

Baubeschreibung

Anlage 3



Bauvorhaben: Kirchstr.15, 82054 Sauerlach

Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage
www.dahoam-sauerlach.de

Bauträger

Spectra Bau GmbH
Hubert-Hopf-Str.6A
82031 Grünwald
www.spectrabau.de



Spectra Bau
Vision trifft Kompetenz

Stand: 10.11.2022

ALLGEMEIN

▪ Projekt

In Sauerlach wird auf dem Grundstück an der Kirchstr. 15, 82054 Sauerlach ein Mehrfamilienhaus errichtet.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Erdgeschoss-Wohnungen erhalten Gartenanteile im Sondernutzungsrecht.

▪ Normenstand

Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens erfolgt, soweit diese Baubeschreibung keine anderen Aussagen macht, nach den einschlägigen, zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden DIN- bzw. DIN-EN-Vorschriften und Verordnungen.

Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsehen.

Die statische Berechnung und Ausführung erfolgen für alle tragenden Bauteile nach den derzeit gültigen DIN-EN-Vorschriften.

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE-Richtlinien in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung ausgeführt.

Wärmeschutz und Schallschutz nach Energie- und Schallschutzstandards.

▪ Wärmeschutz/Energieeffizienz

Die Gebäude werden nach den Vorgaben des seit 01.11.2020 gültigen „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) errichtet, welche zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags ausschließlich maßgeblich sind.

Dem Käufer wird nach Baufertigstellung ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis gemäß §§ 79-81 GEG übergeben. Klargestellt wird, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen, nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstands enthält.

▪ Lüftungskonzept

Das Lüftungskonzept wird nach DIN 1946, Teil 6, Ausgabe Dezember 2019 auf eine Lüftung zum Feuchteschutz ausgelegt. Innenliegende Bäder, Duschbäder und WCs (falls vorhanden) werden nach DIN 18017, Teil 3 über Einzelraumlüfter mit einer Dauerabluft entlüftet. Die Zuluft erfolgt über Unterschnitt in den Türen und Nachströmelemente in der Fassade.

Andere Lüftungsstufen der DIN 1946, Teil 6 (reduzierte Lüftung, Nenn- oder Intensivlüftung) werden ausdrücklich nicht vereinbart. Diese Lüftungsstufen müssen über eine natürliche Fensterlüftung durch den Nutzer gewährleistet werden.

▪ Schallschutz DIN 4109, Teil 5

Schallschutz im Gebäude:

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen benachbarten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten, über den baurechtlich verbindlichen Mindestschallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Juli 2016 und der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 hinaus, die Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im

Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020, wobei lediglich die Wohnungseingangstüren hiervon abweichen.

Die Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

Luftschallschutz:

- | | | |
|---|-----------------------------------|-----|
| • Wohnungstrenndecken | $R'_w \geq 57 \text{ dB}$ | |
| • Decken über Kellern, Hausfluren und Treppenräumen | $R'_w \geq 55 \text{ dB}$ | |
| • Decken über Durchfahrten und Einfahrten zu Sammelgaragen | $R'_w \geq 58 \text{ dB}$ | |
| • Wohnungstrennwände, Treppenraumwände | | und |
| Wände zu Hausfluren | $R'_w \geq 56 \text{ dB}$ | |
| • Wände neben Durchfahrten und Einfahrten zu Sammelgaragen | $R'_w \geq 58 \text{ dB}$ | |
| • Aufzugsschachtwände direkt neben schutzbedürftigen Räumen | $R'_w \geq 57 \text{ dB}$ | |
| • Wohnungseingangstüren | $R_w \geq 37 \text{ dB}$ | |
| | bzw. $R_{w,P} \geq 42 \text{ dB}$ | |

R'_w = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

R_w = bewertetes Schalldämm-Maß von Türen im eingebauten Zustand

$R_{w,P}$ = bewertetes Schalldämm-Maß von Türen im Prüfstand

Trittschallschutz:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Wohnungstrenndecken | $L'_{n,w} \leq 45 \text{ dB}$ |
| • Decken über Durchfahrten und Einfahrten zu Sammelgaragen | $L'_{n,w} \leq 45 \text{ dB}$ |
| • Decken unter Terrassen und Loggien | $L'_{n,w} \leq 45 \text{ dB}$ |
| • Treppenpodeste und Treppenläufe | $L'_{n,w} \leq 47 \text{ dB}$ |
| • Balkone | $L'_{n,w} \leq 58 \text{ dB}$ |

$L'_{n,w}$ = bewerteter Norm-Trittschallpegel

Schallschutz gegen Außenlärm:

Für die Dimensionierung des Schallschutzes der Fassade gegen Außenlärm werden die baurechtlichen Mindest-Anforderungen der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 berücksichtigt.

Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen:

An die Schalldruckpegel von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen in fremde Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie offene Küchen werden erhöhte Anforderungen vereinbart, so dass von mindestens 3 dB reduzierten Pegeln gegenüber dem Mindestschallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Tabelle 9, Ausgabe Januar 2018 ausgegangen werden kann. Dies entspricht den Anforderungen nach DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020.

