

**Bauvorhaben:**

**Neubau Lindacher Straße 71, Burghausen, EG + 2 mit Aufzug, 10 Wohnungen**

# Vorentwurf

---

## BAUBESCHREIBUNG

### **I. ERSCHLIESSUNG**

#### **1. Kanal**

Anschluss und Führung als Trennsystem zum städt. Kanal in PVC bzw. Steinzeugrohren. Regenwassereinleitung auf dem Grundstück mit Sickerschächten als Betonfertigteile oder Rigolenanlagen.

Ausführung der gesamten Entwässerung gemäß genehmigtem Entwässerungsplan.

#### **2. Wasserversorgung**

Anschluss an die nächstliegende städt. Versorgungsleitung und Führung in den Hausanschlussraum mit Hauptzähler der Stadtwerke.

#### **3. Strom**

Anschluss und Führung von der nächstliegenden Hauptleitung der E-ON Bayern zum Hausanschlussraum im Untergeschoss, einschl. Verbrauchszähler pro Wohnung, Allgemein und Tiefgarage.

#### **4. Kabelanschluss**

Für Medien wie TV und Rundfunk mittels Koaxialkabel in jede Wohnung vom Hausanschlussraum.

#### **5. Telekom**

Anschluss für Fernmeldeanlagen/ Telefon/ Internet vom Hausanschlussraum, für jede Wohnung mittels Leerrohr mit eingezogener Schwachstromleitung zum Schwachstromverteiler.

## II. KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

### 7. Fundamente

Streifenfundamente und Betonbodenplatten in Stahlbeton nach Statik.  
Erdungsband in den Fundamenten.

### 8. Wände

Die Kelleraußenumfassungswände erhalten außenseitig eine Perimeterdämmung (WLG 035). Stärke der Dämmung nach Berechnung der ENEC. Diese Perimeterdämmung ist dauerhaft wärmedämmend, feuchtigkeitsunempfindlich, hoch druckfest, unverrottbar und maßstabstabil. Durch diese Ausführung schaffen wir im erdberührenden Gebäudebereich Kellergeschoss ein angenehmes Raumklima und reduzieren den Energieverbrauch für das gesamte Wohnhaus merklich.

Der bewährte wärmedämmende und energiesparende Außenwandaufbau besteht aus 36,5 cm dicken perlitegefüllten und porosierten Planziegeln Poroton S9 bzw. S10 mit Verzahnung geklebt, Wärmeleitfähigkeit = 0,09 bzw. 0,10 W/m<sup>2</sup>K.

Statisch notwendige Stahlbetonwandscheiben oder Stützen werden außenseitig gem. ENEC- Berechnung gedämmt.

Tragende und nichttragende Zwischenwände in Ziegelmauerwerk 11,5, 17,5 oder 24 cm stark oder Stahlbeton entsprechend den Vorschriften für Schall- und Wärmeschutz sowie der statischen Berechnung.

Die Wohnungstrennwände bestehen aus 24 starken ausbetonierten SPZ- Planziegel mit erhöhtem Schallschutz.

Der Wandaufbau gewährleistet gute Werte bezüglich Wärmespeicherung, Dampfdiffusion, Schalldämmung und bietet ein angenehmes Wohnklima.

### 9. Decken

Alle Geschossdecken werden aus vorgefertigten Deckenelementen mit Aufbeton oder wenn statisch erforderlich als Ortbetondecken in Betongüte C20/25 ausgeführt. Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen und beträgt mindestens 20 cm.

Balkon und Podestplatten, sowie Treppenläufe in Stahlbeton, Unterseite glatt für Anstrich.

## **10. Dächer**

Flachdachausführung mit Gefälledämmung, Sparrenlage, Dachabdichtung als Foliendach mit mech. Befestigung und Blechverwahrung. Wärmeisolierung nach den Richtlinien der neuesten Wärmeschutzverordnung entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis.

Alle Dachverwahrungen, Regenfallrohre usw. werden in Zinkblech ausgeführt.

