

Baubeschreibung

3 Mehrfamilienhäuser in Wertingen mit
je 8 Wohneinheiten,
Aufzug und Tiefgarage
Am Erasmusfeld 11 / 11a / 11 b
Effizienzhaus 55



Wohnungen mit ca. 62 m² bis 124 m²
(1. Haus von 3 voraussichtlich Sept 2024
bezugsfertig)



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines zum Bauvorhaben	5
2	Erschließung	5
3	Baukonstruktion - Rohbau.....	5
3.1	Massivbauweise	5
3.2	Wärmeschutz.....	5
3.3	Schallschutz	5
3.4	Schornsteinanlage	5
4	Dach.....	6
4.1	Dachkonstruktion und Dacheindeckung	6
5	Spenglerarbeiten	6
6	Putzarbeiten	6
6.1	Außenputz	6
6.2	Innenputz.....	6
7	Fenster	6
8	Estricharbeiten	7
9	Rollladenanlagen /Südseite Außenjalousien.....	7
10	Treppenanlagen.....	7
11	Terrassen	7
12	Balkone.....	7
13	Schlosserarbeiten	7
14	Elektroinstallation	7
14.1	Wohnungen.....	8
14.2	Neutrale Anlage Keller und Treppenhaus	8
14.3	Leuchten	8
14.4	Sprechanlage	9
14.5	Zählerschrank und Allgemeinverteiler	9
14.6	Außenbeleuchtung	9
15	Telefon/Netzwerk/TV	9
16	Heizungsanlage (Fußbodenheizung)	9
17	Wohnraumlüftung.....	9
18	Sanitäre Installation und Einrichtungen	9



18.1	Bad.....	10
18.1.1	Badewanne.....	10
18.1.2	Dusche.....	10
18.1.3	Porzellanwaschtisch.....	10
18.1.4	Separates WC.....	10
18.2	Küche.....	10
18.3	Außenwasserhahn.....	10
18.4	Waschküche.....	10
18.5	Waschmaschine/Trockner.....	11
19	Türen.....	11
20	Bodenbeläge.....	11
20.1	Fliesen.....	11
20.2	Laminat / Vinyl / Parkett.....	11
21	Malerarbeiten.....	11
21.1	Außen.....	11
21.2	Innen.....	12
22	Hausschließanlage – Zentralschließanlage.....	12
23	Außenanlagen.....	12
24	Briefkasten.....	12
25	Müllbeseitigung.....	12
26	Tiefgarage und Stellplätze.....	12
27	Aufzug.....	12
28	Möblierung.....	12
29	Dachboden.....	13
30	Sonstiges.....	13
30.1	Baureinigung.....	13
30.2	Änderungen dieser Baubeschreibung.....	13
30.3	Informationen zu bauphysikalischen Eigenschaften.....	13
30.4	Wartungspflichten.....	13
31	Raumlüftung – Richtiges Heizen.....	14
31.1	Tipps für gezieltes Lüften.....	14
31.2	Ausreichend Heizen.....	15
31.3	Optimale Raumtemperaturen vom Bundesumweltamt empfohlen:.....	15



31.4	Nützliche Links.....	15
32	Hausverwaltung.....	16
33	Sonderwünsche	16
34	Käuferleistung	16
35	Allgemeines zur Bauausführung.....	16
36	Kaufpreisabwicklung / Zahlungsplan.....	17
37	Gewährleistung	17



1 Allgemeines zum Bauvorhaben

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgerunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung. Die Baupläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitt und Außenanlagenplanung sind der Teilungserklärung beigelegt, deren Bestandteil auch diese Baubeschreibung ist. Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf der Grundlage des Schallschutzes, Energieausweis und statischen Berechnungen.

2 Erschließung

Das Gebäude wird voll erschlossen. Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse werden erstellt. Des Weiteren liegt die Übergabestation für Telekommunikation im Hausanschlussraum bereit.

