

Bau- und Ausführungsbeschreibung Wohnpark Wendenstrasse

1 Konzeption

2 Leistungsgrundlage / Leistungsumfang

3 Rohbau

- 3.1. Erdarbeiten**
- 3.2. Entwässerung**
- 3.3. Fundamente/Bodenplatten**
- 3.4. Außenwände**
- 3.5. Innenwände**
- 3.6. Decken und Balkonplatten**
- 3.7. Treppen**
- 3.8. Dach**

4 Ausbau

- 4.1. Haustür, Briefkasten-und Schließanlage**
- 4.2. Fenster, Fenstertüren und Rollläden**
- 4.3. Schlosserarbeiten**
- 4.4. Estricharbeiten**
- 4.5. Putzarbeiten**
- 4.6. Malerarbeiten**
- 4.7. Bodenbeläge**
- 4.8. Wandfliesen und Fensterbänke**
- 4.9. Wohnungseingangstüren und Innentüre**

5 Haustechnik

5.1. Heizungsanlage

5.2. Lüftung

5.3. Sanitärinstallation

5.4. Sanitäre Einrichtungen

5.5. Elektroinstallation

6 Außenanlagen

7 Allgemein

1. Konzeption

Auf einem ca. 1670 qm großen Grundstück in Wolnzach, in guter Lage, errichtet die Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG in drei Mehrfamilienhäusern insgesamt 16 Eigentumswohnungen.

Die drei in sich geschlossenen Häuser sind auf einer großen Tiefgarage gegründet. Die Tiefgarage bietet die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder. Die Häuser sind von der Tiefgarage aus erschlossen. Zusätzlich sind innerhalb der Wohnanlage Freiflächenparkplätze vorhanden. Jeder Käufer erwirbt dabei die notwendigen Stellplätze gemäß gültiger Stellplatzverordnung.

Die Gebäude werden als konventionelle Massivbauten mit zimmermannsmäßigen Dachstühlen errichtet. Sie erfüllen die Anforderungen des aktuell gültigen Gebäude-Energie-Gesetzes.

Die Heizenergie und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe.

Alle Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Gebäude sind mit Wasser/Abwasser, Heizung und Strom voll erschlossen. Für Radio- und TV-Empfang erfolgt der Anschluss an das Kabelnetz oder eine TV-SAT-Anlage nach Festlegung durch den Bauträger.

2. Leistungsgrundlage / Leistungsumfang

- Die vorliegende Baubeschreibung stellt den angestrebten Mindeststandard der Bauausführung dar. Im Zuge der Werkplanung werden hier vermutlich Anpassungen erforderlich, welche die technische/handwerkliche Ausführung betreffen jedoch nicht den Gebrauchswert und die Qualität herabsetzen. Insofern sind entsprechende geringfügige Änderungen unumgänglich und auch nicht zu beanstanden. In der Baubeschreibung nicht genannte Ausstattungen und Leistungen sind auch nicht Umfang der Bauträgerleistung.
- Grundlage für die Ausführung ist die Eingabe-/Genehmigungsplanung der Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG. In der Eingabeplanung ist noch keine Detailplanung zur Ausführung hinsichtlich der Sanitär- und Elektroinstallation eingeflossen. In der endgültigen Ausführung werden deshalb Vorwände oder Installationsschächte erforderlich werden. Diese Leitungsverläufe und Installationsschächte werden durch den Bauträger in sinnvoller und üblicher Weise eingeplant und umgesetzt.

Hinsichtlich der sonstigen Normen und Richtlinien ist auf folgendes hinzuweisen: Normen sind, wenn sie nicht bauaufsichtlich eingeführt sind, auch nicht vertraglich bindend oder als zwingender Massstab zu sehen. Zunächst einmal ist eine Norm eine freiwillige Vereinbarung privater Normungsorganisationen. Eine Ausführung nach DIN- Normen impliziert oftmals, dass mangelfrei gebaut wurde, dies ist aber nicht zwingend so. Dies deshalb weil manche normativen Regelungen im Zusammenhang mit anderen Normen unsinnig oder aber in der Regel als nicht gewollt zu sehen sind.

Der Einbau einer bodengleichen Dusche etwa ist in der Regel dann als fachlich korrekt einzustufen, wenn vom Badezimmer zum angrenzenden Flur eine Schwelle in Höhe von mindestens 10 mm ausgestaltet wird.

Eine solche Schwelle will aber in der Regel heute niemand mehr, weshalb bodengleiche Duschen eben auch bei einem schwellenlosen Übergang zu den angrenzenden Räumen ausgeführt werden.

Die Stellplätze werden nach aktuell gültiger Garagen- und Stellplatzverordnung (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV vom 30.11.1993 – BayRS 2132-1-4-B) errichtet. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass diese Stellplatzverordnung auf eine übliche Nutzung mit bisher üblichen Fahrzeugen ausgelegt ist. Für große Fahrzeuge (SUV) kann oder wird es auch bei einer gesetzeskonformen Ausführung der Stellplätze, im Sinne der vorgenannten Verordnung, zu Beeinträchtigungen in der Nutzung kommen.

Gemäß Bayerischer Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein... In den Wohnungen müssen dann die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Weiter gehende Barrierefreiheit oder die Ausführung für Benutzung mit Rollstuhl ist hingegen nicht vorgeschrieben und erfolgt nicht.

