

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## INHALTSVERZEICHNIS

- 0.0 Präambel
- 1.1 Kanalisation
- 1.2 Erdarbeiten / Gründung
- 1.3 Rohbauarbeiten
- 1.4 Dach- und Spenglerarbeiten
- 1.5 Fenster
- 1.6 Fensterbänke
- 1.7 Rollläden
- 1.8 Innenputz / Spachtelungen
- 1.9 Trockenbau
- 1.10 Außenputz / Fassade
- 1.11 Schlosserarbeiten
- 1.12 Estrich und Bodenbeschichtung
- 1.13 Keramische Wand- und Bodenbeläge, Naturstein
- 1.14 Bodenbelagsarbeiten
- 1.15 Malerarbeiten
- 1.16 Türen
- 2.1 Elektroinstallation
- 2.2 Sanitäre Installation
- 2.3 Heizung
- 2.4 Lüftung
- 2.5 Aufzug
- 3.1 Außenanlagen
- 3.2 Sonstiges
- 4.1 Wärmeschutz
- 4.2 Schalltechnische Anforderungen
- 5.0 Sonderwünsche des Erwerbers
- 6.0 Abwicklung der Sonderwünsche
- 7.0 Bemusterung
- 8.0 Allgemeine Hinweise

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 0.0 Präambel

Die beiden geplanten Gebäude befinden sich in der Stadt Olching im Bürgermeister-Krug-Weg und bestehen aus insgesamt 26 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 36 Stellplätzen.

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der Baugenehmigung oder des Freistellungsantrags sowie der entsprechenden Ausführungs-, Konstruktionsplanung und nachfolgender Baubeschreibung errichtet. Es wird zudem nach den, zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Vorschriften, Auflagen und der bei Bauantragstellung oder Einreichung des Freistellungsantrags gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (im folgenden auch GEG genannt) gebaut.

## 1.1 Kanalisation

Ablaufrohre innerhalb und außerhalb der Gebäude in Gefälle oder als Druckleitung über Hebeanlage, sofern erforderlich, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und -schächte, nach den Vorgaben der Entwässerungsplanung. Das Gebäude bzw. die Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück. Die Anschlusskosten und die Herstellungsbeiträge an das öffentliche Entwässerungsnetz sind im Kaufpreis enthalten.

## 1.2 Erdarbeiten/Gründung

Die Baugrube wird ausgehoben und die verbleibenden Arbeitsräume werden im Zuge der Rohbauarbeiten wieder verfüllt und verdichtet. Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Stahlbeton unter den Längs-/ Querwänden und Stützen in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend der statischen Berechnung.

## 1.3 Rohbauarbeiten

Die statischen Berechnungen, sowie die Beton- und Stahlbetonarbeiten, werden nach der Europanorm DIN EN 1992 1.1 ausgeführt.

### Untergeschoss und Tiefgarage

Die Bodenplatten und die Kelleraußenwände werden nach statischer Berechnung in wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt. Dicke, Betongüte und Bewehrung nach statischer Berechnung. Konstruktive Ausführung der erdberührten Außenwände gemäß der Fachplanung.

Tragende und nichttragende Innenwände aus Beton oder Mauerwerk nach statischer Berechnung. Die Kellerabteile inkl. der Türen werden, wo keine massiven Wände vorhanden sind, mit einem Metallprofilsystem abgeteilt (siehe 3.2 Sonstiges).

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

Die Decken werden aus Stahlbeton in Ortbeton, als Stahlbetonfertigelemente, oder als Stahlbetonhalbfertigelemente mit Aufbeton hergestellt. Die Dimensionierung erfolgt nach statischer Berechnung.

Im Untergeschoss werden die Decken, falls erforderlich, nach den Berechnungen des Wärmeschutznachweises unterseitig mit Dämmplatten und seitlich mit einer Flankendämmung versehen. Die Lage und Stärke der Wärmedämmung erfolgt entsprechend der Fachplanung.

Soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt: Oberfläche der Wände und Decken aus schalungsrauem Beton, Poren/ Lunker unverspachtelt, unverputzt, in Teilbereichen, falls erforderlich, mit Dämmplatten versehen. Ausbesserungsarbeiten am Beton können zu Farbabweichungen führen.

Lichtschächte aus Beton mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung, nach planerischer Angabe des Architekten und Festlegung des Verkäufers.

Es wird eine eingeschossige Tiefgarage mit einspuriger Ein- und Ausfahrtsrampe ausgeführt. Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beträgt die Rampenneigung ca. 20%. Bei den Tiefgaragenstellplätzen mit der Stellplatznummer 34 und 35 -die sich jeweils links und rechts neben der Tiefgaragenrampe befinden- wird (aufgrund der Rampenneigung) der Boden leicht schräg sein.

Die Innenstützen sind aus Stahlbeton. Die Tiefgaragendecke erhält auf der Oberseite ein zweilagiges Abdichtungssystem nach DIN 18533. Die Tiefgaragenbelüftung erfolgt über Lüftungsschächte und über das Gittertor für die Zu- und Ausfahrt. Durch die Lüftungsöffnungen, welche in den Freiflächen integriert sind, kann es bei ungünstigen Windverhältnissen zu Schneeverwehungen oder auch Eindringen von Spritzwasser (Regen) kommen. Diese Konstruktion stellt keinen Mangel dar.

Die Einzelstellplätze erhalten eine Stellplatzmarkierung. Wo es gemäß DIN vorgeschrieben ist, erhält die Bodenplatte, der Wandsockel und der Stützensockel in der Tiefgarage eine Beschichtung. Diese Beschichtung unterliegt der Wartung und muss im Laufe der Lebenszeit nach Bedarf, ggf. auch mehrfach, erneuert werden. Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit wird ein Wartungs- und Instandhaltungskonzept an die Hausverwaltung übergeben. Die Wartungs- und Instandhaltungskosten trägt, auch während der Gewährleistungszeit, die Eigentümergemeinschaft. Teilweise können an den Wänden und unter den Decken der Tiefgarage Leitungsverzüge sein.

Der Tiefgaragenboden erhält ein Gefälle und eine Verdunstungsrinne. Die Verdunstungsrinne wird ohne Gefälle ausgebildet. Der Hausmeisterdienst hat über den Hausmeisterraum die Möglichkeit die Verdunstungsrinne über die Pumpensümpfe leer zu pumpen. Der Hausmeisterraum verfügt über eine Anschlussmöglichkeit für eine mobile Tauchpumpe, welche nach Bedarf in die Pumpensümpfe eingesetzt werden kann.

Soweit in Bezug zur Garagenstellplatzverordnung größere Fahrzeuge zum Einsatz kommen, kann es bei den Stellplätzen der Tiefgarage zu beengten Verhältnissen kommen.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Erdgeschoss, Obergeschosse und Dachgeschoss

Die Außenwände werden in schall- und wärmedämmenden, 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Soweit konstruktiv erforderlich, ist in Teilbereichen auch Stahlbeton möglich. Die Stärke ergibt sich gemäß Fachplanung.

Die Trennwände zwischen den Wohnungen, sowie zwischen Treppenhaus und Wohnungen aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

Tragende und nichttragende Innenwände aus Beton, Mauerwerk oder Trockenbau. Nichttragende Innenwände erhalten am Anschluss zur Decke eine Bewegungsfuge und werden mit Acryl abgefugt.

Die Decken über dem Erdgeschoss und den Obergeschossen werden aus Stahlbeton in Ortbeton, als Stahlbetonfertigelement, oder als Stahlbetonhalbfertigelemente mit Aufbeton hergestellt. Dimensionierung nach der statischen Berechnung.

