

Baubeschreibung

Qualität erleben



Im Leistungsumfang enthalten sind:

- Gebäude- und Grundstücksnivellierung
- Erstellung eines Baugrundgutachtens
- Erstellung des Bauantrages und der Eingabeplanung
- Ausarbeitung der Werk- und Entwässerungspläne
- Erstellung einer Gesamtstatik lt. Bayerischer Bauordnung
- Erstellung eines Brandschutzgutachtens
- Erstellen und Abnahme des Schnurgerüsts
- Übernahme der Kosten für Baustrom, Bauwasser und Gebäudebeheizung bis zum Einbau der Verbrauchszähler

Wärmeschutz

Das Objekt wird als Energieeffizienzhaus 70 nach EnEV 2016 erstellt. Die Wärmedämmung wird durch den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs dimensioniert und vorgegeben.

Schallschutz

Die Planung und Bauausführung zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109, Beiblatt 2 - erhöhter Schallschutz, und gelten als vereinbart, auch wenn aus den Plänen oder sonstigen Unterlagen höhere Werte abgeleitet werden können. Im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich gelten die Grundwerte nach DIN 4109. Für den Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen und Betrieben gelten die Werte der DIN 4109 /A1 beschränkt auf 30 dB(A).

Grundstück / Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen; Strom, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung (z.B. Telekom) trägt der Erwerber bzw. die WEG.

Erdarbeiten

Kompletter Erdaushub der Baugrube bis tragfähiger Gründungssohle, Gebäude- und Garagenfundamente. Schächte, Kanal- und Leitungsgräben nach Gebäude- und Entwässerungsplanung herstellen und entsorgen. Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume, Kanal- und Leitungsgräben.

Entwässerung

Der Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt über Fallleitungen in den Geschossen und über im Untergeschoss unter der Decke verlegte Sammelleitungen. Bedingt durch die Gebäudeplanung liegen die unter der Decke verlegten Leitungen auch in Bereichen der Abstellkeller und der Kfz-Stellplätze.

Die Fallleitungen und Grundleitungen werden über Dach oder über Innenraum - Lüftungsventile (Fa. Durgo o.ä.) entlüftet.

Betonarbeiten

Die notwendigen Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände sowie die Geschossdecken werden in Stahlbeton in den erforderlichen Betongüten hergestellt.

In die Bodenplatte wird ein verzinktes Band zur Erdung der elektrischen Anlage eingebaut.

Maurerarbeiten

Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk oder - wo statisch notwendig - als Betonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem errichtet.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Beton erstellt.

Nichttragende Innenwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände oder als verputztes Mauerwerk ausgeführt, sofern dies bautechnisch erforderlich ist.

Die Kommunwände werden im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzvorschriften ausgeführt.

Dachkonstruktion

Ausbildung Flachdächer:

Betondecke – Dampfsperre - Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis als Gefälledämmung - Abdichtung nach DIN 18531, Kiesschüttung nach den Flachdachrichtlinien der ZVDH.

Ausbildung Dachterrassen:

Betondecke – Dampfsperre – Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis als Gefälledämmung - Abdichtung nach DIN 18531, Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers.

Dachstuhl / Zimmerer / Dacheindeckung

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßige Konstruktion nach statischen Erfordernissen mit allen notwendigen Auswechslungen und Anschlüssen erstellt. Er wird mit einer Volldachschalung, diffusions-offenen Dachfolie, Konterlattung und Lattung versehen.

Die Dacheindeckung kommt mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zur Ausführung.

Spenglerarbeiten

Kaminverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre oder anderweitige Blechverkleidungen werden nach Vorgabe des Bauträgers hergestellt. Ortgangbleche, Kastenrinnen an Balkonen oder Übergangsbleche an Gauben - sind sofern notwendig - im Festpreis enthalten.

Fenster

Fenster und Fenstertüren erhalten Markenbeschläge und Bedienungselemente produziert, versetzt und

eingesetzt. Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mit einem Mehr-Kammer-System und umlaufenden Dichtungen ausgestattet.

Badezimmer- oder WC-Fenster werden mit einer Satinato-Verglasung ausgeführt. Selbstverständlich können Sie diese und weitere Ausführungen in unserem Musterhaus besichtigen.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden im Rahmen der Anforderungen nach gültiger EnEV mit einer hochwertigen 3-Scheiben-Isolierverglasung (Ug-Wert 0,6*) ausgeführt.