Ausgenommen von den Anforderungen sind nicht reproduzierbare Nutzergeräusche, einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte der Trinkwasser-Installationen (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen), sowie Geräusche die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden und Rolltoren entstehen.

Baubeschreibung: Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage
Kirchstr. 15, 82054 Sauerlach

Eingehaltener Installationspegel:

Wasserinstallationen $LAF, \max \leq 27 \text{ dB(A)}$

sonstige haustechnische Anlagen $LAF, \max \leq 27 \text{ dB(A)}$

$LAF, \max$ = A-bewerteter Schalldruckpegel

Die Aufzugsanlage (Aufzugsschacht und Aufzugstechnik) wird schalltechnisch nach DIN 8989 dimensioniert, hierbei wird ein eingehaltener Installationspegel $LAF, \max \leq 30 \text{ dB(A)}$ gewährleistet.

Schallschutz gegen Geräusche von raumluftechnischen Anlagen:

An die Schalldruckpegel von Geräuschen raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich werden die erhöhten Anforderungen nach dem Entwurf zur DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020 zugrunde gelegt:

Eingehaltener A-bewerteter Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen:

Raumluftechnische Anlagen $LAF, \max \leq 27 \text{ dB(A)}$

Schallschutz innerhalb der Wohnungen:

Für den Ausbau innerhalb der Wohnungen (eigener Bereich) werden keine Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vereinbart.

▪ Brandschutz

Ausführung gemäß den Vorgaben eines Brandschutznachweises, der unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung erstellt wurde.

ROHBAU / BAUKONSTRUKTION

▪ Gründung

Stahlbeton-Bodenplatte bzw. Streifen- und Einzelfundamente, nach statischen Erfordernissen. Unterhalb des Gebäudes unter der Bodenplatte Perimeterdämmung.

▪ Wände Keller

Außenwände in Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen, Oberfläche schalungsglatt.

Außendämmung zum Erdreich aus Dämmplatten nach Vorgabe des Bauphysikers oder des Architekten, Materialdicke entsprechend Wärmeschutznachweis.

Tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton nach Vorgabe Statik.

Nichttragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder in Leichtbauweise. Oberfläche der Betonwände im Gemeinschaftsbereich schalungsglatt, Poren, Lunker und Schalungsstöße unverspachtelt.

Lichtschächte als Betonfertigteile mit verzinkten Abdeckrosten.

▪ Tiefgarage

Der Boden der Tiefgarage wird als wasserdurchlässige Pflasterfläche im Gefälle hergestellt. Rampe in Beton mit griffiger Oberfläche und OS-Beschichtungssystem. Pfützenbildung auf dem TG-Boden innerhalb der Toleranz der DIN 18202 stellen keinen Mangel dar. Fundamente, Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton mit sichtbaren Fugenstößen. Im Spritzwasserbereich erhalten Stützen und Wände eine

OS-Beschichtung (Oberflächenschutzsystem).

Dämmung an Wand und Decke zu beheizten Räumen unverputzt.

Hinweis:

Die regelmäßige Kontrolle und Wartung von OS-Beschichtungen obliegt der Eigentümergeinschaft.

▪ Wände Wohngeschosse

Außenwände, aus einschaligen, hochwärmedämmenden Ziegelmauerwerk, soweit statisch oder schalltechnisch erforderlich, Wände oder Stützen in Stahlbeton.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände in schalldämmender Massivbauweise aus Stahlbeton oder aus Ziegelmauerwerk.

Tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder in Leichtbauweise

▪ Aufzugschacht

Schachtwände in schalldämmender Massivbauweise aus Stahlbeton.

▪ Decken

Decken über dem Keller-, Erd-, 1. Obergeschoss und dem Aufzugschacht aus Stahlbeton als Filigran-Elemente mit Aufbeton oder als Ortbeton. Deckenstärken nach statischer Berechnung und schalltechnischen Erfordernissen.

Unterzüge und Stürze in Stahlbeton, wenn statisch erforderlich.

▪ Treppen

Treppenläufe Treppenhaus, als Stahlbeton-Fertigteile, schalltechnisch von angrenzenden Bauteilen getrennt

▪ Balkone

Ausführung in Stahlbeton als Fertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude mittels statisch tragenden Dämmelement (z.B. Schöck Isokorb), Oberfläche schalungsglatt, ohne weiteren Belag, Entwässerung über Verdunstungsrinne und Fallrohr.

DG-Balkon Wohnung 8 systemgleich, jedoch mit Flüssigabdichtung und aufgeständerten WPC-Terrassendielen.

▪ Dachkonstruktion

Dachstuhl:

In zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz oder Brettschichtholz nach statischer Erfordernis.

Spenglerarbeiten:

Blecheindeckung und alle sonstigen Blecharbeiten wie Einläufe, Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlüsse, Notüberläufe in Titanzink oder verzinktem Edelstahlblech oder farbig beschichtetem Alublech.

