

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



See-Quartier-Dießen

Exklusiver Wohnraum am Ammersee

1 Allgemeines

Die Projekt B 28 GmbH errichtet in der Gemeinde Diessen am Ammersee in bester zentrums- und seenaher Wohnlage auf einem circa 1.190 m² großen Grundstück ein hochwertiges Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 18 Einzelstellplätzen. Die Anzahl der Wohnungen kann sich infolge von Käuferwünschen ändern.

Jeder Wohnung ist ein Terrassen- oder Balkonbereich, sowie ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Zusätzliche Tiefgaragenstellplätze können auf Wunsch separat hinzuerworben werden.

Das Anwesen wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Dort befinden sich sowohl die Zufahrt in die Tiefgarage als auch der Hauseingang.

2 Erdarbeiten

2.1 Abbruch / Räumung

Vor Baubeginn wird das gesamte Grundstück von Hindernissen befreit, d.h. vorhandene Gebäude, Bepflanzungen u.a. werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

2.2 Baugrube

Die Erdarbeiten umfassen den profilgerechten Aushub für den Baukörper sowie das spätere Hinterfüllen der Arbeitsräume mit geeignetem kiesigem Material.

3 Rohbauarbeiten

3.1 Gründung

Die Fundamente und die Bodenplatte werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, sog. „WU-Beton“ auf Sauberkeitsschicht und Dämmung in den statisch erforderlichen Bemessungen hergestellt.

3.2 Bodenplatte und Kelleraußenwände Haus

Die Bodenplatte, sowie die aufgehenden Kelleraußenwände werden dabei als sog. „Weiße Wanne“ mit Betonüberwachung ausgeführt, Oberfläche Sichtbetonklasse SB1.

3.3 Wände Haus

Tragende Innenwände werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton erstellt. Die Wände zur angrenzenden Tiefgarage werden garagenseitig mit Wärmedämmplatten, Fabrikat Heraklith oder glw. gemäß GEG-Nachweis bekleidet.

Die Kelleraußenwände erhalten außenseitig eine vollflächige Perimeterdämmung gemäß GEG-Nachweis.

Nichttragenden Innenwände werden als Ständerwände mit GK-Bekleidung errichtet.

3.4 Decken Haus

Die Decke über dem Untergeschoss wird in Ortbeton, die Decken über den Regelgeschossen in Ortbeton oder als Stahlbetonhalbfertigteile mit Aufbeton (sog. „Filigrandecken“) hergestellt. Die Untersichten von Ortbetondecken werden verputzt, Filigrandecken werden vollflächig gespachtelt.

Hinweis:

An den Decken und Wänden im Untergeschoss können sich unverkleidete Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

3.5 Lichtschächte

Lichtschächte werden gemäß Plan in Beton mit verzinkten Gitterrostabdeckungen mit Abhebesicherung ausgeführt.

3.6 Kellerfenster

Alle Kellerfenster werden als Zargen-Fertigelemente in Kunststoff ausgeführt.

3.7 Tiefgarage

3.7.1 Bodenplatte und Umfassungswände Tiefgarage

Wie Bodenplatte und Kelleraußenwände Haus.

3.7.2 Wände und Stützen Tiefgarage

Tragende Innenwände und Stützen werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton erstellt.

Die Bodenplatte der Tiefgarage, sowie die dortigen spritzwassergefährdeten Bereiche erhalten eine rissüberbrückende, tausalzbeständige und für den Einsatzort geeignete OS-Beschichtung, Farbe nach Wahl des Bauträgers. Die Stellplätze werden andersfarbig abmarkiert und wandseitig nummeriert.

Hinweis:

Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der OS-Beschichtung ab der Objektübernahme ist zwingend notwendig und obliegt der Eigentümergemeinschaft bzw. der von dieser beauftragten Hausverwaltung. Der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages wird empfohlen.

3.7.3 Decke Tiefgarage

Die Decke über der Tiefgarage wird aus Stahlbeton in WU-Ausführung mit unterseitig weitgehend glatter Oberfläche SB1 hergestellt. Oberseitig wird eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 in wurzelfester Ausführung aufgebracht. In Bereichen unter beheizten Räumen wird die Deckenunterseite mit strukturierten und unbehandelten Dämm-

platten, Fabrikat Heraklith oder glw. wärme gedämmt.

3.7.4 Tiefgaragenrampe

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine Stahlbetonabfahrtsrampe in WU-Ausführung mit geeigneter OS-Beschichtung, vgl. 3.7.2.

In der Baugenehmigung wurde eine von § 3 der GaStellVO abweichende Rampenneigung von circa 17% durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt.

Hinweise:

Die lichte Durchfahrts Höhe in die TG beträgt mindestens 2,10 m. Die Tiefgaragenrampe ist nicht für Fußgänger- und Radfahrverkehr vorgesehen.

3.8 Erd-, Ober- und Dachgeschosse

3.8.1 Außenwände

Die Außenwände der oberirdischen Geschosse werden aus hochwärmedämmendem Mauerwerk in der Stärke 36,5 cm, Fabrikat UNIPOR WS08 Coriso, bei statischen Erfordernissen in Teilbereichen ggf. aus Stahlbeton mit entsprechender Dämmung erstellt.

3.8.2 Tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände werden aus Stahlbeton hergestellt.

3.8.3 Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände werden als Trockenbauständerwände doppelt beplankt mit Dämmeinlage ausgeführt.

3.8.4 Installationswände und Schachtabtrennungen

In Bereichen von Bädern und WCs werden die Vorwandinstallationen hinter bauakustisch getrennten und entsprechend beplankten Trockenbauvorsatzschalen geführt.

Feste Trennwände bei Duschen oder Wände mit beidseitiger Installation werden ebenfalls als beplankte Trockenbauständerwände ausgeführt. Schächte werden mit einer von den Leitungen und Strängen komplett entkoppelten, feuchtraumgeeignet beplankten und nach Schallschutzerfordernissen gedämmten Trockenbauständerkonstruktion geschlossen.

3.8.5 Decken

Die Geschossdecken werden als Ortbeton- oder als Filigrandecken ausgeführt und erhalten eingebaute Deckenauslässe für die Beleuchtung. Bei technischen Erfordernissen infolge haustechnischer Leistungsverzüge können Decken in Teilbereichen mit einer Trockenbaukonstruktion abgehängt werden.