## Treppenhaus

Innentreppen der Treppenhäuser im Gemeinschaftseigentum aus Stahlbeton in Ortbeton, oder als Stahlbetonfertigteilelementen. Die Stahlbeton- Treppenläufe sind durch seitliche Fugen von den Wänden und mittels Konsolen, sowie elastischen Lagern, von den Decken trittschallentkoppelt.

## Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile mit glatt geschalteten Ober- bzw. Laufflächen oder in Ortbeton errichtet. Die Entwässerung erfolgt durch Vertiefungen / Einläufe über Anschlüsse an Fallrohre. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesen Vertiefungen Wasser stehen bleibt und dort verdunstet. Der Notüberlauf erfolgt entweder über eine Aussparung in der Aufkantung oder direkt über die Aufkantung. Hinweis: Die Notentwässerung ist für den Fall vorgesehen, dass die normale Entwässerung versagt. In diesem Fall kann das Regenwasser auf ein darunter liegendes Sondereigentum (Balkon), Sondernutzungsrecht (Terrasse, Garten), oder Gemeinschaftseigentum (Wege, Grünflächen) abfließen.

Ausführung der Balkongeländer in Stahl (siehe Ziffer 1.11 Schlosserarbeiten).

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 1.4 Dach- und Spenglerarbeiten

Zur Ausführung kommt ein Satteldach in Pfettenkonstruktion aus Holz nach der statischen Berechnung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Beton- oder Tondachsteinen. Die Dacheindeckung der Dachflächen über Erkern, Vorbauten, Gauben und Widerkehren können auch in Blech ausgeführt werden. Die Dachflächen werden gemäß der Fachplanung zwischen den Sparren gedämmt. Die Dachfläche wird in den Wohnungen und im Treppenhaus mit Trockenbau verkleidet. Teile der Pfettenkonstruktion bleiben sichtbar und werden mit einer Lasur gestrichen.

### Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Regenfallrohre und sonstige Verblechungen werden in Uginox, aus verzinktem oder beschichtetem Blech ausgeführt. Die Materialauswahl erfolgt im Zuge der Ausführung durch den Verkäufer. Bei Balkonen können diese auch mit einem Loro-X System ausgeführt werden.

In Bereichen von Balkonen und Terrassen können horizontale oder vertikale Regenfallrohre (Anzahl und Lage richtet sich nach Erfordernissen der Entwässerungs- bzw. Ausführungsplanung) sowie zusätzliche Entwässerungsrinnen vor Fenstertüren vorhanden sein. Rauchabzug, sofern erforderlich, gemäß Fachplanung.

## 1.5 Fenster

In den Wohnungen vom Erd- bis Dachgeschoss: Kunststofffenster mit 3-fach Sonnenschutzisolierverglasung gemäß Schall- und Wärmeschutzberechnung. Die Fensterprofilfarbe außen und innen ist weiß. Je Wohn- und Schlafräum mindestens ein Flügel mit Drehkippsbeschlag (auch bei Balkon-, bzw. Terrassentüren), sonst Drehflügel, Kippflügel bzw. fest verglast. Griffbeschläge aus Kunststoff, soweit möglich, als Einhandbeschlag.

Die Wohnungen im Dachgeschoss erhalten Dachflächenfenster zwischen den Sparren in den Maßen von ca. 65 x 140 cm. Lage, Anzahl und Größe nach Ausführungsplan.

Kellerfenster in Kunststoff, zweifach verglast, in handelsüblicher Ausführung.

Die Fensterkonstruktion erfolgt nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik e.V. Rosenheim.

Die Anordnung und Aufteilung der Elemente sowie notwendige Absturzsicherungen werden durch den Architekten festgelegt (Prospekt-Illustration unverbindlich).

Alle Fenster erhalten Klarglasscheiben.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 1.6 Fensterbänke

Fensterbänke außen in Leichtmetall; Fensterbänke innen aus Naturstein, sofern diese in den Bädern und WC's nicht gefliest werden. Dachflächenfenster, Fenster in Gauben, sowie bodentiefe Fensterelemente und Kellerfenster erhalten keine Fensterbänke.

## 1.7 Rollläden

Sämtliche Fenster in den Wohnungen von Erd- bis Dachgeschoss erhalten wärme gedämmte Rollladenkästen mit elektrischer Bedienung der Rollläden. Die Fenster und Balkontüren im Dachgeschoss können aus Platzgründen auch Vorbaurolladenkästen erhalten.

Die Keller-, Treppenhaus- und Dachflächenfenster erhalten weder Rollladenkästen noch Rollläden.

Im Bereich des zweiten Rettungsweges kann nach behördlicher Auflage eine zusätzliche Kurbel verbaut sein.

## 1.8 Innenputz/Spachtelungen

### Wandflächen

Die gemauerten Wände vom Erd- bis zum Dachgeschoss erhalten einen geglätteten, mineralischen Innenputz. Die gemauerten Wände im Untergeschoss erhalten, sofern für den Brandschutz nach Brandschutznachweis erforderlich, einen mineralischen Innenputz mit gefilterter Oberfläche.

Betonierte Wände in den Wohnungen sowie im Treppenhaus werden nach Festlegung des Verkäufers verputzt oder glatt gespachtelt ausgeführt.

Die betonierten Wände im Untergeschoss (außer im Treppenhaus) werden weder verputzt noch gespachtelt (siehe 1.3 Rohbauarbeiten, Untergeschoss).

Die gemauerten Wände im Untergeschoß erhalten einen Schlämm- oder Kalkzementputz grob verrieben.

### Deckenflächen

Die betonierten Deckenuntersichten in den Wohnungen werden vom Erd- bis Obergeschoss, sowie bei allen Deckenuntersichten der Haupttreppenhäuser, glatt gespachtelt oder verputzt. Abgehängte Decken oder die verkleideten Dachschrägen werden gespachtelt.

Im Keller werden die Decken nicht verputzt.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 1.9 Trockenbau

Die sichtbaren senkrechten und waagrechten Fugen zwischen Massivwänden bzw. Massivdecken und Trockenbauwänden, Vorsatzschalen und Schächten werden in Teilbereichen mit Acryl verfugt oder als Schattenfuge / Bewegungsfuge ausgebildet.

Abgehängte Decken bzw. Verkleidungen der haustechnischen Leitungen in Teilbereichen der Wohnungen nach Festlegungen des Verkäufers; im Bad erfolgt dies in imprägnierter Ausführung. Alle Verkleidungen werden gespachtelt und gestrichen. Die Dachschrägen werden mit Trockenbau verkleidet.

## 1.10 Außenputz/Fassade

Die Fassade erhält einen 3-lagigen Putz. Die erste Lage erfolgt als Grundputz, die zweite Lage wird als Gewebespachtelung ausgeführt. Die letzte Lage ist ein Oberputz (mineralischer Putz mit Anstrich; Farbkonzept gemäß den Vorgaben des Verkäufers). Putzstruktur, Korngröße gem. Vorgaben des Verkäufers.

## 1.11. Schlosserarbeiten

Die Balkone erhalten ein feuerverzinktes und gestrichenes oder pulverbeschichtetes Stahlgeländer nach Planung. Sonstige Absturzsicherungen im Außenbereich als Metallkonstruktion gemäß planerischer Festlegung.

Geländer im Treppenhaus und sonstige Schlosserarbeiten im Innenbereich werden aus lackiertem Stahl ausgeführt. Die Handläufe sind aus Edelstahl oder Holz.

Bei (im Ausführungsplan eingezeichneten) Hauseingangsvordächern erfolgt die Konstruktion aus Glas und Stahl. Der Anschluss vom Hauseingangsvordach an die Fassade wird nicht wasserdicht ausgeführt.