Dachflächenfenster:

Klapp-Schwingfenster bzw. Schwingfenster, kunststoffbeschichtet, Markenfabrikat z.B. Velux o. Roto.

mit außenliegenden, solarbetriebenen und mit Funk betriebenen Rollläden als Sonnenschutz.

▪ Außenputz

Abgestimmtes Außenputzsystem mit 3-lagigen Aufbau:

- Grundputz als mineralischen Maschinen-Leichtputz
- Vollflächiger Armierungsputz mit Gewebeeinlage
- Mineralischer, wasserabweisender Edelputz als Oberputz, Körnung, Struktur und Farbton nach Farbkonzept des Architekten.

Im Spritzwasser gefährdenden Sockelbereich kommen ein spezieller Sockelputz mit erhöhter Wasserabweisung und eine zusätzliche mineralische Abdichtung zur Ausführung.

▪ Putzarbeiten innen

Stahlbeton- und Ziegelwände der Wohnungen, Wandflächen im Treppenhaus mit einlagigem Maschinenputz.

Beschichtung der Stahlbeton-Deckenuntersichten in den Wohnungen und Treppenhaus in Sprengelstruktur mit strukturgebender Spritzspachtel, im Farbton weiß, (bei Ausführung der Betondecken mit Halbfertigteilen (Filigrandecke)).

Betonwände und Decken der Gemeinschaftsräume im Keller bleiben ungeputzt.

AUSBAU

▪ Fenster

Alle Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente erhalten hochwertige Kunststofffenster aus verstärkten Mehrkammerprofilen aus Hart-PVC und 3-fach Wärmeschutzverglasung. Erkervorbauten in Alukonstruktion.

Kunststoff-Oberflächen, innen und außen, nach Farbkonzept des Architekten / Bauträgers.

Erdgeschoss-Badfenster erhalten eine Verglasung mit satiniertem Glas als Einblickschutz.

Fensterbrüstungen in den Wohnräumen erhalten innenseitig Naturstein-Fensterbretter (Material / Farbe nach Wahl des Architekten / Bauträgers).

Fensterbrüstungen in den Nassräumen DU/WC und Bad/WC werden gefliest.

Äußere Fensterbank in eloxiertem oder beschichtetem Aluminium, nach Wahl des Architekten / Bauträgers.

Austrittsbleche der Balkon- und Terrassen-Fenstertürelemente in strukturiertem Aluminium oder Edelstahl.

Anmerkung:

Terrassen- und Dachterrassen-Fenstertürelemente können mit reduzierter Anschlusshöhe und vorgelagerter Entwässerungsrinne ausgeführt werden.

Die in der DIN 18531 genannte Aufkantungshöhe von 15 cm ist für eine bequeme Nutzung der Terrassen- und Dachterrassen-Türelemente nicht geeignet, daher ist eine geringere Aufkantungshöhe vorgesehen. Gegen das Eindringen und Hinterlaufen von Wasser sind besondere und geeignete Maßnahmen vorgesehen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwässerungseinrichtungen käuferseitig entsprechend sorgfältig frei bzw. sauber zu halten sind, um einen Verschluss bzw. eine Verstopfung infolge von Schnee, Laub etc. zu verhindern.

▪ Rollläden

Alle Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente in den Wohnungen im EG, OG und DG erhalten Rollläden mit gedämmten Rollladenkasten im Mauerwerk mit außenliegender Revision und Kunststoffpanzer.

Soweit technisch erforderlich Ausführung mit Aluminiumpanzer nach Wahl des Bauträgers. Die Erkervorbauten EG + OG erhalten einen Vorbaurolladen.

Alle Rollläden mit elektrischem Motorantrieb mit Bedienung über Einzelschalter.

Kellergeschossfenster, Treppenhausfenster erhalten keine Rollläden. Rollläden bei Dachflächenfenster sh. Beschreibung Dachflächenfenster.

▪ Trockenbau

Nichttragende Innenwände in Trockenbau mit doppelt beplankten Gipskarton-Metallständerwänden und innenliegender Mineralfaserdämmung.

Sanitär-Vorsatzschalen in den Räumen Bad/WC, WC und DU/WC in Trockenbauweise aus einem Metall-Tragesystem, innenliegender Mineralfaserdämmung und eventuell imprägnierter Gipskartonbeplankung. Deckenabkofferungen im Trockenbau für Leitungsverzüge in Hobby- und Wohnräumen, soweit technisch erforderlich.

Schächte in Trockenbauweise aus einem Metall-Tragesystem, innenliegender Mineralfaserdämmung und Gipskartonbeplankung oder als Gipskartonständerwand.

Anschlüsse Trockenbau an massive Bauteile mit sichtbarer Fuge.

▪ Türen

Hauseingangs-Türelement aus thermisch getrennten, pulverbeschichteten Aluminiumprofilen oder Kunststoffprofilen aus Hart-PVC.