Die Kennzeichnung und Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten ist entsprechend europäischem Normrecht nach EN ISO 12567-1 (Prüfwert), nach EN ISO 10077-1 (Rechenwert) für Fenster mit U_w zu definieren. Für Verglasungen ist die Kennzeichnung entsprechend EN 673 / EN 674 mit U_g vorzunehmen. Die Werte U_w (Wärmedurchgangskoeffizient des Fensters) gelten für die normierte Prüfgröße Fenster einflügelig 1230 x 1480 mm. Durch Kombinieren mit Funktions- und Strukturgläsern bzw. Sprossen ändert sich die Konstruktion und damit die angegebenen technischen Werte.

Die Außenfensterbänke sowie die seitlich aufgeschobenen Abschlussprofile werden dem Farbkonzept nach Vorgabe des Bauträgers angepasst.

Natursteinarbeiten

Sämtliche Innenfensterbänke werden nach Vorgabe des Bauträgers eingebaut.

Rollläden

Alle Wohnraumfenster mit Ausnahme von WC und Abstellräumen erhalten entsprechend der Planung Kunststoff- bzw. Aluminiumrollläden mit raumseitiger Gurtbedienung, Zuggurten und Rollladenführungsschienen für besseres Laufverhalten und Geräuschminderung. Die Positionierung der Gurtkästen erfolgt durch den Bauträger.

Fenster und Fenstertüren ab einer lichten Weite von 2 m erhalten einen elektrischen Rollladenantrieb als Einzelsteuerung.

Putzarbeiten

Der Innenputz wird als einlagiger Kalk/Gips- oder Kalk/Zementputz aufgebracht und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet. APU-Leisten zur Aufnahme von auftretenden Materialdehnungen und Eckschutzleisten als Kantenschutz werden eingebaut.

Die Kellerinnenwände in Ziegel erhalten ebenfalls einen einlagigen Putz. Betonwände werden nicht verputzt.

Der Außenputz wird als klassischer Mehrlagenputz mit feiner Körnung aufgebracht. Wo notwendig, wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Der Sockelputz wird als Spritz- und Feuchtigkeitsschutz speziell ausgebildet.

Im Bereich von vorgehängten Fassaden (z. B. Trespa) werden die notwendigen Unterkonstruktionen und Wandanschlüsse ausgebildet. Die Farbauswahl der Fassade erfolgt im Rahmen des Farbkonzeptes nach Vorgabe des Bauträgers.

Für alle Putzflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Treppen

Die gesamte Treppenanlage wird als Stahlbetontreppe mit Stein- bzw. Fliesenbelag und mitlaufendem Geländer nach Vorgabe des Bauträgers erstellt.

Trockenbau

Gipskartonständerwände, Verkleidungen und Vorsatzschalen werden gespachtelt, geschliffen und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet.

Für diese Flächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Estrich

In den Wohnungen erhalten alle Räume einen schwimmenden Zementestrich auf verlegter Fuß-

bodenheizung. Dämmung mit Dämmstärke nach Vorschrift für Trittschallschutz und Wärmeschutz-nachweis. Im Keller erhält die geglättete Betonbodenplatte einen geeigneten Anstrich, wo nach Planung erforderlich einen Zement-Verbundestrich auf Trennlage bzw. einen schwimmenden Zementestrich auf Wärmedämmung.

Im Bereich von vorhandenen Fußbodenheizungen und Verfließungen werden notwendige Trennfugen ausgebildet.

Heizungsanlage

Um den Ansprüchen gerecht zu werden, wird eine Biomasse-Heizung eingebaut. Die Befuerung der Anlage erfolgt durch Holzpellets.

Die Heizleistung, Dimensionierung, Pufferkapazitäten und die Trassenführung etc. werden von einer qualifizierten Fachfirma bzw. einem Fachplaner berechnet, projektiert und ausgeführt. Bei der Heizung wird ein ausreichend dimensioniertes Brennstofflager im Bereich des Kellergeschosses vorgesehen.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installations-schächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Bodendämmung und Einzelraumregelung. Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischer Raumthermostate, pro Raum ein Thermostat, in Verbindung mit Stellantrieben in den Heizkreisverteilerkästen geregelt. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume und sonstige innerhalb der Wohnung liegende, geschlossene Räume sowie Flure, welche gemäß Heizlastberechnung keine Heizlast haben bzw. allein mittels durchlaufender Heizleitungen beheizt werden.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Anschluss an die Fußbodenheizung installiert.

