

BAUBESCHREIBUNG

AUSTRASSE 24; 83646 BAD TÖLZ

BV Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In Bad Tölz entstehen in der Austrasse zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage. Für die Wohnungen stehen Tiefgaragenstellplätze und zwei oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Tölz stehen für jede Wohnung über 50 Quadratmeter zwei Stellplätze zum Kauf zur Verfügung.

Die Mehrfamilienhäuser haben direkten Zugang zur Tiefgarage.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Die Häuser werden nach der **EnEv 2009** in Ziegel-Massivbauweise erstellt. Der Dachstuhl wird in Holzkonstruktion als Satteldach mit Quergiebel und Ziegeleindeckung erstellt.

Grundlage der Ausführungen bilden alleine die Baugenehmigung, die VOB, anwendbare Vorschriften der DIN (auch Toleranzen am Bau), sofern sie nicht ausdrücklich hier bzw. im jeweiligen Plan (Werkplan) ausgeschlossen sind bzw. werden, die Wärmeschutzverordnung, die anerkannten 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. Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des planenden Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Maße für Einbauten (Küchenschränke etc.) sind am Bau zu nehmen. Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische Ausdrucksmittel (z.B. Ansicht, Plangestaltung, Bepflanzung usw.), eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (Möbel) gelten nicht als Baubeschreibung. Die Farbgestaltung des Gebäudes obliegt dem Bauträger.

FESTLEGUNG FÜR DIE GEWERKE

Hausanschlüsse

Alle Hausanschlüsse werden in enger fachlicher Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen hergestellt. Alle Hausanschlüsse befinden sich in den jeweiligen Hausanschlussräumen in den Kellern der Gebäude. Abweichungen hierzu nur auf behördliche Anweisung.

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 an das Fernmeldenetz der deutschen Telekom AG wird ebenfalls im Hausanschlussraum 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 bei der Telekom selbst beantragen.

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

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

ROHBAU

Fundamente und Bodenplatte

Beton oder Stahlbetonbodenplatte gemäß statischen Erfordernissen, falls notwendig in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton).

Kelleraußenwände

Beton- und Stahlbetonwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit Wärmedämmung außen (nach **EnEV 2009**).

Die Dämmung wird mit einer Noppenbahn gegen mechanische Beschädigung geschützt.

Die Wände zwischen den Häusern und der Tiefgarage werden, sofern erforderlich (EnEv), auf der Tiefgaragenseite mit geeignetem Dämmstoffen (z.B. Tektalan) gedämmt.

Außenwände im EG, 1.OG und DG

Die Außenwände werden aus Planziegeln (Wärmedämmziegel) gemäß der EnEV 2009 erstellt bzw. in Stahlbeton soweit dies aus statischen Gründen erforderlich ist.

Wärmedurchgangswerte werden nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises in der Planung vorgeschrieben.

Die Fensteröffnungen erhalten Rollladenkästen in einer Ausführung z.B. als Ziegelkasten oder in PU.

Der Betrieb der Rollläden erfolgt über Elektroantriebe.

Im Dachgeschoss sind Rollladenkästen nicht vorgesehen.

Tragende Innenwände

Verputztes Ziegelmauerwerk oder unverputzter Beton im KG.

Verputztes Ziegelmauerwerk oder verputzter Beton nach statischen Erfordernissen im EG; 1.OG; und DG.

Wohnungstrennwände

Verputztes Mauerwerk 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 verputztem Ziegelmauerwerk gemäß statischen Erfordernissen.

Im Kellergeschoss auch als Betonwände.

Geschossdecken

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

Geschossdecken werden als Stahlbetonfilligrandecken mit ebener Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung oder als Ortbetondecken gemäß statischen Erfordernissen erstellt. Fugen werden verspachtelt.

Wenn Ortbetondecken erstellt werden, werden diese wie die Innenwände verputzt.

Tiefgaragendecke

Die Tiefgaragendecke wird in wasserundurchlässiger Bauweise (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. Falls erforderlich wird eine Zusatzdämmung zwischen der Lattung eingebaut.

Dacheindeckung / Spenglerarbeiten

Dacheindeckung mit Dachpfannen. Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre, die gemäß Planung an den erforderlichen Stellen angeordnet werden. Rinnen und Fallrohre in Uginox oder Edelstahl. Schneefang und notwendige Sicherheitseinrichtungen auf dem Dach für den Kaminkehrer. Notwendige Sicherheitseinrichtungen für den Dachdecker 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..
Treppengeländer gestrichen bzw. in pulverbeschichteter Ausführung.

