

Bauherr:
EM Immobilien Management GmbH

BAUBESCHREIBUNG

**für den Neubau von sieben Eigentumswohnungen mit 8
Tiefgaragenstellplätzen, und 3 Außenstellplätze auf dem Grundstück**

**Nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020
Ausführung KFW-Effizienzhaus 55**

in 85599 Parsdorf, Buchenweg 11, FN: 74/5

Baubeginn: im Juni 2022 Bezugsfertig: Ende August 2023

Vorbemerkung

Die vorliegenden Planungsvorschläge sind mit den Behörden abgestimmt. Grundlagen der Ausführung bilden die in der Reihenfolge nach aufgeführten Dokumente: die Baubeschreibung, die genehmigten Eingabepläne und die darauf aufbauenden Ausführungs- und Detailplanungen. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 7 Wohnungen, verteilt auf das EG, OG und DG. Ebenso wird eine Tiefgarage laut Grundrissplan erstellt.

Es werden die vertraglich geschuldeten Leistungen für das bezugsfertige Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentum beschrieben.

„Barrierefrei nutzbar“ gemäß der DIN 18040 Teil 2

Definition „Barrierefrei nutzbar“:

Barrierefrei sind bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Im Standard „Barrierefrei nutzbar“ werden die Mindestabmessungen für Türdurchgänge, Bewegungs- und Rangierflächen auf die Benutzung von Gehhilfen wie Rollatoren abgestellt und genügen eingeschränkt auch für Rollstuhlfahrer.

Anwendung auf das Planvorhaben:

Die Wohnungen WE 2 und WE 3 im Erdgeschoss und die Wohnungen WE 5 und WE 6 im Obergeschoss, werden gemäß der DIN 18040 Teil 2 „barrierefrei nutzbar“ erstellt.

Im Gemeinschaftseigentum:

- Zugang zum Haus jeweils ohne Stufen möglich
- Haustüranlage (Spion, Klingel, Gegensprechen, Türsummer) gemäß DIN 18040-2
- Vorgeschriebene Bewegungsfläche vor den Wohnungseingangstüren
- Lichte Durchgangsbreite von 90 cm bei der Hauseingangstür
- Flure > 1,20 m mit Rangierflächen 1,50 m x 1,50 m nach längstens 6 m
- Behindertengerechter Aufzug (1,10 m x 1,40 m)

Im Sondereigentum EG, OG und DG:

Schwelfrenie Ausführung:

- Keine Schwellen innerhalb der Wohnung
- Keine Schwellen und Anschläge beim Zugang zur Terrasse im EG
- Keine Schwellen und Anschläge beim Zugang zu den Balkonen im OG
- Der Zugang zu den Balkonen im DG werden abweichend mit Schwellenausbildung (Stufe) ausgeführt

Wohnungstüren:

- Lichte Durchgangsbreite von 90 cm

Dimensionierung der Räume:

- Flurbreite > 1,20 m
- Auch nach Möblierung (entsprechend den Grundrissplänen) werden die nach DIN 18040-2 vorgeschriebenen Bewegungsflächen in den Räumen: Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Küche eingehalten.

Bad:

- Bodengleiche Duschen mit Bewegungsfläche in der Dusche: 1,20 x 1,20 m
- Bewegungsfläche vor Waschbecken, Toilette und Badewanne: 1,20 m x 1,20 m
- Türen öffnen nach außen
- Türen sind im Notfall von außen zu entriegeln
- Niveaugleicher Duschzugang (lt. DIN max. 2 cm Absenkung wenn die Bewegungsfläche nicht benötigt wird, Übergang vorzugsweise als geneigte Fläche ohne Absenkung ausgebildet)
- Bodenbelag des Duschplatzes ist rutschhemmend

Ausblick in die Umgebung:

- In den Räumlichkeiten: Essen / Wohnen sind die Türen bzw. festverglasten Elemente bodentief ausgeführt.

1. Rohbau

1.1 Allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Erfordernissen und nach den zurzeit gültigen Bestimmungen über die Schallschutz-Anforderungen der DIN 4109 bzw. 4109 Beiblatt 2, Schallschutz im Hochbau, Wärmeschutz gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung Gebäudeenergiegesetz GEG 2020.

1.2 Erdarbeiten

Baugrubenaushub nach Plan, zum Teil wenn möglich seitliche Lagerung des Aushubmaterials auf dem Baugrundstück. Hinterfüllen der Baugrubenwinkel mit geeignetem Material bis neue Geländehöhe. Rohplanum des zu liefernden Humus.

