

BAUBESCHREIBUNG

Neubau einer Wohnanlage
mit 9 Eigentumswohnungen
und Tiefgarage in der *Rohdestraße 3, München*



Ein Projekt der BPD Immobilienentwicklung GmbH

Stand: 16.04.2018

Inhalt

1. ROHBAU	4
1.1. Gründung:	4
1.2. Kellerwände:	4
1.3. Geschosswände:	4
1.4. Decken:	4
1.5. Außenwandbehandlung:	4
1.6. Sonnenschutz / Rollläden:	4
1.7. Dach:	5
1.8. Balkone:	5
1.9. Loggien:	5
1.10. Treppen:	6
1.11. Lichtschächte:	6
2. AUSBAU	6
2.1. Innenwandbehandlung:	6
2.2. Deckenbehandlung:	6
2.3. Innenwand- bzw. Deckenbehandlung im Bereich Wandheizung	7
2.4. Fenster / Fenstertüren:	7
2.5. Erkervorbauten und Dachgauben:	7
2.6. Dachflächenfenster:	7
2.7. Hauseingangstürelemente:	7
2.8. Wohnungseingangstüren:	7
2.9. Innentüren:	7
2.10. Unterkonstruktion der Böden:	8
2.11. Bodenbeläge:	8
2.12. Wandfliesen:	8
2.13. Malerarbeiten:	9
2.14. Schließanlage:	9
2.15. Briefkasten- / Klingelanlage:	9
2.16. Gemeinschaftsräume:	9
2.17. Kellerabteile:	9
2.18. Aufzug:	9

3. HAUSTECHNIK	10
3.1. Heizungsanlage / Warmwasserbereitung:	10
3.2. Lüftungstechnik:	10
3.3. Sanitäre Installation:	11
3.4. Sanitäre Einrichtung:	11
3.5. Elektrische Anlagen:	13
3.6. Allgemein:	14
4. BRANDSCHUTZTECHNIK	15
5. AUSSENANLAGEN	15
6. TIEFGARAGE	16
7. ALLGEMEIN	17
7.1. Barrierefreiheit:	17
7.2. Schallschutz:	18
7.3. Statik:	19
7.4. Wärmeschutz:	19
8. HINWEISE	19
8.1. Rechte des Käufers bei Mängeln:	19
8.2. Änderungswünsche:	20
8.3. Abbildungen / Illustrationen:	20
8.4. Prospektvorbehalt:	20

1. ROHBAU

1.1. Gründung:

Punkt-/ Streifenfundamente nach statischen
Erfordernissen. Bodenplatte nach statischen
Erfordernissen in Stahlbeton.

1.2. Kellerwände:

Außenwände werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt, evtl. kommen vorgefertigte Teile zum Einsatz. Der Baukörper wird im Erdreich durch geeignete Maßnahmen gegen Feuchtigkeit geschützt.

Innenwände erfolgen nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton bzw. in Mauerwerk, evtl. kommen vorgefertigte Teile zum Einsatz.

1.3. Geschosswände:

Treppenhauswände, Wohnungstrennwände, tragende Innenwände und Wände um Aufzugsschächte erfolgen in Stahlbeton. Außenwände erfolgen in Stahlbeton bzw. in Kalksandstein Mauerwerk, die Wandstärke entspricht jeweils den statischen und schalltechnischen Erfordernissen, evtl. kommen vorgefertigte Teile zum Einsatz. Nichttragende Innenwände in den Wohnungen erfolgen in beidseitig doppelt beplankter Trockenbaukonstruktion. Die Verkleidung der Installationsschächte und der Vorwandinstallation erfolgt in Trockenbauweise.

1.4. Decken:

Geschossdecken werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt, evtl. kommen vorgefertigte Teile zum Einsatz.

1.5. Außenwandbehandlung:

Das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) besteht aus Mineralwolle, einer Armierungsschicht mit eingebettetem Gewebe und einem Oberputz. Dieses muss zur Instandhaltung regelmäßig durch die Eigentümergemeinschaft gewartet und turnusmäßig neu gestrichen werden. Wenn aus technischen Gründen notwendig, z.B. im Sockelbereich, kommt Styrodur o.ä. zur Anwendung.

1.6. Sonnenschutz / Rollläden:

Raffstores kommen in den Wohnungen an sämtlichen senkrechten und rechteckigen Fenstern/Fenstertüren vom EG bis zum DG, elektrisch bedienbar, zur Ausführung. Für den 2. Rettungsweg ist zusätzlich eine manuelle Bedienung vorgesehen.

Dachflächenfenster in den Wohnungen erhalten elektrische Rollläden.

1.7. Dach:

Die Dachkonstruktion als raumhaltiges, geneigtes Walmdach aus Stahlbeton. Die Wärmedämmung der Dächer wird entsprechend der wärmeschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Dacheindeckung des Hauptdaches aus Betondachsteinen. Dacheindeckung des obersten Dachbereichs und Dachgauben in Bahnendeckung aus beschichtetem Leichtmetall. Regenrinnen und Regenfallrohre erfolgen aus Titanzink oder Edelstahl bzw. beschichtetem Leichtmetall. Notüberläufe erfolgen als Wasserspeier. Die Attikabrüstung erfolgt in Massivbauweise.