Trennwände zwischen den Balkonen als doppelschalige Schichtstoffplattenkonstruktion auf Metallkonstruktion oder Satinato-Glas in Stahlkonstruktion nach Wahl des Verkäufers.

## 1.12. Estrich

In allen Wohnungen, vom Erd- bis zum Dachgeschoss, wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

Im Untergeschoss und im Treppenhaus: Estrich auf Trennlage oder schwimmender Estrich gemäß Planung.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 1.13 Keramische Wand- und Bodenbeläge

Die Auswahl der Fliesen der jeweiligen Wohneinheiten findet in unseren Ausstellungsräumen in Alling statt. Ausgewählt werden kann ein Fliesenmaterial bis zu 35,00 € Bruttolistenpreis/m<sup>2</sup>. Im Leistungsumfang ist das Verlegen von Wand- und Bodenfliesen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm enthalten.

Die Verlegerichtung erfolgt nach Wahl des Verkäufers. Eine Diagonalverlegung, eine Verlegung im Fugenschnitt oder eine Verlegung im Verband ist gegen Aufpreis möglich. Fliesensockel an nicht gefliesten Wänden werden aus Bodenfliesen geschnitten. Die Ablagen bei den Vorwandinstallationen werden (wie die Wände) gefliest. Bei einer Auswahl von Fliesen >35,00 € Bruttolistenpreis/m<sup>2</sup> entstehen ebenfalls Mehrkosten für die Sockelfliesen. Der Fliesenabschluss erfolgt teilweise mit einer Eckschutzschiene aus Kunststoff.

Werden durch den Erwerber die Fliesenflächen abgeändert, erfolgt für die Mindermengen keine Gutschrift.

### Bad und WC

Die Rückwände werden im Bereich der Sanitärgegenstände ca. 1,20 m hoch bzw. bis auf die Höhe der Ablage gefliest. Sofern eine Dusche und/oder eine Badewanne im Ausführungsplan dargestellt ist erfolgt die Ausführung der Fliesen in diesem Bereich raumhoch.

Bodenfliesen werden auf dem schwimmenden Estrich verlegt. Die Boden- und Wandanschlüsse werden elastisch verfugt. Bodengleiche Duschen, sofern im Grundriss eingezeichnet, werden mit Bodenfliesen ausgeführt.

Bäder und WC's erhalten zum Feuchtigkeitsschutz eine Abdichtung nach DIN 18534.

### Treppenhaus

Das Treppenhaus vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss erhält einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug nach Festlegung des Verkäufers.

## 1.14 Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohn- und Schlafräume, Flure/Dielen und Abstellräume innerhalb der Wohnungen erhalten einen Bodenbelag nach Mustervorlage bis zu einem Materialpreis in Höhe von 35,00 € Bruttolistenpreis/m<sup>2</sup>. Die Auswahl findet in unseren Ausstellungsräumen in Alling statt. Bei einer Auswahl von Bodenbelägen > 35,00 € brutto/m<sup>2</sup> entstehen ebenfalls Mehrkosten für die Sockelleisten.

Die Bäder, WC's und Die Abstellräume in den Wohnungen sowie das Treppenhaus werden gefliest (siehe Punkt 1.13 Keramische Wand- und Bodenbeläge).

Die Technikräume sowie das komplette Untergeschoss (ohne Treppenhaus und ohne Tiefgarage) erhalten einen staubbindenden Anstrich auf dem Boden.



# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 1.15 Malerarbeiten

### Treppenhaus

Wände, Decken und Treppenläufe der Haupttreppenhäuser mit Innenanstrich im Farbton weiß oder entsprechend dem Farbkonzept des Verkäufers.

### Untergeschoss

Wände, Decken und Stützen erhalten einen weißen Farbanstrich (Qualitätsstufe Q1). Die Wärmedämmung im Untergeschoss wird nicht gestrichen.

### Wohnungen

Die Wohnungen erhalten einen Innenanstrich der Wände, der Decken (auch abgehängte Decken), der Verkleidung der Dachschräge und Verkofferungen im Farbton weiß (Qualitätsstufe Q2).

### Bad, WC

Die Wände oberhalb der Fliesen werden weiß gestrichen (Qualitätsstufe Q2).

### Metallteile im Innenbereich

Die Metallteile wie Wohnungseingangstürzargen und Treppengeländer erhalten einen Anstrich, Farbe nach Farbkonzept des Verkäufers. Geplante Handtuchwärmer und Heizkörperflächen sind vom Hersteller weiß beschichtet.

### Tiefgarage

Die Nummerierung des Stellplatzes erfolgt an der Wand / Stütze oder am Fußboden je nach Lage des Stellplatzes.

## 1.16 Türen

### Hauseingangstüren

Hauseingangstüren als Metall- oder Kunststoffelementkonstruktion mit Obentürschließer. Türblatt mit Glasausschnitt, Ausführung und Farbe nach Wahl des Verkäufers. Griffbeschläge aus Edelstahl nach Wahl des Verkäufers.

### Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren in den Treppenhäusern mit Stahlzargen und Obentürschließer, Türelementhöhe ca. 2,10 m, Holzwerkstofftüren, glattes Türblatt mit Kunststoffbeschichtung (z.B. CPL), Klimaklasse II, Farbe weiß, Zylinderschloss, Griffbeschläge aus Edelstahl nach Wahl des Verkäufers, Türspion, absenkbare Bodendichtung.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Innentüren

Innentüren innerhalb der Wohnungen, Türelementhöhe ca. 2,10 m, glattes Türblatt, weiß beschichtet, Holzwerkstoffzargen beschichtet wie die Türblätter, Drückergarnitur aus Edelstahl gebürstet oder gleichwertig. Die Türe zum Bad oder WC mit passendem WC-Schloss.

Für eine ungehinderte Luftzirkulation, insbesondere bei Anordnung elektrischer Lüfter (siehe auch Ziffer 2.4 Lüftung), erhalten Innentüren unten am Türblatt einen Unterschnitt von ca. 1,0 – 2,0 cm, gemäß Lüftungskonzept.

## Türen im Untergeschoss

Als Stahl-Mehrzwecktüren; Türelementhöhe ca. 2,10 m. Wenn gemäß Brandschutznachweis erforderlich: Ausführung als feuerbeständige, feuerhemmende bzw. rauchdichte Stahltüren. Zu den Abstellkellern können diese Türen auch mit einem Metallprofilsystem ausgeführt werden.

## Tiefgarage

Zur Ausführung kommt ein elektrisches Garagentor nach planerischer Festlegung, welches von außen mittels Schlüsselschalter oder Fernbedienung und von innen mittels Deckenzugschalter bedienbar ist. Gegebenenfalls mit Ampelregelung nach behördlicher Vorschrift.

## **2.1 Elektroinstallation**

### Wohnung

Ausführung gemäß Installationsplan und nachfolgender Beschreibung. Elektroinstallation in allen Wohnungen unter Putz. Schalterprogramm Fabrikat Busch Jäger Balance reinweiß glänzend oder gleichwertig.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung inkl. Medienfeld. Das in der Unterverteilung befindliche Medienfeld dient als zentraler Sternpunkt für das TV und EDV-Netz.

Alle Stromkreise mit Absicherungen aufgeteilt auf zwei RCD (FI) Schutzschalter. Einzelstromkreise für Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner.

Die Gesamtzahl der Stromkreise richtet sich nach der jeweiligen Ausstattung und Größe der Wohnung.

