

BAUBESCHREIBUNG Bauvorhaben Inningen – Bobinger Str. 90

(Stand: Jan. 2025)

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objekts. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Mögliche Änderungen in der Baubeschreibung werden in den Kaufvertrag aufgenommen. Die Bauleistungen erfüllen die einschlägigen DIN-Vorschriften.

Vorbemerkung:

Die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Technik, die DIN-Vorschriften mit Ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, die Baubeschreibung sowie die gültigen Planunterlagen bilden die Grundlage der Ausführung. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar einschließlich der Küchen hat nur beispielhaften Charakter und ist nicht Teil des Vertragsumfangs. Zwischen den genehmigten Eingabeplänen und den Ausführungsplänen können technisch notwendige Änderungen entstehen.

Inhaltsverzeichnis

A) Bauart und Konstruktion.....	3
1. Allgemeine Hinweise.....	3
2. Beton und Maurerarbeiten.....	4
3. Dämmarbeiten.....	5
4. Zimmerarbeiten.....	6
5. Dachdeckungsarbeiten.....	6
6. Spenglerarbeiten.....	6
7. Verputz- und Trockenbauarbeiten.....	6
8. Estricharbeiten.....	6
9. Metallbau.....	6
B) Technische Ausstattung.....	6
10. Heizung.....	6
10. Sanitäre Installation.....	7
12. Sanitäre Einrichtungsgegenstände.....	7
13. Elektroinstallation / Elektroausstattung.....	8
14. Aufzug.....	10

C) Ausbau der Wohnungen.....10

15. Treppen.....	10
16. Fliesenarbeiten.....	10
17. Natur- und Betonwerksteinarbeiten.....	10
18. Bodenbeläge.....	11
19. Malerarbeiten.....	11
20. Schreinerarbeiten.....	12
21. Fensterarbeiten.....	12
22. Rollläden.....	12

D) Sonstiges.....13

23. Schließanlage.....	14
24. Baureinigung.....	14
25. Müllentsorgung.....	14
26. Außenanlagen.....	14
27. Allgemeines.....	15
28. Technische Informationen.....	16
29. Sonder- bzw. Änderungswünsche.....	19

A) Bauart und Konstruktion

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Vorwort

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 14 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen.
Die Eigentumswohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen und/oder Gartenanteile zur Sondernutzung.

1.2 Normenstand

Die im Folgenden beschriebene Grundausstattung des Hauses bzw. der Wohnungen berücksichtigt die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Änderungen können sich beispielsweise aus Auflagen von Behörden, Energie-Versorgungsunternehmen oder Änderungen der DIN-Vorschriften ergeben. Bei funktionell und qualitativ gleichwertiger Ausführung kann von dieser Baubeschreibung abgewichen werden.

1.3 Statik

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

1.4 Wärmeschutz

Die Bauausführungen des Hauses und der Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen der zur Baueingabe gültigen Energieeinsparverordnung. Gleichzeitig werden die Anforderungen des KfW Effizienzhauses 40 NH eingehalten.

1.5 Brandschutz

Das Haus erfüllt die Brandschutzbestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.6 Gebäudelüftung DIN 1946-6

Zur Ausführung kommt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6, gemäß Lüftungskonzept. Diese Lüftung stellt nur den Feuchteschutz sicher. Die Luftzirkulation erfolgt, auch bei geschlossenen Türen, über die Unterschnitte der Türblätter oder über Lüftungsgitter, welche in die Türblätter eingebaut werden. Zur Sicherstellung der Hygieneanforderungen ist eine nutzerabhängige, regelmäßige Lüftung über Fenster notwendig. Wenn nach Lüftungskonzept erforderlich, werden im Bad und/oder WC Lüfter installiert, welche auf Grundlast ständig laufen.

1.7 Schallschutz

Der Schallschutz wird entsprechend DIN 4109, ausgeführt. Es gilt für die Wohnungen ein Luft- und Trittschallschutz gemäß den Vorschlägen für erhöhten Schallschutz nach Beiblatt zu DIN 4109.

2. Beton und Maurerarbeiten

2.1 Gründung

Fundamente werden auf der Grundlage der geprüften statischen Berechnungen und unter Beachtung des Bodengutachtens erstellt.

2.2 Wände

Umfassungswände Kellergeschoss und Aufzugsschacht: Stahlbetonwände.

