

Baubeschreibung für Wohnungen
Wohnanlage „Sonnenterrassen“
in 84513 Töging, Haus A Hauptstr. 4, Innstr. 3a
Haus B, Innstr. 3

Allgemein

Die vertraglich geschuldete Leistung beschreibt die Herstellung des bezugsfähigen Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentums. Grundlagen für die Erstellung und Ausführung des Gebäudes sind die Baubeschreibung, die VOB sowie die einschlägigen zugelassenen DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung und die EnEV Berechnung.

„KfW-Effizienzhaus 55“

Der vertraglich geschuldete Standard beschreibt ein mit derzeitiger Bezeichnung seitens der KfW-Bank definiertes „KfW-Effizienzhaus 55“.

Erdarbeiten:

Baugrubenaushub und hinterfüllen der Baugrubenwinkel und Rohplanie.
Erdarbeiten sind mit dem dafür jeweils tauglichen Material auszuführen.

Gründung und Fundierung, Kellerumfassung, Tiefgarage

Fundamente und/oder Bodenplatten des Kellers nach statischen Erfordernissen. Fundamente der nach VDE-Vorschrift.

Die Ausführung der Bauwerksabdichtung erfolgt gemäß DIN 18195 für den örtlich maßgebenden Lastfall.

Die herzustellende Bauwerksabdichtung der Betonbauteile der Tiefgarage ist gemäß dem DBV-Merkblatt Parkhäuser und Tiefgaragen (Fassung Sept. 2010) zu erbringen.

Keller-Zwischenwände:

Beton, nicht verputzt, bzw. Ziegelmauerwerk verputzt.

Geschoßdecken und TG-Decke:

Stahlbeton-Fertigteildecken nach statischen Erfordernissen.

Wohngeschoß-Umfassung:

gemäß der in der zugrunde liegenden EnEV-Nachweisführung beschriebenen Art und Güte eines Mauerwerkes in Ziegel und/oder Beton mit Dämmung, Vollwärmeschutzverbundsystem und/oder hinterlüfteter Fassadenverkleidung.

Innen- oder Zwischenwände:

Nichttragende Innenwände nach Bedarf, bzw. Erfordernis der Haustechnik als Trockenbauwände. Bei statischen Erfordernis in Ziegel oder Beton. Wohnungstrennwände als Verfüllziegel oder Betonwände gemäß bauaufsichtlicher Zulassung, dimensioniert für die Umsetzung des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109, Beiblatt 2. Die in der Planung angegebenen Wandstärken in den Wohnungen können aufgrund statischer, schalltechnischer oder technischer Anforderungen in der Stärke variieren.

Dach:

Walmdachstuhl mit ca. 5 % Dachneigung und Blechdach Zambelli oder gleichwertig.

Dämmung lt. EnEV Berechnung.

Das Zwischendach bzw. der Gebäudeversatz wird mit Dämmung lt. EnEV und Sanafil-Abdichtungsbahnen in grau ausgeführt bzw. als Blechdach.

Spenglerarbeiten:

Fensterbleche in Alu. Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verblechungen usw. in Roofinox oder gleichwertig.

Innentreppen:

Stahlbetontreppen vom Keller bis zum Dachgeschoß. Der Treppenlauf und die Flure werden mit Granit oder Fliesen belegt, inkl. Sockelleisten.

Aufzug:

Behindertenfreundliche Personenaufzugsanlage bei Haus A Ebene 1-9 und bei Haus B Ebene 0-4; Spiegel, Haltegriff, Beleuchtung, Steuertableau, Außenportal in Edelstahl, Fabrikat Otis oder gleichwertig, inkl. GSM Paket für Notruf-funktion. Zulässig für 13 Personen, Tragkraft 1.000kg.

Geländer außen:

Alu- bzw. Stahlgeländer bei Balkon, Dachterrassen und bei Türen in der Fassade, verzinkt und farbig gestrichen bzw. Einbrennlackierung. Füllungen je nach Anforderung mit Matt- bzw. Klarglas, grau getönt oder Lochblech. Auswahl durch Veräußerer.

Fassadenputz:

Die Fassade erhält einen Außenwandputz zweilagig und/oder hinterlüftete Fassadenverkleidung. Ausführung der Außenputzarbeiten gemäß DIN 18550, sowie jeweiliger Herstellerrichtlinie.