Unserem Baustandard liegt ein schlüssiges Gesamtkonzept zu Grunde welches in sich eine handwerklich fachlich korrekte Ausführung auf Basis des aktuellen Standards der am Bau zusammen Wirkenden darstellt.

Wir wählen die Bauausführung mit Blick auf Wertbeständigkeit und eine zum Zeitpunkt der Ausführung übliche gute Qualität der Ausführung.

- Grundlage der Planung und Berechnung ist das Gebäude-Energie-Gesetz mit Stand 1.11.2020, die DIN 4109 Anforderungen an den Schallschutz, sowie die DIN 4108 Anforderungen an den Wärmeschutz
- Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre. Auf bewegliche Teile wie Pumpen, Türgriffe etc. beschränkt sich die Gewährleistung auf die Fristen des BGB. Zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche auf die technischen Anlagen müssen die Eigentümer mit den ausführenden Fachfirmen entsprechende Wartungsverträge abschließen.

Hinweis Bauablauf:

Aus sicherheitstechnischen Gründe besteht ein generelles BETRETUNGSVERBOT der Baustelle. Selbstverständlich können Sie in terminlicher Abstimmung mit uns eine örtliche Besichtigung der Baustelle vornehmen. Ohne Terminabstimmung ist dies, insbesondere zu Ihrem eigenen Schutz wegen der Gefahren auf einer Baustelle, generell untersagt. Wir nehmen mit Ihnen generell Zwischenbegehungen/Zwischenabnahmen vor, um zu gewährleisten, dass die Ausführung entsprechend der Baubeschreibung und Ihren Vorstellungen oder ggf. Individuell getroffener Absprachen erfolgt. Zwischenabnahmen sind vorgesehen:

- 1.) Nach Rohbaufertigstellung und Rohinstallation für Heizung, Sanitär und Elektro
- 2.) Nach Erstellung der Fliesenarbeiten
- 3.) Nach weitgehender Fertigstellung vor den Endarbeiten wie letzte Malerarbeiten oder Feineinstellungen (dies als Vorbegehung zur Abnahme).

Diese Zwischenabnahmen werden wir terminlich mit Ihnen abstimmen. Die Zwischenabnahmen dienen einem reibungslosen Ablauf und einer reibungslosen Endübergabe zum Bezug des Objektes.

3. Rohbau

3.1 Erdarbeiten

- Zu Beginn der Bauarbeiten wird der Mutterboden ausgehoben und seitlich abgelagert oder abgefahren. Aushub der Baugrube bis Gründungsniveau. Evtl. erforderliche Verbauarbeiten der Baugrube inkl. der Wasserhaltungsmaßnahmen sofern erforderlich. Die spätere Verfüllung der Arbeitsräume erfolgt mit gelagertem Aushubmaterial bzw. ggf. zu lieferndem geeignetem Verfüllmaterial nach technischem Erfordernis.
- Lieferung und Andecken von ortsüblichem Oberboden, Schichtstärke bei Rasenflächen ca. 20 cm. Die Ausführung der Außenanlagen ist unter Punkt 6 dieser Baubeschreibung detailliert beschrieben.

3.2 Entwässerung

Schmutzwasserentwässerung gemäß den Vorgaben des Marktes Wolnzach und gemäß durch den Bauträger noch vorzunehmender Entwässerungsplanung.

- Regenentwässerung mit Standrohren am Gebäude und Rohrleitungsnetz gemäß Entwässerungsplanung wie vor.

3.3 Fundamente Bodenplatten

- Gründung auf Einzelfundamenten, Streifenfundamenten oder Betonbodenplatten, dimensioniert nach statischer Berechnung und den vorliegenden Bodenverhältnissen, Ausführung in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) nach Anforderung/Statik.

Der Tiefgaragenboden wird nach Wahl und Festlegung durch den Bauträger als Betonplatte oder als gepflasterter Boden (Betonpflaster grau 20x20x8 cm auf Splittbett verlegt) ausgeführt. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt mittels natürlicher Belüftung über entsprechende Schächte die Ausführung erfolgt gemäß Berechnung und noch vorzunehmender Werkplanung.

3.4 Außenwände

- In Erdreich liegende Kellergeschoss-Außenwände in Stahlbeton als WU-Beton nach Anforderung ohne zusätzliche Abdichtung (die Bauweise ist für einen Keller und nicht zur Nutzung als Wohnraum)
- Außenseitige Perimeterdämmung im Kellergeschoss und Sockelbereich, soweit entsprechend Wärmeschutznachweis erforderlich.
- Außenwände des Kellergeschosses und Wohnhauses ab Erdgleiche ; Mauerwerk aus Ziegeln oder Ortbeton nach Wahl der Bauherrin und statischen Erfordernissen. /Wärmedämmwert der Außenwände gemäß Berechnung.
- Die Tiefgaragenwände sind aus naturbelassenem Beton und werden, wo erforderlich, mit Wärmedämmung versehen. Die Tiefgaragendecke ist ebenfalls aus naturbelassenem Beton und wo erforderlich mit Wärmedämmung versehen.

Die Außenwände werden entsprechend der durch die Bauträgerin noch zu veranlassenden Berechnung nach Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) in Ziegelbauweise und ggf. zum Teil in Betonbauweise mit Wärmedämmverbundsystem erstellt. Sofern bautechnisch oder statisch erforderlich werden Stützen und Stürze in den Außenwänden aus Ortbeton erstellt und entsprechend überdämmt. Die Wandoberflächen werden verputzt Schlussbeschichtung aus eingefärbtem und/oder beschichtetem. Putz mit rauer Oberfläche, Körnung 2 mm.