3 Baukonstruktion - Rohbau

3.1 Massivbauweise

Fundamente in Beton bzw. Stahlbeton. Bodenplatte und Kelleraußenwände aus Stahlbeton. Geschoßdecken aus Stahlbeton. Außenwände 36,5 cm aus Planziegel mit integrierter Dämmung. Wohnungstrennwände aus Schallschutzmauerwerk oder Betonwände. Innenwände aus Hochlochziegelmauerwerk oder Trockenbauwände. Die Kellerabteiltrennwände werden in einem Stahl-Lamellen-System gefertigt. Es wird eine Geschoßhöhe von ca. 2,50 m in den Wohnungen angestrebt.

3.2 Wärmeschutz

Wärmeschutz gemäß DIN 4108

3.3 Schallschutz

Schallschutz gemäß DIN 4109 Schallschutzverordnung.

3.4 Schornsteinanlage

Es ist ein Kamin für die Pelletsanlage vorhanden. In der Wohnung Nr. 8 ist ein Zugangsrecht für Reinigungsarbeiten des Kamins durch den Kaminkehrer vorgesehen.



4 Dach

4.1 Dachkonstruktion und Dacheindeckung

Für den Dachstuhl wird Nadelholz verwendet. Das Dach erhält eine Voldachschalung aus Holzfaserplatten diffusionsoffen, mit Lattung und Konterlattung. Der gesamte Dachstuhl wird aus Gründen des Umweltschutzes und aus gesundheitlichen Aspekten nicht imprägniert.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachpfannen in einem Rot- oder Brauntönen. Die Dachplatten verfügen über eine Oberflächenbeschichtung und 30 Jahre Herstellergarantie. Geplante Dachflächenfenster werden in Roto- oder Velux Kunststofffenster als Schwingflügel eingebaut.

4.2 Schneefanggitter

Es werden, soweit vorgeschrieben, Schneefanggitter angebracht.

5 Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

6 Putzarbeiten

6.1 Außenputz

Kalkzementputz, letzte Lage aus mineralischem Edelputz.

6.2 Innenputz

Einlagiger Filzputz.

Keller ohne Putz an Beton und Ziegelmauerwerk. Es erfolgt nur ein Farbanstrich am Ziegelmauerwerk.

7 Fenster

Die Kunststofffenster werden mit Drehkippsbeschlag, Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ausgebildet.

Fenstersimse, wo vorgesehen, sind aus Steingut. Ausnahme ist das Bad. Hier wird der Fenstersims gefliest. Bei den Dachfenstern ist kein Fenstersims vorgesehen. Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

Schwellen an den Terrassentüren werden, so weit wie möglich, vermieden und die Anschläge hierzu unter 3 cm Anschlagshöhe ausgeführt. Die Balkontüren werden eine Schwelle erhalten, da die Balkone aus Fertigteilelementen ausgeführt werden. Zur Gewährleistung einer gesicherten Entwässerung werden in diesen Bereichen zusätzlich Entwässerungsrinnen o. ä. vorgesehen.

Die Dachflächenfenster sind nach Bedarf der Lichtfläche verbaut. Die in den Plänen eingezeichneten Dachfenstern sind Vorschläge des Architekten.



8 Estricharbeiten

In sämtlichen Wohnungsgeschoßen schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung.

Tiefgarage und Kellerräume mit fertig geglätteter Betonoberfläche.

9 Rollladenanlagen /Südseite Außenjalousien

Fenster und Türen in den Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollläden. An der Südseite elektrobetriebene Jalousien.

Ausnahme sind die Treppenhäuser. Hier werden keine Rollläden bzw. Außenjalousien angebracht.

Dachfenster erhalten keine Rollläden.

10 Treppenanlagen

Treppenläufe und Podeste aus Naturstein als Belag.

Treppengeländer als Edelstahlkonstruktion mit Handlauf.

11 Terrassen

Terrassen werden mit Betonplatten auf Kiesbett verlegt.

12 Balkone

Fertigteilbalkone mit integriertem Wasserablauf und Sichtbetonoberfläche erhalten keinen weiteren Belag.

13 Schlosserarbeiten

Die Balkongeländer werden in verzinkten Stahlelementen oder Edelstahl mit Glas ausgeführt.

14 Elektroinstallation

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschoßen werden unter Putz in Rohren verlegt. Die Leitungen in den Kellerräumen werden zum Teil als Feuchtraumleitungen auf Putz bzw. als Unterputzleitungen ausgeführt. In den Kellerräumen sind ausreichend Deckenleuchten und Steckdosen vorgesehen.