Innenputz:

Beton- und Mauerwerkswände in den Wohngeschossen mit Kalk-Gipsputz als Einlagen-Maschinenputz, geglättet, ebenso Treppenhausflure bis zum Keller. Im Kellergeschoss sind nur die Mauerwerkswände mit Zementputz gefilzt versehen. Die Bäder und WCs werden mit Zementputz, gefilzt, ausgeführt. Betonwände im Keller und Tiefgarage ohne Verputz. Die Ausführung der Innenputzarbeiten gemäß DIN 18550, sowie jeweiliger Herstellerrichtlinie. Ausführung in Standardqualität Q2. Ebenheitstoleranzen für die Innenputzarbeiten gemäß DIN 18202.

Fliesenarbeiten:

Bad und WC erhalten keramische Wand- und Bodenfliesen in gängigem Format, (z.B. 30/30cm, 60x 30 cm) und Verlegung im Kreuzverband.

Die Rückwand der Küchenzeile erhält keine Wandfliesen.

Bei Sonderformaten, 60/60cm, 120x30 cm usw., kalibrierten oder scharfkantigen Fliesen, Mosaikfliesen, Bordüren und / oder Schmuckfliesen, bzw. einer diagonalen Verlegung oder anderen Verlegung als Kreuzverband, etc. können Aufpreise bei den Verlegearbeiten entstehen. Diese sind vom Erwerber direkt mit dem Fliesenleger zu vereinbaren und abzurechnen. Dies gilt bei allen gefliesten Flächen.

Vom Erwerber gelieferte Fliesen oder Bodenbeläge werden vom Veräußerer nicht verlegt.

Hier kann der angegebene Komplettwert (Material und Verlegung inkl. aller Nebenleistungen) an den Erwerber rückgerechnet werden und dieser kann die Arbeiten direkt an die ausführende Firma beauftragen.

Bad und WC Wandfliesen:

Fliesen- Wandbeläge im Bad im Wert von € 90,- / m² , im WC im Wert von € 80,-/m² fertig verlegt mit allen Nebenleistungen, Silikonfugen, Abdichtung usw. inkl. MwSt. bei einem enthaltenen Materialpreis von € 35,00 je m² inkl. MwSt. Wandfliesen im Bad umlaufend ca. 1,20m hoch, im Duschbereich 2,0m hoch gefliest. Die nicht gefliesten Flächen werden gefilzt geputzt und gestrichen. Auf Wunsch auch kann auch raumhoch gefliest werden ohne Aufpreis. Im Gäste- WC wird max. ca. 1,20m hoch gefliest.

Bodenfliesen Diele/Flur, HWR, Abstellr., WC, Bad:

Fliesen-Bodenbeläge im Wert von € 70,-/ m² fertig verlegt mit allen Nebenleistungen, Sockelleisten, Silikonfugen usw. inkl. MwSt. bei einem enthaltenen Materialpreis von € 35,00 je m² inkl. MwSt. Die Ausführung der Bodenbeläge im Bereich der Feuchträume (Bad) erfolgt auf fachgerecht auszuführender Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18 195-5.

Bodenbeläge im Wohn-/Esszimmer, Küche nach Wahl des Erwerbers:

Im Wert von € 70,00 je m² inkl. MwSt. Material, Sockelleisten und Verlegung einschl. aller Nebenleistungen und Vorarbeiten.

Bodenbeläge im Schlafzimmer, Kind und Gästezimmer nach Wahl des Erwerbers:

Im Wert von € 60,00 je m² inkl. MwSt. Material, Sockelleisten und Verlegung einschl. aller Nebenleistungen und Vorarbeiten.

- Keller: Alle Untergeschossräume erhalten 5 cm Trennlagenestrich mit Hartkorneinstreuung und Anstrich in grau
- Tiefgaragenboden: Beton-Verbundpflaster und/oder WU- Betonplatte mit Gefälle und Verdunstungsrinnen, mit kunststoffmodifizierten Estrich ohne Anstrich. Bei dem kunststoffmodifizierten Estrich ist von der Eigentümergemeinschaft die vorgeschriebene jährliche Wartung bzw. Überprüfung der Flächen durch einen Wartungsvertrag auf Kosten der Eigentümergemeinschaft auszuführen.