Die wärme gedämmte Flachdachkonstruktion erfolgt mit extensiver Begrünung und Rollkiesstreifen in den Randbereichen. Die Flachdachabdichtung erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen (Flachdachrichtlinien oder alternativ eine technisch abgestimmte Sonderkonstruktion). Dachterrasse mit aufgeständertem Belag oder Plattenbelag auf Splittbett. Rinnen und Regenfallrohre erfolgen aus Titanzink oder Edelstahl. Am Ausgang zur Dachterrasse befindet sich konstruktionsbedingt eine Stufe. Zur Abtrennung zwischen Dachterrasse und Dachbegrünung wird ein Stabgeländer aus Flachstahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet eingebaut. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über Dachabläufe als innenliegende Entwässerung. Der Notüberlauf wird über Wasserspeier gewährleistet.

Das Dach über der Zufahrtrampe wird als, vom Gebäude zum Teil thermisch getrennte Flachdachkonstruktion in Stahlbeton mit extensiver Begrünung ausgeführt. Die Flachdachabdichtung erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen (Flachdachrichtlinien oder alternativ eine technisch abgestimmte Sonderkonstruktion).

1.8. Balkone:

Balkone werden als thermisch getrennte Stahlbetonfertigteile ausgeführt, als Gehbelag wird ein aufgeständerter Belag oder Plattenbelag auf Splittbett eingebaut. Die Entwässerung erfolgt über Fallrohranschlüsse und freie Notüberläufe. Balkongeländer erfolgen aus verzinktem Stahl oder Leichtmetall farbig beschichtet, mit transluzenter Glasfüllung. Die Ausgänge auf die Balkone erhalten teilweise konstruktionsbedingt eine Stufe.

1.9. Loggien:

Es kommt ein teilweise wärme gedämmter Fußbodenaufbau mit einem aufgeständertem Belag oder Plattenbelag auf Splittbett zur Ausführung. Die Flachdachabdichtung erfolgt nach den einschlägigen

Bestimmungen (Flachdachrichtlinien oder alternativ eine technisch abgestimmte Sonderkonstruktion). Regenrinnen und Regenfallrohre erfolgen aus verzinktem Metall oder Edelstahl. Geländer erfolgen als Stahlrahmenkonstruktion mit transluzenter Glasfüllung in zum Teil geneigter Ausführung. Handläufe aus Metall. Die Geländerkonstruktion aus verzinktem Stahl oder Leichtmetall wird farbig beschichtet.

1.10. Treppen:

Treppen des Treppenhauses erfolgen als Stahlbeton- bzw. Stahlbetonfertigteile nach Statik, elastisch gelagert, mit Belag aus Naturstein oder Feinsteinzeug. Das Metallgeländer wird farbig beschichtet und erhält einen Holzhandlauf.

Wohnungsinnentreppen werden als Zweiholmtreppe in Stahl-/Holzkonstruktion ausgeführt. Der Handlauf und der Stufenbelag aus Eichenholz. Hinweis: Farbunterschiede sind bei Stufenholz und Bodenbelag bei gleicher Holzart möglich und stellen keinen Mangel dar.

1.11. Lichtschächte:

Im Bereich vor Kellerfenstern und im Bereich der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage werden Betonlichtschächte, jeweils mit verzinktem Gitterrost, anhebegesichert ausgeführt.

2. AUSBAU

2.1. Innenwandbehandlung:

Betonwände im Kellergeschoss unverputzt. Die Beton- und Mauerwerkswände in den Wohngeschossen werden einlagig glatt verputzt, dies gilt auch für die Dachschrägen der Wohnungen im 2. OG. In den Treppenträumen werden die Wände gespachtelt. Trockenbauwände werden an den Stößen und Verschraubungen verspachtelt. Materialübergangsfugen werden als sichtbare Bewegungsfugen ausgebildet. Die hier beschriebenen Wände erhalten innenseitig einen weißen Anstrich.

2.2. Deckenbehandlung:

Sämtliche Stahlbetondecken in den Wohngeschossen und den Treppenhäusern erhalten unterseitig eine Oberflächenbehandlung mit vollflächiger Spachtelung, fertig und farblich endbehandelt in Weiß.

In Keller- und Tiefgaragenbereichen bleiben eventuelle Fugen zwischen Halbfertigteilen und /oder Fertigteilen offen. Bei eventuell in Trockenbau abgehängten Decken werden die Stöße und Verschraubungen gespachtelt.

2.3. Innenwand- bzw. Deckenbehandlung im Bereich Wandheizung

Im Bereich von Wandheizungen in den Wohnungen 4, 7 und 8 werden die Wände bzw. Walmdachschrägen einlagig in technisch erforderlicher Stärke verputzt.

2.4. Fenster / Fenstertüren:

Kellerfenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung, Dreh-Kippfunktion und weißem Fenstergriff als Systemfenster. Fenster-/Fenstertüren der Wohnungen als Holzelemente. Einzelfenster/-türen als Dreh-Kipp-Flügel ausgebildet. Bei mehrteiligen Fensterelementen/-türen mindestens ein Dreh-Kipp-Flügel. Alle Fensterelemente/-türen isolierverglast entsprechend der wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen. Außen farbig beschichtet nach Farbkonzept des Architekten, innen weiß. Griffoliven in Edelstahl. Bei Brüstungsfenstern Fensterbank innen aus Naturstein. Trittstufen bei Austritten aus Naturstein, Fensterbänke im Bad innen gefliest. Die Treppenhäuser erhalten Holzfenster mit Isolierverglasung. Griffoliven in Edelstahl.