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Küchen, Dielen und Bäder erhalten eine reichliche Anzahl von Steckdosen, gemäß Elektroplan. In den Treppenhäusern wird eine automatische Beleuchtung mit Bewegungsmeldern eingebaut. Am Hauseingang wird eine Eingangsleuchte sowie eine Türsprechanlage installiert. Alle Wohnungen erhalten Leerrohre für Telefon und Fernsehanschluss.



Schalter und Steckdosen sind in einem weißen Standardprogramm vorgesehen.

14.1 Wohnungen

Elektroausstattung	Steckdosen	Deckenlichtanschluss	Beleuchtungsanschluss	Lichtschalter	Kontrollschalter	Wandlicht-Anschluss	Leerrohr für TV / Tel. / Netzwerk	Innenstation Sprechanlage mit Freisprechstation + Video	Raumtemperaturregler	Anschluss für Herd	Anschluss für Geschirrspüler	Einzelstromkreis mit Steckdose für Waschmaschine	Einzelstromkreis mit Steckdose für Trockner	Kontrollwechschalter innen	Sprechanlage Außenstation oder Klingeltaster
Wohnzimmer bis 20 m ²	11	2		1			3		1						
Wohnzimmer über 20 m ²	12	3		2			3		1						
Wohnzimmer mit Essecke (zusätzlich)	1	1		1											
Kochnische	8	1		1						1	1				
Schlafen bis 20 m ²	10	1		3			2		1						
Kinderzimmer bis 20 m ²	9	1		1			2		1						
Gäste-, Arbeitszimmer bis 20 m ²	8	1		1			2		1						
Flur EG bis 3 m	2	1		3			1	1							
Flur EG ab 3 m	2	2		3			1	1							
Bad	2	1		1		1			1						
WC	1	1		1											
Speis/ Abstellraum	1	1		1											
Kellerräume	1	1		1								1	1		
Terrasse / Balkon	1				2	1									

14.2 Neutrale Anlage Keller und Treppenhaus

Ausreichende Anzahl teils mit Bewegungsmeldern.

14.3 Leuchten

Als Beleuchtungskörper sind enthalten:

Pro Wohnung - 1 Wandleuchte für Terrasse / Balkon

Pro Flur - im Treppenhaus 2 Deckenleuchten

Pro Kellerraum - 1 Deckenleuchte



14.4 Sprechanlage

Es wird eine Sprechanlage zur Haustüre, Klingel und Türöffner verbaut.

14.5 Zählerschrank und Allgemeinverteiler

Im Hausanschlussraum wird der zentrale Zählerschrank mit entsprechenden Zählerplätzen montiert. Für die Allgemeinstromkreise und die Sprechanlage ist ein separater Verteiler vorgesehen.

14.6 Außenbeleuchtung

Beleuchtungskörper im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder, Wand- und Wegeleuchten im Außenbereich, soweit erforderlich.

15 Telefon/Netzwerk/TV

Vom Hausanschlussraum führt jeweils 1 Leerrohr in jede Wohnung in den Flur. Von dieser Dose im Flur geht sternförmig jeweils ein Leerrohr in die Räume Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer. Diese Leerdosen werden mit Federdeckeln verschlossen. Telefonie, Netzwerk und TV sind hierüber möglich. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Käufer der Wohnung.

16 Heizungsanlage (Fußbodenheizung)

Die gesamte Anlage erhält eine vollautomatische Zentralheizung mit außengeführter Regelung. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Pellets-Heizungsanlage. Sämtliche Wohnräume werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Speis/Abstellraum, das Treppenhaus und die Flure bleiben unbeheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die zentrale Heizanlage und wird mit einem entsprechenden Warmwasserspeicher versehen.

17 Wohnraumlüftung

Es wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in den Wohnungen installiert. Auf der Nordseite des Dachgeschosses erfolgt die Wohnraumlüftung über Fensterlüftung. Der Keller erhält eine Zu- und Abluftanlage.