1.3 Entwässerung

Kanal-Hausanschluss von der bestehenden Hauptleitung nach genehmigtem Entwässerungsplan und Auflagen des zuständigen Abwasserzweckverbands. Lieferung und Einbau der notwendigen Revisionsschächte mit Gerinne und Abwasserleitung.

1.4 Gründung und Fundierung

Fundamente und/oder Bodenplatten des Kellers in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen und Plan. Fundamentierender nach VDE-Vorschrift.

1.5 Keller

Umfassungswände aus Ortbeton oder Betonfertigteile mit wasserundurchlässigem Beton nach Statik, Wandstärke nach Plan. Ausführung der Kellerfenster als Kunststoff-Fenster Farbe in weiß, ca. 100/80 cm, Dreh-Kipp Beschlag mit Betonlichtschächten und Gitterrosten (Maschenweite 10/30 mm) sowie Einbruchsicherung. Die Kellerfenster in die Hobbyräume der WE2 und WE3, werden als Wohnraumfenster ausgeführt. (siehe Punkt 2.5) Außenwände mit Fugenband nach Wahl des Bauherrn und der DIN 18195. Außenwände im Bereich des Treppenhauses und Hobbyräume im Keller mit Wärmedämmung nach GEG. Die Abdichtung der Betonteile in der Tiefgarage wird gemäß dem Merkblatt der DBV für Tiefgaragen erbracht.

1.6 Kellerzwischenwände

Innenwände nach statischen Erfordernissen gemauert und/oder betoniert. Gemauerte Wände werden verputzt, Betonwände bleiben unverputzt. Wandstärke und Geschosshöhen nach Plan.

1.7 Außenwände ab Erdgeschoss

Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk 30,0 cm stark nach Plan und Statik sowie GEG.

1.8 Tragende Innenwände

Ziegelmauerwerk bzw. Betonwände nach statischen Erfordernissen, wenn notwendig integrierte Stahlbetonstützen, falls erforderlich Gipskartonvorsatzschalen bzw. Wände und Unterzüge bzw. Überzüge. Wandstärken nach Plan und Statik.

Wohnungstrennwände laut erhöhter Schallschutzbestimmung nach DIN 4109, Blatt 2.

1.9 Nichttragende Innen- und Zwischenwände, Vormauerung

Ziegelmauerwerk, Wandstärken nach Plan.

1.10 Geschosdecken für Keller

Stahlbeton-Fertigteildecken, unbehandelt nach Statik, Fugen unbehandelt.

1.11 Sonstige Geschosdecken über EG und OG

Stahlbeton-Fertigteildecken nach statischen Erfordernissen, Fugen verspachtelt in den Hobbyräumen der WE 2 und WE 3 sowie EG und OG, glatte Untersicht.

1.12 Decke über Tiefgarage

Stahlbeton-Fertigteile oder Ortbetondecke in wasserundurchlässiger Ausführung nach System Permaton oder gleichwertig und statischen Erfordernissen, Fugen unbehandelt.

1.13 Balkone

Betonfertigteile, Oberfläche Sichtbeton, mit umlaufenden Aufkantung und wärmetechnischer Trennung der Geschoßdecke, Betonuntersicht Handgeglättet und gestrichen, Balkonbelag aus Bangkirai Terrassendielen oder gleichwertig, auf Unterkonstruktion und Stelzlager verlegt. Entwässerungsrinne mit Ablauf.

1.14 Dach

Holzdachstuhl nach statischen Erfordernissen. Dachneigung nach Plan. Alle sichtbaren Flächen und Holzteile (außen) gehobelt, Dachuntersichten gestrichen (Farbe nach Angabe des Bauherrn). Eindeckung mit Betondachziegeln (nach Angabe des Bauherrn).

1.15 Dachterrassen

Stahlbeton mit Abdichtungsaufbau und Wärmedämmung nach den einschlägigen Vorschriften. Balkonbelag aus Bangkirai Terrassendielen oder gleichwertig auf Unterkonstruktion und Stelzlager verlegt. Entwässerung über Gully mit Fallrohr und Notüberlauf.