3.8.6 Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbeton und mittels Isokörben thermisch von den Geschossdecken entkoppeltausgeführt.

3.8.7 Treppen

Die Treppenläufe im allgemeinen Treppenhaus werden als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbeton mit schallentkoppelter Auflagerung ausgeführt.

4. Dach

4.1 Dachkonstruktion

Das Dach wird als sog. „Sargdeckel“ in Stahlbeton ausgeführt und beidseitig gedämmt. Hierdurch wird nicht nur im Winter ein hervorragender Wärmeschutz, sondern auch ein in Zeiten des Klimawandels immer wichtiger werdender sommerlicher Wärmeschutz erreicht. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegeln und als Blecheindeckung in Farbaluminium, Fabrikat PREFA oder glw. gemäß dem Material- und Farbkonzept der Architekten.

Das Flachdach des Rampenbauwerks der Tiefgarage, sowie ein Teil der Dachfläche über WE10 werden gemäß den Bestimmungen für Flachdächer und der Flachdachrichtlinie abgedichtet und extensiv begrünt.

Hinweis:

Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der extensiven Begrünungen ab der Objektübernahme ist zwingend notwendig und obliegt der Eigentümergemeinschaft bzw. der von dieser beauftragten Hausverwaltung. Der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages wird empfohlen.

Im 2. OG und im DG sind Flachdachflächen als Terrassenflächen mit Sondernutzungsrechten zugeordnet. Diese Dachterrassen werden zum darunterliegenden Geschoss als Warmdächer ausgeführt; sie erhalten einen Betonwerksteinbelag verlegt im Splittbett mit offenen Fugen im Belag auf Wärmedämmung und Abdichtung.

4.2 Dachfenster

In den Bereichen der Dachschrägen werden elektrisch bedienbare Dachflächenfenster Fabrikat VELUX oder glw., mit außenliegenden Hitzeschutzmarkisen gemäß Plan eingebaut.

Im Treppenhaus kommt ein elektrisches Rauch- und Wärmeabzugsfenster zur Ausführung.

4.3 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten für die Dachentwässerung, sowie die Mauer-, Gesims- und Attikaabdeckungen und sonstige Verwahrungen und Verblechungen werden aus UGITOP-Blech oder in Farbaluminium, Fabrikat PREFA oder glw. gemäß dem Farbkonzept der Architekten ausgeführt.

5. Personenaufzug

Zum Einbau kommt ein maschinenraumloser Personenaufzug mit 5 Haltestellen (KG, EG, 1. OG, 2. OG und DG) und einer Nennlast von 1.000 kg, Fabrikat Schindler, Modell 3.000.

Die Schachttüren, die Innenwände und die Decke der Aufzugskabine werden in Edelstahl gebürstet ausgeführt, der Kabinenboden erhält den gleichen Natursteinbelag wie das Treppenhaus. Ausgestattet ist die Aufzugskabine ferner mit Spiegel, Handlauf, sowie einer in der Decke integrierten Beleuchtung und einem Bedientableau mit integrierten Sicherheitseinrichtungen inklusive Notrufsystem nach der Aufzugsverordnung. Die Türlaibungen werden verputzt und gestrichen.

6. Kellerabstellräume

Die Kellerabstellräume werden durch eine circa 2 m hohe zur zu Decke hin offene robuste Stahllamellenkonstruktion abgetrennt, Fabrikat Käuferle UTS Typ „S“ oder glw. Der Abstand zwischen den Stahllamellen gewährleistet eine optimale Luftzirkulation, die robuste Konstruktion mit verstärkten Türrahmen und aushängesicherten Türen sorgt für erhöhte Sicherheit. Jedes Kellerabteil erhält ein Schwenkriegelschloss für PZ-Schließung, eine Lichtschalter- und Steckdosenkonsole, sowie eine Nummerntafel passend zur Wohnungsnummer.

7. Ausstattung

7.1 Estriche

7.1.1 Estrich Untergeschoss

Das Gemeinschaftstreppenhaus erhält einen schwimmenden Zementestrich auf Trittschalldämmung.

7.1.2 Estrich Wohngeschosse

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Trittschalldämmung, über unbeheizten Räumen zusätzlich mit einer Wärmedämmung. Die Ausführung erfolgt in allen beheizten Räumen als Heizestrich.

7.2 Fenster und Fenstertüren

In den Wohnungen kommen moderne Fenster und Fenstertüren aus weißem Kunststoff, Fabrikat INTERNORM oder glw. mit wärmegeprägten Mehrkammerprofilen und Dreifach-Wärmeschutzverglasung gemäß GEG- und Schallschutznachweis zum Einbau.

Alle Fenster- und Fensterelemente erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag, sowie Fensterfalzlüfter, Fabrikat Regel-air® gemäß Lüftungskonzept. Die Verglasung der Badezimmerfenster erfolgt in Klarglas.

Die Fenstergriffe bestehen aus Aluminium in Farbe silber als Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre sowie Pilzkopfverriegelung und Aushebelsicherung.

Zum Zuziehen der Fenstertüren bei Terrassen und Balkonen von außen ist beim Gehflügel ein Zuziehgriff in Fensterfarbe angebracht.

7.3 Absturzsicherungen

Die Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern in den Obergeschossen werden als pulverbeschichtete Metallkonstruktion nach dem Gestaltungskonzept der Architekten ausgeführt.

7.4 Fensterbänke

Die Außenfensterbänke sind in beschichtetem Leichtmetall gemäß Farbkonzept der Architekten vorgesehen. Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen in allen oberirdischen Geschossen werden in Naturstein mit polierter Oberfläche gemäß Bemusterung ausgeführt. Bei Bädern und Duschbädern werden die Fensterbänke gefliest.

7.5 Rollläden / Sonnenschutz

Alle vertikalen Fenster in den oberirdischen Geschossen erhalten elektrisch bedienbare außen-

liegende Rollläden mit Aufschubsicherung, Farbe grau. Der Einbau erfolgt in wärme gedämmten revisionierbaren Rollladenkästen, die Teilung nach technischer Erfordernis. Dachflächenfenster erhalten passende außenliegende Hitzeschutzmarkisen des Dachflächenfensterherstellers.