18 Sanitäre Installation und Einrichtungen

Sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgen ab Wasseruhr und werden mit hochwertigen Edelstahlleitungen und Kunststoffinstallationsrohren hergestellt. Die Leitungen in der Wand, Decke und außerhalb erhalten eine hochwertige mineralische Dämmung. Im Preis enthalten sind Feinfilter und Druckminderer.



Das Abwasser wird in Kunststoffrohren ausgeführt.

Die Sanitär-Möblierung lt. Plan entspricht nicht der tatsächlichen Ausführung.

Die Sanitäreinrichtungsgegenstände werden in weiß montiert.

18.1 Bad

18.1.1 Badewanne

Die Bäder werden mit Körperform-Einbaubadewannen aus Acryl installiert und mit Unterputz-Einhand-Mischbatterien ausgestattet. Das Wannenset bestehend aus Handbrause, Brauseschlauch und Wandhalter.

Keine Badewanne erhält die Wohnung 2 / 5 / 10 / 13 / 18 / 21.

18.1.2 Dusche

Im Bereich der Dusche werden die Wandflächen bis ca. 2,00 m hoch verflies. Im Plan eingezeichnete Duschen werden, wenn möglich, bodengleich gefliest. Sollte dies nicht möglich sein wird eine Duschwanne gesetzt. Eingezeichnete Duschwände sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Duschen werden mit Mittelablauf versehen und mit Unterputz-Einhand-Mischbatterie ausgestattet. Das Duschset besteht aus: Brausestange verchromt mit Brauseschlauch, Handbrause mit Eckschwammkorb.

18.1.3 Porzellanwaschtisch

Der Waschtisch wird mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und Spiegel über dem Waschtisch installiert. Ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und verchromtem Papierhalter.

18.1.4 Separates WC

Ist ein separates WC vorgesehen, so erhält dieses ein wandhängendes WC mit Unterspülkasten und verchromten Papierhalter. Es wird ein Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhaken und Kristallspiegel installiert.

18.2 Küche

Es werden Kalt- und Warmwasserleitungen für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine gemäß Küchenplan installiert.

18.3 Außenwasserhahn

Erdgeschosswohnungen erhalten je einen frostsicheren Außenwasserhahn.

18.4 Waschküche

Ausgussbecken aus Stahl mit Warm- und Kaltwassermischbatterie sowie Anschlussventil für die Waschmaschine.



18.5 Waschmaschine/Trockner

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Waschkeller vorgesehen. Wird ein zusätzlicher Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung gewünscht, so ist dies, sofern möglich, für eine Aufpreis in Höhe von 880,00 €/brutto je Wohnung erhältlich.

19 Türen

Die Hauseingangstüre wird in Alu mit Glasausschnitt, Wohnungseingangstüren in Vollspannausführung mit Acrylbeschichtung, weiß als Schalldämmtüre ausgeführt. Innentüren mit Edelholz furnier oder acrylbeschichtet (verschiedene Dekore).

Kellertüren werden als Stahltüren, sofern brandschutztechnisch erforderlich, verbaut.

20 Bodenbeläge

20.1 Fliesen

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in einer lokalen Fliesenausstellung. Die Vorgabe erfolgt durch den Bauträger.

Das Bad wird im Duschbereich deckenhoch gefliest. Der Materialpreis beträgt pro m² 33,00 € inkl. MwSt. (Händlerlistenpreis) und normale Verlegung, d. h. Verlegung von Fliesen mit Kantenlänge 30 cm auf 60 cm. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband. Diagonal und andere Verlegemuster sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten. Im Hauseingangsbereich ist ein frostsicherer Belag vorgesehen.

Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und /oder physikalischen Einflüssen nach der DIN-Norm und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw. Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

20.2 Laminat / Vinyl / Parkett

Sämtliche Dielen, Küche, HWR, Wohn- und Schlafräume erhalten einen Bodenbelag mit umlaufender Sockelleiste zu einem Materialwert in Höhe von 30,00 € pro m² inkl. MwSt. Die Bemusterung erfolgt in einer lokalen Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers.

Gegen Aufpreis kann aus weiteren Belägen (Vinyl, Parkett) gewählt werden.

21 Malerarbeiten

21.1 Außen

Es erfolgt ein einmaliger Anstrich der Fassade nach den Putzarbeiten. Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Zeichnung lt. Plan entspricht nicht der tatsächlichen Ausführung.