Für die Verbrauchszählung der Wärmeleistung in der Wohnung werden Pass-Stücke für die von der Eigentümergemeinschaft WEG anzumietenden Wärmeverbrauchszähler mit Rechenwerk und Langzeitbatterie in den Heizkreisverteilerkästen vorgesehen. Der Wärmeverbrauch der Wohneinheiten wird durch einen eigenen Abgang mit separater Wärmemengenzählung für jede Wohneinheit getrennt erfasst.

Sanitärinstallation

Die Ausführung der Frischwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr in Kunststoff und/oder Edelstahl. Alle Heizungs- und Warmwasserrohre werden im Rahmen der Wärmeschutzanforderungen bzw. der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installations-schächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Vorgesehene Ausstattung, Anzahl und Anordnung der Objekte nach der vorgelegten Bauantragsplanung des Bauträgers und wie nachstehend beschrieben.

- Badewanne als gedämmte Acrylwanne in Körperform mit integriertem Zu- und Ablauf, Unterputz-Einhelelmischbatterie, Handbrause mit Massagestrahl und Seifenkorb.
- Dusche bodengleich, Unterputz-Einhelelmischbatterie, Handbrause mit Massagestrahl und Seifenkorb.
- Duschtrennung als Systemabtrennung aus Glas für die freien Seiten der Duschwanne.
- Badezimmerwaschtisch in Porzellan, Einhelelmischbatterie, Handtuchhalter, Seifenschale und Spiegel.
- Armaturenauswahl der Markenhersteller Hansa, Grohe und Ideal-Standard aus den jeweiligen Armaturenlinien Hansaform, Europlus, Ceramix Blue und Cosima.
- WC im Badezimmer oder separates Gäste-WC, als wandhängendes Modell mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik, verchromter Papierhalter, Handtuchhaken, Spiegel und Handwaschbecken.
- Küchenanschluss als Kombi-Eckventil, ein Warmwasseranschluss als Eckventil sowie ein Abwasseranschluss für Spüle DN 50 vorgerichtet nach Einrichtungsvorschlag der Bauantragsplanung. Die Installation wird für die weitere kücheninterne Installation (Aufputz) durch den Küchenbauer des Käufers abgedichtet.
- Im Heizraum oder Waschkraum wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Ausgussbecken eingebaut.

- Die Anschlüsse für Waschmaschinen befinden sich in einem gemeinschaftlichen Waschkeller. Die Positionierung erfolgt nach Planvorgabe des Bauträgers.
- Im Freibereich werden 2 abschließbare Außenwasserhähne für den Hausmeister eingebaut. Jede Erdgeschoss- und Penthousewohnung erhält einen nicht abschließbaren Außenwasserhahn.
- Für die Verbrauchszählung von Kalt- und Warmwasser in der Wohnung werden Pass-Stücke je Versorgungsschacht - für die von der Eigentümergemeinschaft WEG anzumietenden Kalt-/Warmwasserverbrauchszähler mit Rechenwerk und Langzeitbatterie - in den Steigeschächten vorgesehen. Der Kalt-/Warmwasserverbrauch der Wohneinheiten wird durch eigene Abgänge mit separater Kalt-/Warmwasserzählung für jede Wohneinheit getrennt erfasst.

Lüftung

Wohnräume

Die Entlüftung der Wohnbereiche sowie fensterlose Bäder und WCs erfolgt über eine Wohnraumlüftung nach DIN 18017, die Anforderungen an die Raumluftqualitäten in Anlehnung an die DIN 1946 Teil 6 werden darüber hinaus zusätzlich erfüllt.

Die Abluft-Führung erfolgt über in den WC- und Badräumen installierte Abluft-Elemente mit Grundlaststeuerung in Permanentschaltung sowie zusätzlicher stufenloser Bedarfsführung - EnEV 2014 - Referenztechnik. Fabrikat, Anordnung, Anzahl und Leistung der Abluft-Elemente je Wohneinheit nach Vorgabe der Fachplaner.

