

## Baubeschreibung

**BV: Sebastianstraße 36 - Pavelsbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Baubeschreibung gliedert sich in vier Teile, die sich wie folgt mit dem Bauvorhaben befassen:

- 1. Teil:** Kurzdarstellung des Bauvorhabens samt Planungsgrundlagen und Energiekonzept
- 2. Teil:** Baubeschreibung für das Wohngebäude
- 3. Teil:** Baubeschreibung für die Tiefgarage und die Fahrradabstellplätze
- 4. Teil:** Allgemeine und besondere Hinweise zu den Baubeschreibungen

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre!

## 1. Teil: I: Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

---

### 1. Teil: Allgemeines

#### I. KURZBESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Die Wohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit 8 Eigentumswohnungen (ETW) und einer Tiefgarage (TG) mit 7 Kfz-Abstellplätzen, 7 Außenstellplätzen und ca. 16 Fahrradabstellplätzen. Das MFH besteht aus Untergeschoss mit Technik- und Abstellräumen, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind sowohl von der Straße als auch von der Tiefgarage stufenlos zu erreichen. Die Zugänge zu den Wohnungen und die Wohnungen selbst werden weitestgehend barrierefrei errichtet.

#### II. GRUNDLAGEN

- 1.1 Die Grundlagen der Ausführung bilden die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung sowie die im notariellen Kaufvertrag in Bezug genommene Baubeschreibung und die allgemeinen und besonderen Hinweise.
- 1.2 Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der Bauantragszeichnungen und unter Berücksichtigung der späteren Ausführungsplanungen der Architekten und Fachingenieure.
- 1.3 Die Baugenehmigung wurde am 28.01.2025 von der zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt.

#### III. ENERGETISCHE GRUNDLAGE / PLANUNG / STATIK

- 1.1 Die Bauausführung der Wohnanlage und die Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen des GEG. Das Gebäude wird in der Effizienzhaus-Stufe 40 QNG Plus gemäß Anlage zum BEG WG i. d. F. vom 09.12.2022 errichtet.
- 1.2 Planungsleistungen, wie Genehmigungs-, Ausführungs- und Tragwerksplanung, einschließlich der Nachweise für Wärme-, Schall- und Brandschutz, werden von zugelassenen Architekten und/oder Ingenieuren erstellt und im gesetzlich erforderlichen Umfang nach Fertigstellung der Baumaßnahmen an die Hausverwaltung übergeben. Die Qualitätsüberwachung sowie SiGE-Koordination erfolgen durch erfahrene Bauleiter.

**2. Teil: I: Rohbau**

---

**2. Teil:  
Wohngebäude**

**I. ROHBAU**

**1. Erdarbeiten**

- 1.1 Humus abschieben, seitlich lagern bzw. ggf. abtransportieren.
- 1.2 Aushub der Baugrube, Hinterfüllen der Kellerwände mit geeignetem Material.
- 1.3 Aushub und Einsanden der Grundleitungen.
- 1.4 Wasserhaltungsarbeiten nach Bedarf.

**2. Kanalisation**

Ablaufrohre des Gebäudes im Gefälle, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und -schächte nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens; Anschluss der Schmutzwasser- bzw. der Niederschlags- und Oberflächenwasserleitung jeweils getrennt an das öffentliche Kanalnetz.

**3. Hausanschlüsse**

Das Grundstück bzw. das Gebäude wird an die gängigen örtlich verfügbaren Versorgungssysteme (Strom, Kaltwasser) angeschlossen.

**4. Gründung**

Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen.

**5. Untergeschoß**

- 5.1 Tiefgaragen- und Untergeschossaußenwände aus Stahlbeton; Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung.
- 5.2 Untergeschoßdecke als Halbfertigteildecke mit Aufbeton nach statischem Erfordernis.
- 5.3 Wärmedämmung an den Untergeschosswänden, soweit bauphysikalisch erforderlich.
- 5.4 Lichtschächte aus Kunststoff und/oder Beton mit verzinkter Gitterabdeckung, gegen normales Abheben gesichert.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

### 6. Erd-, Ober- und Dachgeschoss

- 6.1 Außenwände als hochwärmegedämmtes Ziegelmauerwerk in den erforderlichen Stärken nach energetischen und statischen Erfordernissen.
- 6.2 Nichttragende Innenwände als Metallständerwände, doppelt mit Gipskartonplatten beplankt.
- 6.3 Wohnungstrennwände und Aufzugsschachtwände aus Beton.
- 6.4 Geschossdecken im Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss als Halbfertigteildecken mit Aufbeton nach statischem Erfordernis mit glatter Plattenundersicht und verspachtelten Fugenstößen.
- 6.5 Ab dem Erdgeschoss erfolgt eine Verkleidung von Installationsleitungen in Trockenbauweise oder Mauerwerk.
- 6.6 Balkone werden in Stahlbeton erstellt. An den Fensterelementen wird eine Flüssigabdichtung angebracht. Die begehbarer Oberfläche wird als fugenoffener Feinsteinzeugplattenbelag nach Wahl des Bauträgers (2 cm dick) auf Splitt ausgeführt. Entwässerung gemäß planlicher Festlegung.
- 6.7 Vormauerungen im Sanitärbereich werden brüstungs- oder raumhoch erstellt. Vorwand im Bereich des Waschbeckens zusätzlich mit OSB-Platten verstärkt.

