

Funktionale Leistungs- und Baubeschreibung

der Firma **BS- WohnWerk-Bau GmbH**, Am Gehring 23, 96215 Lichtenfels
,Deutschland. (Werk Unternehmer im weiteren als AN bezeichnet) für das
Bauvorhaben

Neubau von MFH mit Stellplätzen in KFW 40 Ergänzungen und Änderungen werden

Innenausbau Sanitär – Fliesen – Bodenbeläge -Malen, usw. Ausführung in:

- ☒ **Standard**
☐ **Gehobene Ausstattung**
☐ **Luxus**

ALLGEMEINES

Nachfolgend aufgeführte schlüsselfertige Bauleistung ist Vertragsbestandteil des vereinbarten Festpreises des Werkunternehmers (AN). Diese Leistungen werden vom Werkunternehmer (AN) nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, dem neuesten Stand der Technik und zurzeit geltenden Normen ausgeführt (Stand: Januar 2024).

Baustoffe und Bauteile – sofern in den vertraglichen Unterlagen nicht bereits näher beschrieben bzw. festgelegt - sind vom Werkunternehmer (AN) entsprechend den bauphysikalischen Erfordernissen (z.B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz, Feuchtschutz u. Abdichtung, Bodengutachten, Tragfähigkeit bzw. Statik usw.) und Nachweisen zu wählen bzw. zu konstruieren.

Hinsichtlich des Schallschutzes gelten für Bauteile zu fremden Wohnbereichen und gemeinschaftlichen Treppenhaus zum Keller die empfohlenen, erhöhten Werte der VDI 4100/2007, Schallschutzstufe II.

Das Gebäude wird gemäß dem Gebäudeenergiegesetz GEG 2024 „Wohngebäude“ (Novellierung zum 01.01.2024) errichtet.

Insgesamt schuldet der Werkunternehmer (AN) die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens im Sinne einer funktionalen Baubeschreibung.

1. Baugrundstück

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um
Patrichstraße 63 ,91757 Treuchtlingen
Auszug amtlicher Lageplan-Flurnummer
FL.Nr.: 1521/12

2. Gestaltung-Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Grundstück wird mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus insgesamt **5** Wohneinheiten, sowie 5 Stellplätze und unterirdischen Nebenräumen bebaut.

Keller- und Technikflächen, sowie Abstellräume, Fahrradraum und Waschküche werden in der eingeschossigen Unterkellerung untergebracht.

Alle Wohnungen haben entweder einen Balkon oder eine (Dach-) Terrasse. Die erforderlichen Abstellräume befinden sich bis auf Keller im Untergeschoss.

Die Bauweise und Gestaltung der Außenanlagen richten sich nach der Baugenehmigung und dem Freiflächengestaltungsplan, sowie Baumbestandsplan.

3. Planungsleistungen / Baustelleneinrichtung

Im Festpreis enthalten sind Werkplanung, Detailplanung, Entwässerungsplanung einschließlich Genehmigung, Statik und Prüfstatik (soweit erforderlich), Schal- und Bewehrungspläne, Planung und Projektierung der Haustechnik, Wärmebedarfsberechnungen inkl. Lüftungskonzept gemäß DIN 1946 -6 und Energieausweis nach den Vorgaben des GEG2024, Schall- und Brandschutznachweis und SIGEKO (soweit erforderlich), alle für die Erstellung des Bauvorhabens notwendigen Vermessungsleistungen, Überprüfung der Höhenpunkte gemäß Genehmigungsplanung und in Bezug auf die Nachbargrundstücke, Bodengutachten, wasserrechtliche Genehmigung für die Nutzung von Grundwasser für eine Wärmepumpe, etc., normgerechte Überwachung der gesamten Bauausführung und Bauleitung. Baustelleneinrichtung mit Wasser und Strom, Hebegeäten, Werkzeugen, Containern, etc. für die gesamte Bauzeit inkl. alle damit verbundenen Kosten und Gebühren.

4. Wärmeschutz

Baukonstruktion und Heiztechnik entsprechend dem

Gebäudeenergiegesetz GEG2024 „Wohngebäude“ (Novellierung zum 01.01.2024)

Es wird ein Blower Door Test durchgeführt. Ein Energieausweis gem. GEG2024 – Teil 5, §§ 79-88 wird erstellt. Der Energieausweis wird bei der Haus- und Wohnungsübergabe an den Eigentümer (AG) übergeben.

5. Behördliche Maßnahmen

Sämtliche behördliche Maßnahmen, einschließlich die damit verbundenen Gebühren (wie z.B. Baubeginnsanzeige, Entwässerungsplanung inkl. Genehmigung, Gutachten, Anträge und Genehmigung zur Grundwassernutzung, Einmessen, Schnurgerüstabnahme, Einmessbescheinigung, Rohbau- & Gesamtfertigstellungsanzeige, Abnahme der Freiflächengestaltung, Anträge und Abnahme der Versorgungsunternehmen und Behörden (Wasser, Strom, Gas, FW, Telekommunikation, Kanal, Anzeige der Nutzungsaufnahme usw.) werden vom Werkunternehmer (AN) beantragt und sind im Festpreis enthalten. **Kaminkehrer anfragen wegen Kamin auf Aufpreis.**

Die Kosten der Gebäude-Einmessung nach Fertigstellung des Hauses trägt der AG.

6. Abbrucharbeiten / Herrichten des Grundstücks

Abriß, Abtransport und Entsorgung des Altbestandes einschließlich evtl. Altölbehälter mit fachgerechtem Entsorgungsnachweis. Baumfällung, Rodung und Abfuhr sämtlichen Bewuchses und Wurzelwerks gemäß genehmigtem Freiflächenplan bzw. Baugenehmigung.

Einhaltung der Baumschutzauflagen gem. Baugenehmigung und Freiflächengestaltung – und Baumbestandsplans.

Stilllegung eventuell vorhandener Versorgungsleitungen inkl. Anträge und Gebühren (insbesondere Wasser, Strom, Abwasser, Gas, Multimedialeleitungen, ...).

Erstellung der Zaunanlagen, Zuwegung, Zufahrten, Kranstandorte u.ä. – soweit für die Neubebauung erforderlich.

7. Baugrube

Baugrubenaushub (bis Bodenklasse 3 und Z0) bis frostfreie Gründungstiefe für die zulässige Bodenpressung nach Statik, einschließlich der Arbeitsräume, Böschungen, Planum, Gruben und Leitungsgräben, Baugrubensicherung, sowie erforderliche Verbauarbeiten (Spundwände,

Berliner Verbau, Unterfangung von Nachbargebäuden, etc.) gem. den Auflagen aus der Baugenehmigung, sowie nach technischem Erfordernis. Aushub und Einsanden der Grundleitungen nach Vorschrift, einschließlich Versorgungs- und Revisionsschächte inkl. behördlicher Abnahmen (Schachtmeisterkontrolle).

Sicherung von Gebäuden, Einfriedungen sowie von Bäumen gemäß Auflagen der Baugenehmigung (auch auf Nachbargrundstücken), soweit im genehmigten Freiflächenplan bzw. in der Baugenehmigung gefordert. Abstimmungen mit den Nachbarn einschließlich Beweissicherung (falls erforderlich).

Getrennte seitliche Lagerung von Humus / Mutterboden und Aushubmaterial soweit möglich. Anfuhr von neuem, sowie Abfuhr von überschüssigem Hinterfüll- und Aushubmaterial und Humus. Wiederverfüllen der verbleibenden Arbeitsräume und lageweises Verdichten, sowie Feinplanie mit Humus auf dem Grundstück.

8. Gründung

Stahlbeton- Einzel- und Streifenfundamente, sowie Bodenplatte nach statischen Erfordernissen und Baugrundverhältnissen bis frostfreie Gründungstiefe für die zulässigen Bodenpressungen nach Statik aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton).

Erdung nach VDE-Vorschrift.

9. Keller/UG

Wärmedämmung (Außenwände, Bodenplatte und Decke) wo bauphysikalisch erforderlich. Auf der Unterseite sind die Tiefgaragendecken und Wände – wo bauphysikalisch notwendig – mit einer Wärmedämmung versehen. Die innenseitige Wärmedämmung (Decke und Wände) ist glatt gespachtelt bzw. verputzt und wird weiß gestrichen (z.B. Isover TOPDEC oder gleichwertig).

Stirnseiten und Randbereich der Dämmung werden mittels Abschlussschienen verdeckt.

Die Be- und Entlüftung der Kellerräume erfolgt mittels Lüftungsschächten nach Erfordernis bzw. gemäß Lüftungsgutachten und Baugenehmigung.

Die Elektroinstallation wird auf Putz verlegt. Die Beleuchtung der Keller und der Zufahrt in erforderlichem Umfang mit Leuchtstofflampen. Schaltung mit Bewegungsmeldern, sowie Fluchtwegpiktogrammen.

10. Kellergeschoss Mehrfamilienhaus: Bodenplatte / Gründung / Streifen-Einzelfundamente

In wasserundurchlässiger (WU-Beton) und wärmedämmter Ausführung nach Statik und GEG2024 Berechnung.

Zwischen der Bodenplatte und den aufgehenden Kelleraußenwänden, sowie zwischen den einzelnen Arbeitsfugen (Stoßstellen) wird ein Fugenband oder ähnliches umlaufend eingebracht, um die bestmögliche Verbundwirkung und Dichtigkeit der Fuge von Bodenplatte zur Betonwand gegen eventuell eindringende Feuchtigkeit zu erzielen.

Die bezugsfertige, lichte Höhe des Kellers beträgt mindestens 2,50 m bzw. Höhe gemäß Plan.

In Teilbereichen sind geringere Höhen durch Deckenabhängungen aufgrund technischer Erfordernisse möglich.

11. Keller-Außenwände

Außenwände in WU-Stahlbeton nach statischen Erfordernissen z.B. mit Fugenbändern und sonstigen Maßnahmen nach DIN-Vorschrift; Die Betonaußenwände im KG werden wo bauphysikalisch erforderlich über die komplette Höhe mit einer Perimeter-Wärmedämmung inkl. Noppenbahn, insbesondere auch im Bereich der Bodenplattenstirnseite gem. GEG2024-Berechnung versehen.