3.5 Innenwände

- Innenwände gemäß Planung aus Mauerwerk oder in Trockenbauweise.
- Haustrennwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk als sogenannte Kommunwand ausgebildet.
Hinweis: In der Kommunwand ist aus schalltechnischen Gründen keine Installation möglich.

3.6 Decken und Balkonplatten

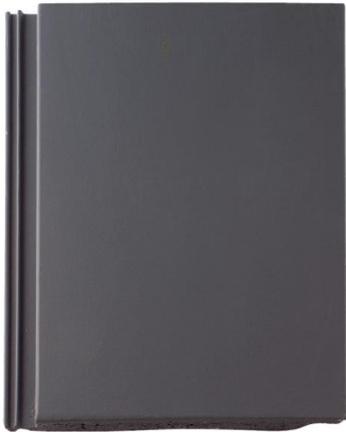
- Im Kellergeschoss Ausführung der Decken als Filigrandecken (Fugen nicht verspachtelt) bzw. Ortbeton mit sichtbaren Schalungsstößen.
- Massive Geschossdecken in Stahlbetonbauweise (Filigrandecke bzw. Ortbeton) nach statischen Erfordernissen. In den Wohnungen werden die Deckenuntersichten glatt gespachtelt und Weiß gestrichen.
- Nach technischen Erfordernissen innerhalb der Wohneinheiten können in Teilbereichen abgehängte Gipskartondecken und Verkofferungen (Rohrleitungsführungen) zur Ausführung kommen.
- Balkone Balkonbelag als glatte Betonoberfläche oder als Holzbelag (Massivbretter oder WPC) auf Unterkonstruktion nach Wahl der Bauträgerin.

3.7 Treppen

- Die Treppenläufe und Podeste werden als massive Ortbeton – Treppenkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen in Naturstein, nach Wahl der Bauträgerin, ausgeführt. Die Wangen werden gespachtelt und gestrichen.

• Dach

- Dachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung nach statischen Erfordernissen, Dachneigung entsprechend Plangenehmigung
- Dacheindeckung aus Dachsteinen Braas Tegalit Matt nach Farbkonzept der Bauherrin bzw. Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.



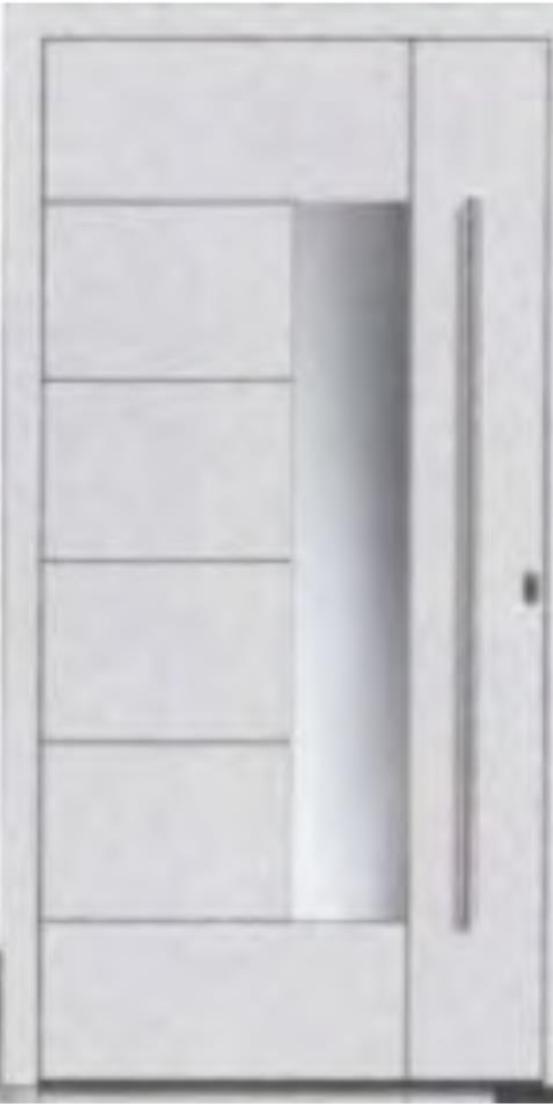
Beispielabbildung zur Visualisierung – entspricht nicht Detailgenau der Ausführung

- Vollsparrendämmung ohne Hinterlüftung (Warmdach) nach Wärmeschutzberechnung mit winddichtem, diffusionsoffenem Aufbau, innenseitiger Dampfbremse und Gipskartonverkleidung auf Unterkonstruktion.
- Dachuntersichten, sofern sich solche ergeben, im Außenbereich aus baubiologischen Gründen lasiert, Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten bzw. der Bauherrin.. Es wird darauf hingewiesen, dass der Lasuranstrich Farbabweichungen aufweisen kann. Diese stellen keinen Mangel dar.
- Alle Spenglerarbeiten aus Titanzink, Materialstärke nach Erfordernis. Dazu gehören im Wesentlichen die Dachrinnen, Regenfallrohre, Seiten- und Dachverblechung der Dachgauben, Kehlverblechung. Alternativ kann die Ausführung der markant sichtbaren Bleche, wie die Dachgauben, auch in farbig beschichtetem Blech erfolgen. Die Farbfestlegung erfolgt durch den Bauträger analog dem verfolgtem Farbkonzept für die Gesamtgestaltung. Die Regenfallrohre und Dachrinnen können dabei ggf. im Farbton und Material Titanzink verbleiben.
- Auf dem Dach wird voraussichtlich eine PV-Anlage zur Eigenversorgung der Gebäude mit Strom (Kombination zur Beheizung der Gebäude) errichtet. Umfang und Ausstattung richtet sich nach den sinnvollen Berechnungen gemäß GEG. Es ist hier ein Standard nach KfW 55 angestrebt.