2.5. Erkervorbauten und Dachgauben:

Die Erker und die Dachgauben werden als zimmermannsmäßige, wärmegedämmte Holzkonstruktion mit dazwischen liegender Mineralfaserdämmung und einer Blechabdeckung aus beschichtetem Leichtmetall ausgeführt. Innen erhält die Konstruktion eine Verkleidung in Trockenbauweise, Materialübergangsfugen werden als sichtbare Bewegungsfugen ausgebildet.

2.6. Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster als Schwing-Fenster in Holz mit Kunststoffummantelung, inkl. elektrischer Bedienung. Rahmen innen weiß. Ausstattung mit Standardbeschlag vom Hersteller.

2.7. Hauseingangstürelemente:

Metall-Glastürelement mit Isolierverglasung, Sicherheitsgarnitur mit Profilzylinder. Beschläge in Edelstahl.

2.8. Wohnungseingangstüren:

Türblatt in Weiß mit umlaufender Dichtung und Zargen aus Holzwerkstoff, selbstschließend mit Dreifach-Verriegelung mit Profilzylinder und Zweifach-Schließung. Die Ausführung erfolgt gemäß Schallschutzvorgaben. Die Sicherheitsbeschläge erfolgen in Edelstahl. Es wird ein Weitwinkelspion mit Abdeckung eingebaut.

2.9. Innentüren:

Zargen aus Holzwerkstoff mit Röhrenspantürblatt bzw. Holzwerkstoffeinlage, jeweils mit Spritzlack in weiß. Die Innentüren enthalten einen Unterschnitt und/oder Überströmdichtungen gemäß den Anforderungen aus

dem Lüftungskonzept, die Beschläge erfolgen in Edelstahl. Die Türen von Bad, Dusch-WC, WC und Abstellkammer können mit Lüftungsgitter ausgestattet sein. Die Beschläge erfolgen für Bad, Dusch-WC und WC als sogenannte WC-Beschläge in Edelstahl.

2.10. Unterkonstruktion der Böden:

In allen Wohnräumen und im Treppenhaus erfolgt die Ausführung als schwimmender Estrich auf Trittschall- und Ausgleichsdämmung, umlaufend schallentkoppelt. In den Kellerräumen Estrich auf Trennlage oder Trittschaldämmung.

2.11. Bodenbeläge:

In allen Wohnräumen außer Bädern, Dusch-WCs und WCs wird ein versiegeltes Mehrschicht-Eichenparkett natur im unregelmäßigen Verband (Schiffsboden) mit einer Nutzschicht von mindestens 3mm und dazu passender Holzsockelleiste verlegt. Auch im Wohnzimmer integrierte Küchen erhalten Parkett.

Mit Einführung der DIN 18534-1, 2017-07 (Abdichtung von Innenräumen) sind für eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Ausführung in Bereichen der Bodenflächen von Küchen mit nicht häufiger Einwirkung von Spritzwasser, Bodenbeläge mit wasserabweisenden Oberfläche auszubilden. Der Parkett im Küchenbereich ist nur bedingt wasserabweisend. Der Erwerber ist dafür verantwortlich, dass der Parkett dementsprechend nicht mit Spritzwasser belastet wird, eventuelles Spritzwasser sofort entfernt und der Parkett dauerhaft gepflegt wird.

In Bädern, Dusch-WCs und WCs wird der Fliesenbelag orthogonal verlegt. Dem Erwerber stehen bis zu vier Bemusterungsvorschläge zur Wahl. Fabrikat: *Villeroy & Boch Unit four* oder gleichwertig, im Format ca. 30/60cm. Mit Neueinführung der DIN 18534-1, 2017-07 (Abdichtung von Innenräumen) ist für eine DIN gerechte Ausführung in Bädern mit Duschen und/oder Badewannen, der Wasserübertritt auf nicht abgedichtete angrenzende Bodenflächen (z.B. Parkettbelag im Flur) zu vermeiden. Es wird daher bei der Badtür ein Schwellenabschluss mit einem Niveauunterschied von ca. 1 cm ausgebildet. In den Treppenhäusern und Treppenfluren erfolgt Naturstein oder Feinsteinzeug mit dazu passender Sockelleiste. Im Treppenhaus sind im Eingangsbereich Fußabstreifer vorgesehen. Kellerräume erhalten eine Bodenbeschichtung.

2.12. Wandfliesen:

Wandfliesen sind in Bädern, Dusch-WCs und WCs an Wänden mit Sanitärgegenständen bis auf Höhe von ca. 1,20m über Fertigfußboden (Abmauerung oder Wand) verlegt. Im Bereich der Duschen und/oder Badewannenbereiche inkl. Spritzwasserbereich werden die Wandfliesen raumhoch eingebaut. Wände ohne

Sanitärgegenstände werden einlagig geputzt und erhalten einen Anstrich. Dem Erwerber stehen bis zu vier Bemusterungsvorschläge zur Wahl. Fabrikat: *Villeroy & Boch Unit four* oder gleichwertig, im Format ca. 30/60cm.

2.13. Malerarbeiten:

Nicht geflieste Wände sowie die Betondecken, auch in der Tiefgarage, werden mit weißer waschbeständiger schadstofffreier Innendispersionsfarbe gestrichen. Die Anstriche sind Lindan-, PCB- und FCKW-frei ausgeführt. Die vorgenannten Anstriche müssen zur Instandhaltung regelmäßig durch die Eigentümer gewartet und turnusmäßig erneuert werden. Die sichtbaren Bohrpfahlwände in der Tiefgarage werden nicht beschichtet.