## **11. Balkone und Dachterrasse**

Stahlbetonkragplatten, thermisch getrennt. Geländerkonstruktion in Metall teilweise mit geschlossenen Platten und Geländerstäben.

Verlegung der Balkonfliesen in Gefälle nach DIN für den freien Regenwasserablauf.

Flachdachabdichtung und Wärmedämmung nach ENEC auf der Dachterrasse, als Belag werden WPC- Dielen (Fabr. Twinson oder glw.) auf Aluunterkonstruktion eingebaut.

## **12. Fassaden**

Monolithische Ziegelbauweise mit Kalk-Zement-Leichtputz, Putzstruktur nach Bemusterung mit leichter Körnung. Anstrich mit Mineral. Fassadenfarbe, Farbgebung durch den Bauherrn.

## **13. Kamine und Küchenabluft**

Aus Gründen der besseren Wärmedämmung werden keine Dunstabzugssysteme in der Außenwand eingebaut.

Dunstabzugssysteme in den Küchen müssen mit dem System „Umluftbetrieb“ ausgeführt werden.

Einzügiger raumluftunabhängiger Montageschornstein für Festbrennstoffe aus Formsteinen mit wärmegeprägten und hinterlüfteten Schamotteeinsätzen sowie erforderlichen Putztürchen ist auf Sonderwunsch im 2. OG möglich.

Ein Rauchrohranschluss z.B. für Kachel- oder Kaminöfen ist nicht vorgesehen und kann nach erfolgter Festlegung des Ofens gesondert angeboten werden.

Im Haus ist ein einzügiger Montageschornstein nach den Erfordernissen der Heizanlage (Pellets) vorgesehen.

## **14. Heizung und Warmwasser**

Die Heizungsanlage wird nach der Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 ausgelegt.

Es wird eine Pellet Heizungsanlage mit Pufferspeicher und Warmwasserbereitung geplant.

Die Warmwasserbereitung erfolgt mit Speichersystem, alternativ mit Frischwasserstation.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung ausgestattet.

Innenliegende Dielen und Flure erhalten keinen eigenen Heizkreis, sondern werden über die Anbindeleitungen beheizt. Eine Temperaturbeeinflussung ist hier nicht möglich. Die zentrale Regelung der Heizungsanlage erfolgt über die Außentemperatur mit

Zeitprogramm. Die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler in den Wohnungen. Die

Dämmung der Leitungen gegen Wärmeverluste erfolgt nach EnEV.

## **15. Sanitärinstallation**

Alle Abwasserleitungen werden durchgängig in Gusseisen oder in Kunststoff hergestellt. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 1986-100. Die Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahl hergestellt. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 1988-300. Die Abrechnung erfolgt mit Kaltwasser- und Warmwasserzähler zentral in den Wohnungen. Die Dämmung der Leitungen gegen Wärmeverluste erfolgt nach EnEV.

## **16. Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Grundlage der Ausstattung ist die Serie „MyStyle“ von Richter u. Frenzel.

### Bäder

Tiefspülklosett, wandhängend mit Unterputz-Spülkasten, Kunststoff Sitz mit Deckel, Papierrollenhalter.

Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 45, 85 cm, Einzelwaschtisch 80 cm, Einhebel-Mischbatterie und Ablaufgarnitur, Handtuchhalter,

Badewanne in Acryl Größe 180 x 80 cm, weiß mit Handbrause, Wannengriff, Seifenkorb, Einlauf-Mischbatterie und Überlauf.

Dusche mit flacher Wanne, Größe 90/90 bzw. 90/120cm, Ablauf, Einhebel-Unterputz-Mischbatterie, Handbrause, Duschhandlauf mit Halterung, Duschabtrennung mit Glas, Höhe 2.00 Meter.

### Extra WC

Tiefspülklosett wie Bad

Waschtisch 45cm, Einhebel-Mischbatterie und Ablaufgarnitur

Handtuchhalter, Ablage und Papierrollenhalter

### Waschmaschine

Anschluss im vorgesehenen Abstellraum mit Geräteschrägsitzventil und WM Sifon.