### 7. Dach

- 7.1 Das Gebäude wird mit einem Flachdach ohne Dachüberstand ausgestattet. Das Dach bildet die Decke über Dachgeschoss, wird nach energetischen Erfordernissen gedämmt und erhält eine bituminöse Abdichtung.
- 7.2 Dachentwässerung über außen liegende Fallrohre gemäß planlicher Festlegung.
- 7.3 Das Dach erhält eine extensive Begrünung.

## II. AUSBAU

### 1. Fenster

- 1.1 Es werden Kömmerling Fenster und Fenstertürkombinationen oder gleichwertig aus hochwertigem Kunststoff verbaut; Innenfarbe in Weiß und Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- 1.2 Die Fenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung inkl. Pilzzapfenverriegelung. Mehrteilige Fenster-Kombinationen haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel.
- 1.3 Der Wärmedämmwert der Fensterelemente orientiert sich an den energetischen Erfordernissen.
- 1.4 Fensterbänke außen in Leichtmetall; innen (bei gemauerten Fensterbrüstungen) in Naturstein (Juramarmor grau). Bodentiefe Fensterelemente erhalten keine Fensterbänke; im Bad wird die Fensterbank gefliest.
- 1.5 Das Treppenhaus erhält Fensterelemente gemäß Planung.

### 2. **Rollläden / Raffstores**

- 2.1 Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten durchgehend elektrische Rollläden aus Kunststoff; im Wohnraum werden statt der Rollläden elektrische Raffstores installiert. Die Rollladen- und Raffstorekästen werden als Bauelemente ausgeführt.
- 2.2 Fenster im Treppenhaus und Untergeschoss erhalten keine Rollläden oder Raffstores.

### 3. **Türen**

- 3.1 Türen im Untergeschoss als Mehrzwecktüren.
- 3.2 Anordnung feuerbeständiger, feuerhemmender und rauchdichter Türen entsprechend Brandschutzkonzept bzw. Brandschutzplanung
- 3.3 Die Abtrennung der zum Sondereigentum gehörenden Abstellräume im Untergeschoss erfolgt mittels luftdurchlässiger, verzinkter Stahl-Lamellenkonstruktion oder teilweise durch Betonwände. Die Abstellraumabteiltüren werden ebenfalls aus einer verzinkten Stahl-Lamellenkonstruktion gefertigt und erhalten einen Schließzylinder, der mit dem jeweiligen Wohnungseingangsschlüssel der Schließanlage schließbar ist.
- 3.4 Hauseingangstüren aus Leichtmetall nach Wahl des Bauträgers mit Griffstange, Obentürschließer und Panikschloss.
- 3.5 Wohnungseingangstüren als stabile Vollspantüren mit Futterzarge, gefälzte Ausführung, Absenkabdichtung und Obentürschließer. Außen mit Edelstahl-Knopfschild und Kernziehschutz und innen mit Edelstahl-Drücker. Das Türblatt und die Zarge in weiß mit CPL-Beschichtung sowie erhöhtem Schall- und Klimaschutz der Klasse 3.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- 3.6 Der Zugang zur Wohnung ist schwellenlos.
- 3.7 Innentüren als Röhrenspankertüren mit Zargen in Weiß, glatt, mit CPL-Beschichtung und Rundkante mit Unterschnitt. Beschläge aus Edelstahl matt mit Buntbartschloss.

## 4. Treppen, Loggien und Terrassen

- 4.1 Treppenhaus, siehe Gemeinschaftsflächen unter 2. Teil: III. 1.3.
- 4.2 Balkongeländer oder Brüstungen sind in pulverbeschichteter feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Brüstungen werden mit satinierten Glas oder gleichwertig verkleidet.

## 5. Keramikfliesen

- 5.1 Die Dusche wird raumhoch mit Keramikfliesen entsprechend der Bemusterung gefliest. Der Bereich von Waschbecken, WC und Waschmaschinen wird bis zur Höhe der Vormauerung (ca. 1,20 m) gefliest. Zur Auswahl stehen Wandfliesen im Format von bis zu 60 x 60 cm mit einem maximalen Herstellerlistenbruttopreis von 35,00 €/m<sup>2</sup>. Es erfolgt keine Gutschrift bei Auswahl günstigerer Fliesen.
- 5.2 Die Farbe der Verfugung der Fliesen kann mit dem Fliesenleger bei einem Ortstermin in der Wohnung abgestimmt werden. Sollte keine Auswahl stattfinden, werden die Wandbeläge nach Auswahl des Fliesenlegers verfugt.
- 5.3 Wand- oder Eckfugen in den Bädern werden mit elastischer Silikonmasse verschlossen. Wand- oder Eckfugen an gestrichenen Flächen werden mit Acrylmasse ausgefugt.

## 6. Putz, Spachtelungen und Verkleidungen

- 6.1 Untergeschoßmauerwände werden mit Kalkzementputz verputzt. Betonwände bleiben unverputzt.
- 6.2 Das Treppenhaus und die Flure werden mit Kalk-Gips-Putz einlagig beschichtet und geglättet.
- 6.3 Die Innendecken im Gebäude werden gespachtelt, um eine einheitliche Oberfläche zu erhalten.
- 6.4 Die Gebäudeaußenwände erhalten ein dreilagiges Fassadenputzsystem mit einer Gewebespachtelung. Die Gebäudefassade erhält einen Außenanstrich nach Farbkonzept des Bauträgers.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- 6.5 In Wohnungen auf allen gemauerten Oberflächen geplätteter Gipsputz; Oberflächenausführung in Q2. Die Oberflächenqualität Q2 bei Innensputzarbeiten entsteht durch Abziehen des Putzes mit der Richtlatte und daran anschließender feuchten Glättung mit dem Putzbrett. Kellenschläge sind hier bei Streiflicht und ungünstiger Beleuchtung, wie z. B. bei Wand- oder Deckenflutern, noch zu erkennen und stellen keinen Mangel dar.
- 6.6 In Bädern wird ein Kalkzementputz auf Mauerwerken oder Beton aufgebracht.
- 6.7 Die Trockenbauwände in der Wohnung werden gespachtelt und geschliffen. In den Bädern wird mit feuchtraumgeeigneten Trockenbauplatten beplankt.