2.14. Schließanlage:

Es kommt eine Zentralschließanlage für Gemeinschaftsräume, Kellerabteile und Tiefgarage mit Gruppenaufteilung, Zugangs- und Fluchtwegregelung zur Ausführung.

2.15. Briefkasten- / Klingelanlage:

Die Briefkastenanlage ist im Zugangsbereich des Hauses angebracht. Es kommt ein Schloss mit Rundzylinder mit separater Schließung zur Ausführung. Klingelanlage als Paneel in Haustüranlage mit Sprechanlage und Videofunktion.

2.16. Gemeinschaftsräume:

Räume für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Abfallbehälter sind im Untergeschoss untergebracht und über die Tiefgarage oder das Treppenhaus und Kellerfluren zugänglich. Die Abfallbehälter sind zur Leerung zur jeweiligen Aufstellfläche im Außenbereich zu befördern. Der Transport der Behälter zur Aufstellfläche ist durch die Eigentümergemeinschaft sicherzustellen.

2.17. Kellerabteile:

Die Abteile erfolgen als teilweise raumhohe Abmauerungen oder nicht blickdichte Metallverschlüsse bis ca. 30 cm unter die Kellerdecke. Die Türen erhalten einen Schließzylinder, welcher in die Zentralschließanlage des Gebäudes integriert ist. Feuchteempfindliche Gegenstände (z.B. Papier, Pappe, Textilien, Leder etc.) sollten nicht in Kellern/Kellerräumen gelagert werden.

2.18. Aufzug:

Es kommt ein Personenaufzug im Stahlbetonschacht zur Ausführung. Der Aufzug bedient die Ebenen Untergeschoss bis 2. Obergeschoss. Ausstattung: Teleskopschiebetüre, abgehangte Decke mit direkter oder indirekter Beleuchtung, Spiegel an einer Wand, Bodenbelag entsprechend Podestbelag des

Treppenhauses. Der Verkäufer wird einen Wartungsvertrag abschließen und mit Übergabe an die Erwerber treten diese bzw. die WEG in diesen Wartungsvertrag ein.

3. HAUSTECHNIK

3.1. Heizungsanlage / Warmwasserbereitung:

Elektrische Grundwasserwärmepumpe und Spitzenlast-Gas-Brennwertkessel mit Pufferspeicherung und zentraler Warmwasserbereitung. Die Grundwasserpumpe wird durch einen Entnahmefrühbrunnen gespeist, und mittels eines Schluckbrunnens wird das Wasser wieder in das Grundwasser abgeleitet. Diese Brunnen können sich innerhalb der Freianlagen oder des Kellers / TG befinden. Revisionsabdeckungen sind sichtbar. Wärmeverteilungen aus Stahl-, Kupfer- oder Metall/Kunststoff-Verbundwerkstoff-Leitungen. Im Untergeschoss und in der Tiefgarage sichtbare Installation auf der Wand/Decke. Leitungen EG, OG's, DG Installation unter Putz, in Schächten oder auf Rohfußboden. Innerhalb der Wohnungen Fußbodenheizung mit separater Thermostatregelung in allen Räumen, außer Fluren, Dielen, WC's und Abstellräumen, bzw. nach Erfordernis und gesetzlicher Vorschrift. Die Wohnungen 4, 7 und 8 erhalten zusätzlich in Teilbereichen Wandheizungen. Diese Bereiche müssen von Möblierungen frei bleiben. Die Verbrauchserfassung erfolgt mittels fernablesbarer Wärmemengenzähler auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten). Zur Aufnahme von Wärmemengenzählern und Heizkreisventilen der Fußbodenheizung werden Unterputz-Wohnungsverteilerschränke gemäß Planung eingebaut. Hinweis: Im Bereich vor den Wohnungsverteilerschränken kann es partiell zu Überschreitungen von normgerechten Oberflächentemperaturen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar. Bad und WC/Dusche werden, je nach Erfordernis, zusätzlich über Elektro-Handtuchheizkörper beheizt. Die Treppenhäuser werden über Flachheizkörper mit Behördenventil beheizt.

3.2. Lüftungstechnik:

Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale bedarfsgeführte Wohnraumlüftung. Je nach Erfordernis werden die Wohnungen durch mechanische Entlüftung von Bad, Dusch-WC, WC und Küchen mit Einzelraumlüftern entsprechend den Normanforderungen nach DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnräumen) oder DIN 18017 Teil 3 (Lüftung von Fensterlosen Bädern) ausgestattet. Die Abluftventilatoren verfügen über eine Regelung mit Feuchtesensor. Die Lüftung erfolgt im Dauerbetrieb. Die abgeführte Luftmenge wird dem Nutzerverhalten

(Feuchte) angepasst. Im Bereich der Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer dringt Außenluft über die Fassade bzw. Fenster, sowie bei Bedarf über in die Dachfläche integrierte Lüftungselemente ein. Nachströmöffnungen als Unterschnitt mit ca. 1,5 cm und/oder als Überströmdichtung an den Innentürelementen der Wohnräume. Die Nachströmöffnungen sind gemäß den technischen Anforderungen frei zu halten. In Küchen ist erwerberseits lediglich der Einsatz von Umluft-Dunstabzugshauben möglich, separate Wand- und Dachdurchführungen sind nicht zulässig.