### Beleuchtung

In allen Räumen Deckenlichtauslass geschaltet über Aus-, Wechsel-, Serienschalter oder Taster nach Planung oder räumlichen und technischen Gegebenheiten.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Steckdosen und Beleuchtungsanschlüsse in folgender Anzahl gemäß Installationsplan:

Wohnen und Wohnen/Essen	2 Stück	Beleuchtungsanschlüsse
	2 Stück	Steckdosen
	2 Stück	3-fach Steckdose in Kombination mit einer Datendose und TV-Anschluss
Küche	2 Stück	Beleuchtungsanschlüsse (1x als Steckdose über dem Hängeschrank)
	7 Stück	Steckdosen
	3 Stück	Steckdosen (1-fach) für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug
	1 Stück	Herdanschluss
Schlafen/Eltern	1 Stück	Beleuchtungsanschluss
	4 Stück	Steckdosen
	1 Stück	3-fach Steckdose in Kombination mit einer Datendose und TV-Anschluss
Kind	1 Stück	Beleuchtungsanschluss
	4 Stück	Steckdosen
	1 Stück	3-fach Steckdose in Kombination mit einer Datendose und TV-Anschluss
Bad	2 Stück	Beleuchtungsanschlüsse (davon 1x Wandlichtauslass über dem Waschtisch)
	1 Stück	Steckdose (2-fach)
	2 Stück	Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (soweit im Grundriss vorhanden)
WC	2 Stück	Beleuchtungsanschlüsse (davon 1x Wandlichtauslass über dem Waschtisch)
	1 Stück	Steckdose
Diele/Flur	1 Stück	Beleuchtungsanschluss, (über 3m Länge -> 2 Stück)
	1 Stück	Steckdose 1-fach $\leq 6 \text{ m}^2$
	2 Stück	Steckdosen 1-fach $> 6 \text{ m}^2$
Abstellraum	1 Stück	Beleuchtungsanschluss
	1 Stück	Steckdose
	2 Stück	Steckdosen für Waschmaschine und Trockner soweit im Grundriss vorhanden
Balkon/Terrasse	1 Stück	Steckdose von innen schaltbar
	1 Stück	Beleuchtungsanschluss von innen schaltbar

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Datennetz (Internet und Telefon) der Wohnung

Alle Wohnräume werden mit betriebsfertigen Anschlussdosen ausgeführt. Die genaue Anzahl der Datennetzanschlüsse in den einzelnen Räumen ist folgendermaßen festgelegt:

Wohnbereich	2 Stück	Datendosen
Schlafen / Eltern	1 Stück	Datendose
Kind	1 Stück	Datendose

Der Telefonanschluss ist vom Erwerber zu beantragen.

## TV-Anschlüsse in der Wohnung

In allen Wohnräumen werden TV-Anschlüsse ausgeführt. Die genaue Anzahl der TV-Anschlüsse in den einzelnen Räumen ist folgendermaßen festgelegt:

Wohnbereich	2 Stück	TV-Anschlüsse
Schlafen / Eltern	1 Stück	TV-Anschluss
Kind	1 Stück	TV-Anschluss

Für die SAT-Anlage ist zum Betrieb ein Receiver notwendig, welcher nicht im Kaufpreis enthalten ist.

## Elektrische Rollläden

Elektrisch betriebene Rollläden über manuelle Bedientaster, jeweils einzeln gesteuert.

## Fußbodenheizung

Die Einzelraumthermostate für die Fußbodenheizung werden passend zum Schalterprogramm ausgeführt.

## Rauchmelder

Die Rauchmelder werden gemäß der Bayerischer Bauordnung installiert. Die Beauftragung für den Einbau und Wartung erfolgt durch die Hausverwaltung, auf Mietbasis. Die hierfür anfallenden Kosten bzw. jährlichen Miete hat der Erwerber zu tragen. Diese Kosten werden über die Hausverwaltung mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet.

## Energieversorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz mit Hauptsicherung und einer Zähleranlage im Zählerschrank mit einem Zähler je Wohneinheit sowie Zähler für den Allgemeinstrom.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Klingel- und Gegensprechanlage

Der Eingang zum Haupttreppenhaus im Erdgeschoss ist mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet, die mit einer entsprechenden Sprechstelle mit Monitor in den Wohneinheiten verbunden ist.

Zusätzlich verfügt jede Wohneinheit über einen Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür.

## Haupttreppenhaus

Die Installation erfolgt unter Putz. Als Beleuchtung werden Sensor LED-Leuchten, welche auf Bewegung reagieren, installiert.

## Kellerräume

Die Installation erfolgt offen (sichtbar auf Putz). Als Beleuchtung in den Fluren werden Sensor LED-Leuchten, welche auf Bewegung reagieren, installiert.

Jedes Kellerabteil ist mit einer Aufbauleuchte (Schiffsarmatur) und einer Aufbausteckdose ausgestattet. Das der Wohnung zugehörige Kellerabteil wird im Elektroraum abgesichert.

## Außenbeleuchtung

An den Hauseingängen werden Leuchten, geschaltet über Bewegungsmelder, nach Gestaltungskonzept des Verkäufers, installiert.

Die Wege werden nach dem Gestaltungskonzept des Verkäufers beleuchtet, je nach Notwendigkeit erfolgt die Beleuchtung mittels Orientierungsleuchten. Die Steuerung erfolgt über eine Zeitschaltuhr.

## Tiefgarage

Die Installation erfolgt offen (sichtbar). Als Beleuchtung werden Langfeldleuchten in LED-Technik, geschaltet über Bewegungsmelder, vorgesehen. Alle notwendigen Elektroanschlüsse nach Fachplanung.

Die Installation der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung erfolgt nach behördlichen Auflagen bzw. Brandschutzauflagen, sofern gefordert.

## Zuleitung Elektromobilität

Pro Wohnung wird ein Stellplatz in der Tiefgarage vom Elektro-Hausanschlussraum bis zum jeweiligen Stellplatz mit einer gemeinsamen Kabeltrasse versorgt. Der Käufer hat dadurch, in Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft, die Möglichkeit auf eigene Kosten am PKW-Stellplatz eine Leitung für eine Ladestation und / oder ein Lademanagement nachzurüsten.

Die ausreichende Leistung des Hausanschlusses, um die Elektromobilität nachzurüsten, hat die Eigentümergemeinschaft auf eigene Kosten bei dem Versorgungsunternehmen zu beantragen.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 2.2 Sanitäre Installation

Keramische und emaillierte Einrichtungsgegenstände bekannter Markenfabrikate, z.B. Richter und Frenzel My Style 2.0, Geberit, TECE oder gleichwertig, in weiß. Verchromte Waschtisch-, Brause- und Wannensamaturen, teilweise in Unterputzausführung.

Die mögliche Anordnung und Ausführung der Einrichtungsgegenstände ergibt sich aus dem Ausführungsplan der jeweiligen Wohnung und der darauf basierenden Fach- und Detailplanung. Die gemäß Standard vorgesehenen Einrichtungsreihen und Einrichtungsgegenstände werden vom Verkäufer festgelegt, davon abweichende oder zusätzliche Ausstattungsgegenstände können eventuell im Zuge der Ziffer 5.0 bzw. 6.0 angefragt und vereinbart werden.

### Küche

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser als Eckventil/Kombi-Eckventil, sowie Abwasser gemäß planerischer Festlegung am Versorgungsschacht oder im Bereich der Vorsatzschalen aus den Sanitärräumen; als Übergabepunkt zur späteren, erwerberseitigen Kücheninstallation. Die Anpassung an die Kucheneinrichtung hat durch den Erwerber zu erfolgen.