Wohnungseingangstüren bestehen aus Türblättern mit Vollspaneinlage, Stahlumfassungszarge und Spion und mit erhöhtem Schutz gegen Einbruch. Oberfläche Türblatt aus Schichtstoff (Resopal) oder Kunststoff. Farbton Zarge und Türblatt zur Wohnung und zum Treppenhaus nach Farbkonzept des Architekten / Bauträgers.

Innentürelemente der Wohnungen mit Holzumfassungszarge und Röhrenspan-Türblatt, mit weißer Oberfläche.

Innentürelement von der Diele zum Raum Wohnen/Essen in den Wohnungen wie vor, jedoch eventuell mit Lichtausschnitt aus ESG-Klarglas und Glasoberlicht.

Soweit für die Wohnraumlüftung erforderlich, erhalten die Innentürelemente ein Lüftungsgitter oder das Türblatt wird mit Unterschnitt zum Fußboden eingebaut. In diesen Fällen ist auch bei geschlossener Türe ggf. Schalleintrag und Lichteinfall möglich.

Türelemente im Gemeinschaftsbereich im KG mit Stahleckzarge und Stahlblech-Türblatt soweit nach Brandschutznachweis erforderlich in feuerhemmender oder feuerhemmender und rauchdichter Ausführung.

▪ **Beschläge**

Hauseingangstürelement mit elektrischem Türöffner und Obertürschließer.

Wohnungseingangstürelemente mit einbruchhämrenden Beschlägen in RC 2, Edelstahl-Garnitur und Obertürschließer.

Innentürelemente mit Rosetten-Garnitur.

Fenstergriffe in pulverbeschichtetem Aluminium im Farbton weiß oder Alu-Natur (nach Wahl des Bauträgers).

Die Schließzylinder der Haustüre, der Wohnungseingangstüren, der Abstellraumtüren im Keller und dem Schlüsselschalter für die Tiefgarageneinfahrt werden in eine Schließanlage integriert.

▪ **Estricharbeiten**

In den Wohnungen, einschl. Hobbyräume und Bäder im KG kommt schwimmender Heizestrich auf Trittschalldämmung, Wärmedämmschicht und Ausgleichsschicht für Installationsleitungen entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis zur Ausführung.

Im Gemeinschaftsbereich KG mit Aufbau wie vor, jedoch ohne Heizestrich.

Im KG zusätzlich mit Abdichtung gegen Bodenfeuchte.

▪ **Bodenbeläge**

Treppenhaus:

Treppenstufen, Podeste und Treppenhausflure erhalten einen Belag aus Naturstein nach Wahl des Architekten/Bauträgers.

Keller:

Gemeinschaftsräume (KIWA, Haustechnikraum, HA-Raum/Elektorraum) mit staubbindenden Anstrich auf geglätteten Estrich.

Wohnräume:

Alle Wohn-, Arbeits- und Schlafräume, ebenso wie offene Küchen und Flure erhalten in der Standardausführung ein Einzelstab-Mehrschicht-Fertigparkett in Holzart Eiche natur, im Schiffsverband verlegt, mit furnierten Sockelleisten im Wandanschlussbereich. (Vergütungspreis siehe allgemeine Hinweise)

Bäder, DU, WC's:

Keramischer Belag aus Steinzeugfliesen, Standardformat 30 cm x 60 cm, in verschiedenen Farbtönen, einheitlich je Wohnung nach Mustervorlage des Bauträgers zur Auswahl durch Käufer. (Vergütungspreis siehe allgemeine Hinweise)

Ein Bodenablauf und ein Türanschlag zum angrenzenden Raum sind nicht vorgesehen.

▪ **Wandbeläge**

Bad/WC:

Die Wände der Bäder, Duschen und WC'S werden im Bereich der Duschtassen und der Badewannen raumhoch (Wohnungen im Dachgeschoss max. 2,40 m) und im Bereich der Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC), bis zur Höhe der Ablagen, ca. 1,20 m hoch gefliest. Nicht geflieste Flächen werden verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen.

Ausführung Wandbelag mit Steingutfliesen, Standardformat 30 cm x 60 cm, nach Mustervorlage des Bauträgers zur Auswahl durch den Käufer. (Vergütungspreis siehe allgemeine Hinweise)

Im Bereich Kochen wird wegen der individuellen Gestaltung durch den Küchenausstatter kein Fliesenpiegel ausgeführt.

▪ Metallbau / Schlosserarbeiten

Treppenausgeländer als Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Wohnungsinnentreppen als Stahl-Spindeltreppe mit Holzstufen, ohne Setzstufen, mit Stahlgeländer beschichtet.

Geländerkonstruktion der Balkone aus feuerverzinktem Stahl mit Füllelementen aus Gitterstäben.

Freistehende Briefkastenanlage in der Nähe des Hauseingangs mit integrierter Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Kamera.

Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mit Metall-Systemtrennwänden, Systemhöhe ca. 2,25m. Türen in gleicher Ausführung.

▪ Malerarbeiten

Fassaden:

Farbliche Gestaltung der Fassade nach Farbkonzept des Architekten / Bauträgers.