Die Abdichtung und Ausführung der Kelleraußenwände erfolgt auf der Grundlage der DIN 18532 bis 18535 – „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“, sowie der „Wassereinwirkungsklassen gem. DIN 18533 (z.B. Bitumendickbeschichtung etc.), um auch die Nutzung von Hobbyräumen wie Wohnräume zu gewährleisten.

Die Wärmedämmung und Abdichtung der Kelleraußenwände wird über das Erdreich (Kellerdecke) bis zum Sockelbereich im EG fortgeführt.

12. Keller-Innenwände

Hochlochziegel bzw. Stahlbeton wo konstruktiv notwendig, Wandstärken gem. Planung und nach statischen Erfordernissen.

13. Kellerdecke

Die Geschossdecken werden in massivem Stahlbeton-/Filigrandecken mit Aufbeton oder in Ortbeton mit malerfertigen Untersichten (Fugen u. Flächenspachtel oder verputzt) hergestellt. Die Deckenstärke richtet sich nach statischen- und schallschutztechnischen Erfordernissen. Auf der Unterseite sind die Kellerdecken – wo bauphysikalisch notwendig – mit einer Wärmedämmung versehen. Die Wärmedämmung wird glatt gespachtelt bzw. verputzt und weiß gestrichen.

14. Lichtschächte

Fertigteil-Lichtschächte aus Beton gemäß Plan, mit Gitterrost verzinkt einschließlich Abhebesicherung. Die vorhandenen Fugen der Lichtschachtfertigteile, sowie die Fugen zwischen Außenwand und Lichtschacht werden von außen gegen nicht drückendes Wasser abgedichtet.

Die Betonlichtschächte werden gemäß Plan mit einer Tiefe von ca. 60 cm, brüstungstief eingebaut. Alle Lichtschächte erhalten einen weißen Anstrich mit Biozid-Zusatz z.B. Brillux fungizide Silikat-Fassadenfarbe HP 1801 oder gleichwertig. Auffüllung der Lichtschächte mit gewaschenem Rollkies. Sofern Lichtschächte als Fluchtweg ausgewiesen sind, sind entsprechend geeignete Steighilfen anzubringen.

15. Außenwände -Erdgeschoß bis Galerie

EG, OG, DG und Galerie: Außenwände aus massiven Wärmedämmziegel; Wandstärke 36,5 cm mit Leichtmauermörtel, gemäß Eingabeplan, GEG2024 und statischen, sowie technischen (Schallschutz, Brandschutz, Wärmeschutz) Erfordernissen.

16. Innenwände

Hochlochziegel bzw. Stahlbeton wo konstruktiv notwendig, Wandstärken nach statischen und technischen Erfordernissen.

Kommunwände, Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Stahlbeton, Stahlbetonfertigteilen bzw. Schallschutzvergußziegeln unter Einhaltung der Schall- und Brandschutzauflagen und Wärmeschutznachweis hergestellt.

17. Schachtabtrennungen, Verkleidungen, Decken Abkofferungen, Installationswände

werden wahlweise aus Gipskartonständerprofilen (doppelt beplankt) unter Einhaltung der Schall- und Brandschutzauflagen hergestellt.

18. Decken

Die Geschossdecken werden in massivem Stahlbeton-/Filigrandecken mit Aufbeton oder in Ortbeton mit malerfertigen Untersichten (Fugen u. Flächenspachtel oder verputzt) hergestellt. Die Deckenstärke richtet sich nach statischen und technischen (Brand- und Schallschutz), sowie wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

Deckenöffnungen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden, nach Einbringung der Leitungen unter Einhaltung der Brandschutz- und Schallschutzauflagen fachgerecht verschlossen

19. Verkleidung der Dachschrägen

Die Dachschrägen werden mit einer Zwischensparrendämmung (nach GEG2024) und einer Dampfsperre versehen und mit Gipswerkstoffplatten (2-lagig) bekleidet. Gauben und ggf. weitere Bereiche der Holzkonstruktion (z.B. Pfetten usw.) werden – sofern erforderlich – ebenfalls gedämmt und verkleidet.

20. Treppenläufe

Die Ausführung der Geschosstreppen im gemeinschaftlichen Treppenhaus vom KG bis DG und die innenliegenden Wohnungstreppen erfolgen als Stahlbeton-Fertigteil oder in Ortbeton, schallentkoppelt. Belag (Tritt- und Setzstufe) aus einteiligen, Granit - Natursteinbahnen (z.B. Granit „Steel Grey “ – 3 cm) inklusive Sockelleisten wie Treppenbelag.

Im Hauseingangstürbereich werden Mattenrahmen (Sauberlaufzone) aus Aluminium mit Fußmatte eingebracht.

Innenliegenden Wohnungstreppen können wahlweise auch mit einem Holzbelag aus Buchenholz oder Eichenholz keilverzinkt belegt werden.

Auf Sonderwunsch sind auch andere Holz-Belagsarten bei den Innentreppen möglich.

21. Kniestock

Kniestockausbildung nach Eingabeplan Höhe ca. 50 cm von Fertigfußboden.

22. Kamin

Bei Absprache als Sonderwunsch möglich- für Holzofen .Kosten werden separat ermittelt.

23. Terrassentrennwände

Bei RH/DH und MFH werden zwischen den Terrassen der Wohnungen im EG-Sichtschutzwände, ca. 3,00 x 2,40 m, als Sichtbeton-Fertigteil (SB2) mit einer Kopf- und Wandanschlussverblechung aus Uginox bzw. Aluminium (Farbe anthrazit) montiert.

Die massiven Terrassentrennwände aus Beton werden frostsicher gegründet, gespachtelt und gestrichen (RAL-Farbtone nach Wahl des Architekten).

24. Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl und die Gauben werden als zimmermannsmäßig abgebundene Konstruktion (Kehlbalken- bzw. Pfetten Dachstuhl), Nadelholz-Güteklasse II, nach statischen Erfordernissen errichtet.

Sichtbare Sparren und Pfettenköpfe werden mit gehobelter Oberfläche hergestellt. Die Dachfläche erhält eine Unterspannbahn und eine Schalung aus Rauhspundbrettern bzw. aus druckstabiler Dämmplatte (z.B. Pavatex).

Die Dachüberstände erhalten einen Gesimskasten in Mehrschicht-Holz. Im Bereich von Hinterlüftungsöffnungen werden Insekten- und Kleintierschutzgitter eingebracht.

Dachüberstände und Dachneigung gemäß Eingabeplan – die sichtbaren Dachüberstände im Außenbereich werden verkleidet und gem. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten bzw. nach behördlichen Vorgaben in Anlehnung an die Illustrationen erstellt.

Die Sparrenlagen (Dachschrägen) werden mit einer Zwischensparrendämmung gemäß GEG2024 -Berechnung mit winddichtem, diffusionsoffenem Aufbau aus Mineralfaser hergestellt.

Die Gauben werden ebenfalls gedämmt und mit Gipskarton verkleidet.

25. Dacheindeckung

Eindeckung mit flachen Betondachpfannen z.B. Modell Tegalit, Hersteller mit Werksgarantie, z.B. Braas oder Eternit) einschließlich aller erforderlichen Formsteine für Ortgänge, Traufen, Firstziegel, Schneefanggitter, Lüftungsziegel, Dachdurchführungen für Entlüftungsrohre etc. Farbe Anthrazit.

Die Flachdach- und Gauben Eindeckung, sowie Anschlussbereiche der Dachterrasse/Loggia werden mit Aluminium Blechen z.B. der Firma Preda (z.B.Prefalz) oder Uginox-Edelstahlblech, Farbe anthrazit ausgeführt.

Die flach geneigten Dachflächen im Firstbereich werden ebenfalls mit einer Blecheindeckung (z.B. Prefa Alu, Uginox-Edelstahlblech) einschließlich notwendigem Unterbau (Hinterlüftet etc.) und Anschlüssen gem. den einschlägigen DIN-Vorschriften und Herstellerangaben in der Farbe anthrazit hergestellt.

26. Spengler Arbeiten

Maueranschlüsse und Abdeckungen, Terrassentrennwände, Dachrinnen inkl. Scharrblech und Fallrohre, Kamin- und Gauben Anschlüsse, Firstkranz, Attika etc. aus Aluminium z.B. Fabrik PREFA oder in Uginox-Edelstahlblech, Farbe anthrazit.

Schneefanggitter dachumlaufend entlang der Traufe.

27. Haustechnische Ver- und Entsorgung

Das EFH/DH/RH oder Mehrfamilienhaus wird vollständig an die Versorgungsleitungen der Stadt / Gemeinde (hierzu zählen: Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Kanal/Entwässerung, Telekom, Breitbandkabel, TV) angeschlossen.

Sämtliche Anschlusskosten, Gebühren, Prüfungen, Erschließungsbeiträge auch die der Versorger usw. für die innere und öffentliche Erschließung sind im Festpreis enthalten.

28. Heizung und Brauchwassererwärmung

Energieerzeuger

Die Beheizung - und Versorgung mit warmen Trink- bzw. Brauchwasser (Wärmeversorgung)- erfolgt über eine Grundwasserwärmepumpe (Hersteller: z.B. Weißhaupt, Viessmann, Vaillant oder gleichw.), in Kombination mit einer darauf abgestimmten Photovoltaikanlage(ca.10 KW) mit passendem Speicher, die Leistung wird noch ermittelt, sowie einer **L u f t W ä r m e P u m p e** zur Abdeckung von anfallenden Spitzen entsprechend den Anforderungen und Berechnungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG2024.

Der AG kann eine andere Beheizungsart wählen (z.b.Luft- Wasserwärmepumpe, Hybridheizung etc.).

Diese muss aber in jedem Fall den Vorgaben des GEG 2024 entsprechen (z. B. Gas-Brennwerttechnik inkl. Solarenergieanlage inkl. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung etc.).