Als Sonderausstattung besteht die Möglichkeit WM und Trockner mit eigenem Anschluss im Untergeschoss aufzustellen.

### Küchenanschluss

mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombi Eckventil für Geschirrspüler

Aufgrund der wärmedämmenden Bauweise können keine Rohrleitungen in Außenwänden eingebaut werden. Es entstehen dadurch Ab- bzw. Vormauerungen in den Küchen.

### Außenwasserzapfstellen

im Erdgeschoss 2 Stück für Gartenwasser (Allgemein)

pro EG-Wohnung einen Kaltwasserußenanschluss

Alle sanitären Gegenstände Standard weiß.

Die Armaturen in verchromter Ausführung.

Sonderausstattung und Extra-Wünsche können rechtzeitig vor Ausführung berücksichtigt werden.

## **17. Lüftung**

Innenliegende WCs, Bäder und Räume mit Waschmaschinenaufstellung mit mech. Einzellüfter über Dach, einschl. Nachlaufrelais.

Innenliegende Abstellräume erhalten keine mechanischen Entlüfter. Alle Räume mit Fenstern erhalten keine mechanischen Lüftungseinrichtungen (dezentrale oder zentrale Wohnungslüftungen).

## **18. Elektroausstattung**

Alle Leitungen in den Wohnungen und Treppenhaus unter Putz verlegt. Hauptverteilungen /Zählerverteilung im Keller. Installation im Keller und Tiefgarage sichtbar in Kanälen und teilweise in Schutzrohren. Unterverteilungen für die jeweilige Wohnung im Geschoss pro Einheit in der Diele oder Flur.

Es werden folgende Schalter und Steckdosen installiert.

### Küche

1 Deckenauslass  
1 Wandlichtauslass für Überschrank  
8-10 Steckdosen (je nach Fläche)  
1 Herdanschluss  
1-2 Schalter

### Essen

1 Deckenauslass  
1-3 Steckdosen (je nach Fläche)  
Schalter

### Wohnzimmer

2 Deckenauslässe  
7-9 Steckdosen (je nach Fläche)  
Antennen- und Internetanschluss  
Schalter

### Schlafzimmer

1 Deckenauslass  
8 Steckdosen  
Antennen- und Internetanschluss  
Schalter

### Kinderzimmer

1 Deckenauslass  
6 Steckdosen  
Antennen- und Internetanschluss  
Schalter

### Bad

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass über Waschbecken  
3-5 Steckdosen  
Zusätzliche Steckdose für WM und Trockner  
2 x Schalter

#### Abstellraum

1 Deckenauslass  
1 Steckdose  
Schalter

#### Extra WC

1 Wandauslass über Waschbecken  
1 Steckdose  
Schalter

#### Diele / Flur

1-2 Deckenlichtauslass  
1-2 Steckdosen  
Tasterschaltung nach Anforderung

#### Kellerabteil

1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose  
Schalter  
Stromversorgung über zugehörigen Zähler

#### Balkon/Loggia/Gartenterrassen

1 Wandauslass mit Innenschaltung  
1 Steckdose mit Abdeckung

In allen Zimmern (nicht Abstellraum / WC / Bad / Küche) wie Schlafen, Kind, Wohnen, Essen (wo Trennung zur Küche), Diele (bzw. Flur) werden Rauchmelder (Rauchwarnanlage) montiert.

Nach Bauvorgabe werden für die Rollos, dezentrale elektrische Jalousieschalter installiert. Im Flur / Diele kann eine Videosprechstelle mit Verbindung zum Haupteingang (gegen Aufpreis) montiert werden. Beleuchtungskörper werden, außer im Keller, nicht gestellt. Zusätzliche Wünsche können über die Sonderausstattung ermöglicht werden.

### **19. Fenster**

Die Kellerräume erhalten pflegeleichte Zargenfenster Fabrikat ACO-Therm oder gleichwertig, in einer Größe von 75 x 62,5 cm oder 100 x 62,5 cm, mit Dreh/Kippflügel und Isolierverglasung 14 mm.