Wohnungen:

Anstrich der Wände mit schadstoffgeprüfter Dispersionsfarbe.

Gemeinschaftsräume im Keller:

Geputzte Flächen, Betonwände und Decken mit Dispersionsanstrich im Farbton weiß. Betonflächen ohne weitere Vorbehandlung.

Treppenhaus:

Beschichtung der Wände mit scheuerbeständiger Acrylfarbe.

Innenliegende Metallteile wie Stahltürzargen, Stahlblechtüren, Geländer, usw. mit Kunstharz- oder Wasserlackanstrich.

Außenliegende Stahlkonstruktionen (Geländer, Balkone und Dachterrassen, Ziergeländer usw.) feuerverzinkt und beschichtet, nach Farbkonzept des Architekten / Bauträgers.

▪ Grundreinigung

Das Gebäude erhält vor der Übergabe eine Grundreinigung. Die Grundreinigung umfasst die erstmalige Reinigung aller Fenster, Türen, Wand- und Bodenbeläge, sowie die Säuberung der Außenanlagen von Grobverschmutzungen und die Entsorgung von Bauschutt und Bauabfällen.

HAUSTECHNIK

▪ Heizung

Wärmeerzeugung für die gesamte Wohnanlage im Heizraum KG über Fernwärme.

Rohrleitungen aus schwarzen geschweißten Stahlrohren oder Industrie-Edelstahl.

Dämmung der Rohrleitungen nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung. Jeder Wohnraum, einschl. Bad, können durch einen Raumthermostat individuell geregelt werden. In den Räumen Bad formschöne Handtuch-Wärmekörper nach Wahl des Bauträgers. Diese Heizkörper werden rein elektrisch betrieben.

Die Verbrauchszählung jeder Wohnung ist vorgesehen mittels von der WEG angemieteten Wärmemengenzähler. Die notwendigen Unterteile werden durch den Bauträger installiert.

▪ Lüftung

Die Sicherstellung einer nutzerunabhängigen Mindestluftwechselrate erfolgt in Anlehnung von DIN 1946-6 und DIN 18017 durch elektrische Einzelraumlüfter in allen Bädern und ist für die Anforderung „Feuchteschutz-Lüftung“ ausgelegt.

Bad und Duschbad nach planerischen Vorgaben mit elektrischer Einzelraumlüftung und gemeinsamer Ablufthauptleitung. Die elektrischen Lüfter laufen, sofern für den Feuchteschutz erforderlich, mit permanenter Grundlüftung (Stufe 1). Die Bedarfslüftung (Stufe 2) wird über den Lichtschalter geschaltet. Nach Ausschalten des Lichts fahren die Lüfter wieder in die Grundlast.

Für eine ungehinderte Luftzirkulation erhalten Innentüren einen Unterschnitt von ca. 1,0-2,0 cm. Die Zuluft-Nachströmung in die Wohnung erfolgt über spezielle Lüftungselemente nach planerischen Vorgaben, z.B. Nachström-Elemente (ALD) in der Fassade, am Rollladenkasten oder Fenster mit Falzlüftung.

Hinweis:

Eine erwerberseitige Küchenabluftanlage kann in das vorliegende Lüftungssystem nicht integriert werden. Es ist ausschließlich ein Dunstabzug mit Umluftbetrieb möglich.

▪ Sanitär

Die sanitäre Installation wird ab dem Hauptwasserzähler ausgeführt.

In die Hausanschlussleitung wird ein Feinfilter und Druckminderer sowie eine Kalkschutzanlage eingebaut. Alle Sammel- und Fallrohre aus schalldämmenden Kunststoff-Rohren oder Guss-Abflussrohren mit RAL-Gütezeichen.

Anbindeleitungen aus schalldämmenden Kunststoff-Rohren.

Trinkwasser-Sammelleitungen und Steigleitungen aus Edelstahlrohren.

Trinkwasser-Anbindeleitungen aus Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohren.

Dämmung der Rohrleitungen nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. DIN 1988.

Für die Bewässerung der Gartenflächen erhält jede Sondereigentumseinheit im Erdgeschoss mit zugeschriebenem Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen, jeweils eine frostsichere Außenarmatur an der Außenwand.

Die gemeinschaftliche Anlage erhält einen zusätzlichen „Allgemein-Gartenwasseranschluss“. Alle Gartenwasserleitungen sind frostsicher, um sich selbständig zu entwässern.

Die Warm- und Kaltwasserzähler werden von der WEG angemietet.

Durch die von der Hausverwaltung gemieteten Erfassungsgeräte werden die anteiligen Verbrauchskosten für Warm- und Kaltwasser ermittelt. Die Käuferzustimmung zum Abschluss eines Mietvertrags erfolgt bereits heute.

Sanitärinstallationen im Kellergeschoss erfolgen zum Teil auch Aufputz.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände für Bäder/WCs

In den Wohnungen werden ausschließlich Markenfabrikate verwendet.

In den Sanitärbereichen werden weiße Einrichtungsgegenstände sowie formschöne, verchromte Armaturen und Accessoires ausgeführt.