Entlüftungen für den Einbau von Dunstabzugshauben sind nicht vorgesehen, der erwerberseitige Einbau von Dunstabzugshauben als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter ist selbstverständlich möglich.

Zuluft-Führung über Außenluftdurchlässe ALD, im Fensterbereich als Zuluftelement der Fensterkonstruktion, als Zuluftelement im Rollladenkasten oder als Zuluftelement in der Fassade. Fabrikat, Anordnung, Anzahl und Leistung der Außenluftdurchlässe ALD je Wohneinheit nach Vorgabe der Fachplaner.

Die Türblätter der Wohnungstüren werden zur Luft-Nachströmung nach Angabe der Fachplaner

unterschnitten. Darüber hinaus können die Fenster zur Lüftung herangezogen werden.

Die mechanische Grundentlüftung sichert den Anteil der Lüftung zum Feuchteschutz gemäß der DIN 1946-6, der Luftwechsel für reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung nach DIN 1946-6 wird durch eine individuelle Bedarfsführung (stufenlose Feuchteführung) je Wohneinheit zusätzlich sichergestellt.

Elektroinstallation

Betriebsfertige Installation aller technischen Einrichtungen, soweit eine Elektroversorgung nach der Gebäudeplanung und/oder dieser Bau-Leistungsbeschreibung erforderlich ist.

Jede Wohneinheit erhält die erforderliche Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen nach Auslegung, Hausanschluss- und Zählereinrichtung nach Vorgabe des Versorgungsträgers in der jeweiligen Wohneinheit.

Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden über Allgemeinzähler erfasst. Die Anordnung ist im Zählerschrank im Untergeschoss.

In den Wohnungen erfolgt die Installation „unter Putz“, im Untergeschoss „auf Putz“; gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet, Schutzisolierung der Feuchträume nach Vorschrift.

Als Schalterprogramm kommt das Flächenprogramm der Firma Busch-Jaeger Typ SI oder gleichwertig zur Ausführung.

Video-Haustür-Sprechanlage als Systemtelefon mit Video für Wechselsprechverkehr, mit eingebautem Läutwerk. Die Anlage ist am Hauseingang und in jeder Wohneinheit angeordnet.

Die Beleuchtung für den Gemeinschafts-, Tiefgaragen- und Außenbereich wird nach den Erfordernissen dimensioniert und mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Bauträgers ausgestattet. Zeitschaltautomaten und/oder Bewegungsmelder nach Fachplanung bzw. Vorgabe des Bauträgers.

Der Empfang von Ton- und Fernseh-Rundfunkprogrammen wird durch den Einbau einer Gemeinschafts-SAT-Anlage sichergestellt.

Anzahl der Elektroausstattung laut nachstehender Einzelaufstellung:

1. Esszimmer
 - 1 Universalschalter
 - 3 Steckdosen
 - 1 Brennstelle
2. Wohnzimmer
 - 2 Universalschalter
 - 8 Steckdosen
 - 2 Brennstellen
 - 1 Antennensteckdose
(als Twin-Satelliten-Anschluss)
3. Küche
 - 2 Universalschalter
 - 10 Steckdosen
 - 1 Einzelanschluss (Spülmaschine)
 - 1 Herdanschluss
 - 1 Brennstelle
4. Elternschlafzimmer
 - 2 Universalschalter
 - 1 Kreuzschalter
 - 4 Steckdosen
 - 1 Brennstelle
 - 1 ISDN- oder SAT-Anschluss
 - 1 Rauchmelder
5. Kinder - Gäste - Arbeitszimmer
 - 1 Universalschalter
 - 4 Steckdosen
 - 1 Brennstelle
 - 1 ISDN- oder SAT-Anschluss
 - 1 Rauchmelder
6. Speis, WC, Abstellraum, Ankleide und Garderobe
 - 1 Universalschalter
 - 1 Steckdose
 - 1 Brennstelle
7. Bad
 - 2 Universalschalter
 - 3 Steckdosen
 - 2 Brennstellen
8. Kellerräume
 - 1 Universalschalter