3.3. Sanitäre Installation:

Verteil- und Steigleitungen für Trinkwasser kalt und warm aus Edelstahl, die Anbindeleitungen aus Edelstahl oder Metall/Kunststoff-Verbundwerkstoff, wärme- und schwitzwassergedämmt, Rohrverlegung in der Vorwand, unter Estrich oder im Installationsschacht. Hauswasserinstallation im Hausanschlussraum mit Rückspülfilter und Druckminderungsanlage nebst Manometer nach kommunaler Zählereinheit. Abwasserinstallation mittels SML-Rohren oder Kunststoffrohren. Entlüftungsleitungen über Dach oder im Bedarfsfall mit Rohrbelüftern. Jede Wohnung erhält mindestens einen fernablesbaren Zähler, getrennt für Kalt- und Warmwasserverbrauch auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten). Im Untergeschoss/Tiefgarage sichtbare Installation auf der Wand/Decke (außer Treppenhaus). Gemäß Trinkwasserverordnung werden die Benutzer darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers zu gewährleisten ist. Alle Anschlüsse und Armaturen der Einrichtungsgegenstände, Wasch- und Geschirrspülmaschinen, sowie von Spülen und Schlauchanschlüssen sind mit den jeweils erforderlichen Einzeleigensicherungen gegen das Rückfließen der Inhalte in die Trinkwasseranlage vom Käufer auszustatten. Schmutzwasser, das unter der Rückstauenebene anfällt, wird über eine Hebeanlage im Untergeschoß entsorgt. Dies betrifft die Kellerentwässerung und die Duschen im Erdgeschoß. Diese sind auf Kosten der Eigentümergemeinschaft regelmäßig zu warten.

3.4. Sanitäre Einrichtung:

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Gemäß den Grundrissplänen können folgende Anlagen zur Ausführung kommen:

Küche:

Eckventil für Spüle (warm) und Kombieckventil (kalt) für Spüle und Spülmaschine am Schacht. Ablauf ohne Siphon in Bodennähe. Ein Spülen- und Geräteanschluss erfolgt durch den Erwerber.

WC-Anlage:	Wand-Tiefspülklosett Fabrikat VIGOUR oder gleichwertig. WC-Anschlussblock mit Unterputz-Spülkasten, schallentkoppelt. Drückerplatte mit Wasserspartaste in Kunststoff. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff und Metallbefestigung.
Handwaschbeckenanlage:	Handwaschbecken, Größe gemäß Planung ca. 50cm, Fabrikat VIGOUR oder gleichwertig. Einhandwaschbeckenarmatur Edelstahloptik, Fabrikat GROHE Essence oder gleichwertig.
Badewannenanlage:	Stahlblech-Einbauwanne emailliert, gemäß Planung ca. 170 x 75cm, mit Wannenträger, eingefliest, Fabrikat KALDEWEI Puro oder gleichwertig. Einhand-Aufputz-Wannenarmatur Edelstahloptik, Fabrikat Grohe Essence oder gleichwertig. Handbrause mit Brauseschlauch, Exzenterablauf. In Wohnungen ohne Dusche zusätzlich Wandstange mit Gleiter und Gelenkstück, Fabrikat Grohe Essence oder gleichwertig.
Duschwannenanlage:	Duschen bodeneben, in verschiedenen Größen gemäß Planung ca. 90 x 75cm, Dusch-Stahlblech-Einbauwanne emailliert, mit Wannenträger, Fabrikat BETTEFLOOR oder gleichwertig. Einhand-Unterputz-Brausearmatur Edelstahloptik, Fabrikat GROHE Essence oder gleichwertig. Wandstange mit Gleiter und Gelenkstück, Fabrikat Grohe Essence oder gleichwertig, Handbrause mit Brauseschlauch.
Waschtischanlage:	Waschtisch, Größe ca. 60 cm gemäß Planung; Fabrikat VIGOUR oder gleichwertig. Einhandwaschtischbatterie Edelstahloptik und Exzenterablaufgarnitur; Fabrikat GROHE Essence oder gleichwertig.
Abstands- und Bewegungsflächen:	Die Maße für Sanitärobjekte entsprechen den in der Verkaufsbaubeschreibung definierten Produkten. Bewegungsflächen und Abstände von Sanitärobjekten in Bad, WC/Dusche und WC sind den Darstellungen in den Grundrissplänen zu entnehmen. Die in der Richtlinie VDI 6000 Blatt 1 genannten Maße können unterschritten werden.
Waschmaschinenanschluss:	Jede Wohnung erhält einen Aufstellplatz (ca. 60 x 60 cm) für eine Waschmaschine gemäß Planung mit einem Kaltwasseranschluss und einem Ablauf.
Außenbereich:	Je 1 Auslaufventil an der Gebäudeaußenwand bei Erdgeschosswohnungen in frostsicherer Ausführung. Absperrbare Auslaufventile für das Gemeinschaftseigentum in frostsicherer Ausführung im Außenbereich (Gemeinschaftsflächen) entsprechend Fachplanung.
Accessoires:	Accessoires und Duschtrennwände sind in der Ausführung nicht enthalten.

3.5. Elektrische Anlagen:

Die Installation und die Anordnung der Zäblerschränke erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen E-Werkes. Im Untergeschoss befindet sich ein Anschlussraum mit den notwendigen Hausanschlüssen, den Zählereinrichtungen und der Allgemeinverteilung. Die Unterverteilungen für die Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten befinden sich unter Putz in den jeweiligen Wohnungen.