1.16 Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Dachdeckung: Braas Betondachziegel Taunus Pfanne Star Matt Schiefergrau oder gleichwertig. Alle erforderlichen Blecharbeiten in Uginox FTE oder gleichwertig. Dachrinnen, Einlaufbleche und Fallrohr in Uginox FTE oder gleichwertig.

1.17 Eingangsüberdachung

Betonfertigteil mit umlaufender Aufkantung mit Isokorb angebunden, Beton unbehandelt, Vorder- und Unterseite nach Angabe des Bauherrn gestrichen. Entwässerungsrinne mit Ablauf.

2. Ausbau

2.1 Fassaden

Die Fassade erhält einen mineralischen Leichtputz als Außenputz, Oberputz mit feiner Körnung. Flächen lt. Plan eingefärbt und/oder mit mineralischem Anstrich. Farbe nach Angabe des Bauherrn bzw. Architekten. Der Sockelputz wird systemgerecht ausgeführt.

2.2 Geländer außen

Balkon: Rahmenkonstruktion in Stahl, verzinkt und anthrazit Pulverbeschichtet, Handlauf aus Edelstahl, Füllung mit Glaselementen - laut Ansichtsplan.

2.3 Innenputz

Alle Ziegelinnenwände und Betonwände in den Wohngeschossen inkl. Treppenhaus bis zum Keller werden mit einlagiger Kalk-Gipsputz (geglättet Q3) versehen. Die Bäder, WC und die Ziegelwände im Keller werden mit Kalk-Zementputz (gefilzt) nach Werksvorschrift und DIN 18550 ausgeführt. Die Betonwände im Keller werden nicht verputzt.

2.4 Estriche

Die Wohnungen im EG, OG und DG, sowie die Hobbyräume der WE 2 und WE 3: Zementestrich nach DIN (schwimmender Estrich) mit erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung.

Kellerräume: Trennlagen Estrich im Hausmeisterraum und in der Schleuse.

Die restlichen Kellerräume, Zementestrich nach DIN (schwimmender Estrich) mit erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung. Abdichtung der Bodenplatte.

2.5 Fenster und Fenstertüren, Fensterelemente

Alle Räume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss erhalten Kunststoff-Fenster bzw. Fenstertüren. Farbe Weiß, umlaufende Dichtung und Isolierverglasung nach GEG. Die Verglasung wird als Wärmedämmglas (3-fach-Verglasung) ausgeführt. Die Fenster und Fenstertüren erhalten je einen Lüftungsflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag mit weißen Griffoliven, mit Ausnahme der festverglasten Elemente. Haustür: Rahmenhaustür aus Aluminium mit Glasfüllung inkl. Türschließer und elektrischem Türöffner.

2.6 Fensterbleche

Die Fensterbleche außen werden in Aluminium weiß bzw. EV1 eloxiert ausgeführt.

2.7 Rollläden

Rollläden im EG, OG und DG in Kunststoff, Farbe lichtgrau, elektrisch zu bedienen.

Rollladenkästen nach GEG. Vorsatzrollläden bei den Dachgauben.

Jeweils ein Rollladen pro Wohnung (Positionierung gemäß Brandschutznachweis 2. Rettungsweg) ist auch bei einem Stromausfall zu öffnen mittels Akku-Betrieb.

Erdgeschoss-Rollläden sind gegen Aufschieben gesichert.

Bei Sonderfensterelemente wie Schrägfenster, werden keine Rollläden eingebaut.

2.8 Innentüren

Die Innentüren (Preisklasse: € 350,00 / inkl. MwSt.) in den Wohngeschossen bzw. Wohnungen werden in Röhrenspankonstruktion ausgeführt, teilweise mit Glasausschnitt, CPL-weiß, mit Holzzargen – CPL- beschichtet und umlaufender Gummidichtung, Fertighöhenmaß ca. 2,11 m. Es werden ausschließlich Markenfabrikate verwendet. Druckergarnituren in Edelstahl.

Türen im Kellergeschoss mit Stahlumfassungszargen und Stahltüren, wo nötig in T30 und T30-RS Ausführung (laut Brandschutzanforderung) und lichtgrau lackiert.

Wohneingangstüren werden mit CPL-Beschichtung, Farbe Weiß, inkl. Schallex-Bodendichtung, Klimaschutzklasse III, außen feststehender Türgriff, innen Druckergarnitur, Sicherheitsbeschlag mit Obertürschließer, Türspion und Profilzylinder mit Stahlumfassungszargen nach erforderlichem Schallschutz (Rw=32dB) und entsprechender Anforderungen zum vorbeugenden Brandschutz ausgeführt. Zargen werden lichtgrau lackiert. Sprechanlage mit Videoanlage bei jeder Wohnungseingangstür.