4. Ausbau

Haustür, Briefkasten- und Schließanlage

- Haustüren aus pulverbeschichteter Aluminiumkonstruktion, wärmegeklämt, mit Isolierglausschnitt, innen Edelstahlröcker Isolierglausschnitt, innen Edelstahlröcker. Senkrechter Edelstahl-Stoßgriff außen.



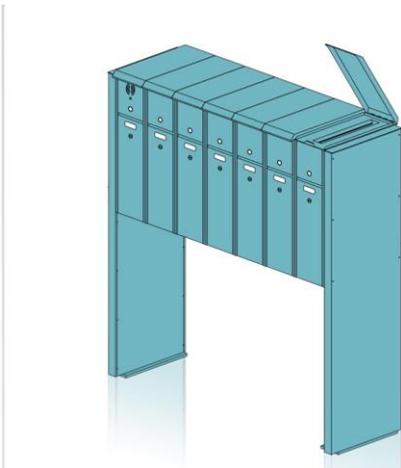
Beispielabbildung zur Visualisierung – entspricht nicht Detailgenau der Ausführung

- Glasvordach über jedem Hauseingang:



Beispielabbildung zur Visualisierung – entspricht nicht Detailgenau der Ausführung

- Klingel-und Gegensprechanlage (Fabrikat TCS oder GIRA nach Wahl des Bauträgers) mit elektrischem Türöffner.
- Briefkastenanlage, Fabr. Renz oder gleichwertig, Farbe. entsprechend Farbfestlegung und Konzeption durch die Bauträgerin. Die Aufstellung/Montage der Briefkästen oder einer Briefkastenanlage erfolgt nach Planung und Festlegung durch die Bauträgerin entweder Wandhängend an einem zentral zugänglichen Bereich (z.B. Zufahrt) oder als Briefkastenanlage gemäß nachfolgender Abbildung.



Beispielabbildung zur Visualisierung – entspricht nicht Detailgenau der Ausführung

- Standard-Profilzylinder für die Haustüre z.B. Marke ABUS.

Die Tiefgarage erhält ein automatisches Tor mit Ampelanlage sowie einem Funkhandsender Je TG-Stellplatz und einen Schlüsselschalter am Tor oder an der Zufahrt.

4.2 Fenster, Fenstertüren und Rollläden

- Fenster, Fenstertüren bzw. Fensterelemente in den Wohnbereichen als Kunststoffkonstruktion, mit Mehrkammerprofilen, Farbe innen weiß, außen gemäß Farbkonzept des Bauträgers und erforderlichenfalls in Abstimmung mit der Baubehörde. Jedes Zimmer/Wohneinheit wird mit Fenstern und Fenstertüren gemäß vorliegender Planung ausgestattet. Im Dachgeschoss ggf. Dachflächenfenster sofern geplant.

Hinweis: Für jedes Isolierglas gilt, je geringer der Wärmedurchgang (je kleiner der UG-Wert) desto wärmer wird die raumseitige Scheibe und desto kälter die Außenscheibe. Unterschreitet die Temperatur der äußeren Scheibenoberfläche die Temperatur der angrenzenden Luft, kann die Bildung von Tauwasser (Kondensat) und in besonderen Fällen sogar Eisbildung auf der Außenseite der Glasscheibe die Folge sein. Dieses Phänomen ist nicht etwa eine Fehlfunktion, sondern vielmehr ein Zeichen für den hervorragenden Wärmedämmwert des Wärmedämmglases. Bei Temperaturänderungen und Schwankungen des barometrischen Luftdrucks kann es bei Wärmedämmgläsern zu einem sog. Isoliereffekt (konkave oder konvexe Wölbung) der Einzelscheiben und damit optischen Verzerrungen kommen. Bei 3-fachen Wärmedämmgläsern kann sich dieser Effekt durch das in zwei Scheibenzwischenräumen eingeschlossene, größere Gasvolumen verstärkt zeigen.

- Isolierverglasung in Ug-Wert sowie Fenster im Uw-Wert gemäß Wärmeschutzberechnung.
- Außenfensterbänke aus Aluminium zum Farbkonzept passend gemäß Auswahl des Bauträgers.
- Fenster mit waagrechtem Sturz erhalten in den Wohn- und Schlafräumen Rollläden mit Vorsatz-Kästen oder Fassaden-/Mauerintegrierten Rollladenkästen. Rollläden werden mit Elektroantrieb ausgestattet, und in grau bzw. passend zum Farbkonzept gemäß Festlegung durch den Bauträger ausgeführt.
- Kellerfenster als Kunststoff-Fenster weiß mit Isolierverglasung.