Für den zur jeweiligen Wohnung gehörende Kellerabstellraum ist eine Leuchte sowie eine Steckdose vorgesehen. Die erforderliche Absicherung erfolgt an den entsprechenden Wohnungszähler.

Elektroleitungen und Kabeltrassen im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden sichtbar auf der Wand/Decke installiert.

In den Wohngeschossen und im Treppenhaus erfolgt die Leitungsverlegung unter Putz. In den übrigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereichen, erfolgt die Verlegung auf Putz.

Die Wand- und Deckenbeleuchtung im Treppenhaus wird über eine Tasterschaltung bedient. Die Beleuchtung für die allgemeinen Flure und Räume (z.B. Fahrradkeller, Tiefgarage usw.) werden über Präsenz-/Bewegungsmelder zeitlich geschaltet. Der Eingangsbereich wird über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr geschaltet.

Die Breitbandkommunikationsanlage, das Hausverteilnetz und die Multimedia-Dosen in den Wohnungen werden durch eine Anbieterfirma errichtet und betrieben. Für die Errichtung und den Betrieb der gesamten Anlage einschließlich der Hausverteilung besteht ein Miet- und Betriebsvertrag mit der Anbieterfirma. In der monatlichen Miete, die über die Hausverwaltung mit den Eigentümern abgerechnet wird, sind alle einmaligen und laufenden Gebühren und Entgelte für die Nutzung und Wartung enthalten. Hinzu kommen die Rundfunk- und TV-Gebühren im üblichen Umfang.

Die Telefonanbindung wird von dem Anbieter der Breitbandkommunikationsanlage, oder einem zusätzlichen Anbieter bereitgestellt. In den Wohnungen wird pro Wohnraum eine Telefonleerdose vorgesehen (ohne Telefondoseneinsatz).

Die notwendigen Rauchmelder in den Wohnräumen nach DIN 14576 und LBO, auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten). Die Miete wird über die Hausverwaltung mit den Mietern abgerechnet.

Die komplette Türsprech- und Klingelanlage mit Kameramodul wird im Eingangsbereich des Gebäudes installiert. Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit Monitor. Die Klingeltaster vor den Wohnungstüren sind mit einem auswechselbaren Namensschild ausgestattet.

Anhand der Rufunterscheidung (Klingeltonunterscheidung) lässt sich erkennen, ob an der Haustür oder Wohnungstür geklingelt wurde.

Die elektrischen Anlagen werden entsprechend der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Art und Umfang der Ausstattung ergibt sich ausschließlich aus nachfolgenden Ausführungen.

3.6. Allgemein:

Pro Wohnung wird eine Elektrounterverteilung und eine Medienverteilerstation installiert, oder als kombinierte Verteilerstation.

Jede Wohnung erhält eine Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Schalter und Steckdosen werden in den Wohngeschossen und im Treppenhaus als Unterputzversion ausgeführt.
Schalterprogramm Gira E2 oder gleichwertig.

Wohnen/Essen/Küche

- 2 Deckenauslässe
- 3 Steckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
- 2 Telefonleerdosen mit Blinddeckel und Kabel
- 1 Deckenauslass im Bereich der Küche
- 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Steckdose für den Kühlschrank
- 1 Steckdose für den Dunstumlufthaube
- 1 Steckdose für eine Mikrowelle oder Gargerät
- 1 Steckdose für die Spülmaschine
- 1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)

Schlafen

- 1 Deckenauslass (Kreuzschaltung)
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen am Bett
- 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
- 1 Telefonleerdose mit Blinddeckel

Ankleide

- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

Zimmer, Kind

- 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose

	1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
	1 Telefonleerdose mit Blinddeckel
Bad / Duschbad	1 Deckenauslass
	1 Wandauslass über dem Waschbecken
	1 Doppelsteckdose, pro Waschbecken
	1 Steckdose beim Heizkörper
WC	1 Wandauslass über dem Waschbecken
	1 Deckenauslass
	1 Steckdose
Diele/Flur	1 Deckenauslass, ab 7m ² mind. 2 Deckenauslässe
	1 Steckdose
Terrasse, Balkon, Loggia	1 Steckdose, von innen abschaltbar
	1 Außenwandleuchte , Wandauslass
Tiefgaragenstellplatz	1 Steckdose, absperrrbar

Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz. Die Bedienung erfolgt über Taster, die sich bei den jeweiligen Fenstern befinden. Sollte die Montage beim Fenster nicht möglich sein, wird der Taster beim Lichtschalter montiert. Die Rollläden der Dachflächenfenster in den Wohnungen und die Dachflächenfenster selbst werden mit einer Fernbedienung gesteuert.

Sicherheitshinweis

Bei der Anordnung von Schalter und Steckdosen in Feuchträumen ist gemäß VDE vorgeschrieben, einen Spritzwasserschutzabstand von 60 cm einzuhalten. Im Bereich dieses Schutzabstandes dürfen keine Schalter/Steckdosen installiert werden. Die Anordnung von Leuchten in diesem Bereich ist nur mit der erhöhten Schutzart gegen Spritzwasser IP X4 zulässig.