2.9 Innentreppen - Treppenhaus

Stahlbetontreppe und Treppenhausflure vom Keller bis zum Dachgeschoss mit Naturstein belegt inkl. Sockel. Aufzug wird mit gleichem Belag wie Treppenhaus belegt.

Innengeländer als Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben aus Flachstahl, Farbe anthrazit. Aufgesetzter Handlauf aus Edelstahl rund.

In der Wohnung 2 und 3 wird zum KG Hobbyräume eine Stahl- Holztreppe mit Eichenstufen 40 mm stark, stabverleimt, bunt keilgezinkt ausgeführt.

2.10 Natursteinarbeiten

Fensterbänke innen in Naturstein bzw. Granit, 3 cm stark, alle Sichtflächen geschliffen und poliert, ausgenommen Bäder.

2.11 Fliesenarbeiten

Die Wände im Bad bzw. WC werden im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Hinter den Wannen bzw. bei den Waschtischen und WC -Anlagen Fliesenhöhe ca. 1,00 m bis ca. 1,20 m von OKF. Die restlichen Wände werden gestrichen. Die Böden in Bad, WC, Abstellräume und Dielen werden mit Keramik-Bodenfliesen belegt. Wir verwenden Boden- und Wandfliesen in hochwertiger Qualität, Listen-Materialpreis EUR 40,00/qm inkl. MwSt.

Innerhalb dieses Quadratmeterpreises kann der Käufer aus einer sehr großen Musterauswahl wählen. Fliesengrößen 40 x 40 cm bis 30 x 60 cm. Eckschienen aus Edelstahl.

Wenn vom Käufer keine Auswahl getroffen wird, behält sich der Verkäufer die Ausstattung vor.

2.12 Fußbodenbeläge

Wohn-, Schlafräume, sowie die Hobbyräume im KG, können gemäß Bemusterung nach Wunsch des Käufers u. a. mit Parkett, Vinyl oder Fliesen verlegt werden. Der Listen-Materialpreis beträgt bis EUR 40,00/qm inkl. MwSt. Innerhalb dieses Quadratmeterpreises kann der Käufer aus einer sehr großen Musterauswahl wählen. Wenn vom Käufer keine Auswahl getroffen wird, behält sich der Verkäufer die Ausstattung vor.

2.13 Malerarbeiten

Innenanstrich:

Die Innenwände und das Treppenhaus werden deckend mit Silikatfarbe weiß bzw. leicht getönt gestrichen nach Kundenwunsch bzw. Angabe des Bauherrn. Die Stahlbetondecken in den Wohngeschossen werden teilweise gespachtelt und deckend weiß gestrichen. Die Fertigteilplatten-Stoßfugen, ausgenommen Keller und TG, werden mit Fugenfüller geschlossen. Gipsdecken falls vorhanden weiß gestrichen. Bewegungsfugen mit Acryl geschlossen (Wartungsfugen).

Der Keller und die Tiefgarage werden deckend weiß gestrichen.

2.14 Malerarbeiten

Außenanstrich:

Die Fassadenflächen erhalten einen mineralischen Außenputz, welcher mit einem mineralischen Anstrich versehen wird. (Farbgestaltung nach Angabe Bauherrn)

Es werden ausschließlich umweltfreundliche Lacke und Farben verwendet.

2.15 Sanitärinstallationen

Alle Haupt-, Fall- und Abwasserverbindungsleitungen werden aus schallgedämmtem Abwassersystem bzw. nach Vorschrift ausgeführt. Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt in Edelstahl. Alle Leitungen werden nach GEG gedämmt. Die vorgesehenen Außenwasseranschlüsse für die EG-Wohnungen werden frostsicher ausgeführt. Einbau einer Enthärtungsanlage.

Einbau einer Überflurschmutzwasser Hebeanlage (Schwimmerpumpe) mit Alarmsicherung im Technikraum für Heizungstropfwasser und Ausgussbecken.

Kalt- und Warmwasserleitungen:

Steigstränge in Edelstahlrohren

Sanitärkörperanbindungen in Edelstahl- oder Kunststoffleitungen

Sanitärausstattung:

Alle Einrichtungsgegenstände sind mit den erforderlichen Trag- und Befestigungskonstruktionen ausgestattet.