- 1 Steckdose
- 1 Brennstelle

9. Diele

- 4 Lichttaster
- 1 Steckdose
- 2 Brennstellen
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Rauchmelder

10. Terrasse, Balkon

- 1 Kontrollwechselschalter
- 1 Brennstelle
- 1 Steckdose uPf

Haustür

Die Haustüranlage im Mehr-Kammer-System wird mit dauerelastischen Dichtungen, Edelstahl-Schlüsselrosette, Edelstahl-Außengriff, verdeckt liegenden Bändern, E-Öffner und 3-fach-Verriegelung ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstür wird als Holztür mit Metallkerneinlage sowie Holzumfassungszarge gefertigt, Oberflächen weiß kunststoffbeschichtet. Türblattstärke nach schalltechnischen Erfordernissen und der entsprechenden Klimaklasse.

Die Türen erhalten einen Weitwinkel-Türspion und einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden aus Edelstahl ausgeführt, die Tür erhält außenseitig einen Knauf und innenseitig einen Drücker, beide in Edelstahlausführung. Die Tür erhält einen gleitschienengeführten Obertürschließer sowie eine höhenverstellbare Bodenabdichtung.

Innentüren

Die Innentüren werden mit glattem Türblatt inklusive Designfräsungen, Außenfutter und Bekleidung ausgeführt. Türaufbau mit Mittellage Röhren-

spanplatte, Oberflächen in „Weißlack exklusiv“ endlackiert.

Einsteckschlösser mit Buntbart. 3-tlg.-Bänder sichtbar, Türdrücker in Edelstahl satiniert. Weitere Ausführungen sind im Rahmen der Bemusterung wählbar. Die Türen werden nach Erfordernis der Wohnungsentlüftung unterschritten.

Pro Wohneinheit ist eine Ganzglastür mit mattierten Querstreifen in 8 mm ESG, Formzarge und Glas-türbeschlag enthalten.

Türen im Untergeschoss

Die Zugangstüren im Untergeschoss werden nach den Brandschutz-, Wärme- und Schallschutzanforderungen ausgeführt. Stahltüren mit Drückergarnitur, vorgerüstet für PZ-Schlösser (wo gemäß Brandschutzkonzept erlaubt), mit Anstrich nach Farbkonzept des Bauträgers.

Abstellräume der Wohnungen

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Abstellraum im Kellergeschoß. Die Zuordnung erfolgt lt. Aufteilungsplan. Soweit im Plan keine Abmauerungen vorgesehen sind, werden die Abstellräume mit Systemtrennwänden aus verzinkten Stahlprofilen hergestellt. Jeder Raum erhält eine Tür analog dem Trennwandsystem mit Drückergarnitur und Zylinderschloss.

Fliesen - Natursteinarbeiten

Für nachstehend aufgeführte Räumlichkeiten der Wohnungen, soweit nach Planung vorhanden, ist die Verlegung von Fliesen für Boden und/oder Wände vorgesehen. Die Auswahl und Bestimmung der einzubauenden Fliesen erfolgt nach Wahl des Käufers. Sämtliche Wand- und Bodenfliesen sind bis zu einem Materialpreis von 35,00 € pro m² inkl. MwSt. im Festpreis enthalten.

Gäste-WC

Boden und Wände deckenhoch oder halbhoch

verflies. Bei einer halbhohen Verfliesung wird der restliche Wandbereich verputzt (deshalb keine Erstattung der entfallenen Fliesenfläche).

Badezimmer

Boden und Wände deckenhoch oder halbhoch verflies. Bei einer halbhohen Verfliesung wird der restliche Wandbereich verputzt (deshalb keine Erstattung der entfallenen Fliesenfläche).

Die Normalverlegung der Fliesen ist bis zu einer Gesamtkantenlänge von max. 1,80 m im Festpreis enthalten.

Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch ausgefugt.

Treppenhaus

Die Treppenläufe (Tritt-/Setzstufen mit Sockel) und Podeste bis zum Übergang der Kellerdiele werden gefliest oder erhalten einen Steinbelag nach Vorgabe des Bauträgers. Im Hauseingang wird eine Sauberlaufmatte flächenbündig in den Belag eingelassen.