Sämtliche Kellerfenster werden, falls erforderlich, im erdberührten Bereich mit Betonlichtschächte versehen.

Die Abdeckroste sind begehbar und werden gegen Abheben gesichert.

Fenster und Fenstertüren aus hochwertigen Mehrkammerprofilen in Kunststoff, Farbe innen weiß, mit verwindungssteifer Metalleinlage, mit Markenbeschlägen und Einhandbedienung.

Jedes Fensterelement erhält einen Dreh-Kipp-Beschlag.

Ein Mahrfachfalz und eine umlaufende Lippendichtung sorgen für eine optimale Abdichtung. Feststehende Elemente werden ohne Beschlag ausgeführt.

Fensterfarbe außen nach Außengestaltungsplan.

Die Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung (Klarglas weiß) (U-Wert der Scheiben 0,9 W/qmK).  
Sondergläser für Bäder und WC gegen Aufpreis.

Isolierverglasung, Klingel und Gegensprechanlage, Briefkästen absperierbar in festem Türteil, Vorrichtung mit Überwachungskamera.

Die Montage der Wohnraumfensterelemente erfolgt nach Stand der Technik. (RAL-Montage)

Alle Wohnraumfenster mit Brüstung erhalten Innenfensterbänke bestehend aus 3 cm starken Natursteinplatten wahlweise in Marmor, Granit oder Kunststein nach Mustervorlage. Der Wandüberstand beträgt ca. 2,5 cm.

In Bädern, WC`s und DU/WC`s kommen geflieste Innenfensterbänke, analog dem Wandfliesenbelag, zur Ausführung. Die außenseitig angebrachten Fensterbänke werden in Leichtmetall EV1-eloxiert, ausgeführt.

## **20. Rollläden**

Fenster in den Wohngeschossen sind mit wärmegeämmten, raumseitig geschlossenen Rolladenkästen (mit außenliegender Revisionsöffnung) und Kunststoffrollläden, die über Licht- und Lüftungsschlitze verfügen, ausgestattet (außer Kellerfenstern und Treppenhauselementen).

Rollopanzer über 3,0 m<sup>2</sup> Fläche werden zur leichteren Bedienbarkeit mit Motorantriebe ausgestattet.

Die großen Fensterelemente über Eck erhalten Raffstoreanlagen.

Die Farben der Rollopanzer und Raffstores werden im Farbton nach Bemusterung ausgeführt.

## **21. Außentüren**

Das Hauseingangselement besteht aus hochwertigen Aluprofilen in verschiedenen Ausführungsvarianten nach Mustervorlage.

Das Eingangselement ist ausgestattet mit einem Profilzylinder mit Sicherheitsrosette und drei Schlüsseln, tresorartige Mehrfachverriegelung, Stoßgriff außen und Drücker innen. Es zeichnet sich durch seine ausgeprägte Schließ- und Sicherheitstechnik aus.

Vordach als Sonderkonstruktion in Beton oder Metall/ Glas.

## **22. Innentüren**

Türen in Heizungs- und Anschlussräumen, sowie Treppenhausabschluss, Tiefgarage und Schleusen als feuerhemmende Stahltüren T 30, selbstschließend.

Türen in Standardhöhe 2,13 m in Wohnungen mit Umfassungszarge und Röhrenspanntürblätter, dazu umlaufende Gummidichtung. Wohnungseingänge mit Spion, Mehrfachverriegelung, einbruchhemmender und schallgedämmter Türblattausführung. Ausführung weiß lackiert. Gleichsperrende Schließanlage für Wohnung, Haustür und Tiefgarageneingang, sowie Fahrradkeller und Gemeinschaftsräume.

### **23. Estrich und Böden**

Alle Räume im Kellergeschoss sowie in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich mit Wärmedämmung und Randstreifen. Schwimmende Estriche im Kellergeschoss /Treppenhaus werden zusätzlich gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Der Estrichaufbau entspricht der DIN 18560 und 18353.