4.3 Schlosserarbeiten/Geländerkonstruktionen

- Treppengeländer im allgemeinen Treppenhaus sowie die Balkongeländer als Stahlgeländer lackiert oder Edelstahlgeländer matt geschliffen nach Festlegung/Konzeption durch den Bauträger

4.4 Estricharbeiten

- In den Kellerräumen Estrich bzw. alternativ geglättete Bodenplatte mit staubbindendem Anstrich.
- In den Wohnbereichen und im Treppenhaus schwimmender Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärmeschutz- und Schallschutznachweis (Fußbodenheizung).

4.5 Putzarbeiten

- Innenputz der Wohnräume:
Auf Mauerwerkswänden als Kalk-Gips-Maschinenputz gefilzt. Die Qualität ist in Q2 und frei von Spachtelgraten und bis auf die natürlichen Sandkörner im Putzmaterial als glatt zu sehen. Der Innenputz stellt eine handwerklich erstellte Leistung, einschließlich der damit einhergehenden „Handschrift“ dar. Betonwandflächen werden glatt gespachtelt oder geputzt. Bei erforderlichen Verkofferungen ergibt sich ein Übergang vom Putz zu der Gipskartonverkofferung welche unvermeidbar und durch eine Anschlussfuge auszubilden ist. Die Oberflächen zwischen Putz und Gipskartonflächen unterscheiden sich marginal.
- Innenputz der Bäder:
Auf Mauerwerkswänden als Kalk-Zement-Maschinenputz.
- in Kellerräumen:
Auf den Mauerwerkswänden als Kalk-Zement-Maschinenputz. Betonflächen bleiben unverputzt.

4.6 Malerarbeiten

- Sämtliche Innenwand- und Deckenflächen sowie Dachschrägen (Gipskarton verkleidet) ab EG, einschließlich Treppenhaus im KG werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

4.7 Bodenbeläge

- In allen Wohn-bzw. Wohn-/Essräumen, Kinder-, Schlafräumen erhalten einen Massiv- oder Fertigparkettboden z.B. Buche oder Eiche, nach Wahl des Käufers incl. Verlegung auf den Estrich verklebt, Sockelleiste und gesetzlicher MwSt. zum Preis von 75,00 €/qm.
- Küchen, Flure im EG sowie Bad- und WC-Räume erhalten Fliesenbeläge an den Böden mit Sockelleiste sowie in den WC's und Bädern an den Böden und den Wänden (zum Materialpreis von 30,00 €/qm brutto einschl. MwSt.) nach Wahl des Käufers.
- Treppenanlage mit Natursteinbelag (z.B. Jura Marmor – nach Wahl der Bauträgerin) ausgeführt.

Hinweis Fliesenarbeiten:

Den Fliesenarbeiten und den damit verbundenen Verlegekosten liegen Standardformaten bis max. 30x60 cm in einer normalen Verlegung zu Grunde. Bei alternativen Verlegungen (Diagonal...) oder abweichenden Formaten können sich teils erheblich höhere Verschnittmengen und Verlegekosten ergeben.

4.8 Wandfliesen und Fensterbänke

- Bäder EG
Steingutfliesen, glasiert, Bruttomaterialpreis 30,00€/m²,
Verlegung raumhoch oder nach Wahl des Käufers.
- WCs:
Steingutfliesen, glasiert Bruttomaterialpreis 30,00 €/m²

(Bei Minderpreisen erfolgt keine Materialpreisvergütung)
Verlegung raumhoch oder nach Wahl des Käufers

(Werden die Räume nur „halbhoch“ oder teilweise gefliest ergibt sich keine Preisminderung, da die übrigen Wandflächen in einem gesonderten Arbeitsgang gespachtelt/verputzt werden müssen)

- Innenfensterbänke in den Wohn- und Schlafräumen:
Material: Juramarmor oder gleichwertig nach Festlegung/Konzeption durch die Bauträgerin.
- In den Bädern und WCs werden die Fensterbänke passend zu den Wandfliesen ebenfalls gefliest. Küchen erhalten keine Innenfensterbänke, damit die Bauherrnseitige Ausführung der Kücheneinrichtung mit integrierter Arbeitsplatte möglich ist.

Für die Küchen ist kein Fliesenspiegel vorgesehen, da heute üblicherweise die Küchennischen zusammen mit dem Einbau der Küche mit Glas oder einem zu den Küchenmöbeln passenden Material ausgestattet werden. Die Küchenmöbel und die Bekleidung der Küchennischen gehören nicht zum Leistungsinhalt der Baubeschreibung.

4.9 Innentüren

- Wohn- und Schlafräume sowie allgemeine Kellerräume:
Türen in pflegeleichter CPL-Beschichtung weiß mit Umfassungszargen gefalzt.

Wohnungseingangstüren Garant in Schallschutzklasse 1. Oberfläche in RAL 9010 lackiert, Kanten eckig mit 3-Tlg. Bändern und Schallex-Bodendichtung. Spion im Türblatt und Obentürschließer GEZE TS 5000

5. Haustechnik

5.1 Heizungsanlage

- Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe
- Heizlastberechnung gemäß Berechnung des Gewerkes Heizung nach DIN.
- Die Wärmeverteilung erfolgt horizontal unter der Decke und vertikal in den Installationsschächten zu den einzelnen Etagen. Steigleitungen und Verteilleitungen in Kupfer und C-Stahl oder Kunststoffverbundrohr nach Wahl der Bauherrin.
- Als Heizflächen werden Fußbodenheizungen mit Kunststoffleitungen installiert. Zur Regelung erhalten sämtliche Wohnräume mit Ausnahme der Flure ein Raumthermostat.
- In allen Badezimmern sind Handtuchwärmekörper elektrisch betrieben, mit entsprechender Steckdose im Bad, eingebaut.