Versorgungstrassen

Die Versorgungstrassen im Kellergeschoss und die Steigstränge bzw. die Anbindungen an die HK-Verteiler werden als Stahlrohr ausgeführt. Die Durchführungen durch Brandabschnitte (F 90) erfolgen gemäß Musteranlagenrichtlinie.

In öffentlichen Bereichen (Treppenhaus und Flure) sind alle Trassen mittels abgehängter Decke zu verkleiden – Revisionsklappen sind an geeigneter Stelle vorzusehen.

Armaturen

Automatische Strangreguliertventile bzw. Strangabsperrentventile an allen Steigsträngen im Kellergeschoss frei zugänglich, wartungsarme Absperrarmaturen für alle erforderlichen Bauteile wie Kessel, Verteiler, Pumpen und separate Heizgruppen. Absperrventile für jeden Heizkreis separat. Wasserzähler zur Verbrauchserfassung. Wärmemengenzähler soweit erforderlich.

Rohrmaterial

Die Heizungsleitungen bestehen aus gütegeprüftem hochwertigem, geräuschemem Kunststoffverbundrohren. In den Wohngeschossen und in den KG-Räumen werden sie verdeckt und wärme gedämmt eingebaut. Die Versorgungsleitungen für die Heizungen in den Versorgungstrassen (Steigstränge etc.) und im Hausanschlussraum, etc. bis zu den Heizkreisverteilern werden aus Stahlrohren eingebaut. Freiliegende Heizungsrohre im Heizungsraum werden wärme gedämmt.

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung für Heizungsrohre entspricht dem Gebäudeenergiegesetz GEG2024 bzw. den einschlägigen Vorschriften.

Heizflächen

Die Beheizung der Wohnräume einschließlich Küche, Flure, Bäder und WCs von KG bis Dachgeschoß und Galerie inkl. Eventueller Wohn- und Hobbyräume im KG (Hobbyraum, Bad, Flur/Schrankflur, Abstellraum und Keller) erfolgt über ein Fußbodenheizungssystem mit Einzelraumsteuerung (Herst.: Uponor, Viega o. gleichw.). Abstellkeller außerhalb der Wohnungen werden nicht beheizt.

Es sind weiße Verteilerkästen (Unterputz) mit Durchflussmengenanzeiger einzubauen.

In den Bädern u. Duschbädern wird ergänzend je ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner, angeschlossen (Herst.: z.B. Kermi, Typ: Basic/WIR o. gleichw.).

Der Einbau der Wärmemengen – und Wasserzähler zur Verbrauchserfassung, für die einzelnen Wohnung, sowie für das Gemeinschaftseigentum erfolgt durch den AN. Der Einbau erfolgt in allen Wohnung unterputz.

29. Raumluftechnik

Wohnräume

Der Feuchte- und Hygieneschutz in den Wohnungen erfolgt auf Grundlage des Lüftungskonzepts gemäß DIN 1946-6, und den Forderungen / Auflagen entsprechend der GEG2024 Berechnung.

Die Wohnungen erhalten eine eigene dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (z.B. InVENTer IV14-Zero, Ventomaxx WRG, oder gleichwertig) abgestimmt auf die jeweiligen Wohnungsgrundrisse.

Die innenliegenden Abstellräume, Keller, Bäder, Waschküche, Heizung- und Haustechnikraum (sogenannte "fensterlosen Räume") werden gemäß DIN 18017-3 mittels mechanischer Lüftungsanlage entlüftet.

Die Nachströmung der Zuluft erfolgt über Lüftungsöffnungen im Bereich der Fenster (z.B. Fensterfalzlüfter) oder andere geeignete Außenluftdurchlässe (ALD).

Alle Bäder, Duschbäder und WCs (KG bis Galerie) erhalten unabhängig vom Lüftungskonzept entsprechend der DIN 18017-3 einen Abluft-Ventilator mit integriertem Feuchtesensor und mit Nachlaufrelais (z.B. InVENTer oder Ventomaxx oder gleichwertig).

Die Türen innerhalb der Wohnungen werden je nach Bedarf für die Luftzirkulation gekürzt oder in bzw. über den Türen wird eine Nachströmung vorgesehen, soweit durch Berechnung ein erhöhter Nachströmbedarf erforderlich ist.

30. Sanitäre Installation

Bewässerung-Trinkwasserversorgung

Anschluss an das Trinkwassernetz mit Wasseruhr und Feinfilter und ggf. Druckminderer- oder Druckerhöhungsanlagen. Wasserenthärtungsanlage für Brauchwarmwasser vollautomatisch.

Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt aus gütegeprüften korrosionsbeständigen, geräuscharmen und lebensmittelechten Edelstahlrohren bzw. Edelstahlverbundrohren (z.B. VIEGA).

Die Warmwasserleitungen werden in den erforderlichen Dimensionen schallgedämmt verlegt. Alle Wohnungen erhalten Absperrungen für Kalt- und Warmwasser. Alle Absperrungen in wartungsarmer Ausführung und Unterputz.

Rohrverteilung der Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen an der Kellerdecke (inkl. Revisionsöffnungen). Absperr- und Entleerungseinrichtung, frei zugänglich im Hausanschlussraum.

Die Wärmedämmung für Warmwasser-Kaltwasserrohre entspricht dem GEG2024 bzw. den

einschlägigen Vorschriften.

Einbau einer Zirkulationspumpe für Warmwasser mit Zeitschaltuhr (Grundfos oder gleichwertig).

Die Wohnungen im EG, sowie Dachgeschoßwohnungen (Loggia und Dachterrasse) erhalten einen frostsicheren eigenen Wasseranschluss im Terrassenbereich.

Für die Gemeinschaft / den Hausmeister wird eine separate frostsichere Gartenwasserzapfstellen mit eigenem Wasserzähler im Bereich des Lichtschachtes (Be-Entlüftung TG) oder Rampenbauwerk oder Hauseingang (Außenwand) installiert.

Küche und Waschmaschinenanschluss

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle und Geschirrspüler (mit Kombi-Eckventil), falls möglich direkt am Steigstrang. Die Installation endet somit am Schacht. Die Anschlüsse ab dem Schacht bis zur Spüle sind durch den AG zu erbringen. Die Zu-Ablaufleitungen werden Unterputz verlegt.

Waschmaschinenanschluss wird in allen Wohnungen im MFH in der Küche. Weitere Waschmaschinenanschlüsse im Bad/WC, nach Vereinbarung

Für alle Wohnungen wird im Waschmaschinenraum des MFH (insg. Anschlüsse) ein eigener Waschmaschinenanschluss mit eigenem Wasserzähler und absperrbaren Steckdosen (für WM + Trockner) installiert (Wasserverbrauch und Stromverbrauch direkt auf die jeweilige Wohnung angeschlossen bzw. mit eigenem Zähler).

Der Haustechnikraum im MFH und der Waschmaschinenraum erhalten zusätzlich ein Ausgussbecken mit Warm- Kaltwasseranschluß, sowie je einen Bodenablauf mit Rückschlagklappe angeschlossen an die Hebeanlage.

Entwässerung (Abwasser und Regenwasser)

Herstellung der funktionsfähigen Entwässerungsanlage (Schmutz- und Regenwasser) gemäß der vom AN erstellten Entwässerungsplanung inklusive aller notwendigen Schächte, Pumpen, Hebeanlagen, Anschluss an den öffentlichen Kanal an der Straße einschließlich aller Gebühren und vorgeschriebenen Prüfungen und Nacharbeiten laut Münchner Stadtentwässerung. Abflussleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt.

Versickerung des Niederschlagwassers gemäß behördlichen Auflagen und Planung (Rigolen, Sickerschächte etc.). Schmutzwasserfall- und Sammelleitungen, sowie ggfs. innenliegende Regenwasserfallleitungen inkl. der Grundleitungen aus robusten Rohren, z.B. als SML-Rohr (Schmutzwasser muffenlos) oder Kunststoffrohr (Geberit :Typ Silent-db 20) oder Magnaplast: Typ Skolan-db). Ablaufstellen unter der Rückstauenebene mit Rückstauverschluss, bzw. Hebeanlagen nach Erfordernis.

Im Kellergeschoß ist für das MFH eine Pumpengrube mit einer eigene Doppelhebeanlage mit Alarmschaltung für fäkalienhaltiges Wasser (z.B. Kessel – Aqualift F DUO, Comfort SPF 3000- S3 inkl. Schieber oder glw.) für die Waschmaschinen, Ausgussbecken, Bodenabläufe und Heizungsanlage einzubauen.

Feuerlöscheinrichtung

Entsprechend den behördlichen Auflagen, falls gefordert.

31. Bad-Einrichtungsgegenstände

Für die Badezimmer und die WCs sind die sanitären Ausstattungsgegenstände gemäß nachfolgenden Vorgaben nach Rücksprache mit dem AG (hinsichtlich möglicher Lage u. Größe bzw. Abmessungen) einzubauen, wobei sich die geschuldete Anzahl, Lage und Größe aus dem Eingabeplan und Exposeplänen ergibt. Die Festlegung der Vor- bzw. Abmauerungen in den Bädern erfolgt bei der Festlegung der Werkplanung.

Waschtische

des Herstellers DURAVIT oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: Dura Square, 450 bis 600/470 mm; Oberfläche/ Farbe: weiß) inkl. Einhand-Batterie des Herstellers Gessi (Bezeichnung/ Typ: 316; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt). Für jeden Waschtisch in den Badezimmern ist ferner ein Handtuchhalter des Herstellers Keuco (Bezeichnung/ Typ: Plan, Ausladung 438 mm; Oberfläche/ Farbe: verchromt) einzubauen.

Tiefspül – WC

des Herstellers DURAVIT oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: Dura Style 370/540 rimless (Spülrandlos); Oberfläche/ Farbe: weiß) inkl. WC-Sitz des Herstellers DURAVIT (Bezeichnung/ Typ: Dura Style; Oberfläche/ Farbe: weiß) mit absenkbaaren Deckel u. Edelstahlscharnieren oder GESSI Wand-Tiefspül-WC-Becken aus Keramik inkl. WC Deckel mit Absenkautomatik, Scharniere und seitlichen Abdeckkappen Ausführung Modell 031), Drückerplatte für Spülbetätigung des Herstellers Geberit (Bezeichnung/ Typ: Sigma 01, 8e oder 12 ; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt gebürstet).