Kellerräume sowie Abstell-/Heizräume erhalten keinen Bodenbelag (nur Anstrich). Alle Beläge können aus einer reichhaltigen Musterkollektion beim Fachhandel gewählt werden.

Selbstverständlich bieten wir als Sonderleistung alle am Markt erhältlichen Bodenbeläge wie z.B. Korkbeläge, Parkettbeläge, Holzböden und Keramikböden an.

Es dürfen nur Bodenbeläge gewählt werden, die für Fußbodenheizungen geeignet sind. (für Fußbodenheizung mit Oberflächentemperaturen bis 27 °C geeignet; max. R- Wert = 0,10 m<sup>2</sup>K/W)

### **24. Wand- und Bodenfliesen**

Bäder und Duschräume werden raumhoch, WC`s 1,50m hoch ab OK Fertigfußboden, gefliest oder preisgleich mit Feinputz und Farbanstrich versehen.

Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, der Fugenfarbe angepasst, elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Verfugung im Wandbereich stimmen wir, soweit möglich, auf die Sanitärfarben ab. Die Küche erhält im Bereich der Arbeitsplatte einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel, Fläche max. 3,0 m<sup>2</sup>.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus hochwertigen und reichhaltigen Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden.

Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Bordüren und Dekorfliesen kann als Sonderleistung ausgeführt werden. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen.

Küchenböden und Balkone mit Bodenfliesen und Sockelleisten.

Die Fliesenbeläge werden an den Anschlüssen Wand/Boden und Einrichtungsgegenständen dauerelastisch verfugt. (Wartungsfugen)



Diese Bewegungsfugen sind Wartungsfugen und können sich durch verschiedene Lasten, wie z.B. Kleider- und Geschirrschrank und ähnliches verändern.

## **25. Treppen**

Treppen, Podeste und Eingänge in Keramikfliesen, Treppenkante abgesetzt.  
Treppengeländer in Metall mit Anstrich , Holz- oder Edelstahlhandlauf. Außengeländer in verzinkter Metallkonstruktion mit Aluminiumfelder und Handlauf .

## **26. Putze**

Die gemauerten Wände im Keller erhalten einen gefilzten einlagigen Kalkgipsputz.

Betonierte Kellerwände werden entgratet und bleiben unverputzt. Im Bereich Treppenhaus und Schleuse werden die Innenseiten der Kellerumfassungswände verputzt.

Unter Wandfliesenbelägen im Bad, Dusche/WC und WC kommt ein Kalkzementmörtelputz zur Ausführung.

Die gemauerten Wände von Wohnräumen erhalten einen gefilzten einlagigen Kalkgipsputz.

Der Außenputz wird zweilagig ausgeführt. 1. Putzlage Gewebespackelung und Faser-Zement-Leichtputz, 2. Putzlage als mineralischer Edelputz, der Körnung 2,0 - 3,5 mm.

Der Sockelputz wird als fein verriebener Zementmörtelputz ausgeführt.

## **27. Anstrich**

Die Fugen in den Deckenuntersichten der Filigranbetondecken werden verspachtelt und zweimal weiß gestrichen.

Die Unterseiten der Vordachschalungen, Außengeländer und Außenholzteile werden grundiert und lasiert.

Sockelputze erhalten einen Anstrich mit Silikonharzfarbe.

Der Außenputz erhält einen einmaligen, mineralischen Egalisierungsanstrich.

## **28. Dachterrassen**

Gefälledämmung und Flachdachabdichtung nach DIN, Bodenbelag als kunststoffvergütete Dielenbretter auf Unterkonstruktion. ( Fabr. Twinson oder glw.)

Sichtschutzelemente werden ca. 1,80 m hoch aus dem gleichen Material hergestellt.

## **29. Kellerabteil**

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil mit Metallgitterabtrennung und Drehtüre, Steckdose und Allgemeinbeleuchtung. (Vorhängeschloss in Eigenleistung)

### **30. Außeneingang und Gehwege**

Betonpflaster in verschiedenen Formaten, teilw. farbig abgesetzt.  
Beleuchtung über Wand- und Pollerleuchten mit Dämmerungs- und Zeitschaltung.  
Hauszugänge und Verbindungswege barrierefrei.