7.6 Türen

7.6.1 Hauseingangstüre

Das Haustürelement wird als Aluminiumkonstruktion, Fabrikat SCHÜCO oder glw., einbruchhemmend nach DIN EN 1627, Widerstandsklasse RC2, mit Mehrfachverriegelung, elektrischem Türöffner, Edelstahl-Stangengriff außen und Drückergarnitur innen, sowie Profilzylinderschloss mit Kernziehschutz und Gleitschienenobentürschließer, Fabrikat GEZE oder glw., ausgeführt, Gestaltung nach Planung der Architekten.

7.6.2 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren in einbruchhemmender Ausführung nach DIN EN 1627, Widerstandsklasse RC2, als Doppelfalztüren aus melaminharzbeschichtetem weißem Holzwerkstoff mit Mehrfachverriegelung, Aushängesicherung, Weitwinkelspion, Gleitschienenobentürschließer und absenkbarer Bodendichtung oder Anschlag in einer lackierten Stahlzarge, Fabrikat Jeld-Wen oder glw. Die Türblätter in den Ober- und Dachgeschossen entsprechen der Klimaklasse II, im Erdgeschoss der Klimaklasse III.

Für die Türen sind Sicherheitsgarnituren, treppenhauseitig mit Knauf, wohnungsseitig mit Drücker mit Profilzylinder, Kernziehschutz und 3 Schlüsseln je Wohnung vorgesehen.

7.6.3 Innentüren Wohnungen

Sämtliche Wohnungsinnentüren werden mit glatten weiß beschichteten Türblättern mit Röhrenspaneinlage und weißen Holzumfassungszargen mit dreiseitiger Dichtung ausgeführt, Fabrikat wie vor. Die Türen von Wohnräumen erhalten Edelstahl-drückergarnituren mit Rundrosetten und Buntbartschlösser, die Türen von Sanitärräumen Bad- bzw. WC-Verriegelungen.

Hinweis:

Um den für die mechanische Wohnraumentlüftung erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zur Diele bzw. zum Flur zu gewährleisten, muss abweichend von den anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau gewährleistet sein. Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür der Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen leicht sichtbar bleibt

7.6.4 Kellertüren

Die Türen im Keller und in der Tiefgarage werden entsprechend den behördlichen Auflagen und den Anforderungen des Brandschutznachweises als lackierte Stahlblechtüren ausgeführt. Kellertüren zum Treppenhaus und zur Tiefgarage erhalten jeweils einen automatischen Gleitschienenobentürschließer, sowie einen Türdämpfer, sog. „Dictator“, für gesichertes Schließen. Kellertüren zu privaten Kellerabteilen siehe Punkt 6.

7.7 Metall- und Glasbauarbeiten

7.7.1 Metallbau

Sämtliche Geländer und Absturzsicherungen werden aus feuerverzinktem bzw. grundiertem und lackierten oder pulverbeschichtetem Stahl als Stabgeländer mit Ober- und Untergurt gemäß dem Gestaltungs- und Farbkonzept der Architekten ausgeführt.

Trennwände auf Terrassen und Balkonen werden als blickdichte Rahmenkonstruktionen aus

feuerverzinktem und lackierten oder pulverbeschichtetem Stahl mit Ausfachung gemäß Gestaltungs- und Farbkonzept der Architekten hergestellt.

7.7.2 Glasbau

Duschtrennwände werden aus Einscheibensicherheitsglas in einer Stärke von 8 mm gefertigt. Gleiches gilt für die Spritzschutzwände auf den Badewannen von Wohnungen, die über keine Dusche verfügen.

7.8 Fliesen und Platten

7.8.1 Belag Treppenhaus

Als Bodenbelag im Treppenhaus kommt in den Fluren, auf den Tritt- und Setzstufen und den Podesten, sowie in der Aufzugskabine hochwertiger Granitbelag mit aus dem Material geschnittenen Sockeln gemäß dem Farb- und Materialkonzept der Architekten zur Ausführung. Die Trittstufen der Treppen werden ohne Überstand ausgeführt.

Unmittelbar nach der Hauseingangstür wird eine Sauberlaufmatte mit Ripseinlage, Fabrikat EMCO oder glw. bündig in den Natursteinbelag eingelassen.

7.8.2 Fliesen Wohnungen

Die Bodenflächen aller Sanitär- und Abstellräume in den Wohnungen werden mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen im Format 60x60 cm gemäß Bemusterung belegt.

In den Sanitärräumen werden die Wandflächen an denen Sanitärgegenstände montiert sind mit Fliesen im Format 30x60 cm auf eine Höhe von circa 120 cm gefliest, Wände in den Duschen auf eine Höhe von 210 cm, Material jeweils gemäß Bemusterung. Die Außenecken im Fliesenbereich werden mit passenden Kunststoffschienen versehen.

Wände ohne Wandfliesenbelag erhalten einen Fliesensockel aus dem Material der Bodenfliesen geschnitten, Höhe circa 6 cm.

Alle Anschlussfugen zwischen Wand/Wand, Wand/Boden und Sockel/Boden werden farblich zu den Fliesenbelägen passend dauerelastisch abgefügt.

Hinweis:

Bei den dauerelastischen Silikonverfugungen der Anschlussfugen handelt es sich um Wartungsfugen. Deren regelmäßige Kontrolle und Wartung ist zwingend notwendig und obliegt ab Objektübernahme dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

7.8.3 Beläge Terrassen, Balkone und Dachterrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss, sowie die Dachterrassen erhalten jeweils einen Betonwerksteinplattenbelag gemäß Material- und Farbkonzept der Architekten. Die Platten werden im Erdgeschoss im Splittbett, auf den Balkonen und den Dachterrassen auf geeigneter Unterkonstruktion verlegt.

Vor den bodentiefen Fenstertüren im EG, sowie den Balkon- und den Terrassentüren der Dachterrassen werden außenliegende Entwässerungsrinnen mit Abdeckrosten und Entwässerungsanschluss montiert um den kontrollierten Abfluss von anfallendem Niederschlag sicher zu gewährleisten. Vor den Türen außen wird die in der Flachdachrichtlinie 2008 empfohlene Aufkantungshöhe von mindestens 5 cm bei einer angeschlossenen Rinne bzw. andernfalls mit 15 cm sichergestellt.