## 7. Malerarbeiten

- 7.1 Die Decken und Wände im Treppenhaus werden 2-fach mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.
- 7.2 Wände und Decken im Untergeschoss verbleiben unbehandelt und die Deckenfugen offen.
- 7.3 Die Wohnungsdecken werden mit Filigrandeckenplatten hergestellt, glatt gespachtelt in Q2 Ausführung (siehe hierzu auch 2. Teil: II. 6.5) und in Weiß gestrichen.
- 7.4 Die Wohnungswände werden mit weißer Dispersionsfarbe 2-fach gestrichen.

## 8. Estricharbeiten und Bodenbeläge

- 8.1 Die Böden der Untergeschossräume und -flure erhalten einen Fliesestrich von ca. 1 cm Stärke und werden mit einem staubbindenden Anstrich versehen. Die Schleusen zur TG werden gefliest.
- 8.2 Die Wohnungen erhalten einen Zementestrich mit Trittschalldämmung und sind für eine Fußbodenheizung geeignet.
- 8.3 Bodenbelag in den oberirdischen Treppenhausfluren aus Feinsteinzeugfliesen oder Naturstein auf Zementestrich mit Trittschalldämmung nach Wahl des Bauträgers.

## 9. Bodenbeläge

- 9.1 Wohn-/Ess-, Schlaf-, Gäste-, Kinderzimmer und Küche sowie Abstellraum erhalten einen hochwertigen, fest verklebten Vinylboden nach Bemusterung, z. B. Gerflor-Creation 30. Die Randleisten werden aus dem Boden gefertigt.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- 9.2 Böden in Bad und Gäste-WC - sofern vorhanden – in Keramikfliesen nach Be musterung aus attraktivem vorausgewähltem Sortiment, bestehend aus Kera mikfliesen im Format von bis zu 60 x 60 cm und einem maximalen Hersteller listenbruttopreis von 35,00 €/m<sup>2</sup>. Es erfolgt keine Gutschrift bei Auswahl günstigerer Fliesen.

### 10. Elektroinstallation

- 10.1 Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an die VDE-Vorschriften und die DIN 18015. Die Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe, die in Tabelle 1 nach 2. Teil: II. 10. dargestellt sind.
- 10.2 Installation der Sicherungen, Zähler- und Verteileranlagen im Untergeschoß.
- 10.3 Installation der Klingel- und Videogegensprechanlagen. Die Verkabelung und die zentrale Betriebstechnik erfolgt bereits als Videoausführung mit Kamera in den Briefkastenanlagen. Somit sind als Zusatzausstattung auch Video-Woh nungssprechstellen ausführbar.
- 10.4 Verlegung der Elektroleitungen (im Untergeschoß und der Tiefgarage in der Regel auf Putz; in den Treppenhausfluren, Treppenhäusern und Wohnungen unter Putz).
- 10.5 Schalter Fabrikat Gira System 55 in reinweiß glänzend
- 10.6 In jeder Wohnung werden eine Unterverteilung und Automatensicherungen für die einzelnen Stromkreise, sowie ein Multimedia-Verteiler-Kasten einge baut.
- 10.7 Es wird eine PV Anlage zur Heizungsunterstützung vorgesehen, Größe und Leistung richten sich nach den Gegebenheiten vor Ort.
- 10.8 Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Netzwerk- und Antennendo sen können den Elektroplänen entnommen werden. Die Montage erfolgt zwingend durch den vom Bauträger beauftragten Elektriker. Änderungen der Elektroinstallation sind zwingend vorab anzugeben und nur nach Bestätigung des Elektrikers möglich.
- 10.9 Pro Wohnung wird je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner instal liert.
- 10.10 Ausführung von Rauchmelder als Mietgerät entsprechend behördlicher Auf lage mit Funktionsprüfung. Die Miet- und Wartungsgebühren trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Hausgeldes über die Hausverwaltung.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- 10.11 Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes wird durch LED-Wand- und/oder Deckenleuchten gewährleistet. Die Steuerung erfolgt geschoßweise mit Hilfe von Bewegungsmeldern.
- 10.12 Vor jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster angebracht.
- 10.13 Die Abstellräume im Untergeschoss erhalten einen Lichtauslass sowie eine Steckdose, die an den jeweiligen Wohnungsstromzähler angeschlossen sind.
- 10.14 Der Hauseingang und die Müllhäuser erhalten ebenfalls ausreichend Beleuchtung.