Balkone

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

Entgegen der DIN wird die Stufe von 15 cm Höhe von der Oberkante des Fußbodenbelags im Innenraum vor Balkonen und vor der Terrasse nicht ausgeführt, um einen möglichst schwellenlosen 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 beabsichtigt.

AUSBAU

Verputz

Außenputz als Kalk-Zement-Putz (Körnung ca. 2,0mm).

Der Sockel wird bis zu einer laut Planung festgelegten Höhe, mit einem gegen Feuchtigkeit resistenten Putz ausgebildet.

Alle Innenwände der Wohnräume von EG 1.OG; und des DG werden mit einem 1-lagigen Maschinenputz in gefalzter Ausführung ausgeführt.

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.

Farbe des Außenanstrichs nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Fensterelemente, Terrassen – Loggia- und Balkontüren sowie Rollläden.

Sämtliche Fenster-, Terrassen- und Balkontüren werden als Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, gemäß Wärmebedarfsberechnung mit deckendem oder lasierendem Anstrich ausgeführt.

Die Fenster – bzw. Terrassentürelemente werden mit einem Einhandgriff in Alu oder Neusilber ausgestattet.

Die Fensterelemente werden mit Beschlägen für Mehrfachfunktion (geschlossen, geöffnet, gekippt) ausgestattet.

Einige Glasflächen können in festverglaster Ausführung zur Ausführung kommen.
Farbe der Elemente nach dem Farb-und Gestaltungskonzept des Bauträgers.
Kellerfenster werden in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt. Diese Fenster werden mit einer Dreh-Kippfunktion ausgestattet. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung werden eingehalten.

Die Fenster in den Wohngeschossen mit massiver Brüstung erhalten innenseitig Natursteinfensterbänke (nach Mustervorlage des Bauträgers). Fensterbänke in Bädern und Gäste- WC's werden gefliest.
Alle Rollladenkästen erhalten Kunststoffpanzer sowie elektrische Antriebe.
Die Bedienung erfolgt über Jalousieschalter im jeweiligen Raum.
Entgegen der technischen Regelwerke DIN wird auf die äußere Schwellenhöhe von 15cm ab Oberkante Außenbelag verzichtet, um einen möglichst flachen Austritt auf Terrassen und Balkone zu ermöglichen.

Hinweis:

Der Bauträger empfiehlt der Eigentümergeinschaft einen Wartungsvertrag mit dem Lieferanten der Fenster- und Türelemente abzuschließen.

Haustüren und Briefkastenanlage

Haustürelemente werden in Holz-Alu-Ausführung oder in Alu- Ausführung nach Zeichnung des Architekten erstellt. Rahmen aus Holz-Alu oder aus Aluminium-oder Stahlprofil mit verstärktem Haustürblatt, Doppelfalz, umlaufender Dichtung im Türblatt und z.B. dreiseitiger Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit glatter Oberfläche, Blendrahmen und Türblatt lackiert. Farbe nach Farb-und Gestaltungskonzept des Bauträgers.
Glasausschnitte mit Isolierverglasung laut Zeichnung des Architekten. Beschläge in Edelstahl und Profilzylinder mit Dreifachverriegelung.
Jedes Haus erhält eine Briefkastenanlage z.B. als freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingel-und Gegensprechanlage.
Die Klingel und Gegensprechanlage wird entweder putzbündig in die Fassade integriert oder in der freistehenden Briefkastenanlage eingebaut.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren Ausführung nach Zeichnung des Architekten, Türblatt mit glatter Oberfläche, Farbe weiß. Gegebenenfalls entsprechend DVS- Anforderung gemäß Brandschutznachweis ausgeführt. (dicht, vollwandig, selbstschließend).
Einbruchgesichert mit Schutzgarnitur (Dreifachverriegelung), Spion, Profilzylinder und Gummilippendichtungen innen. Beschläge außen, in moderner schlichter Form, Alu oder Neusilber. Beschläge innen, als moderne Drückergarnitur in Alu oder Neusilber.

Innentüren

Standard-Innentüren mit Umfassungszarge:

- | | | |
|---------------------|-----------------|------------------------------------|
| - Buche | Rundkante Zarge | Türblatt mit Röhrenspankerneinlage |
| - Kanadischer Ahorn | Rundkante Zarge | Türblatt mit Röhrenspankerneinlage |
| - Weiß lackiert | Rundkante Zarge | Türblatt mit Röhrenspankerneinlage |
| - Ovitop Kirsche | Rundkante Zarge | Türblatt mit Röhrenspankerneinlage |

Standard Drückergarnituren:

-Produkte Lienbacher; Hoppe bis Listenpreis € 50,00.