21.2 Innen

Die für die Malerarbeiten vorbereiteten Decken erhalten einen zweimaligen Anstrich. Die Wände werden mit hochwertiger Dispersionsfarbe zweimal gestrichen. Im Keller erfolgt nur ein einmaliger Farbanstrich am Ziegelmauerwerk.

22 Hausschließanlage – Zentralschließanlage

23 Außenanlagen

Anlegung der Gehwege, Stellplätze und Zufahrten mit Plattenbelag oder Pflastersteinen. Die Gärten erhalten eine planierte und mit Rasen eingesäte Rasenfläche. Der Rasen wird erstmalig begossen. Eine weitere Pflege nach erstmaliger Wässerung des Rasens erfolgt nach Abnahme durch den Erwerber in Eigenleistung. Der Gartenanteil erhält eine Einfriedung. Die Eigentümer der Wohnungen mit Gartenanteil genießen das allgemeine Recht der Sondernutzung ihres Gartens. Die individuelle Gestaltung obliegt dem jeweiligen Käufer. Eine Bepflanzung ist nicht im Preis enthalten. Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

24 Briefkasten

Es wird eine Gemeinschaftsanlage am Hauseingang angebracht.

25 Müllbeseitigung

An geeigneten Stellen werden Plätze für Mülltonnen nach kommunaler Vorschrift vorgesehen. Evtl. Müllboxen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

26 Tiefgarage und Stellplätze

Es stehen 43 Tiefgaragenstellplätze und 5 oberirdischen Stellplätze zum Kauf an. Das Garagentor ist bequem über Handsender oder Schlüsselschalter zu öffnen. Der Bauträger ist berechtigt, aber nicht verpflichtet die Tiefgaragenabfahrt zu überdachen.

27 Aufzug

Eine Aufzugsanlage vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß ist vorhanden.

28 Möblierung

Küchenmöbel/Hängeschränke insbesondere an Wohnungstrennwänden müssen grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden.



29 Dachboden

Ein Dachboden ist nicht vorgesehen und falls vorhanden nicht für die Nutzung der Eigentümer gedacht.

30 Sonstiges

Die in den Zeichnungen dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und im Kaufpreis nicht enthalten.

30.1 Baureinigung

Das Haus /Wohnung wird besenrein übergeben.

30.2 Änderungen dieser Baubeschreibung

Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben infolge bauaufsichtlicher Vorschriften und DIN-Normen, bautechnischer Gründe und Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung, soweit sie durch gleichwertige Materialien ersetzt werden, vorbehalten.

30.3 Informationen zu bauphysikalischen Eigenschaften

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe - wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Herstellerangaben durch die Eigentümer auszuführen und zu wiederholen. Dauerelastische Ver fugungen unterliegen chemischen und /oder physikalischen Einflüssen nach der DIN-Norm und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw. Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

30.4 Wartungspflichten

Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche erforderlichen Wartungsarbeiten regelmäßig durchzuführen, um eine Werterhaltung des Objekts und evtl. Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche zu garantieren.

- ✓ Heizung (Brenner- und Verschleißteile, Frischwassermodule, Ventile, ...)
- ✓ Türen und Fenster
- ✓ Absperrhähne im Gemeinschaftseigentum
- ✓ Regenrinnen und Fallrohre (Reinigung)
- ✓ Silikon- und Wartungsfugen
- ✓ Dach- und Dachziegel (regelmäßige Überprüfung)
- ✓ Aufzugsanlage
- ✓ Technische Anlagen (Lüftung, TG-Tor...)
- ✓ Tiefgaragenboden



Der Bauträger empfiehlt die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen.

31 Raumlüftung – Richtiges Heizen

Das Gebäude ist hochwertig und energieeffizient erbaut. Je nach Nutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern muss vor allem in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden. Die Nutzungen sind hier individuell sehr unterschiedlich. Allein der menschliche Körper gibt in einer Nacht ca. 1 – 2 Liter Wasser an Luftfeuchtigkeit an die Umgebung ab. Je mehr Bewohner vorhanden sind, desto höher der Luftfeuchtigkeitsgehalt. Zimmerpflanzen, die normale Nutzung des Bades, Kochen, Dampfbügeln, kurz alles was zusätzliche Luftfeuchtigkeit produziert, birgt die Gefahr der Schimmelpilzbildung.