### Bad

Soweit im Ausführungsplan eine Badewanne dargestellt ist: Badewanne in Stahl, Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig, ca. 170 x 75 cm, einschließlich Wannenträger, Wannensamatur in Unterputz Ausführung, verchromt, mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalter, Fabrikat Richter und Frenzel My Style 2.0 oder gleichwertig.

Soweit im Ausführungsplan eine Dusche dargestellt ist: Ausführung als bodengleiche, beflusste Duschrinne mit Edelstahl-Ablaufrinne oder gleichwertig. Abmessungen und Lage gemäß Ausführungsplan mit Brauseamatur in Unterputz Ausführung, verchromt, mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange, Fabrikat Richter und Frenzel My Style 2.0 oder gleichwertig.

Die Breite der Waschtische beträgt in Abhängigkeit zur Einbausituation des Ausführungsplans bei Einzelwaschtischen ca. 60 cm, aus Sanitärkeramik von Fabrikat Richter und Frenzel My Style 2.0 oder gleichwertig, mit verchromten Einhebelmischern mit Ablaufventil, Fabrikat Richter und Frenzel My Style 2.0 oder gleichwertig.

Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik, Fabrikat von Villeroy & Boch NEWO oder gleichwertig, mit Ringsitz, Deckel und Unterputzspülkasten nach Wahl des Verkäufers.

### WC

Die Breite der Waschtische beträgt in Abhängigkeit zur Einbausituation des Ausführungsplans bei Einzelwaschtischen ca. 40 cm bzw. Eckwaschtisch ca. 40/20cm, jeweils aus Sanitärkeramik von Fabrikat Richter und Frenzel My Style 2.0 oder gleichwertig, mit verchromter Einhebelmischsamatur mit Ablaufventil, Fabrikat Richter und Frenzel My Style 2.0 oder gleichwertig.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik, Fabrikat Villeroy & Boch NEWO oder gleichwertig, mit Ringsitz, Deckel und Unterputzspülkasten nach Wahl des Verkäufers.

## Duschabtrennung

Jede Dusche erhält eine Duschabtrennung aus Echtglas. Die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen, barrierefreien Wohnungen erhalten keine Duschabtrennung.

## Waschmaschinenanschluss

Ein Waschmaschinenanschluss pro Wohneinheit im Bad, WC oder Abstellraum entsprechend Ausführungsplan, mit Unterputzsiphon und Auslaufventil.

## Messeinrichtungen

Messeinrichtung für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs gemäß planerischer Festlegung. Alle Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasserverbrauch werden als Verbrauchszähler auf Mietbasis von der durch den Verkäufer, bzw. der Hausverwaltung, beauftragten Firma eingebaut. Die hierfür anfallenden Kosten bzw. jährlichen Miete hat der Erwerber zu tragen. Diese Kosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet.

## Außenwasser-Anschluss

Bei Wohnungen mit Terrassen und zugeordnetem Gartensondernutzungsrecht, wird im Außenbereich eine Wasserzapfstelle mit selbstentleerendem Zapfhahn hergestellt. Die Anordnung der Zapfstelle erfolgt entsprechend der Festlegung des Verkäufers.

Außenwasserentnahmestelle zur Bewässerung der Gemeinschaftsbereiche gemäß Planung.

## Hausanschlussraum

Einbau eines Ausgussbeckens aus Stahlblech, ca. 50 x 35 cm, Zuleitung mit Armatur für Kaltwasser sowie Abwasseranschluss, innen und außen weiß emailliert, mit Plastikrand, Stopfen und Kette.

## Hausmeisterraum

Der Hausmeisterraum erhält einen Elektroanschluss für eine mobile Tauchpumpe, welche bei Bedarf in die Pumpensümpfe der Rinne in die Tiefgarage eingesetzt werden kann.

## Sanitärleitungen

Trinkwasserleitungen aus Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr, entsprechend Festlegung des Fachplaners unter Berücksichtigung der örtlichen Wasserqualität. Die Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren oder SML-Rohren.

Vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss sind alle sanitärtechnischen Leitungen verdeckt in Installationswänden, Vorsatzschalen oder Schächten geführt. Im Untergeschoss werden die Leitungen offen (sichtbar) geführt.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Trinkwasseraufbereitung

Die Trinkwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Kalkschutzanlage, welche der nachhaltigen Verminderung von Kalksteinbildung in Trinkwasserinstallationen und sanitären Anlagen dient. Das zugrunde liegende Verfahrensprinzip der Biomineralisierung erreicht die Kalkschutzwirkung ohne Verwendung von chemischen Zusätzen oder elektrolytischer Wasserzersetzung.

Ver- und Entsorgung der Gebäude nach den einschlägigen Vorschriften.

## **2.3 Heizung**

Das Heizungssystem wird an das bestehende Fernwärmenetz der Stadt Olching angeschlossen.

Die Warmwasserversorgung mit Trink-Warmwasserbereiter ist im Hausanschlussraum untergebracht und erhält eine Trinkwarmwasserzirkulation. Die Abrechnung erfolgt entsprechend den Regelungen in der Teilungserklärung. Der Hauswasseranschluss befindet sich ebenfalls im Hausanschlussraum.

Alle Wohnungen erhalten eine Warmwasserfußbodenheizung mit Niedertemperaturtechnik, Steuerung mit regelbaren Raumthermostaten. Zusatzheizkörper im Bad als Handtuchwärmer, Farbe weiß, entsprechend der Darstellung im Ausführungsplan, mit Anschluss an das System der Fußbodenheizung und Steuerung über Heizkörperthermostatventil.

Hinweis: Flure/Dielen, Abstellräume und -flächen benötigen nach Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes keinen (eigenen) Heizkreis und damit auch keinen Einzelraumthermostatregler, soweit nach Heizlastberechnung nicht anders gefordert.

Die Haupttreppenhäuser werden gemäß Fachplanung mittels Heizkörper im Untergeschoss temperiert; Thermostatventile an den Heizkörpern.

Alle Messeinrichtungen, sogenannte Wärmemengenzähler, werden als Verbrauchszähler auf Mietbasis von der durch den Verkäufer, bzw. der Hausverwaltung, beauftragten Firma eingebaut. Die hierfür anfallenden Kosten bzw. jährlichen Gebühren hat der Erwerber zu tragen. Diese Kosten werden über die Hausverwaltung mit dem jeweiligen Erwerber abgerechnet.

In den Wohngeschossen, vom Erd- bis zum obersten Geschoss, sind die Heizleitungen verkleidet bzw. im Fußboden geführt. In den sonstigen Untergeschossen werden die Leitungen offen (sichtbar) geführt.

Die Kellerräume und Flure im Untergeschoss werden entsprechend den Berechnungen nicht beheizt.



# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 2.4 Lüftung

Die Sicherstellung einer nutzerunabhängigen Mindestluftwechselrate erfolgt in Anlehnung von DIN 1946-6 und DIN 18017 durch elektrische Einzelraumlüfter in allen innenliegenden Bädern/WC's sowie in geschlossenen, innenliegenden Abstellräumen (innerhalb der Wohnungen) nach planerischen Vorgaben und ist für die Anforderung „Feuchteschutz-Lüftung“ ausgelegt.

Die elektrischen Lüfter laufen, sofern für den Feuchteschutz erforderlich, mit permanenter Grundlüftung (Stufe 1). Die Bedarfslüftung (Stufe 2) wird über den Lichtschalter geschaltet und erhält, wenn planerisch notwendig, ein Nachlaufrelais.

Für eine ungehinderte Luftzirkulation erhalten Innentüren einen Unterschnitt von ca. 1,0-2,0 cm. Die Zuluft-Nachströmung in die Wohnung erfolgt über spezielle Lüftungselemente nach planerischen Vorgaben, z.B. Nachström-Elemente (ALD) in der Fassade, am Rollladenkasten oder am Fenster mit Falzlüftung.