Einrichtungsgegenstände:

- Sanitärporzellan: Farbe Weiß, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Mystyle (oder gleichwertig)
- Armaturen: verchromt, Fabrikat Hans Grohe, Serie Talis S oder gleichwertiges
- Ausstattungsgegenstände: verchromt, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Mystyle (oder gleichwertig)

Bad:

Badewanne in den Wohnungen WE 1, WE 4 und WE 7:

- Badewanne 170 x 75 cm aus Acryl, laut Plan, Farbe weiß
- Poresta-Wannenträger oder schalldämmende Wannenfüße
- Ab- und Überlaufgarnitur entsprechend der Badewanne
- Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie
- Brauseschlauch, Handbrause mit Wandhalter

Dusche:

- Bodenebene Dusche 90 x 90 bis 120 x 120 cm, mit Bodenablauf (Edelstahl Duschrinne) nach Plan. Duschaabtrennung mit Fixteil und Glastüre
- Einhebel-Unterputz-Brausebatterie, Brauseschlauch
- Handbrause, Wandstange

Waschbecken:

- Waschbecken aus Keramik ca. 60/48 cm
- Befestigung, Eckventile, Röhrensiphon
- Einhebel-Mischbatterie mit Ablaufgarnitur

Hand-Waschbecken im WC:

- Hand-Waschbecken aus Keramik ca. 45/34 cm
- Befestigung, Eckventile, Röhrensiphon
- Einhebel-Mischbatterie mit Ablaufgarnitur

Wand-WC: (Bad und WC)

- Wand-Tiefspülklosett aus Keramik
- UP-Spülkasten mit Zweimengen-Taste
- WC-Sitz mit Deckel

Küche Waschmaschinen und Trockneranschluss

Anschluss für Spüle, zwei Eckventile und Anschlussmöglichkeit für Geschirrspülmaschine

1 Anschluss für Waschmaschine, 1 Anschluss für Kondensat-Wäschetrockner (ohne Außenabluft) in den Bädern.

2.16 Elektroinstallation

Ausführung gemäß VDE-Vorschrift. Die Verlegung und Ausstattung erfolgt nach DIN 18015 Teil 2. Elektroleitungen in NYM-Kabel, Hauptverteilung und Zählerkasten werden im Hausanschlussraum untergebracht. In jeder Wohneinheit ist eine Elektro-Unterverteilung untergebracht.

Weiter erhält jede Wohnung eine eigene Zähleranlage sowie eine separate Medienversorgung. Die Beleuchtungskörper der Wohnungen/einzelnen Räume sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Zur Ausführung des Schalterprogramms kommt das Fabrikat Busch / Jäger, Programm Future Linear - oder gleichwertig, Farbe Weiß.

Wohnen / Essen

2 Deckenlichtauslässe, getrennt schaltbar

10 Steckdosen

1 Anschluss für Antenne, 1 Telefonleerdose für die Anschlussmöglichkeit von ISDN oder DSL.

Schlafzimmer

1 Deckenlichtauslässe, 6 Steckdosen

1 Anschluss für Antenne, 1 Telefonleerdose für die Anschlussmöglichkeit von ISDN oder DSL.

Küche

2 Deckenlichtauslässe, getrennt schaltbar

10 Steckdosen für den Arbeitsbereich bzw. als Reinigungssteckdose, 1 Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug als Umluft sowie 1 Anschluss für Elektroherd.

Abstellraum / WC / Garderobe

Jeweils 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdosen.

Bad

1 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass separat schaltbar, 3 Steckdosen

Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Diele/Flurbereich

2 Deckenauslässe, 2 Steckdosen, 1 Anschluss für Telefon.

Kellerabteil

1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, Steckdose.
Leuchtkörper als Deckenwannenleuchte inklusive.

Gemeinschaftskellerräume

Je Kellerraum eine Brennstelle inkl. Deckenleuchte mit Schaltung über Taster. Beleuchtung im Kellertreppenhaus, Kellerflur über Bewegungsmelder geschaltet.

Tiefgarage

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert. Beleuchtete Fluchtwegbeschilderung.

