

23.03.15

BAUBESCHREIBUNG

Anna-Dandler-Straße 8 – München

BV Neubau einer hochwertigen Eigentumswohnanlage mit 7-9 WE einschließlich Tiefgarage

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In München entsteht in der Anna-Dandler-Straße 8 eine Eigentumswohnanlage mit einer Tiefgarage. Die Eigentumswohnanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit je einem Treppenhaus und einem Aufzug.

Nach derzeitigem Planungsstand gibt es verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen.

Die Mehrfamilienhäuser haben direkten Zugang zur Tiefgarage. Das Bauvorhaben wird in einem Bauabschnitt schlüsselfertig errichtet und nach WEG-Recht aufgeteilt. Über die Tiefgarage ist jede Wohnung barrierefrei erreichbar.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Die Eigentumswohnanlage wird als Effizienzhaus 70 errichtet. Die vorgeschriebenen Werte der EnEV 2014 werden mit dem Effizienzhaus 70 unterschritten.

Das MFH wird in Ziegel-Massivbauweise mit Vollgeschossen und Stahlbetondecken erstellt. Sofern statisch oder aus Gründen des Schallschutzes erforderlich bzw. sinnvoll, werden Stahlbetonwände errichtet (z.B. Kommunwände).

Außenwände in Stahlbeton, sofern statisch sinnvoll, 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 ist Grundlage die anerkannten und technisch anwendbaren Regeln der Bautechnik, die vorliegende Baubeschreibung, die statischen Berechnungen 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 Energieeffizienzhauses 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, 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.

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 Kabelfernsehen am Objekt vorhanden ist liefert der Bauträger den fertigen Ausbau. Die Anschlussdosen sind dem Elektroplan zu entnehmen.

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

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).

Kelleraußenwände

Beton- und Stahlbetonwände in WU-Beton mit Wärmedämmung außen (nach **EnEV 2014**).

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 2.OG

Die Außenwände werden aus Planziegeln (Wärmedämmziegel) erstellt bzw. in Stahlbeton, soweit dies aus statischen Gründen erforderlich ist. Wärmedurchgangswerte werden nach den Vorgaben des Wärmeschutz-nachweises in der Planung vorgeschrieben.

Elemente (Fenster/Türen) erhalten Rollos, einige jedoch erhalten Raffstoreanlagen. In den jeweiligen Wohnungsgrundrissen ist dies konkretisiert.

Der Betrieb der Rollos bzw. der Raffstoren erfolgt über Elektroantriebe je Element separat.

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

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. 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.

Die Konstruktion einiger Wände der Parteienkeller werden aufgrund der besseren Hinterlüftung in Holzlatten- oder kombinierter Holz-Metalllattenkonstruktion 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 ausgeführt.

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

Die Bodenplatte der TG wird in WU-Beton ausgeführt.

Dachkonstruktion

Die Häuser erhalten ein Flachdach mit entsprechender Abdichtung und erforderlicher Wärmedämmung entsprechend den Flachdachrichtlinien.

Spenglerarbeiten

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

Dachterrassen

Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinie. Belag mit Granitplatten im Splittbett.

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 oder Schneefall eine Barriere vorzuhalten.

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 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 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.

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 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-ALU-Fenster mit Dreischeibenisolierverglasung gemäß Wärmebedarfsberechnung geliefert.

Die Elemente werden umlaufend mit Sicherheitspilzzapfen geliefert.

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

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.

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 Penthousewohnungen mit Dachterrasse erhalten vor jeder Terrassentüre außen eine Ablaufrinne sowie eine Schwelle von einigen Zentimetern. Die Ausbildung der Schwelle im Innen- und Außenbereich ist dem Werkplan (Detailplan) zu entnehmen.

Bei ausgewählten Elementen – siehe Werkplan – wird ein barrierefreier Austritt ausgeführt (nicht für jede Whg.).

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 Aluminiumpanzern (nicht Kunststoff) sowie elektrischen Antrieben ausgestattet.

Einige Elemente werden mit einer Raffstoreanlage versehen.

Haustüren und Briefkastenanlage

Haustürelemente werden entsprechend der Zeichnung des Architekten erstellt.

Stabiler Rahmen in Holz/Alu oder eine Ausführung in Aluminium-Stahlkonstruktion mit verstärktem Haustürblatt, Doppelfalz, umlaufender Dichtung im Türblatt und z.B. mehrfache Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit z.B. glatter Oberfläche. Farbe und Konstruktion nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

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

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

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

Wohnungseingangstüren

Holzumfassungszarge mit verstärktem Türblatt und mehrfache 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 und Profilylinder 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, stumpf einschlagend mit verdeckten Beschlägen (Tectus-Bänder). „Stumpf-einschlagend“ bedeutet, dass das Türblatt und die Umfassungszarge eine Ebene bilden.