Fensterbänke:

Granit Viscount White, 3 cm stark, alle Sichtflächen geschliffen und poliert. Küchenfenster erhalten keine Fensterbank. Hier ist die Arbeitsplatte in die Nische zu integrieren.

Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren:

Sämtliche Wohnraumfenster- und Fenstertüren in Kunststoff.

Farbton außen anthrazit oder ähnlich, innen weiß.

Hebeschiebetüre im Wohnzimmer zum Balkon, Loggia, Dachterrasse oder Terrasse mit einer Bodenschwelle von max. 2 cm. Die gemäß DIN 18195 bzw. gemäß Flachdachrichtlinie vorgesehene Verwahrhöhe wird damit unterschritten. Diese Art der Ausführung wird ausdrücklich vereinbart und stellt keinen Mangel da.

Uw -Wert der Gesamtkonstruktion (3-fach Verglasung und Rahmen) nach Anforderung des EnEV – Nachweises $U_w \leq 0,89 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.

Rollladen und Raffstores:

Fenster und Fenstertürelemente der Wohnung erhalten Kunststoff-Rollläden in Weiß oder grau mit elektrischem Antrieb mit einer Schaltung pro Raum bei der Zimmertüre. Zentral-, Einzel- und Zeitsteuerung gegen Aufpreis möglich. Bei den Hebeschiebetüren und der Festverglasung im Eckbereich des Wohnzimmers werden Raffstores mit Blechschürze, elektrisch bedienbar mit Windwächter, verbaut. Die Raffstores bieten keine vollständige Verdunkelung und fahren bei stärkerem Wind selbstständig auf um Beschädigungen zu vermeiden.

Türen:

- **Innentüren:** Fabrikat Dextüra Weißlack mit EPC Superlack, RAL 9010 oder gleichwertig im Wert 300,-- € inkl. MwSt., Drücker und Montage. Einen Glasausschnitt bei der Türe vom Flur zum Wohnzimmer im Wert von € 200,-- inkl. MwSt.
- **Wohnungseingangstüren:** Von den Treppenhäusern zu den Wohnungen mit Holzumfassungszargen mit Gummidichtung, Schallex und Türblatt, 3-fach Verriegelung, Türbeschlag, Einsteckschloss, Profilzylinder mit Sicherheitsschlüssel über Schließanlage, Türspion, Obentürschließer, Fabrikat Dextüra SD42-K3 mit EPC Superlack RAL 9010 oder gleichwertig. Beim Übergang Wohnung zum Treppenhaus ist eine Schwelle max. 2 cm erforderlich aufgrund der Schallschutzbestimmungen. Ergänzend wird bei den Wohnungseingangstüren die entsprechend erforderliche Klima-Klasse 3 (für die Differenzklimabeanspruchung zum niedriger beheizten Treppenhaus) und der entsprechende Schallschutz umgesetzt.
- **Kellertüren:** Heizraum, Treppenhausabschlusstüren, Schleusentüren zur Tiefgarage und Fluchttüren in T 30, Winkel-eisenzarge, bzw. nach Brandschutzberechnung, mit werkseitigem Anstrich
- **Haustüre:** Rahmenhaustüre mit Glasfüllung, aus ALU inkl. Türschließer. Die Hauszugänge sind stufenlos. Die gemäß DIN 18195 bzw. gemäß Flachdachrichtlinie vorgesehene Verwahrhöhe wird damit unterschritten. Diese Art der Ausführung wird ausdrücklich vereinbart und stellt keinen Mangel da.

Tiefgaragen-Tor:

Kippgittertor, Sektionaltor gelocht oder Rollgittertor, verzinkt, schlüsselkontaktgesteuert, Antrieb mit Funkempfänger und mit einem Handsender pro TG-Stellplatz.

Anstriche:

Die vertraglich geschuldete Leistung beinhaltet einen 2-maligen Anstrich (bis zur uneingeschränkten vollflächigen Deckung) der Wandflächen und Decken in der Wohnung mittels Innensilikatfarbe in Weiß. Einfassungen, etc. sowie farbige Anstriche sind Zusatzleistungen auf Kosten des Erwerbers! Betondecken in der Wohnung mit planebenen verspachtelten Stoßfugen.