Terrasse/Balkon

1 Wandlichtauslass, 1 Steckdosen. Die Beleuchtung wird von den angrenzenden Räumen in Wechselschaltung betrieben.

Klingelanlage/Türsprechanlage/Videoanlage

Im Flur/Diele installiert, in jeder Wohnung mit elektrischem Türöffner, bedienbar von der Haustür zur Wohnung und umgekehrt, einschließlich Läutwerk. Die Videoanlage erhält ein Leerrohr mit Verbindung zur Haustür. Der Monitor/Empfangsstation wird im Flur/Diele montiert.

Treppenhausinstallation

Je Geschoss eine Decken- oder Wandbrennstelle mit formschönen LED-Leuchten (zur Stromeinsparung) montiert.

Rauchwarnmelder

Alle Wohnung werden mit Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 (Mindestanforderung) nach Brandschutzgutachten ausgestattet.

2.17 Schließanlage

Zu jeder Wohnung gehören 3 Sicherheitsschlüssel, welche die Haustür und die Wohnungseingangstür sperren, ebenso den Zugang von der Tiefgarage, Schaltsäule Einfahrt Tiefgarage.

2.18 Briefkastenanlage

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten im Eingangsbereich integriert mit Türklingel, lackiert bzw. pulverbeschichtet. Farbe nach Angabe durch Architekten oder Bauträger.

2.18 Feinreinigung

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgt innen und außen eine Bauendreinigung.

3. Haustechnische Anlagen / Gemeinschaftseigentum

3.1 Heizung

Die Heizung erfolgt über einer modernen und energiesparenden im freien aufgestellten Luft-Wasser Wärmepumpe. Das Warmwasser wird über eine dezentrale Trinkwasserstation erwärmt. Pufferspeichern laut Erfordernis. Die Wohnräume im EG, OG und DG, sowie die Hobbyräume im KG der Wohnung 2 und 3 werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Die Auslegung der Heizflächen erfolgt nach DIN EN 12831. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Einzelraumthermostate. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Badheizkörper zur Bereithaltung von angewärmten Handtüchern. Alle Heizungsleitungen werden gemäß ENEV gedämmt.

3.2 Entlüftung Wohn- und Schlafräume sowie Sanitärräume

Bäder werden mechanisch entlüftet. Die Lüfter werden parallel über den Lichtschalter ein- und ausgeschaltet und haben einen Nachlauf. Die Wohn- und Schlafräume im EG bis DG werden mit einer dezentralen Lüftungsanlage, mit Wärmerückgewinnung zur besseren Wohnluftqualität ausgestattet.

3.3 Verbrauchsabrechnung

Die Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauchsmessung erfolgt über funkfähige Heiz- und Wasserzähler.

Die notwendigen Erfassungsgeräte werden von der WEG angemietet.

3.4 Aufzug

Behindertenfreundlicher Personenaufzug Marke OTIS oder gleichwertig für maximal 6 Personen. Vom TG/KG bis zum DG. Ausführung mit Spiegel, Haltegriff, Innenbeleuchtung und Bedienungstableau. Tragkraft gemäß Herstellervorschrift.

3.5 Bodenbeläge in den Gemeinschaftskellerräumen und Kellerfluren

Trennlagen und schwimmender Estrich als Zement-Estrich, Fliesenbelag (Materialpreis € 20,00 inkl./MwSt.) einschließlich Sockel ca. 5 cm hoch. Materialauswahl erfolgt durch den Bauherrn. Kellertrennwände in Metallausführung, System Käuferle (oder ähnlich).

3.6 Tiefgarage

Natürlich belüftete Tiefgarage. Decken, Wände in Beton (kein Sichtbeton). Boden, Stellplatz- und Fahrflächen mit Verbundsteinpflaster 6 cm Stark. Die Tiefgaragenrampe wird abweichend zur GaStellV aus Platzgründen mit einer Neigung bis mit 19,5 % ausgeführt.

Einfahrt über Schaltersäule mit Schlüsselschalter sowie Funkschalter. Torabschluss als elektr. Kipp- oder Rolltor mit Gitterfüllung (Zuluft) und integrierter Fluchttüre (2. Rettungsweg). Farbe und Fabrikat nach Angabe des Bauherrn. Decken und Wände deckend weiß gestrichen. Plattenstöße unbehandelt.

Vorbereitung für Stromanschluss an jedem TG-Stellplatz (Leerrohr zum Elektroraum).