**Tabelle 1:** Steckdosen- und Schalterverzeichnis

Bauteil/ Raum	Wohnen/Essen	Kochen	Schlafen	Zimmer	Bad	Abstellraum	Flur	Terrasse/Balkon	Kellerraum
Lichtauslass Decke	2	1	1	1	1	1	1/2		1
Lichtauslass Wand		1			1			1	
Lampenauslassschalter (Innen)	2	1	1	1	2	1	2	1	1
Steckdosen	10		8	6	3	2		1	1
Antennendosen	1		1	1					
Arbeitssteckdosen		8							
Netzwerkdosen	1		1	1			1		
Steckdosen Spülmaschine		1							
Herdanschluss		1							

## 11. Sanitär

- 11.1 Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten im Bereich der Terrasse jeweils einen frostsicheren Außenwasserhahn.
- 11.2 Dusche bodentief, mit Dusch-Rinne, bodenbündig gefliest nach Bemusterung.
- 11.3 WC wandhängend, weiß, Fabrikat Geberit – Serie ICON – inkl. Kunststoffsitz und Deckel samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung.
- 11.4 Waschbecken aus Porzellan, wandhängend, weiß, Fabrikat Geberit – Serie ICON – 60 cm breit.
- 11.5 Armaturen Fabrikat hansgrohe Serie Zesis – Chrom oder gleichwertig

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- (i) Duscharmatur (Aufputz) als Einhebelmischbatterie mit Brausestangen-set (Handbrause – 3-fach verstellbar, Stange inkl. Brauseschlauch) in Chrom;
- 11.6 Abwasserablauf, Kalt- und Warmwasseranschluss bei Dusche und Waschbecken (inkl. Eckventile bei Waschbecken) in Standardausführung.
- 11.7 Das Bad wird mit einem elektrischen Handtuchheizkörper ausgestattet.
- 11.8 Erfahrungsgemäß werden Ausstattungsgegenstände, wie bspw. Badspiegel, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter, Wannengriffe, Duschtrennwände sehr häufig entsprechend dem persönlichen Wunsch des Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen für die persönlichen Ausstattungsgegenstände in den Fliesen nicht. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird deshalb auf diese Ausstattungsgegenstände verzichtet.
- 11.9 Ein Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablauf mit Geruchsverchluss wird nach planerischer Vorgabe im Bad Abstellraum oder der Küche installiert.
- 11.10 In den Küchen werden ein Abwasserablauf, eine Warmwasserleitung mit Eckventil, eine Kaltwasserleitung mit Doppelspindel-Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine, aus Schallschutzgründen jeweils endend auf Putz bzw. in der Trockenbauwand, eingebaut.
- 11.11 Die Installation und Montage der Sanitärausstattung ist zwingend, durch den vom Bauträger beauftragten Installateur auszuführen. Die unter 2. Teil: II. 11.8 aufgeführten Gegenstände zählen in diesem Sinne nicht zur Sanitärausstattung.
- 11.12 Messeinrichtungen je Wohneinheit und Strang für Warm- und Kaltwasserverbrauch unter Putz im Bereich der Versorgungsschächte auf Mietbasis. Die Mietgebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

## 12. Heizung

### 12.1 Wasserversorgung

- (i) Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wassernetz. Der Hauptstrang der Kalt- sowie Warmwasserleitungen in allen Wohnungen ist mit Absperrventilen ausgestattet. In die Hauptwasserleitung werden ein rückspülbarer Wasserfilter sowie eine Kalkschutzanlage mit DVGW Prüfzeugnis eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung.

## 2. Teil: II: Ausbau

---

- (ii) Die Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen vom Wasserzähler bis zu den Wohnungen sind aus Edelstahl; in den Wohnungen nach Wahl des Bauträgers aus Kunststoff oder Verbundstoff. Die Abwasserleitungen sind teilweise aus speziellem, schallisolierendem Kunststoff oder SML-Rohren. Sämtliche Heizungs-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend den energetischen Erfordernissen nach GEG isoliert. Im Technikraum wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit einem Ablauf in eine Überflur-Schmutzwasser-Kleinhebeanlage installiert.

### 12.2 Heizung und Warmwasserversorgung

- (i) Als Wärmeerzeuger für das Heizen und die Warmwasserversorgung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, die Steuerung der Anlage erfolgt außentemperatur- und lastabhängig.
- (ii) Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate. In den Wohnungen werden der Abstellraum – falls vorhanden – über die umliegenden Räume beheizt; erhalten also keine eigene Fußbodenheizung. Die Flächen im Bereich der bodengleichen Duschen werden ebenso wie die Treppenhäuser nicht beheizt.

### 13. Lüftung

- 13.1 Die Wohnungen erhalten eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung (Anordnung nach Lüftungskonzept) im Rollladenkasten bzw. Raffstorekasten.
- 13.2 Über die Wärmerückgewinnung wird Wärme von der Abluft auf die Zuluft übertragen und bleibt somit zum Großteil dem Gebäude erhalten.
- 13.3 Innenliegende Bäder erhalten eine separate Abluftanlage. Gleichzeitig wird frische Zuluft von außen in die Schlafräume und Wohn/Ess/Küchenbereiche angesaugt und von dort über den Zimmertürenunterschnitt Bad und Abstellraum verteilt.
- 13.4 Die Auslegung der Luftmengen erfolgt mindestens für den notwendigen Feuchteschutz und darüber hinaus für einzelne Räume bis hin zur Nennluftmenge.
- 13.5 Der Abluft wird im Wärmetauscher Wärme entzogen, um angesaugte Frischluft zu erwärmen (Wärmerückgewinnung). Das Lüftungssystem und die Ventilatoren sind für einen energieeffizienten Betrieb ausgelegt. Filter sind zur Wartung gut zugänglich, um einen hygienischen und störungsfreien Betrieb zu ermöglichen.

