

Vorabzug

BAUBESCHREIBUNG

Mietwohnanlage Schlösslwiese – BAD TÖLZ

BV Neubau einer Mietwohnanlage in zwei getrennten Bauabschnitten mit ca. 60 WE
Einer Tagespflege und Tiefgarage

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In Bad Tölz entsteht in der Schützenstraße an der „SCHLÖSSLWIESE“ eine Mietwohnanlage mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen.

Die Anlage hat vier Treppenhäuser und vier Aufzüge.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Tölz steht für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz zur Verfügung.

Nach derzeitigem Planungsstand gibt es unterschiedliche Wohnungstypen.

Die Häuser haben direkten Zugang zur Tiefgarage.

Das Bauvorhaben wird in zwei Bauabschnitte unterteilt und schlüsselfertig errichtet.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Die Häuser (MFH) werden als Energie-Effizienzhäuser 55 errichtet. Die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung (EnEv) wird durch das Effizienzhaus 55 übertroffen.

Die MFH werden 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 und die Kriterien zur Erlangung eines Effizienzhauses 55.

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 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 Vermieter verkabelt eine Anschlussstelle je Wohneinheit. Weitere Anschlussleerdosen werden vom Vermieter mit einem Leerrohr versehen. Eine Verkabelung dieser Dosen kann auf entsprechenden Sonderwunsch vom Mieter beim Vermieter beauftragt werden. Der Mieter muss den Telefonanschluss selbst beantragen.

Ein Kabelanschluss (TV) von der Kabelgesellschaft Deutschland wird vom Vermieter nicht beantragt.

Eine Versorgung der Wohnungen mit Kabeldiensten ist derzeit nicht geplant.

Der Vermieter stellt den TV-Anschluss mittels SAT-Anlagen dem Mieter zur Verfügung.

Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem jeweiligen Balkon oder an der Gebäudefassade bzw. am Dach sind dem Mieter nicht gestattet.

ROHBAU

Fundamente und Bodenplatte

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

Kelleraußenwände

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

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 bzw. zur Erreichung eines Effizienzhauses 55 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 Rollläden als Ziegelkasten- oder in PU- Ausführung.

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

Die Penthousewohnungen werden mit Raffstoren versehen.

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 gespachtelt und gestrichen.

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 Vermieters.

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 Sichtbetonfertigbauteile erhalten einen Holzbelag. Die Wartung und Reparatur dieses Holzbelages obliegt dem Vermieter.

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

Der Zugang von den Wohnungen zu Terrassen und Balkonen ist nicht barrierefrei.

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

Die Gestaltung obliegt dem Vermieter.

Um die Wertigkeit der Immobilie für alle Mieter zu sichern, beruft sich der Vermieter in der Ausgestaltung dieser Details, auf sein Urheberrecht.

AUSBAU

Verputz

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

Bei nach außen springenden Baukörpern können nach Wahl des Vermieters 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.

Stahlbetonfertigteildecken mit ebener Sichtbetonunterseite werden gespachtelt und gestrichen. Kellerwände werden, soweit in Mauerwerk ausgeführt, verputzt.

Betonwände im Keller werden ohne vorherige Verspachtelung gestrichen oder bleiben in Ortbetonoptik.

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

Sämtliche Fenster-, Terrassen- und Balkontüren werden als Holzfenster mit Dreischiebenisolierverglasung oder als Holz-Alu-Elemente nach Festlegung des Vermieters gemäß Wärmebedarfsberechnung mit deckendem oder lasierendem Anstrich ausgeführt.

Die Elemente haben im Innenraum die Farbe Weiß.

Hinweis:

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

Der Vermieter muss deshalb die Elemente jährlich kontrollieren bzw. einen Wartungsvertrag abschließen.

Um dies durchführen zu können muss der Mieter dem Vermieter in Abstimmung mit den anderen Mietern (gemeinsamer Termin) Zutritt gewähren. Die Überprüfung muss während der regulären Geschäftszeiten an Werktagen erfolgen.

Einige Glasflächen werden festverglast ausgeführt.

Die Fenster- bzw. Terrassentürelemente werden mit einem Einhandgriff in Alu oder Neusilber oder in Farbe Weiß nach Festlegung des Vermieters 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 Vermieters 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 DG-Wohnungen mit Dachterrasse. Diese erhalten vor jeder Terrassentüre außen eine Ablaufrinne.

(Der Vermieter behält sich technische Änderungen vor!)

Die Fenster in den Wohngeschossen mit massiver Brüstung erhalten innenseitig Fensterbänke in Naturstein oder in Holz (weiß gestrichen) oder werden z.B. in Bädern passend zu den Wandfliesen ebenfalls gefliest.

Alle Fenster erhalten außenseitig ein beschichtetes Aluminiumfensterbrett.