Hinweise: Eine erwerberseitige Küchenabluftanlage kann in das vorliegende Lüftungssystem nicht integriert werden. Es ist ausschließlich ein Dunstabzug mit Umluftbetrieb möglich.

### Tiefgarage

Die Tiefgarage wird über Lichtschächte und das Tiefgaragentor natürlich belüftet.

## 2.5 Aufzugsanlagen

Personenaufzug im Treppenhaus gemäß planerischen Vorgaben und behördlichen Auflagen. Kabine mit Spiegel, eine Seite mit Handlauf, Kabineninnentüren aus Edelstahl. Außenseite Kabinentüren und Portale lackiert gemäß Farbkonzept, Türöffnungsbreite ca. 90cm bzw. nach planerischen Vorgaben. Die Beleuchtung erfolgt durch LED-Leuchtmittel.

In dem Personenaufzug wird eine Notrufanlage installiert. Die Betriebs- und Telefonkosten der Notrufanlage übernimmt der Erwerber/WEG, die Beauftragung erfolgt durch den Verkäufer.

## 3.1 Außenanlagen

Die Ausführung und Gestaltung der Außenanlagen und offenen PKW-Stellplätze erfolgt gemäß behördlichen Forderungen und dem beurkundeten Plan. Dies beinhaltet auch Einfriedungen, Bepflanzungen, Ansaat, Wege und Hauszugänge je nach planerischer Festlegung. Eventuelle Änderungen bei der Art, Positionierung und Ausführung der eingezeichneten Bepflanzung – bedingt durch beispielsweise Auflagen der Genehmigungsbehörden oder Zwänge bei der konstruktiven Durcharbeitung – bleiben vorbehalten.

In den Rasen- und in den Pflanzflächen wird Humus in der erforderlichen Dicke eingebracht. Neigungen, Vertiefungen und Böschungen der Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen sind zur Modellierung des Geländes möglich.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

Lüftungsschächte zur Be- und Entlüftung der Keller- und der Technikräume sind in den Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen möglich, Anordnung und Größe gemäß Planung.

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag aus Betonplatten, Betonpflaster, oder Feinsteinzeug. Ausführung und Farbton gemäß Farbkonzept des Verkäufers. Trennwände zwischen den Erdgeschoss-Terrassen in Holz- oder Stahlbauweise (ggf. auch Stahlrahmen mit mattiertem Glasausschnitt) gemäß Planung und Wahl des Verkäufers.

Der Hauszugang und Wegeflächen auf dem Gemeinschaftsgrundstück werden mittels Betonpflaster auf Unterbau ausgeführt, Farbton gemäß Farbkonzept des Verkäufers.

Die Aufstellflächen und Anleiterflächen für die Feuerwehr werden gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlicher Auflagen hergestellt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt oberflächlich über Rasen und Vegetationsflächen. Die Kiespackungen sowie Rigolen in der gemeinschaftlichen Freianlage und in den Sondernutzungsflächen werden gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlicher Auflagen hergestellt.

Die Fahrradstellplätze kommen im Außenbereich gemäß Planung zur Ausführung.

Zaunanlagen als Abgrenzung zwischen Sondernutzungsflächen als Maschendrahtzaun und zwischen Sondernutzflächen und Gemeinschaftsflächen auch als Holzstaketenzaun, Höhe jeweils ca. 80 cm, Farbe nach Farbkonzept des Verkäufers. Ausführung der Gartentüren, sofern erforderlich, analog zum Zaun.

## Hinweis:

Ab der Übergabe der Außenbereiche an den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, bzw. an die Gemeinschaft ist es zwingend erforderlich, dass die Rasenflächen und die Pflanzen regelmäßig gegossen, gepflegt und geschnitten werden. Diese Arbeiten sind nicht Gegenstand unserer Leistung und müssen vom jeweiligen Eigentümer (Sondernutzungsberechtigten), bzw. vom Hausmeister (Gemeinschaftsflächen) ausgeführt werden. Aus zuvor genannten Gründen / Randbedingungen kann hierfür keine Anwuchsgarantie übernommen werden. Bei unsachgemäßer Pflege unterliegt die Bepflanzung und die Ansaat nicht der Gewährleistung.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 3.2 Sonstiges

### Kellerabstellräume Untergeschoss

Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet. Abtrennung durch Metallprofilsystem mit Beplankung in Metall und entsprechenden Systemtüren mit absperrbaren Türen. Das Trennwandsystem muss eine freie Durchlüftung des gesamten Kellerbereiches gewährleisten. Teilweise sind die Keller auch mit massiven Wänden abgetrennt. Für eine Durchlüftung der Keller ist eigenständig Sorge zu tragen.

Notwendige Leitungsführungen in den Abstellräumen sind zulässig und werden nicht extra im Plan dargestellt. In Teilbereichen kann dies zu Einschränkung der lichten Raumhöhe und Stellfläche führen.

Die Elektroausstattung erfolgt gemäß Ziffer 2.1 Elektroinstallation.

### Briefkastenanlage

Briefkastenanlage mit Zeitungsklappe und wettergeschütztem Einwurf.

### Hausschließanlage

Die Zentralschließanlage des Mehrfamilienhauses gestattet, sowohl den jeweiligen Hauseingang und die Wohnungseingangstür mit nur einem Schlüssel zu schließen.

Je Wohneinheit werden 3 Stück Schlüssel übergeben. Die Sicherungskarte für die Schließanlage wird der Hausverwaltung zur Verwahrung übergeben.

### Mülltonnen

Für die Müllbehälter ist in den Außenanlagen ein abgegrenzter Bereich vorgesehen.

## 4.1 Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird gemäß der zum Zeitpunkt der Eingabe des Bauantrages oder Einreichung des Freistellungsantrags gültigen Fassung und geltenden Anforderungen entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt.

Der Hausverwaltung wird mit Übergabe der ersten Einheit ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis gemäß § 80 ff. GEG übergeben. Klargestellt wird, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen, nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstands enthält.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 4.2 Schalltechnische Anforderungen

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz DIN 4109-5: 2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“.

Die Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen sind dort im Wesentlichen beschrieben und werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

### Eingehaltener Luftschallschutz

Wohnungstrennwand und Treppenhaus-Trennwand (bewertetes Bauschalldämm-Maß)	$R'_{w} \geq 56$	dB
---	------------------	----

Wohnungstrenndecken (bewertetes Bauschalldämm-Maß)	$R'_{w} \geq 57$	dB
---	------------------	----

### Eingehaltener Trittschallschutz

Wohnungstrenndecken (bewerteter Norm-Trittschallpegel)	$L'_{n,w} \leq 45$	dB
---	--------------------	----

Treppenläufe und Podeste (bewerteter Norm-Trittschallpegel)	$L'_{n,w} \leq 47$	dB
--	--------------------	----

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zur Außenlärmbelastung wird maximal der Lärmpegelbereich II (LPB II) nach DIN 4109-1 erreicht.

Es werden Fenster gemäß der erforderlichen Schallschutzklasse nach VDI 279 zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung/Freistellungsantrag vorgesehen.