Umfassungswände ab Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Kalksandsteinmauerwerk 17,5 cm in Kombination mit Holzbauweise. Ausführung gemäß KfW Effizienzhaus 40 NH (gültige EnEV 2022). Jeweils mit außenseitiger Dämmung bzw. Vollwärmeschutz, sofern gemäß Wärmeschutznachweis erforderlich.

Wohnungstrennwände aller Obergeschosse und Treppenhaustrennwände:

Nach Vorgabe des Statikers bzw. nach Vorgabe des Schallschutznachweises. In der Regel in Holzbauweise. Die Umfassungswände des Aufzugsschachts werden in Stahlbeton ausgeführt.

Innenwände: Werden in der Regel in Holzbauweise mit Kreuzlagenholz-Verbundsystem, Binderholz oder Holzständerbau errichtet.

2.3 Decken

Vom EG bis DG in Kreuzlagenholz-Verbundsystem, Binderholz oder ähnliches nach Statischen-, Schall- und Brandschutzanforderungen. Die Decke des Dachspitzes besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion.

2.4 Treppen

Alle Treppenläufe in Holzbauweise. Ebenso Podeste ab dem Kellergeschoss bis Dachgeschoss. Handläufe aus Edelstahl oder Holz.

2.5 Lichtschächte

Kleine Lichtschächte aus Kunststoff mit Abdeckung und Abhebesicherung, größere Lichtschächte gemäß Planung teilweise als Stahlbeton-Fertigteil oder in Ortbeton in verschiedenen Abmessungen nach statischem Erfordernis mit Abdeckung und Abhebesicherung.

2.6 Balkone

Die Balkonplatten werden in umweltfreundlichen Material mit wärmegeprägtem Anschluss an die Geschoßdecken ausgeführt. Oberfläche glatt geschalt und unbehandelt, Unterseite abgezogen, vom Gebäude thermisch getrennt, nach statischen Erfordernissen. Die Entwässerung der Balkone erfolgt gemäß Entwässerungskonzept über Fallrohre.

3. Dämmarbeiten

3.1 Außenflächen

Die Kellerumfassungswände werden nach EnEV-Berechnung gedämmt.

3.2 Dach

Wärmedämmung zwischen den Sparren aus Mineralfaserdämmung, gemäß Energieeinsparverordnung und Anforderungen des Brandschutzes.

4. Zimmererarbeiten

4.1 Dachstuhl

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach Vorgaben der Statik.

4.2 Dachüberstand

Falls vorhanden, werden sichtbare Holzteile des Dachüberstandes umweltfreundlich lasiert.

5. Dachdeckungsarbeiten

5.1 Dachdeckung

Dachsteine aus Markenfabrikat, Farbgebung nach behördlicher Vorgabe oder Farbkonzept des Architekten.

5.2 Dachaufbau

Holzfaserdämmplatten, Konterlattung, Dachlattung, Dachsteine.

5.3 Dachgeschoss

Isolierung zwischen den Sparren aus Mineralfaserdämmplatten und Dampfsperre aus PE-Folie, entsprechend den Wärmedämmvorschriften. Die Dachschrägen der Dachgeschosswohnungen werden mit Gipskartonplatten oder Holz verkleidet.

6. Spenglerarbeiten

6.1 Dachrinnen, Fallrohre, Anschlüsse

Dachrinnen, Ablauf- und Fallrohre, Verwahrungen, Mauerwerksabdeckungen und teilweise Wandbekleidung in Titanzink.

7. Verputz- und Trockenbauarbeiten

7.1 Außenputz

Außenputz wird zweilagig nach Herstellerangaben ausgeführt. Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Bauherrn bzw. nach Vorgabe der Baubehörde.

7.2 Innenputz

Nur an Außenwänden und gegebenenfalls an Betonteilen.

7.3 Trockenbau

Die Dachschrägen der Dachgeschosswohnungen werden in den Wohnbereichen mit Holzplatten verkleidet. Installationswände, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen in Trockenbauweise.

8. Estricharbeiten

8.1 Keller

Estrich auf Trennlage.

8.2 Wohngeschosse

Schwimmender Estrich in allen Räumen der Wohnungen mit Wärme- und Trittschalldämmung.

8.3 Treppenhäuser

Treppenhauspodest im Gehbereich mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung.

9. Metallbau

9.1 Balkonabsturzgitter

Das Balkongeländer besteht aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit wartungsfreien Füllungen nach Farbkonzept des Architekten.

9.2 Handläufe

Handläufe aus Edelstahl oder Holz, nach Farbkonzept des Architekten.