Hinweis:

Alle Terrassenbeläge werden mit einem leichten Gefälle vom Haus weg verlegt.

7.9 Bodenbeläge

7.9.1 Kellerräume – Beschichtung

Die Böden sämtlicher untergeordneter Kellerräume erhalten eine strapazierfähige und reinigungsfreundliche 2K-Beschichtung mit umlaufendem Sockel an den aufgehenden Wänden, Farbe gemäß Farbkonzept der Architekten.

7.9.2 Wohnungen – Parkett

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Kinder- und Arbeitszimmer, sowie offene Küchen erhalten einen Parkettbelag aus für Fußbodenheizung geeigneten 3-Schicht-Landhausdielen in einer Stärke von 15 mm mit einer Nutzschicht von 3,5 mm, Fabrikat Adler oder glw. Die Oberfläche der Dielen ist gebürstet und geölt, die Verlegung erfolgt auf dem Estrich verklebt.

In WE 10 und WE 11 werden die Tritt- und Setzstufen bei der/den auf die Terrasse(n) führenden Betonstufe(n) ebenfalls mit einem zu den Dielen passenden Holzbelag belegt.

Als Sockelleisten werden moderne eckige Holzsockelleisten ausgeführt, Fabrikat Hocotimber oder glw., Höhe 6 cm, Farbe weiß.

Bei Belagwechseln werden Korkstreifen eingebaut.

7.10 Wand- und Deckenbehandlung, sowie Anstriche

7.10.1 Fassaden

Die Fassaden erhalten einen Grundputz, sowie einen mineralischen Oberputz mit einer Körnung von 2-3 mm. Die Gliederung der Fassaden, sowie die deren farbliche Gestaltung erfolgen gemäß dem Konzept der Architekten.

7.10.2 Innenwände und Decken in den Wohnungen

Alle massiv erstellten Wandflächen in den Wohnungen erhalten einen einlagigen Maschinenputz als Glättputz in Qualitätsstufe Q2. Wände in Bädern erhalten einen Zementputz, in den nicht gefliesten Bereichen mit zusätzlich aufgebracht Kalkglätte.

Der Anstrich der Wände erfolgt nach vorheriger Grundierung mit einer schadstoffgeprüften, hochdeckenden, stumpfmatten Innen-Dispersionsfarbe der Nassabriebklasse 2, Fabrikat Sto „StoColor Rapid ultramatt“ oder glw., Farbe weiß.

Die Decken in den Wohnungen werden bei Ausführung in Ortbeton ebenfalls glatt verputzt. Bei Ausführung von Filigrandecken werden diese gespachtelt, Anstrich wie vor.

Alle Gipskartonoberflächen werden in Qualitätsstufe Q2 gespachtelt und weiß gestrichen.

7.10.3 Wände und Decken im Treppenhaus

Die Wände im Treppenhaus, sowie die Treppenuntersichten, Stirnflächen etc. werden wie die Wände in den Wohnungen verputzt und gestrichen.

7.10.4 Wände und Decken im Keller und der Tiefgarage

Die Wände und Decken in den untergeordneten Kellerräumen und der Tiefgarage aus weitestgehend glatt geschaltem und entgratetem Stahlbeton bleiben unverputzt und werden weiß gestrichen. Stellplatzmarkierungen und -nummerierungen siehe Punkt 3.7.2.

7.10.5 Metallbauteile

Sämtliche Metallteile wie Geländer, Absturzsicherungen etc. werden vorbehandelt und anschließend lackiert oder pulverbeschichtet, Farbe gemäß Farbkonzept der Architekten.

7.11 Elektroinstallation

7.11.1 Allgemeines

Der Fundamenterder wird gemäß Erdungsplan verlegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Energieversorger. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß EVU-, DIN- und VDE-Vorschriften installiert. Das Stromversorgungsnetz wird als TN-S-System ausgeführt.

Das Haus erhält einen Hausanschluss des örtlichen EVU. Von hier aus erfolgt die Einspeisung zur Zählerzentralisation im Kellergeschoss. Von dort werden die einzelnen Wohnungen mit den zugehörigen Hauptkabeln in Steigschächten an die jeweiligen Unterverteilungen angebunden.

Innerhalb der Wohnungen wird die entsprechende Unterverteilung mit separater Medien-Unterverteilung für die zugehörigen Medienanschlüsse in sternförmiger Verlegung ausgeführt. Jede Wohneinheit erhält separate Stromkreise für Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Bad, Waschmaschine, Wäschetrockner, E-Herd, Spülmaschine, Terrasse / Balkon und Kellerabteil. Diese werden entsprechend der Norm durch FI-Schutzschalter abgesichert.

Zusätzliche Zähler für die Allgemeinbereiche wie z.B. Heizung, Aufzug, Tiefgarage, Außenbeleuchtung etc. werden entsprechend den Objektanforderungen ausgeführt.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen, den Treppenhäusern und der Schleuse zur Tiefgarage erfolgt als Unterputzausführung, in den sonstigen Kellerräumen und der Tiefgarage in Aufputzausführung.

7.11.2 Gebäude- und Tiefgaragenbestückung

Für die verschiedenen Gebäudebereiche werden die Beleuchtungsstärken entsprechend den aktuellen Normen und anerkannten Regeln der Technik ausgelegt. Alle Leuchten werden als energiesparende LED-Leuchten ausgeführt.

In der Tiefgarage, den allgemeinen Kellerräumen und Kellergängen werden LED-Leuchten installiert. Diese werden mit Ausnahme der Grundbeleuchtung in der Tiefgarage über Bewegungsmelder mit Zeitrelais gesteuert.

Die Fluchtwegbeschilderung in der Tiefgarage und im Treppenhaus UG erfolgt mit hinterleuchteten Piktogrammleuchten in Dauerlichtschaltung.

In den Technikräumen und der Tiefgarage werden LED-Leuchten mit Bewegungsmelder und Zeitrelais, sowie in jeden Technikraum eine abschließbare Steckdose installiert.