Sonderformwannen (wie z.B. Sechseck- oder Eckbadewannen) und zusätzliche Sanitärobjekte (wie z.B. Bidet), können nach der technischen und räumlichen Machbarkeit als Sonderleistungen gegen Aufpreis platziert werden.

Sofern es keine Änderungswünsche vom Käufer gibt, werden die Kalt- und Warmwasserzapfstellen sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände nach Plan installiert.

Beispielhafte Ausstattung der Bäder / WCs (s.a. Anmerkungen zu Markenfabrikate unter „Allgemeine Hinweise“):

Waschtische

Vigour Waschtisch, Serie Derby

Armaturen

Grohe Concetto

Brausegarnitur

Grohe Tempesta

Badewannen

Kaldewei Saniform Plus

Duschwanne

Kaldewei Sanidusch Rechteck-Duschwanne

WCs

Vigour, Serie Derby, Wand-Tiefspül-WC, ohne Spülrand

WC-Sitz

Vigour, Serie Derby, mit Absenkautomatik

WC-Abdeckplatte:

Geberit Sigma01

Ausstattung der Küche

Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie ein Ablauf am Installationsschacht endend.

Hinweis: Die Ermöglichung der Lage der Kücheneinrichtungsgegenstände stellt keine geschuldete Leistung dar. Die technischen Möglichkeiten der Küchenplanung sind durch den vom Kunden zu beauftragenden Küchenbauer zu ermitteln und zu realisieren. Die Küche ist vom Kunden selbst einzubauen.

Hebeanlagen im Untergeschoss der Maisonette-Wohnungen

In den Untergeschossen der Maisonette-Wohnungen werden zur Schmutzwasserförderung gesonderte Hebeanlagen notwendig. Diese werden in der Bodenfläche des Abstellraumes bzw. des Bades installiert. Sofern dort ein Fliesenbelag geschuldet ist, werden die Revisionsöffnungen der Hebeanlagen analog zur Fliesenwahl des Erwerbers gefliest. Ansonsten kommt ein schwarzer Kunststoffdeckel zur Ausführung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Revisionsöffnungen unabhängig vom Fugenbild des Bodenbelags gefliest werden. Hebeanlagen sind in regelmäßigen Intervallen zu warten und sind daher frei zugänglich zu halten. Für diese Hebeanlagen sind von den Käufern auf eigene Kosten Wartungsverträge abzuschließen.

Sonstige Ausstattung, Hinweise

Duschtrennwände gehören nicht zum Leistungsumfang. Im Falle einer Bestellung als Sonderwunsch ist ein Einbau in der Regel erst nach Übergabe möglich, da diese Trennwände erst nach Erstellung der Fliesenarbeiten aufgemessen werden können.

▪ Elektroanlagen

Fundamenterdung

In Bodenplatte eingelegter Fundamenterder und außenliegender Ringerder nach VDE. Potentialausgleich gemäß VDE-Richtlinie.

Elektroinstallation

Installation ab Hausanschluss entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften.

Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler im Zählerraum des Kellergeschosses. Die Wahl des Energielieferanten steht jedem Eigentümer frei.

In der Diele jeder Wohnung ist ein Unterputzschrank für die Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und ein Multimediafeld untergebracht.

Schalterprogramm der Wohnräume aus Serien der Firmen Merten, Busch Jäger, Berker oder gleichwertig in alpinweiß oder polarweiß nach Mustervorlage. (Ausnahme Raumthermostat für die Fußbodenheizung).

Die Elektroinstallation im Sondereigentum selbst versteht sich ohne Lieferung und ohne Montage von Leuchten.

Die Abstellräume im Keller erhalten eine Beleuchtung mit Ausschalter und eine Steckdose. Sicherungsautomat am Zählerplatz des Wohnungszählers.

Jede Terrasse oder jeder Balkon erhält einen Lichtauslass, von innen schaltbar, sowie eine Außensteckdose.

Jede Wohnung erhält eine Türöffner- und Gegensprechanlage mit Videofunktion und Klingeltastern am Haus- und Wohnungseingang

Leitungen im Kellergeschoss als Aufputz-Installation. Bei Kabelhäufungen erfolgt ggf. die Verlegung in Kunststoff-Kabelkanälen oder in Metall-Kabelrinnen bzw. in Trockenbauweise.

Elektromobilität

Die Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität wird entsprechend dem GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) erstellt.

Jeder Stellplatz erhält ein Leerrohr- bzw. Leerkanaalsystem zur Aufnahme der durch den Käufer zur beauftragenden Installation des Ladepunktes.

Ausstattung Allgemeinflächen

Treppenhaus, Kellerflure und Gemeinschaftsräume mit Beleuchtungskörpern als Decken- oder Wand-Leuchten, die über Tastschalter und Zeitautomaten gesteuert werden.

Verkehrswege in den Außenanlagen sind beleuchtet und schalten helligkeits- und zeitabhängig automatisch an und aus.