Weiß lackiert, eckige 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 Estrich. 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 von € 15,00 inkl. MWST/qm.

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 sehr hochwertigen Eichen-Parkett ausgestattet. Bemusterung beim Vertragspartner des Bauträgers.

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: € 50/m² inkl. MWST. (Materialpreis)

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 (Treppenhaus)

Die Treppenläufe und Podeste 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.

(siehe auch Punkt Sonderwünsche z.B. bei innenliegenden Treppen innerhalb der Wohnung!)

Sonstige Bodenbeläge

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

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.

Wichtiger Wartungshinweis zu TG-Boden-Beschichtungen:

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 gewartet werden. Der WEG wird zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung von 5-Jahren empfohlen, einen Wartungsvertrag mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmer 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.

Absturzsicherung aus Glas

Terrassengeländer und die Absturzsicherungen der Fenstertüren werden sehr hochwertig aus Glas gefertigt. Zusätzlich wird im Außenbereich ein Metallstab zur Erhöhung der Brüstung (Absturzsicherung) montiert.

Oberflächenbehandlung

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

(siehe hierzu Punkt Verputz!)

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.

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, obliegt dem verantwortlichen Bauingenieur.

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 Betonaufkantung 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.

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 stufenlos angeschlossen.

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

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach dem Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers erstellt. Die im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzungen sind vom Bauträger geschuldet.

Sofern im Außenanlagenplan ein Spielplatz im Bereich des Grundstückes ausgewiesen wird, hält hierfür der Bauträger eine Fläche im Gemeinschaftseigentum bereit. Der Bauträger weist hierzu also eine Grundstücksfläche aus, über deren Gestaltung und Möblierung die Eigentümergemeinschaft selbst entscheiden muss.

Die Anschaffung von Sandkästen oder Spielgeräten obliegt der WEG. Diese Leistung übernimmt der Bauträger nicht.

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 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 städtische 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 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 (sofern im Außenanlagenplan vorgesehen) werden in Betonpflaster oder Gittersteinen mit Rasenfugen errichtet.

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

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 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.

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 Serie VIGOUR WHITE aus weißem Acryl, als Mittelablaufwanne 1800 x 800mm bzw. 1700 x 750mm.

Alternativ zu VIGOUR WHITE (ohne Mehr- und Minderkostenberechnung)

- Serie Cosima mit Körperformung

Badewanne im Penthouse 2: Sechseckwanne aus Serie VIGOUR WHITE aus weißem Acryl 1900 x 900 mm als Mittelablaufwanne.

Duschen

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.

WC

Wand-Tiefspül-WC Serie VIGOUR WHITE aus weißem Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten, Ausladung 530 mm, mit PflegePLUS-Systembeschichtung, spülrandlos und unsichtbarem Befestigungssystem einschl. WC-Sitz aus Serie VIGOUR WHITE, abnehmbar mit Scharnieren aus Edelstahl und Absenkautomatik, weiß mit Drückerplatte von Geberit.

Alternativ zu VIGOUR WHITE (ohne Mehr- und Minderkostenberechnung)
- Serie NEXO

Waschtisch

Waschtische aus Serie VIGOUR WHITE aus weißem Sanitärporzellan. Als Standard lieferbar sind alle Waschtische dieser Serie bis zu einer Breite von 650mm, einschl. Hahnloch und Überlauf z.B. geschliffen mit PflegePLUS.

Alternativ zu VIGOUR WHITE (ohne Mehr- und Minderkostenberechnung)
- Serie DURAVIT VERO bzw. NEXO.

Doppelwaschtisch

Alternativ zu zwei einzelnen Waschtischen bietet der Bauträger –sofern bautechnisch möglich- preisneutral, den Einbau eines Doppelwaschtisches mit zwei Hahnlöchern, mit Überlauf und PflegePLUS, in den Abmessungen 1200 x 490 mm in Beckentiefe 100 mm an.

Waschtisch / Gäste-WC

Kleines Handwaschbecken aus Serie VIGOUR WHITE in den Abmessungen 500 x 350 mm, weiß, für Schaftventil-/Zwangsablauf, Beckentiefe 100mm, mit Hahnloch ohne Überlauf, einschl. PflegePLUS.

Alternativ zu VIGOUR WHITE
- Serie NEXO
- Serie DURAVIT VERO

Armaturen

Alle Armaturen kommen verchromt zur Ausführung. Als Standardarmatur wurde die Serie VIGOUR WHITE vorgesehen.

Für Waschtische sind Armaturen mit einer Ausladung bis max. 126mm vorgesehen.