Die Geländegestaltung (auch Zuwege und Stellplätze bzw. Garagen) richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Enthalten ist die Feinplanie, Rasensaat, Bepflanzungen, Zäune, Müllanlagen und sonstige Außenanlagen, laut Freiflächengestaltungsplan.

Die Terrasse im Erdgeschoss wird aufgekiest und mit Beton- Werksteinplatten, Stärke ca. 5 cm, nach Mustervorlage belegt.

Materialpreis des Pflasterbelags beträgt Euro 25,50 inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer.

### **31. Freiflächen**

Gärtnerische Gestaltung mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und Pflanzflächen nach eigenem Außengestaltungsplan.

Die Gestaltung der Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrechte) übernimmt der Käufer und ist mit der Hausverwaltung abzustimmen.

### **32. Müllgebäude**

Metallkonstruktion mit Dach, abschließbarer Türe und Seitenwänden für Restmüll- und Papiercontainer

### **33. Materialpreisklassen für Oberbodenbeläge**

Die Auswahl erfolgt beim anerkannten Fachhandel.

#### Wand- und Bodenfliesen:

Keramische Wandbeläge	25,00 €/m <sup>2</sup>
Keramische Bodenbeläge	30,00 €/m <sup>2</sup>

#### Beläge:

Teppichböden Velour oder Schlingenware	25,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

<u>Parkettboden</u>	40,00 €/m <sup>2</sup>
---------------------	------------------------

Hier handelt es sich um Materialpreise ohne Verlegung.

Die genannten Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer.

### III. SCHALLSCHUTZ

Für Luft- und Trittschallschutz werden zwischen den einzelnen Wohnungen die erhöhten Werte nach DIN 4109 Blatt 2. Zum Schutz gegen Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen gelten die Werte nach DIN 4109/A1, Tabelle 4 „Standard“ (30 db).

Für den Schallschutz im eigenen Wohnbereich gibt es nach DIN 4109/A1 (Standard und erhöhter Schallschutz) keine Anforderungen.

Tabelle der Anforderungen	R <sub>w</sub> (Luftschall)	L <sub>n, w</sub> (Trittschall)
Wohnungstrenndecken	55 dB	46 dB
Decken über Kellergeschoss	55 dB	46 dB
Decke unter Terrasse		46 dB
Decken unter Bad und WC	55 dB	46 dB
Decken unter Hausfluren		46 dB
Wohnungstrennwände	55 dB	
Treppenhaustrennwände	55 dB	
Treppenläufe und Podeste		46 dB
Wohnungseingangstüren	37 dB	
Wasser- und Abwasserinstallation	< 30 dB	
Sonstige haustechnische Anlagen	< 30 dB	

## **IV. SONDERAUSSTATTUNG**

### **Aufzug**

Vollautomatisch geräuscharmer Aufzug mit geschlossener Kabine und Teleskopschiebetüren. Türbreite und Kabinengröße sind rollstuhlgerecht. Alle Geschosse vom Keller mit Tiefgaragenanschluss bis zum 2. Obergeschoss. Notrufeinrichtung entsprechend DIN mit Aufschaltung Tag und Nacht. Fabrikat: Schindler 3300 oder gleichwertig.

### **Tiefgarage**

Stahlbetonfundamente, Rundsäulen, Wände und Decke in Ortbeton mit außenseitiger Abdichtung. Pflasterbelag mit Betonverbundpflaster auf Splittbett verlegt, Farbige Kennzeichnung der Parkplätze. Deckensektionaltor mit Funkfernsteuerung, Handsender und Ampelanlage. Jeder Käufer erhält 2 Stück Handsender. Belüftung der TG durch Licht- und Lüftungsschächte. Allgemeine Beleuchtung mit Bewegungsmelder.