## 2. Teil: III: Gemeinschaftsflächen

---

### 14. Terrassen und Gartenanteile

- 14.1 Für die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen sind laut Aufteilungsplan Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen bestellt.
- 14.2 Die Terrassen werden mit Feinsteinzeugplatten (ca. 2 cm stark) auf Einkornbeton verlegt, die Fugen bleiben offen.
- 14.3 Die Gartenflächen werden gegeneinander abgegrenzt.
- 14.4 Die Gartenflächen werden mit Mutterboden nach dem Geländeniveau planiert, incl. Verlegung von Rollrasen. Dies erfolgt nur einmalig und ist nach Wohnungsübergabe durch den Käufer zu pflegen.
- 14.5 Im Bereich der Gärten können Kunststofflichtschächte, Zu- und Abluftschächte z. B. der Tiefgarage, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Revisionsschächte liegen. Für Kontroll- und Reparaturarbeiten ist der Zugang zu ermöglichen.

### III. GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

- 1.1 Vor den Hauseingängen der Gebäude werden Briefkastenanlagen für Briefe bis zu normalem DIN A4-Format mit Video-Gegensprechanlage und Klingeltabellaeu errichtet. Der Zugang zu den Häusern ist barrierefrei.
- 1.2 Es wird eine Schließanlage eingebaut, gleichschließend für alle Außentüren und den Schlüsselschalter der Tiefgarage, Abstellräume im Untergeschoss erhalten gleichschließende Profilzylinderschlösser. Jeder Wohnungseigentümer erhält einen Satz aus drei Schlüsseln für die Schließanlage. Die Technikräume für Heizung und Hausanschluss werden ebenfalls mit einer Schließanlage versehen, jedoch erhalten die Wohnungseigentümer zu diesen Räumen keinen Zutritt, dieser ist nur für Hausmeister oder Verwalter vorgesehen. Der Zugang zu den Elektrozählern ist mit den Wohnungsschlüsseln schließbar.
- 1.3 Treppen als Stahlbetonfertigteile mit Naturstein- oder Feinsteinzeugbelag; Geländer als Metallkonstruktion mit Handlauf; Treppenhauswände glatt verputzt und weiß gestrichen.
- 1.4 Vor dem Hauseingang wird ein Gitterrost eingebaut.
- 1.5 Im Außenbereich befinden sich sieben nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie ein Müllhaus. Optional kann ein Teil der oberirdischen Stellplätze als Carport ausgeführt werden.
- 1.6 Das Haus erhält einen Personenaufzug mit Gegensprechanlage zur Notrufzentrale in barrierefreier Ausführung für vier Personen, der das jeweilige Haus

## 2. Teil: III: Gemeinschaftsflächen

---

vom Unter- bis zum Dachgeschoss erschließt. Der Aufzugboden ist mit einem Kunststoffbelag belegt.

### 1.7 Außenanlagen

- (i) Die Ausführung der gesamten Außen- und Grünanlagen erfolgt im Wesentlichen nach dem Bebauungsplan und den Vorstellungen des Bauträger. Die Geh- und Fahrwege innerhalb der Wohnanlage werden mit sicherfähigem Pflasterbelag, z. B. Complex, Firma Egner, befestigt.
- (ii) Am Eingangsbereich wird ein frostsicherer Außenwasserhahn zur Pflege des Gemeinschaftseigentums installiert.
- (iii) Es wird in dieser Wohnanlage **kein** Kinderspielplatz errichtet und gehört nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

**3. Teil: I: Rohbau**

---

**3. Teil:  
Sammeltiefgarage**

**I. ROHBAU**

**1. Kanalisation**

- 1.1 Im Bereich der Tiefgaragenrampe wird eine befahrbare Entwässerungsrinne eingebaut, die an das Kanalsystem angeschlossen wird.
- 1.2 Innerhalb der Tiefgarage erfolgt die Entwässerung der, mit den Fahrzeugen eingebrachten Feuchtigkeit, durch Verdunstung und Versickerung.

**2. Geschoss unter Erdgleiche**

- 2.1 Die Außenwände aus Betonfertigteilen; Dicke und Anordnung nach statischer Berechnung.
- 2.2 Die Stahlbetondecke der Tiefgarage erhält eine zweilagige Bitumenabdichtung.
- 2.3 Die Zufahrtsrampe ist teilweise überdacht und wird mit zwei Lagen Bitumenbahnen abgedichtet.
- 2.4 Die Innenwände werden schalungsrau ausgeführt und verbleiben unbearbeitet.
- 2.5 Die außenseitige Abdichtung gegen Erdfeuchte erfolgt durch wasserundurchlässigen Beton.
- 2.6 Im Bereich der Zufahrtsrampe und der Tiefgarage wird ein befahrbarer Pflasterbelag im Splittbett verlegt.
- 2.7 Die Stützen und Unterzüge aus schalungsrauem Beton werden entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt.
  
- 2.8 Die Stützen und Innenwände werden im Spritzwasserbereich bis 50 cm über Oberkante Bodenplatte gegen Eindringen von Tau- und Sprühsalz durch eine Flüssigkunststoffabdichtung geschützt.
- 2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen werden unter der Tiefgaragendecke geführt.
- 2.10 Die niedrigste lichte Durchgangs- bzw. Durchfahrtshöhe der Tiefgarage beträgt 2,0 m.