Ausstattung Tiefgarage:

Einfahrtstor elektrisch öffnend mit einer Funkfernbedienung je Stellplatz. Beleuchtung mit Leuchtstofflampen bzw. LED (Langfeld-Wannenleuchten), Installation Aufputz.

Ausstattung Wohnungen:

Die Ausstattung der Wohnungen ist wie folgt vorgesehen (Änderungen bleiben vorbehalten):

- Diele (einschl. evtl. Abstellflächen):
 - 1 Deckenlichtauslass mit Wechsel- bzw. Tasterschaltung bei einer Flurlänge von 1,0 bis 3,0 m
 - 2 Deckenlichtauslässe mit Wechsel- bzw. Tasterschaltung bei einer Flurlänge ab 3,0 m.
 - 1 Sprechanlage mit Video
 - 2 Steckdosen
- Gäste - WC:
 - 1 Deckenauslass mit 1 Schalter (+Abluft Stufe 2)
 - 1 Wandauslass mit 1 Schalter
 - 1 Doppelsteckdose
- Bad:
 - 1 Deckenauslass mit 1 Schalter (+Abluft Stufe 2)
 - 1 Wandauslass mit 1 Schalter
 - 3 Steckdosen
 - 1 Anschlussdose Handtuchrockner (gemäß Planvorgaben kann sich diese auch im WC oder Abstellraum befinden)
 - 1 Steckdose für die Waschmaschine (gemäß Planvorgaben kann sich diese auch im WC oder Abstellraum oder in der Küche befinden)
 - 1 Anschlussdose Handtuchrockner
 - 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- Zimmer: /Kind
 - 1 Lichtauslass mit Schalter
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Einfachsteckdose
 - 1 Leerdose für Multimedia
 - 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- Schlafen:
 - 1 Lichtauslass mit Kreuzschaltung zum Bett
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Einfachsteckdose
 - 1 Leerdose für Multimedia
 - 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- Küche:
 - 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
 - 1 Wandlichtauslass nicht geschaltet, für die Unterschränkbeleuchtung

- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Umlufthaube
- 1 Drehstrom-Herdanschlussdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung (bei abgeschlossenem Raum)
- Wohnen/Essen:
 - 2 Deckenlichtauslässe mit Aus- oder Wechselschalter
 - 1 Vierfachsteckdose
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 2 Einfachsteckdosen
 - 1 Leerdose für Multimedia
 - 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- Abstellraum:
 - 1 Lichtauslass mit Schalter
 - 1 Steckdose
- Balkon/Terrasse:
 - 1 Lichtauslass mit Schalter
 - 1 Steckdose
- Hobbyraum:
 - 1 Lichtauslass mit Schalter
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Einfachsteckdose
 - 1 Leerdose für Multimedia
- Kellerabteile (Aufputzmontage)
 - je 1 Steckdose
 - je 1 Schalter
 - je 1 Leuchte
- Treppenhäuser:
 - Deckenleuchten mit Tasterschaltung, zeitgesteuert
 - Klingel vor jeder Wohnungstüre
- Eingang:
 - Sprechanlage mit einfacher Videokamera.
 - Außenleuchte, helligkeits- und zeitgesteuert.
 - Die Zuwege erhalten Außenleuchten, helligkeits- und zeitgesteuert.

▪ Rauchwarnmelder

Alle Wohnungen erhalten eine Grundausstattung mit Rauchwarnmeldern gemäß BayBO Art. 46 Abs. 4.

Die gesetzlich vorgeschriebene Wartung von Rauchwarnmeldern in der Wohnanlage erfolgt über die Hausverwaltung.

▪ Personenaufzug

Maschinenraumloser Aufzug für 6 Personen mit Haltestationen in allen Geschossen (UG, EG, OG, DG), in rollstuhlgerechter Größe und Ausführung (barrierefrei).

Kabinenwände in Laminat oder Edelstahl nach Wahl des Verkäufers, Aufzugtüren in Edelstahl, Kabinendecke beschichtet oder in Edelstahl, mit LED-Leuchte(n), Handlauf und großflächiger Spiegel.

Alarmknopf im Bedienungstableau für Notruf und Befreiungssystem.

▪ Außenanlage

Die Gestaltung der gesamten Außenanlagen hat gemäß den Vorgaben des genehmigten Freiflächengestaltungsplans des Landschaftsarchitekten (Anlage 4) zu erfolgen.

Gemeinschaftseigentum:

Sämtliche Gemeinschaftsflächen mit den Hauszuwegungen, Stellplätzen, Müllstandplatz, Rasen und Pflanzflächen, extensive Dachbegrünung auf Garagen und Tiefgaragenabfahrt werden vollständig durch den Bauträger erbracht.

Ausführung Hauszugangsweg und Zufahrt Tiefgarage mit Betonpflaster grau, Stellplätze Betonpflaster grau mit Rasenfuge. Bepflanzung gemäß Pflanzliste Freiflächengestaltungsplan.