### **Sonderwünsche**

Die Ausführung von besonderen Ausstattungswünschen ist möglich, soweit diese rechtzeitig in Auftrag gegeben werden, den Bauablauf nicht behindern und technisch realisierbar sind.

Zur Verrechnung kommen nur effektive Mehrkosten. Diese sind mit den jeweils ausführenden Handwerksbetrieben zu vereinbaren und abzurechnen. Die geplante Ausstattung wird dabei in Ansatz gebracht.

## **V. ZUSATZ ZUR BAUBESCHREIBUNG**

Die Bauausführung basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang.

Bei Widersprüchen zwischen der Plandarstellung und der Baubeschreibung geht letztere vor. Etwa nicht ausreichend bestimmte Einzelleistungen sind ortsüblich und dem Gesamtcharakter des Bauwerkes angemessen zu erbringen.

Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie den Bestimmungen für Wärme- und Schallschutz.

Eventuell erforderlich werdende Änderungen aus architektonischen, behördlichen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten. Ebenso Abweichungen von der Baubeschreibung bei funktionell gleichwertiger Ausführung. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Änderungen während der Bauphase können Mehrkosten verursachen, die dann nach genauer Kostenermittlung extra berechnet werden. Gestalterische und ausstattungsbezogene individuelle Wünsche des Käufers sind gegen Aufpreis integrierbar, Voraussetzung ist jeweils die Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten (außer sanitäre Einrichtungen).

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten die Baubeschreibung oder eventuelle zusätzliche vertragliche Vereinbarungen. Sollten bestimmte Punkte in der Baubeschreibung oder in einer zusätzlichen Vereinbarung nicht geregelt sein, gelten die DIN – Mindestwerte als zugesichert.

Die Wohnflächen sind nach den, in den Bauzeichnungen eingetragenen Raum-Rohbaumaße ermittelt und stellen Lichte Maße der unverputzten Mauerwerks- und Betonflächen dar, abzgl. 3% Putzanteil.

Bei Änderungen der Grundrisse ändert sich die Wohnflächenberechnung.

Alle m<sup>2</sup> Angaben und Bemessungen sind ca. Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis.

Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller und nach DIN ausgeführt. Trotzdem sind diese, wenn sie der Witterung ausgesetzt sind, einem normalen Verschleiß unterworfen. Deshalb sind die Wartungsanstriche möglicherweise schon während der Gewährleistungsfrist fällig und sind, nachdem sie keine Mängel darstellen, auf Kosten und Veranlassung des Käufers durchzuführen. Das gleiche gilt z.B. auch für dauerelastische Ver fugungen, die ebenfalls als Verschleißteile und bei Abnutzung nicht als Baumängel gelten.

Haarrisse, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften von Baustoffen auftreten können, stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar, sofern sie keine konstruktive Auswirkungen haben.

Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen übernimmt der Verkäufer keine Haftung und keine Gewährleistung. Alle in Eigenregie erbrachten Leistungen müssen in Absprache mit unserer Bauleitung und nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen. Bei Anbauten in Eigenregie, wie z.B. Terrassenüberdachung, Wintergarten usw., ist in jedem Fall vom Käufer die schriftliche Zustimmung der Hausverwaltung sowie der Genehmigungsbehörde einzuholen.

Planungsarbeiten, Bauleitung, Erschließung des Grundstückes, die Hausanschlusskosten (Wasser, Kanal, Strom, Telefon) sowie die Herstellungsbeiträge, sind ebenfalls im Preis enthalten.

Wohnungen werden nach der Fertigstellung dem Eigentümer in einer gemeinsamen Abnahme übergeben.

Gemeinschaftseigentum, Allgemeine Kellerräume und Haustechnik, sowie Tiefgarage werden vom Beirat der Eigentümer und der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft abgenommen.

Müll- und Papiercontainer sind beim öffentlichen Entsorgungsträger durch die Hausverwaltung zu bestellen. Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt unter Beachtung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik der in Bayern zum Zeitpunkt der Genehmigungen bauaufsichtlich geltenden DIN-Normen.