Alle Wände und die Decken im Kellergeschoß und TG 2x weiß gestrichen oder gespritzt. Betonwände im KG, nicht verputzt, ohne besondere Ansprüche/Anforderung. Das Treppenhaus wird farblich abgesetzt ausgeführt.

Die Fassadenflächen erhalten einen mindestens 2-maligen (bis zur uneingeschränkten vollflächigen Deckung) bauaufsichtlich zugelassenen Fassadenanstrich als Silikonharzanstrich. Die farbliche Gestaltung der Fassaden und Gemeinschaftsbereiche bestimmt der Veräußerer.

Kellerabteil-Trennwände:

Blickdichte Trennwände für die Kellerabteile aus beschichteten Platten, Fa. Braun, Typ Forum oder gleichwertig, Türe mit Zylinderschloss, oder/ und Beton- bzw. Ziegelwände nach Plan bzw. statischen Anforderungen mit Kellertüren aus dem System Fa. Braun, Typ Forum oder gleichwertig.

Heizung:

Die Heizungsinstallation entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Die Auslegung erfolgt nach der Berechnung des Wärmebedarfs nach DIN EN 12831.

Als Wärmeerzeuger wird eine Zentral- Pelletheizung, Fabrikat HDG oder gleichwertig im Haus B installiert und versorgt auch das Haus A über gedämmte Fernwärmeleitungen. In allen Wohnungen wird eine thermostatgesteuerte Fußbodenheizung verlegt. Flur und Diele sind nicht separat steuerbar. Abstellräume / HWR erhalten keine Fußbodenheizung.

Die Verlegung der Fußbodenheizung erfolgt mit Kunststoffrohren. Falls die Heizlast in den Bädern durch die Fußbodenheizung nicht gedeckt wird, werden zusätzlich Handtuchheizkörper vorgesehen. Der Wärmeverbrauch wird durch Messeinrichtungen auf Mietbasis, angemietet durch die Wohnungseigentümergeinschaft, ermittelt.

Lüftung:

Ausführung der Be- und Entlüftung der Wohnräume nach DIN 1946-6 (Lüftung zum Feuchteschutz) sowie nach DIN 18017-3 (Entlüftung von innenliegenden Bädern und WC's). Bäder und WC's werden mechanisch über Einzelraumlüfter mit Grundlüftungsfunktion, Fabrikat Helios

oder gleichwertig entlüftet. Hauswirtschaftsräume und Abstellräume, wo ein Waschmaschinenanschluss lt. Plan vorgesehen ist werden auch über Einzelraumlüfter mit Grundlüftungsfunktion entlüftet. Bei Hauswirtschaftsräume und Abstellräume ohne Waschmaschinenanschluss wird der Luftwechsel über einen größeren Bodenspalt sichergestellt.

Sämtliche Wohn- und Schlafräume werden über dezentrale feuchtegesteuerte Zuluftelemente Fabrikat Aereco oder gleichwertig belüftet. Die Lage und Anordnung der Zu- bzw. Abluftelemente legt der Veräußerer fest.

Die Kellerabteile und Kellerräume werden über ein zentrales Lüftungsgerät, welches im Technikraum installiert wird be- und entlüftet. Die Lüftungsanlage der Kellerräume dient lediglich dem Feuchteschutz, nicht zur Verbesserung der Luftqualität.

Sanitäre Installation:

Alle wasser- und abwasserführenden Leitungen, sowie die Entlüftungsleitungen werden mit den erforderlichen Rohr-Querschnitten ausgeführt.

Die Leitungen des Kalt- und Warmwassers sowie die Zirkulationsleitungen werden in Edelstahl ausgeführt. Die Abwasserfallrohre und Entlüftungsleitungen über Dach sowie die Abwasseranschlussleitungen innerhalb der Wohnungen werden mit schalldämmenden Kunststoffrohren realisiert. Es kann auch eine Wohnungsübergabestation in jeder Wohnung zur Trinkwasseraufbereitung verbaut werden.

Kaltwasser-, Warmwasser-, sowie Zirkulationsleitungen werden in der erforderlichen Stärke gedämmt. Die Abflussleitungen erhalten den vorgeschriebenen Körperschallschutz.