### Eingehaltener Fensterschallschutz

Fensterkonstruktion, Außenlärmsituation in Teilbereichen LPB II (bewertetes Schalldämm-Maß, Prüfwert im Labor ermittelt)	$R_{w,P} \geq 34$	dB (SSK2)
---	-------------------	-----------

Dachflächenfenster (bewertetes Schalldämm-Maß, Prüfwert im Labor ermittelt)	$R_{w,P} \geq 34$	dB (SSK2)
--	-------------------	-----------

### Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Für den Ausbau innerhalb der Wohnungen (eigener Bereich) sind keine besonderen Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vorgesehen, weil die erforderliche Durchlüftung der Wohnungen auch über die Wohnungsinnentüren (Nachströmung) sichergestellt werden muss (siehe Ziffer 2.4 Lüftung).

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## Haustechnische Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen Geräusche von haustechnischen Anlagen einen Schalldruckpegel von maximal  $L_{AF,max,n} \leq 30$  dB (A) verursachen.

Bei Aufzügen und Anlagen der Sanitärtechnik dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den genannten Wert um maximal 5 dB überschreiten.

## Raumlufttechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich

Raumlufttechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich dürfen in Wohn- und Schlafräumen einen Schalldruckpegel von maximal  $L_{AF,max,n} \leq 27$  dB (A) verursachen.

Es sind 3 dB höhere Werte zulässig, sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt.

## **5.0 Sonderwünsche des Erwerbers**

Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn diese innerhalb des Sondereigentums liegen, technisch möglich und rechtlich zulässig sind, den Bauablauf nicht verzögern und wenn es der aktuelle Baufortschritt noch zulässt. Änderungen bedürfen der Zustimmung durch den Verkäufer. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Eingriffe in die tragende Konstruktion des Objektes bzw. Neuerstellung oder Umlegung von Versorgungsschächten und Herstellung von in der Teilungserklärung oder Baubeschreibung nicht vorgesehenen Bauteilen.

Sollten vor Erwerb angefragte Sonderwünsche ggf. erst nach Vertragsabschluss im Zuge der Änderungswünsche beauftragt werden, kann eine Preisanpassung erfolgen.

## **6.0 Abwicklung der Sonderwünsche**

Der Verkäufer erstellt das Gebäude schlüsselfertig. Auf Grund dessen ist aus Gewährleistungsgründen der Entfall bzw. die Ausführung einzelner Gewerke durch den Erwerber nicht möglich. Ebenso sind erwerberseitige Sonderausstattungen oder Einbauten wie z.B. Küche, Einbauschränke, Möbelwaschtische, Spiegelschränke, Badaccessoires und Beleuchtungskörper, etc. erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe des Sondereigentums möglich.

Der Verkäufer wird den Erwerber bei der Abwicklung seiner Änderungswünsche unterstützen und ihm nach positiver Machbarkeitsprüfung ein Angebot über die gewünschten Leistungen unterbreiten.

Änderungswünsche erfordern eine individuelle Planung. Es müssen gegebenenfalls vom Verkäufer Planer, wie Architekt, haustechnische Ingenieure und Statiker hinzugezogen werden. Die technische Machbarkeit der Änderungswünsche muss in jedem Fall vorab der Angebotslegung geprüft werden. Nachträgliche Änderungswünsche sind nicht umsetzbar.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

Änderungswünsche können nur zur Ausführung kommen, wenn

- der Erwerber diese so rechtzeitig verlangt und abschließend beauftragt, dass der Bauablauf nicht behindert wird,
- sie ohne zusätzliche technische Maßnahmen und ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung Dritter durchführbar sind,
- der vom Verkäufer für das betreffende Gewerk eingesetzte Unternehmer zur Durchführung bereit ist und
- von Seiten des Verkäufers keine Bedenken technischer Art bestehen und keine genehmigungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt ausschließlich durch Unterschrift des Erwerbers auf dem Änderungswunschangebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Beauftragung der entsprechenden Nachunternehmer durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Erwerber statt. Eine direkte Beauftragung des Erwerbers an den Nachunternehmer ist nicht zulässig, es sei denn, dass der Verkäufer dem schriftlich zustimmt.

Änderungswunschbesprechung und Angebotserstellung erfordern Zeit und Ressourcen. Änderungswunschangebote sind mit einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von 250,- € zu vergüten. Wird das erste Änderungswunschangebot durch den Erwerber – komplett oder in Teilen – beauftragt, so findet eine vollständige Anrechnung der pauschalen Bearbeitungsgebühr statt.

Für die Bearbeitung von Grundrissänderungen wird nach Arbeitsaufwand je Stunde 160,00 € berechnet.

Änderungswünsche werden im Angebot als Mehrkosten zum Standard ausgewiesen. Die Mehrkosten beinhalten neben den direkten Gestehungskosten entsprechende Koordinations- und Verwaltungskosten. Planungskosten werden separat aufgeführt. Bei den angebotenen Preisen handelt es sich um Festpreise.

Bei Entfall von Leistungen auf Wunsch des Erwerbers kann, aus verwaltungstechnischen Gründen, eine Rückvergütung nicht stattfinden.

Die Kosten für die Änderungswünsche werden wie folgt zur Zahlung fällig:

- 1.Rate: 50% der Auftragssumme mit Erteilung des Auftrags.
- 2.Rate: 50% der Auftragssumme nach Einbau.

Einmal beauftragte Änderungswünsche können nicht mehr geändert werden. Auch später, bzw. zu spät, geäußerte Änderungswünsche werden nicht mehr berücksichtigt.

Bei Beauftragung von Änderungswünschen akzeptiert der Erwerber eine mögliche Verlängerung des vereinbarten Fertigstellungstermins.

Wir weisen darauf hin, dass die vorgeschriebenen Abstandsflächen in Bädern bei Realisierung von Änderungswünschen unterschritten werden können. Der Erwerber genehmigt die Abweichung durch Bestellung des entsprechenden Änderungswunsches.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

## 7.0 Bemusterung

Stellt der Verkäufer für Wandfliesen, Bodenbeläge und dekorative Details verschiedene Muster zur Wahl, so hat der Erwerber das von ihm gewünschte Muster innerhalb einer ihm gesetzten, angemessenen Frist schriftlich zu bestimmen. Trifft der Erwerber in der gesetzten Frist keine Wahl, so erfolgt die Festlegung durch den Verkäufer.

Sollte im Zuge der Bemusterung erneut ein Angebot generiert werden, verweist der Verkäufer auf Punkt 6.0 zur entsprechenden Vorgehensweise.

## 8.0 Allgemeine Hinweise

- Jede Wohnung wird baugereinigt übergeben.
- Statt der angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen kann der Verkäufer auch gleichwertige oder hochwertigere andere Baustoffe und Produkte verwenden bzw. anwenden.
- Begriffsdefinition „oder“: Es bleibt dem Unternehmer die Möglichkeit offen zwischen verschiedenen Varianten zu wählen.
- Die zu erbringenden Werkleistungen ergeben sich in erster Linie aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Verkäufer und Erwerber und im Übrigen aus dieser Baubeschreibung. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Verkäufer diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Sollte eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt sein, so ist diese vom Verkäufer nach fachgerechtem Ermessen in bestimmender Weise zu erbringen. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (z. B. DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung des Verkäufers, unbeschadet des Vorliegens weitergehender technischer Erkenntnisse, auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den genannten und eingeführten (z. B. DIN = Weißdruck) Normen, welche bei Bauantragsstellung, bzw. Einreichung des Freistellungsantrags gültig waren. Der Erwerber ist seinerseits verpflichtet sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Dies gilt insbesondere auch für die DIN 4109 (Schallschutz), siehe auch Ziffer 4.2, womit gilt, dass nur die DIN-gerechte Erfüllung der angegebenen Schallschutzwerte vereinbart wird und zwar selbst dann, wenn sich aus den Angaben zur Konstruktion einzelner Bauteile laut Baubeschreibung höhere Werte errechnen ließen.
- Aufgrund nachträglicher Einbauten (wie beispielsweise Mobiliar, Einrichtungsgegenständen usw.) durch den Käufer oder dessen beauftragte Drittfirmen kann es zu einer Verschlechterung des Schallschutzes kommen. Der Verkäufer übernimmt hierfür keine Haftung.
- Ein Rollladen stellt keine Verdunkelungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