Alle Rollladenkästen werden mit Kunststoffpanzer der Aluminiumpanzer 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 Vermieters.

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

Farblich zum Gesamtkonzept gestaltete Stahlzargen mit verstärktem Türblatt und mehrfacher Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit glatter Oberfläche, Farbe nach Farb- und Gestaltungskonzept des Vermieters. Entsprechend DVS-Anforderung (dicht, vollwandig, selbstschließend) gemäß Brandschutznachweis. Einbruchgesichert mit Schutzgarnitur (Dreifachverriegelung), Spion und Profilzylinder. 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 mit Standard Drückergarnituren.

Kellertüren

Sofern im Brandschutznachweis gefordert werden Feuerschutztüren aus Stahl eingebaut. Die Türen der Wohnungskeller werden in Holz- oder Alulattenkonstruktion ausgeführt bzw. bei Türen in Betonwänden als Eckschutzzargen mit entsprechender Metalltüre oder in Holz-Alulattenkonstruktion.

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 werden vom Vermieter die von Spritzwasser zu schützenden Bereiche gefliest. Die Auswahl obliegt dem Gestaltungskonzept des Vermieters.

Bodenbeläge – Parkett

Standardmäßig werden alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Küchen und Abstellräume - soweit vorhanden - mit Parkett ausgestattet. Die Auswahl obliegt dem Gestaltungskonzept des Vermieters.

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.
Die Reinigung und Pflege der Treppenhäuser und Gemeinschaftsflächen innerhalb der Häuser obliegt dem Vermieter. Der Vermieter wird diesbezüglich einen Hausmeister beauftragen.

Sonstige Bodenbeläge

Bei allen Kellerräumen mit Ausnahme der Tiefgarage erhält der Estrich einen Fliesenbelag.

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 Vermieters.

Oberflächenbehandlung

Alle zum Verputzen vorgesehenen Oberflächen erhalten einen mineralischen Maschinenputz in geglätteter Ausführung.
Der Vermieter behält sich eine gefilzte Ausführung vor.

Malerarbeiten Wände und Decken

Sämtliche Malerarbeiten an gemauerten Wänden der Wohngeschosse erfolgen in Farbe Weiß. Die Wände erhalten also einen weißen Farbanstrich.
Der Vermieter beabsichtigt diese Flächen mit weißer Silikatfarbe zu beschichten. Trockenbauwände werden ggf. mit Dispersion gestrichen.
Die Decken der Wohngeschosse im EG, 1.OG, 2.OG mit weißer Farbe in Silikat und falls erforderlich mit Dispersion in Farbe 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 werden gemäß dem Farbgestaltungskonzept des Vermieters lasiert.
Im KG werden die Wände und Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.
Betonwände im Keller werden ohne vorherige Verspachtelung gestrichen oder bleiben in Ortbetonoptik.

Malerarbeiten im Außenbereich

Sichtbare Teile des Dachstuhls und der Dachschalung erhalten einen lasierenden Anstrich nach dem Farbgestaltungskonzept des Vermieters.
Außerdem erhalten alle anderen Holzteile außen, einen lasierenden Anstrich laut dem Farbgestaltungskonzept des Vermieters.
Die Putzflächen im Außenbereich werden gestrichen und die Farbgebung obliegt dem Farb- und Gestaltungskonzept des Vermieters.

Lichtschächte

Die Lichtschächte werden als Beton-Lichtschächte ausgeführt. Die verzinkten Lichtschachtröste 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 Betonaufrichtungen 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 Garten der Mieter liegen.

Als Tor wird ein Sektional- oder ein Kipptor – falls bautechnisch erforderlich mit integrierter Schluftpüre nur für die Feuerwehr - eingebaut. Zur Steuerung der Aus- und Einfahrt wird eine Ampelanlage installiert.

Das Haus wird mit einer Schleuse an die Tiefgarage stufenlos angeschlossen.

Die Schleusentüren werden über einen Elektroantrieb versehen, damit gehbehinderte Mieter einen zusätzlichen Komfort erhalten.

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

Der Vermieter beabsichtigt diesbezüglich den Einbau von Gussasphalt.

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 oder Asphalt) müssen von einer sachkundigen Person vor und nach der Frostperiode auf mögliche Schäden untersucht und ggf. gewartet werden.

Die Vermieter wird diesbezüglich einen Wartungsvertrag abschließen.

Kamine

Das Mehrfamilienhaus erhält lt. Planung einen Fertigteilkamin für die zentrale Heizanlage. Der Vermieter beabsichtigt den Einbau einer ökologisch sinnvollen Pelletheizung.

Wohnungseigentümer, durch deren Wohnung oder Kellerabteil ein Kaminzug verläuft, sind verpflichtet, dem Vermieter oder 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.