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand zu Wänden so aufzustellen, dass eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Weiterhin empfehlen wir den Hinweisen der Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen. (<https://www.verbraucherservice-bayern.de>)

In den ersten 2-3 Jahren muss eine regelmäßige Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist kein bautechnischer Mangel.

Neue Gebäude geben durch die frisch verbauten Baustoffe Feuchtigkeit ab – die sogenannte Restbaufeuchte.

Es ergeben sich insbesondere in den Kellerräumen (Frühjahr / Sommer) Lüftungsprobleme mit Tauwassergefahr. Gelangt warme Außenluft in den Keller, schlägt sich der enthaltende Wasserdampf an den kalten Kellerwänden oder kalten Wasserleitungen nieder und führt langfristig zu Durchfeuchtungen und in der Folge zu Schimmelpilzbildungen. Keller und kühle Räume sollten deshalb in der Übergangszeit geeignet belüftet werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Betonkonstruktion des Kellers und der Tiefgarage auf den Stand der Technik hergestellt wird, jedoch die Kellerräume zur Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen (Papier, Leder ...) nicht geeignet sind.

31.1 Tipps für gezieltes Lüften

Nach Bezug der fertiggestellten Wohnung ist es wichtig, dass die Baufeuchte durch vermehrtes Lüften abgeführt wird. Ein 0,5 – 0,8-facher Luftwechsel pro Stunde ist erforderlich. Hierbei wird zwischen dem Lüften außerhalb und während der Heizperiode unterschieden. Außerhalb der Heizperiode (Sommer), sollte ein häufiger Durchzug hergestellt werden. Daher sollte man die Fenster mindestens 45° öffnen sowie langfristig auf Kippstellung belassen. Während der Heizperiode ist es wichtig, verstärkt zu Beginn der Heizperiode zu Lüften und zu Heizen.



Empfohlene Vorgehensweise:

1. Durchlüften der Wohnung für ca. 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern und am besten mit Durchzug.
2. Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.
3. Nach 3 bis 4 Stunden und 3- bis 4-mal täglich den Lüftungsvorgang wiederholen.

Am wirksamsten ist dies bei kaltem und trockenem Wetter, da kalte Außenluft nur wenig Feuchtigkeit enthält und so bei Erwärmung große Mengen an Feuchtigkeit aufnehmen kann. Um den trockenen Zustand der Wohnung nach der Austrocknungsphase zu bewahren, ist es wichtig:

1. Täglich zu lüften
2. 2- bis 3-mal am Tag Stoßlüftungen vorzunehmen. Dies ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, genauso wie beim Kochen, im Bad usw.
3. Keine Luftbefeuchter verwenden
4. Deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Pflanzen oder ein Aquarium

31.2 Ausreichend Heizen

Alle Räume der Wohnung sollten gleichmäßig geheizt werden.

In der Nacht ist es ratsam die Temperatur nicht mehr als 5° Celsius zu senken.

Dadurch wird ein gutes Raumklima ermöglicht und verhindert, dass die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken nichtbeheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung).

Halten Sie Türen zwischen unterschiedlich geheizten Räumen stets geschlossen. So verhindern Sie, dass sich warme, feuchte Luft im kühleren Nachbarraum als Kondenswasser niederschlägt. In Wohn- und Arbeitsräumen reicht eine Temperatur von 20° Celsius aus. Nachts und in ungenutzten Räumen sollte die Temperatur auf etwa 16°Celsius gesenkt werden. Hier sollte aber bedacht werden, dass eine zu niedrige Raumtemperatur unter 14 Celsius Schimmelbildung begünstigt. Auf eine ausreichende Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 % ist zu achten. Heizkörper sollten nicht durch Möbel oder ähnliches verbaut werden, da die erwärmte Luft sonst nicht zirkulieren kann.