Ver- und Entsorgungsleitungen für den Küchenanschluss an den Wohnungstrennwänden sowie an den Außenwänden werden aus Schallschutz- und wärmetechnischen Gründen Aufputz verlegt.

Die Kalt- und Warmwasserverbrauchsmessung erfolgt über Wasserzähler auf Mietbasis, angemietet durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Alle Erdgeschoßwohnungen mit Garten- oder Terrassenanteil erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss. Zwei Wasserzapfstellen, jeweils für Haus A und B werden für den Hausmeister vorgesehen.

Im Haus A und Haus B ist eine Entkalkungsanlage für das Trink- und Gebrauchswasser vorgesehen.

Sanitäre Ausstattung:

Die sanitären Ausstattungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bad: Badewanne Kaldewei Saniform Plus Stahl (mit L/B = ca. 180/80cm) und Duschboden mit Gefälle, 90x90 oder 100/100cm lt. Plan gefliest mit Geberit Wandablauf oder Duschwanne, Unterputz Einhebel-Mischbatterie Kludi Zenta, Handbrause und Überlauf, bzw. Ablaufanschluss und je einer Seifenschale. Größere Duschflächen nach Rücksprache teilweise möglich.

Echtglas-Duschkabine 90/90cm oder 100/100 cm mit Eckeinstieg, Fabrikat Duka Duo 600 new oder gleichwertig im Wert von € 900,-- inkl. MwSt. und Montage. Waschbecken Vigour Clivia Style, 60x47cm, als Einzelwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie Kludi Zenta, Handtuchhalter und Spiegel 60x50 cm mit Facette, Anzahl lt. Plan.

Wand-WC Vigour Clivia mit Unterputzspülkasten, Kunststoffbrille und Kunststoffdeckel mit je einem Papierrollenhalter sowie eine Toilettenbürste.

Gäste-WC (nur wo im Plan vorgesehen): Handwaschbecken Vigour Clivia Style, 45x37 cm, als Einzelwaschbecken mit Einhebelmischbatterie Kludi Zenta, Handtuchhalter und einem Spiegel 50x40 mit Facette.

Wand-WC Vigour Clivia mit Unterputzspülkasten, Kunststoffbrille und Kunststoffdeckel mit je einem Papierrollenhalter sowie eine Toilettenbürste.

Sämtliche vorstehenden sanitären Ausstattungsgegenstände mit Ausnahme der Duschkabine werden in der Standardfarbe weiß installiert.

Vom Erwerber gelieferte Sanitäreinrichtungsgegenstände werden vom Veräußerer nicht montiert.

1 x Waschmaschinenanschluss in der Wohnung (siehe Plan)

Elektroinstallation:

Gemäß VDE-Vorschrift. Hauptverteilung und Zähler werden im Keller untergebracht, bzw. nach Angabe der EVU.

- Schalterprogramm GIRA S 55 in weiß oder gleichwertig.
- Sprechanlage mit Bildübertragung als Sonderausstattung möglich.
- Rauchmelder mit 10 Jahresbatterie in den Schlafräumen und Fluren in den Wohnungen. Die vorgeschriebene Wartung/Überprüfung ist vom Erwerber zu beauftragen.
- Lampen inkl. Leuchtmittel in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind nicht enthalten.
- Bei den Trennwänden zur Nachbarwohnung dürfen aus schallschutztechnischen Gründen nur sehr begrenzt Steckdosen und Lichtschalter usw. verbaut werden. Die Lage und Anzahl ist mit dem Elektriker abzustimmen.
- Es ist ein Anschlussvertrag an das Netz der VodafoneKabel Deutschland GmbH abgeschlossen mit einer Laufzeit von 10 Jahren, Anschluss- und Nutzungsgebühren werden über die WEG über die Nebenkosten abgerechnet. SAT Schüsseln sind nicht gestattet.
- Bei der Haustüre wird eine Videokamera in die Sprechstelle integriert.