4. BRANDSCHUTZTECHNIK

Ausführung nach den einschlägigen Brandschutzaufgaben bzw. den behördlichen Auflagen der Baugenehmigung. Abweichungen von bauaufsichtlichen Vorschriften werden durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

5. AUSSENANLAGEN

Gemeinschaftliche Grünanlagen, Wege, Müllauffstellflächen und Bepflanzungen der Sondernutzungsflächen in Anlehnung an den genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Der Zustand der Vegetationsflächen und der Pflanzenwuchs sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und

Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnanlage nicht zu verzögern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist alleine Sache des Nutzers. Zapfstellen zur Bewässerung sind vorhanden.

In der Gemeinschaftsgrünfläche befinden sich Spielbereiche, die Lage ergibt sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Fahrradabstellplätze befinden sich im Untergeschoss.

Bei Flächen im Erdgeschoss kann es zu unterschiedlichen Setzungen und damit zu Maßdifferenzen in der Ebenheit der Pflaster- und Plattenbeläge kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Stellplätze für Großmüllbehälter bzw. Mülltonnen sind im Müllraum im Untergeschoss untergebracht. Müll-Container, Mülltonnen und ein evtl. benötigtes Transportfahrzeug gehören nicht zum Lieferumfang und sind durch die Eigentümergemeinschaft zu leisten.

Innerhalb der notariell beurkundeten Sondernutzungsflächen können technisch notwendige Bauteile wie Rigolen, Lichtschächte, Pump- und Schluckbrunnen, Entlüftungs- und sonstige Schächte und/oder Rohre etc. liegen, deren Position sich, bedingt durch technische Erfordernisse, in der Realisierung ändern kann.

6. TIEFGARAGE

Es erfolgt eine eingeschossige Tiefgarage mit gemeinsamer Ein- und Ausfahrtsrampe. Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beträgt die Rampenneigung in Teilbereichen bis ca. 25%. Die Außenwände der Tiefgarage sind aus Stahlbeton, evtl. aus vorgefertigten Teilen. An der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird die Tiefgaragenaußenwand als Bohrpfahlwand ausgebildet. Resultierend aus dem Herstellungsprozess entsteht eine raue, unregelmäßige Oberfläche, die aus gestalterischen Gründen bewusst belassen wird. Unterschiedliche Farbabstufungen, Salzausblühungen und Oberflächenfeuchte sind konstruktionsbedingt möglich und stellen keinen Mangel dar. Die sichtbaren Bohrpfahlwände in der Tiefgarage werden nicht beschichtet.

Die Innenstützen sind aus Stahlbeton. Die Stahlbeton-Massivdecke, evtl. aus vorgefertigten Teilen, ist mit einem zweilagigen Abdichtungssystem nach Herstellerrichtlinien versehen.

Nach Möglichkeit erfolgt eine natürliche Belüftung der Tiefgarage über Lüftungsschächte sowie ggf. Gittertore für Zu- und Ausfahrt. Durch die Lüftungsöffnungen, welche in den Freiflächen integriert sind, kann es bei ungünstigen Windverhältnissen zu Schneeverwehungen oder auch Eindringen von Spritzwasser (Regen) kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Notausgänge, Beleuchtung und Beschilderung werden nach behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Gittertore für Zu- und Ausfahrt können mit 1 Stück Fernbedienung pro Stellplatz bedient werden. Die Einzelstellplätze erhalten eine Stellplatzmarkierung und -nummerierung.

Wo technisch notwendig erhalten Betonplatte, Wände und Stützen eine tausalzabweisende Oberfläche, welche der Wartung unterliegt und im Laufe der Lebenszeit nach Bedarf, ggf. auch mehrfach, erneuert werden muss. Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit wird ein Wartungs- und Instandhaltungskonzept an die Hausverwaltung übergeben. Die Wartungs- und Instandhaltungskosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

Teilweise können an den Wänden und unter den Decken der Tiefgarage Leitungsverzüge sein. In diesen Bereichen kann die lichte Raumhöhe abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung auch weniger als 2 Meter betragen. Dies stellt keinen Mangel dar. Der Garagenboden erhält ein Gefälle zur Verdunstungsrinne. Die Rinne wird ohne Gefälle ausgebildet.

7. ALLGEMEIN

Maßgebend für die Ausführung sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen und anerkannten Regeln der Technik, soweit nichts anderes vereinbart.

7.1. Barrierefreiheit:

Die Zugänge von den Wegen und von der Tiefgarage zu den Wohnungen sind stufenlos ausgeführt. Der Austritt von sämtlichen Wohnungen auf die jeweiligen Freiflächen, Terrassen, Dachterrassen und/oder Balkone und/oder Loggien kann eine Stufe enthalten, sodass eine schwellenfreie Ausführung nicht erfolgt. In Wohnungen, die im Aufteilungsplan als barrierefrei gem. BayBO Art. 48 gekennzeichnet sind, wird folgendes berücksichtigt:

- schwellenlose Eingangsbereiche zwischen Treppenhaus und Wohnung;
- Wohnungstüren: ohne Schwellen und untere Türansläge, mit folgender Ausnahme: In sämtlichen Bädern mit Badewannen und/oder Duschen Ausbildung einer mind. 1cm hohen Schwelle zum angrenzenden Raum. Bei allen zum angrenzenden Raum hin aufschlagenden Zugangstüren als Rampenausbildung des Bodenbelags innerhalb der Türleibung;
- Türdrücker mit marktüblicher Standardhöhe;