5.2 Lüftung

- Alle innenliegenden Bäder und WCs, sofern laut Eingabeplan vorhanden, Be- und Entlüftet. Be- und Entlüftung der Wohnräume werden gemäß Lüftungskonzept sicher gestellt. Dies kann im Ergebnis eine Lüftung über sogenannte „RegelAir Fensterlüfter oder über dezentrale Einzelraumlüfter (Fabrikat Blauberg) bedeuten. Die Festlegung der Lüftung erfolgt nach bauphysikalischer Berechnung und Festlegung durch den Bauträger.

5.3 Sanitärinstallation

- Hauswasserstation mit Druckminderer und manuell bedienbarem Rückspülfilter.
- Für die horizontalen Verteilleitungen im UG und die Steigleitungen durch die Geschosse sind Edelstahlleitungen oder Kunststoffverbundrohr vorgesehen. Die Anbindeleitungen an die einzelnen Sanitärobjekte sind in Edelstahl oder als Kunststoff-Verbundrohr.
- Schmutzwasserfallrohre, Sammelleitungen sowie Anschlussleitungen aus SML oder HT-Rohr. Sämtliche Fallleitungen werden über Dach belüftet.
- Die Wärmedämmung aller Rohrleitungen erfolgt entsprechend der Berechnungen und den anerkannten Regeln für Trinkwasserinstallation.
- Im Kellergeschoss erfolgt die Installation sichtbar. Dämmung alukaschiert mit PE-Ummantelung.

5.4 Sanitäre Einrichtungen

Sanitärgegenstände alle weiß, Armaturen verchromt gemäß anhängender Ausstattungsliste.

Die Ausstattung der Wc's/Dusch-Wc's und Bäder erfolgt gemäß den Plänen welche als Grundlage zur notariellen Beurkundung dienen. Dies bedeutet es kommt die Ausstattung (Badewanne und/oder Dusche...) zur Ausführung die den Planungen des Notarvertrages zu Grunde liegt.

In allen Wohnungen/Wohneinheiten werden weitere folgende Anschlüsse eingebaut:

- Küchenanschluss:
Abwasser-Anschlussmöglichkeit von Küchenspüle und Geschirrspülmaschine in Rohrdimension DN 50 am Abwasserfallstrang, Kaltwasseranschluss über Eckventil DN 15 zum Anschluss von Spüle und Geschirrspülmaschine.
- Waschmaschinenanschluss:
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine in der Küche bzw. in einem Sanitärraum mittels Wandeinbau-Waschgeräte-Siphon mit kombinierter Wasserversorgung oder wahlweise zur Wohnung gehörigen Kellerraum. Soweit erforderlich erfolgt die Entwässerung des Kellergeschosses über eine Hebepumpe.
- Spiegel, Seifen- und Papierrollenhalter sowie ähnliche Ausstattungszubehöre sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

5.5. Elektroinstallation

- Elektroinstallation entsprechend DIN und Vorgaben des EVU mit Zähleranlage und Potentialausgleich über Fundamenterder.
- Einspeisung, Hauptverteiler und Zähleranlagen im Kellergeschoß..
- Bäder und Außensteckdosen über FI-Schutzschalter.
Ausstattung gemäß nachfolgender BAUBESCHREIBUNG ELEKTRO (dies legt den Gesamtausstattungsumfang im und am Gebäude fest, siehe Anhang)
Schalterprogramm: Busch – Jaeger Reflex SI; Farbe: alpinweiß oder GIRA Standard E55 reinweiß. SAT-Anlage sofern vom Bauträger als Erschließung für TV gewählt, Kathrein SAT-Anlage oder gleichwertig.

Stromversorgung und Mehrfachhausanschluss. Versorgung über Erdkabel an das Verteilnetz des Energieversorgers. Zählerschrank mit Wohnungszähler und Mehrtarifzähler für Wärmestrom, bestückt mit Stromkreissicherungen und FI-Schutzschaltern gemäß gültiger Vorschriften. Die Installation erfolgt Unterputz in Rohrleitungen und im Keller teilweise Aufputz verlegt.

Anschlüsse für die gesamte Heizungsanlage, Warmwasserboiler und Außentemperatur sowie Steuerungen erfolgt entsprechend betriebsbereit.

- Die Einspeisungen erfolgen im Elektroraum im Kellergeschoss.
- An jedem Hauseingang wird eine Brennstelle/Leitung für eine wandbefestigte Außenleuchte angebracht (ohne Leuchte).
- Im Kellergeschoss erfolgt die Leitungs-Installation sichtbar auf Putz oder Rohwand.
- Leuchten innerhalb der Häuser, am Hauszugang oder auf der Terrasse sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

6. Außenanlagen

- Die Außenanlagen werden grundsätzlich gemäß Freiflächengestaltungsplan, der im Zuge der Werkplanung aufgestellt wird, erstellt. Es werden alle Zuwegungen zu den Häusern und Zufahrten in befestigten Wegen, wie nachfolgend beschrieben, ausgeführt.

Die verbleibenden Gartenflächen werden für Rasensaat vorbereitet. Die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Beeten ist Sache des Käufers und nicht im Leistungsumfang enthalten.

- Mutterboden nach örtlicher Qualität ca. 20 cm stark und Grobplanie.
- Die Terrassen erhalten einen hellgrauen Betonplattenbelag (4cm dick, Format 40x60 cm) auf Splittbett verlegt, Sichtbeton grau oder gleichwertig.
- Sämtliche Fußwege, Fahrwege und Außenstellplätze im Grundstück werden in Betonsteinpflaster (8cm dick, Format 20x20 cm oder 20x30 cm) verlegt auf Splittbett hergestellt.
- In den Gärten wird nur für Rasensaat vorbereitet. Sämtliche Bepflanzung wie auch Bäume, Sträucher und Beete sind Sache des jeweiligen Käufers.

7. Allgemein

- In die Pläne eingezeichnete Möbel, Kücheneinrichtungen, Bad-Accessoires usw. sind Vorschläge der Planung und ausdrücklich nicht in unserem Leistungsumfang enthalten! technische Änderungen der Lage sind vorbehalten.
- Individuelle Einzellösungen, sind im Rahmen von Sonderwünschen je nach Baufortschritt möglich und werden im Zuge der Bemusterung festgelegt.
- Sonderwünsche müssen rechtzeitig in Auftrag gegeben werden. Für die Koordination und Abwicklung von Sonderwünschen wird ein Aufschlag von 10% auf die Mehrkosten erhoben.

- Die ausreichende Belüftung und Heizung der Räume nach Übergabe an der Wohneinheit ist Sache des Eigentümers bzw. dessen Mieters. Insbesondere wird auf die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Lüftung bei Erstbezug der Wohnungen nach Baufertigstellung hingewiesen, da die Restfeuchte aus dem Bauprozess ggf. erst nach einem Zeitraum von bis zu zwei Heizperioden ausgetrocknet ist.
- Wartungsanstriche, insbesondere für Holzteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch den Wohnungseigentümer/Eigentümergeinschaft durchzuführen.
- Dauerelastische Anschlussfugen unterliegen einem Verschleiß und sind regelmäßig zu erneuern. Eine Rissbildung an diesen Fugen ist kein Reklamationsgrund.
- Abmauerungen und Verkofferungen: In der Regel kann aus der Eingabeplanung noch nicht die Lage der Schächte entnommen werden. 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 wie Bad, Küche, Flur etc. abgehängte Decken erforderlich machen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkplanung angegeben werden.
- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung soll den Qualitätsstandard und den Umfang der Ausstattung erklären und darlegen. Im Zuge der Werkplanung und Bauausführung können sich, wegen der komplexen Zusammenhänge zwischen baurechtlicher behördlicher Vorgaben, Bauphysik, Statik oder handwerklich technischer Notwendigkeiten Änderungen ergeben die geringfügige Anpassungen erforderlich machen. Damit in Verbindung stehende technisch und architektonische Änderungen, welche den Bauwert und den beschriebenen Qualitätsstandard an sich nicht beeinträchtigen oder mindern sind kein Grund zur Beanstandung.

Anhänge:

Ausstattungsliste Sanitär

Hinweis Baudokumentation und Wartungs-/Instandhaltungsanleitungen:

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung erhält die erste Hausverwaltung die Dokumentation bzw. Unterlagen zum Gebäude die der Käufer benötigt um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Gebäude unter Einhaltung der einschlägig öffentlich rechtlichen Vorschriften erstellt wurden. Darüber hinaus erhält die Hausverwaltung alle notwendigen Unterlagen zur Instandhaltung und Wartung so weit diese von den jeweiligen Lieferanten/Herstellern zur Verfügung stehen.

Der Abschluss von Wartungsverträgen und die Einhaltung von Wartungsintervallen liegt in der Sorgfaltspflicht und in der Kostentragung des jeweiligen Käufers.

Hinweis Wartung-/Instandhaltung:

Wir achten bei der Bauausführung auf Qualität und wartungsarme Materialien. Wir wollen für Sie eine wertbeständige Immobilie schaffen. Es unterliegen jedoch sämtliche Bauteile und Baustoffe einer gewissen Wartung und damit notwendigen Überprüfung.

So sind elastische Anschlussfugen, etwa im Bereich von Fliesen oder im Bereich von Trockenbauarbeiten, einer Überprüfung unterworfen. Die Bildung von Rissen, bedingt durch Bauwerksbewegungen und Setzungen, sind nicht zu vermeiden. Diese Rissbildung, im Bereich von kleinen (eben nicht statisch bedingten) Rissen sind kein Beanstandungsgrund sondern letztlich unvermeidlich. In der Regel müssen Fliesenfugen jährlich überprüft werden.

Trockenbauanschlüsse sind zu überprüfen und in verputzten Wandoberflächen kann es zu kleinen Haarrissen (Trocknungs- und Setzungsrisse) kommen. Hier entstehen gerade nach der Neuerstellung des Gebäudes nach 1 – 3 Jahren unvermeidliche Risse welche in der Regel nach einer Überarbeitung als erledigt gelten. Solche Risse mit einer Breite bis zu 0,3 mm sind unvermeidlich und stehen hinsichtlich ihrer Überarbeitung nicht in der Gewährleistung und nicht im Leistungsumfang des Bauträgers.