Bodenbeläge

Parkettböden

Alle nicht gefliesten Räume der Wohnungen erhalten einen Parkettboden Eiche 3-Stab matt lackiert im Schiffsbodenverband schwimmend und leimfrei auf alukaschierter Unterlage verlegt. Fachgerechte Anarbeitung an aufgehende Einbauteile, Wände oder Übergänge.

Holzsockel inklusive Leistenclips und Übergangskappen. Hinweis: Bei Montage von weißen Sockelleisten stellen normgerechte Spaltmaße am Putzübergang keinen Mangel dar.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Deckenflächen in den Wohnungen werden tapeziert oder endfertig gespachtelt und analog den Wänden weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen der WCs und der Bäder, soweit nicht mit Fliesen belegt, erhalten einen weißen Anstrich.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser und die

weiteren Gemeinschaftsflächen werden nach Vorgabe des Bauträgers gestrichen.

Für alle Wand- und Deckenflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Betonierte Flächen ohne Putzaufgabe im Innenbereich werden weiß gestrichen, im Außenbereich erfolgt kein Farbanstrich.

Fußböden im Keller erhalten einen staubbindenden Kunststoffanstrich mit Sockel.

Sämtliche Metallteile, soweit nicht endbehandelt, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung nach Norm und Farbfestlegung durch den Bauträger.

Die Gestaltung der Fassade sowie die Farbgebung erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

Aufzug

Kabinenausstattung:

Wände, Türfeld und Leuchtdecke nach Herstellersystem, Bodenbelag nach Vorgabe des Bauträgers, 1 Spiegelfläche an der Seitenwand, Kabinentableau nach Herstellersystem und Vorschrift.

Schachttüren / Portale:

In Edelstahl oder endlackiert nach Vorgabe des Bauträgers, Etagentableau nach Herstellersystem und Vorschrift.

Notruf Aufzug:

Die Kabine ist mit einem Notruf ausgestattet, der über ein Wählgerät zur Wartungsfirma oder Wachdienst durchgeschaltet wird. Die Serviceleistung wird über eine analoge Standleitung von der Eigentümergemeinschaft WEG angemietet.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält ein Einfahrtstor mit elektromechanischer Schließanlage inkl. Schlüsselschalter und komfortabler Funkfernsteuerung. Die einspurige TG-Einfahrt wird mit einer Ampelanlage ausgestattet. Die Bedienung des Tores ist sowohl mit dem Wohnungsschlüssel als auch mit den elektronischen Handsendern möglich. Jeder Käufer erhält im Standard einen Handsender je TG-Stellplatz.

Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlagen werden im Bereich der Hauseingänge installiert. Positionierung und Ausführung nach Vorgabe des Bauträgers.

Schließanlage

Der Zugang zum Haus in die einzelnen Wohnungen und deren Kellerbereiche, in die Garagenanlage und zu Türen der Gemeinschaftsanlagen (Innen- und Außenbereiche) wird über eine Zentral-Sicherheits-Schließanlage gewährleistet. Gemäß Schließplan werden Schlüsseinheiten für die spätere Hausverwaltung und deren Hausmeister berücksichtigt. Die Briefkästen erhalten gesonderte Schlüssel und werden nicht in die Schließanlage integriert. Pro Wohneinheit werden jeweils 3 Schlüssel ausgehändigt, die Schließkarte wird an die Hausverwaltung übergeben.

Metallbau- und Schlosserarbeiten

Treppengeländer innen als Flach- oder Rundstahlgeländer, grundiert für Endanstrich nach Vorgabe des Bauträgers.

Balkon-, Brüstungs- und Dachterrassengeländer werden als Flach- oder Rundstahlgeländer, feuerverzinkt für Endanstrich gefertigt (Ausführung in Abstimmung mit der Außenfassade nach Vorgabe des Bauträgers).

Balkone

Balkone in Ortbeton werden isoliert, abgedichtet und mit einem Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers fertiggestellt.

Fertigteilbalkone mit integriertem Wasserablauf und Sichtbetonoberfläche erhalten keinen weiteren Belag. Die Vertiefungen der Hebeanker sind verspachtelt oder erhalten eine Systemabdeckung.

