



MEHRFAMILIENHAUS

**WOLFGANG-ZIMMERER-STRASSE 1,
NEUFAHRN BEI FREISING**

ALLGEMEINE KURZÜBERSICHT

Es entsteht ein Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten unterschiedlicher Typen sowie eine Büroeinheit, die sich auf einer gemeinsamen Tiefgarage befinden. Alle Wohneinheiten dieses Projektes werden schlüsselfertig erstellt, die Büroeinheit wird im veredelten Rohbau erstellt.

Das Gebäude wird über Treppenhäuser mit Aufzügen erschlossen. Das Untergeschoss bietet die notwendigen Technikräume, Allgemeinräume und Abstellräume.

Das Gebäude erhält eine Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen, sowie 15 oberirdische Stellplätze. Die Tiefgarage ist als Garage mit natürlicher Belüftung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Wolfgang-Zimmerer-Straße.

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise erstellt und erfüllt die strengen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (mit den seit dem 01.11.2020 gültigen Anforderungen). Es erfüllt die Spezifikation „Effizienzhaus 55“.

Die Erstellung des Gebäudes erfolgt ausschließlich unter strenger Einhaltung der Statik-, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutzverordnungen. Eigene Bauleiter überwachen die Bauqualität vor Ort. Der Baurägervertrag wird auf Basis der Makler- und Baurägerverordnung (MaBV) abgeschlossen.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der gültigen Wohnflächenverordnung, die (Dach)-Terrassen und Balkone werden bis zu 15qm zu 50 % ihrer Grundfläche angerechnet, darüber hinausgehende Grundfläche zu einem Drittel. Bei Wohnungen mit zwei Terrassen oder Balkonen bezieht sich die Anrechenbarkeit wie oben beschrieben auf deren Gesamtfläche. Geringfügige Flächenabweichungen bis zu 2% bei der Realisierung sind möglich (technisch bedingt).

Grundlage für die Ausführungen sind:

- die Teilungspläne
- der Lageplan
- der Freiflächenplan
- die behördlichen Auflagen
- die Landesbauordnung
- die bei Bauantrag jeweils gültigen DIN- und VDE-Vorschriften

UNSERE LEISTUNGEN IM EINZELNEN

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Kaufpreis ist die Einrichtung der Baustelle enthalten. Dazu gehören z.B. Bauzaun, Baus-trom, Bauwasser und Bautoiletten und die Einrichtung des Bauleiterbüros vor Ort. Die Be-schaffung sämtlicher baurechtlicher Genehmigungen ist ebenfalls inkludiert.

ERDARBEITEN

Der bei den Aushubarbeiten eventuell anfallende Oberboden wird abgetragen und gelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der vorhandene Oberboden wieder aufgetragen und grob planiert. Falls der vorhandene Oberboden nicht ausreicht wird ggf. Oberboden ange-fahren. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungs-netze für Strom, Glasfaser, Wärme, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

Die Hausanschlüsse sind soweit wie möglich im Technikraum des Untergeschosses kon-zentriert.

Entwässerungsleitungen sind aus Kunststoff. Die Ausführung der Entwässerung, die Lage und Anzahl der Revisions- und Spülschächte, erfolgt in Anlehnung an die DIN 1986-100.

Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf dem Grundstück mittels Rigolen versickert. Diese sind über Kontrollschächte im Garten revisionierbar.

UNTERGESCHOSS

Die Fundamente, die Bodenplatte, sowie die Außenwände des Untergeschosses werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton als sogenannte „wasserdichte Konstruktion“) hergestellt und sind damit gegen das Eindringen von Wasser geschützt.

Die außenseitigen Untergeschosswände werden in Teilbereichen mit einer Wärmedäm-mung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, die innenseitigen Untergeschosswände werden in Teilbereichen mit einer Wärmedämmung aus Mineralwolle (Abakus Fabrikat Rock Fon oder glw.) versehen.

DECKEN, TREPPENLÄUFE UND PODESTE

Sämtliche Decken werden als Stahlbetondecken (sog. Filigran- oder Ortbetondecken) mit schalungsrauen Unterseiten und systembedingten Fugenaufteilungen ausgeführt.

In Teilbereichen erhalten die Decken der Tiefgarage und des Untergeschosses eine Wärmedämmung aus Mineralwolle (Abakus / Rock Fon oder glw.).

Die Treppenläufe und Podeste bestehen ebenfalls aus Stahlbeton, überwiegend aus Betonfertigteilen. Die Treppenläufe werden von den Podesten und Wänden schallentkoppelt.

Soweit baulich notwendig, werden abgehängte Decken mit Gipskartonplatten erstellt.

AUßENWÄNDE

Die tragenden Außenwände bestehen aus Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmung aus Styropor, teilweise Mineralwolle oder glw.).

Die Fassade wird in Farbe und Gestaltung gemäß Architektenkonzept errichtet. Sie erhält ein Wärmedämmverbundsystem; mineralischen Außenputz mit feiner Körnung auf Wärmedämmung und Farbanstrich.

INNENWÄNDE

Die tragenden Innenwände bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Die Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton ausgeführt.

Die nichttragenden Innenwände bestehen aus Trockenbau beidseitig doppelt beplankt.

In sämtlichen Wohngeschossen sowie der Büroeinheit werden Innenwandverkleidungen, Sockel, Abkofferungen, Vorwandablagen und Schächte in Trockenbau ausgeführt.

DACH

Flachdach des Gebäudes / Dachterrasse:

Die Flachdachkonstruktion und die Dachterrassen werden als Warmdach (massive Betonkonstruktion mit Eindeckung) mit Attika ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit einer witterungsbeständigen Kunststoffolie (Fabrikat Alkor oder glw) oder mit einer bituminösen Abdichtung (Fabrikat Bauder oder glw.) auf einer Gefällewärmedämmung aus Polystyrol oder glw.

Das Flachdach wird mit einer extensiven Begrünung versehen.

Die Wände und Dächer der Aufzugsschächte oberhalb des Daches werden mit Uginox (oder glw.) verkleidet.

Die Attika-Abdeckung und Fallrohre werden aus Uginox hergestellt. Die Entwässerung der Flachdächer und Dachterrassen erfolgt über außenliegende Fallrohre. Sie werden über Flachdacheinläufe, entgegen der DIN, an dieselben außenliegenden Fallrohre angeschlossen. Die genaue Anzahl und Lage der Einläufe und Fallrohre richtet sich nach der Entwässerungsplanung. Die Fallrohre verfügen über Reinigungsöffnungen.

Vordach:

Die Vordächer der Hauseingänge zu den Treppenhäusern sowie der Wohnung Nr. 2.02 werden aus Metall mit Acrylglas gemäß Architektenkonzept gefertigt. Die Entwässerung der Vordächer erfolgt mittels Speier.

BALKONE

Die Balkone sind Fertigbetonteile mit unbehandelter Oberfläche und von den Geschossdecken thermisch getrennt.

Die Balkongeländer bestehen aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben, in Teilbereichen mit Füllung (Fabrikat Trespa Meteon oder glw.), Gestaltung gemäß Architektenkonzept.

Die Balkone der Wohnungen Nr. 2.08 und 2.15 erhalten eine transparente Konstruktion zum Schallschutz gemäß Architektenkonzept.

DACHTERRASSE

Die umlaufende massive Brüstung (Attika) wird mit einer terrassenseitig angebrachten Absturzsicherung aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion (Gestaltung gemäß Architektenkonzept) ausgestattet.

Die Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten (Farbe hellgrau).

Das Sichtschutzelement der direkt nebeneinanderliegenden Balkone / (Dach)Terrassen wird als feuerverzinkte Stahlkonstruktion (Höhe ca. 1,80 m) mit endbehandelten Oberflächen wie die Geländer ausgeführt. Sie erhält eine innenliegende Füllung (Fabrikat Trespa Meteon oder glw.) gemäß Farbkonzept des Architekten.

FENSTER

Wohnraumfenster / Büroflächenfenster

Die Kunststofffenster in den Wohngeschossen und dem Büro sind an der Außenseite farbig gemäß Farbkonzept des Architekten grau und an der Innenseite weiß mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung) und mit Drehfunktion und/oder Dreh-Kippfunktion ausgestattet und ergeben ein einheitliches Gesamtbild. Die Beschläge der Stulpflügel sind mit einem verdecktem Einhandgriff versehen. Gemäß dem Fassadenkonzept sind in Teilbereichen auch Festverglasungen ohne Öffnungsfunktion vorgesehen.

Hinweis: Im Falle der Positionierung eines Sanitärobjektes unterhalb des Fensters im Bad/WC wird dieses mit einem Kippflügel versehen oder besitzt ausreichend Brüstungshöhe, um eine Überkletterbarkeit zu vermeiden.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium EV1 (natur). Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Naturstein (Padang Cristal oder glw.), mit bis zu 2 cm Überstand. Eine Fensterbank im Bad/WC und im WC, soweit vorhanden, wird gefliest.

Die Austritte (Stufe) zu den Dachterrassen erhalten innenseitig eine 2 cm starke Verkleidung aus Naturstein (Padang Cristal oder glw.), Schwellenbreite bis ca. 20 cm, mit bis zu 2 cm Überstand.

Kellerfenster

Die Kunststoffkellerfenster, Fabrikat ACO oder glw., sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Die Kellerlichtschächte aus Beton sind mit einem feuerverzinkten Abdeckrost versehen. Sie sind gegen Abheben gesichert.

Geländer

Die bodentiefen Fenster des 1. und 2. Obergeschosses, die nicht auf einen Balkon führen, erhalten aus Gründen der Absturzsicherung ein Umwahrungsgeländer aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben gemäß Architektenkonzept.

ROLLLÄDEN

Sämtliche Fenster des Erdgeschosses und der Obergeschosse erhalten Kunststoffrollläden (Farbe hellgrau), ausgenommen der Treppenhausfenster und der Haustür.

Die Bedienung der Rollläden erfolgt manuell.

ESTRICH

Alle Wohngeschosse sowie die Büroeinheit erhalten einen schwimmenden Estrich. Der Aufbau und die Stärke richten sich nach den Anforderungen für Wärme- und Schallschutz. Im Kellergeschoss wird in Teilbereichen ein Estrich auf Trennlage verlegt.

PARKETTBODEN

Wohnen, Küche, Entree, Zimmer und soweit in der Wohnung vorhanden, Flur und Abstellen, werden mit schwimmend verlegtem Parkettboden als Fertigparkett nach Mustervorlage versehen. (Materialpreis ohne Verlegung, jedoch inkl. Holzsockelleisten und MwSt. € 40,00/m²). Der Bodenbelag ist ausdrücklich für die Verlegung in Verbindung mit einer Fußbodenbeheizung geeignet.

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

Deckenbehandlung

Die Fugen der Betondecken und, soweit vorhanden, abgehängte Decken in Wohngeschossen, im Treppenhaus sowie in der Schleuse des Untergeschosses werden geschlossen und in Q2 hergestellt. Die Unterseiten der Betondecken sind schalungsglatt. Im weiteren Untergeschoss bleiben die Fugen bzw. die Schalungsstruktur sichtbar. Die Decken der Gewerbefläche bleiben unbehandelt, die Betonfugen werden nicht verschlossen.

Treppenbehandlung

Die Unterseiten sowie die Seitenflächen der Stahlbeton-Fertigteiltreppen sind schalungsglatt. Die Trennfugen werden versiegelt.

Wandbehandlung

Die Wände der Wohnungen, der Treppenhäuser und der Schleuse im Untergeschoss werden in Q2 hergestellt. Die Außenwände der Büroeinheit werden ebenfalls in Q2 hergestellt.

Die Oberfläche der Untergeschosswände (inkl. Tiefgarage) aus Beton bzw. Mauerwerk ist schalungsrau bzw. die Fugenaufteilung ist sichtbar. Diese erhalten in Teilbereichen eine Wärmedämmung. Diese gedämmten Flächen sind fertig endbehandelt und erhalten in diesem Bereich keine weitere Behandlung.

Die Schächte und Vorwände, in Trockenbau, falls vorhanden, werden Q2 hergestellt.

MALERARBEITEN

Die Decken und Wände in den Wohngeschossen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (Fabrikat Brillux Malerweiß ELF 954 oder glw.).

Im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden die Wände, die Stützen und Decken ebenfalls weiß gestrichen, in der Tiefgarage bis zur Innenseite des Garagentors. Davon ausgenommen sind die mit Wärmedämmung endbehandelten Flächen.

Die Unterseite der Balkone wird bis zur Tropfkante weiß gestrichen.

INNENTÜREN UND ZARGEN

In den Wohnungen werden Innentüren (Röhrenspan-Einlage) mit Laminatbeschichtung und Rundkanten sowie passenden Umfassungszargen nach Mustervorlage (Fabrikat Lebo, Holz oder glw.) eingebaut. Hier kann zwischen den Farbtönen weiß, Esche weiß, Buche und Ahorn gewählt werden. Die Türen (Türhöhe 2,11 m) erhalten ein Buntbartschloss und Türgriffe aus Aluminium (Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam/Stockholm oder glw.). Eine Bad/WC-Tür erhält eine Bad/WC-Türgarnitur.

Die Wohnungseingangstür (Fabrikat Lebo SKW 320 oder glw.) besteht aus einem kunststoffbeschichteten Vollspantürblatt und lackierter Stahlzarge mit Dichtungen als RC2 Sicherheitstür (Farbe weiß).

Sie erhält Türgriffe aus Aluminium (Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam/Stockholm oder glw.) und einen optischen Türspion, eine automatisch absenkbar Bodendichtung und einen obenliegenden Türschließer (Fabrikat Geze oder glw.).

FLIESENARBEITEN

Die Bodenfliesen nach Auswahl (max. 30x60 cm, Kreuzfuge) werden im WC und Bad/WC rechtwinklig zur Wandfläche verlegt.

Die Wandfliesen nach Auswahl (max. 30x60 cm, Kreuzfuge) im Bad/WC und WC werden raumhoch verlegt.

Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Kunststoff versehen. Eine in diesen Räumen vorhandene Fensterbank wird mit Wandfliesen gefliest.

Materialpreise inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 25,00/m²

Wandfliesen € 25,00/m²

WASSERINSTALLATION

Die Trinkwasserinstallation (Mehrschichtverbund- und Edelstahlrohre, Fabrikat Viega oder glw.) für kaltes und warmes Wasser wird in den Wohngeschossen unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesetzter Trockenbau) verlegt.

Der Wasser- und Abwasseranschluss der Küche (Raum Küche) endet am Installationschacht. Eine sichtbare Aufputz-Rohrleitungsverlegung für alle Leitungsarten erfolgt im kompletten Untergeschoss.

Eine in der Wohnung geplante Aufstellfläche für die Waschmaschine erhält einen Kaltwasser- und Abwasseranschluss (Lage gem. Abgeschlossenheitsplan).

Die Wohnungen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und die Gemeinschaftsfläche im Bereich der jeweiligen Hauseingänge erhalten an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

Die Technikräume erhalten je ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird über die STEAG New Energies GmbH über ein erdverlegtes Fernwärmenetz geliefert. Die Wohnanlage erhält eine von der STEAG New Energies GmbH gelieferte und installierte Wärmeübergabestationen (WÜ), die im Besitz der STEAG New Energies GmbH bleiben. Diese WÜ wird in dem Raum HLS-Technik im Untergeschoss installiert. Ein Standspeicher (Fabrikat Cosmo o. glw.) wird dort ebenfalls untergebracht.

Die einzelnen Wohnungen sowie die Büroeinheit werden über ein gedämmtes Rohrleitungssystem mit Wärme versorgt. Zirkulationsleitungen sorgen für warmes Wasser an Zapfstellen im Badezimmer und Küche. Die Wasseruhren zur Erfassung der Warm- und Kaltwasserverbräuche befinden sich im Bereich des Installationsschachts.

Zählereinrichtungen für Heizung und Wasser werden vom noch zu bestimmenden Abrechnungsunternehmen auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Das entbindet Sie von Wartung, Reparaturen und Austausch (z.B. durch wiederkehrende Eichung).

Die Wohnungen werden zeitgemäß mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt (Fabrikat Praski oder glw.). Räume > 6 m² (außer Durchgangsräumen) sind über Aufputz-Raumthermostate einzeln regelbar. Das Bad/WC erhält zusätzlich einen fertig weißlackierten Handtuchheizkörper (Fabrikat Kermi Basic oder glw.), elektrisch betrieben, um Handtücher unabhängig von Fußbodenheizung und Heizperiode zu erwärmen.

Die Treppenhäuser erhalten je einen fertig weißlackierten Plattenheizkörper (Fabrikat Kermi Plan oder glw.) mit Behördenventil.

SANITÄR

Die dargestellte Sanitäreinrichtung der Wohnungen ist symbolisch. Die Anzahl der sanitären Objekte ist aus den Plänen ersichtlich.

Die sanitären Gegenstände im Bad/WC und WC (Waschtisch, Handwaschbecken und Tiefspül-WC) bestehen aus weißem Kristall-Porzellan der Serie Geberit Renova oder glw.

Das wandhängende WC erhält einen Sitz mit Deckel aus Kunststoff. Der Unterputzspülkasten verfügt über eine Wasserspartaste.

Die Duschrfläche wird als geflieste, bodengleiche Dusche mit mittig angeordnetem Edelstahleinlauf, ohne Duschtrennung -diese ist Erwerberleistung-, hergestellt.

Die Badewanne –soweit vorhanden- 75x170cm (Farbe weiß) wird in einen PS-Träger eingebaut (emailliertes Stahl, Fabrikat Kaldewei, Typ Saniform-Plus oder glw.).

Die Armaturen werden als Einhebelmischer mit glanzverchromten Oberflächen hergestellt (Fabrikat Grohe – Eurosmart oder glw.).

Hinweis: In einigen Küchen, Bädern, Duschbädern und WC´s können die nach VDI empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- / Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und / oder Wänden sowie die Größe der Bewegungsflächen evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden.

LÜFTUNG

Der nutzungsunabhängige Lüftungsbedarf der Wohnung bei zeitweiliger Abwesenheit der Bewohner (Lüftung zum Feuchteschutz) erfolgt, falls erforderlich, durch Zuluft über Außenluftdurchlässe in den Fenstern und/oder in den Wänden und Abluft über mechanische Entlüftung, gemäß Angaben des Fachplaners. Der erhöhte nutzungsabhängige Lüftungsbedarf bei Anwesenheit der Bewohner (reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung) muss durch zusätzliches Öffnen der Fenster (manuelle Fensterlüftung) sichergestellt werden.

Bad/WC und WC, soweit vorhanden, werden mit einem Ventilator (Typ: Helios Wandeinbau oder glw.) entlüftet.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation (Im Untergeschoss Aufputzinstallation) gemäß VDE- und DIN-Vorschriften verlegt. Die Ausstattung erfolgt jedoch entsprechend nachstehender Liste.

Die Unterverteilung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums verfügt über die notwendige Anzahl an Sicherungsautomaten und Vorsicherungen.

Die Zähler für die Abrechnung sind im Hausanschlussraum im Kellergeschoss untergebracht.

Die Steckdosen und Schalter werden aus dem Programm Balance SI oder glw. vom Fabrikat Busch-Jäger ausgeführt:

Wohnungen:

WC (soweit vorhanden)

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für mechanische Entlüftung, falls gemäß Lüftungskonzept erforderlich

Entree und Flur (soweit vorhanden) jeweils

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Abstellraum (soweit vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose neben Lichtschalter

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose jeweils für:
Dunstumlüfter, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
- 1 E-Herd-Anschluss
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (sofern im Plan dargestellt)

Wohnen

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Anschlussdose (CAT6) mit Datenkabel (CAT7)
- 1 Telefonanschlussdose (CAT6) mit Datenkabel (CAT7)

(Dach)Terrasse, jeweils

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

Balkon, jeweils

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

Zimmer 1, 2 und 3, jeweils

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Anschlussdose (CAT6) mit Datenkabel (CAT7)
- 1 Telefonanschlussdose (CAT6) mit Datenkabel (CAT7)

Bad/WC

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Kontrollleuchte
- 1 Anschluss für Handtuch-Heizkörper
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (sofern im Plan dargestellt)
- 1 Anschluss für mechanische Entlüftung, falls gemäß Lüftungskonzept erforderlich

Kellerabteil

- 1 Aufputzsteckdose
- 1 Brennstelle mit Schiffsarmatur mit Ausschaltung

Im Bereich der Elektro Unterverteilung befindet sich der Übergabepunkt der Medien mit einem Platz für das Unterbringen von einer - vom Erwerber in Eigenleistung zur erbringenden - Medienverteilung.

Selbstverständlich stellen wir, gemäß aktueller Brandschutzverordnung, alle relevanten Räume (Flure und Schlafräume) mit stromnetzunabhängigen Rauchmeldern aus (Fabrikat Indexa oder glw.).

Gemeinschaftsflächen:

Jede Wohnung (ausgenommen Wohnung Nr. 2.02) erhält eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstür des jeweiligen Treppenhauses. Die Klingel der Wohnung Nr. 2.02 ist im Bereich der Wohnungseingangstüre. Die Büroeinheit erhält entsprechende Vorrüstungen für die Installation einer Klingelanlage.

Die Beleuchtung für das Treppenhaus, die Kellergänge, die oberirdische Garage und die Tiefgarage werden über Bewegungsmelder geschaltet. Die Treppenhäuser erhalten je eine abschließbare Steckdose.

Die Beleuchtungskörper (Fabrikat Surface-C oder glw.) in allen Gemeinschaftsräumen einschließlich der Außenbeleuchtung am Hauseingang und im Bereich der oberirdischen Garage werden nach Bedarf und Angabe des Architekten ausgeführt. Die Fußwege von der Straße zu den Hauseingängen erhalten nach Bedarf eine wegbegleitende Beleuchtung mit Pollerleuchten, die über Bewegungsmelder geschaltet sind.

Elektromobilität

Für die Tiefgarage des Gebäudes kommt eine Elektromobilitätsinfrastruktur zur Ausführung. Hierbei werden alle Kfz-Stellplätze (Einzel-Stellplätze und Mehrfachparker-Stellplätze) in der Tiefgarage für die etwaig spätere Installation einer Ladestation für batteriebetriebene Fahrzeuge (sogenannte Wallbox) vorbereitet, was insbesondere auch die bauseitige Einbringung eines sogenannten dynamischen Lastmanagements nach Vorgabe des Verkäufers beinhaltet.

Bei der etwaig späteren Installation einer Wallbox handelt es sich um eine nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthaltene Erwerberleistung, wobei für die Wallbox gleichwohl eine zwingende Produktvorgabe von Seiten des Verkäufers besteht, um Konformität mit dem bauseitig eingebrachten dynamischen Lastmanagement sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das bauseitig ausgeführte dynamische Lastmanagement und die damit einhergehende Kommunikation aller evtl. zur Ausführung kommenden Wallboxen nicht gewährleistet ist, dass zu jedem beliebigen Zeitpunkt geladen werden kann und dass die Ladeleistung einer jeden Wallbox durch das dynamische Lastmanagement grundsätzlich auf 11kW begrenzt wird.

Im Falle der Einbringung einer Wallbox in Eigenleistung des Erwerbers, erfolgt die Erfassung des entsprechenden Stromverbrauches für die Nutzung dieser Wallbox entweder über den der jeweiligen Wohnung zugehörigen Stromzähler, oder einen zusätzlich separaten Zähler (Wahl und Ausführung gemäß Vorgabe der Verkäufer).

TREPPENHAUS

Haustür / Fenster

Die Hauseingangstürelemente im Erdgeschoss, bestehend aus einem Gehflügel, sind eine einbrennlackierte Aluminiumkonstruktion (Fabrikat Schüco oder glw., Farbe gemäß Farbkonzept) mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung). Die Hauseingangstüren erhalten ein Sicherheitsschloss, einen elektrischen Türöffner und einen Türgriff aus Edelstahl.

Die Kunststofffenster in dem Treppenhaus sind an der Außenseite grau und an der Innenseite weiß mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung). Gemäß dem Fassadenkonzept sind in Teilbereichen Festverglasungen und Öffnungsfunktion vorgesehen.

Die Gebäudezugänge von Seite der oberirdischen Stellplätze aus werden beide als Hauselement mit Glasfüllung gemäß vorstehender Beschreibung jedoch ohne elektrischen Türöffner ausgeführt.

Im Bereich der Hauseingänge zu den Treppenhäusern sind auch Klingel, Lichtdrücker und die Wechselsprechanlage sowie die Briefkastenanlage (Fabrikat JU, Knobloch oder glw.) vorgesehen. Der Hauseingang der Wohnung 2.02 erhält kein elektrischen Türöffner und Wechselsprechanlage.

Schließanlage

Für die Schließung von Hauseingangs-, Wohnungs-, und Kellereingangs sowie des Tiefgaragentors wird eine Schließanlage geliefert.

Die Technikräume sind nur mit dem Hausmeisterschlüssel zu öffnen.

Bodenbelag

Die Geschosspodeste, die Tritt- und Setzstufen und die Schleuse erhalten einen Belag aus Naturstein oder Fliesen einschließlich vorgesetzten Sockelfliesen gemäß Farbkonzept und Mustervorlage des Architekten. Hinter der Hauseingangstür in den Treppenhäusern wird ein Fußabstreifer mit eingelegter Gummigliedermatte eingebaut.

Treppengeländer

Das Treppengeländer besteht aus einer beschichteten Stahlkonstruktion.

Erforderliche Handläufe sind aus Edelstahl. Farbe und Ausführung erfolgt gemäß Architektenkonzept.

BÜROEINHEIT

Die Büroeinheit, gelegen im nordöstlichen Gebäudeteil des Erdgeschosses, wird im verdellten Rohbau erstellt. Vom Veräußerer wird ein Estrich mit verlegter Fußbodenheizung hergestellt. Der Estrich ist für einen Käuferseitig einzubringenden Fußboden mit einer Stärke von 15 mm ausgelegt. Die Lage des Fußbodenheizkreisverteilers sowie Glasfaserübergabepunkt und Anschlusspunkte für Sanitärgegenstände erfolgt laut Planangaben.

AUFZUG

Der Personenaufzug (Fabrikat Haushahn LifeEdition oder glw.) mit Seilantrieb (maschinenraumlos) ist so dimensioniert, dass dieser mit dem Rollstuhl befahren werden kann (Kabingröße gemäß EN81-70 geeignet zur Aufnahme eines Rollstuhls). Die Wände werden in Stahlblech (mit teilweiser Beschichtung), einseitig teilweise mit Spiegeloberfläche ausgeführt und mit einem Handlauf versehen. Die Türen als Teleskoptüren (Türrahmen und Türen aus Edelstahl). Der Bodenbelag wird wie im Treppenhaus ausgeführt. Die Kabine erhält ein Notrufsystem und eine Beleuchtung.

TIEFGARAGE

Die Fundamente, Stützen und Decken sowie die Wände werden aus Beton hergestellt. Die Schalungsstruktur ist sichtbar. Die Tiefgaragenabfahrt (Rampe) und der Boden (ggfs. mit Verdunstungsrinne(n) und ggfs. mit Pumpensämpfen exklusive Pumpenanlagen) werden betoniert und erhalten ein geeignetes Oberflächensystem nach Wahl des Veräußerers. Die Parkmarkierungen werden in Farbe auf dem Boden bzw. an den Wänden aufgebracht.

Die Tiefgarage wird über die Rampe sowie über die Treppenhäuser bzw. die Aufzüge erschlossen. Die Be- und Entlüftung erfolgt durch eine natürliche Lüftung über Stahlbetonschächte und Öffnungen gemäß Lüftungsnachweis. Die Ausführung der Lüftungsöffnungen erfolgt gemäß Architektenkonzept. Die Dimensionierung erfolgt gemäß Vorgabe des Fachplaners.

Die Tiefgaragen-Decke wird aus Beton hergestellt mit Abdichtungen gemäß den Anforderungen hergestellt oder die Abdichtung der Tiefgaragen-Decke erfolgt entgegen der DIN durch eine Systemabdichtung in einlagiger Ausführung. Die Bitumenbahnen werden in einem nicht wasserunterläufigen Flüssigbitumen verlegt. Das spezielle Abdichtungssystem entspricht den einschlägigen Fachregeln im „Anwendungsbereich und Zweck“ aber nicht der Anzahl der Abdichtungsbahnen in der Fläche.

In der Tiefgarage werden Parklifte (Mehrfachparker) mit jeweils zwei PKW-Stellplätzen oben und zwei unten errichtet (Fabrikat Wöhr o. glw.; Anzahl und Lage gem. Plandarstellung). Dieses elektrisch betriebene Parksysteem ist für eine Belastung von bis zu 2.000 kg je Stellplatz ausgelegt und geeignet für gängige PKW's, nicht jedoch für erhöhte Fahrzeuge (z.B. SUV oder Van).

Innentüren in der Tiefgarage sowie im Untergeschoss, die den Brandschutzanforderungen entsprechen müssen, werden aus Stahlblechtüren in Stahlzargen ausgeführt (Fabrikat Hör-

mann oder glw.). Das Garagentor (Fabrikat Hörmann oder glw.) ist mit einem Schlüsselschalter sowie einer Funk-Fernsteuerung ausgestattet. Je Tiefgaragenstellplatz ist eine Funksteuerung enthalten.

Die Ausführung der Beschilderung, Beleuchtung, Signalanlage und Markierungen erfolgt nach den Bestimmungen.

KELLERRÄUME

Die Trennwände der Kellerabteile inkl. den dazu gehörenden Fluren werden in Ergänzung zu den tragenden und feuerhemmenden Wänden als Systemtrennwände (Fabrikat Gerhardt Braun, Typ Ferrum oder glw.) fertig endbehandelt und mit den zum System passenden Türen errichtet, einschließlich Vorrichtung für Käuferseitiges Vorhängeschloss. Die Böden in den genannten Bereichen erhalten einen staubbindenden Anstrich.

GEBÄUDEREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt.

AUßENANLAGEN

Die Hauszuwegungen (vom Straßenrand / Bürgersteig bis zum Hauseingang), die Tiefgaragenzufahrt und die Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster bzw. wasserdurchlässigem Betonstein-Fugenpflaster (Abmessung: ca. 20 x 20 cm) gemäß Farbkonzept des Architekten gepflastert. In Teilflächen wird die Zuwegung zum Gebäude als Feuerwehranfahrtsfläche ebenfalls in Betonstein-Fugenpflaster ausgeführt.

Die Terrassen (ca. 15 m²) erhalten einen Belag mit Betonsteinplatten (Abmessung: ca. 40 x 40 cm, Farbe hellgrau).

Alle Beläge werden einmal verlegt, ohne Gewähr für spätere Setzung.

Die vorderen und hinteren Gärten werden mit dem vorhandenen Oberboden grob planiert (ohne Raseneinsaat). Höhenunterschiede werden durch Böschungen überbrückt.

Die Einfriedung wird gem. Freiflächenplan ausgeführt. Im Bebauungsplan festgesetzte grüne Vorzonen (dargestellt im Freiflächenplan), die in Teilen auch in den Privatgärten zu liegen kommen unterliegen der Auflage die Bepflanzung bei der künftigen Nutzung zu erhalten. Die gartenseitige Einfriedung zwischen den Privatgrundstücken erfolgt durch einen ca. 80 cm hohen Maschendrahtzaun (Fabrikat GAH-Alberts oder glw., Ausführung in grün). Je Garten wird eine Gartentüre mit Bundbartschloss integriert. Die Vorgärten werden nicht eingezäunt.

Für den Müll wird gemäß Freiflächenplan ein eingeranker Müllplatz errichtet.

Das Sichtschutzelement der direkt nebeneinanderliegenden Terrassen wird als feuerverzinkter Stahlkonstruktion (Höhe ca. 1,80 m) ausgeführt. Sie erhält eine innenliegende Füllung aus undurchsichtigem Panel (Fabrikat Trespa Meteon oder glw.) gemäß Farbkonzept des Architekten.

Die Terrassen der Wohnungen Nr. 1.03, 1.04 und 2.02 erhalten zusätzlich eine transparente Konstruktion zum Schallschutz gemäß Architektenkonzept

Die Fahrradstellplätze werden gemäß Freiflächenplan ausgeführt..

Nach der Hausübergabe übernehmen Sie selbst die gärtnerische Gestaltung für Ihre Sondernutzungsflächen entsprechend ihren Vorstellungen und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf eigene Kosten. Die gemäß Bebauungsplan geforderten Bäume und Sträucher werden vom Veräußerer auf seine Kosten angepflanzt.

SPIELPLATZ

Die Lage des Spielplatzes erfolgt gemäß dem Freiflächenplan. Der Spielplatz wird unter anderem mit einer Federwippe, einem Sandkasten, einer Reckstange und drei Bänken ausgestattet. Die Einfriedung erfolgt durch einen ca. 80 cm hohen Maschendrahtzaun.

SCHALLSCHUTZ

Für Wohneinheiten werden ausschließlich folgende Tabellenwerte zum Schallschutz zugesichert und vereinbart:

Bauteil (bewertete Schalldämmmaße)	Schallschutzqualität dB	Schallschutz gemäß
Geschossdecken über EG und OG (Luftschalldämmung)	$R'_w \geq 57$ dB	DIN 4109 Teil 5
Wohnungstrennwände (Luftschalldämmung)	$R'_w \geq 56$ dB	DIN 4109 Teil 5
Treppenhauswände (Luftschalldämmung)	$R'_w \geq 56$ dB	DIN 4109 Teil 5
Wohnungsinnenwände (Luftschalldämmung)	$R'_w \geq 33$ dB	nicht definiert
Wohnungseingangstüren in geschlossene Dielen und Flure von Wohnungen (Luftschalldämmung) im betriebsfertig eingebauten Zustand	$R_w \geq 32$ dB	DIN 4109 Teil 5
Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Luftschalldämmung) im betriebsfertig eingebauten Zustand	$R_w \geq 42$ dB	DIN 4109 Teil 5
Decken zu Wohn- u. Arbeitsräumen in vertikaler, horizontaler oder diagonaler Richtung (Trittschalldämmung)	$L'_{n,w} \leq 45$ dB	DIN 4109 Teil 5
Decken zu Wohn- u. Arbeitsräumen unter WC und Badezimmern in vertikaler, horizontaler oder diagonaler Richtung (Trittschalldämmung)	$L'_{n,w} \leq 47$ dB	DIN 4109 Teil 5
Treppenläufe und Treppenpodeste in horizontaler oder diagonaler Richtung (Trittschalldämmung)	$L'_{n,w} \leq 47$ dB	DIN 4109 Teil 5
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	Schalldruckpegel	gemäß
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Wohn- und Schlafräumen	$L_{AF, \max, nT} \leq 27$ dB	DIN 8989
Geräusche von Wasserinstallationen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam für Wohn- und Schlafräume	$L_{AF, \max, n} \leq 27$ dB	DIN 4109 Teil 5
Geräusche von sonstigen haustechnischen Anlagen z. B. Heizung, Lüftungsanlagen (sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt) für Wohn- und Schlafräume	$L_{AF, \max, n} \leq 27$ dB	DIN 4109 Teil 5

Soweit keine anderen Schallschutzanforderungen an Bauteile definiert sind, hiervon ausgenommen sind Balkone, Laubengänge und Loggien (hierfür gelten die Mindestanforderungen der DIN 4109 Teil 1), gelten die aufgeführten Schallschutzqualitäten (dB-Werte) als zugesichert und vereinbart. Diese Regelung gilt bzgl. des Schallschutzes vor den anerkannten Regeln der Technik.

GUT ZU WISSEN

Änderungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen und behördlichen Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Schraffuren sind symbolisch. Die Ausführung der Materialien erfolgt gemäß Baubeschreibung. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundaussführung. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen gehören nicht zu den Leistungen.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Einzelräume sind Rohbau Maße.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Eine Grundrissänderung der gem. Bayerische Bauordnung notwendigen barrierefreien Wohnungen Nr. 1.05, 1.10, 2.05, 1.15 und 2.12 ist nur im Rahmen der Einhaltung des Art. 48 BayBO möglich.

Durch Setzungen im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und keinen Mangel. Eine eventuell nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer.

Die Anlage ist bis zur Schlüsselübergabe der ersten Wohnung gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden versichert. Ab dem Tag dieser Übergabe ist es Aufgabe des Hausverwalters, diesen Schutz sicherzustellen.

Ist zum Zeitpunkt der Ausführung der einzelnen Gewerke für eine Wohnung kein Kaufvertrag abgeschlossen, so wird die Lage und die Ausführung der in der Baubeschreibung aufgeführten Ausstattungen durch die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG vorgegeben. Änderungen sind ab diesem Zeitpunkt nur gegen Aufpreis möglich.

WEITER IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

- sämtliche Vermessungskosten (Absteckungen, Grundstücksteilungen, Katastergebühr)
- Bauantrags- und Baugenehmigungskosten
- sämtliche Architektenleistungen für Planung und Erstellung der Baumaßnahme
- Ingenieurleistungen (Bodengutachten, Statik, Energieberater, Straßenplanung usw.)
- Hausanschlusskosten (Strom, Medien, Wärme, Wasser)

Wolfratshausen, Datum: 28.06.2022