9.3 Briefkästen

Die Briefkastenanlage aus beschichtetem Stahlblech oder aus Edelstahl mit integrierter Klingel- und Farb-Video-Sprechanlage, z.B. Renz oder gleichwertig.

9.4 Trennwände und Türen der Abstellräume im Kellergeschoss

Metalllamellenabtrennung mit Profilzylinder-Vorrichtung.

9.5 Türen im Kellergeschoss

Im Kellergeschoss werden Stahltüren mit Stahlzargen verbaut; nach technischen Anforderungen entsprechend dem Brandschutznachweis.

9.6 Schließanlage

Alle gemeinschaftlich genutzten Türen erhalten identische Profilzylinder. Die Wohnungstüren erhalten einen individuellen Profilzylinder als Sicherheitsschloss. Jede Wohnung erhält drei (3) Schlüssel für die Wohnungstüre sowie drei (3) Schlüssel für die Gemeinschaftstüren. Notausgangstüren, Brandabschnittstüren erhalten Blindzylinder. Für die öffentlichen Einrichtungen (Stadtwerke etc.) wird ein Schlüsseltresor an geeigneter Stelle eingebaut.

9.7 Hauseingangstür

Hauseingangselemente in isolierverglaster Vollholukonstruktion, mit Obertürschließer und elektrischer Türentriegelung.

B) Technische Ausstattung

10. Heizung

10.1 Heizung Allgemein

Wärmeerzeugung unter Einhaltung der EnEV und der KfW Richtlinien für ein Effizienzhaus 40 NH mit Photovoltaikanlage.

10.2 Fußbodenheizung

Die Wohnungen werden auf Grundlage der Heizlastberechnung mit einer Fußbodenheizung über diffusionsdichte Kunststoffrohre beheizt. Jede Wohnung hat eine eigene Heizkreisabspernung. Auf Sonderwunsch mit Zusatz-Badheizkörpern in den Bädern. Alle beheizten Räume, außer Flure und Nebenräume, erhalten einen Raumthermostat. Nebenräume und Flure werden nicht geregelt. Jeder Heizkörper erhält ein Thermostatventil. In Dielen und Fluren, bei welchen aufgrund der Heizlastberechnung keine Fußbodenheizung notwendig und vorhanden ist, aber die Heizleitungen vom Verteiler zu den einzelnen Räumen verlaufen, ist abweichend zur EnEV keine Einzelraumregelung vorgesehen.

10.3 Verbrauchsmessung

Der Wärme- und Wasserverbrauch wird für jede Wohnung getrennt über die von der Eigentümergeinschaft bereitzustellenden Wärme- und Wassermengenzähler erfasst. Die Vorrüstung zum Einbau der Verbrauchsmessungen wird vorgesehen.

11. Sanitäre Installation

11.1 Sanitärinstallation

Abwasserleitungen aus SML-Rohren, gusseisern oder schalldämmendes Kunststoffrohr bei senkrechten Fallsträngen und Kellerleitungen bzw. Leitungen aus Kunststoffrohren für den Anschluss der sanitären Einrichtungsgegenstände an die Fallstränge. Trinkwasserleitungen (kalt, warm und Zirkulation) aus Edelstahlrohr. Zentrale Warmwasserbereitung mit Zirkulation, Anbindungsleitungen aus Verbundrohr.

11.2 Lüftung

Zur Ausführung kommt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6, gemäß Lüftungskonzept. Diese Lüftung stellt nur den Feuchteschutz sicher. Die Luftzirkulation erfolgt, auch bei geschlossenen Türen, über die Unterschnitte der Türblätter oder über Lüftungsgitter, welche in die Türblätter eingebaut werden. Zur Sicherstellung der Hygieneanforderungen ist eine nutzerabhängige, regelmäßige Lüftung über Fenster notwendig. Wenn nach Lüftungskonzept erforderlich, werden im Bad und/oder WC Lüfter installiert, welche auf Grundlast ständig laufen.

12. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die serienmäßig vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände in Bädern und WCs werden in der Sanitärfarbe weiß ausgeführt. Alle Armaturen sind verchromt.

12.1 Waschtischanlage

Waschtisch in Sanitärporzellan aus dem Programm von Ideal Standard oder gleichwertig, Einhebelmischbatterie, Fabrikat Hansgrohe oder gleichwertig.