Für jedes WC ist ferner eine Bürstengarnitur des Herstellers Keuco oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: Plan; Oberfläche/ Farbe: verchromt) mit schwarzem Kunststoffeinsatz u. ein Papierrollenhalter ohne Deckel des Herstellers Keuco (Bezeichnung/ Typ: Plan; Oberfläche/ Farbe: verchromt) einzubauen.

Körperform-Badewanne,

des Herstellers Duravit oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: Stark; Material; Acryl; Oberfläche/ Farbe: weiß, Maße 170cm x 75cm) in entsprechendem Wannenträger des gleichen Herstellers inkl. Unterputz-Wannenarmatur des Herstellers Gessi oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: 316; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt) mit Dusch-Wannenset bzw. Brausegarnitur des Herstellers Gessi (Bezeichnung/ Typ: 316; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt) mit Wandhalter u. Schlauch.

Duschtasse

Bodengleiche Duschanlage mindestens 90 x 90 cm, wo möglich bis 100 x 120 cm aus bodengleicher Duschtasse mit integriertem Ablauf des Herstellers Duravit oder Ähnliches

Unterputz-Brausebatterie des Herstellers GESSI oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: 316; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt) mit Stangen-Brausegarnitur des Herstellers GESSI (Bezeichnung/ Typ: 316; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt) u. Handbrause des Herstellers Gessi (Bezeichnung/ Typ: 316; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt) und ca. 150 cm Schlauch.

In der Dusche wird ein Eckschwammkorb des Herstellers GESSI oder Ähnliches (Bezeichnung/ Typ: Rettangolo; Oberfläche/ Farbe: Edelstahl matt) montiert.

Im Bereich der Duschen ist eine Dusch- bzw. Glasabtrennung des Herstellers oder Ähnliches Vigour (Bezeichnung/ Typ: clivia; Material; Echt Glas; Oberfläche/ Farbe: silbermatt) mit mind. einer Pendeltüre einzubauen.

Die Duschabtrennungen sind mit einer Pauschalen von 500,-€ zuzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe im Werklohn enthalten.

Ggfs.anfallende Mehr- oder Minderkosten sind vom AG zu tragen bzw. werden vom Werkunternehmer (AN) gutgeschrieben und verrechnet

Zuläufe, Abflussrohre, Siphon u. Eckventile sind inkl. Rosette in verchromter Oberfläche auszuführen. Sofern technisch möglich, sind die Abläufe mit „push-open“-Funktion auszustatten.

Im Heizkeller, sowie im Waschraum ist ferner ein Stahlausgussbecken inkl. Hähne für kaltes u. warmes Wasser zu installieren.

Über jedem Waschbecken wird ein rechteckiger Facettenschliffspiegel mit einer Druckknopfspiegelbefestigung montiert.

32. Elektroinstallation

Die Installation inkl. Erdung erfolgt gemäß den einschlägigen VDE-Vorschriften und nach Angabe des zuständigen Energieversorgungsunternehmens ab Hausanschluss inkl. Zählerkasten mit Sicherungsautomaten für die erforderlichen Stromkreise. Zusätzlicher Zähler für allgemeine Haustechnik, Heizung, Außenbeleuchtung usw.

Innerhalb der Wohnungen und im Bereich des gemeinschaftlichen Treppenhauses und Fluren sind die Installationen unter Putz zu führen. In Abstellkellern, außerhalb der Wohnungen, gemeinschaftlichen Kellerräumen und Fluren, ist die Aufputz-Installation, sofern unter Putz nicht möglich, jedoch zulässig.

Die Installation erfolgt in den Wohngeschossen mit Leerrohren unter Putz.

Steckdosen, Schalter, Taster, Serien- und Wechselschalter, Raumthermostate (soweit möglich) usw. sind aus der Produktlinie „Future Linear“ -studioweiß glänzend oder anthrazit, des Hersteller Busch & Jäger (Alternative: GIRA E 2, o.glw.).

Für die gesamte Wohnanlage EFH/DH/RH/MFH (Gemeinschaftseigentum, Wohnungen, sowie für Außensteckdosen) wird die Fehlerstrom-Schutzschaltung (zum Schutz gegen gefährliche Körperströme) angewandt. Alle Steckdosen in den Wohnbereichen werden mit Kindersicherungen ausgestattet.

Die Licht- und Wandauslässe erhalten Lüsterklemmen.

Alle Räume innerhalb der Wohnungen mit Raumthermostat zur Steuerung der Fußbodenheizung

An allen Fenstern (auch Gauben) mit Rollläden - Tastschalter zur Auf-Ab-Steuerung (mit Ausnahme der Dachflächenfenster – die DFF erhalten eine Funkfernbedienung zur Auf-Ab Steuerung, sowie solarbetriebenen Außenrollo)

Antenne / Kabel / Telefon

Telefon- und Breitbandkabelanschlüsse werden im Haus bereitgestellt. Sämtliche in der Tabelle aufgeführten Telefondosen und Breitbandkabelanschlüsse werden betriebsbereit hergestellt. Den Nutzungsvertrag schließt der AG mit dem jeweiligen Anbieter selbst ab.

In allen Wohnungen sind Unterverteilung (Sicherungskasten Unterputz), sowie Multimediaverteilerschränke im Flur (Unterputz) einzubauen.

Die Häuser werden entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Gesetzen mit Rauchmeldern ausgestattet. In Hobby- und Fitnessräumen sowie Fluren im Keller werden ebenfalls Rauchmelder angebracht. Die Wartung obliegt dem AN.

Ferner ist innerhalb jeder Wohnung je ein Anschluss für eine Waschmaschine (Küche) zu installieren (zusätzlich zur WM und Trockner im Hauswirtschaftsraum im KG).

Das MFH hat einen eigenen Waschmaschinen- und Trocknerraum. Hier werden für jede Wohnung (Whg. Nr.1 bis 5) einzeln je 2 abschließbare Steckdosen für WM und Trockner installiert (die SD werden direkt auf die Wohnungen gelegt)

Im Bereich des Hauseingangs wird eine kombinierte Klingel-, Sprech- u. Farb-Videoanlage (Herst.: Ritto, Siedle o. gleichw.) installiert, ggf. in Einheit mit einer Briefkastenanlage.

Entsprechend erhält jede Wohnung an geeigneter Stelle einen Farb-Monitor mit Türöffner, Sprechanlage und Signalgeber/ Gong

Wege, Flächen, Räume usw. die sich im Gemeinschaftseigentum befinden sind verkehrssicher und entsprechend ihrer späteren Nutzung auszuleuchten; entsprechende Leuchtkörper bzw. Leuchten, aus dem Sortiment ----- in Abstimmung mit dem AG anzubringen.

Das Gemeinschaftseigentum, sowie die Räume in den Wohnungen sind mindestens wie nachfolgenden beschrieben auszustatten:

Gebäude- und Tiefgaragenbestückung- ENTFÄLLT !! da keine TG Vorhanden!

- Tief-Garage: Lichtauslässe inkl. Feldleuchte nach Erfordernis (mindestens jedoch 8 Stk.), jeweils Lichtschalter an dem Hauszugang (Schleuse), Fahrradraum und an der Rampe bzw. Schaltung durch Bewegungsmelder mit Zeitschaltuhr erfolgt in Aufputz-Installation
Jeder Stellplatz erhält zusätzlich eine absperrbare der jeweiligen Wohnung zugeordnete Steckdose (230V).
2 absperrbare bzw. schaltbare Steckdosen für den Hausmeister (Gemeinschaftseigentum)
Elektrische Ausstattung für Torantrieb/Funk/Schlüsselschalter, sowie Signalampel an der Rampe und dem Rolltor.
- Außenanlagen: Zufahrt-/Wege und Spielplatzbeleuchtung nach Erfordernis (Bemusterung durch den Architekten, jedoch mindestens 4 Stk - Pollerleuchten) mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter
- Hauseingangstüren und Zuwegung bis zur öffentlichen Straße:
- (außen) 6 Wandleuchten
(Hersteller / Modell: Molto Luce, Ben Square oder gleichwertig) schaltbar über
Tableau der Klingel-u.Video-Anlage
(sowie über Bewegungsmelder+Dämmerungsschaltung)
1 Klingeltaster je Wohnung einschließlich Sprechanlage und Video
Hersteller: Rito oder Siedle
Klingeldrucker und elektr. Türöffner
1 Außenlampe im Hauseingangsbereich inkl. Bewegungsmelder
- Wohnungs-
Eingangstür 1 Klingeltaster
1 Lichtschalter (TRH)
- Treppenhaus/Flur
KG-DG: je Geschoss 1 Wand- und 1-3 Deckenauslässe mit Leuchten, schaltbar über Wechselschalter (oder Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter) mit Zeitschaltuhr
je 1 absperrbare Steckdose pro Etage
- Heizung und Hausanschlussraum:
- 2 Lichtauslass, mit Leuchte (inkl. Leuchtstoffröhre),
3 Schalter,
je Raum 2 Doppelsteckdosen
Elektroausstattung für die gesamte Haustechnik nach Erfordernis (Heizungsanlage, Hebeanlage, Pumpen Wärmepumpe, Lüfter etc.)
- Gemeinschaftsraum: 1 Lichtauslass, mit Leuchte (inkl. Leuchtstoffröhre),
1 Schalter,
2 Steckdosen (allgemein jedoch absperrbar)
- Waschen/Trocknen: 1 Lichtauslass, mit Leuchte (inkl. Leuchtstoffröhre),
1 Schalter,
2 Steckdosen (allgemein jedoch absperrbar)
7 x 2 Steckdosen (WM +Trockner) absperrbar und auf die einzelnen Wohnungen geschalten