31.3 Optimale Raumtemperaturen vom Bundesumweltamt empfohlen:

In Wohnräumen:	20 bis 23 Grad
Im Bad:	20 bis 23 Grad
Im WC:	16 bis 19 Grad
Im Schlafzimmer	17 bis 20 Grad
In der Küche:	18 bis 20 Grad
Im Flur:	15 bis 18 Grad

31.4 Nützliche Links

<https://www.bmu.de/themen/gesundheitschemikalien/gesundheitsinnenraumluft>

<https://www.bmu.de/themen/gesundheitschemikalien/gesundheitsinnenraumluft/Schimmel>



32 Hausverwaltung

Zum ersten Hausverwalter wird die Fa. Hack Bauunternehmen GmbH, 86637 Wertingen bestellt, und zwar auf die Dauer von drei Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuchamt.

33 Sonderwünsche

Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauträgers möglich. Sie müssen rechtzeitig vor Ausführung schriftlich angemeldet, baurechtlich zulässig, konstruktiv und technisch ausführbar sein. Sonderwünsche müssen zusätzlich vergütet werden. Sofern im Kaufpreis enthaltene Leistungen vom Käufer nicht in Anspruch genommen werden, besteht kein Anspruch des Käufers auf Erteilung einer Gutschrift, es sei denn, der Bauträger gibt hierzu schriftlich das Einverständnis. Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Eine Gewährleistung, für die durch Eigenarbeit erbrachten Gewerke, wird nicht übernommen.

34 Käuferleistung

Kosten für Telefon, TV, Energieverbrauch nach Einbau der Zähler, Rauchwarnmelder, Duschwand und Duschkabine, sämtliche Einfriedungsarbeiten und eine evtl. Eingangsüberdachung gehen zu Lasten des Käufers.

35 Allgemeines zur Bauausführung

Das Betreten der Baustelle, geschieht bis zur Abnahme des Sondereigentums auf eigene Gefahr und ist ohne Vorankündigung an den Bauträger nicht gewünscht. Haftungsansprüche gegenüber dem Bauträger können nicht geltend gemacht werden.

Der Bauträger behält sich Änderungen im Bereich der Baubeschreibung vor, soweit diese Änderungen keine einschneidenden Wertminderungen darstellen. Änderungen durch Vorschriften und Auflagen der Behörden, aufgrund statischer wie auch technischer Erfordernisse bzw. durch Weiterentwicklung, bleiben grundsätzlich vorbehalten.



36 Kaufpreisabwicklung / Zahlungsplan

Die Kaufpreisabwicklung erfolgt über ein zweckgebundenes Bausonderkonto. Die garantiert Ihnen eine sichere Abwicklung – also kein finanzielles Risiko. Die einzelnen Kaufpreistraten werden nach Baufortschritt (§ 34c GewO) fällig, und zwar:

1. Kaufpreisrate = 30 %
aus dem Kaufpreis nach Baubeginn sowie notarieller Beurkundung und Vorlage des Kaufvertrages beim Grundbuchamt.
2. Kaufpreisrate = 28 %
aus dem Kaufpreis nach Rohbaufertigstellung.
3. Kaufpreisrate = 17,5 %
aus dem Kaufpreis nach Fertigstellung der Rohinstallation.
4. Kaufpreisrate = 10,5 %
aus dem Kaufpreis nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten, ausgenommen Türen.
5. Kaufpreisrate = 10,5 %
aus dem Kaufpreis nach Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe.
6. Kaufpreisrate = 3,5 %
aus dem Kaufpreis nach Fertigstellung der Außenanlagen und evtl. Mängelbeseitigung. Diese Rate kann gegen Übergabe einer Bankbürgschaft sofort bei Besitzübergabe abgerufen werden.

Die einzelnen Kaufpreistraten werden bei Eintreten der Fälligkeit vom Bauträger angefordert.

37 Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – 5 Jahre – und nach dem notariellen Kaufvertrag.



VERKAUF DIREKT VOM BAUHERREN



Hack Bauunternehmen GmbH
Augsburger Str. 3a
86637 Wertingen

info@hack-bau.de
www.hack-bau.de
Tel. 08272/6092250
Fax 08272/6092251

Hack Rainer
Mobil 0160/97929389
Hack Albert
Mobil 0170/5576442

Wertingen, den 23.05.2023