Kellerabteile – Trennwände - Mieterkeller

Die Wände der Kellerabstellräume werden in Holzlattenkonstruktion oder in Metalllattenkonstruktion aufgrund der notwendigen Be- und Entlüftung ausgeführt.

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

Einige Mietkeller werden mit festen Wänden (Beton) errichtet. Auch diese Mietkeller erhalten Öffnungen zur notwendigen Be- und Entlüftung.

Reinigung

Die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen werden dem Mieter ordentlich gereinigt übergeben, alle weiteren Säuberungen obliegen dem Mieter bzw. der Wohnungsgemeinschaft.

AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden nach dem Freiflächengestaltungsplan des Vermieters erstellt.

Die im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzungen sind vom Vermieter zur Pflanzung vorgesehen.

Der im Außenanlagenplan ausgewiesene Spielplatz im Bereich des Grundstückes wird vom Vermieter geplant und gebaut.

Bez. Der Nutzung des Kinderspielplatzes und der damit verbundenen Öffnungszeiten wird in der Hausordnung noch eine Regelung getroffen.

Die Verkehrssicherungspflicht der Zufahrt und der Wege innerhalb der Anlage obliegt dem Vermieter. Der Vermieter wird für derartige Dienstleistungen einen Hausmeister beauftragen. Die Umlageung solcher Kosten erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

Grünflächen/ Gärten

Jede EG-Wohnung erhält einen Gartenanteil als Sondernutzungsfläche, welche dem jeweiligen Mieter der EG-Wohnung zugeschlagen ist.

Die Gemeinschaftsflächen werden entsprechend dem Außenanlagenplan des Vermieters erstellt.

Die im Außenanlagenplan eingezeichneten Bepflanzungen werden vom Vermieter zur Pflanzung beabsichtigt.

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

Die Bewässerung der Rasenansaat, der Sträucher und Pflanzen in seinem Garten, obliegt dem Mieter. Ebenso ist der Mieter zur Pflege und zum Mähen des Rasens verpflichtet.

Bezüglich der Gartengestaltung insbesondere der Hecken und Zaunanlagen wird auf die Satzung der Stadt Bad Tölz verwiesen.

Die Pflege der Hecken und Wege, der Plätze und Verkehrsflächen obliegt dem Vermieter.

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

Die Ansaat mit entsprechendem Saattrasen erfolgt für die Gemeinschaftsflächen einheitlich.

Eine Zaunanlage zwischen den Mietergärten ist vom Vermieter nicht vorgesehen.

Müllhäuser

Der Vermieter errichtet oberirdische Müllstationen.

Die Anbringung der Müllcontainer/Mülltonnen zum Abholort der Müllabfuhr obliegt dem Vermieter.

Der Mieter ist zur ordnungsgemäßen Mülltrennung entsprechend dem Entsorgungskonzept der Kommune verpflichtet.

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 in Granit oder gleichwertig nach Freiflächengestaltungsplan des Vermieters.

Verlegung in Splitt mit Kreuzfugen.

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

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 Mieter hat bei der Planung der Küche darauf zu achten, dass die notwendige Bauteiltrennung (Schallschutz) zwischen dem schwimmenden Estrich und der Wohnungstrennwand erhalten bleibt.

Der Vermieter behält sich die Entscheidung, ob er die Wohnungen bereits fertig mit Einbauküchen versieht noch vor.

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, sofern sich der Vermieter zum Einbau einer Küchenzeile entscheidet, sind keine Geräte wie z.B. Kühlschrank, Geschirrspüler eingebaut. Diese müssen vom Mieter selbst eingebaut werden.

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 Brausehalter gem. Bemusterung Bauträger, sofern das in der der Bauplanung vorgesehen.

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 Kunststoffstift und Deckel, Farbe Weiß.

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

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

Alle Armaturen kommen verchromt zur Ausführung.

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

Garten

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Wasch- und Trockenraum

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.

Der Vermieter wird für ausreichende Be- und Entlüftung im Wasch- und Trockenraum sorgen.

Heizung / Pelletheizung / Photovoltaik

Die Häuser erhalten ein Pellet- Heizsystem.

Mit Errichtung einer Pelletheizung wird die Energiewende unterstützt und es erfolgt ein nachhaltiger Beitrag zur Schonung der Natur und Umwelt.

Der Vermieter installiert ferner eine Photovoltaikanlage und speist den damit erzeugten Strom für den Haus-Allgemein- Verbrauch ein. Überschießende Stromerzeugung wird ggf. vom Vermieter ins Netz eingespeist und verkauft.

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

Der Aufstellort ist ebenfalls im jeweiligen Heizungsraum im KG.

Der Vermieter weist darauf hin, dass zum ordnungsgemäßen Betrieb einer Heizungsanlage ein Wartungsvertrag notwendig ist.

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.

Lüftung

Bei innenliegenden WCs 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.