Abstellraum/ Kellerabteile	1.Lichtauslass pro Kellerabt. 1 Schalter pro Kellerabt. 2. Steckdose pro Kellerabteil (jeweils direkt auf die Whg. geschaltet)
Flur vor Kellerabteil:	2 Deckenauslässe inkl. Leuchtmittel und Bewegungsmelder

Ausstattung der einzelnen Wohnungen:

Diele/ Flur/ Schrankflur:	2 Deckenauslass 4 Schalter 2 Steckdose 1 Gong u. Farb-Videosprechanlage z. Hauseingang 1 Klingeltaster beim Hauseingang / Wohnungseingang 1 Sicherungskasten sowie Multimediaverteilerschrank Unterputz inkl. 3-fach Steckdose
Küche:	1 Lichtauslass 1 Wandauslass 2 Schalter 1 Herdanschluss 1 Backofenanschluss 1 Spülmaschinensteckdose 1 Waschmaschinensteckdose 4 Gerätesteckdosen, 4 doppelte Arbeitssteckdosen
Bad/WC, Gäste-WC:	1 Lichtauslass 2 Schalter 1 Wandauslass beim WB 2 Wandauslässe beim Doppelwaschbecken 2 Feuchtraumsteckdosen pro WB 1 Steckdose für den Handtuchtrockner 3 Decken-Spots (Sortiment: Molto Luce) 2 Steckdosen für WM und Trockner (Whg 2+7) 1 Badlüfter (über LS, Nachlaufrelais +Feuchtemessung)
Innen- Treppen (EFH-DH- RH)	Je Treppenlauf 2 Wandleuchten schaltbar über Schalter (Wechselschaltung) inkl. Wandleuchte Modell ----- (up-down Strahler) 1 Deckenauslass
Wohnzimmer/Essen:	3 Lichtauslässe mit Serienschaltung 3 Schalter 3 Steckdosen 3 Doppelsteckdosen 1 Telefonanschluss 2 TV-Anschlüsse mit je einer Dreifachsteckdose 2 Netzwerkanschluss CAT 7 (Multimediadose für Tele. und Cat 7)

Schlafzimmer:	2 Lichtauslässe 3 Schalter (2xBett+Tür) 2 Steckdosen 4 Doppelsteckdosen 1 Telefonanschluss 1 TV-Anschluss mit dreifach Steckdose 2 Netzwerkanschluss CAT 7 (Multimediadose für Tele. und Cat 7)
Kinderzimmer / Fitness/Wellness Galerie :	2 Lichtauslässe 2 Schalter 2 Steckdosen 3 Doppelsteckdosen 1 Telefonanschluss 1 TV-Anschluss mit Dreifachsteckdose 2 Netzwerkanschluss CAT 7 (Multimediadose für Tele. und Cat 7) 400 V Anschluss Sauna (Fitness/Wellness Whg.7)
Hobbyraum :	2 Lichtauslässe mit Serienschaltung 2 Schalter 3 Steckdosen 3 Doppelsteckdosen 1 Telefonanschluss 1 TV-Anschlüsse mit je einer Dreifachsteckdose 2 Netzwerkanschluss CAT 7 (Multimediadose für Tele. und Cat 7) 400 V Anschluss für Sauna
Ankleide	2 Schalter 2 Wandauslässe 2 Deckenauslass 4 Doppelsteckdosen
Terrasse/Dachterrasse/ Balkone:	2 Außenleuchten inkl. Leuchtmittel

Loggia: (Molto Luce- Ben Square-anthrazit)
2 Schalter
2 Außensteckdosen
Die Steckdosen und Licht sind von innen mittels
Kontrollschalter (Leuchtdiode) schaltbar

Alle haustechnischen Anlagen (z.B.: Heizungsanlage und/ oder andere Wärmeerzeuger, Wärmetauscher, Brunnenanlage, Lüftungsanlage, Lüfter mit WRG, Badlüfter, Aufzug, elektrische Rollläden, RWAs, Dachflächenfensterrollos, Fäkalien- u. Schmutzwasserhebeanlagen, Heizkreisverteiler (Stellmotor), Sektionaltor etc. sind betriebsfertig abzusichern u. anzuschließen.

Alle Räume der Wohnungen erhalten an geeigneter Stelle ein Raumthermostat zur Steuerung der Fußbodenheizung.

Alle Fenster (auch Gauben Fenster) und Dachflächenfenster in den Wohnungen (einschl. Hobbyraum im KG) erhalten mechanische/elektrische Rollläden inkl. Auf-Ab-Schalter. Die DFF erhalten solarbetriebene Außen Rollos und werden mittels Funkfernbedienung angesteuert.

Die gesamten Installationen erfolgen ab Hausanschluss inkl. Zählerkasten mit Sicherungsautomaten für die erforderlichen Stromkreise.

Zusätzliche Zähler für allgemeine Haustechnik, Heizung, Aufzug, Tiefgarage, und Außenleuchten, Gemeinschaftseigentum.

Im Leistungsumfang des Werkunternehmers ist die Koordination, Anträge, Gebühren, Anschlusskosten, Erschließungsbeiträge etc. im Festpreis enthalten.

Fundamenterder und Blitzschutzanlage (soweit erforderlich) nach den einschlägigen Bestimmungen und VDE-Vorschriften.

Der Telefon- und Netzwerkanschluss (Ethernet) besteht aus der Anschlussenddose (Multimedia) in den vorbeschriebenen Räumen, sowie einer wohnungsinternen CAT7-Verkabelung. Die Kosten für die erforderlichen Endgeräte für Internet und Medien, die Anschlusskosten bei einem Provider, sowie die laufende Nutzung gehen zu Lasten des AG.

33. Elektromobilität

Die Stellplätze erhalten für die PKW-Elektromobilität ergänzend zur Vorrichtung gem. GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ein stromführendes Schienensystem mit ausreichend Anschlussmöglichkeiten für eine Wallbox bis 11KW je Stellplatz. Eine Wallbox sowie die benötigte Peripherie (Anschlussbox mit Sicherung und Zwischenzähler, Leitung etc.) zum Anschluss an das Schienensystem können als Sonderwunsch in einem Elektropaket zugebucht werden.

Das Schienensystem verfügt über ein dynamisches Lastmanagement, welches die freie verfügbare elektrische Leistung des Hausanschlusses für Ladevorgänge von Elektrofahrzeugen bereitstellt und dabei eine Überlastung des Hausanschlusses vermeidet. Das Lademanagement erhält einen eigenen Elektrizitätszähler des Energieversorgers. Die Abrechnung mit den angeschlossenen Wallboxen/Teilnehmern erfolgt per erfasstem Stromverbrauch mittels des Lademanagements über die Hausverwaltung.

Die Abstimmung mit dem Netzbetreiber, sowie die Einholung der Erlaubnis ist im Leistungsumfang des AN enthalten

34. Estriche

In allen Wohnbereichen (KG bis Galerie) wird ein schwimmender Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis (Fußbodenheizung) eingebaut.

Die Treppenpodeste und Treppenflure erhalten einen schwimmenden Estrich ggfls. auf Wärme-Trittschalldämmung.

Alle Kellerräume (Kellerabt., Waschküche, Heizungs-Haustechnikraum...) mit Estrich auf Trennlage bzw. bei beheizten Kellerräumen als schwimmender Estrich auf Wärmedämmung.

35. Fenster- und Fenstertüren

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten zweifarbige Kunststofffenster (Widerstandsklasse DIN EN1627: RC 2) mit Wärmeschutz-Isolierverglasung (mind. Dreifachverglasung) gem. der GEG2024 - Berechnung, eines deutschen oder österreichischen Markenhersteller s z.B. Schüko, VEKA, Internorm, Gealan oder gleichwertig nach Wahl des AN.

Fensterteilung gemäß Eingabeplanung.

Farbe innen und außen anthrazit entsprechend Bemusterung durch den AG.

Je Fenster mindestens ein Flügel mit Drehkippschlag, auch als Balkon- bzw. Terrassentür, ansonsten Drehflügel. Fenstergriffe aus Leichtmetall; Einhandbeschläge soweit möglich. Terrassentüren erhalten außen eine Griffmuschel (Edelstahl)

Die Fenster im gemeinschaftlichen TRH erhalten absperrbare Fenstergriffe, sowie VSG Verglasung.

Die Fensterelemente erhalten je nach Erfordernis integrierte Außenluftdurchlässe oder Falzlüfter bzw. Lüftungsöffnungen in der Fassade für die mechanische Wohnraumentlüftung.

Die Brüstungshöhe der Fensterbänke in den Hobbyräumen beträgt bei den bodentiefen Fensterelementen ca. 0,2 m (über fertigem Fußboden = Fensterhöhe ca. 2,1 m).

Die Fenster der zu Wohnungen gehörenden Räume im UG werden wie die beschriebenen Wohnraumfenster ausgebildet.

Kellerfenster in den Nebenräumen (Heizung, Abstellräume...) werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Farbgestaltung innen und außen in Weiß.

Einzusetzende Dachflächenfenster sind Produkte der Hersteller „Velux“ oder „Roto“ mit weißer Kunststoffoberfläche innen und außen mit Alu-Einbrennlackierung in der Farbe anthrazit.

Alle Dachflächenfenster werden ferner mit außenliegenden, solarbetriebenen Rollläden bestückt.

Soweit brandschutztechnisch notwendig erhält das gemeinschaftliche Treppenhaus Entrauchungsfenster bzw. RWA-Fenster (Rauch – und Wärmeschutzanlagen) zur Einhaltung der behördlichen Auflagen.

36. Fensterbänke/bleche

Die Innenfensterbänke werden in poliertem Naturstein (Marmor oder Granit nach Bemusterung des AG, Stärke 3 cm) ausgeführt. In den Bädern werden Fensterbrüstungen soweit technisch möglich mit Fliesen abgedeckt. Im Außenbereich werden Aluminium-Fensterbankbleche (angepasst an Fensterrahmenfarbe - anthrazit) auf antidröhn Unterlage angebracht.

Im Bereich der Terrassentüren im EG, Balkon- und Dachterrassentüren, sowie Loggia werden die Fensterbänke außen in trittsicherem stranggepresstem Aluminium (z.B. Längst Riffelung, Riffelblech oder glw.) eingebaut.

37. Rollläden

Über alle Fenster und Fenstertüren (KG bis Galeriegeschoss) werden selbsttragende Ziegel-Rollladenkästen verbaut. Können Ziegel-Rollladenkästen nicht zur Ausführung kommen (z.B. über Gauben, Hobbyräume im KG) sind Vorbaurolladenkästen anzubringen. Im EG erhalten die Rollläden eine Aufschiebe Sicherung.

Die Kästen werden mit Rollläden bzw. Rolladenpanzern aus anthrazit Kunststoff-Lamellen (alternativ aus Alu-Panzern) bestückt.

Die Bedienung erfolgt mechanisch/elektrisch über Auf-Ab Schalter an den Fenstern. Schräg-Fenster, Dreiecksfenster, Rundfenster usw. erhalten keine Rollläden oder Jalousien.

Sollte bei den WC-Fenstern kein Rollladen eingebaut werden können, werden die Fenster mit Milchglas oder innenliegenden Jalousetten ausgestattet.

38. Türen

Hauseingangstür

Als Haustüre wird ein Produkt eines deutschen Markenherstellers (Portoplan, Hörmann oder glw.) aus Aluminium, dreiteiligen Spezialbändern, mit Lichtöffnung, Edelstahlstangengriff inkl. innenseitiger Edelstahldrückergarnitur und elektrischem Türöffner eingebaut.

Fabrikat Portoplan (Typ: Square, thermo-line, RS -82 oder gleichwertig, Farbe innen und außen in anthrazit).

Der Werkunternehmer kann, sofern erforderlich (z.B. Lieferengpass) ein mind. gleichwertiges Produkt des gleichen Herstellers wählen bzw. verbauen. Basispreis der Verrechnung _ € zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe ohne Montagekosten.

Die Hauseingangstür wird ferner barrierefrei mit elektrischem Türöffner (innen und außen) hergestellt.

Wohnungseingangstüren (MFH)

Weiß, schallschützende Wohnungseingangstüren (Schallschutz = 37dB) (Zarge u. Türblatt aus Holz u. Holzwerkstoffen, mit umlaufender 3 seitiger Lippendichtung des Herstellers Garant, Herholz, WIRUS (Typ: COMO, gleichwertig) in einbruchhemmender Ausführung RC 2 (DIN EN 1627 Resistance Class-Mehrfachverriegelung), Profilzylinder inkl. Edelstahl-Sicherheitsgarnitur, einschließlich schalltechnisch wirksamer absenkbarer Bodendichtung und Obertürschließer gem. Art. 33 Abs. 6 BayBO und Türspion (vorbehaltlich Schall- und Brandschutzauflagen).

Die oben genannte Leistungsbeschreibung gilt auch für die Wohnungseingangstüren im Kellergeschoss, wenn diese als Wohnung/Hobbyraum ausgebaut sind, jedoch in T30-Ausführung.

Alle Wohnungseingangstüren haben eine Rohbauhöhe von 213,5 cm (Durchgangshöhe ca. 205 cm).

Innentüren

Alle Innentüren der Wohngeschosse und Hobbyräume h= 213,5 cm (Durchgangshöhe ca. 205 cm) erhalten weiße Türblätter mit Holzzargen (Profiltüren, Fabr. Garant Como C2, RIVA od. ähnl./glw.) mit Gummilippendichtung. Drückergarnituren (bis Einzelhandelmaterialpreis € --,- pro Drücker inkl. MwSt.) in großer Auswahl von namhaften Herstellern nach Wahl des AG (z.B. Fabrikat Hoppe, Modell Amsterdam). Die Innentüren vom Flur ins Wohnzimmer erhalten einen Klarglas Ausschnitt mit umlaufendem Facettenschliff.

Einbau von feuerhemmenden Türen nach Notwendigkeit.

Die Türen von der Tiefgarage zu den Schleusen, Fluren und Kellerabteilen werden als Stahltüren (weiß lackiert) in T30 RS, inkl. Stahldrückgarnitur und Obertürschließer ausgeführt.

Schließanlage

Das Mehrfamilienhaus erhält eine Zentralschließanlage für die Wohnungseingangstüren (MFH), Haustüren, Tiefgarage, private Kellerabteile, Waschraum, Fahrradraum und die allgemein zugänglichen Kellerräume. Festlegung durch Schließplan, pro Wohneinheiten 5 Schlüssel.

Soweit gemäß Brandschutzkonzept und/oder behördlichen Auflagen gefordert, werden Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion ausgeführt.

Das elektrische Tor zur Tiefgarage erhält einen Schlüsselschalter, sowie eine Funksteuerung (1 Funksender pro Stellplatz)

In der Regel erhalten alle Türen außer den Wohnungsinnentüren Profilzylinder (Ausführung gem. Schließplan nach Vorgabe des Werkunternehmers). Fabrikat: ABUS, KESO, BKS oder gleichwertig

39. Boden und Wandbeläge

Naturstein-Böden (Marmor- oder Granit), Keramikfliesen (Feinsteinzeug)

Alle Böden in den Wohnungen (Bäder, WCs, Duschbäder, Flure, Dielen, Abstell., Wohnbereiche (Wohnen-Essen-Kochen), sowie auch der Fitness- Wellnessbereich in der Galerie, erhalten einen Natursteinbelag (Granit- oder Marmorfliesen) bzw. Keramikfliesen nach Wahl des AG gemäß Bemusterungs-Sortiment des Werkunternehmers oder nach Bemusterung bei einem vom Werkunternehmer benannten Groß- Fachhandel.

Material ohne Verlegung: bis **Preis € 50,- je qm inkl. MwSt.**

Alle Ecken - und Bodenanschlüsse werden mit dauerelastischen Fugen versehen.

Als Eckenschutz zwischen den Fliesen kommen Schienen aus Edelstahl oder gleichwertige Anschlüsse (z.B. Gehrungsschnitt etc.) zur Ausführung.

Die Fliesensockel werden aus geschnittenen Fliesen (entsprechend der Wandfliesen) in einer Höhe von 6 cm hergestellt.

Bodenfliesen im Duschbereich rutschhemmend R9, Bewertungsgruppe B.

Als Grundlage für die Preisermittlung wird ein Format/Raster von Natursteinen bzw. Keramikfliesen in 40x40 cm **bis 60x120 cm**, sowie eine Verlegung mit Kreuzfuge oder ein Bahnenverband unterstellt.

Wandbeläge (Naturstein- und/oder Keramikfliesen (Feinstein)

An den Wänden in den Bädern, Duschbädern und WC`s werden standardmäßig Natursteinbeläge (Marmor-Granit) oder Keramikfliesen raumhoch, nach Wahl des AG Bemusterungs-Sortiment des Werkunternehmers oder nach Bemusterung bei einem vom Werkunternehmer benannten Groß- Fachhandel, verlegt.

Material ohne Verlegung: bis **Preis € 50,- je qm inkl. MwSt.**

Alle Ecken - und Bodenanschlüsse werden mit dauerelastischen Fugen versehen.

Als Eckenschutz zwischen den Fliesen kommen Schienen aus Edelstahl oder gleichwertige Anschlüsse (z.B. Gehrungsschnitt etc.) zur Ausführung

Als Grundlage für die Preisermittlung wird ein Format/Raster von Natursteinen/Fliesen von 40x40 cm bis 60x60 cm, sowie eine Verlegung mit Kreuzfuge oder ein Bahnenverband unterstellt.

In sichtbaren Bereich oder dort wo keine Wandfliesen verwendet werden, wird ein Fliesensockel h=6cm (wie Bodenfliese) angebracht.

Sollte sich der Käufer für Boden/Wandbeläge oder/und eine Verlegeart entscheiden, die nicht im genannten Preisrahmen liegen, werden die Zusatzkosten dem Käufer separat berechnet.

Um eine Durchfeuchtung des konstruktiven Bodenaufbaus zu vermeiden ist unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik (ETAG 022 Teil 1 bis 3 und ZDB-Merkblatt), sowie der DIN 18531 bis DIN 18535 unter den keramischen bzw. Naturstein Platten und Fliesenbelägen im Wand- und Bodenbereich eine Abdichtungsebene einzubauen. Betroffen hiervon sind die Bäder, Duschbäder und WCs bzw. alle Räume die unter die Wassereinwirkungsklassen W 1-I bis W 2-I mäßige und hohe Feuchtigkeitsbeanspruchung- gem. ZDB-Merkblatt fallen.

Parkettböden

Alle weiteren Räume der Wohnungen (Hobbyraum Whg.2, Schlafen, Kind, Ankleide) werden mit Klick Fertigparkett (Echtholzparkett Eiche classic, matt versiegelt), nach Wahl des AG gemäß Bemusterungs-Sortiment des Werkunternehmers oder nach Bemusterung bei einem vom Werkunternehmer benannten Groß- Fachhandel, verlegt.

Als Wandabschluss kommt eine weiß beschichtet Holzsockelleiste Höhe 6 cm zur Ausführung.

Die Holzabschlussleiste wird an die Wand geschraubt.

Material ohne Verlegung: bis **Preis € 35,- je qm inkl. MwSt.**

Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen oder Korkeinlagen hergestellt. Bewegungsfugen im Parkett werden, soweit erforderlich dauerelastisch versiegelt.

Das Parkett wird vollflächig verlegt und ist für Fußbodenheizung geeignet.

Als Grundlage für die Preisermittlung wird eine Verlegung im wilden Verband unterstellt.

Granitböden öffentliches Treppenhaus (MFH)

Im öffentlichen Treppenhaus (KG bis DG) werden die Flure/Schleuse und Podeste mit Granitplatten „Steel Grey“, Abmessung 30x60 bis 60x60 cm verlegt.

Die Treppenstufen (Tritt- und Setzstufe) werden aus einteiligen Granitbahnen Stärke 3 cm, Material: Granit Steel Grey „belegt.

In sichtbaren Bereich oder dort wo keine Wandfliesen verwendet werden, wird ein Fliesensockel h=6cm (wie Bodenfliese) angebracht. Die Treppenstufen erhalten ebenso Sockelfliesen Höhe 6 cm, Material wie Treppenstufen

Im Hauseingangstürbereich werden Mattenrahmen (Sauberaufzone) aus Aluminium mit Fußmatte eingebracht.

Weitere Bodenbeläge

Die Nebenräume des Gemeinschaftseigentums (Kellerräume/Abstellkeller, Haustechnik, Heizraum, Waschküche, Fahrradraum werden mit Keramikfliesen nach Wahl des AN verlegt. Farbe grau, Abmessung 40x40 bis 60x60 inkl. Sockelleisten Höhe 6 cm (aus Bodenfliese geschnitten)

Der Boden im Aufzug wird mit Granitplatten „Steel Grey“ bzw. entsprechend Treppenbelag/Flur belegt.

40. Dachterrassen/ Terrassen/Balkone / Loggia

Auf den Balkonen, Terrassen und Dachterrassen/Loggia werden Granitplatten (z.B. Granit G 603, titangrau Größe 60x60 cm) auf Stelzlagern (Loggia +Dachterrasse) bzw. im Splittbett (Terrassen EG +Balkone) eingebaut– sofern erforderlich auf Wärme-, Trittschall-, und Gefälledämmung, sowie Dachabdichtung (gem. Flachdachrichtlinien und Herstellerangaben und den anerkannten Regeln der Technik) einschließlich Entwässerung (z.B. ACO-Drain) angeschlossen an die Fallleitungen inkl. Notüberlauf, verlegt.

Der Anschluss der freitragenden Balkonplatten an das Gebäude erfolgt durch eine thermische Trennung (z.B. Schöck-ISO-Korb). Die Untersicht und Stirnseite der Balkonplatten ist schalungsglatt (SB2) herzustellen. Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe bzw. Rinnen angeschlossen an die Fallleitungen.

Die Oberbeläge der Dachterrassen und Balkone erhalten ein leichtes Gefälle.

Der Wandanschluss wird gem. Flachdachrichtlinie an der Außenwand (Sockelbereich) durch regensichere Profile, eingelassene Überhangstreifen oder Z-Profile abgedichtet.

Regeldetail Wandanschluss Dachterrasse, Loggia und Balkone

Dort wo notwendig werden vor den Terrassentüren bzw. bodentiefen Ausgangstüren (EG bis Galerie) Entwässerungsrinnen (z.B. ACO Drain) eingebaut.

Die Terrassen im EG werden mit einem Granitleistenstein breite = 6 cm eingefasst.

41. Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche

Innenputz

Wohngeschoss und öffentliches Treppenhaus inkl. Flure, sowie KG-Räume erhalten einen einlagigen streichfähigen geglätteten Maschinenputz als Kalkgipsinnenputz nach Werksvorschrift mit Eckschutzleisten. Installationsschlitze werden geschlossen und überspannt. Die Decken werden vollflächig malerfertig gespachtelt oder falls erforderlich geputzt.

Die Bäder und die Technikräume (Fahrrad-, Heizungs-, Hausanschluss-, und der Waschraum erhalten einen Kalkzementputz.

Trockenbau Wände, Decken und Abkofferungen werden gespachtelt, geschliffen und erhalten einen Silikat Anstrich in Weiß.

Beton-Außenwände in den Haustechnikräumen, Abstellkeller, Fahrradraum etc. werden nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen.

Wärme gedämmte Wände und Decken werden verputzt und weiß gestrichen.

Außenputz

Die Außenwände erhalten einen witterungsbeständigen und atmungsfähigen Kalkzementmörtelputz als Grundputz und darüber einen mineralischen Edel-Reibeputz (Fabr. Hasit o. glw) in weißem / angepassten Farbton.

Insgesamt ist die Struktur u. Gestaltung des Putzes der Darstellung der Eingabeplanung, sowie der Illustrationen (horizontale Bossen/Faschen im EG), sowohl farblich als auch in der Oberflächenstruktur abgesetzt, anzupassen.

Das Erdgeschoß erhält umlaufend farbliche und strukturmäßig abgesetzte Horizontalfugen.

Die Giebelseiten, Loggia und Dachterrasse werden entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekten und in Anlehnung an die Illustrationen zusätzlich farblich abgesetzt.

Zusätzlich ist ein vollflächiges Armierungsgewebe in den Fassadenputz mit einzuarbeiten. Im Sockelbereich der Außenwand wird ein wasserabweisender Sockelputz (Zementputz) angebracht.

Malerarbeiten MFH / Wohnungen

Alle Wände und Decken von KG bis Galerie werden mit Silikatfarbe in weiß gestrichen.

Die Fugen der Filigrandecken werden verspachtelt (Fugen u. Flächenspachtel).

Sämtliche Metallteile (außer Edelstahl u. feuerverzinkte Teile) werden fachgerecht grundiert und lackiert (bzw. pulverbeschichtet) – Farbe: anthrazit.

Es werden ausschließlich umweltfreundliche Imprägniermittel, Farben, Lacke und Dispersionsfarben verwendet.

Treppenhauswände und –Decken, sowie die Untersichten und Stirnflächen von Podesten und Treppenläufen werden verkleidet, gespachtelt oder gegebenenfalls verputzt und gestrichen. Balkonuntersichten und -stirnseiten in Sichtbeton, hell gestrichen.

Dachuntersichten (z.B. Gesimskästen) und sonstige sichtbar verbleibende Holzoberflächen im Außenbereich werden weiß deckend gestrichen.

Malerarbeiten Tiefgarage (MFH)

Tiefgaragenwände und –decken aus weitgehend glatt geschaltem und entgratetem Stahlbeton (Sichtbeton SB2) werden weiß gestrichen. Markierung der Stellplätze durch Kennzeichnung am Boden, Nummerierung der Stellplätze an den Wänden oder Stützen. Sichtbare Wärmedämmungen in der Tiefgarage werden verputzt und gestrichen.

Der Spritzwasserbereich an den Wänden, Stützen und Rampenabfahrt erhält gem. DBV Merkblatt eine Versiegelung gegen chemische Angriffe (z.B. Tausalz...) in Höhe von 50 cm von Fertigboden. Farbton nach Wahl des Architekten.

44. Schlosser- / Metallbauarbeiten

Innenbereiche

Die Treppengeländer sind mit einem Ober- und einem Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben aus lackiertem Stahl bzw. pulverbeschichtet und einem runden, aufgesetzten Handlauf aus Edelstahl herzustellen. Farbe: anthrazit

Erforderliche Handläufe an Treppen und Geländern in Edelstahl.

Beispielfoto – Treppengeländer mit Edelstahlhandlauf

Die Abstellkeller im MFH erhalten raumhohe Gittertrennwände (z.B. Käuferle oder glw.). Die Türen erhalten einen Schließzylinder (Teil der Schließanlage)

45. Außenbereiche

Die Balkon- Dachterrassen/Loggia-Geländer, sowie das seitliche Geländer bei der Tiefgaragenrampe/ Hauszugang bestehen aus einem Ober- und einem Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben aus lackiertem bzw. pulverbeschichtetem Stahl und einem runden, aufgesetzten Handlauf aus Edelstahl. Die Farbe der Geländer wird den Fensterrahmenfarbe angepasst. Die Balkonplatten erhalten umlaufend eine Stahlblechverkleidung inkl. Aufnahme / Befestigung für das Balkongeländer (Farbe anthrazit). Dachterrassen erhalten Glasscheiben zur Absturzsicherung.

Die französischen Balkone bestehen aus einem filigranen Tragprofil, welches seitlich direkt auf den Fensterrahmen bzw. direkt in Fensterlaibung montiert wird, sowie einer rahmenlosen Füllung aus satiniertem Sicherheitsglas (Modell Swissrailing –Glaströsch oder ähnl./glw.).

Die Dachterrasse erhält im Bereich der umlaufenden Attika ein Absturzsicherung aus Edelstahlrohren.

46. Briefkasten

Die Briefkastenanlagen aus pulverbeschichtetem Stahlblech. Die Abmessungen eines Einzelbriefkastens richtet sich nach der DIN EN 13724. Die Briefkastenanlagen sind mit einer Klingel-Videofreisprecheinrichtung ausgestattet bzw. kombiniert. Fabrikat Renz oder gleichwertig. Farbe: anthrazit bzw. RAL-Farbtone nach Wahl des Architekten

47. Vordächer MFH

Beim MFH entsprechend der Baugenehmigung ein Betonvordach mit seitlichen Wind-Regenschutz (Betonfertigteile inkl. Abdichtung, Verbelchung und Entwässerung in RAL-Farbe angepasst an Fassadengestaltung)

48. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan (einschließlich möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) sowie dem Baumbestandsplan ausgeführt.

Zuwege /Garagen-Zufahrt- bei keiner TG-entfällt Garagen Zufahrt.

Die gesamten Außenanlagen werden gemäß genehmigtem Freiflächenplan angelegt und sind im Festpreis enthalten.

Zuwege werden mit Beton-Pflaster gemäß genehmigten Freiflächengestaltungsplan verlegt z.B. Godelmann, Decaston, nativo grau-schwarz nuanciert.

Rasenpflaster / Rasenwaben und Wurzelbrücken werden dort eingebaut, wo sie nach der Baugenehmigung erforderlich sind.

Zuwege / Garagen-Zufahrt / private Anliegerstraße und Nachbarzuwegungen werden, falls durch Beschädigungen und Aufgrabungen während der Bauzeit erforderlich, neu erstellt.

Alle Pflasterarbeiten (Terrassen, Zuwege, Einfahrten, KIWA Raum, Mülltonnenstellplatz etc.) werden mit einem Granitbordstein breite 6 cm eingefasst.

Entlang der Einfriedung wird ebenfalls ein Leistenstein (Beton 6-8 cm breite) als Abschluss, Höhenausgleich bzw. Randeinfassung eingebaut.