Die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken werden sofern sie nicht vorhanden sind durch den Bauträger erstellt. Die Ausführung der neuen Zäune erfolgt als Stabgittermattenzaun, anthrazit, Höhe 120cm.

Sondernutzungsflächen, Gartenanteile:

Die Terrassenflächen und Traufstreifen werden durch den Bauträger hergestellt. Terrassenbelag als Betonwerkstein Plattenbelag, Einfassung Traufstreifen mit Betonkantenstein, Füllung Rollkies 16/32.

In den Pflanz- und Rasenflächen erfolgt seitens des Bauträgers der Oberbodenauftrag mit Grobplanie und die Pflanzung der Bäume gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Die Anlage der Pflanz- und Rasenflächen und die Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken, Bodendeckern, Stauden und die Rasenanlage erfolgt gemäß den Vorgaben des genehmigten Freiflächengestaltungsplans durch die jeweiligen Käufer.

Interne Zäune im Grundstück zwischen den Sondernutzungsanteilen und der Gemeinschaftsfläche Höhe ca. 80cm werden vom Bauträger erstellt.

ALLGEMEINE HINWEISE

Um eine möglichst großzügige Ausstattung in den Räumen Bad/WC, DU/WC und WC zu erreichen, können die nach DIN geforderten Abstände der Sanitärgegenstände geringfügig unterschritten werden.

Die angegebenen Flächenmaße sind anhand der Rohbaumaße aus den Werkplänen ermittelt. In den Flächenmaßen sind die Fensterelement- und Fenstertürelement-Nischen enthalten.

Die im Prospekt dargestellten Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Änderungen bleiben vorbehalten.

Die Abbildungen sind aus Sicht des Illustrators. Sie zeigen Elemente aus fertiggestellten vergleichbaren Objekten, die zum Teil Sonderausstattungen sind. Änderungen sind vorbehalten.

Die dargestellten Bepflanzungen, Einrichtungsgegenstände und Geräte in den Planunterlagen sind mit Ausnahme der Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Räumen Bad/WC, DU/WC und WC nur als Hinweis zu verstehen und gehören nicht zum Leistungsumfang.

In allen Räumen des Kellergeschosses können Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein.

Sofern auf Sonderwunsch andere Materialien, auch im gleichen Format, bei Fliesen und Parkett ausgesucht werden, können wir aufgrund von Mengenrabatten bei Wand- und Bodenfliesen ein Vergütungspreis von 34,- €/m² brutto und bei Parkett ein Vergütungspreis von 53,- €/m² brutto erstatten. Die Vergütungspreise beziehen sich ausschließlich auf das Material.

Soweit in der Baubeschreibung Markenfabrikate oder Serien mit der Beifügung „oder gleichwertig“ benannt sind, stellt dies keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar.

Die Benennung der Markenfabrikate oder Serien dient lediglich als beispielhafte Angabe für das geschuldete Qualitätsniveau. Durch den Verkäufer dürfen auch Produkte anderer Hersteller oder andere Serien verwendet werden, die hinsichtlich Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit gleichwertig sind.

Ausführungsangaben in der Baubeschreibung mit der Wahlmöglichkeit „oder“ und „bzw.“ werden vom Verkäufer festgelegt.

Haarrisse bis 0,3 mm aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe beim Austrocknen sind unvermeidlich und rechtfertigen keinen Anspruch auf Nacherfüllung oder Minderung. Sie werden auch als Kriech- oder Schwindrisse bezeichnet.

Elastisch ausgebildete Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Sie sind regelmäßig vom Käufer bzw. von der Eigentümergemeinschaft zu überprüfen, zu warten und falls erforderlich zu erneuern.

Zwischen der Oberkante des Fußbodenbelages und den Terrassen, Balkon- und Dachterrassenbelages, im Bereich des Fenstertürelementes, kann ein Höhenversatz von bis zu ca. 15 cm vorhanden sein.

Während der ersten Jahre nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen üblichen Restfeuchtigkeit regelmäßig vom Käufer gelüftet werden. In den Abstell-/Kellerräumen besteht in den Sommermonaten zudem die Gefahr von Kondensatbildung an den kalten Wand- und Bodenflächen (Sommerkondensat). Dies stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Ab der Übergabe besteht eine Unterhaltungs- und Wartungspflicht der Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft für die verschiedenen Bestandteile des Sonder- und des

Gemeinschaftseigentums. Das Unterlassen der Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten führt zu einer Beeinträchtigung der Haftung des Verkäufers.

Der gesetzliche Haftungsanspruch setzt einen Mangel voraus, der bei der Abnahme dem Vertragsgegenstand bereits anhaften muss.

Vom Haftungsanspruch zu unterscheiden ist die Abnutzung von Gebrauchs- und Verschleißteilen durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung. Insoweit besteht keine Haftung des Verkäufers, soweit sich die Bauteile bei der Abnahme in mängelfreiem Zustand befunden haben.

Für eine individuelle technische Beratung steht Ihnen auf Wunsch unser Architekt gerne zur Verfügung.

- Ende -

