstellt.

Die im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzungen sind vom Bauträger geschuldet.

Der im Außenanlagenplan ausgewiesene Spielplatz im Bereich des Grundstückes wird vom Bauträger nicht errichtet.

Der Bauträger weist hierzu nur eine Grundstücksfläche aus über deren Gestaltung und Möblierung die Eigentümergemeinschaft selbst entscheiden muss.

Die Errichtung des Kinderspielplatzes obliegt der WEG.

Grünflächen/ Gärten

Jede EG-Wohnung erhält einen Gartenanteil als Sondernutzungsfläche.

Die Gemeinschaftsflächen werden entsprechend dem Außenanlagenplan des Bauträgers erstellt.

Die im Außenanlagenplan eingezeichneten Bepflanzungen schuldet der Bauträger.

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 Rasensaat im Sondernutzungsbereich obliegt dem Käufer.

Bezüglich der Gartengestaltung insbesondere der Hecken und Zaunanlagen wird auf die Satzung der Stadt Bad Tölz 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 ist vom Bauträger nicht geschuldet.

Befestigte Flächen

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

Aussenstellplätze in Betonpflaster oder Gittersteinen mit Rasenfugen

Terrassenflächen (EG und Dachterrasse) z.B. mit Gartenplatten ca. 40/40/5cm, z.B. Kunststein mit Vorsatzmaterial oder gleichwertig nach Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers .

Verlegung in Splitt mit Kreuzfugen.

Geländeanschluss ans Gebäude mit Noppenfolie, 30 cm Rollkiestraufstreifen mit höhenbündiger Betonstein-einfassung.

Sonstiges

Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf biologische und umweltverträgliche Baustoffe Rücksicht genommen. Aus diesem Grunde wird entgegen der DIN-Norm auf die Imprägnierung der Holzteile des Dachstuhles und im sonstigen Bereich verzichtet.

Hinweis zu Küchen

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

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 Info muss er auch im Falle der Vermietung an seinen Mieter weiter geben.

HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Sanitär

Leitungsnetze:

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

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.

Bad

Badewanne aus weißem Acryl 170 x 75 cm mit Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Metallbrauseschlauch und Brausenhalter gem. Bemusterung Bauträger, Modell Cosima.

Alle Duschen werden in bodengleicher Ausführung gefliest und mit einer Ablaufrinne aus V2A versehen. In den gefliesten Duschwannen wird ein Gefälle in Richtung zur Ablaufrinne ausgebildet.

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

Wand-Tiefspül-WC in weißem Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten, stabilem Kunststoffstuhlsitz und Deckel, Farbe weiß, Serien Clivia Top, Starck 3 oder Nexo.

Einzelwaschbecken aus weißem Sanitärporzellan, mit Einhebel-Mischbatterie und Excenterablaufventil. Waschbecken, Farbe weiß aus den Serien Clivia, Nexo, Starck 3 oder Duravit Vero. Im Bad ist ein Waschtisch ca. Maß (60 x 45 cm) und im WC ein kleines Handwaschbecken vorgesehen.

Ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorgesehen.

Alle Armaturen kommen verchromt zur Ausführung.

Standardarmaturen stellen die Serien Clivia, Hans Grohe - Focus E oder Hans Grohe - Talis S dar.

Auf Wunsch des Käufers sind Sonderausstattungen möglich.

Ein etwaiger Aufpreis ist vom Käufer zu bezahlen.

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

Garten

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Sonstiges

Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum wird die Möglichkeit zur Aufstellung von Waschmaschinen und Trocknern geschaffen.

Dieser Anschluss ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Ablufttrockner sind in den Gemeinschaftsräumen nicht gestattet.

Der Waschraum erhält ein Ausgussbecken.

Heizung

Blockheizkraftwerk BHKW-/Gasbrennwertgerät

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küche und Bädern wird eine Fussbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung 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 m² 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.

BHKW

Das Mehrfamilienhaus erhält ein bivalentes Heizsystem.

Das Kernstück hierbei bilden unter Berücksichtigung zukunftsicherer Energieversorgung ein Blockheizkraftwerk.(BHKW) und ein Gasbrennwertgerät.

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

Herkömmliche Heizungen erzeugen aus der zugeführten Primärenergie nur Wärme.

Mit einem BHKW produziert die WEG Wärme zur Beheizung des Hauses und gleichzeitig wird wertvoller Strom selbst erzeugt.

Der Strom wird für den Haus-Allgemein- Verbrauch verwendet. Überschießende Stromerzeugung wird ggf. ins Netz eingespeist und verkauft.

Die Wärmeerzeugung mit der Gastherme erfolgt in energiesparender Brennwerttechnik.

Die Wärmeversorgungsanlagen erhalten jeweils eine witterungsabhängige, außentemperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung mit automatischer Nachtabsenkung.

Die Warmwassererzeugung erfolgt In einem Multihygiene-Pufferspeicher mit integriertem Trinkwasserdurchlaufspeicher.

Der Aufstellort ist ebenfalls im jeweiligen Heizungsraum im KG.

Durch die Kombination (Bivalenz) aus BHKW und Gasbrennwertgerät ist garantiert, dass immer ein funktionierendes Heizungssystem zur Verfügung steht.

Der Bauträger weist darauf hin, dass zur Beibehaltung der Gewährleistungsdauer von 5 Jahren für eine Heizungsanlage ein Wartungsvertrag notwendig ist.

Lüftung

Bei innenliegenden WC`s und Bädern und geschlossenen Küchen ist eine Raumentlüftung vorgesehen.