Für das Handwaschbecken wird die Armatur Piccolo mit einer Ausladung von 105mm vorgesehen.

Als Badewannen und Duschwannenarmatur wird die VIGOUR WHITE als Farbset- Badebatterie white, verchromt, für VIGOURCWUPK/V mit integrierter Sicherung einschl. Unterputzkörper geliefert.

Stabhandbrause von VIGOUR WHITE, 1-strahlig, verchromt.
Kopfbrause bis Durchmesser 300mm als Standard Serie NICLES.

Alternativ zu VIGOUR WHITE (ohne Mehr-und Minderkostenberechnung)

- CLIVIA
- Hans Grohe – Focus E
- Hans Grohe – Talis S

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.

Garten

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Sonstiges

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

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

Heizung

Blockheizkraftwerk BHKW und Gasbrennwertgerät (bivalentes System)

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 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.

BHKW

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

Mit Errichtung eines BHKW's 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 / Kontrollierte Wohnraumlüftung / Mindestluftwechsel lt. DIN 1946 Teil 6

Der Bauträger hat sich dazu entschlossen je Wohneinheit eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) einzubauen. 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 luftdurchlässig 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.“

Die DIN 1946 Teil 6, Lüften von Wohnungen regelt verbindlich die Sicherstellung der erforderlichen Be- und Entlüftung von Wohnungen.

Der Bauträger liefert mit der KWL ein System mit hoher energetischer Effizienz. Die Frischluft strömt bei einer KWL nicht wie bei herkömmlichen Systemen z.B. Fensterfalzmembranlüfter (Regelair) unangewärmt in die Wohnung, sondern die zugeführte Frischluft strömt mittels der kontrollierten Wohnraumlüftung über das Wärmetauscherprinzip angewärmt und somit energetisch sinnvoll nach.

Wärmemengenzähler

Die 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 WEG. Die WEG entscheidet, ob sie die Meßeinrichtung kauft oder mietet. Ferner entscheidet die WEG 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.

Antenne

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

Sofern die Kabelgesellschaft den Anschluss an das Breitbandnetz anbietet erfolgt die entsprechende Installation hierfür.
Die Anmeldung obliegt jedem Käufer selbst.

Rauchmelder

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

Sprechanlage/ Videoanlage

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

Grundlage des Ausstattungsumfanges

Die Grundlage des Ausstattungsumfanges bilden die zu jeder Wohnung gehörigen Elektroinstallationspläne. Für jede Wohnung wird also ein ELT-Plan gezeichnet und dem Kaufinteressenten vor Beurkundung zur Durchsicht vorgelegt. Dieser Elektroinstallationsplan dokumentiert den Ausstattungsumfang und ist dann Grundlage des Kaufvertrages.

Jeder Kaufinteressent hat somit vor Beurkundung – vorausgesetzt der Kauf erfolgt vor erfolgter Installation - die Möglichkeit, Sonderwünsche einplanen zu lassen.
(siehe Punkt Sonderwünsche!)

Alle Schalter und Steckdosen (Installationsgeräte) werden aus einem einheitlichen Programm eines namhaften Herstellers ausgewählt.
Das Programm bezieht sich auf ein zeitloses weißes Schalterprogramm.

Gebäudeleittechnik,- KNX-Installation in Wohnungen

Über die konventionelle Elektroinstallation hinaus liefert der Bauträger die Vorbereitung für die Anwendung verschiedener Funktionsbereiche in KNX-Technik, durch die Installation von entsprechenden BUS-Leitungen sowie die Auswahl eines entsprechenden Stromkreisverteilers zur Aufnahme von KNX-Bauteilen zur Gebäudeleittechnik.

Ebenso liefert der Bauträger die Umsetzung nachfolgend aufgeführter Funktionsbereiche:

- Schalten,-Dimmen der Beleuchtung im Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Bad
- Heizungsregelung der FB-Heizung
- Rollo,- bzw. Raffstorenregelung

(siehe Punkt Sonderwünsche!)

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. 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

Die Häuser erhalten jeweils 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.

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 gesetzlich vorgeschrieben ist. Die WEG muss für die Aufzüge einen Wartungsvertrag abschließen.

Barrierefreiheit

Die Wohnungen in den Häusern können größtenteils 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.

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.

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

Sofern ein Sonderänderungswunsch sich kostenmindernd auswirkt hat der Käufer keinen Erstattungsanspruch.

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 Bauträger 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.

Baubegleitende Überwachung

Der Bauträger beauftragt einen von der IHK München und Oberbayern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zur baubegleitenden Überwachung.

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 Verfugungen (sogenannte Wartungsfugen). Die Verfugungen 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 2014 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.

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