### 3. Teil: II: Ausbau

---

#### 3. Zugang

Der Zugang vom Treppenhaus zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse und wird mittels Rampe stufenlos oder ebenerdig erschlossen.

#### 4. Brandschutz

Der Brandschutz erfolgt nach Brandschutzplan. An den Fluchtwegen werden batteriehinterleuchtete Rettungskennzeichen angebracht.

### II. AUSBAU

#### 1. Ein-/Ausfahrtstor

Die Toranlage wird elektrisch betrieben. Die Steuerung erfolgt von außen über einen Schlüsselschalter passend zur Schließanlage und über einen Zugschalter von innen. Zudem ist eine Steuerung über Funkhandsender vorgesehen. Je Tiefgaragenplatz wird den Käufern ein Funkhandsender übergeben. Als Sicherheitseinrichtung wird innen und außen eine Ampelanlage verbaut.

#### 2. Elektroinstallation

Die Tiefgarage wird mit einer LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern mit einer durchschnittlichen Lichtstärke von 20 lx ausgestattet.

#### 3. Malerarbeiten

Die Parkflächen werden farblich markiert und an den Wänden mit Nummern gekennzeichnet.

#### 4. Entlüftung

Die Tiefgarage wird nach den einschlägigen Vorschriften über das Zufahrtstor und entsprechende über Geländeniveau geführte Lichtschächte be- und entlüftet.

#### 5. Stellplätze

Die Größe der einzelnen Kfz-Stellflächen beträgt mindestens 2,50 m x 5,00 m.

#### 4. Teil: I: Allgemeine Hinweise

---

### 4. Teil: Allgemeine Bestimmungen und Hinweise

#### I. ALLGEMEINE HINWEISE

##### 1. Grundsätzliches

Im Interesse der Lesbarkeit dieser Baubeschreibung haben wir auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer alle gemeint, auch wenn explizit nur ein Geschlecht angesprochen wird.

#### II. BEMUSTERUNG

- 1.1 Zur gemeinsamen und verbindlichen Festlegung der gemäß dieser Baubeschreibung geschuldeten Ausstattungsbestandteile des Sondereigentums werden Sie zu einer Bemusterung eingeladen. Dabei werden Ihnen verschiedene vorausgewählte Vorschläge präsentiert, um die Ausstattungsbestandteile gemeinsam auszuwählen und verbindlich festzulegen.
- 1.2 Werden nach der gemeinsamen Bemusterung durch den Erwerber weitere Änderungen gewünscht, so wird der hierfür anfallende Bearbeitungsaufwand beim Bauträger nach Zeitaufwand mit einem Nettostundensatz i. H. v. EUR 80,00 dem Erwerber in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt jeweils nach Viertelstunden (der **Zeittakt**). Ein angefangener Zeittakt wird jeweils voll berechnet, sobald die Hälfte des Zeittaktes erreicht ist; im Übrigen wird er nicht fakturiert.

#### III. BESONDERE HINWEISE

##### 1. Reinigung

Die Endreinigung der Wohnung ist eine Grundreinigung keine Feinreinigung. Die Grundreinigung umfasst die Reinigung aller Bodenbeläge und Fußleisten, Türen und Zargen, Fenster und Fensterbänke, Leuchten und Lichtschalter, Steckdosen, Sanitärräume. Es handelt sich jedoch nicht um eine Feinreinigung, das bedeutet, dass noch Staub, und leichte Verschmutzungen aus der Bauphase vorhanden sein können.

##### 2. Verpflichtung der Eigentümer

- 2.1 Die Eigentümer sind verpflichtet, die Wohnung und die zugehörigen Gemeinschaftsräume und Anlagen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dafür sind regelmäßige Wartungen und Instand-

#### 4. Teil: III: Besondere Hinweise

---

haltungen unerlässlich. Deshalb werden u. a. für wartungspflichtige Anlagen entsprechende Wartungsverträge durch den Vermieter bzw. Hausverwalter abgeschlossen. Diese betreffen in der Regel alle sicherheitsrelevanten bzw. prüfpflichtigen Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Heizungsanlagen, Wasseranlagen, Brandschutzklappen, Entrauchungsanlagen und Personenaufzüge.

- 2.2 Hinzu kommen wartungsbedürftige Anlagen wie Rauchwarnmelder, elektrische Betriebseinrichtungen, Heizungsverteilungen, Lüftungsanlage(n), Brauchwasseranlagen, Wasserfilter, Versickerungsanlagen, Schmutzwasser-Hebeanlagen, Dach- und Entwässerungsrischen, Anstriche auf Holz und Metall, Fassade und Außenputz, Fensterdichtungen und Beschläge, Rollläden, Sonnenschutzanlagen, Türbeschläge und Schließleinrichtungen.

#### 3. Trinkwasserhygiene

Zur Sicherstellung, dass die Trinkwasserversorgung auch bei zukünftig eventuell notwendigen Modernisierungsmaßnahmen von Entnahmearmaturen in privat genutzten Sanitärräumen die erwartete und gewohnte Leistungsfähigkeit gewährleistet, werden bei der Rohrnetzdimensionierung Berechnungsdurchflüsse angesetzt, welche – insbesondere bei Duschanlagen und Küchenanschlüssen – über den Normansätzen liegen können. Durch regelmäßigen Gebrauch sorgt dann der Nutzer für einen ausreichenden Durchsatz, so dass Stagnation vermieden wird. Ein bestimmungsgemäßer Gebrauch ist dann gegeben, wenn z. B. innerhalb von drei Tagen der Wasserinhalt der Rohrleitungen durch Nutzung der Entnahmestellen wenigstens einmal ausgetauscht wird. Bei üblicher Wohnnutzung erfolgt in der Regel täglich ein mehrfacher Wasseraustausch im System.