Solche Lüfter funktionieren nur dann ordnungsgemäß, wenn die im Lüfter befindlichen Filter regelmäßig -jährlich- ausgewechselt werden.

Der Mieter ist deshalb dazu verpflichtet dem Vermieter zur Wechslung der Filter Zutritt zu gewähren.

Wärmemengenzähler

Heizwärmemengenzähler, sowie Zähler für Warm- und Kaltwasser müssen vom Vermieter eingebaut und gemietet werden. Die Mieter müssen dem Hausverwalter zur Abrechnung und Ablesung Zutritt in die Wohnungen gewähren.

Elektroinstallation

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

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

Der Vermieter ist für den funktionierenden Betrieb dieser Rauchmelder zuständig und der Mieter ist deshalb auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet dem Vermieter zur Wechslung der Batterien Zutritt zu gewähren.

Sprechanlage:

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

Alle Schalter und Steckdosen werden aus einem hochwertigen Flächenprogramm in reinweiß installiert.

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

Patientenrufanlage

Sofern eine Tagespflege in der Anlage stationiert wird, wird der Vermieter eine Patientenrufanlage von der Wohnung zur Tagesstätte installieren.

Eine Rufweiterleitung außerhalb der Geschäftszeiten der Tagespflege kann mit dem Betreiber der Tagespflege vereinbart werden. Sofern der Mieter eine Aufschaltung des Patientenrufes oder eine Rufweiterleitung wünscht, muss der Mieter mit dem Betreiber der Tagespflege eine Vereinbarung treffen.

Diese zusätzliche Leistung wird vom Vermieter nicht angeboten.

Elektrische Schleusentüren

Der Vermieter wird die Schleusentüren von der Tiefgarage ins Haus mit einem Elektroantrieb versehen, um gehbehinderten Personen den Zutritt ins Haus zu vereinfachen.

BMA/BMZ

In der TG wird eine Brandschutzanlage (BMA) eingebaut.

Im Treppenhaus soll eine akustische Alarmierung (Hupe) eingebaut werden.

Die Brandschutzmeldeanlage (BMZ) und das Feuerwehrschrüsseldepot (FSD) werden neben der TG-Einfahrtsrampe montiert.

RWA-Anlage

Nur in einem Treppenhaus in Haus 1 (2. Bauabschnitt) ist eine RWA-Anlage zu installieren.

In den anderen Treppenhäusern erfolgt die erforderliche Entrauchung über Fenster.

Sicherheitsbeleuchtungsanlage

Sofern behördlich gefordert installiert der Vermieter eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage.

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 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) 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. Auch in die Kellerabteile gelangt man weitestgehend ohne Stufen.

Der Vermieter weist darauf hin, dass zum Betrieb eines Aufzuges ein Wartungsvertrag zwingend notwendig ist. Der Vermieter hat für den 1. Bauabschnitt Aufzüge bei der Firma Otis bestellt.

Barrierefreiheit

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

Die Mieter, welche eine barrierefreie Wohnung wünschen, müssen mit dem Vermieter bezüglich dieses Wunsches im Mietvertrag eine Vereinbarung treffen.

Der Zugang zu Balkonen, Erdgeschoß- und Dachterrassen ist nicht barrierefrei vorgesehen. Hier ist eine kleine Elementschwelle zu überwinden. Es handelt sich hierbei um den Türstock.

Gewährleistung

Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen. (Austrocknungszeit ca. zwei Jahre). Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Der Mieter 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 Mieters.

Der Vermieter unterhält mit dem am Bau beauftragten Handwerkern Bauverträge.

Der Vermieter muss vor Ablauf der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren mit seinem Bauingenieur die vertragsgegenständlichen Bauleistungen auf etwaige Mängel hin untersuchen.

Hierzu muss der Vermieter die Wohnungen seiner Mieter nach vorheriger Rücksprache auf etwaige Mängel hin inspizieren.

Sodann müssen –sofern Mängel vorhanden- die Handwerker Zutritt zur Mängelbeseitigung durch den Mieter erhalten.

Inspektions-, Wartungs- und Reparaturtermine werden auf die unterschiedlichen Belange abgestimmt, sodass es zu wenig Besichtigungen kommt.

Filterwechsel, Batteriewechsel und bautechnische Untersuchungen (Mängelbegutachtungen) werden zu einem

Gemeinsamen Termin zusammengefasst.

Allgemeines

Das gesamte Haus wird gemäß der z. Zt. der Planung gültigen EnEV gedämmt und ausgestattet.

Darüber hinaus wird die Qualität der Ausführung und der verwendeten Baustoffe zur Klassifizierung „ENERGIEEFFIZIENZHAUS 55“ 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.

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

Die Farbgestaltung obliegt dem Vermieter.

Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den Vermieter.

- Ende – 01.09.16