- Der Verkäufer erstellt eine schlüsselfertige Wohnanlage, deshalb ist aus Gewährleistungsgründen der Entfall bzw. die Ausführung einzelner Gewerke durch den Erwerber nicht möglich. Ebenso sind erwerberseitige Ausstattungen oder Einbauten (z. B. Küche, Einbauschränke, Beleuchtungskörper, etc.) erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe des Sondereigentums möglich.
- Der Verkäufer weist darauf hin, dass Keller und Kellerräume nicht zum ständigen Aufenthalt gemäß Art.2 Abs.5 BayBO genehmigt sind. Feuchteempfindliche Gegenstände sind für die Lagerung in den Kellerräumen nicht geeignet.
- Risse in Bauteilen mit einer Rissbreite bis 0,3 mm, die aufgrund technischer und konstruktiver Gegebenheiten z.B. Materialwechsel, Dehnungsfugen, etc. sowie der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden, Dehnungsverhalten, entstehen, sind keine Mängel im Sinne der Gewährleistungsansprüche.
- Elastische Verfugungen, Acrylfugen, sowie alle Anstricharbeiten, werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile etc., notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist regelmäßig und auf Kosten des Erwerbers bzw. durch die Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Weiterhin unterliegen die mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossenen Fugen, z.B. bei Fliesen oder Anschlüssen von Trockenbauwänden, chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion, z.B. Estrich, die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen können somit reißen, als auch bei Überstreichung mit Farbe Farbbrisse oder Farbabplatzungen aufweisen. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher von Nutzer in regelmäßigen Abständen innerhalb der Gewährleistungszeit zu prüfen und zu erneuern.
- In den Untergeschossräumen und Tiefgarage können nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden verlegt werden. Unter Umständen kann die genaue Lage erst nach Fertigstellung der Ausführungsplanung angegeben werden. Diese Leitungen und Trassen können die lichte Höhe von 2,00 m unterschreiten. Ferner ist in den Wohnungen in Teilbereichen mit abgehängten Decken, Deckenabsenkungen oder Rohrverkleidungen zu rechnen.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV). Terrassen und Balkone wurden jeweils zu ½ angerechnet.



# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

- Die Planung der Sanitärräume erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen der VDI 6000. Abstände und Bewegungsflächen sowie die Stellflächen der Einrichtungsgegenstände nach VDI 6000 können teilweise unterschritten sein; insbesondere auch beim Einbau von Sonderwunschausstattungen und beim Aufstellen einer Waschmaschine. Zwischen und/oder hinter einzelnen Sanitärgegenständen kann an dieser Stelle eine Vormauerung bzw. ein Sockel entstehen, der dazu dient, die Ver- und Entsorgungsstränge in diesem Bereich fortzuführen. Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen, z. B. zwischen WC, Brausewanne, Badewanne und Waschtisch, auftreten. Lüfter, Wasserzähler o.Ä. sind in den Plänen nicht dargestellt. Die Möblierungsmöglichkeit kann unter Umständen durch technische Einbauten eingeschränkt sein.
- Keramische Produkte basieren auf natürlichen Rohstoffen und können aufgrund der Zusammensetzung über verschiedene Eigenschaften verfügen. Bitte beachten Sie, dass sie je nach Produktionsablauf in Farbe und Form abweichen können. Muster und Katalogabbildungen geben nur den Charakter des Materials wieder. Abweichungen hinsichtlich des Farbtons, der Struktur und des Kalibers müssen gestattet sein und berechtigen nicht zur Reklamation. Da sowohl Bodenfliesen, Sockel, Stufen, Schenkel als auch Wandfliesen, Dekore und Bordüren in verschiedenen Produktionsvorgängen gefertigt werden, können - auch bei gleichzeitiger Lieferung - Abweichungen bei den verschiedenen Produkten auftreten.
- Heizen und Lüften: Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden: Richtiges Lüften durch mehrmals tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5 - 10 Minuten, sodass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55 % betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19° C auskühlen. Möbel sollten mindestens im Abstand von 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann. Ebenso müssen die Kellerabteile ordnungsgemäß gelüftet werden. Die Gitterroste der Lichtschächte dürfen hierzu nicht abgedeckt werden. Zum richtigen Heizen und Lüften erhält der Erwerber bei Übergabe nochmal eine Anleitung.
- Gemäß DIN sind in den Bädern die Lichtauslässe im Abstand von mindestens 60 cm vom Badewannen- bzw. Duschwannenrand vorzusehen. In einigen Fällen ist nur der Mindestabstand möglich. Der vom Erwerber anzubringende Beleuchtungskörper kann hier unter Umständen den Mindestabstand unterschreiten. Hier ist die Beleuchtung vom Erwerber spritzwassergeschützt vorzusehen.
- Fugen zwischen Bauteil und Fenster werden abweichend vom Regelfall der ATV DIN 18355 nach den Empfehlungen bzw. Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim auch mit Montageschaum ausgeführt.

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben WR 3, Pfarrstraße in 82140 Olching

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

---

- Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK-Merkblatt vom Oktober 2004 werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen sind. Es ist ein vollständiger Austausch des Trinkwassers zu gewährleisten um längerfristig stehendes Wasser in z.B. Zuleitungen, Armaturen und Brauseschläuchen zu vermeiden.
- Trotz der vorgesehenen fungiziden, algeiziden Ausführung ist unter bestimmten Umweltbedingungen an der Außenfassade, auch während der Gewährleistungsfrist, mit Pilz- und Algenwachstum zu rechnen. Hierfür wird keine Gewährleistung übernommen.
- Bauwerksabdichtungen auf Deckenflächen bzw. Fußböden und in Feuchträumen erfolgen mittels moderner Verbundabdichtungen, entsprechend DIN 18534.
- Das im Prospekt dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellungen und sind nicht verbindlich. Eingezeichnete Möblierungen stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in Ansichten und Grundrissen gezeichneten Pflanzen, Sonnenschutzanlagen etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten.
- Wir weisen darauf hin, dass nach Übergabe bestimmte regelmäßig durchzuführende Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen nötig sind, um alle Funktionen und Einrichtungen möglichst dauerhaft zu erhalten. Vor allem bewegliche Teile wie Fenster und Türen, bewegliche Schließteile, Ventile von Heizungsanlagen etc., müssen regelmäßig überprüft, gewartet und eingestellt werden. Siphons, Abflüsse und Rinnen müssen, um Schäden zu vermeiden, gereinigt werden. Auch besteht für technische Geräte und Einbauten eine Wartungsverpflichtung des Betreibers (Filtertausch Lüfter, etc.). Fehlfunktionen beziehungsweise Schäden, die durch fehlende bzw. unsachgemäße Wartungsarbeiten entstehen, unterliegen nicht der Gewährleistung.
- Evtl. Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder Zwänge bei der konstruktiven Durcharbeitung unseres Hauses, bleiben vorbehalten.
- Änderungen, die aufgrund des technischen Fortschritts sinnvoll sind und für den Erwerber keine Qualitätseinbußen darstellen, behalten wir uns vor.
- Die vom Erwerber noch individuell auszusuchenden Materialien werden in unseren Ausstellungsräumen in Alling bemustert.

Vilgertshofer Bauträger GmbH

Stand: 24.03.2023