Holzoberflächen an der Fassade aber auch Lackoberflächen an Fenstern innen oder den Aludeckschalen außen bedürfen der jährlichen Kontrolle. Werden hier Schäden oder Auffälligkeiten festgestellt so sind diese zu überarbeiten um eine lange Standzeit der Oberflächen zu erhalten. Diese Prüfung und Wartung steht nicht im Leistungsumfang des Bauträgers sondern stellt eine Wartungsobliegenheit des Käufers dar, welche erforderlich ist um Garantien auf Materialien und Bauteile aufrecht erhalten zu können.

Auch elektrische und haustechnische Installationen (Etwa FI-Schalter der Elektroinstallation, Heizungsanlage....) bedürfen einer regelmäßigen Überprüfung und Wartung.

Wir empfehlen hier an wichtigen Bauteilen den Abschluss von Wartungsverträgen. Gerne geben wir oder auch die ausführenden Handwerker Ihnen auf Nachfrage dazu weiter gehende Informationen. Bitte sprechen Sie mit Aushändigung der Gebrauchsanleitungen und der Handwerkerliste, zur Übergabe des Wohngebäudes, die Handwerker auf notwendige Wartungsintervalle und Instandhaltungsmaßnahmen an.

Hinweis Gebäudeversicherung:

Mit der Abnahme und Übergabe des Wohngebäudes an Sie endet automatisch der Versicherungsschutz der von uns unterhaltenen Bauleistungsversicherung. Mit der Abnahme geht auch die Gefahr an Sie über. Dementsprechend benötigen Sie zum unmittelbaren Zeitpunkt der Abnahme eine Deckung durch einen entsprechenden Versicherer. Wir empfehlen Ihnen den Abschluss einer Versicherung gegen die Gefahren durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Elementarschadenereignissen. Dies nur als Empfehlung, lassen Sie sich bitte rechtzeitig, zum notwendigen und gebotenen Versicherungsschutz, entsprechend fachlich versiert beraten.

Hinweis Legionellenschutz:

Mit der Abnahme und Übergabe der Wohneinheit an Sie endet auch unsere Obliegenheit zum Legionellenschutz. Sofern Sie die Wohneinheit nicht sofort in Benutzung nehmen müssen Sie zwingend alle maximal 72 Stunden eine Legionellenspülung an sämtlichen Entnahmestellen vornehmen.

BAUBESCHREIBUNG UMFANG ELEKTRO

Für die Installation Elektro, Antenne sowie Vorbereitung Multimedia ist nachfolgende Grundausstattung vorgesehen und mit dem Käufer vereinbart. Die Menge der Lichtschalter und Steckdosen ist dabei an der üblichen und sinnvollerweise erforderlichen Ausstattung in Bauträgerobjekten orientiert. Die Käufer können die Anzahl der sich aus der Kumulation der entsprechenden Räume ergebenden Steckdosen und Lichtschalter auch anderweitig in der Wohnung aufteilen. Maßgeblich ist die Gesamtmenge an Schaltern, Steckdosen und sonstigen Anschlussdosen. Es stehen, zusätzlich zur nachstehenden Ausstattungsliste, 3 Lichtschalter und 4 Steckdosen sowie eine Antennendose und eine Multimediovorbereitung noch frei zur Positionierung im Haus zur Verfügung.
Balkone oder Terrassen erhalten einen Anschluss für eine Wandleuchte (ohne Leuchte) sowie eine Steckdose.

Die Installation der Elektroinstallation erfolgt in den Wohnräumen Unterputz, im Wesentlichen in Leerrohren verlegt. In den Kellerräumen erfolgt die Installation auf Putz sichtbar. Für Schalter und Steckdosen wählt der Bauträger ein gängiges Schalterprogramm eines Markenherstellers, z.B. GIRA 55 in weiß (vgl. auch unter Punkt 5.5).

Der nachfolgende Ausstattungsumfang erfolgt nicht je Wohnung sondern beschreibt die jeweilige Ausstattung in den Zimmern.

| | |
|----------------|---|
| Wohnzimmer | 2 Lichtschalter 1 Aussenlichtschalter 2 Deckenbrennstellen 6 Steckdosen 1 Antennendose 1 Vorbereitung für Anschluss Multimedia |
| Diele | 2 Lichtschalter 2 Deckenbrennstellen |
| Essen/Kochen | 2 Lichtschalter 9 Steckdosen 1 Herdanschluss 2 Deckenbrennstellen |
| Windfang+Diele | 2 Lichtschalter 1 Steckdose 2 Deckenbrennstellen |
| WC | 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1 Deckenbrennstelle 1 Brennstelle über Wandspiegel |

| | |
|----------------------------------|---|
| Je Schlafzimmer/ Kinderzimmer | 3 Lichtschalter 4 Steckdosen 1 Antennendose 1 Vorbereitung Multimedia 1 Deckenbrennstelle |
| Diele | 1 Deckenbrennstelle 3 Lichtschalter |
| Je Kellerabteil: | Installation auf Putz 1 Deckenbrennstelle 2 Steckdosen 1 Lichtschalter |
| Balkon/Terrasse | 1 Brennstelle Wand ohne Leuchte 1 Lichtschalter 1 Steckdose |