Die Beleuchtung des Treppenhauses, des Hauseingangs außen, sowie sonstige Außenbeleuchtungen werden nach dem Gestaltungskonzept der Architekten mittels Aufbauleuchten mit integriertem Bereitschaftslicht ausgeführt. Die Einschaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über einen zentralen Dämmerungsschalter mit Zeitrelais. Die Schaltung im Treppenhaus erfolgt über Bewegungsmelder.

Treppenhausseitig werden neben jeder Wohnungseingangstür ein Licht- und ein Klingeltaster mit Piktogramm montiert. Für die Unterhaltsreinigung ist in jeder Etage des Treppenhauses eine zentral im Technikraum schaltbare Einzelsteckdose vorgesehen.

Jedes Kellerabteil erhält eine Aufputzsteckdose und eine LED-Leuchte mit Zählung über den jeweils zugeordneten Wohnungszähler. Beides wird separat über einen FI/LS abgesichert.

7.11.3 Telekommunikationsanlage

Die Medienleitungen werden separat für jede Wohneinheit mit einer Sternstruktur vom Hausanschlussraum bis zum jeweiligen Medienverteiler in der Wohnung verlegt. Ab der Netzebene IV (Deutsche Telekom) obliegt der Einbau von Mediensystemen wie z.B. Telefonanlagen den Nutzern. Steht seitens der Medienanbieter keine LWL-Anbindung zur Verfügung, wird ersatzweise eine Medien-DSL-Kupferanbindung bereitgestellt. Eine strukturierte Datennetzwerkverkabelung zu den Datendosen in den einzelnen Räumen der Wohnungen wird ausgeführt.

7.11.4 Fernseh- und Antennenanlage

In den Wohnungen wird zu den jeweils vorgesehenen TV-Standorten eine sternförmige Koaxialverkabelung ausgeführt. Die Anbindung der einzelnen Wohnungen erfolgt analog der Medienanbindung sternförmig für jede Wohnung über den Hausanschlussraum.

Die Versorgung der Wohnungen mit TV und Radio erfolgt über das Breitband-Kabelnetz (BK-Netz). Falls kein BK-Netz vorhanden sein sollte, wird ersatzweise eine SAT-Anlage installiert.

7.11.5 Ausstattung der Wohnungen

Alle Wohnungen werden mit Gegensprechanlagen passend zum Schalterprogramm ausgestattet. Diese Wohnungssprechstellen kommunizieren mit der zentralen Türsprechstelle am straßenseitigen Gebäudezugang. Das System enthält auch die Klingeltaster und die Türöffner. Als Sonderwunsch kann in jeder Wohnung eine Video-Sprechanlage eingebaut werden. Die Videokamera ist in der kombinierte Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich vorinstalliert, siehe Punkt 10.

Entsprechend der Bayerischer Bauordnung werden in sämtlichen Wohnungen an den erforderlichen Stellen Rauchmelder angebracht.

Als interne Netzwerkinstallation ist in jeder Wohneinheit eine sternförmige CAT7-Verkabelung vorgesehen.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird von der renommierten Marke Busch-Jaeger die Serie „future linear“ in der Farbe reinweiß verbaut.

Folgende Elektroausstattung ist für die Wohnungen jeweils vorgesehen:

Flur / Diele bis /* über 3m²:

1/*2 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung neben jeder Türe

1/*2 Einfachsteckdose je Raum

1 Datenanschlussdose

- 1 Einfachsteckdose neben der Datenanschlussdose
- 1 Gegensprechstelle

Wohnzimmer bis/* über 20m²:

- 1/*2 Deckenlichtauslasse mit Serienschalter an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 2/*3 Doppelsteckdosen gemäß Plan
- 1 Dreifachsteckdose für TV
- 1 Leerdose für BK-Dose des Antennenbetreibers
- 1 Datenanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose neben der Datenanschlussdose
- 1 Auf-/Ab-Schalter je Fenster für den elektrischen Rollladen
- 1 Raumthermostat für die Regelung der Fußbodenheizung

Schlafzimmer bis/* über 20m²:

- 1/*2 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- Je 1 Wandauslass links und rechts vom Bett mit Wechselschalter
- Je 1 Zweifachsteckdose links und rechts vom Bett
- 2 Doppelsteckdosen gemäß Plan
- 1 Leerdose für BK-Dose des Antennenbetreibers
- 1 Datenanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose neben der Datenanschlussdose
- 1 Auf-/Ab-Schalter je Fenster für den elektrischen Rollladen
- 1 Raumthermostat für die Regelung der Fußbodenheizung

Kinder- und Arbeitszimmer:

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Wandauslass beim Bett
- 1 Doppelsteckdose beim Bett
- 2 Doppelsteckdosen gemäß Plan
- 1 Dreifachsteckdose beim Schreibtisch
- 1 Leerdose für BK-Dose des Antennenbetreibers
- 1 Datenanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose neben der Datenanschlussdose
- 1 Auf-/Ab-Schalter je Fenster für den elektrischen Rollladen
- 1 Raumthermostat für die Regelung der Fußbodenheizung

Küche:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Wandauslass über der Arbeitsplatte neben dem Herd in Dauerstrom
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Datenanschlussdose
- 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für die Spülmaschine
- 1 Steckdose für den Kühlschrank
- 1 Steckdose für die Umlufthaube
- 1 Auf-/Ab-Schalter je Fenster für den elektrischen Rollladen
- 1 Raumthermostat für die Regelung der Fußbodenheizung

Bad / Dusche:

- 1 Deckenlichtauslass mit Serienschalter an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Wandauslass über jedem Waschbecken, geschaltet über den Serienschalter
- 1 Anschluss für den Raumlüfter geschaltet mit dem Deckenlichtauslass
- 1 Doppelsteckdose bei jedem Waschbecken
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner. Wo dies nicht möglich ist, wird eine Waschmaschinensteckdose in der Küche angeordnet.
- 1 Auf-/Ab-Schalter je Fenster für den elektrischen Rollladen
- 1 Raumthermostat für die Regelung der Fußbodenheizung

Gäste-WC:

- 1 Deckenlichtauslass mit Serienschalter an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken, geschaltet über den Serienschalter
- 1 Steckdose beim Waschbecken
- 1 Anschluss für den Raumlüfter geschaltet mit dem Deckenlichtauslass
- 1 Raumthermostat für die Regelung der Fußbodenheizung

Abstellraum:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter an der Türe
- 1 Einfachsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose

Terrasse / Balkon:

- 1 Wandauslass mit Leuchte gemäß Bemusterung, schaltbar von innen vom angrenzenden Zimmer
- 1 Steckdose, schaltbar wie vor

7.12 Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt über zwei Luft/Wasserwärmepumpen in Splitbauweise, sowie zur Abdeckung von Spitzenlasten und bei sehr niedrigen Außentemperaturen zusätzlich über einen Gas-Brennwertkessel in raumluftunabhängiger Betriebsweise, beides Fabrikat Buderus oder glw. Die Inneneinheit der Wärmepumpe und das Gas-Brennwertgerät werden im Technikraum im Kellergeschoß eingebaut, die Außeneinheit der Wärmepumpe an geeigneter Stelle vor dem Gebäude aufgestellt.