Kellerraum: 1 Leuchte und 1 Steckdose

Wohnen/Essen: 2 Lichtauslässe, 8 Steckdosen,
1 TV-Anschluss,

Küche: 1 Lichtauslass, 6 Steckdosen,
Stromanschluss für Herd und Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank

Schlafzimmer: 1 Lichtauslass mit zusätzlicher Schaltmöglichkeit vom Bett, 5 Steckdosen,
1 TV-Anschluss,

Kinderzimmer/

Gästezimmer: 1 Lichtauslass, 5 Steckdosen, 1 TV-Anschluss,

Bad: 2 Lichtauslässe, 3 Steckdosen

Flur: 2 Lichtauslass, 2 Steckdosen, 1 Telefonanschlussdose

WC: 1 St. Lichtauslass, 1 St. Steckdose

Abstellraum: 1 St. Lichtauslass, 1 Steckdose

Terrasse, Balkon LED Einbaustrahler, Anzahl lt. Plan, 1 Steckdose

Dachterrasse: Stromzuführung für durch Erwerber zu liefernde Markise auf dem Balkon mit Anschluss im Wohnzimmer als Vorbereitung, ohne Schalter, Markisensteuerung und Windmesser.

Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner laut Plan.

Schließanlage:

Zu jeder Wohnung gehören 4 Sicherheitsschlüssel, die die Haustüre, die Wohnungseingangstüre, den Zugang zum Keller, das Tiefgaragen-Tor, das Kellerabteil, Müllboxen und den Briefkasten sperren.

Tiefgarage:

mit natürlicher Lüftung durch entsprechende Öffnungen lt. Lüftungsgutachten, welche zu dulden sind und nicht verschlossen werden dürfen. An den Wänden und Decken der Tiefgarage werden Versorgungsleitung und Absperreinrichtungen, falls erforderlich, verbaut, welche ebenfalls zu dulden sind.

Außenanlage:

Die Außenanlagen sind vollumfänglich inkl. aller Pflasterbeläge, Geh- und Zuwegungen, Randeinfassungen, der Grundstückseinfriedungen, der Rasenansaat und kompletten Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan fertig zu stellen. Die Humusierung, bzw. auch die entsprechende Kiesunterbauten erfolgen hierbei mit tauglichem (evtl. gewonnenen und zwischengelagerten) oder zu lieferndem Material entsprechender Art und Güte.

Dachterrassen-, Balkon- und Terrassenbelag mit Keramikplatten in hellgrau, Größe 60x60x2 cm auf Stelzlager, im EG auf Beton verlegt, im Wert inkl. Verlegung 80,-- €/m².

Baulicher Schallschutz

Der bauliche Schallschutz zielt auf eine der gesamtbaulich üblichen Ausstattung und einem durchschnittlichen Standard abzuleitende Qualität ab.

Ausdrücklich vereinbart, bzw. seitens des Veräußerers als geschuldete Leistung zugesichert werden die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 betreffend den Luft- und Trittschallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen.

Für den Schutz gegen Außenlärm werden die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 zugesichert. Der Schutz gegen Geräusche von Wasserinstallationen oder sonstigen haustechnischen Anlagen erfolgt gemäß den Anforderungen der VDI 4100 – Schallschutzstufe II (von III). Für den Schallschutz im eigenen Wohnbereich (sprich innerhalb einer Wohneinheit) werden keine ausgewiesenen Kennwerte vertraglich bestimmt.

Zur Klarstellung werden die nachfolgenden Schallschutzkennwerte zugesichert.

Dämmung:	Luftschall	Trittschall
	R' _w [dB]	L'n, w[dB]
Wohnungstrenndecken, Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen,		
<u>Decken über Kellern</u>	<u>≥ 55 dB</u>	<u>≤ 46 dB</u>
Hausfluren u. Treppenräumen, Decken über TG-Stellplätzen, TG Ein- und Durchfahrten, <u>Decken unter Terrassen</u> und Loggien	--	<u>≤ 46 dB</u>
Wohnungstrennwände		
Treppenhauswände und Wände		
<u>neben Hausfluren</u>	<u>≥ 55 dB</u>	--
Wohnungseingangstüren		
<u>(zum offenen Treppenhaus)</u>	<u>≥ 37 dB</u>	--
Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen	<u>≥ 30 dB</u>	--

Hierbei sei darauf hingewiesen, dass ein derzeit als übliches Maß des Schallschutzes im Geschosswohnungsbau vereinbarter erhöhter Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109 sehr wohl noch dazu führen kann, dass beispielsweise laute Sprache oder Musik aus den Nachbarwohnungen, Stühle rücken, etc. im Allgemeinen verstehbar oder wahrzunehmen sind und / oder Geräusche aus haustechnischen Anlagen gelegentlich störend sein können.