#### 4. Estrich

- 4.1 Die Böden in den Wohnungen und oberirdischen Fluren werden wie unter 2. Teil: II. 8 beschrieben auf Zementestrich mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung gemäß GEG verlegt. Bei dem auf Trittschalldämmmatten verlegten Zementestrich führt die Austrocknung des Estrichs und unterschiedliche Belastungen im Zeitablauf zu Senkungen, so dass zwischen Bodenbelag und den an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen können.
- 4.2 Das Gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen etwa zwischen Boden und Wand bei gefliesten Räumen. Hier muss die Fuge nach 2-3 Jahren eventuell erneuert werden. Diese Vorgänge sind nicht vermeidbar, die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar. Eine eventuell notwendige Erneuerung der Fugen oder das Versetzen der Sockelleisten erfolgt auf Veranlassung und auf Kosten des Eigentümers.

#### 4. Teil: III: Besondere Hinweise

---

### 5. Sanitär

- 5.1 Durch die verschiedenen Materialien, aus denen die Einrichtungsgegenstände bestehen (Emaille, Keramik, Kunststoff), können geringfügige Farbabweichungen auftreten, diese stellen keinen Mangel dar. Sämtliche Wasch- und Geschirrspülmaschinen müssen ein DVGW-Prüfzeichen aufweisen.
- 5.2 Bei später (nach Übergabe) nutzerseitig montierten Armaturen mit Brauseschlauch ist darauf zu achten, dass nach DIN 1988 ausschließlich eigensichere Armaturen bzw. Rohrbelüfter mit Rückflussverhinderer eingebaut werden.

### 6. Heizung

Durch die hochgedämmte Gebäudehülle und in Verbindung mit der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird ein effektiver Wärmeschutz erzielt. Aus dieser energiesparenden Bauweise resultiert ein geringer Heizbedarf, d. h. eine Wärmeabgabe über Heizflächen ist nur zeitlich begrenzt erforderlich. Zur Reduzierung von Wärmeverlusten werden die Heizflächen zudem mit geringen Temperaturen betrieben (Niedertemperatursystem). Im Vergleich zu älteren konventionellen Baumaßnahmen und in Abhängigkeit subjektiver Behaglichkeitskriterien werden die Heizflächen daher möglicherweise nicht als warm empfunden. Auch spürbar warme Belagsoberflächen sind nicht zu erwarten.

### 7. Elektroinstallation

Die geplante Lage der Lichtauslässe richtet sich nach den dargestellten Möblierungsvorschlägen. Die Projektpläne hierzu können beim Bauträger eingesehen werden.

### 8. Abstellräume und Tiefgarage

- 8.1 Die Abstellräume im Untergeschoss sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Es können teilweise technische Installationsleitungen an Wänden und Decke vorhanden sein. Diese Umstände stellen keine Mängel dar.
- 8.2 Es ist durch den Erwerber sicherzustellen, dass in ausreichendem Maße für Lüftung des Untergeschosses, in dem von der Gemeinschaft nicht zugänglichen Bereichen gesorgt wird. Dazu sind in kalten Jahreszeiten in regelmäßigen Abständen die Fenster zu öffnen und mittels Stoßlüftung für ausreichend Luftwechsel zu sorgen. In der wärmeren Jahreszeit, wenn im Außenbereich eine höhere Temperatur als im Gebäudeinneren herrscht, sind die Fenster im Untergeschoss geschlossen zu halten, da die abkühlende Luft i. d. R. eher Feuchtigkeit in das Gebäudeinnere hereinführt.

#### **4. Teil: III: Besondere Hinweise**

---

- 8.3 Die Nutzung der Tiefgarage ist nur für Fahrzeuge vorgesehen, eine Lagerung von sonstigen Materialien ist nicht zulässig.
- 8.4 Die Tiefgarage ist nur zum Fahren in Schrittgeschwindigkeit (max. 7 km/h) ausgelegt.
- 8.5 Die Tiefgarage mit ihrer Rampe ist für serienmäßige Pkw ausgelegt, also Fahrzeuge ohne Sportausführung wie z. B. Spoiler, Niederquerschnittsreifen, Tieferlegung des Fahrwerks etc. Auch Fahrzeuge, die bereits ab Werk in Sportausführung erhältlich sind, fallen nicht unter den Begriff „serienmäßige Fahrzeuge“.
- 8.6 In der Tiefgarage sind insbesondere der Anstrich/Beschichtung der Tiefgarage (Sockelbereiche Wände und Stützen) einer regelmäßigen Wartung durch Fachpersonal zu unterziehen. Dies obliegt, wie auch die Pflege und Wartung der Begrünung des Flachdaches der Tiefgaragenzufahrt der Wohnungseigentümergemeinschaft.

#### **9. Zugänglichkeit für Revision, Inspektion, Wartung**

Strangabsperr- und Strangreguliereinrichtungen werden so angeordnet, dass sie in allgemein zugänglichen Bereichen liegen. Anlagenteile, wie z. B. Putzöffnungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, können gegebenenfalls auch in den Abstellräumen im Untergeschoss angeordnet sein, welche nach vorheriger Ankündigung zu Wartungs- oder Inspektionszwecken zugänglich zu halten sind.