Kellertüren

Die Kellertüren werden als Stahltüren mit Stahlzargen gestrichen ausgeführt. Entsprechend den Erfordernissen(Brandschutznachweis) kommen Feuerschutztüren aus Stahl zum Einsatz.
Kellerabteile erhalten Standard Innentüren mit Luftspalt und Schließenanlage.

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 ausgestattet.

Estriche – Heizestrich- Fußbodenaufbau

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich.

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

Fliesen

Wandfliesen:

Die Wände der Bäder und WC`s werden raumhoch verflieset.

Wandfliesen im Standard

Deutsche Steinzeug :	Luna weiß matt	25 x 40 cm
	Luna bone matt	25 x 40 cm
Deutsches Fabrikat:	weiß glänzend	25 x 33 cm
	weiß glänzend gewellt	25 x 33 cm
	weiß matt	25 x 33 cm
	weiß matt gewellt	25 x 33 cm
	weiß glänzend	30 x 45 cm
	weiß matt	30 x 45 cm
	weiß glänzend	25 x 50 cm
	weiß glänzend gewellt	25 x 50 cm
	Aranci grau	25 x 44 cm
	Aranci beige	25 x 44 cm
	Lucera beige glänzend	30 x 40 cm
	Luchera grau glänzend	30 x 40 cm
	Masaya creme	30 x 40 cm
	Masaya lichtgrau	30 x 40 cm
RAK	Gina beige	25 x 33 cm
	Gina lüster	25 x 33 cm
	Topic matt gespachtelt	32 x 50 cm

Die vorgenannten Fliesen sind vorbehaltlich der Verfügbarkeit der jeweiligen Hersteller lieferbar.

Verfugung im Standard erfolgt in Farbe weiss / silbergrau / jasmin

Ein Fliesenstreifen über der Arbeitsplatte in der Küche ist im Lieferumfang enthalten.

Bodenfliesen
für Bäder und WC's

Terra anthrazit R9 Abr. 4	33 x 33 cm
Terra mokka	33 x 33 cm
Terra blau	33 x 33 cm
Terra mint	33 x 33 cm
Toscana anthrazit	35 x 35 cm
Toscana cremeweiss	35 x 35 cm
Toscana gelbbraun	35 x 35 cm
Toscana grau	35 x 35 cm
Predosa cotto hell	35 x 35 cm
Predosa cotto mittel	35 x 35 cm
Predosa cotto dunkel	35 x 35 cm
Berlin beige R9 Abr. 4	25 x 25 cm / 33 x 33 cm
Berlin cotto	25 x 25 cm / 33 x 33 cm
Berlin grau	25 x 25 cm / 33 x 33 cm
Berlin schwarz	25 x 25 cm / 33 x 33 cm
Berlin dunkelblau	25 x 25 cm / 33 x 33 cm
Berlin hellgrün	25 x 25 cm / 33 x 33 cm
Masaya lichtgrau	30 x 30 cm
Masaya creme	30 x 30 cm
Masaya anthrazit	30 x 30 cm
Masaya mokka	30 x 30 cm
Style New beige matt ungl. R10	45 x 45 cm / 33 x 33 cm
Style New grau matt ungl.	45 x 45 cm / 33 x 33 cm
Style New schwarz matt ungl.	45 x 45 cm / 33 x 33 cm
Style New cotto matt ungl.	45 x 45 cm / 33 x 33 cm
Style New ocker matt ungl.	45 x 45 cm / 33 x 33 cm
Style New beige matt ungl. R10	30 x 60 cm
Style New grau matt ungl.	30 x 60 cm
Style New schwarz matt ungl.	30 x 60 cm
Style New cotto matt ungl.	30 x 60 cm
Style New ocker matt ungl.	30 x 60 cm

Die vorgenannten Fliesen sind vorbehaltlich der Verfügbarkeit der jeweiligen Hersteller lieferbar.

Verfugung im Standard erfolgt in Farbe grau.

Gutschriftbetrag für Wand- und Bodenfliesen bei Materialwechsel € 20,00 inkl. MwSt. (Materialpreis)

Bodenbeläge - Parkett
für Wohn- und Schlafräume; Küchen

Standardmäßig werden alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Küchen 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 (oder gleichwertige Hersteller wie z.B. BAUWERK) in **Eiche** und **Ahorn**.

Gegen entsprechenden Aufpreis sind auch Parkettböden anderer Hölzer z.B. Doussie, Nußbaum, Akazie o.ä. möglich.