Ebenfalls wird in den Bädern mit Fenster ein Lüfter eingebaut, der für einen stetigen Luftaustausch beiträgt.

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

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Filteranlagen etc. wird nicht geplant.

Die Käufer können jedoch gegen Aufpreis eine kontrollierte Wohnraumlüftung für Ihre Wohnung erhalten.

Wärmemengenzähler

Heizwärmezähler, sowie Zähler für Warm- und Kaltwasser müssen an den Verteilerkästen käuferseits eingebaut werden. Über Typ und Kauf oder Miete entscheidet die Eigentümergemeinschaft.

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.

Die Installation in Ortbeton- oder Fertigteildecken erfolgt in Leerrohren.

Im Mauerwerk wird auf eine mauerwerkschonende Installation geachtet. Die Installation erfolgt deshalb in Mantelleitung oder in Leerrohr.

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

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

Alle Wohnungen erhalten einen oder mehrere Fehlerstromschutzschalter im zentralen Sicherungskasten.

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-Ausstattungswerte**. Die HEA-Ausstattungswerte 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 - Wohnung

Flur:	2 Deckenauslässe 5 Schalteinrichtungen 2 Steckdosen
Wohn- und Esszimmer:	2 Deckenauslässe 5 Schalteinrichtungen 7 Steckdosen 1 Antennendose 1 FM-Leerdose mit CAT6-Datenleitung
Schlaf- und Kinderzimmer:	2 Deckenauslässe 2 Schalteinrichtungen 12 Steckdosen 2 Antennendosen 1 FM-Leerdosen mit CAT6-Datenleitung
Küche:	1 Deckenauslass 2 Schalteinrichtungen 8 Steckdosen 1 Herdanschluss
Bad; WC; Abstellraum:	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

Beispiel: 120 qm - Wohnung

Flur:	3 Deckenauslässe 6 Schalteinrichtungen 2 Steckdosen
Wohn- und Esszimmer:	2 Deckenauslässe 6 Schalteinrichtungen 8 Steckdosen 1 Antennendose 1 FM-Leerdose mit CAT6-Datenleitung
Schlaf- und Kinderzimmer; Büro:	3 Deckenauslässe 7 Schalteinrichtungen 17 Steckdosen 3 Antennendosen 3 FM-Leerdosen mit CAT6-Datenleitung
Küche:	1 Deckenauslass 2 Schalteinrichtungen 8 Steckdosen 1 Herdanschluss
Bad; WC; Abstellraum:	3 Deckenauslässe 5 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

Soweit ein Deckenauslass konstruktionsbedingt (Dachschräge) nicht möglich ist, wird er durch einen Wandauslass ersetzt.

Abmauerungen und Verkofferungen

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Ver- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken erforderlich machen. 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 die Tiefgarage und alle anderen Geschosse verbindet. Der Aufzug kann bis zu 6 Personen befördern und hat eine Kabinengröße von ca. 1,05 (B) x 1,25 (T) x 2,10 (H) m. Die Befahrung mit Rollstuhl ist möglich. Kabineninnenseite und Türen in kunststoffbeschichtetem Stahlblech bzw. Edelstahl. Technische Ausstattung gemäß den gültigen Vorschriften.

Die Tiefgarage ist stufenlos erreichbar. Um in die Kellerabteile zu gelangen sind gegebenenfalls einige Differenzstufen zu gehen. Der Bauträger weist darauf hin, dass zum Betrieb eines Aufzuges ein Wartungsvertrag zwingend notwendig ist.

Barrierefreiheit

Viele Wohnungen in den Häusern können barrierefrei im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgeführt werden.

Der Käufer der eine barrierefreie Wohnung wünscht muss mit dem Bauträger bezüglich der Raumgestaltung und Möblierung vor Beurkundung eine Vereinbarung treffen.

Der Zugang zu Balkonen, Erdgeschoß- und Dachterrassen ist nicht barrierefrei vorgesehen.

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

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.

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.

Die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk sowie dazugehöriger Planungs- und Überwachungsarbeiten beträgt fünf Jahre.

Für bewegliche Sachen gilt die kaufvertragsrechtliche Sachmängelhaftung des BGB.

Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen. (Austrocknungszeit ca. zwei Jahre). 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. Die ausreichende Belüftung und Heizung der Räume ist Sache des Käufers.

Risse oder Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Holz etc., die aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, sind keine Mängel. Dasselbe gilt für Risse in dauerelastischen Ver fugungen (sogenannte Wartungsfugen). Die Ver fugungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt; eine eventuell notwendige Nachverfugung obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

Für technische Anlagen sind durch den Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. den Verwalter zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche die erforderlichen Wartungsverträge abzuschließen. Der Witterung ausgesetzte Bauteile (z.B. Holzfenster) 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.

Allgemeines

Das gesamte Haus wird gemäß der z. Zt. der Planung gültigen EnEV 2009 gedämmt und ausgestattet. Darüber hinaus wird die Qualität der Ausführung und der verwendeten Baustoffe zur Klassifizierung „ENERGIEEFFIZIENZHAUS 70“ führen.

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

Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Statik und Projektierung.

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig wenn sie durch behördliche Anordnungen veranlasst wurden oder wenn sie sich technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung. Solche Abweichungen dürfen aber nicht wertmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein.

Weitergehende Abweichungen von den Plänen oder der Baubeschreibung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

Die in den Bauplänen angegebenen Flächen und Maße berücksichtigen nicht einen ca. 3%igen Putzabzug sowie ev. Änderungen durch Vormauerungen, Käuferwünsche, o.ä.

Die Farbgestaltung obliegt m 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.

Stand 24.05.13 Beurkundungsentwurf