12.2 WC Anlage

Sowohl Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos, aus Sanitärporzellan aus dem Programm von Ideal Standard, oder gleichwertig. Auch WC-Sitz und Deckel von Ideal Standard, mit Soft-Close-Betätigungsplatte vorne/ oben, Fabrikat Geberit oder gleichwertig.

12.3 Badewanne

Duo-Badewanne von Ideal Standard oder gleichwertig, mit Einhand-Unterputz-Wannenarmatur von Hansgrohe oder gleichwertig und Wannenbrauseset von Hansgrohe oder gleichwertig.

12.4 Dusche

Sofern eine Dusche geplant ist, wird diese ausgestattet von Ideal Standard mit einer Duschwanne Ultra-Flat (2,5cm Höhe) oder gleichwertig und mit einer Einhand-Unterputz-Brausebatterie von Hansgrohe oder gleichwertig und Brausegarnitur von Hansgrohe oder gleichwertig.

12.5 Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenanschluss in den Bädern.

12.6 WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter, Wannengriff

WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter und Wannengriff in hochwertiger Ausführung.

12.7 Duschtrennwände

Die Duschtrennwände nur auf Sonderwunsch.

2.8 Offene Küchen (Kochen)

Die Bereiche sind für eine käuferseitige Ausstattung vorgesehen. Die Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie der Ablauf sind vorgesehen.

12.8 Terrassen

Sofern eine Terrasse geplant ist, erhält diese einen frostsicheren Kaltwasserhahn.

12.9 Gemeinschaftsbereich

Kalt- und Warmwasserhahn mit Ausgussbecken im Technikraum. Für die Allgemeinheit, z.B. Hausmeister, sind gemäß Festlegung der Fachplanung absperrbare und frostsichere Kaltwasserhähne im Außenbereich vorgesehen.

13. Elektroinstallation / Elektroausstattung

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt. Die Elektro-Unterverteilungen mit den Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern befinden sich in den Wohnungen. Neben bzw. über der Elektro-Unterverteilung wird eine eigene Multimedia-Verteilung (gleich wie Elektro-Unterverteiler) vorgesehen. Hier kann dann der Router, Telefonanlage etc. eingebaut werden.

Alle Elektroleitungen mit Ausnahme der Kellerbereiche werden unter Putz verlegt. Die Stromleitungen innerhalb der Wohnungen (bis auf die in den Gipskartonwänden) werden verrohrt ausgeführt. Die Stromzähler befinden sich im KG.

Die Gemeinschaftsbereiche, wie Hauseingang, Treppenhaus und Kellerflur sind mit Beleuchtungskörpern nach Planungskonzept des Architekten ausgestattet. Die Schaltung der Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen erfolgt über Lichttaster mit Treppenlichtzeitschalter bzw. Bewegungsmelder. Die Schaltung der Beleuchtung am Hauseingang und im Außenbereich erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Die Wohnräume (Wohnen, Schlafen) erhalten eine Antennendose. Die Versorgung mit Fernsehen und Hörfunk erfolgt, wenn möglich, über Breitbandkabel. Die Herstellung und der Betrieb der gesamten Antennenanlage erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Anbieter. Das monatliche Nutzungsentgelt, in welchem die Herstellungskosten bereits enthalten sind, wird von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben und abgerechnet.

Die Wohnräume (Wohnen, Schlafen) erhalten eine Telefondose (mit Kabel und Blindabdeckung) für den späteren Telefonanschluss durch den Käufer. Die Telefondosen werden ausgehend von der Multimedia-Verteilung sternförmig im Leerrohr verlegt. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen.

Für Wohnungen besteht die Verpflichtung, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure zu den Schlafräumen mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Rauchwarnmelder werden ebenso wie die vorgesehenen Wärmemengenzähler auf Mietbasis installiert.

Die Kosten aller Mietgeräte (z.B. Rauchwarnmelder, Wärmemengenzähler) werden durch die Wohnungseigentümer bzw. durch die Wohnungseigentümergeinschaft getragen.

Das Schalterprogramm Fabrikat Gira Standard 55 weiß oder gleichwertig wird gemäß nachfolgender Ausstattungsliste ausgeführt.