- Dimensionierung der Räume: Vorhaltung von Bewegungsflächen, Flure ca. 120 cm (Engstellen sind zulässig), Rangierflächen in Wohnzimmer, Schlafräumen, Küchen ca. 120*120 cm, Bewegungsflächen vor der Küchenzeile ca. 120 cm, Bewegungsflächen Betteinstieg eine Seite ca. 120 cm, zweite Seite ca. 90 cm. Abweichende Maße sind möglich, wenn der beabsichtigte Zweck trotzdem erreicht wird.
- Nur in dem Sanitärraum, in welchem die Barrierefreiheit gemäß BayBO Art. 48 nachgewiesen wird (Darstellung der Bewegungsfläche durch eine gestrichelte Linie):
 - wird die Drehtür so ausgebildet, dass sie nach außen aufschlägt;
 - wird eine Unterkonstruktion für die Nachrüstbarkeit von Stütz- und Haltegriffen im WC- und Duschbereich eingebaut;
 - sind die Bewegungsflächen vor WC, Waschtisch und im Duschplatz: ca. 120*120 cm. Die Bewegungsflächen dürfen sich überschneiden.
 - wurde anstelle einer Dusche teilweise eine Badewanne geplant;
 - ist ein späterer Umbau zu einer Dusche im ausgewiesenen Bereich auf Kosten des Erwerbers möglich. Die Bewegungsfläche wurde hier bereits berücksichtigt.
- Die Anschlagrichtung aller Innentüren erfolgt gemäß Wohnungsgrundriss, welcher dem Kaufvertrag in der Anlage beigelegt ist

7.2. Schallschutz:

Folgende Werte, orientiert an der Schallschutzklasse C der DEGA-Empfehlung 103 vom März 2009 der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V., werden für das hier beschriebene Bauvorhaben zugesichert und vereinbart:

- Luftschallschutz zwischen fremden Aufenthaltsräumen (Wände/Decken $[R'w]$) ≥ 57 dB;
- Trittschallschutz (Decken, Treppen $[L'n,w]$) ≤ 46 dB;
- Balkone und Terrassen werden mit Trittschallschutzmaßnahmen ausgeführt;
- Bei Geräuschen aus Wasserinstallationen und sonstige haustechnischen Anlagen wird, entgegen der Schallschutzklasse C der DEGA-Empfehlung, ein Pegel LIN bzw. LAF, max von ≤ 30 dB zugesichert.

Die vorgenannten Werte bedeuten nach der DEGA-Empfehlung, dass laute Sprache „teilweise zu

verstehen, im Allgemeinen hörbar“ ist, dass angehobene Sprache „im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar“ und normale Sprache „nicht verstehbar, noch hörbar“ ist.

- Gehgeräusche werden als „hörbar“ wahrgenommen;
- Geräusche aus Wasserinstallationen (ohne Betätigungsspitzen) sind als „hörbar“ wahrzunehmen;
- Wohnungsabschlusstüren haben eine Luftschalldämmung von $R_w \geq 37$ dB im eingebauten Zustand, soweit sich hinter der Wohnungsabschlusstür ein abgeschlossener Flur befindet;
- Innerhalb der Wohnung werden keinerlei Schallschutzanforderungen erfüllt;
- Es gelten ausschließlich die in dieser Baubeschreibung genannten Werte.

7.3. Statik:

Alle tragenden Bauteile sind nach den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen bemessen.

7.4. Wärmeschutz:

Ausführung des baulichen und haustechnischen Wärmeschutzes entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung (*EnEV 2014 mit Verschärfung ab dem 01.01.2016*). Hinweis: Die Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Energiebedarfs im Energieausweis sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegegewinne und das Warmwasserbedarfs zugrunde liegen.

8. HINWEISE

8.1. Rechte des Käufers bei Mängeln:

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es beispielsweise Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung – z.B. der technischen Anlagen, Tiefgaragenbeschichtung, etc. – zu sorgen sowie Anstriche innen wie außen sowie ggf. die Pflasterungen

rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung der Anstriche sowie die Durchlässigkeit der Pflasterung wie auch die gewünschten Optiken erhalten bleiben. Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z.B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen, Beschichtungen, Holz etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen und Schwinden entstehen, oder auch Risse von elastischen Wartungsfugen, keine Baumängel.

8.2. Änderungswünsche:

Zu Fragen und Änderungswünschen stehen Berater zur Verfügung. Um einen zügigen Baufortschritt sicherzustellen, können Sonderwünsche nur im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt berücksichtigt und ausgeführt werden (z.B. Änderung der Fliesenausstattung, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtung, Innentüren etc.). Sonderwünsche in Bezug auf das statische Tragsystem, Fassadengestaltung und alle Bereiche des Gemeinschaftseigentums können nicht realisiert werden.

8.3. Abbildungen / Illustrationen:

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend, der auf Anfrage bei uns eingesehen werden kann.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die dargestellte Umgebung des Objekts stellen lediglich Möblierungs- bzw. Gestaltungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Es wird empfohlen, vor Einbau bzw. Einrichtung wegen der genauen Anordnung und Maße ein Aufmaß vor Ort zu nehmen. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern, Dusch-WCs und WC's sind Bestandteil der Wohnungen.

8.4. Prospektvorbehalt:

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgeblich sind nur die Pläne und diese Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Geringfügige Abweichungen von den Plänen und den angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind

Rohbaumaße. Maßgebend für die Flächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon- und Terrassenflächen nur zu einem Teil in die Wohnfläche eingerechnet und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Die genauen Anteile können den einzelnen Grundrissprospekten entnommen werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „oder“ und "und/oder". In diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung.