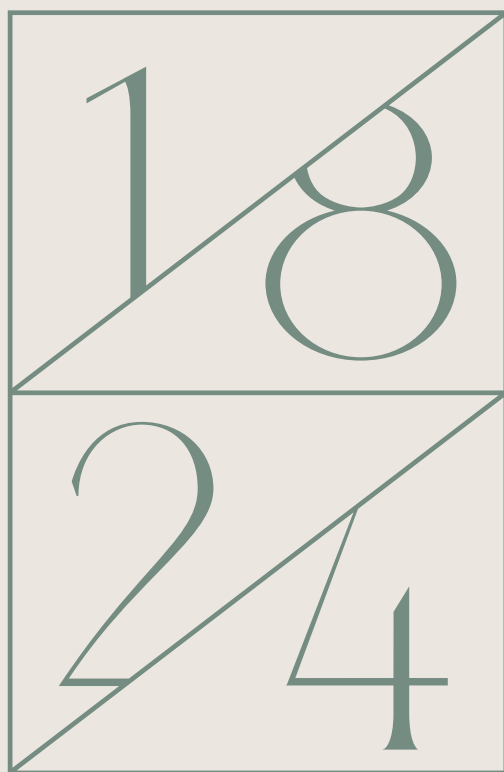


LAUTERER



BAUBESCHREIBUNG

INHALT

1. ALLGEMEINES

1.1	GRUNDSTÜCK.....	4
1.2	BEBAUUNG	4

2. BAUKONSTRUKTION

2.1	BAUGRUBE, GRÜNDUNG.....	5
2.2	UNTERGESCHOSS (KELLER).....	5
2.2.1	Bodenplatte.....	5
2.2.2	Tragende Wände	5
2.2.3	Nichttragende Wände.....	5
2.2.4	Decken.....	5
2.2.5	Fenster.....	5
2.2.6	Lichtschächte	5
2.2.7	Kellerabstellräume	5
2.3	TIEFGARAGE MIT FAHRRADRAUM UND SHARING-FLÄCHE.....	6
2.3.1	Boden	6
2.3.2	Wände, Stützen, Gründungen.....	6
2.3.3	Decken.....	6
2.3.4	Tiefgaragenrampe.....	6
2.4	ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSSE.....	6
2.4.1	Außenwände	6
2.4.2	Tragende Innenwände	6
2.4.3	Nichttragende Innenwände.....	7
2.4.4	Installationswände, Schächte und Schachtabtrennungen	7
2.4.5	Decken.....	7
2.4.6	Abgehängte Decken / Verkofferungen.....	7
2.4.7	Balkone / Loggien	7
2.4.8	Treppen.....	7
2.4.9	Vordächer.....	7
2.5	DACH	7
2.5.1	Dachkonstruktion	7
2.5.2	Zugang zu den Dächern und den Dachterrassen.....	7
2.5.3	Spenglerarbeiten.....	8
2.6	WÄRMESCHUTZ.....	8
2.7	SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN	8
2.7.1	Allgemeines	8
2.7.1.1	Gesetzliche Mindestanforderungen.....	8
2.7.1.2	Allgemeines zur vertraglich vereinbarten Beschaffenheit beim Schallschutz.....	8

2.7.2	Vereinbarte Beschaffenheit zum Schallschutz im Einzelnen.....	8
2.7.3	Weitere schalltechnische Anforderungen	10

3. AUSSTATTUNG

3.1	ESTRICHE	12
3.1.1	Wohngeschosse.....	12
3.1.2	Untergeschoss.....	12
3.2	FENSTER- UND FENSTERTÜR- ELEMENTE	12
3.2.1	Ausführung in den Wohngeschossen.....	12
3.2.2	Fensterbänke	12
3.2.3	Absturzsicherungen	12
3.2.4	Öffnung zur Rauchableitung.....	12
3.2.5	Rollläden	12
3.3	TÜREN	13
3.3.1	Hauseingangstüren	13
3.3.2	Wohnungseingangstüren.....	13
3.3.3	Innentüren – Wohneinheiten	13
3.3.4	Kellertüren	13
3.4	OBERBÖDEN.....	14
3.4.1	Treppenhaus	14
3.4.2	Kellerräume	14
3.4.3	Parkett	14
3.5	FLIESEN UND PLATTEN INNERHALB DER WOHNUNGEN.....	14
3.5.1	Bodenfliesen	14
3.5.2	Wandfliesen.....	14
3.5.3	Terrassen und Balkone	15
3.6	WAND- UND DECKENBEHANDLUNG, FARBANSTRICHE	15
3.6.1	Außenwände	15
3.6.2	Innenwände und Decken.....	15
3.6.3	Treppenhaus, Tiefgaragenschleusen.....	15
3.6.4	Wände und Decken im Untergeschoss	15
3.6.5	Tiefgarage.....	15
3.7	GLAS-/ METALL-/ HOLZBAUARBEITEN	15
3.7.1	Außenbereiche	15
3.7.2	Innenbereiche	15
3.7.3	Briefkasten.....	15
3.7.4	Klingel und Gegensprechanlage	15
3.7.5	Schließanlage	16

3.7.6	Tiefgarage und Kellergeschoss.....	16
3.7.7	Aufzüge.....	16
3.8	ELEKTROINSTALLATION	16
3.8.1	Allgemein.....	16
3.8.2	Gebäude- und Tiefgaragenbestückung sowie Außen- und Wegebeleuchtung allgemein.....	16
3.8.3	Wohnungsbestückung, mindestens (bei besonders kleinen und besonders großen Wohnungen kann die Anzahl abweichen)	17
3.8.4	Antenne/ Kabel/ Internet/ Telefon.....	18
3.8.5	Installation Rauchwarnmelder in den Wohnungen.....	18
3.9	HEIZUNGSANLAGE.....	18
3.9.1	Energieerzeuger.....	18
3.9.2	Regelung.....	18
3.9.3	Beheizte Räume außerhalb der Wohnungen.....	18
3.9.4	Heizflächen.....	18
3.9.5	Warmwasserbereiter und Wasseraufbereitung	19
3.9.6	Armaturen.....	19
3.9.7	Rohrleitungen.....	19
3.9.8	Wärmedämmung.....	19
3.9.9	Vorbereitung für Wärmemengenzähler.....	19
3.9.10	Kaminanschluss für Festbrennstoffstelle.....	20
3.10	WASSER- UND ABWASSERTECHNIK	20
3.10.1	Entwässerung.....	20
3.10.2	Wasserversorgung.....	20
3.10.3	Wärmedämmung Wasserleitungen	20
3.10.4	Küche – Vorbereitung der Anschlüsse, keine Möblierung.....	20
3.10.5	Anschluss für Kalt- und Warmwasserzähler.....	21
3.10.6	Einrichtungsgegenstände	21
3.10.7	Waschmaschinenanschluss/ Trockneranschluss.....	22
3.10.8	Gartenwasseranschluss	22
3.10.9	Barrierefreie Wohnungen	22

3.11	LÜFTUNG, RAUMLUFTTECHNIK UND KÜHLUNG.....	22
3.11.1	Wohnungen	22
3.11.2	Tiefgarage, Müllraum, Keller.....	23
3.12	PKW-ABSTELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE	23
3.13	FAHRRADABSTELLPLÄTZE	24
3.14	AUSSENANLAGEN	24
3.14.1	Traufstreifen.....	24
3.14.2	Befestigte Flächen	24
3.14.3	Feuerwehruzugang	24
3.14.4	Gemeinschaftliche Grünanlagen	24
3.14.5	Gärten.....	24
3.14.6	Beleuchtung.....	24
3.14.7	Beschilderung und Hausnummern.....	25
3.14.8	Entwässerung.....	25
3.14.9	Geländeverlauf, Stützmauern, Böschungen.....	25
3.14.10	Dachbegrünung.....	25
4.	SONSTIGES	
4.1	UMFANG DER AUSBAUSTUFE	26
4.2	UMFANG VON PLANUNG, KOORDINIERUNG UND OBJEKTÜBER- WACHUNG, SOWEIT FÜR DEN VERKÄUFER ERFORDERLICH	26
4.3	HINWEISE ZUR BAUBESCHREIBUNG UND DARSTELLUNGEN IN PLÄNEN/EXPOSÉS	26
4.4	ANGABEN ZUR WOHNFLÄCHE UND EIGENLEISTUNGEN KÄUFER.....	26
4.5	BEMUSTERUNG	27
4.6	SONDERWÜNSCHE.....	27
4.7	HINWEISE ZUR WARTUNG UND ZUM NUTZERVERHALTEN.....	27

1. ALLGEMEINES

1.1 GRUNDSTÜCK

Das Baugebiet liegt an der Ecke der Lautererstraße 18 und Grünwalder Straße 262 in 81545 München-Harlaching auf den Flurstücken 12874/18 und 12874/37 und hat eine Gesamtgröße von ca. 3400 m².

Östlich des Baugebiets verläuft die Lautererstraße, südlich die Grünwalder Straße und in den übrigen Richtungen grenzen weitere bebaute Grundstücke an.

Im Zuge der Neubebauung werden die bestehenden baulichen Anlagen im erforderlichen Umfang abgebrochen. Teile der vorhandenen Altbausubstanz (z.B. Mauern an/auf den Grundstücksgrenzen, Schächte im Bereich von Bäumen) können im Rahmen der Außenanlagengestaltung (z.B. als Zaunfundament, Grenzmauern zu den Nachbarn o.ä.) verwendet werden und/oder für die Baugrubensicherung bzw. des Verbaus Verwendung finden.

Sofern diese verbleibenden Bestandteile nicht für die geplante Neubebauung verwendet werden, können sie im Erdreich verbleiben.

Der Baumschutz und eine notwendige Rodung erfolgen gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan bzw. der Baugenehmigung.

1.2 BEBAUUNG

Auf dem Grundstück soll nach Abbruch der Bestandsgebäude und Freimachung des Grundstücks eine Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage, errichtet werden. In der neugeplanten Wohnanlage sind insgesamt ca. 49 Wohneinheiten vorgesehen. Die MFH sind mit je zwei oberirdischen Geschossen, einem zusätzlichen Terrassengeschoss sowie einer Kellergeschossebene geplant.

In der Tiefgarage sind ca. 8 Einzelstellplätze sowie 32 Stellplätze in einem Autoparksystem vorgesehen.

Die Anzahl der Wohnungen und Stellplätze können sich ändern. Ebenso behält sich der teilende Eigentümer ausdrücklich vor, Grundstücke real herauszuteilen oder wieder zu verschmelzen.

2. BAUKONSTRUKTION

2.1 BAUGRUBE, GRÜNDUNG

Streifenfundamente, Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Stahlbeton auf Sauberkeitsschicht in den statisch erforderlichen Abmessungen. Baugrubenverbau nach Erfordernis und statischer Berechnung.

2.2 UNTERGESCHOSS (KELLER)

2.2.1 BODENPLATTE

Bodenplatte aus WU-Stahlbeton auf Sauberkeitsschicht, Tiefgarage, Fahrradraum und Sharing-Fläche siehe 2.3.

2.2.2 TRAGENDE WÄNDE

Tragende Außenwände aus Stahlbeton, im erdberührten Bereich aus WU-Stahlbeton.

Die erdberührten Kelleraußenwände erhalten nach Erfordernis eine zusätzliche Schwarzabdichtung sowie eine Perimeterdämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

Nicht beheizte Bereiche (z.B. Tiefgarage) zu beheizten Bereichen mit sichtbarer Wärmedämmung, sofern aus bauphysikalischen Gründen oder gemäß Wärmeschutznachweis erforderlich.

Dämmstoffdicken und -werte gemäß Wärmeschutznachweis.

Tragende Innenwände nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder unverputztem Mauerwerk mit Fugenglattstrich. Wände in der Schleuse zur Tiefgarage sowie Wände im Treppenhaus verputzt oder malerfertig gespachtelt.

2.2.3 NICHTTRAGENDE WÄNDE

Nichttragende Innenwände aus unverputztem Mauerwerk mit Fugenglattstrich bzw. aus Stahlbeton oder als Metalllattensystem ausgeführt.

2.2.4 DECKEN

Decken über Untergeschosse aus Ortbeton, Stahlbetonfertigteilen oder Stahlbetonhalbfertigteilen. Mit oberseitiger Schwarzabdichtung bei erdberührten Bauteilen. Deckenuntersichten mit sichtbarer Betonoberfläche. Im Falle von Fertig- oder Halbfertigteilen bleiben die Fugen sichtbar. In den beheizten Räumen werden die Deckenuntersichten wie in den Wohngeschossen hergestellt (siehe 3.6.2).

Deckenunterseitige Wärmedämmung (sichtbar) unter beheizten Räumen nach Erfordernis.

2.2.5 FENSTER

Alle Kellerfenster in Allgemeinbereichen und Technikräumen mit weißen Kunststoffbeschlägen als verglaste Kunststofffenster, bei beheizten Räumen mit Isolierverglasung gem. Wärmeschutznachweis.

Ab einer Höhe des Fensterbeschlages von ca. 2 m über dem Kellerboden erhalten Fenster ein Oberlichtöffner zum Kippen, der mittels eines Handhebels zu betätigen ist.

2.2.6 LICHTSCHÄCHTE

Lichtschächte als Betonfertigteile bzw. Ortbeton mit verzinkten, abhubgesicherten Gitterrostabdeckungen.

2.2.7 KELLERABSTELLRÄUME

Die Kellerabstellräume werden durch ein Metalllattensystem abgetrennt, sofern nicht gemauert oder betoniert. Systemtüren mit Profilhalbzylinder, Schließung in die Haus-schließanlage integriert. Kennzeichnung von außen jeweils mit den dazugehörigen Wohnungsnummern.

HINWEIS:

In den Untergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich an Decken und Wänden unbedeckte (sichtbare) Leitungen befinden, welche in den Kellerabstellräumen die lichten Höhen bzw. die Stellflächen einschränken können. Der Zugang zu diesen Leitungen muss für Revisions- und Wartungszwecke gewährt werden.

Kellerräume sind lediglich zur Nutzung als Lagerräume für feuchteunempfindliche Güter geeignet, nicht jedoch für wohnraumähnliche Zwecke. Die Nutzung der Kellerräume als Werkstatt, Musik Keller, o.ä. bzw. zum vorübergehen oder gar dauerhaften Aufenthalt ist nicht zulässig.

2.3 TIEFGARAGE MIT FAHRRADRAUM UND SHARING-FLÄCHE

2.3.1 BODEN

Boden der Tiefgarage mit Fahrradraum und Sharing-Fläche, sofern technisch möglich als Pflasterbelag aus Betonsteinen. Anderenfalls erfolgt die Ausführung als Bodenplatte aus Stahlbeton auf einer Sauberkeitsschicht aus Magerbeton. Beschichtung im erforderlichen Umfang nach Schutz- und Instandsetzungskonzept des Tragwerksplaners.

2.3.2 WÄNDE, STÜTZEN, GRÜNDUNGEN

Wände, Stützen und Gründungen aus Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen, erdberührte Außenwände aus WU-Stahlbeton. Die nördliche Außenwand kann aus Platzgründen entlang der Tiefgaragenrampe nicht aus WU-Stahlbeton ausgeführt werden. Es kommt daher, abweichend von der DIN, eine überschnittene Bohrpfehlwand ohne zusätzliche außenseitige Schwarzabdichtung zur Ausführung. Technisch ist die überschnittene Bohrpfehlwand als wasserdicht anzusehen. Es kann jedoch auf Grund von Feuchteintrag zu optisch sichtbaren Ausblühungen kommen. Sollte es in diesem Bereich wider Erwarten zum Wassereintritt kommen, so werden diese Stellen nachträglich verpresst.

2.3.3 DECKEN

Decken über der Tiefgarage mit Fahrradraum und Sharing-Fläche aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen mit sichtbaren Fugenstößen, wo erforderlich auf Unterzügen aufgelagert. Ausführung der Tiefgaragendecke ohne Gefälle.

Wärmedämmung unter beheizten Räumen nach Erfordernis.

Die lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage (Durchfahrtsbereiche, Stellplätze) beträgt gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) mind. 2,0 m. Bei in nicht zum Begehen bestimmten Randbereichen verlaufenden Rohrleitungen/Kabeltrassen oder anderen technischen

Anlagen kann es vereinzelt zur Unterschreitung dieser Höhe kommen, das stellt keinen Mangel dar.

2.3.4 TIEFGARAGENRAMPE

Die Tiefgaragenrampe ist, sofern technisch möglich, gepflastert. Alternativ erfolgt die Ausführung als Bodenplatte aus Stahlbeton auf Sauberkeitsschicht. Da die Rampe einspurig ausgeführt wird, erhält sie eine Ampelsteuerung.

HINWEIS:

Die Tiefgaragenrampe hat eine maximale Neigung von ca. 20 % gemäß Baugenehmigung. Dies entspricht nicht der Garagenverordnung, wird jedoch baurechtlich genehmigt und daher als vertragliche Beschaffenheit vereinbart.

Die Tiefgaragenrampe ist nicht für Fußgänger- und Radfahrverkehr vorgesehen.

Der nicht überdachte, obere Rampenbereich ist im Winter von der WEG zu räumen und von Schnee und Eis freizuhalten.

Die Rampe zur Tiefgarage wird als einspurige Rampe ausgeführt. Durch die notwendige Ampelanlage können sich Wartezeiten für eine Ausfahrt oder auch die Zufahrt ergeben.

2.4 ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSSE

2.4.1 AUSSENWÄNDE

Außenwände aus Stahlbeton mit WDVS (EPS/XPS, wo aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich, aus Mineralwolle) gemäß Wärmeschutznachweis bzw. gemäß Tragwerksplanung.

Das WDVS muss zur Instandhaltung regelmäßig durch die Eigentümergemeinschaft gewartet und turnusmäßig neu gestrichen werden.

Dazu zählen insbesondere das Reinigen und Streichen des WDVS bei Verschmutzungen und mikrobiologischem Befall sowie ggf. das Erneuern von Anschlüssen z.B. im Bereich von dauerelastischen Verfügungen.

2.4.2 TRAGENDE INNENWÄNDE

Wohnungstrennwände, Treppenhaus- und Aufzugswände aus Stahlbeton. Sonstige tragende Innenwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton.

2.4.3 NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Nichttragende Innenwände aus doppelt beplankten Trockenbauwänden.

2.4.4 INSTALLATIONSWÄNDE, SCHÄCHTE UND SCHACHT-ABTRENNUNGEN

In Bädern und WCs Vorwandinstallationen hinter Trockenbau- Vorsatzschalen. Schächte als Trockenbau-Ständerwände.

Schachtabtrennungen in Wohnräumen und Aufenthaltsräumen entsprechend Schallschutzanforderung. Bekleidungen der Steigstränge im Bereich der Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Medien in Trockenbau, bei Erfordernis mit Revisionsmöglichkeit.

HINWEIS:

Es kann notwendig sein, dass aus optischen oder technischen Gründen Verkleidungen in Form von Abkofferungen und Abhangdecken in Trockenbaukonstruktion mit oder ohne Revisionsklappen erforderlich sind und die Raumhöhe in Teilbereichen einschränken. Diese Bereiche sind in den aktuellen Genehmigungsplänen aufgrund des Planungsstandes noch nicht ersichtlich. Sie werden vom Verkäufer erst im Zuge der weiteren Ausführungsplanung entsprechend den technischen Erfordernissen konkretisiert.

Die Zugänglichkeit zu den ggf. vorhandenen Revisionsöffnungen ist durch den Bewohner für Wartungsfirmen, Kaminkehrer und dergleichen nach vorheriger Terminvereinbarung zu ermöglichen und sicherzustellen.

2.4.5 DECKEN

Geschossdecken aus Ortbeton bzw. aus Stahlbetonhalbfertigteilen ("Filigrandecken") mit Aufbeton.

Die lichten Raumhöhen betragen im EG und OG bis ca. 2,68 m, im DG MFH 1 bis ca. 3,39 m (in Wohnung 18 bis ca. 3,83 m), im DG MFH 2 bis ca. 3,89 m.

2.4.6 ABGEHÄNGTE DECKEN / VERKOFFERUNGEN

Alle Bäder, Duschbäder und WC-Räume im EG und 1. OG erhalten waagrecht abgehängte Decken aus Gipskarton, glatt weiß, mit Einbauspots gem. Pkt. 3.8.3. Abhänghöhe i.d.R. ca. 15 cm, sofern nicht aus technischen Gründen (z.B. wegen Leitungsverzügen) größere Abhänghöhen notwendig sind. Im Dachgeschoss nach Vorgabe des Verkäufers in der zu erstellenden Architektenplanung.

HINWEIS:

Aus optischen oder technischen Gründen können in allen Geschossen weitere Verkleidungen in Form von Abkofferungen in Trockenbaukonstruktion mit oder ohne Revisionsklappen erforderlich sein. Die Zugänglichkeit zu den ggf. vorhandenen Revisionsöffnungen ist durch den Bewohner für Wartungsfirmen, Kaminkehrer und dergleichen nach Terminvereinbarung zu ermöglichen und sicherzustellen.

2.4.7 BALKONE / LOGGIEN

Balkonplatten als Stahlbetonfertigteile bzw. Ortbeton mit thermisch getrenntem Anschluss an die Geschossdecken. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. (Belag s. Punkt 3.5.3)

2.4.8 TREPPEN

Die Treppenläufe in den allgemeinen Treppenhäusern sind aus Stahlbeton mit schallentkoppelter Auflagerung.

2.4.9 VORDÄCHER

Vordächer als Stahlbetonfertigteile bzw. Ortbeton mit thermisch getrennten Anschlüssen an das Gebäude.

Alternativ als Stahl / Edelstahlkonstruktion mit Glas: nach Vorgabe des Verkäufers in der zu erstellenden Architektenplanung.

2.5 DACH

2.5.1 DACHKONSTRUKTION

Als Walmdach mit Stahlbetondecke mit darauf liegender Dämmung gemäß statischen Anforderungen und Wärmeschutzberechnung.

Ausführung gemäß den anerkannten Regeln der Technik, oberseitig mit Dampfsperre und Wärmedämmung. Blecheindeckung, Farbe nach Vorgabe des Verkäufers im Farbkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

Dachterrassen im 2. OG als Flachdachkonstruktion mit Attikaaufkantung, Dachterrassenaufbau gemäß Detailplanung des Architekten.

2.5.2 ZUGANG ZU DEN DÄCHERN UND DEN DACHTERRASSEN

Rauchabzugsöffnungen und Anschlagpunkte zur Dachbegehung in den Treppenhäusern nach Erfordernis.

HINWEIS:

Der Zugang für Revisions- und Wartungszwecke muss durch den Bewohner gewährt werden.

2.5.3 SPENGLERARBEITEN

Mauer- und Gesimsabdeckungen und sonstige Verwahrungen und Verblechungen nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung. Sichtbare vorgehängte Rinnen, Notabläufe und Fallrohre für Regenentwässerungen sowie evtl. vorhandene Einlaufkästen ebenfalls.

2.6 WÄRMESCHUTZ

Die Gebäude erfüllen den Standard eines Effizienzhauses (EH) 40. Sie erfüllen bzw. übererfüllen somit ebenfalls die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung gültig seit dem 01.01.2024.

HINWEIS:

Für die Gebäude werden Energieausweise erstellt. Zu beachten ist, dass die gerechneten Werte des Energiebedarfs auf Grund des individuellen Nutzerverhaltens nicht gleichzusetzen sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch.

2.7 SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

2.7.1 ALLGEMEINES

2.7.1.1 GESETZLICHE MINDESTANFORDERUNGEN

Die gesetzlichen Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz werden in der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" beschrieben, die in Bayern baurechtlich eingeführt ist – siehe Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) vom Februar 2025. Die dort genannten Anforderungen sind unabhängig von einer Vereinbarung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben mindestens einzuhalten ("Mindest-Anforderungen").

2.7.1.2 ALLGEMEINES ZUR VERTRAGLICH VEREINBARTEN BESCHAFFENHEIT BEIM SCHALLSCHUTZ

Für das vorliegende Bauvorhaben wird als vertraglich vereinbarte Beschaffenheit ein über den gesetzlichen Mindestschutz hinausgehender, erhöhter Schallschutz vereinbart, der durchschnittlichen und heute im gehobenen Wohnungsbau üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht. Dieser wird in der 2020 neu eingeführten DIN 4109-5:2020-08 („Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“) geregelt, die deshalb als Grundlage für die Planung und Ausführung vereinbart wird.

Die vereinbarten erhöhten Anforderungen ergeben sich als vertraglich vereinbarte Beschaffenheit nach Maßgabe dieses Abschnitts 2.7 somit aus folgenden Regelungen, die beim Verkäufer auf Verlangen eingesehen werden können:

- >> „Erhöhte Anforderungen“ an die Schalldämmung gemäß der aktuellen DIN 4109-5:2020-08;
- >> „erhöhter Schallschutz“ vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen gemäß der aktuellen DIN 4109-5:2020-08 für alle gebäudetechnischen Anlagen;
- >> „erhöhte Anforderungen“ an den Schallschutz aus raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich gemäß der aktuellen DIN 4109-5:2020-08.

Die Erzielung eines über den damit vereinbarten, durchschnittlichen Standard hinausgehenden „hohen Schallschutzes“, wie er beispielsweise in der VDI 4100 Schallschutzstufe III (SSt III) oder in DEGA-Empfehlung 103 Schallschutzklasse B („hoher Schallschutz“) geregelt wird, hätte eine erhebliche Erhöhung der Baukosten und zudem Qualitätsverluste bei den Raumhöhen zur Folge, weil beispielsweise alle Wohnungstrennwände und Decken in massivem Stahlbeton in erhöhter Dicke ausgeführt und/oder zusätzlich mit Vorsatzschalen bzw. Abhangdecken versehen werden müssten. Er wird deshalb ausdrücklich nicht als vertragliche Beschaffenheit vereinbart.

2.7.2 VEREINBARTE BESCHAFFENHEIT ZUM SCHALLSCHUTZ IM EINZELNEN

Im Einzelnen gelten danach folgende Regelungen für die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit zum Schallschutz:

A) Subjektive Wahrnehmbarkeit im Vergleich zum Mindestschallschutz nach der DIN 4109-1

Der vereinbarte erhöhte Schallschutz wird im Folgenden anhand der tabellarischen Beschreibung der zu erwartenden subjektiven Wahrnehmbarkeit erläutert. Dazu wird ein Auszug aus der DIN 4109-5 mit der zugehörigen Tabelle A.1 gemäß DIN 4109-5 Anhang A eingefügt (nachfolgend Abbildung 1).

Die Angaben

- >> zu dem als vertragliche Beschaffenheit vereinbarten Standard ergeben sich aus der Spalte „nach diesem Dokument“ (= nach der vereinbarten DIN 4109-5),
- >> die zum Vergleich angeführten bei Einhaltung nur der Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 ergeben sich aus der Spalte „DIN 4109-1“:

TABELLE A1 (4109-5:2020-08)

Beschreibung der subjektiven Wahrnehmbarkeit üblicher Geräusche bei Schallschutz entsprechen DIN 1409-1 im Vergleich zu diesem Dokument zwischen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

Geräusch	Beschreibung/Beispiele	Wahrnehmbarkeit	
		Grundgeräuschpegel von 25 dB, Aufenthaltsräume mit üblicher Größe und Ausstattung	
		DIN 1409-1	nach diesem Dokument
Normale Sprache	ruhige Unterhaltung	nicht verstehbar, kaum hörbar	nicht verstehbar, kaum hörbar
Angehobene Sprache	angeregte Unterhaltung mehrerer Personen	in Allgemeinen nicht verstehbar, noch hörbar	nicht verstehbar, kaum hörbar
Normale Musik	leises Musizieren, Lautsprecheranlage	gut hörbar	gut hörbar
Gehgeräusche	bei üblichem Gehen ohne Fersengang	hörbar	noch hörbar
aus gebäudetechnischen Anlagen	Aufzuggeräusche, automatisch schließende Türen und Tore, Türöffner, Hebeanlagen, Heizungs- und Lüftungsanlagen	hörbar	noch hörbar
aus Sanitärtechnik/ Wasserinstallationen	übliche Benutzung von Dusche, WC-Spülung	hörbar	noch hörbar
aus Betätigungsspitzen	kurzzeitige Pegelspitzen beim Betätigen von WC-Spülung, Öffnen/Schließen von Wasserarmaturen	gut hörbar	hörbar
Nutzergeräusche	übliches Ablegen von Gegenständen auf Ablagen oder sanitären Gegenständen, Ausstattungsgegenständen, Rolladenbetätigung	gut hörbar ^a	hörbar ^a
von Haushaltsgeräten	Staubsauger, Mixer, Haartrockner, Waschmaschine	gut hörbar ^a	hörbar ^a

ANMERKUNG laute Geräusche (z.B. Streit, Party), laute Musik (z.B. Musizieren, laute Lautsprecheranlagen) oder spielende Kinder (z.B. tobende, hüpfende, trampelnde) können unabhängig vom Schallschutzniveau nach DIN 4109-1 oder diesem Dokument in der Nachbarwohnung deutlich wahrgenommen, bzw. teilweise verstanden werden.

a) sowohl Nutzergeräusche als auch Geräusche von Haushaltsgeräten unterliegen starken Schwankungen, abhängig vom Gerät und Nutzungsverhalten. Dies kann zu einer abweichenden Wahrnehmbarkeit dieser Geräusche führen.

Abbildung 1: Tabelle A.1 gemäß Anhang A der DIN 4109-5

B) Eingehaltener Luftschallschutz bei wohnungstrennenden Bauteilen

Es gelten die Schallschutzwerte für Schallschutz in Anlehnung an einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08:

- aa) Wohnungstrenndecken: $R'w \geq 57$ dB
- bb) Kellerdecken über fremden Aufenthaltsräumen: $R'w \geq 57$ dB
- cc) Decken über Durchfahrten, Sammelgaragen, Einfahrten von Sammelgaragen u. ä. unter Aufenthaltsräumen: $R'w \geq 58$ dB
- dd) Wohnungstrennwände: $R'w \geq 56$ dB
- ee) Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren: $R'w \geq 56$ dB
- ff) Wände neben Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen: $R'w \geq 58$ dB
- gg) Wohnungseingangstüren: $Rw \geq 32$ dB
- hh) Wohnungseingangstüren, die direkt in Wohn- und Schlafräume führen: $Rw \geq 40$ dB

C) Eingehaltener Trittschallschutz bei wohnungstrennenden Bauteilen

- aa) Wohnungstrenndecken: $L'n,w \leq 45$ dB
- bb) Kellerdecken über fremden Aufenthaltsräumen: $L'n,w \leq 45$ dB
- cc) Decken über Durchfahrten, Sammelgaragen, Einfahrten von Sammelgaragen u. ä. unter Aufenthaltsräumen: $L'n,w \leq 45$ dB
- dd) Treppenläufe und -podeste: $L'n,w \leq 47$ dB
- ee) unterbaute Dachterrassen: $L'n,w \leq 45$ dB
- ff) nicht unterbaute Balkone: $L'n,w \leq 58$ dB

2.7.3 WEITERE SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

A) Erhöhte Anforderungen nach der DIN 4109-5 an gebäudetechnische Anlagen

Auch für die vereinbarten erhöhten Anforderungen an gebäudetechnische Anlagen (einschließlich der Anforderungen an den Schutz vor Geräuschen aus Aufzugsanlagen) wird auf die DIN 4109-5 zurückgegriffen, soweit dort gegenüber den Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 erhöhte Anforderungen vorgesehen sind (siehe Abschnitt 8 der DIN 4109-5). Für die Anforderungen an zulässige Schalldruckpegel in fremden schutzbedürftigen Räumen, erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen gelten damit grundsätzlich die erhöhten Anforderungen gemäß der nachfolgend eingefügten Tabelle 5, Spalte 2:

B) Schallschutz innerhalb der Wohnungen nach der DIN 4109-5

Für den Schallschutz innerhalb der eigenen Wohnung werden in der DIN 4109-5 lediglich im Hinblick auf den Schutz vor Geräuschen aus raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich Vorgaben gemacht. Für raumluftechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich wird demgemäß auf die DIN 4109-5 zurückgegriffen, soweit dort gegenüber den Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 erhöhte Anforderungen vorgesehen sind.

Dagegen werden innerhalb der Wohnungen keine über diese Anforderungen nach der aktuellen DIN 4109-5:2020-08 hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen getroffen bzw. Schalldämmwerte zugesichert (z.B. Schallschutz zwischen eigenem Wohnzimmer und Schlafzimmer).

Es verbleibt vielmehr (in Übereinstimmung mit der DIN 4109-5) bei dem gesetzlichen Mindestschallschutz nach der DIN 4109-1, soweit sich nicht aus der konkreten bautechnischen Ausführung (Ausführung der Ständerwände, Wandstärken etc.) ohnehin ein demgegenüber erhöhter Schallschutz ergibt.

C) Schallschutz gegenüber Außenlärm nach der DIN 4109-5:2020-08

Für den Schutz vor Außenlärm und die dafür erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) sieht der Abschnitt 7 der DIN 4109-5:2020-08 nur die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen, und zwar unter Hinweis darauf, dass eine erhöhte Dämmung der Außenbauteile zu einer erhöhten Wahrnehmbarkeit von Geräuschen innerhalb der Gebäude führt. Deshalb wird insofern keine Erhöhung der Anforderungen vereinbart. Es gelten vielmehr nur die Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1.

TABELLE 5

Erhöhte Anforderungen an zulässige maximale A-bewertete Norm-Schalldruckpegel in fremden schutzbedürftigen Räumen, erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen

Spalte	1	2	3
		zulässiger maximaler A-bewerteter Norm-Schalldruckpegel $L_{AF,max,n}$ dB	
Zeile	Geräuschquellen	Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern	Wohn- und Schlafräume in Einfamilienreihen- und Doppelhäusern
1	Sanitärtechnik/Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasser- anlagen gemeinsam)	$\leq 27^{a,b,c}$	$\leq 25^{a,b,c}$
2	sonstige hausinterne festinstallierte technische Schallquellen der technischen Gebäudeausrüstung, Ver- und Entsorgung, sowie Garagenanlagen	$\leq 27^c$	$\leq 25^c$

a) einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, dürfen die Kennwerte nicht um mehr als 10 dB überschreiten

b) Voraussetzungen zur Erfüllung des zulässigen Schalldruckpegels:
die Ausführungsunterlagen müssen die Anforderungen des Schallschutzes berücksichtigen, d.h. zu den Bauteilen müssen die erforderlichen Schallschutz-
nachweise vorliegen.
Außerdem muss die verantwortliche Bauleitung benannt und zu einer Teilnahme vor Verschließen bzw. Bekleiden der Installation hinzugezogen werden.

c) Abweichend von DIN EN ISO 10052:2010-10, 6.3.3, wird auf die Messung in der schallhärtesten Raumecke verzichtet.
(s.a. DIN 4109-4)

3. AUSSTATTUNG

3.1 ESTRICHE

3.1.1 WOHNGESCHOSSE

Schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung in allen Wohnungen, Treppenpodesten (wenn technisch erforderlich) und im Treppenhausflur. Bei Decken über unbeheizten Räumen bei Erfordernis zusätzlich mit Wärmedämmung.

Ausführung in beheizten Wohnräumen als Heizestrich, wo erforderlich.

3.1.2 UNTERGESCHOSS

Das Treppenhaus sowie beheizte Kellerräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Wärmedämmung und auf Trittschalldämmung, in der Tiefgaragenschleuse und in nicht beheizten Kellerräumen auf Trittschalldämmung.

Der Müllraum und die Fahrradräume erhalten einen Pflasterbelag.

3.2 FENSTER- UND FENSTERTÜRELEMENTE

3.2.1 AUSFÜHRUNG IN DEN WOHNGESCHOSSEN

Holz-Alu-Fenster mit deckendem Farbabstrich innen weiß und außen nach Farbkonzept des Architekten. Als Gehflügel mit Drehkipppbeschlag oder als Schiebetürelemente an Balkon- bzw. Terrassenfenstertüren nach Wahl des Verkäufers.

Ausführung als Dreischeibenverglasung gemäß Wärmeschutznachweis.

Bei Bedarf erhalten die Fenster Luftnachströmöffnungen (entweder als Fensterfalzlüfter im Fensterrahmen oder als Aufsatzlüfter auf dem Fensterrahmen oder alternativ auf dem Rollokasten – siehe auch Punkt 3.1.1.1).

Fenster- und Fenstertürgriffe aus Edelstahl mit Einhandbeschlag, im Erdgeschoss absperribar.

HINWEIS:

Die hochwärmedämmenden Gläser können bei starken Temperaturunterschieden innerhalb einer Glasfläche thermische Spannungen aufbauen, die zum Springen der Scheibe führen können. Dies kann durch angelehnte Objekte (Sessel, Kissen, Tücher etc.) mit direktem Kontakt zur Glasscheibe verursacht werden (z.B. bei kalten Außentemperaturen und Aufheizung der Innenseite durch direkte Sonneneinstrahlung). Um dies zu vermeiden, ist jeglicher flächiger Kontakt von Objekten mit der Oberfläche der Scheibe innen wie außen zu verhindern.

3.2.2 FENSTERBÄNKE

Fensterbänke außen bei Brüstungsfenstern und bodentiefen Fenstern mit Brüstungsgeländer: Ausführung in Leichtmetall, ggf. farbig beschichtet nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

Bei Fenstertüren: Fensterbänke oder Stellbleche, Ausführung in Leichtmetall, ggf. farbig beschichtet nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

Fensterbänke innen bei massiver Brüstung sowie Brüstungsabdeckungen: Ausführung in Kunststein.

Bei Sanitärräumen: Fensterbänke gefliest, sofern die zugehörige Wand gefliest ist.

3.2.3 ABSTURZSICHERUNGEN

Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern in den Obergeschossen als Metallgeländer.

3.2.4 ÖFFNUNG ZUR RAUCHABLEITUNG

Elektrisch betätigte Öffnung zur Rauchableitung in den Treppenhäusern, sofern brandschutztechnisch erforderlich.

3.2.5 ROLLLÄDEN

Fenster erhalten ein Sonnenschutzsystem aus elektrisch bedienbaren Raffstores bzw. Rollläden. Die genaue Lage der Raffstores und Rollläden ist in den Prospektplänen

vermerkt und kann diesen entnommen werden. Farbe der Raffstores und Rollläden nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung. Davon ausgeschlossen sind die übrigen Fenster im Kellergeschoss und im Treppenhaus.

Einzelsteuerung. Schalter passend zu Schalterprogramm.

Nach Erfordernis zusätzlich mit Dreh-Handkurbel oder Gurtzug für den Notrettungsfall nach Vorgabe Brandschutzkonzept.

Rollläden in Außenwänden als Unterputzlösung, von außen revisionierbar.

HINWEIS:

Rollläden und Raffstores stellen keine Verdunkelungsanlagen, sondern nur Sonnen- und Sichtschutz dar. Die vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

3.3 TÜREN

3.3.1 HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstüren aus Holz, festes Seitenteil mit Glasfüllung nach (Architekten-) Detailplanung des Verkäufers und Farbkonzept der vom Verkäufer zu erstellenden Architektenplanung. Türblatt außenseitig mit Profilierung aus Eiche.

Türen mit Systemschwelle, Gleitschienen-Türschließer mit Offenhaltefunktion.

Schließsystem mit Profilzylinder sowie Aushängesicherung. Griffstange außen und Drückergarnitur innen.

3.3.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren mit Türmaß (Breite=Rohbau/ Höhe=Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis Unterkante Rohbauöffnung, gilt allgemein für die Türmaße) B/H= ca. 101/ 226 cm aus Holzwerkstoff, mit Holzumfassungszargen.

Türblatt und Zarge nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung, Klimaklasse 3.

Mit Gleitschienen- Obentürschließer und Türspion, mit absenkbarer Bodendichtung. Beschläge in Widerstandsklasse RC 2.

Ohne Türanschlag unten, Ausführung bodengleich. Schließsystem mit Profilzylinder und Mehrfachverriegelung sowie Aushängesicherung.

Ausstattung mit Edelstahldrückergarnituren, treppenhauseitig mit Knauf, wohnungsseitig mit Drücker, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig.

Bei den Wohnungen mit unmittelbarer Anbindung an den Aufzug können die Türmaße abweichen und der Aufzugstüre angepasst werden.

3.3.3 INNENTÜREN – WOHN EINHEITEN

Innentüren mit Türmaß Höhe = ca. 226 cm (Jeld-Wen, Wirus, Moralt o. glw.) bestehend aus werkseitig weiß beschichteten, stumpf einschlagenden Türblättern mit Röhrenspaneinlage sowie Holzumfassungszarge.

Edstahldrückergarnituren, Fabrikat Hoppe (o. glw., Bemusterung).

Buntbartschlösser, bei Sanitärräumen mit Bad-/WC-Verriegelung.

Um den Luftverbund innerhalb der Wohnungen zu gewähren, erhalten die Zimmertüren einen Unterschnitt, gegebenenfalls in Kombination mit Überströmdichtungen, als optische Vorzugslösung zu einem sonst notwendigen Lüftungsgitter.

Türen zwischen Schlafräumen und Räumen, in denen mechanische Entlüftungsgeräte eingebaut werden, erhalten ein Überströmelement über oder neben der Tür, ggf. auch mittels Labyrinthüberströmung im Türrahmen (z.B. Westaflex o. glw.).

HINWEIS:

Um den für die mechanische Wohnraumentlüftung erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zur Diele/ zum Flur zu gewährleisten, muss ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau gewährleistet sein. Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür ein Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen sichtbar bleibt. Falls erforderlich, erhalten die Türen zu Räumen mit mechanischen Entlüftungsgeräten und zu fensterlosen Räumen aufgesetzte Lüftungsgitter.

3.3.4 KELLERTÜREN

Türmaß H= ca. 213,5 cm ab FFB. Kellertüren entsprechend den behördlichen Auflagen und Anforderungen des Brandschutznachweises als Stahlblechtüren, mit handelsüblichen Kunststoffbeschlägen. Anstrich nach Vorgabe des

Verkäufers im Farbkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

Zum Luftdruckausgleich beim Öffnen und Schließen der Schleusentüren werden je nach Erfordernis (z.B. bei Schleusen mit einem Rauminhalt $< 12\text{ m}^3$) zwischen Schleuse und Treppenhaus oder zwischen Schleuse und Tiefgarage feuerwiderstandsfähige Abschlüsse (BKA-Ü) zur Luftüberströmung eingebaut.

Kellertüren zu privaten Kellerabteilen wie unter Punkt 2.2.7 beschrieben.

Auch in betonierten oder gemauerten Wänden wie unter Punkt 2.2.7, sofern nicht aus Stahlblech erforderlich.

Türen zu Technik- und Kinderwagenräumen erhalten Profilzylinder.

Türen in sonstigen allgemein zugänglichen Flächen nur mit Drücker, sofern nicht Systemtüren, dann wie unter Pkt. 2.2.7 beschrieben mit Verschlusshebel.

3.4 OBERBÖDEN

3.4.1 TREPPENHAUS

Bodenbelag in gemeinschaftlichen Treppenhäusern, einschl. Tritt-, Setzstufen und Podeste vom UG bis ins OG bzw. DG, sowie in den Schleusen zur Tiefgarage und in den Aufzugskabinen aus Feinsteinzeug, Nennmaß ca. 30 x 60 cm. Wand- bzw. Stufensockel ebenfalls aus gleichem Material.

Nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

3.4.2 KELLERRÄUME

Die Böden sämtlicher Kellerräume im Untergeschoss erhalten einen Anstrich mit einer ca. 6 cm umlaufenden Wischkante an den massiven Wänden. Dies gilt nicht für gepflasterte Räume, siehe auch Pkt. 3.1.2.

3.4.3 PARKETT

Sämtliche Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer sowie Küchen, Flure, Ankleiden und Hauswirtschaftsräume erhalten Parkettbelag auf schwimmendem Estrich verklebt. Auf Kundensonderwunsch ist auch die Verlegung von Feinsteinzeugfliesen möglich.

Ausgeführt als hochwertiges Mehrschicht-Parkett, als Landhausdiele, Nuttschicht mind. 3 mm, im unregelmäßigen Verband.

Sämtliche Räume mit Parkettbodenbelag erhalten weiße Holzsockelleisten, ca. 60 mm hoch, schallentkoppelt montiert.

Für das Parkett werden dem Käufer bei der Bemusterung kostenneutrale Farbvarianten zur Auswahl vorgelegt.

Ein Entfall aus der Vertragsleistung und Rückvergütung des vorgesehenen Parkettbodens ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

HINWEIS:

Parkettfugen bis 1 mm stellen keinen Mangel dar.

Bei Raumluftfeuchtigkeit unter 45 % rel. Feuchte sind größere Fugen nicht auszuschließen. Um dies zu vermeiden, empfiehlt sich ggf. die Aufstellung von Luftbefeuchtern, insbesondere im Winter.

Wegen der Bautoleranzen liegen die Holzsockelleisten nicht flächig an der Wand an. Fugen können zum Teil sichtbar sein.

3.5 FLIESEN UND PLATTEN INNERHALB DER WOHNUNGEN

Für die Wand- und Bodenfliesen werden dem Käufer bei der Bemusterung kostenneutrale Varianten zur Auswahl vorgelegt.

Ein Entfall aus der Vertragsleistung und Rückvergütung der vorgesehenen Fliesen ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

3.5.1 BODENFLIESEN

Die Böden der Bäder und WCs werden gefliest: Feinsteinzeugfliesen, Format ca. 60 x 60 cm mit Kreuzfuge.

3.5.2 WANDFLIESEN

Wandfliesen in Bädern und WC-Räumen: Format ca. 60x60 cm. Wände in den Bädern werden in den Höhen unterschiedlich (zum Teil raumhoch, halbhoch oder nur Sockelleiste gemäß Detailplanung des Architekten gefliest.

Größere oder kleinere Formate als unter 3.5.1 und 3.5.2 angegeben sowie Sonderfarben als Sonderwunsch möglich.

3.5.3 TERRASSEN UND BALKONE

Alle Terrassen und Balkone erhalten einen Plattenbelag nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung bzw. Landschaftsarchitektenplanung.

HINWEIS:

Der Belag liegt leicht im Gefälle.

3.6 WAND- UND DECKENBEHANDLUNG, FARBANSTRICHE

3.6.1 AUSSENWÄNDE

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis.

Farbe und Körnung des Putzes und Fassadengliederung nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

3.6.2 INNENWÄNDE UND DECKEN

Die massiven Wand- und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen und Treppenhäuser werden glatt verputzt oder malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen (Oberflächenqualität Q3).

3.6.3 TREPPENHAUS, TIEFGARAGENSCHLEUSEN

Die Wände werden verputzt oder gespachtelt und waschbeständig gestrichen. Dämmplatten werden ggfs. sichtbar belassen.

Betondecken sowie Untersichten und Stirnflächen an Podesten und Treppenläufen werden gespachtelt, ggf. verputzt und gestrichen.

Die Treppenläufe werden unterseitig zu den flankierenden Wandflächen elastisch abgefügt.

3.6.4 WÄNDE UND DECKEN IM UNTERGESCHOSS

Kellerwände und -decken bleiben unverputzt und werden ggf. weiß gestrichen. Dämmplatten werden ggf. sichtbar belassen.

3.6.5 TIEFGARAGE

Die Tiefgaragenwände und -decken aus weitgehend glatt geschaltem und entgratetem Stahlbeton werden gestrichen. Im Bereich der Tiefgaragenrampe bleibt die überschnittene Bohrpfahlwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sichtbar und wird nach Erfordernis in Teilbereichen mit Dämmplatten verkleidet.

Erforderliche Dämmplatten werden ggf. nicht gestrichen. Die Abgrenzung der Einzelstellplätze erfolgt durch Markierungen am Boden.

Die Nummerierungen der Stellplätze werden an Wänden, angrenzenden Stützen, Unterzügen oder als Schild von der Decke hängend, im Parksystem nach Vorgaben des Herstellers angebracht.

3.7 GLAS-/ METALL-/ HOLZBAUARBEITEN

3.7.1 AUSSENBEREICHE

Brüstungsgitter, Geländer, Aufsatzgeländer, Treppengeländer und andere Metallelemente im Außenbereich werden nach Erfordernis feuerverzinkt und gestrichen bzw. pulverbeschichtet.

Direkt aneinander liegende Terrassen erhalten Terrassentrennwände, sofern im Grundriss dargestellt.

Alle aufgeführten und nicht aufgeführten / nicht beschriebenen Bauteile gemäß Detailplanung sowie nach Vorgabe des Verkäufers im Farb- und Materialkonzept der zu erstellenden Architektenplanung.

3.7.2 INNENBEREICHE

Die Treppengeländer im Innenbereich sowie die Absturzsicherungen zum Treppenauge werden als Geländer mit Handlauf gemäß Detailplanung des Architekten ausgeführt.

3.7.3 BRIEFKASTEN

Im Bereich der Eingangstüren zu den Treppenhäusern, in den Eingangsbereich integriert oder freistehend gemäß Detailplanung des Architekten.

3.7.4 KLINGEL UND GEGENSPRECHANLAGE

Im Bereich der jeweiligen Hauseingänge angeordnet. Ausführung mit Videogegensprechanlage mit Farbbildübertragung. Elektrischer Türöffner für die Hauseingangstüre.

3.7.5 SCHLISSANLAGE

Zentralschließanlage mit Sicherungsschein für Wohnungseingangstüren, Haustüren, Kellerabteile, Türen der Gemeinschaftsräume, Briefkästen und Tiefgaragentor gleichschließend. Je Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben.

Der Technikschlüssel für die Sonderräume wie z.B. Zählerräume, Hausanschlussräume, Heizraum u. dgl. wird an die Hausverwaltung übergeben.

Gartentore mit Drücker oder Drehknopf, aus Brandschutzgründen aber nicht absperbar.

3.7.6 TIEFGARAGE UND KELLERGECHOSS

Kipp- oder Sektionaltor, elektrisch angetrieben, mit Schlupftür. Ein- und Ausfahrt mit Ampelsteuerung.

Steuerung der Öffnungsfunktion von außen über Handsender und zusätzlich mit Schlüsselschalter, von innen öffnet das Tor automatisch bzw. per Zugseil.

Je Stellplatz wird ein Einkanal-Minihandsender übergeben.

Stahltüren im Kellergeschoss werden gemäß den behördlichen Bestimmungen mit den erforderlichen Beschlagen und Beschilderungen versehen.

Die Türen zu Technikräumen, Schleusen und Hauszugängen aus der Tiefgarage werden beschriftet.

3.7.7 AUZÜGE

Maschinenraumloser Seilaufzug mit 4 Haltestellen: KG, EG, OG 1, OG 2 (wartungsbedürftig).

Die Kabinentüren sowie die Kabineninnenwände werden aus Edelstahl ausgeführt. Kabinenboden Ausführung gemäß 3.4.1. Die Zargen sind aus Edelstahl. Ausstattung mit Spiegel und Handlauf. Sicherheitseinrichtungen inkl. Notrufsystem nach Aufzugsverordnung.

Sämtliche Aufzugskabinen werden für die Ausrüstung mit Umzugsmatten vorgerüstet. Passende Umzugsmatten können nachträglich durch die WEG angeschafft werden.

Einzelne Wohnungen erhalten direkte Zufahrt mit dem Aufzug mittels Schlüsselschalter, vgl. 3.7.5.

3.8 ELEKTRO- INSTALLATION

3.8.1 ALLGEMEIN

Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß EVU-DIN- und VDE- Vorschriften installiert.

Zusätzliche Zähler für allgemeine Haustechnik, Heizung, Aufzug, Tiefgarage und Allgemein-Außenbeleuchtung sowie nach Erfordernis und gemäß Festlegung der Fachplaner.

HINWEIS:

Der Elektrozähler-/Verteilerraum ist nur für den Hausmeister bzw. den Hausverwalter zugänglich.

Leitungsverlegungen innerhalb der Wohnungen und den Treppenhäusern als Unterputz-Ausführung, in den sonstigen Kellerräumen und Schleusen zur Tiefgarage und der Tiefgarage in Aufputz-Ausführung.

Die Wohneinheiten erhalten separate Stromkreise für Küche, Wohnen, Schlafen, Bad, Kind, Waschmaschine, Wäschetrockner, Spülmaschine, Backofen, Kochfeld.

Jede Wohnungseinheit erhält ein Leerrohr von Unterkante Kellerdecke bis zur Schwachstrom-Unterverteilung in der Wohnung sowie eine vorgehaltene Glasfaserleitung zur Versorgung der Einheit durch den Versorger für Telefon, Internet und TV für die Vorhaltung Telefon, Internet und TV. s. auch Punkt 3.8.4

3.8.2 GEBÄUDE- UND TIEFGARAGEN-BESTÜCKUNG SOWIE AUSSEN- UND WEGEBELEUCHTUNG ALLGEMEIN

LED-Beleuchtung in der Tiefgarage, der Tiefgaragenrampe, den allgemeinen Kellerräumen und Kellergängen, in den Räumen für Mobilitätshilfen und Kinderwagen sowie im Müllraum.

Diese Leuchten werden mit Ausnahme der Grundbeleuchtung in der Tiefgarage über Bewegungsmelder gesteuert.

Beleuchtung mit Ausschalter in den Technikräumen.

Die Beleuchtung erfolgt nach Vorgabe des Verkäufers im Gestaltungskonzept der zu erstellenden Architektenplanung auch in den Treppenhäusern und Schleusen sowie für die Hauseingänge außen und die sonstige Außenbeleuchtung.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder eingeschaltet und erhält eine Zeitautomatik.

Die Wegebeleuchtung wird über einen zentralen Dämmerungsschalter, die Außenbeleuchtung der Hauseingänge über Bewegungsmelder eingeschaltet.

In den allgemeinen Treppenhäusern wird eine abschließbare Einzelsteckdose eingebaut.

Hauptverteilungen mit Sicherungsautomaten für Licht- und Steckdosenstromkreise.

Ausgewählte Außenbereiche werden durch eine inszenierende Beleuchtung akzentuiert.

Fundamente der aus Flachbandeisen in den Fundamenten mit Anschluss an Potentialausgleichsschienen im Elektroraum.

Als Käuferwünsche ist es möglich jeden TG-Stellplatz mit einer Ladestation mit max. 11 KW für Elektroautos auszustatten. Die Ladestationen werden ggf. über ein Lastmanagementsystem angesteuert.

3.8.3 WOHNUNGSBESTÜCKUNG, MINDESTENS

Bei besonders kleinen und besonders großen Wohnungen kann die Anzahl abweichen

Allgemein:

Schalterprogramm Fabrikat Busch Jaeger o. glw.

Flure/Dielen/Entrées:

- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Lichtauslass (über 6 m Raumlänge: 2 gleichgeschaltete Lichtauslässe)
- >> 1 Gegensprechanlage mit Farbvideofunktion in das Smart-Home-System integriert

Zwischenflure, Ankleide:

- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Lichtauslass

Wohnen/Essen:

- >> Abhängig von der Raumgröße:
- 1 Lichtauslass je angefangene 20 m²

Wohnfläche:

- >> 1 Dreifach-Steckdose
- >> 1 Doppel-Steckdose
- >> 3 Einfach-Steckdosen
- >> 2 Antennenleerdosen mit Blinddeckel
- >> 1 Telefonleerdose mit Blinddeckel

Balkon/Terrasse/Dachterrasse:

- >> 1 Einfach-Steckdose (von innen schaltbar)
- >> Lichtauslässe nach Elektroplanung und Beleuchtungskonzept des Architekten für Wand- oder Deckenleuchte, von innen schaltbar.
- Leuchten Fabrikat RZB oder gleichwertig.

Schlafen:

- >> 1 Lichtauslass mit 2- 3 Ausschaltungen in Wechsel-/Kreuzschaltung.
- >> 1 Dreifach-Steckdose
- >> 2 Doppel-Steckdosen
- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Antennenleerdose mit Blinddeckel
- >> 1 Telefonleerdose mit Blinddeckel
- >> 1 Einfach-Steckdose für die Schrankbeleuchtung

Kinderzimmer/Arbeitszimmer:

- >> 2 Doppel-Steckdosen
- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Lichtauslass
- >> 1 Antennenleerdose mit Blinddeckel
- >> 1 Telefonleerdose mit Blinddeckel

Küche:

- >> 2 x Doppel-Steckdosen im Bereich der Arbeitsflächen
- >> 1 Doppel-Steckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- >> 1 Einfach-Steckdose für Umluft-Dunstabzugshaube
- >> 1 Einfach-Steckdose für Geschirrspüler
- >> 1 Herdanschlussdose, 3-phasig
- >> 1 Ofenanschlussdose
- >> 1 geschaltete Steckdose für die Küchenzeilenbeleuchtung
- >> 1 Deckenauslass
- >> Abluftventilator bei planerischem Erfordernis

Bäder:

- >> 1 Doppel-Steckdose
- >> 1 Wandauslass über Waschbecken
- >> LED-Einbauleuchten in der Abhangdecke
- >> 2 separate, mit 16 A abgesicherte Stromkreise, falls Stellmöglichkeit für Waschmaschine/Trockner im Hauptbad planerisch vorgesehen ist
- >> Abluftventilator bei planerischem Erfordernis
- >> elektrischer Handtuchheizkörper bei planerischem Erfordernis

WC-Räume:

- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Wandauslass
- >> LED-Einbauleuchten in der Abhangdecke
- >> Abluftventilator bei planerischer Erfordernis

Abstell-/Hauswirtschaftsräume in den Wohnungen:

- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Deckenauslass
- >> 2 separate, mit 16 A abgesicherte Stromkreise, falls Stellmöglichkeit für Waschmaschine/Trockner im Abstellraum planerisch vorgesehen ist
- >> Abluftventilator bei planerischer Erfordernis

Kellerabteil:

Dieser Stromkreis ist jeweils an den dazugehörigen Wohnungszähler angeschlossen. Die Sicherung befindet sich im Hausanschlussraum über dem jeweiligen Stromzähler.

- >> 1 Einfach-Steckdose
- >> 1 Lichtauslass mit Leuchte

SmartHome-System:

SmartHome-System (drahtgebunden) zur zentralen Steuerung von Heizung und Rollläden.

Visualisierung auf einem Display im Eingangsbereich mit Aufschaltung des Systems auf die Sprechanlage z.B. Free@Home. Ausschließlich Programmierung von Zentralbefehlen als Standard (Auf-Ab Jalousie und Einstellung der Raumtemperatur), weitere Funktionen als KSW möglich (z.B. Lichtsteuerung).

3.8.4 ANTENNE/ KABEL/ INTERNET/ TELEFON

Leerrohrvorrichtung sternförmig innerhalb der Wohnungen für den käuferseitigen Anschluss an das Breitbandkabelnetz für Rundfunk-, Fernseh-, Daten- und Telefonempfang. Verkabelung siehe Pkt. 3.8.1.

Die Anschlussleitungen werden vom lokalen Versorger bis in einen Übergaberaum im Keller gelegt. Vom Übergaberaum aus wird ein Leerrohr sowie eine Glasfaserleitung bis in die Wohnungsverteiler/Medienverteiler verlegt. Diese erhalten einen Stromanschluss für den Router der Nutzer. Von diesen Verteilern aus werden die Enddosen (Anschlussleerdosen) in der Wohnung sternförmig mit Leerrohren inkl. Zugdraht versorgt.

Diese Dosen erhalten keine Einsätze und werden mit Blinddeckeln, passend zum verwendeten Schalterprogramm, verschlossen.

HINWEIS:

Die Heizungs- und Elektrounterverteilungen müssen zu Ables- und Wartungszwecken zugänglich bleiben.

3.8.5 INSTALLATION RAUCHWARN-MELDER IN DEN WOHNUNGEN

Installation nicht mitverkaufter, sondern lediglich gemieteter Rauchmelder entsprechend den behördlichen Auflagen. Die Kosten aller Mietgeräte werden durch die Wohnungseigentümer bzw. durch die Wohnungseigentümergeinschaft getragen.

3.9 HEIZUNGSANLAGE**3.9.1 ENERGIEERZEUGER**

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohnanlage erfolgt über eine monoenergetische Luft- oder Abwasser-Wärmepumpenanlage.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine Frischwasserstation oder ein Speicherladesystem.

Die Wärmepumpe zusätzlich wird im Sommer im Umkehrbetrieb zur Raumtemperierung benutzt.

3.9.2 REGELUNG

Außentemperaturabhängige Zentralsteuerung. Raumweise Regelung mittels Stellventil am Fußbodenheizungsverteiler und Raumthermostaten für Heiz- und Kühlbetrieb geeignet.

Thermostate aus dem Elektro-Schalterprogramm gem. Pkt. 3.8.3 der Baubeschreibung.

3.9.3 BEHEIZTE RÄUME AUSSERHALB DER WOHNUNGEN

Treppenhäuser und sonstige beheizte Räume werden mittels Profilheizkörpern mit Thermostatregler ("Behördenmodell") beheizt.

3.9.4 HEIZFLÄCHEN

Fußbodenheizung in allen Wohnungen mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 45° C. In den Sommermonaten kann über das System durch eine 4-Leiter-Verrohrung auch bis zu einem gewissen Grad gekühlt werden. Die Umstellung Heiz-/Kühlbetrieb erfolgt wohnungsweise.

Evtl. erforderliche Zusatzheizflächen als Plattenheizkörper, fertig lackiert mit Thermostatventil. In den Bädern und Duschbädern weiß lackierte elektrische Handtuchheizkörper als Zusatzheizkörper, sofern technisch gemäß Heizlastberechnung erforderlich. Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen elektronisch geregelten Heizstab, welcher direkt am Raumwärmer montiert ist. Die Steuerung erfolgt mittels eines Temperaturreglers.

HINWEIS:

Flächen unter Badewannen und Duschen werden nicht beheizt.

Sofern die Handtuchheizkörper in den Bädern während der Heizperiode mit Handtüchern belegt werden, kann dies eine wärmedämmende Wirkung haben und möglicherweise den Raum nicht DIN-konform temperieren.

Der Betrieb von elektrischen Handtuchheizkörpern kann zu höheren Energiekosten führen als bei Handtuchheizkörpern, die an den Heizkreislauf der Fußbodenheizung angeschlossen sind. Dafür ist die Oberflächentemperatur bei elektrischen Handtuchheizkörpern deutlich höher und ein Betrieb des Handtuchheizkörpers ist auch außerhalb der Heizperiode (z.B. als Handtuchwärmer) jederzeit möglich.

RAUMTEMPERATUREN:

Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer: mind. 20 °C

Küche, Esszimmer und WCs: mind. 20 °C

Bäder: mind. 24 °C

Flure, Dielen: mind. 20 °C

Treppenhäuser: mind. 15 °C

HINWEIS:

Jeder beheizte Raum erhält einen Raumthermostat.

Die Abstellräume und alle weiteren Nebenräume werden nicht beheizt und nicht geregelt. In diese Räume wird eine Fußbodenheizung nur eingebaut, wenn diese gemäß der Heizlastberechnung (DIN-TS 12831-1) erforderlich ist. Ausnahme sind Flure/Dielen/Entrées innerhalb von Wohnungen, diese erhalten einen eigenen Heizkreis.

Die Fußbodenheizung wird in der Regel nur während der Heizperiode betrieben (meistens vom 01. Oktober bis 30. April).

3.9.5 WARMWASSERBEREITER UND WASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral mit Zirkulationssystem.

Zur Vermeidung von Verkalkungen im Bereich der Trinkwassererwärmung (z.B. an Wärmetauschern, Speichern oder elektrischen Heizschwertern) wird in der Kaltwasserzuleitung zur Trinkwassererwärmung eine vollautomatische Wasserenthärtungsanlage eingebaut. Die Enthärtungsanlage arbeitet dabei mit dem Prozess der Biomineralisierung. Dadurch bleibt die Wasserqualität erhalten.

Durch das Katalysatorgranulat werden Kalkkristalle gebildet, welche danach überschüssige Kalzium- und Carbonationen im Trinkwasser binden. Es ist keine Zugabe von Regeneriersalz erforderlich. Das Trinkwasser bleibt in seiner Zusammensetzung unverändert. Die Enthärtungsanlage entspricht der Trinkwasserverordnung und verfügt über eine DVGW-Zulassung.

3.9.6 ARMATUREN

Strangreguliertventile und Strangabsperrentventile an allen Steigsträngen. Im KG frei zugängliche Absperrarmaturen für alle erforderlichen Bauteile wie Wärmetauscher, Verteiler, Pumpen, Regelventile und separate Heizgruppen. Zentrales Wohnungsabsperrentventil für Heizung.

Bei Fußbodenheizung für jeden Heizkreis separate automatische Reguliertventile.

3.9.7 ROHRLEITUNGEN

Kellerverteilungen, Steigleitungen und Anbindeleitungen bis zum Wohnungsverteiler in schwarzem geschweißtem Stahlrohr oder alternativ in Edelstahl. Die Verrohrung erfolgt im 4-Leiter-System, so dass ein gleichzeitiger Heiz- oder Kühlbetrieb in den Sommermonaten ermöglicht wird. Die Anbindeleitungen der Fußbodenheizung ab Verteiler sowie die eigentlichen Heizschlangen werden in Kunststoffverbundrohr ausgeführt.

3.9.8 WÄRMEDÄMMUNG

Dämmstärken entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) Stand 01.01.2024.

3.9.9 VORBEREITUNG FÜR WÄRMEMENGENZÄHLER

Je Wohnung Installation mindestens eines Passstückes für einen zentralen elektronischen Wärmemengenzähler nach den Wohnungsabsperrentventilen mit Funkablesesystem. Lieferung und Einbau der Zähler erfolgen auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Wärmemessdienst, der von der Hausverwaltung beauftragt wird.

HINWEIS:

Das monatliche Nutzungsentgelt, in welchem die Herstellkosten enthalten sind, wird von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben.

3.9.10 KAMINANSCHLUSS FÜR FESTBRENNSTOFFSTELLE

Wo im Grundriss dargestellt, erhalten einzelne Wohnungen eine raumluftunabhängige, revisionsfähige und zu reinigende Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer (Kaminzug) zur käuferseitigen Installation einer Festbrennstoffstelle (mit einer Leistung von max. 10 KW) vorgerüstet.

Die Einholung und Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis für die Festbrennstoffstelle obliegt dem Erwerber der jeweiligen Wohnung.

Bei Betrieb des Kamins müssen die Innenraumlüfter in den Bädern abschalten. Dies erfolgt mittels eines vom Erwerber nachzurüstenden Unterdruckwächters. Entsprechende Leerrohre für die spätere käuferseitige Verkabelung des Unterdruckwächters zu den Innenraumlüftern werden bereits vorgerüstet.

3.10 WASSER- UND ABWASSERTECHNIK

Warmwassererzeugung s. Punkt 3.9.5

3.10.1 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung der Hauptdachflächen und Dachterrassen erfolgt über Dacheinläufe, Rinnen und Fallrohre.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über sichtbare, verzinkte Stahl-Abflussrohre ggf. beschichtet nach Farbkonzept des Architekten.

Notüberläufe frei ins Gelände entwässernd gem. Angabe des Architekten.

Regenwasserversickerung im Hinterfüllraum des Untergeschosses, in Sickerschächten und Rigolen, ggf. auch unter der Tiefgaragensohle.

Ggf. notwendige Verzüge der Entwässerungsleitungen an der Kellerdecke, ggf. an den Wänden.

Bodenabläufe im Keller nach planerischem Erfordernis. Objektanschlussleitungen aus Kunststoff. Grundleitungen aus KG-Rohren. Sammelleitungen sowie Abwasserfallstränge mittels schalldämmenden Abflussrohrs aus Kunststoff (alternativ aus muffenlosen Stahlrohren SML).

Alle Abflüsse unterhalb der Rückstauenebene werden über zentral angeordnete Schmutzwasserhebeanlagen entwässert.

Entwässerungsgrundleitungen für Regenwasser und Schmutzwasser sowie Versickerungsanlagen erhalten im Außenbereich je nach Erfordernis Inspektionsöffnungen (Revisionsschächte). Die Schächte können sich auch in Sondernutzungsflächen befinden.

3.10.2 WASSERVERSORGUNG

Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz mit rückspülbarem Feinfilter. Kondensatwanne für Verdunstungswasser unter Hausanschluss.

Ebenso wird im zentralen Technikraum Heizung ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Einhebel-Aufputz-Schwenk-Armatur zur Wasserentnahme für den Hausmeister eingebaut.

Rohrverteilung der Kalt-, Warm- und Zirkulationswasserleitungen an der Kellerdecke, ggf. an den Wänden.

Steigstränge mit Absperr- und Entleerungseinrichtung. Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabsperrungen für Kalt- und Warmwasser.

Verteil- und Steigleitungen aus Edelstahl.

Anbindeleitungen innerhalb der Wohnungen aus Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr. Wand- und Deckendurchführungen nach den Brandschutzvorschriften.

3.10.3 WÄRMEDÄMMUNG WASSERLEITUNGEN

Dämmstärken entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) Stand 01.01.2024, die Dämmstärken der Kaltwasserleitungen werden den Dämmstärken der Warmwasserleitungen angepasst.

Frei verlegte, sichtbare Leitungen mit zusätzlicher PVC-Ummantelung oder - wo brandschutztechnisch erforderlich - mit Alu-Grobkorn.

Alle Außenwasserzapfstellen erhalten frostsichere Armaturen.

3.10.4 KÜCHE – VORBEREITUNG DER ANSCHLÜSSE, KEINE MÖBLIERUNG

Die Anschlüsse enden jeweils am Schacht, der Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, der Kaltwasseranschluss mit einem Kombinationseckventil.

Der Abwasseranschluss endet ebenso am Schacht.

Bei Küchen ohne Schacht enden die Anschlüsse jeweils ca. 20 cm über dem Fertigfußboden an der Wand (Aufputzausführung).

3.10.5 ANSCHLUSS FÜR KALT- UND WARMWASSERZÄHLER

Anschluss für Kalt- und Warmwasserzähler mit Funkablesesystem für jede Wohneinheit bei jedem Anschluss an die Steigleitungen.

Lieferung und Einbau der Zähler erfolgen auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Messdienst, der von der Hausverwaltung beauftragt wird.

HINWEIS:

Das monatliche Nutzungsentgelt, in welchem die Herstellkosten enthalten sind, wird von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben.

Strangabsperrentile und Wasserzähler in Unter-Putz-Ausführung (sichtbar).

In Wohnräumen Ausführung in Zählerkästen hinter Revisionsklappe.

Revisionsklappe Trockenbau mit Anstrich wie angrenzende Wandfläche. Für Revisionszwecke ist der Bereich der Klappe zugänglich zu halten.

3.10.6 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die Ausstattung der Sanitärräume mit den einzelnen Sanitärobjekten ist in den Wohnungsgrundrissen dargestellt.

Für die Sanitärausstattung werden beispielsweise Produkte folgender Markenhersteller verwendet:

Standardausführung Keramik:

Villeroy & Boch o. glw., Farbe Weiß

Standardausführung Badewannen:

Kaldewei o. glw., Farbe Weiß

Standardausführung Armaturen:

Keuco o. glw., verchromt

Standardausführung Duschfläche:

Kaldewei o. glw.

HINWEISE:

Aus baulichen Zwängen können die Bewegungsflächen und seitlichen Abstände nach VDI 6000 nicht durchgehend eingehalten werden. Aus der VDI 6000 ergeben sich beispielsweise die folgenden Angaben:

Montagehöhe der WC-Keramikoberkante = ca. 41 cm (+/- übliche Bautoleranzen)

Montagehöhe der Waschbecken-Keramikoberkante = ca. 87 cm (+/- übliche Bautoleranzen)

Gäste- WCs:

>> Handwaschbecken aus Sanitärkeramik weiß, mindestens ca. 45 x 37 cm, mit verchromter Unterputz-Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser.

>> Wandhänge-WC aus Sanitärkeramik weiß mit Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte und Kunststoffsitz weiß (softclose).

Bäder:

>> Waschtisch aus Sanitärkeramik weiß ca. 60 x 47 cm, mit verchromter Unterputz-Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser.

>> abweichend davon dort, wo im Grundriss dargestellt: Waschtisch ca. 80 x 47 cm, 100 x 47 cm oder als Doppelwaschtisch ca. 120 x 47 cm

>> Wandhänge-WC aus Sanitärkeramik weiß mit Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte und Kunststoffsitz weiß (softclose).

>> Dusche (sofern im Grundriss dargestellt) als bodenebene Dusche mit einer weiß emaillierten Stahlduschwanne (z.B. Kaldewei, mindestens 80 x 80 cm mit Thermostat-Unterputz-Brausebatterie mit Kopf- und Handbrause; Alternativ als KSW: als bodenebene Dusche gefliest mit Duschablaufrinne und Abdeckung, mindestens 80 x 80 cm mit Thermostat-Unterputz-Brausebatterie mit Kopf- und Handbrause.

HINWEIS:

Die Duscharmaturen und Abläufe befinden sich nicht zwangsläufig an derselben Wand.

>> Badewannen, wenn im Grundriss dargestellt, mindestens ca. 170 x 75 cm, Stahl emailliert, Einhebel-Wannenfüll- und Unterputz-Brausebatterie und Handbrause.

HINWEISE:

Für die Dusche wird eine Duschabtrennung bzw. -kabine zwingend erforderlich, um Feuchteschäden in den angrenzenden Bereichen zu verhindern, sowie aus Sicherheitsgründen hinsichtlich elektrischer Einbauten.

Diese Duschabtrennung bzw. -kabine ist nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Die Montage von Duschtrennwänden kann vom Käufer erst nach der Wohnungsübergabe veranlasst werden. Bei Badewannen, die als Dusche genutzt werden, sind ebenfalls geeignete statische Duschtrennwände durch den jeweiligen Käufer einzubauen, um Schäden an angrenzenden Bereichen (Fußböden, Wände, Fenster, Türen etc.) zu vermeiden.

3.10.7 WASCHMASCHINENANSCHLUSS/ TROCKNERANSCHLUSS

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss innerhalb der Wohnung mit speziellem Anschlussventil (für Waschmaschinenanschluss) und Unterputz-Siphon.

HINWEIS:

Der Betrieb von Ablufttrocknern ist aufgrund der damit verbundenen Feuchtigkeitsentwicklung nicht zulässig.

3.10.8 GARTENWASSERANSCHLUSS

Die Wohnungen erhalten, sofern im Grundriss dargestellt, eine Außenwasserzapfstelle.

Für die gemeinschaftlichen Grünflächen erhalten die MFH Außenwasserzapfstellen.

Alle Gartenwasseranschlüsse am Gebäude sind selbstentleerend und frostsicher, im Gemeinschaftsbereich zusätzlich abschließbar.

3.10.9 BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

In als Barrierefrei nach BayBGG gekennzeichneten Wohnungen kann es bei bestimmten Mobilitätseinschränkungen notwendig werden, die Waschmaschinen nicht im Bad, sondern in der Küche unterzubringen.

3.11 LÜFTUNG UND KÜHLUNG

3.11.1 WOHNUNGEN

Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt bei Anwesenheit der Nutzer über die manuelle Lüftung (Fensterlüftung). Dabei kann sowohl über Stoßlüftung (kurzzeitig geöffnete Fenster) als auch über Dauerlüftung (dauerhaft geöffnete Fenster) gelüftet werden.

Zusätzlich werden alle innen liegenden Bäder und WC-Räume sowie weitere Räume nach Bedarf mit zweistufigen Kleinlüftern mechanisch entlüftet. Zur Feuchtefreihaltung der Wohnungen sind die Kleinlüfter dauerhaft in der ersten

Stufe in Betrieb (Grundlaststufe). Diese Lüfter werden über den jeweiligen Lichtschalter bei Einschaltung des Raumlichts oder über einen Feuchtigkeitssensor auf die zweite Lüftungsstufe (Bedarflüftung) gesetzt und schalten nach Lichtabschaltung oder nach Erreichen einer bestimmten relativen Luftfeuchtigkeit nach einer Nachlaufzeit selbsttätig zurück.

Bei Erfordernis erhalten auch die Küchen Kleinlüfter. Diese Küchenlüfter werden nicht in der Grundlaststufe betrieben, sondern erhalten einen separaten Schalter (ein/aus).

HINWEIS:

Die Lüftung zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 kann nur bei dauerhaftem Betrieb der Kleinlüfter gewährleistet werden. Zusätzliche Lüftungsstufen gemäß DIN 1946-6 wie z.B. die reduzierte Lüftung, die Nennlüftung oder die Intensivlüftung sind nicht vorgesehen.

Über die o.g. mechanischen Kleinlüfter wird ein Unterdruck in der jeweiligen Wohnung erzeugt, so dass der Mindestlüftungsbedarf zum Feuchteschutz bei Abwesenheit der Nutzer gewährleistet wird.

Die Nachströmung erfolgt über entsprechende Öffnungen in den Fenstern (siehe Punkt 3.2.1) bzw. über schalldämmte Nachströmkanäle in den Fensterlaibungen bzw. Außenwänden.

Es können schwache Zugserscheinungen innerhalb der Wohnungen im Bereich der Nachströmöffnungen an der Außenwand auftreten. Dies ist bei der Wohnungseinrichtung entsprechend zu beachten.

Zur Erhöhung des Wohnkomforts und zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes können die Wohnungen in den Sommermonaten über die im Estrich verlegten wasserführenden Leitungen der Fußbodenheizung bis zu einem gewissen Grad gekühlt werden. Die Umschaltung von Heiz- auf Kühlbetrieb erfolgt wohnungsweise in Abhängigkeit der Außentemperatur, siehe hierzu auch Punkt 3.9.1 bis 3.9.7. Gleichzeitiger Heiz- und Kühlbetrieb in verschiedenen Räumen einer Wohnung ist nicht möglich. Die Leistung der Fußbodenkühlung ist abhängig vom Bodenbelag und bietet eine durchschnittliche Raumtemperatursenkung von ca. 2-3°C, womit in längeren und wärmeren Schönwetterperioden ein Aufschaukeln der Wärme im Gebäude gedämpft und eine Absenkung der Raumtemperaturen gegenüber den Außentemperaturen erreicht wird. Wesentliche Einflussfaktoren für die Wirksamkeit der Kühlung sind das Lüftungsverhalten (idealerweise Stoßlüftung) und Sonneneinstrahlung an Fensterflächen und deren Verschattung.

Einzelne Wohnungen können im Einzelfall nach vorheriger Prüfung als Sonderwunsch mit einer Klimatisierungsanlage in Form einer kältemittelbetriebenen Multisplitanlage ausgestattet werden.

3.11.2 TIEFGARAGE, MÜLLRAUM, KELLER

Sofern technisch möglich wird die Tiefgarage über Luftschächte und ein luftdurchlässiges Tiefgaragentor natürlich be- und entlüftet. Anderenfalls mechanische Be- und Entlüftung.

Müllraum mit mechanischer Be- und Entlüftung.

Kinderwagen Abstellräume, sonstige Kellerräume:
Natürliche Be- und Entlüftung der Kellerbereiche über Fenster oder Lüftungsverbund, z.T. auch mit der Tiefgarage, sofern erforderlich mit mechanischer Unterstützung.

3.12 PKW- ABSTELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE

In der Tiefgarage sind 8 Einzelstellplätze sowie 32 Stellplätze in zwei Autoparksystemen (einmal 17 Stellplätze und einmal 15 Stellplätze) mit waagrechten Plattformen zum unabhängigen Parken von PKW über- und nebeneinander vorgesehen.

Die Stellplätze sind auf 2 übereinander liegenden Ebenen angeordnet. Die Plattformen des Untergeschosses (UG) werden vertikal, die Plattformen des Erdgeschosses horizontal bewegt. Im Einfahrtsniveau (EG) ist immer 1 Stellplatz weniger vorhanden. Dieser Leerplatz wird zum seitlichen Verschieben der EG-Stellplätze verwendet, um einen darunter liegenden UG-Stellplatz auf Einfahrtsniveau heben zu können.

Die Fahrzeug-Positionierung erfolgt auf jedem Stellplatz durch eine einseitig montierte Positionierhilfe/Anfahrtskeil, welcher gemäß Bedienungsanleitung einzustellen ist.

Die Autoparksysteme erhalten elektrisch betriebene Schiebetore vor den Stellplätzen. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes sind in Deutschland in Tiefgaragen ausschließlich Tore mit Gitterfüllung zulässig, welche im Brandfall durch die Feuerwehr eintretbar sein müssen. Alle Bewegungsvorgänge der Plattformen erfolgen immer hinter geschlossenen Toren. Die Tore werden elektromechanisch verriegelt und können nur dann geöffnet werden, wenn der angewählte Stellplatz seine Parkposition erreicht hat und alle Absturzöffnungen gesichert sind.

Die Bedienung erfolgt an einer zentralen Steuerstelle (Bedientableau). Die Anwahl erfolgt über einen Chip (Chips pro Stellplatz: 2 Chips für den Nutzer, 1 Chip zum Verbleib in der Anlage für Servicezwecke), eine Fernbedienung oder Smart-Parking-App. Alle Bewegungen der Anlage erfolgen automatisch. Nach Bereitstellung des angewählten Stellplatzes entriegelt das Schiebetor und wird automatisch geöffnet. Nach dem Ein- oder Ausparkvorgang erfolgt das Schließen des Tores mittels Chip am Bedientableau, der Fernbedienung oder der Smart Parking App.

Die Stellplätze in den Autoparksystemen, z.B. System „CombiLift“ der Firma Wöhr, System „Trendvario“ der Fa. Klaus Multiparking oder gleichwertig, sind geeignet für PKWs mit einer Fahrzeuglänge von max. 520 cm, einer Fahrzeugbreite von max. 210 cm (ohne Außenspiegel) einem maximalen Gesamtgewicht von 2,6 to, sowie folgenden maximalen Fahrzeughöhen:

Einfahrebene = 205 cm

Untere Ebene = 205 cm

In Teilbereichen der Stellplätze ist mit haustechnischen Installationen vor Wänden oder unter der Tiefgaragendecke zu rechnen. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt keinen Mangel der Bauleistung dar.

Die PKW-Einstellplätze sind mit einem „üblichen Komfort“ befahrbar.

In Einzelfällen, z. B. bei Randstellplätzen, ist ggf. mit zusätzlichen Rangierbewegungen zu rechnen.

Hier können zum Ein- und Ausparken, je nach Autogröße, mehr als drei Korrekturzüge und/oder ein Wenden erforderlich sein.

HINWEIS:

Das Befahren durch z.B. tiefergelegte Fahrzeuge, Sportfahrzeuge, Fahrzeuge mit Heck- und/oder Frontspoiler, Fahrzeuge mit Dachaufbau, Busse, ist evtl. nicht oder nur eingeschränkt möglich. Dachträger sind nur im Rahmen der auf der jeweiligen Parkebene zulässigen Fahrzeughöhe möglich.

Gerne prüfen wir individuell die Befahrbarkeit für Ihr Fahrzeug.

HINWEIS:

Je nach Lage des Stellplatzes kann es zu einem erhöhten Rangieraufwand kommen.

3.13 FAHRRADABSTELLPLÄTZE UND SHARING-FLÄCHE

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden in einem Fahrradabstellraum im Untergeschoss, bei Erfordernis ggf. auch als Fahrradordnersystem vorgesehen. Zusätzlich beinhaltet der Fahrradraum eine Abstellfläche für fahrradbasierte Sharing-Angebote (Sharing-Fläche).

Ergänzend werden Fahrradabstellplätze in geringem Umfang oberirdisch hergestellt.

Zur Erfüllung der Fahrradstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ist es erforderlich, mindestens ein Fahrrad in den privaten Kellern unterzubringen.

Der Zugang zu den Fahrradabstellräumen erfolgt über die seitliche Schieberampe der Außentreppe nördlich von Haus 1.

Bei den oberirdischen Stellplätzen werden Anlehnbügel oder Unterflur-Fahrradständer hergestellt.

3.14 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen mit Wegen und Spielflächen, die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Heckengehölzen, usw. werden gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan ausgeführt. Die Wegebreiten bzw. die Distanz zwischen Ausweichflächen weichen teilweise von den Vorgaben der DIN 18040 ab. Die Maßangaben sind im genehmigten Planstand dargestellt.

Die Tiefgaragenüberdeckung besteht aus Abdichtung, Drainageschicht sowie Filtervlies, darüber der Bodenauftrag in der erforderlichen Schichtdicke gemäß behördlichen Auflagen.

Abweichungen von den angegebenen Aufbauten sind möglich, sofern technisch erforderlich.

Das Aufgehen des Rasens nach der Ansaat, das Austreiben der Bäume und Sträucher nach Anpflanzung sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung für die Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung; die Fertigstellungspflege ist vielmehr eine sich an die Fertigstellung anschließende nachlaufende Leistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit der Ansaat und den Anpflanzungen als fertiggestellt gilt.

3.14.1 TRAUFBREITEN

Der Traufstreifen wird als Rollkies- oder Schotteranschüttung ausgeführt, begrenzt durch Betonleistensteine.

3.14.2 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Hauszuwegungen und Eingangsbereiche außen werden gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan ausgeführt, wenn möglich aus Betonsteinpflaster.

Vor allen Hauseingängen werden verzinkte Abstreifroststreifen in den Wegebelag eingelassen.

Stellflächen zur Aufstellung der Mülltonnen am Abholtag werden gemäß genehmigtem Freiflächenplan vorgesehen.

3.14.3 FEUERWEHRZUGANG

Der Feuerwehrzugang wird gemäß technischen Erfordernissen und Brandschutzplanung ausgeführt.

3.14.4 GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNPFLANZUNGEN

Die gemeinschaftlichen Freiflächen auf dem Baugrundstück werden mit Sitzbänken und Spielmöglichkeiten für Kinder gestaltet.

Unter Rasenflächen wird nach Möglichkeit Oberboden örtlicher Qualität verwendet.

Die Rasenansaat erfolgt mit Gebrauchsrasen (RSM 2).

3.14.5 GÄRTEN

Auch in den Gärten wird unter Rasenflächen nach Möglichkeit Oberboden örtlicher Qualität verwendet. Die Rasenansaat erfolgt mit Gebrauchsrasen (RSM 2).

Im Übrigen erfolgt die Ausführung der Außenanlagen gemäß Freiflächenplanung.

3.14.6 BELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt mittels Decken- oder Wandleuchten.

Entlang der Wege sind Lichtpunkte vorgesehen.

3.14.7 BESCHILDERUNG UND HAUSNUMMERN

Die Beschilderung erfolgt nach Erfordernis und behördlichen Auflagen.

3.14.8 ENTWÄSSERUNG

Die Abdeckung von Entwässerungsrinnen vor Eingängen und Terrassentüren wird aus verzinktem Stahlgitter ausgeführt.

Weitere Entwässerungsrinnen und Hofeinfälle von befestigten Flächen werden je nach Erfordernis gemäß Detailplanung sowie Gestaltungskonzept des Architekten angeordnet.

3.14.9 GELÄNDEVERLAUF, STÜTZMAUERN, BÖSCHUNGEN

Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern auch erhöht, geneigt bzw. geböscht.

Zur Überwindung von Höhendifferenzen zwischen den Terrassenaustritten und angrenzenden Wegen oder Nachbargrundstücken können Treppen, Stützmauern, Böschungen und Rampen erforderlich werden. Die unterschiedlichen Geländeneiveaus werden z.B. mittels Mauerscheiben, L-Steinen, Borden, einer bepflanzten Böschung, z.T. auch in Kombination, voneinander abgegrenzt.

3.14.10 DACHBEGRÜNUNG

Die Dachfläche der TG-Zufahrt wird gemäß der Baugenehmigung begrünt.

Je nach Auflage der Baugenehmigung können die Walmdachflächen der MFH in Teilbereichen auch begrünt ausgeführt werden.

4. SONSTIGES

4.1 UMFANG DER AUSBAUSTUFE

Schlüsselfertig nach Maßgabe der Baubeschreibung.

4.2 UMFANG VON PLANUNG, KOORDINIERUNG UND OBJEKTÜBERWACHUNG SO WEIT FÜR DEN VERKÄUFER ERFORDERLICH

Zur Herstellung aus Verkäufersicht erforderliche Objektplanung Gebäude – Grundleistungen der Leistungsphasen 1 – 8 gem. HOAI 2021 ohne besondere Leistungen sowie ohne der Leistungsphasen 9 Objektbetreuung. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Einsichtnahme, Herausgabe und/oder sonstige Verschaffung der Entwurfs-, Genehmigungs-, Ausführungs-, Werkstatt-, Detail- und Montageplanung des Verkäufers, soweit dies im Kaufvertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist.

4.3 HINWEISE ZUR BAUBESCHREIBUNG UND DARSTELLUNGEN IN PLÄNEN/EXPOSÉS

Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Verträge mit Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich.

Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen oder den Exposés.

In den Plänen und Exposés dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind Bestandteil des Leistungsumfangs, weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände, dargestellte Küchen sowie Elektrogeräte sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Soweit in der Baubeschreibung genannte Markenfabrikate oder Produktgruppen mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ bzw. „o. glw.“ versehen sind, so wird jeweils nicht das konkrete Fabrikat oder die konkrete Produktgruppe als geschuldete Beschaffenheit vereinbart, sondern es ist ein Fabrikat oder ein Produkt geschuldet, dessen Qualitäts- und sonstigen Merkmale, denen der genannten Markenfabrikate oder Produktgruppen entsprechen.

Der Energiebedarfsausweis gemäß GEG 2024 enthält weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Kaufgegenstands.

Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

4.4 ANGABEN ZUR WOHNFLÄCHE UND EIGENLEISTUNGEN KÄUFER

Alle angegebenen Maße sind als „Circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Die Wohnflächen wurden anhand der Eingabeplanung nach Rohbaumaßen ermittelt.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für die Entwurfsplanung von Küchen- und Einbaumöbeln können nur nach Absprache mit der Projektleitung und unter Rücksichtnahme auf den Bauablauf genommen werden.

Der Fertigung von Küchen- und Einbaumöbeln sind ausschließlich die vorgefundenen Maße nach Fertigstellung (Aufmaß vor Ort) zugrunde zu legen.

Eigenleistungen und käuferseitige Einbauten sind aus Haftungsgründen nicht vor Wohnungsübergabe möglich.

Erfahrungsgemäß kommt es bei der Terminabsprache zum Zwecke der Mängelbeseitigung im „Dreiecksverhältnis“ Bauträger/Käufer/Handwerker bzw. Bauunternehmer zu Verzögerungen.

Der Käufer wird sich deshalb zur Terminabsprache zunächst direkt an die Handwerker wenden, eine entsprechende Liste wird ihm ausgehändigt.

Unabhängig davon ist der Käufer verpflichtet, Mängel gegenüber dem Bauträger schriftlich anzuzeigen.

4.5 BEMUSTERUNG

Für Fliesen und Bodenbeläge werden dem Käufer Muster zur Auswahl vorgelegt.

Die Auswahl der sanitären Einrichtungsgegenstände und Drückergarnituren erfolgt entsprechend der Bemusterungsliste im Rahmen der Bemusterung aus Vorschlägen des Verkäufers.

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

4.6 SONDERWÜNSCHE

Es gilt die vertragliche Vereinbarung.

Direkte Absprachen zwischen dem Käufer und den vom Bauträger beauftragten Fachfirmen sind für den Bauträger nicht bindend.

Der mit der Bauausführung beauftragte Unternehmer erstellt hierzu ein Nachtragsangebot mit Zuschlag, das an den Käufer weiterberechnet wird. Erst nach fristgerechter Rücksendung des unterschriebenen Nachtrags durch den Käufer erfolgt die geänderte Bauausführung entsprechend des jeweiligen Sonderwunsches.

Sofern der Käufer Sonderwünsche in eigenem Namen direkt und unmittelbar an die vom Bauträger beauftragten Fachfirmen oder an andere Fachfirmen in Auftrag geben will, so ist dies erst nach erfolgter Abnahme durch den Käufer möglich. Für die Ausführung der Sonderwünsche durch Dritte treffen den Bauträger keine Planungsverantwortlichkeit und keine Koordinations-, Aufklärungs- und Überwachungspflichten.

Im Falle eines Rücktritts vom Kaufvertrag kann der Bauträger den Rückbau der bereits ausgeführten Sonderwünsche verlangen.

4.7 HINWEISE ZUR WARTUNG UND ZUM NUTZERVERHALTEN

Die laufende ordnungsgemäße Wartung (Abschluss entsprechender Wartungs- und Pflegeverträge) der technischen Anlagen, Außenanlagen und der Tiefgarage, sofern dort Beschichtungs- oder Abdichtungsarbeiten technisch erforderlich wurden, ist Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft und stellt eine Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen dar.

Die Hersteller der Anstriche und Beschichtungen geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Fassaden, Holz- und Metallteile notwendig.

Diese Erneuerungsanstriche sind rechtzeitig, auch bereits während der Gewährleistungszeit von der Eigentümergemeinschaft oder Käufer zu veranlassen und auszuführen. Die bei der Übergabe der Wohnungen überreichten Reinigungs- und Pflegehinweise sind zu beachten.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber. Dies geschieht, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können.

Insbesondere in der ersten Zeit nach dem Bezug und vor allem, wenn dieser in die kalte Jahreszeit fällt, da ansonsten auch in angrenzenden Wohnungen die vorgesehenen Raumtemperaturen nicht erreicht werden und feuchte Stellen mit Pilz- und Schimmelbefall auftreten können.

Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden.

Für die Werterhaltung des Parkettbelages ist die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (ca. 20° C Raumtemperatur und ca. 50 % relative Luftfeuchtigkeit) erforderlich. Die Be- und Entlüftung der Wohnräume ist mit der übergebenen Grundeinstellung in Betrieb zu halten.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Dies liegt im Verantwortungsbereich der Nutzer. Der Keller dient ausschließlich zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände. Da sich die entsprechenden Kellerfenster auch im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden können, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften.

Sogenannte Haarrisse (bis 0,3 mm) in Bauteilen und Putzschichten, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2.

Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

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

In den Untergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden.

Für Kontroll-, Reparatur- und Wartungsarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Auch in der Tiefgarage ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und vor Wänden zu rechnen.

Die Zugänglichkeit der Dächer muss zu Wartungs- und Installationsarbeiten dauerhaft möglich sein. Dies kann über Flächen des Gemeinschaftseigentums, Sondernutzungsflächen oder Dachterrassenflächen erfolgen.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden.

Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Abweichend von den in der VDI 6000 empfohlenen Maßen für Sanitärgegenstände, Abstände und Bewegungsflächen können sich bei einzelnen Sanitärräumen und Küchen geringere Distanzflächen ergeben.

Die Außenleuchten im Bereich von Balkonen und Dachterrassen sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und dürfen nicht durch Leuchten nach Kunden-Sonderwunsch ersetzt werden. Dies betrifft ebenso die Drückergarnituren der Wohnungseingangstüren.

München, den 01.08.2025