Die Ausstattung der einzelnen Räume ergibt sich wie folgt:

Wohnen/Essen:

1 Dreifachsteckdose, 1 Doppelsteckdose, 3 Einfachsteckdosen, 2 Deckenlichtauslässe,
1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 1 Lichtschalter,

Küchenbereich:

2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Einfachsteckdose (Kühlschrank), 1 Einfachsteckdose (Dunstabzug), 1 Einfachsteckdose (Geschirrspülmaschine), 1 Einfachsteckdose (geschaltet für Hängeschrankbeleuchtung), 1 Herdanschluss, 1 Deckenlichtauslass,
1 Lichtschalter

Schlafen:

1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenlichtauslass,
1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 3 Lichtschalter

Dachstudio:

1 Dreifachsteckdose, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 2 Deckenlichtauslass,
1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 1 Lichtschalter

Bad/Dusche:

1 Doppelsteckdose, 1 Doppelsteckdose (Waschmaschine/Trockner), 1 Deckenlichtauslass,
1 Wandlichtauslass, 1 Lichtschalter

WC:

1 Doppelsteckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter

Diele/Flur:

1 Doppelsteckdose, 1-2 Deckenlichtauslässe (je nach Erfordernis), 1 Sprechanlage mit Monitor
und Türöffner zur Hauseingangstüre je Wohnung, 2 Lichtschalter

Terrasse/Balkon:

1 Außensteckdose je Wohnung (bei Terrassen von innen schaltbar), 1 Außenleuchte je
Loggia/Balkon oder Terrasse (von innen schaltbar)

Separate Kellerabteile:

1 Ausschalter kombiniert mit 1 Einfachsteckdose, 1 Leuchtenauslass mit Leuchte
Die Elektroleitungen der separaten Kellerabteile werden als Aufputzinstallation verlegt und an
den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und abgesichert.

14. Aufzugsanlage und Heizung

14.1 Die Aufzugsanlage besitzt 4 Haltestellen, (KG, EG, OG und DG) und bietet Platz für max. 8 Personen und besitzt lt. Hersteller eine Tragfähigkeit von 630kg.

Aufzugsausstattung: Indirekte LED Beleuchtung am Bedientableau und in den Fahrkorbecken mit automatischer Fahrkorblichtabschaltung, Seiten- und Rückwand nach Farbkonzept des Architekten, Stirnwand Edelstahl gebürstet, Spiegel auf der Rückwand halbhoch, Fußboden Hartgummi, Decke weiß Pulverbeschichtet, Bedientableau und Drucktaster Edelstahl gebürstet, Handlauf aus Chrom gebürstet. Türrahmen und Schachttürflügel Stahlblech grundiert für bauseitigen Fertiganstrich nach Farbkonzept des Architekten.

14.2 Die Heizungsanlage wird eng an die Anforderungen der KfW 40 NH angelegt. Es wird aller Voraussicht eine Luft-Wärme-Pumpe mit Photovoltaikanlage eines großen deutschen Markenherstellers.

C) Ausbau der Wohnungen

15. Treppen

15.1 Treppenhaus

Tritt- und Setzstufen sowie Podestbeläge vom Keller bis zum Dachgeschoss der Treppenhäuser aus Holz. Gegebenenfalls mit Belag, im EG mit Bodengriffbehandlung. Fußabstreifer hinter der Hauseingangstüre.

16. Fliesenarbeiten

Im Festpreis enthalten sind Feinsteinzeug für den Boden und Markenfliesen für die Wände, beide im Format 30 x 60 cm. Auf Sonderwunsch abgerechnet werden Änderungen der im Festpreis enthaltenen Fliesen sowie Bordüren, Mosaikfliesen, Dekorfliesen und andere Verlegearten. Diese sind nicht im Standardprogramm enthalten. Material- und Verlegekosten hierfür werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

16.1 Wandfliesen

Keramische Wandfliesen an den Wänden in Bädern, Duschen und WCs, Fabrikat nach Bauträgermuster, in den Dusch- und Wannenbereichen raumhoch, ansonsten umlaufend, ca. 1,2 m hoch. An den Außenecken und Kanten von Vormauerungen und Schächten werden Profilabschlussschienen aus Kunststoff gesetzt.
Materialpreis Fliesen 32€/qm inkl. 19% MwSt.

16.2 Bodenfliesen

Die Böden der Bäder erhalten Feinsteinzeugfliesen, Fabrikat nach Bauträgermuster.
Materialpreis Fliesen 32€/qm inkl. 19% MwSt.

17. Natur- und Betonwerksteinarbeiten

17.1 Fensterbänke

Ausführung der Innenfensterbänke in Wohngeschossen mit Ausnahme Bäder in Naturstein,

z.B. Bianco Sardo oder gleichwertig, Fensterbänke in Bädern werden gefliest.