Änderung 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 Bautenstand zulässt, keine zeitliche Verzögerung dadurch entsteht sowie die behördliche Genehmigungsfähigkeit vorliegt und technisch durchführbar und Teile des Innenausbaus betreffen, wie z.B.

- Wand- und Fußbodenfliesen
- Ausstattung im Bereich Elektro- und Sanitärinstallation sowie Einrichtungsgegenstände
- Fußboden- und Wandbeläge
- Malerarbeiten
- Innentüren
- Änderung der Raumaufteilung, soweit statisch und bautechnisch ohne Mehraufwand möglich
- Änderungen an der Außenfassade sind unzulässig.

Der Veräußerer ist zu Änderungen/Sonderwünschen nicht verpflichtet.

Die Änderungen sind durch den Erwerber mit den ausführenden Subunternehmern und der

Bauleitung rechtzeitig abzustimmen. Änderungswünsche, die einen Mehraufwand gegenüber dem Standard bedeuten, werden dem Erwerber von den ausführenden Subunternehmern direkt in Rechnung gestellt. Der Veräußerer übernimmt keine Verantwortung sowie Gewährleistung für Änderungen und Sonderausstattungen.

Hinweise

Sämtliche Mindestvorschriften der DIN-Verordnungen für die einzelnen Gewerke werden eingehalten. Darüber hinaus geforderte Anforderungen sind ausdrücklich gesondert zu vereinbaren.

Dauerelastische Verfugungen im Naturstein-, Fliesen- Sanitärbereich, bzw. Anschlussfugen von Putzflächen zu Holz- oder Trockenbauteilen im Innenbereich stellen Wartungsfugen dar – für eventuell auftretende Risse aufgrund Estrich- und Bauteilsetzungen usw. wird keine Gewährleistung übernommen. Auf eine dem Begriff zugeordnete Wartungsanforderung unter Berücksichtigung bautechnischer Abläufe wird hingewiesen.

Schalltechnisch oder konstruktiv bedingte notwendige Fugenausbildungen stellen keine optischen Fehlstellen dar.

Das eingezeichnete Mobiliar, die eingezeichneten Gegenstände sowie die Badeinteilung und Badeinrichtungen stellen einen Einrichtungsvorschlag des planenden Architekten dar und sind keine geschuldete Leistung. Die vom Veräußerer geschuldete Leistung ist in der Baubeschreibung angegeben.

Die in der Eingabeplanung ausgewiesenen Maßangaben stellen unter Berücksichtigung des Putzauftrages, bzw. der zugrunde liegenden Maßtoleranzen im Bauwesen sowie eventl. statischer oder technischer Änderungen definitiv keine abzuleitenden Endmaße (z.B. für angedachte Einbaumöbel, Schränke, Küchenzeilen, etc.) dar. Farbliche Abbildungen des Exposés und perspektivische Ausdrucksmittel (z. B. Ansichten, Gestaltungen, Bepflanzungen, Rankgerüste, Pergolen usw.) gelten nicht als Baubeschreibung. Diese Positionen werden alleine vom Veräußerer entschieden. Sämtliche Gestaltungen (z.B. der Außenfassaden, der Treppengeländer, der Brüstungsgeländer etc.) sowie sämtliche Farbgestaltungen obliegen alleine dem Veräußerer.

Exposés dienen nur zur Information und stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Installationsschächte für Be- und Entwässerung, Kamine, Be- und Entlüftungsleitungen im Keller, Tiefgarage und in den Wohnungen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen können erst nach endgültiger Projektierung festgelegt werden und sind in Anordnung und Größe zu dulden, auch in den Kellerräumen. Ebenso sind Dachentwässerungsleitungen, Entwässerungsrinnen und Gullys im Bereich von Dachterrassen, Balkonen, Loggien und Terrassen in Größe und Anordnung zu dulden. Auch eventl. nötige Verkofferungen an der Balkondecke und in den Wohnungen wegen Leitungsverzug der Be- und Entwässerungsleitungen sowie Be- und Entlüftungsleitungen sind zu dulden.