Balkone in Stahlrahmenkonstruktion erhalten eine

Entwässerung und werden dem Fassaden- und Farbkonzept nach Vorgabe des Bauträgers angepasst.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich Bepflanzung und Wegeführung wird nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Zugänge zu dem Haus werden mit Betonverbundpflaster belegt, ggf. auch ganz oder teilweise als asphaltierte Wegeführungen erstellt.

Die oberirdischen Stellplätze werden mit Rasengittersteinen oder baugleich wie die Zufahrt erstellt.

Die Terrassen werden mit Betonplatten nach Vorgabe des Bauträgers auf Splitt verlegt und hergestellt.

Die Außenflächen erhalten eine Rasenansaat sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzern.

Abtrennungen zwischen eventuell mit Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Gärten sind nicht vorgesehen.

Baureinigung

Vor der Übergabe erfolgt eine Baureinigung (Grundreinigung), die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Bemusterung

Ausbaumaterialien, die entsprechend dieser Baubeschreibung für die Ausführung vorgesehen sind, können rechtzeitig vor dem Einbau bei den Partnerfirmen ausgewählt werden. Bemustert werden:

- Wand- und Bodenfliesen
- Bodenbeläge
- Innenwandanstriche
- Oberflächen- und Beschlagsmuster für die Wohnungsinnentüren
- Sanitärobjekte und sanitäre Einrichtungsgegenstände
- Elektroausstattungen und räumliche Anordnung nach Fachplanung

Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt 5 Jahre. Die Gewährleistung beginnt mit Besitzübergabe an den Käufer bzw. mit dessen Nutzungsaufnahme.

Schlussbemerkungen

Die Baubeschreibung stellt den geplanten Standard der Bauausführung dar. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen und erheben nicht den Anspruch auf die abschließende Gestaltung.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben.

Auch im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang als auch die Zugänge zu den Dachflächen jederzeit, auch falls erforderlich durch die Sondereigentumsflächen, zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls auch überhöht, geneigt bzw. geböscht. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet wurden, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten.

Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Alle Anstricharbeiten und Bodenbeschichtungen werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verar-

beitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Instandhaltungssanstriche und Fehlerausbesserungen, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile sowie des Tiefgaragenbodens notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft fachgerecht durchzuführen.

In den Untergeschossräumen und der Tiefgarage sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich auch unter 2,10 m Höhe nicht verkleidete Leitungen befinden, die den Durchgang nicht einschränken. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52480, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu warten und zu erneuern.

Plastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Folgen und Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand-

und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt und entsprechend belüftet werden.

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage in Betrieb zu halten und etwaige Zuluftöffnungen dürfen nicht verschlossen werden. Die Filter der ALD sind regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls zu tauschen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Sollten sich die entsprechenden Kellerfenster im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Betonkonstruktion des Kellers und der Tiefgarage auf den Stand der Technik hergestellt wird, jedoch die Kellerräume zur Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen nicht geeignet sind.

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung weitere Hinweise erhält. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Gewährleistungsverpflichtung nur besteht, wenn die von den Herstellern geforderte Wartung und Instandhaltung entsprechend den jeweiligen Vorschriften durchgeführt wird.

Die Wohnflächen wurden anhand der Genehmigungsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden. Käuferseitige Sonderwünsche hinsichtlich Kücheninstallationen können nur bei rechtzeitiger Vorlage der Küchenplanung berücksichtigt werden, wobei die Kosten (Planung, Material und Ausführung) für

Änderungen vom Käufer zu tragen sind. Standardmäßig wird die durch den Architekten vorgesehene Küchenplanung bezüglich Kücheninstallationen ausgeführt.

Drei Dinge sind an einem
Gebäude zu beachten:
dass es am rechten Fleck stehe,
dass es wohlgegründet,
dass es vollkommen ausgeführt sei.

Johann Wolfgang von Goethe



Copyright: MKM Wohnbau und Bauträger GmbH
11/2017 - Nachdruck und Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung von
MKM Wohnbau und Bauträger GmbH und Quellenangabe.

MKM Wohnbau und Bauträger GmbH
Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 12-14
89420 Höchstädt a.d. Donau
Telefon 0 90 74/92 22 - 0
Telefax 0 90 74/92 22 22
Internet: www.mkm-traumhaus.de
E-Mail: info@mkm-traumhaus.de