17.2 Treppenhäuser

Die Podeste und Treppen des Treppenhauses werden mit strapazierfähigen Holz, gegebenenfalls mit Belag ausgeführt.

17.3 Terrassen EG

Terrassen im Erdgeschoss werden mit Betonwerksteinplatten auf Beton belegt.

17.4 Terrassen DG

Terrassen im DG werden mit wetterfesten Holzplatten belegt.

18. Bodenbeläge

18.1 Sonstige Bodenbeläge

Alle Oberböden in Wohngeschossen, mit Ausnahme der Räume mit Fliesenbelag, erhalten Vinyl mit passenden Sockelleisten.

Verlege-Mehrkosten einer anderen Materialwahl werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

19. Malerarbeiten

Weißer Dispersions- oder Mineralfarbanstrich auf allen Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen.

Alle KG-Räume, Nebenräume und Technikräume mit weißem Anstrich. Anstrich im Treppenhaus gemäß Gesamtfarbkonzept. Kellerböden werden mit Betonfarbe gestrichen. Fugen zwischen Böden und Wänden bleiben offen.

Fassadenanstrich nach Farbkonzept des Architekten.

20. Schreinerarbeiten

20.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Türblättern mit Vollspaneinlage, Laminatbeschichtung innen weiß, außen nach Gestaltungskonzept des Architekten, Holz- oder Stahlumfassungszargen

und umlaufender Dichtung. Aus Schallschutzgründen erhalten die Türen eine absenkbare Bodendichtung. Die Beschläge der Wohnungseingangstüren als Drücker auf der Innenseite sowie einem Knopf an der Außenseite, Ausführung in Leichtmetall, mit Schließzylinder und Sicherheitswechselgarnitur sowie einem Spion. Soweit gemäß Baugenehmigung brandschutztechnisch gefordert, werden die Wohnungseingangstüren selbstschließend mit Obertürschließer ausgestattet.

20.2 Innentüren in Wohnbereichen

Innentüren als Türblätter mit Röhrenspaneinlage und Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß beschichtet ausgeführt. Beschläge als Leichtmetall-Drückergarnituren mit Rosetten und Buntbartschloss.

Die Türen der Bäder erhalten eine WC-Garnitur anstelle des Buntbartschlusses. Riegel aus Kunststoff. Türblätter erhalten nach Festlegung einen Türunterschnitt von mind. 1 cm.

21. Fensterarbeiten

21.1 Fenster

Alle Einzelfenster, Fenstertüren oder sonstige Fensterelemente aus Holz- oder Kunststoffprofilen. Isolierverglasung entsprechend des Schall- und Wärmeschutznachweises. Fenster innen weiß. Fenstergriffe aus Kunststoff beschichtet weiß, passend zum Fenster. Außenfensterbänke in Aluprofilen, Natur bzw. farblich beschichtet.

22. Rollläden

In den Wohngeschossen, mit Ausnahme der Dachflächenfenster im Dachgeschoss und des Treppenhauses, sind die Fenster- und Fenstertüren mit gedämmten Rollladenkästen und Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen, im Erdgeschoss mit eingebauter Federsicherung gegen Hochschieben ausgestattet. Bedienung elektrisch, Schaltung an dem jeweiligen Fenster.

D) Sonstiges

23. Schließanlage

Durchgängig konzipierte Schließanlage für die Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüren, Türen zu den Gemeinschaftsräumen.

24. Baureinigung

Übergabe der Wohnungen in besenreinem Zustand. Eine Feinreinigung findet statt.

25. Müllentsorgung

Aufstellmöglichkeiten von Müllbehältern im Bereich der Außenanlagen

26. Außenanlagen

Grundlage für die Durchführung der Außenanlagen ist der Eingabeplan Grundriss EG mit Außenanlagen.

26.1 Herstellen der Gartenoberfläche

Es findet eine Rasenerstansaat sowie die Bepflanzung nach Vorgaben des Eingabeplans Grundriss EG mit Außenanlagen, ohne Entwicklungspflege, statt.

26.2 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird im vorhandenen Boden/Kies oder nach Vorgaben des genehmigten Entwässerungsplans versickert.

26.3 Hauszugang

Pflastersteine auf Unterbau, Belag Betonsteinpflaster.
Die Pflasterflächen werden nach planerischen Vorgaben mit einem Magerbetonkeil gesichert.