#### **10. Fenster, Rollläden und Raffstoreanlagen**

Durch den hohen Wärmedämmwert der 3-fach-Verglasung ist es unter bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen sind durch den Eigentümer entsprechend warten zu lassen. Konstruktionsbedingt schließen die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen teilweise nicht völlig lichtdicht. Die Beschläge der Fenster sind regelmäßig zu schmieren.

#### **11. Außenanlagen**

- 11.1 Die Strauch- und Heckenpflanzung sowie die vom Verkäufer ggf. gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Rasen- und Pflanzflächen sind unmittelbar nach der Herstellung durch den Eigentümer/Verwalter ausreichend zu bewässern, um eine Entwicklungspflege zu gewährleisten.

#### **4. Teil: IV: Erläuterungen zu Lüftung, Wärmeschutz und Barrierefreiheit**

---

- 11.2 Die Einbauten, Beschilderungen und sonstige Ausstattungen werden nach genehmigtem Freiflächenplan und Bemusterungsfestlegung ausgeführt.
- 11.3 Versickerungsfähiges Pflaster muss nach Bedarf durch die Gemeinschaft gereinigt werden, um die Sickerfähigkeit beizubehalten.

### **IV. ERLÄUTERUNGEN ZU LÜFTUNG, WÄRMESCHUTZ UND BARRIEREFREIHEIT**

#### **1. Lüftung und Wärmeschutz**

- 1.1 Planung und Ausführung orientieren sich an den Erfordernissen des Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) und der DIN 4108-4. Während das GEG primär auf die Energieeffizienz des Gebäudes und der Heizungsanlage abzielt, legt die DIN 4108-4 Anforderungen an den Mindestwärmeschutz einzelner Bauteile fest, mit dem Ziel die Baukonstruktion vor Feuchteinwirkungen und deren Folgeschäden zu schützen.
- 1.2 Trotz der Einhaltung des GEG und der DIN 4108 gibt es in Baukonstruktionen Bereiche, in denen Wärmebrücken entstehen können. Diese können bspw. an Außenecken oder Fensteranschlüssen an das Mauerwerk auftreten. An solchen Stellen kann es trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum, niedrige Außentemperaturen) zu Feuchtebildung kommen. Bei Abwesenheit der Bewohner, sollte die Wohnung während der Heizperiode nicht unter 19°C auskühlen.
- 1.3 Nutzerseitige Dunstabzugseinrichtungen müssen mit reinem Umluftbetrieb ausgeführt werden (keine Fortluftführung).
- 1.4 Nutzerseitige Trocknergeräte müssen als Kondenstrockner betrieben werden, da ein Außenluftanschluss nicht möglich ist.
- 1.5 Der Einbau von Kaminofen für den Holz- oder Pelletbetrieb können aufgrund der Wohnraumlüftung nicht eingebaut und betrieben werden.

#### 4. Teil: IV: Erläuterungen zu Lüftung, Wärmeschutz und Barrierefreiheit

---

## 2. Barrierefreiheit

- 2.1 Art. 48 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) verlangt, dass zwei Drittel der neu errichteten Wohnungen barrierefrei erreicht werden können und die jeweiligen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sind. Im Bauantrag wurden dabei Wohnungen gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei im Basisstandard („barrierefrei nutzbar, jedoch nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“) geplant. Diese Wohnungen entsprechen in der gegenständlichen Planung grundsätzlich den Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 im Basisstandard. Sämtliche Abschnitte der DIN 18040-2, die mit einem „R“ kenntlich gemacht sind, kommen bei der Bauausführung **nicht** zur Anwendung.
- 2.2 Bei barrierefreien Wohnungen müssen in verschiedenen Räumen Bewegungsflächen zum Rangieren eingehalten werden. Die geforderte Bewegungsfläche von 1,20 m x 1,20 m sind in einigen der geplanten Räume/Bäder teilweise nur dann zu realisieren, wenn z. B. auf vorgesehene Trennwände/Klarglasduschabtrennungen verzichtet wird.
- 2.3 In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Schreiben der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 21.06.2013 hin, dass klarstellt, dass gesetzlich keine vollumfängliche Übereinstimmung mit den Anforderungen der DIN 18040-2 verlangt wird.
- 2.4 Soweit technisch und konstruktiv möglich, erfolgt die Schwellenausbildung der Wohnungseingangstüren mit einer barrierefreien bzw. barriearmen Schwelle mit höchstens 2 cm Höhe. Barrierefreie und barriearme Schwellen sind konstruktiv bedingt bei entsprechender Wetterlage nur begrenzt schlagregendicht und erfordern daher im Gebrauch eine besondere Pflege und Wartung, z. B. sind Verschmutzungen der Schwelle umgehend zu beseitigen, um eventuelle Folgeschäden durch eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden.
- 2.5 Sollte der Wunsch nach einer barrierefreien Wohnung oder behindertengerechten Wohnung nach DIN 18040-2 bestehen, bitten wir um einen schriftlichen Hinweis vor Abschluss des Kaufvertrages. Der Grundriss der Wohnung sowie einzelne Bauteilanforderungen werden, wenn möglich, in Rücksprache mit dem Erwerber entsprechend angepasst und die Eigenschaft der Barrierefreiheit dem Erwerber schriftlich im Kaufvertrag bestätigt.