Das außenliegende Rampenbauwerk erhält gemäß genehmigten Freiflächengestaltungsplan eine extensive Dachbegrünung

Hauseinfassung

Der Sockel des MFH erhält umlaufend einen Grobkiesstreifen mit Granitbordeinfassung breite 6cm und Kiesschüttung in anthrazit.

Rasen

Der Rasen ist im Festpreis enthalten.

Einfriedung

Eine Einfriedung entlang der umlaufenden Grundstücksgrenzen mit einem Doppelstabzaun 8/8mm in einer Höhe von 120 cm, Farbe anthrazit ist im Festpreis enthalten.

Der Kinderspielplatz wird zusätzlich mit einem Doppelstabzaun und 2 Gartentürchen eingefasst.

Zwischen den Wohnung 1,2 und 3 wird ebenfalls angrenzend an die Sichtschutzwand ein Doppelstabzaun mit 2 Gartentürchen eingebaut.

Zur Straßenseite wird ein Zaun aus Doppelstabmatten feuerverzinkt und pulverbeschichtet. , Höhe

von 120 cm eingebaut. Als Anschluss zum öffentlichen Gehweg wird ein Betonleistenstein breite 8 cm eingebaut

Müllbox

Geschlossene Müllboxen in formschöner Ausführung mit Steinoberflächen und pulverbeschichteten Stahltüren in anthrazitgrau (Fabrikat Kugler oder Wolff Silent 242 o.glw./ ähnl. Oberfläche Perlmutt schwarz) für insgesamt 6 Tonnen (MFH) a 240 l (hiervon 2x240l Restmüll, 2x240l Papier und 2x 240l Bioabfälle). Die Stellfläche für die Mülltonnen wird ebenfalls gepflastert und mit Granitleistensteinen eingefasst

Die Mülltonnen werden durch die Hausverwaltung (MFH) bestellt.

Fahrrad-Abstellplätze

Es werden insgesamt Fahrradstellplätze erstellt.

Für die Fahrräder wird im Fahrradraum die Möglichkeit bestehen.

5 Fahrradstellplätze werden in stabiler, verzinkter Stahl- Konstruktion (Bodenmontage) im Eingangsbereich hergestellt.

Anordnung der Müll- und der Fahrradstellplätze gemäß genehmigten Freiflächengestaltungsplans und nach Angaben des AG.

Spielplatz

gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan. Spielgeräte z.B. Spielgerät Schwingpferd, Sitzplatz und Sandspielplatz

49. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen, einschließlich der Rasenflächen, erfolgt entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan und ist im Werklohn enthalten.

50. Allgemeines

Sämtliche beschriebenen Bauleistungen, Hausanschluss- und Versorgungsleitungen sowie die öffentlichen Erschließungsbeiträge sind im Festpreis enthalten.

Die einer Wohnung zugeordneten Räume im Souterrain sind wie Wohnräume auszubauen. Diese Räume sind insofern wie Wohnräume zu beheizen, zu verputzen und ferner von unter der Decke laufenden Leitungen – soweit technisch möglich – freizuhalten.

Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen, sowie Austausch mit gleichwertigen Materialien, bleiben vorbehalten.

Vergabe von Bauleistungen

Der Werksunternehmer ist berechtigt, sich zur Erfüllung seiner Leistungen Dritter zu bedienen. Dabei werden die Bauleistungen im Namen und für Rechnung des Werkunternehmens vergeben.

Wohnungsübergabe / Gewährleistung

Die Wohnungsübergabe erfolgt komplett schlüsselfertig. Die Wohnung wird feingereinigt übergeben.

Die Reinigung schließt die Außenanlagen und sämtliche Allgemeinflächen zum Zeitpunkt der jeweiligen Abnahme mit ein.

Die Gewährleistung richtet sich nach BGB und beträgt 5 Jahre. Ausnahme: Siehe Hinweise im nachfolgenden Absatz.

Unabhängige Qualitätsüberwachung

Baucontrolling durch TÜV bzw. DEKRA während der Bauzeit, Mitwirkung bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, auf Wunsch des Käufers auch Teilnahme an der Abnahme des Sondereigentums (gegen Kostenübernahme). Ausstellung eines Zertifikates nach Fertigstellung

Bemusterung

Die Bemusterung der Wohnungsausstattung (Bodenbeläge, Fliesen, Innentüren, Sanitärausstattung etc.) durch den Käufer erfolgt bei Fachhändlerfirmen im Großraum nach Vorgabe des Werkunternehmers.

Versicherungen

Der Werkunternehmer schließt für das Bauvorhaben eine Bauleistungsversicherung, Feuerrohbauversicherung und eine Bauwesen- und Brandversicherung ab.

Während der Bauzeit besteht vom Werkunternehmer eine Haftpflichtversicherung unter Mitversicherung der Bauherrenhaftung; die Brandversicherung wird von der Eigentümergemeinschaft fortgeführt.

In der Bauphase stellt der Werkunternehmer den Käufer von jeglicher Haftung für das Bauvorhaben und auf der Baustelle frei.

Bestandsunterlagen

Bei Übergabe erhält der Eigentümer (AG) vom Werkunternehmer (AN) alle für die Bewirtschaftung und Instandhaltung erforderlichen Revisions- und Bestandsunterlagen, sowie Werkpläne (auch als .dwg Dateiformat), Statik, techn. Unterlagen und Bedienungsanleitungen aller haustechn. Anlagen sowie der Fenster/Haustür, Nachweise und Genehmigungen, z. B. Entwässerung, Pflegeanleitungen, Wartungsverträge, TÜV-Protokolle, etc.

Vergütung von Eigenleistungen

Eigenleistungen des AG sind während der Bauzeit generell möglich.

Eigenleistungen können in Absprache mit dem Werkunternehmer (AN) vor Übergabe erfolgen.

Für die entfallenen Leistungen erfolgt durch den Werkunternehmer (AN) eine Vergütung unter Berücksichtigung der Mehr-Minderkosten.

HINWEISE ZUR RICHTIGEN LÜFTUNG UND WARTUNG

Eine ausreichende, gleichmäßige Beheizung der Räume ist nicht nur für das Wohlbefinden notwendig, sondern auch zum Schutz der Baukonstruktion. Raumlufttemperaturen sollten mindestens 19° erreichen, auch wenn das Haus/Wohnung nicht bewohnt wird (z. B. im Urlaub). Möbel sollen so aufgestellt werden, dass erwärmte Raumluft unter, hinter und oberhalb der Möbel zirkulieren kann.

Das richtige Lüften (täglich mehrmaliges und kurzzeitiges „Stosslüften“) bewirkt, dass die beim Bewohnen entstehende Feuchtigkeit und die Baufeuchte aus dem Haus geführt wird.

Alle Pflegeanstriche, insbesondere für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Dies gilt auch für die dauerelastische Verfugung mit Silikon/Acryl. Diese sind als Wartungsfugen vom Bauherrn während der Gewährleistungsphase zu unterhalten.

Für vorgenannte Arbeiten (Anstriche und Fugen) gilt eine Gewährleistungsdauer von 2 Jahren als vereinbart.

Die Wartung der Heizung, Aufzug, Toranlage, Hebeanlagen, Pumpen, elektr. Rückstauklappen, Entlüftungsanlagen, dauerelastischen Fugen (z.B. Silikonabdichtungen) etc. ist Sache der Wohnungseigentümer.

Den Eigentümern wird empfohlen, einen Wartungsvertrag mit den Handwerkern abzuschließen, da dieser Wartungsvertrag Voraussetzung für die Einhaltung der Gewährleistungsdauer von 5 Jahren sein kann.

Haarrisse in Putz oder bei Gipskartonverkleidungen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (sog. Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die in der vorstehenden Baubeschreibung oder ggf. Zusatzbaubeschreibung genannten Produkte und namentlich aufgeführten Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Es können jedoch gleichwertige oder dem Bauherrn zum Vorteil gereichende alternative Produkte verwendet werden.

In die Pläne eingezeichnete Möbel, Badeeinrichtung, Waschmaschine, Kücheneinrichtungen einschließlich Herde und Spülen, Elektrogeräte etc. werden nicht mitgeliefert. Die Darstellung in den Plänen gilt nur als Vorschlag. Geliefert wird nur nach Auflistung gemäß Baubeschreibung. Änderungen aus planerischen und technischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, soweit diese sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder zur Erreichung eines zügigeren Baufortschrittes nötig sind und sich auch nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken.

Individuelle Sonderwünsche können, soweit technisch und im Zuge des Gesamtbauvorhabens möglich, bei rechtzeitiger Bekanntgabe berücksichtigt werden. Soweit diese Sonderwünsche Mehrkosten verursachen, sind diese vom Käufer zu tragen. Er erhält vor Ausführung vom Werkunternehmer ein Angebot über Höhe und Fälligkeit der Mehr-Minderkosten.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese eventuell mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmt.

Änderungen durch technische Maßnahmen wie Kamin, Versorgungsschächte, Stützen, Abmauerungen usw. werden im Rahmen der Werkplanung durch den Werkunternehmer festgelegt und durchgeführt. Die dadurch eventuell geringfügig veränderten Wohnflächen vermindern den Kaufpreis nicht. Die in der vorliegenden Baubeschreibung angegebenen Baustoffe und Objektfabrikate sind in Qualität und Gesamtkonzept aufeinander abgestimmt und wurden zum Zeitpunkt der Drucklegung der Baubeschreibung festgelegt. Programmwechsel oder Lieferengpässe der Herstellerfirmen können zu Änderungen führen, wobei dann gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen.

Die Baubeschreibung sowie alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsunternehmen. Änderungen die zum Erhalt von Genehmigungen zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Kanalisation u. ä. erforderlich sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Eine Exposé Haftung wird ausgeschlossen. Alle angegeben Wohn- und Nutzflächen und Maße sind Circa-Werte. Die in den Exposés ausgewiesenen Flächen basieren auf Rohbaumaßen.

Aufgestellt am: _____

Werkunternehmer: _____