Gutschriftbetrag bei Materialwechsel € 22,50/qm inkl. MwSt. (Materialpreis)

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

Treppenhaus

Die Treppenläufe vom KG bis zum DG werden mit Naturstein belegt.

Sonstige Bodenbeläge

Bei allen Kellerräumen mit Ausnahme der Tiefgarage erhält der Estrich einen Farbanstrich. Der Tiefgaragenboden wird mit einem Industriestrich belegt. Er erhält ein leichtes Gefälle zu einer Verdunstungsrinne. Kleine Pfützen sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

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

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 oder die Absturzsicherungen der Fenstertüren, werden aus Stahl gefertigt und anschließend feuerverzinkt oder in pulverbeschichteter Ausführung gefertigt.

Die Farbgebung bei entsprechender Pulverbeschichtung 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 den Wänden und Decken der Wohngeschosse erfolgen in Silikatfarbe. Die Wände und Decken erhalten einen weißen Farbanstrich.

Im DG werden die Untersichten der Dachelemente (GK-Platten) gespachtelt und mit Dispersion weiß gestrichen.

Im KG werden die Wände und Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Holzteile außen erhalten lasierende Anstriche.

Die Tiefgarage bleibt in sichtbarem Beton. Die Betonwände im Keller werden ohne vorherige Verspachtelung mit Dispersion weiß gestrichen. Alle Innenwände im KG werden ansonsten mit Dispersion weiß gestrichen.

Die Farbgestaltung der Außenanstrich sowie des Treppenhauses, des Kellers und der TG obliegt dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Malerarbeiten im Außenbereich

Sichtbare Teile des Dachstuhls und der Dachschalung erhalten einen geeigneten lasierenden Anstrich.

Die Putzoberfläche im Außenbereich wird vom Maler gestrichen.

Die Farbgebung obliegt dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Lichtschächte

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

Tiefgarage

Das Einfahrtstor ist vollautomatisch und kann über den Schlüssel der Wohnungseingangstüre bzw. über einen Handsender von außen und über einen Kettenzug von Innen jeweils 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 Aluminiumlamellen gemäß Lüftungsgutachten abzudecken.

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

Ebenso kann lt. Anforderung des Lüftungsgutachtens eine oder mehrere Lüftungsöffnungen im Sondereigentum (Garten) liegen.

Die TG-Rampe wird vollständig überdacht. Die Rampe dient nicht als Fluchtweg, deshalb wird kein abgetrennter Gehweg errichtet. Als Tor wird ein Roll- oder ein Kipptor eingebaut. Das Tor wird mit einer Funkfernbedienung angesteuert. Ferner kann das Tor mit einem Schlüsselschalter betätigt werden. Zur Steuerung der Aus- und Einfahrt wird eine Ampelanlage installiert.

Die Häuser werden mit einer Schleuse an die Tiefgarage angeschlossen. Die Anbindung der TG an die Kellergeschosse erfolgt bei allen Häusern stufenlos.

Die zu überwindenden Höhenunterschiede zwischen der TG und den Häusern werden über Rampen ausgeglichen. Eine barrierefreie Rampenanbindung ist bei den Häusern 1 und 2 möglich.

Eine barrierefreie Anbindung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Kamine

Das Mehrfamilienhaus -1- erhält lt. Planung einen Fertigteilkamin für die Zentrale Heizanlage. Zusätzlich erhalten vorwiegend alle großen Wohnungen in den Häusern (*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.

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

Kellerabteile

Die Wände der Kellerabstellräume werden in Mauerwerk oder nach statische Erfordernis in Beton ausgeführt. Die Türen enthalten einen Lüftungsspalt.

Reinigung

Die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen werden besenrein übergeben, alle weiteren Säuberungen obliegen dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden nach dem Freiflächengestaltungsplan des Architekten erstellt.

Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bepflanzungen sind vom Bauträger geschuldet. Der im Freiflächengestaltungsplan ausgewiesene Spielplatz wird vom Bauträger nicht ausgebaut und nicht mit Spielgerät bestückt.

Grünflächen/ Gärten:

Oberbodenauftrag mit dem auf dem Gelände vorhandenen Material oder mit geeignetem Humus mit einer ausreichenden Schichtdicke einschließlich Grobplanie,
Die Ansaat mit entsprechendem Saatrasen erfolgt für die Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen einheitlich.

Bepflanzung mit dem gemäß Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Bäumen sowie einer Grundbepflanzung mit Sträuchern heimischer Arten.

Befestigte Flächen:

Hauszugangswege z.B. in Betonsteinpflaster 12 – 24 cm, grau, Oberfläche gestrahlt oder gleichwertig.
Außenstellplätze z.B. in wasserdurchlässigen Betonsteinpflaster mit Rasenfugen,
Dicke mind. 8 cm.