26.4 Terrassen

Terrassenplatten auf Unterbau, Abmessungen ca. 40 cm x 40 cm, Belag Holz- oder Betonsteinplatten hell. Die Pflasterflächen werden am freien Rand mit einem Magerbetonkeil gefasst.

26.5 Kiestraufe

Als Spritzwasserschutz für die Fassade wird im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Kiestraufe von ca. 30 cm Breite angebracht. Die Einfassung erfolgt mit Leisten- bzw. Kantensteinen in Betonschulter.

26.6 Einfriedung

Einfriedung des Grundstückes erfolgt nach Gestaltungsvorschlägen des Architekten. Zwischen den Sondernutzungsrechten im Garten ist ein Stabmattenzaun vorgesehen.

26.7 Eigentümergeinschaftswege

Die Eigentümergeinschaftswege werden gemäß Eingabeplan Grundriss EG mit Außenanlagen ausgeführt.

26.8 Feuerwehruzugang

Die Feuerwehruzugänge erfolgen gemäß Brandschutzkonzept.

27. Allgemeines

27.1 Allgemeines

Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen, technische oder wirtschaftliche Erfordernisse dies notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen und damit nur eine geringfügige Wertminderung verbunden ist. In diesem Fall ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Baubeschreibung Vertragsbestandteil, auch wenn sie nicht mit dieser Baubeschreibung übereinstimmen sollte. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

Farbliche Abbildungen innerhalb des Prospektmaterials oder anderer Vertriebsunterlagen, perspektivische Darstellungen und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel, Sträucher usw.) sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung, sondern nur unverbindliche Vorschläge und können Sonderwünsche enthalten.

Gemeinschaftseigentum sowie die Kellerräume werden besenrein übergeben. Eine Feinreinigung findet nicht statt. Irrtum und Änderungen technischer und architektonischer Art bleiben vorbehalten. Es sind geringe Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Prospekt möglich. Der Bauherr ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung betroffen ist.

28. Technische Informationen

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Die Gewährleistung wird nach Werkvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn und soweit Bauteile durch eine Fachfirma in nachfolgend genannten Zeiträumen überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten wurden. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen,

Obertürschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden mit einem Wartungszeitraum von einem Jahr.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise der Hauseingangstüre zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwalter zu veranlassen, ggf. sind Instandsetzungen durchzuführen und vom Nutzer zu bezahlen. Unbenommen bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag.

Zur Schadensvermeidung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und ggf. zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. In diesem Sinne sind Wartungsarbeiten so rechtzeitig durchzuführen, dass Schäden vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

28.1 Holz ist ein Naturprodukt

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust, sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten deutlich sichtbarer Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

28.2 Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN EN 1992 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen, verputzten Flächen oder Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

28.3 Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen, sogenannte Verschleißteile. Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften

Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais, Stellmotoren und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

28.4 Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind Unvermeidbar. Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

28.5 Lüftung / Nutzung Kellergeschoss

Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

28.6 Abdichtung der Bäder

Da Wohnungsbäder nach DIN 18195 nicht als Nassräume einzustufen sind, ist das Bad kein sogenannter "Nassraum", z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Aus diesem Grund entfällt eine besondere, erhöhte Abdichtung des Bades nach DIN. Das Bad wird nach dem Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Diese Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an die Abdichtung von Wohnungsbädern gestellt werden.

28.7 Pläne

Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Bestandsunterlagen und -pläne gehören nicht zum Leistungsumfang. Die eingezeichneten Möblierungen einschl.

der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

28.8 Nachträgliches Schlitzen

Nachträgliches Schlitzen in tragende Fertigteile und in Fertigteilwände darf nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Verkäufer bzw. dem Statiker ausgeführt werden. Das Entfernen von tragenden Wänden ist unzulässig.

28.9 Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörper

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leitfaden zur Montage „Der Einbau von Fenstern, Fassaden und Haustüren mit Qualitätskontrolle durch das „RAL Gütezeichen“ ausgeführt. Die zwischen Bauwerk und Außenbauteil verbleibende Fuge wird vollständig mit Ortschaum gefüllt.

28.10 Entfall von Leistungen

Ein Entfall von Vertragsleistungen und Rückvergütungen ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich. Die Verarbeitung von alternativen Produkten und Materialien, im Rahmen von Sonderwunschaufträgen, ist, soweit technisch vertretbar und unter Berücksichtigung der Bauzeitenplanung, möglich.