Zum uneingeschränkten Erhalt seiner Gewährleistungsansprüche ist der Erwerber bzw. sein Mieter seinerseits zu sorgsamem Umgang, sachgemäßem Bauunterhalt und Pflege verpflichtet. Zur Sicherstellung der Gewährleistungsansprüche innerhalb der Gewährleistungszeit müssen Pflege- und Wartungsarbeiten (z.B. Heizung, Rauchmelder, Lüftungsanlagen, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Aufzug, Außenanlagen, Fassadenflächen, Garagentor, Bodenbeschichtung in der Tiefgarage, Überprüfung und Reinigung samt. Entwässerungsrinnen außen und in der Tiefgarage sowie auf den Balkonen usw.) von den Eigentümern bzw. nach Übertragung der Pflichten an die Mieter und Hausverwaltung als Ausführungsgehilfen auf eigene Rechnung und von dem Hersteller genannten Zeitintervallen veranlasst werden sowie entsprechende Wartungsverträge abgeschlossen werden.

Maßdifferenzen, die innerhalb des Gebäudes wegen technischer oder statischer Notwendigkeiten auftreten, stellen keine Wertminderung dar.

Die Austrocknung des Gebäudes wird nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordern, sodass für eine gute Durchlüftung und ausreichende Beheizung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildung seitens des Erwerbers bzw. Mieter zu sorgen ist.

Küchendunstabzug nach außen an der Fassade ist nicht zulässig.

Es dürfen nur Kondensat- Wäschetrockner zum Einsatz kommen. Waschmaschinen und Trockner in den Kellerabteilen sind nicht zulässig.

Änderungen und Verbesserungen, die sich aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen oder bauamtlichen Bestimmungen und Auflagen ergeben können, bleiben ohne Wertminderung vorbehalten!

Sollten Materialien nicht ausdrücklich festgelegt sein, liegt das Entscheidungsrecht ausschließlich beim Veräußerer. Anstelle der in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen, Ausführungen und Ausstattungsgegenständen können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn diese im Verlauf der Bearbeitung oder haustechnischer, statischer, gesetzlicher oder gestalterischer Sicht oder Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik oder durch behördliche Auflagen als geboten erscheinen, der schnelleren Baudurchführung dienen oder verpflichtend sind.

Für durch den Erwerber beauftragte Sonderwünsche, Änderung der Materialien im Wert und Art und Änderungen der Ausführung, welche nicht in den Plänen, der Baubeschreibung und der Zusatzbaubeschreibung enthalten sind, übernimmt der Veräußerer keinerlei Gewährleistung und diese stellen bei Abnahme keinen Mangelanspruch an den Veräußerer dar. Dadurch entstehende Mehrkosten sind auch direkt vom Erwerber mit der ausführenden Firma zu vereinbaren und abzurechnen.

Sollten hier Mängel an der geänderten Ausführung festgestellt werden, sind vom Erwerber die Gewährleistungsansprüche direkt an die vom Erwerber beauftragte Firma zu stellen.

Der Erwerber hat gegenüber dem Veräußerer nur Gewährleistungsansprüche bei Verwendung der vom Veräußerer vorgegebenen Materialien in Wert und Art sowie der vorgegebenen Ausführung.

Bei Eigenleistungen des Erwerbers wie z.B. Bodenbeläge, Innentüren, Malerarbeiten usw. liegt die Gewährleistung für eventl. Beschädigung usw. in der Bauphase alleine beim Erwerber. Das Gewerk ist vom Erwerber oder seiner ausführenden Firma ausreichend zu schützen.

Übergabe:

Die geschuldeten Bauleistungen werden nach gemeinsamer Begehung durch Veräußerer und Erwerber abgenommen. Das Gebäude ist zu diesem Zeitpunkt einer Baureinigung unterzogen, welche keinen Anspruch auf eine Baufeinreinigung erhebt.

Ein Übergabeprotokoll wird angefertigt, danach erfolgt die Übergabe an den Erwerber, Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten lt. Kaufvertrag vorausgesetzt. Vor Unterzeichnung des Übergabeprotokolls und vor Zahlung des bis dahin fälligen Kaufpreises ist es dem Käufer nicht gestattet die Wohnung ganz oder teilweise in Benutzung zu nehmen.

Ende der Baubeschreibung