Terrassenflächen z.B. mit Gartenplatten ca. 40/40/5cm, z.B. Kunststein mit Vorsatzmaterial, grau oder gleichwertig nach dem Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers.
Verlegung in Splitt mit Kreuzfugen.

Geländeanschluss ans Gebäude mit Noppenfolie, 30 cm Rollkiestraufstreifen
Mit höhenbündiger Betonsteineinfassung.

Hauseingangsbereiche nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

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.

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

Die Anschlussvorrichtung für Spüle und Spülmaschine wird installiert. Kücheneinrichtungen, Mobiliar und Geräte sind nicht enthalten.

Bei innenliegenden geschlossenen Küchen ist eine Raumentlüftung vorgesehen.

Die Ausleitung des Dunstabzugsrohres durch die Außenwand, für den Anschluss einer Dunstabzugshaube ist nicht möglich. (Geruchsbelästigung)

Bad

Badewannen aus weißem Acryl mit Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Metallbrauseschlauch und Brausenhalter.

Als Standardduschbadewanne ist das Fabrikat COSIMA Acryl 170 x 75 cm oder gleichwertig vorgesehen.

Duschwanne aus weißem Acryl mit Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Metallbrauseschlauch, Brausehalter, und Mischbatterie.

Als Standardduschwanne ist das Fabrikat BAVARIA Acryl 90 x 90 x 6,5 cm vorgesehen.

(Modell Julia weiß oder gleichwertig)

Auch geflieste Duschtassen mit Ablaufrinne sind in bodengleicher Ausführung ohne Aufpreis möglich.

Duschwände sind im Lieferumfang des Bauträgers nicht enthalten.

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

Einzelwaschbecken aus weißem Sanitärporzellan, mit Einhebel-Mischbatterie und Excenterablaufventil.

Handwaschbecken und Waschtische werden in der Farbe weiß,

Serien: - Clivia; - Starck 3 oder Nexo. angeboten.

Im Bad ist ein Waschtisch (60 x 45 cm) und im WC ein Handwaschbecken (45 x 32 cm) vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss ist in der Wohnung 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.

Ablufttrockner sind in den Gemeinschaftsräumen nicht gestattet.

Der Waschraum erhält ein Ausgussbecken. Das Ausgussbecken wird an Warmwasser angeschlossen.

Im Wasch- und Trockenraum wird eine Heizung installiert.

Heizung

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. Hiervon ausgenommen sind Bäder. 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 erfolgt.

Die Wärmeerzeugung für die Wohngebäude erfolgt in einer Heizzentrale (Haus 1) mittels Gasheizkessel in energiesparender Brennwerttechnik.

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

Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels Warmwasserboiler, aufgestellt in den jeweiligen Unterstationen Haus 1 und 2.

Zur Einsparung fossiler Energieträger und im Sinne der CO₂-Reduktion erhält jedes Gebäude solarthermische Wandler in Form von Solarflächenkollektoren zur Unterstützung der Trinkwassererwärmung für sanitäre Zwecke.

Lüftung

Bei innenliegenden WC`s und geschlossenen Küchen ist eine Raumentlüftung vorgesehen. Ebenfalls erhalten alle Bäder zusätzlich eine Raumentlüftung.

Wärmemengenzähler

Die Abrechnung für Heizung sowie für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Wärmemengenzähler. Über Fabrikat und Typ sowie über Kauf oder Miete der Messeinrichtung 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 Ort beton- oder Fertigteildecken erfolgt in Leerrohren. Im Mauerwerk wird auf eine mauerwerkschonende Installation geachtet. Die Installation erfolgt deshalb in Mantelleitung oder 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 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 einen Rauchmelder mit Batteriebetrieb.
(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

Die Mehrfamilienhäuser erhalten jeweils einen Aufzug mit 4 Haltestellen, 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.

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen können im Sinne der Bayerischen Bauordnung barrierefrei ausgeführt werden. Dies bedeutet eine Erleichterung für gehbehinderte Personen. Die Barrierefreiheit ist aber nicht als behindertengerecht zu verstehen. In den Häusern stehen Wohnungen zur Verfügung, die auf Wunsch und auf Kosten des Käufers behindertengerecht ausgeführt werden können.

Eine vorherige Rücksprache ist erforderlich für welche Wohnungen im jeweiligem Haustyp dies angeboten werden kann.

Sonderwünsche

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

Ein Anspruch darauf besteht nicht.

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 Nachver fugung 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. 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 der Häuser außen erfolgt durch den 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: 01.03.2011/hs