4. Außenanlagen

Alle Geh- und Zufahrtswege sind im Leistungsumfang des Bauherrn enthalten. Die Planie des Humusmaterials sowie Rasensaat und Bepflanzung ist ebenfalls in der Leistung des Bauherrn enthalten. Zuwegung in Betonsteinpflaster, Rechteckstein oder gleichwertig in grau. Wohnterrassen im EG mit Betonplatten grau auf Kiesbett und Splitt (Materialpreis € 30,00 inkl. MWST/2) oder gleichwertig. Die Zaunanlagen sind ebenfalls in der Leistung des Bauherrn enthalten. Zur Ausführung kommt einen Maschendrahtzaun in der Farbe anthrazit, Höhe ca. 100 cm.

5. Sonstige Nebenleistungen des Verkäufers

5.1 Planung, Gebühren

Eingabeplanung, Ausführungsplanung, Projektierungen sowie Freiflächengestaltungspläne und Baugenehmigungsgebühr.

5.2 Grundbuch-, Behörden- und Notarkosten

Die Teilungs- und Abgeschlossenheitserklärung

5.3 Stromversorgung

Die Anschlusskosten und der komplette Hausanschluss einschl. Baukostenzuschuss werden vom Verkäufer vor Inbetriebnahme bezahlt.

5.4 Herstellungsbeiträge

Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser gemäß Wasser- und Entwässerungssatzung der Versorgungsunternehmen werden vom Verkäufer übernommen.

Allgemein

Änderungen in der Ausführung

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden können. Änderungswünsche (Ausstattung) des Käufers sind möglich, sofern es der aktuelle Bauten-Stand zulässt, die behördliche Genehmigungsfähigkeit vorliegt und soweit technisch durchführbar und Teile des Innenausbaus betreffen, wie z. B.

- Grundriss-Änderungen
- Änderungen der Wand- und Fußbodenfliesen
- Ausstattung im Bereich Elektro- und Sanitärinstallation
- Änderungen bei den Fußbodenbelägen oder Malerarbeiten
- Innentüren

Die Änderungen sind mit dem Bauherrn/Architekten rechtzeitig abzustimmen. Änderungswünsche, die einen Mehraufwand gegenüber dem Standard bedeuten, müssen beim Bauherrn nach vorheriger schriftlicher Angebotsstellung schriftlich beauftragt werden. Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Soweit Wahlmöglichkeiten in der Baubeschreibung angegeben sind, hat das ausschließliche Wahlrecht der Verkäufer.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit Einrichtungsgegenstände (Möbel und Sanitäreinrichtungen) in der Planung eingezeichnet sind, diese nur mitgeliefert werden, soweit sie in der Baubeschreibung enthalten sind. Nicht enthalten sind weitere zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel usw.

Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße und ohne Putz versehen. Sie stellen keine verbindlichen Endmaße dar. Maßtoleranzen im Bauwesen sind ebenfalls zu beachten.

Installationsschächte für Zu- und Abläufe bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen können erst nach der fertigen Projektierung festgelegt werden und sind in deren Anordnung und Größe vom Käufer zu dulden ohne Minderung des Kaufpreises (in allen Geschossen).

Dauerelastische Ver fugungen im Naturstein, bei Fliesen am Boden und an der Wand sowie Anschlussfugen zu Decken oder Wänden sind Wartungsfugen und es kann zu sogenannten Haarrissen kommen (kleiner 0,02 mm), bei denen keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Es wird versichert, dass bezüglich des Schallschutzes die DIN 4109 zur Ausführung kommt.

Es kann in besonderen Situationen dennoch dazu kommen, dass z.B. eine laute Musik, eine laute Sprache oder ein Stühlerücken eines Nachbarn wahrzunehmen ist.

Auch kann es trotz der Ausführung nach der VDI 4100 – Schallschutzstufe II sein, dass gelegentlich ein Geräusch aus einer haustechnischen Anlage (z.B. WC-Spülung) wahrnehmbar ist.

Zum uneingeschränkten Erhalt seiner Gewährleistungsansprüche ist der Käufer (oder Mieter des Wohnungseigentümers) seinerseits zu sorgsamem Umgang, sachgemäßem Bauunterhalt und Pflege verpflichtet. Die Austrocknung des Gebäudes wird nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordern, so dass für eine gute Durchlüftung (Stoßbelüftung mind. 3 x täglich) und ausreichende Beheizung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildung seitens des Käufers zu sorgen ist.

Ende der Baubeschreibung

Schliersee 08.01.2022