Für die Warmwasserbereitung ist ein Frischwassersystem, Fabrikat Buderus oder glw., mit ausreichendem dimensioniertem Pufferspeicher vorgesehen. Das Warmwassersystem erhält eine Zirkulationsleitung mit einer zeitgesteuerten Umwälzpumpe.

Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Regelung über Einzelraumthermostate.

Die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen rein elektrischen Handtuchheizkörper, Fabrikat Kermi oder glw., Farbe weiß.

Hinweis:

Flure, Dielen und Abstellräume erhalten keine eigenen Heizkreise, sofern diese gemäß Heizlastberechnung nicht erforderlich sind. Ebenso werden die Flächen unter Duschen und Badewannen nicht beheizt.

7.13 Lüftungsanlage

7.13.1 Lüftung Tiefgarage

Die Be- und -Entlüftung der Tiefgarage erfolgen über die dortigen Lüftungsschächte in Verbindung mit dem freien Lüftungsquerschnitt der Bekleidung des Tiefgaragentors entsprechend der Vorgaben des Lüftungsgutachtens.

7.13.2 Lüftung Kellergeschoss

Die Räume im Kellergeschoss erhalten eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Feuchtesteuerung, Fabrikat Zehnder oder glw. Das Verteilsystem wird frei unter der Decke verlegt. Die Außenluftansaugung und die Abluft erfolgen über erdverlegte Leitungen im Vorgarten.

7.13.3 Lüftung Sanitärräume

Alle Sanitärräume erhalten feuchtegesteuerte Ablüfter über Dach nach DIN 18017, Fabrikat LIMODOR oder glw. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter, siehe hierzu auch Punkt 7.2.

7.13.4 Lüftung Küchen

In den Küchen sind nur Dunstabzüge mit Umluftbetrieb zulässig.

Hinweis:

Über die obengenannten mechanischen Kleinlüfter wird ein Unterdruck erzeugt, so dass der gemäß DIN 1946 Teil 6, geforderte Mindestlüftungsbedarf zum Feuchteschutz gewährleistet wird. Die Nachströmung erfolgt über die entsprechenden Vorrichtungen in den Fenstern, siehe Punkt 5.3. Weitergehende Lüftungsanforderungen, die als Mindestlüftung, Grundlüftung und Intensivlüftung in der DIN 1946 Teil 6 beschrieben sind, sind nach wie vor über eigenverantwortlich zu öffnende Fenster zu erfüllen.

7.14 Wasser- und Abwassertechnik

Die Trinkwasserleitungen unter der Kellerdecke und die Steigstränge bis zu den jeweiligen Wasserzählern werden in Edelstahlrohren ausgeführt, die Verteilung in den Stockwerken erfolgt über ein korrosionsfreies Rohrintallationssystem aus Kunststoff- oder Verbundrohren.

Zum Schutz der Frischwasserstation kommt eine Kalkschutzanlage, Fabrikat Biocat oder glw., zum Einbau.

Die Entwässerung der Sanitäranlagen erfolgt über eine Schmutzwasser-Doppelhebeanlage im Technikraum im Keller, Fabrikat Kessel oder glw.

Die Entwässerung des Hauses erfolgt nach DIN 1986. Die erdverlegten Grundleitungen werden aus KG-Rohren hergestellt. Die Fall-, Verzugs- und Anschlussleitungen bestehen aus schalldämmten Kunststoffrohren die innerhalb von Schächten, Fabrikat Geberit „Silent-Pro“ oder glw. Vormauerungen und abgehängten Decken zusätzlich isoliert werden.

Für die Gartenbewässerung sind frostsichere Außenarmaturen vorgesehen. Dabei erhält jede Wohneinheit mit Gartenanteil oder Dachterrasse jeweils einen Außenwasseranschluss. Für den Allgemeinbereich ist eine Außenzapfstelle mit Steckschlüsseloberteil vorgesehen.

7.15 Sanitärausstattung

Bei der sanitären Ausstattung kommen ausschließlich Produkte namhafter deutscher Hersteller zum Einbau, z.B.

- Sanitärgegenstände: Fabrikat Duravit „Vero“ oder glw., Farbe alpinweiß
- Bade- und Duschwannen: Fabrikat Kaldewei oder glw., Farbe alpinweiß

- Armaturen: Fabrikat Grohe „Concetto“ oder glw., Oberfläche Chrom
- Drückerplatten: Fabrikat Geberit „Sigma 20 Square“, Farbe weiß
- Accessoires: Fabrikat KEUCO „Edition 11“ oder glw., Oberfläche Chrom

Die Montage der Sanitärgegenstände erfolgt aus Schallschutzgründen als Vorwandinstallation mit Duofix-Montageelementen, welche mit Trockenbau bekleidet werden.

Die Hersteller und Serien der Sanitärausstattung werden final vom Bauträger festgelegt, die Art und Anzahl der Sanitärgegenstände sind den jeweiligen Vertragsplänen zu entnehmen.

Folgende Sanitärausstattungen sind geplant:

Gäste-WCs

WC-Anlage bestehend aus Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel mit Softclose-Funktion, WC-Papierrollenhalter und WC-Bürstengarnitur, Handwaschbecken mit Einhebelmischer und Designsiphon, sowie einteiligem Handtuchhalter oder Handtuchhaken bei beengten Platzverhältnissen.