28.11 Hinweis

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächern, Brüstungsgittern etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen / Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt. Dies stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

29. Sonderwünsche

Generell können Sonderwünsche aus bautechnischen Gründen nur im Rahmen des jeweiligen Planungs- und Bautenstandes ausgeführt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die DIN-Abstandsflächen in Bädern und WCs bei Realisierung von Sonderwünschen unterschritten werden können. Der Erwerber genehmigt die Abweichung durch Bestellung des entsprechenden Sonderwunsches.

29.1 Änderungswünsche

Über die im Kaufvertrag getroffenen Sonderwunschvereinbarungen hinaus kann der Käufer Änderungswünsche anmelden. Der Verkäufer wird daraufhin den Käufer sowohl bei der Auswahl als auch der Abwicklung seiner Änderungswünsche beratend unterstützen und dem Käufer, nach technischer Klärung, ein Angebot über die vom Käufer gewünschten Leistungen unterbreiten. Leistungen unterschiedlicher Gewerke werden, wenn zeitgleich vom Käufer gefordert, in einem Angebot zusammengefasst angeboten.

Änderungswünsche können nur zur Ausführung kommen, wenn der Käufer diese so rechtzeitig verlangt, dass der Bauablauf nicht behindert wird, wenn sie ohne zusätzliche technische Maßnahmen und ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung Dritter durchführbar sind, wenn der vom Verkäufer für das betreffende Gewerk eingesetzte Unternehmer zur Durchführung bereit ist und von Seiten des Verkäufers bzw. des ausführenden Unternehmens keine Bedenken technischer Art bestehen.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem zu beauftragenden Angebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Beauftragung der entsprechenden Nachunternehmer durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.

Beratung und Angebotserstellung erfordern Zeit und Ressourcen. Jedes geforderte Angebot ist mit einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von 220,00 € zzgl. MwSt. zu vergüten. Wird das Angebot des Verkäufers durch den Käufer, vollständig oder in Teilen, beauftragt, so findet eine vollständige Anrechnung der pauschalen Bearbeitungsgebühr auf den vereinbarten Kaufpreis des Änderungswunsches statt. Bei mehreren Angeboten wird jedes Angebot für sich verrechnet, eine kumulierende Betrachtung findet nicht statt.

Das Angebot beinhaltet neben den direkten Gestehungskosten entsprechende Planungs-, Koordinations- und Verwaltungskosten, welche Teil des Angebots sind. Bei dem durch den Verkäufer angebotenen Preis handelt es sich um einen Festpreis, inklusive der zum Zeitpunkt der Vereinbarung gültigen Mehrwertsteuer.

Für die Zahlung und Fälligkeit gelten die Raten entsprechend Fälligkeitsvoraussetzung des Ratenplanes im Kaufvertrag.

Bei Beauftragung von Sonder- und Änderungswünschen akzeptiert der Käufer eine mögliche Terminverschiebung des vereinbarten Fertigstellungstermins.

Reservierung & Vorbereitung des individuellen Kaufvertrags

befristet reserviert bis zum _____ für

Frau/Herr:

Frau/Herr:

Vorname(n):

Vorname(n):

Nachname(n):

Nachname(n):

Geburtsname(n):

Geburtsname(n):

Geburtsdatum und Ort:

Geburtsdatum und Ort:

Staatsangehörigkeit:

Staatsangehörigkeit:

Güterstand:

Güterstand:

Wohnhaft:

Wohnhaft:

Tel:

Tel:

Mobil

Mobil

E-Mail:

E-Mail:

Frau/Herr _____ reservieren hiermit von der Firma:

Success Wohnbau GmbH, Talstr. 50, 87544 Gunzesried

Das Objekt: „**BV Inningen**“

Wohnung Nr. _____

Stellplatz Nr. _____

zum **Gesamtkaufpreis von: _____ €**

Kaufpreiszahlung erfolgt nach Fälligestellung durch den Notar laut Kaufvertrag

Sonstiges:

Der Kaufvertragsentwurf wird vom Notariat erstellt und via Email zugesandt
Notariat Dr. Straßer & Dr. Gößl, Theaterstr. 8, 86152 Augsburg
Tel. 0821 344 740 E-Mail: goessl@notare-sg.de

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Käufer:

Verkäufer:

Kopie vom Original erhalten.

Success Wohnbau GmbH
 Talstr. 50 87544 Blaichach

Tel.: 0151 22752251
 E-Mail: ag@success.ag