Bäder mit Badewanne (Abmessungen der Wanne gemäß Plan)

WC-Anlage wie vor, Waschtischanlage(n) mit Einhebelmischer(n), Designsiphon(s) und Handtuchhalter(n) zweiteilig, Badewannen-Anlage mit UP-Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Stab-Handbrause mit Brauseschlauch und Halter, Spritzschutzwand (vgl. Punkt 7.7.2), sowie Waschmaschinenanschluss gemäß Plan.

Bäder mit Dusche (Abmessungen der Dusche gemäß Plan)

WC- und Waschtischanlage wie vor, Duschwannenanlage mit UP-Brausebatterie mit Handbrause, Brauseschlauch und -stange (W11: Duschsystem mit Thermostatarmatur), Duschtrennwand (vgl. Punkt 7.7.2), sowie Waschmaschinenanschluss gemäß Plan.

Küchen

Anschluss für Spülbecken und für Geschirrspüler mit Eckventil.

7.16 Betriebskostenabrechnungstechnik

Für jede Wohneinheit werden eigene Zählergehäuse/Passtücke für Kalt- und Warmwasserzähler installiert. Die Lieferung und der Einbau der Zähler erfolgen auf Leasing- oder Mietbasis durch einen privaten Wärmemessdienst, der von der späteren Hausverwaltung beauftragt wird. Das monatliche Nutzungsentgelt, in welchem die Herstellkosten enthalten sind, wird von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben. Die entsprechenden Strangabsperrentile und Wasserzähler werden sichtbar oder hinter Revisionsdeckeln installiert.

8. Toranlage Tiefgarage

Die Toranlage der Tiefgarage wird als pulverbeschichtetes elektrisches Kipp- oder Schwingtor mit einem laufruhigen, aber leistungsstarken Torantrieb mit sensibler nicht manipulierbarer Kraftabschaltung, Lichtschränke und Soft-Start/Stop-Funktion ausgeführt, Fabrikat Käuferle oder glw. Torflügelrahmen und Füllung gemäß Gestaltungs- und Farbkonzept der Architekten.

Wegen der Einspurigkeit der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird außen wie innen jeweils eine Rot/Grün-Signalanlage in LED-Ausführung vorgesehen. Die Steuerung der Öffnungsfunktion erfolgt von außen über Handsender oder Schlüsselschaltung, sowie über ein Zugseil von innen. Je Stellplatz wird ein Handsender übergeben.

9. **Schließanlage**

Es wird eine Zentralschließanlage, Fabrikat ABUS oder glw., mit patentgeschütztem Wendeschlüsselsystem eingebaut, mit der jeder Wohnungseigentümer mit nur einem Schlüssel wie folgt sperren kann:

- die Haustüre
- die Wohnungseingangstür
- das Kellerabteil
- das Tiefgaragentor außen
- den Hauszugang von der Tiefgarage
- den Briefkasten

Fluchtwegtüren erhalten einen Profilzylinder, sowie eine Paniköffnungsfunktion.

10. **Briefkasten- und Klingelanlage**

Vor dem Hauseingang wird eine hochwertige kombinierte Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage, Fabrikat Renz oder glw. entsprechend Material- und Farbkonzept montiert. Die Kamera für eine optionale Videogegensprechanlage ist darin bereits miteingebaut.

11. **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gemäß dem genehmigtem Freiflächengestaltungsplan ausgeführt.

Die Hauszuwegungen, sowie die Außenstellplätze werden dabei mit Betonwerksteinplatten oder Betonpflaster auf Kiesunterbau im Splittbett befestigt. Die Materialauswahl erfolgt durch den Landschaftsarchitekten.

Die Terrassenflächen werden mit Betonwerksteinplatten auf Kiesunterbau im Splittbett hergestellt, Materialauswahl wie vor.

In den nicht befestigten Bereich um das Gebäude wird ein Traufstreifen mit Betonleistensteinen und Rollkies angelegt.

Der Oberboden wird in geeigneter Qualität mindestens 25 cm stark eingebracht und für die Rasenansaat und die Bepflanzungen bearbeitet. Rasenflächen werden eingesät.

Das Grundstück, sowie die Privatgartenanteile werden mit einem circa 120 cm hohen Doppelstabmattenzaun eingefriedet, Standardfarbe gemäß Farbkonzept des Landschaftsarchitekten.

Die Fahrradabstellplätze werden in den Freianlagen und in der Tiefgarage gemäß Plan bereitgestellt. Gleiches gilt für die erforderlichen Spielflächen.

Hinweis:

Innerhalb der Sondernutzungsflächen können technisch notwendige Bauteile wie z.B. Wasserretentionsboxen, Rigolen, Sicker-, Kontroll- und Revisionsschächte etc. liegen.

12. **Baureinigung**

Das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

Allgemeine Hinweise

Einbauten wie z.B. Küchen, sowie Einrichtungsgegenstände und Möblierungen bzw. zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grundrissen sind ausschließlich als Vorschläge zu verstehen. Sie sind nicht Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgebend für die Ausstattung des Objekts und der einzelnen Wohneinheiten sind allein die notariell beurkundeten Unterlagen., d.h. es gilt stets die dem notariellen Kaufvertrag beigefügte aktuelle Version der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle vorherigen Beschreibungen und sonstigen Angaben verlieren dadurch ihre rechtliche Gültigkeit.

Auf Leistungen, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Alle in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angegebenen Fabrikate sind als grundsätzliche Definition des Ausstattungsstandards zu verstehen, Änderungen sind möglich. Die Firma B 28 Projekt GmbH behält sich allfällige Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor.

Planungs-, Ausstattungs- und Ausführungsänderungen, welche dem Bauträger im Zuge der Bauausführung bis zur Projektfertigstellung aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Überlegungen sinnvoll bzw. sachlich gerechtfertigt erscheinen, bleiben vorbehalten, sofern sie dem Käufer zumutbar sind und dadurch für ihn keine Wertminderung entsteht. Gleiches gilt für Änderungen die konstruktiv notwendig werden oder von Behörden verlangt werden.

Alle Planmasse sind Rohbaumasse. Für Einbauten sind die Fertigmasse vor Ort eigenverantwortlich zu nehmen. Abweichungen bzw. Maßtoleranzen von +/- 3% der Nutzflächen haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge. Ebenso erfolgt bei Abweichungen der Bauführung gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung im Bereich von +/- 3% keine Nutzwertanpassung, siehe hierzu § 9 Abs. 2.3 WEG „Ermittlung und Änderung der Nutzwerte“.

In Teilbereichen können Ver- oder Entsorgungsleitungen sichtbar an Decken oder an Wänden als Schächte angeordnet sein. Im Kellergeschoss werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wärme, Wasser und Abwasser unter der Decke verzogen. In Teilbereichen von Abstellräumen kann die Stehhöhe aufgrund sich kreuzender Leitungen unterschritten werden.

Etwaige Mängel sind vom Bauträger im Rahmen seiner Gewährleistung binnen angemessener Frist zu beheben. Sollte trotz dreimaliger Aufforderung und Setzung angemessener Fristen keine Mängelbeseitigung erfolgen, stünde der Käuferseite die Möglichkeit einer Minderung des Kaufpreises oder die Ersatzvornahme auf Kosten des Bauträgers zu.

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe der Wohnung ist den Käufern ausnahmslos nur nach rechtzeitiger vorheriger Terminabsprache mit der Bauleitung des Bauträgers erlaubt und erfolgt auf eigene Gefahr. Die Wohnung befindet sich bis zu deren Übergabe im Eigentum des Bauträgers.

Nutz- und Wartungshinweise

In den Sanitärräumen angebrachte elastische Verfugungen sind trotz der hohen Produktqualität des verwendeten Materials Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen, da Silikon ein organisches Produkt ist. Auch ist die fungizide Ausstattung des Silikons begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Ferner verändert Silikon sich in Form und Farbe. Zur Beibehaltung Ihrer Dichtheitsfunktion bedürfen Silikonfugen daher regelmäßiger Überprüfung und müssen bei Bedarf durch den Wohnungseigentümer erneuert werden, um Folgeschäden durch eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden.

ACHTUNG:

Bei der Erneuerung von Silikonfugen zwischen den Bade- und Duschwannen und den angrenzenden aufgehenden Wänden ist unbedingt darauf zu achten, dass die dort unter den Silikonfugen befindlichen Wannendichtbänder nicht beschädigt werden. Es wird daher empfohlen diese Arbeiten durch eine Fachfirma, am besten einen Fliesenleger, ausführen zu lassen !

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Sachmängel. Dies gilt für sog. Haarrisse bis 0,30 mm.

In den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit können eventuell Fugenrisse bei den Gipsbauteilen und im Putz auftreten. Dies ist durch die Bauaustrocknung bedingt und stellt keinen konstruktiven Mangel dar.

Die Bodenflächen der dem Projekt zugeordneten PKW-Abstellplätze im Außenbereich sind eben. Eine Pfützenbildung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Holz ist ein natürlicher Baustoff, er verändert sich mit der Zeit. Um Holzoberflächen nachhaltig zu schützen sind regelmäßige Wartungsarbeiten und Erneuerungsarbeiten durchzuführen. Bei der Pflege und Reinigung der Parkettböden sind die Pflegeanweisungen zu berücksichtigen. Bei diesem Naturprodukt ist durch Sonneneinwirkung und Gebrauch mit Farbänderungen der Oberflächen zu rechnen.

Steinböden auf Terrassen sind ebenfalls regelmäßig zu versiegeln.

Die unter Beachtung der DIN und des GEG 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 nicht unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte nicht überschritten werden, ist dies enorm wichtig, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können.

Durch falsches bzw. ungenügendes Heizen und Lüften können im Parkettboden Risse oder Wellen entstehen. Der Käufer verpflichtet sich deshalb ausdrücklich diese Regeln bei seinem Wohn-, Heiz- und Lüftungsverhalten einzuhalten. Hierzu erhält er bei Übergabe der Wohnung vom Bauträger Hinweise bzw. Merkblätter zu den rechtlichen Vorschriften.

An hochwärmegedämmten Fassadenbauteilen kann durch klimatische Einflüsse und/oder durch falsches Lüftungsverhalten (sog. „Dauer-Kipp-Lüften“) in einzelnen Bereichen eine Verunreinigung der Fassadenoberfläche entstehen. Dies stellt keinen baulichen Mangel dar.

Sicker- und Lichtschächte, sowie Pumpensümpfe sind regelmäßig zu reinigen. Die einwandfreie Funktion von Pumpen in Pumpensümpfen ist durch einen von der Eigentümergemeinschaft abzuschließenden Wartungsvertrag zu gewährleisten.

Terrassen- und Dachrinnen, sowie deren Abläufe sind regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen. Auch hierfür wird der Abschluss eines Wartungsvertrags empfohlen.

Alle Wartungsarbeiten, auch wenn hier nicht ausführlich beschrieben, gehen nach Übergabe der Wohnungen auf die Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft über.

Vor Bohr- und/oder Montagearbeiten an Wänden sollte die Lage der dortigen Leitungen geprüft werden. Alle Leitungen sind in den Installationsplänen verzeichnet. Insbesondere ist auf die Anschlussleitungen zu den Zu- und Abläufen in Küche und Bäder zu achten.

Alle Wohneinheiten werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Leitungen der Fußbodenheizung verlaufen mit einem Abstand von circa 10 cm zu Wänden, sowie untereinander im Estrich. Aussparungen in der Fußbodenheizung zur späteren Eigenmontage z.B. von Glaselementen, Ganzglastüren o.ä. müssen vor Einbringen des Estrichs angegeben werden. Von nachträglichen Montagearbeiten auf den fertigen Fußböden wird dringend abgeraten.

Vor Übergabe der Wohnungen ist es nicht gestattet, dass vom Käufer beauftragte Firmen darin irgendwelche Arbeiten durchführen. Für Schäden, die durch Fremdfirmen oder Dritte verursacht werden, wird vom Bauträger keine Gewährleistung und Haftung übernommen. Des Weiteren dürfen vor Übergabe in den Wohnungen keine Gegenstände in diesen gelagert werden.

Für Schäden die durch die Pflanzung abdichtungszerstörende Pflanzen (z.B. Schilf oder Bambus) durch die Eigentümer entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Grünwald, 16.10.2025