

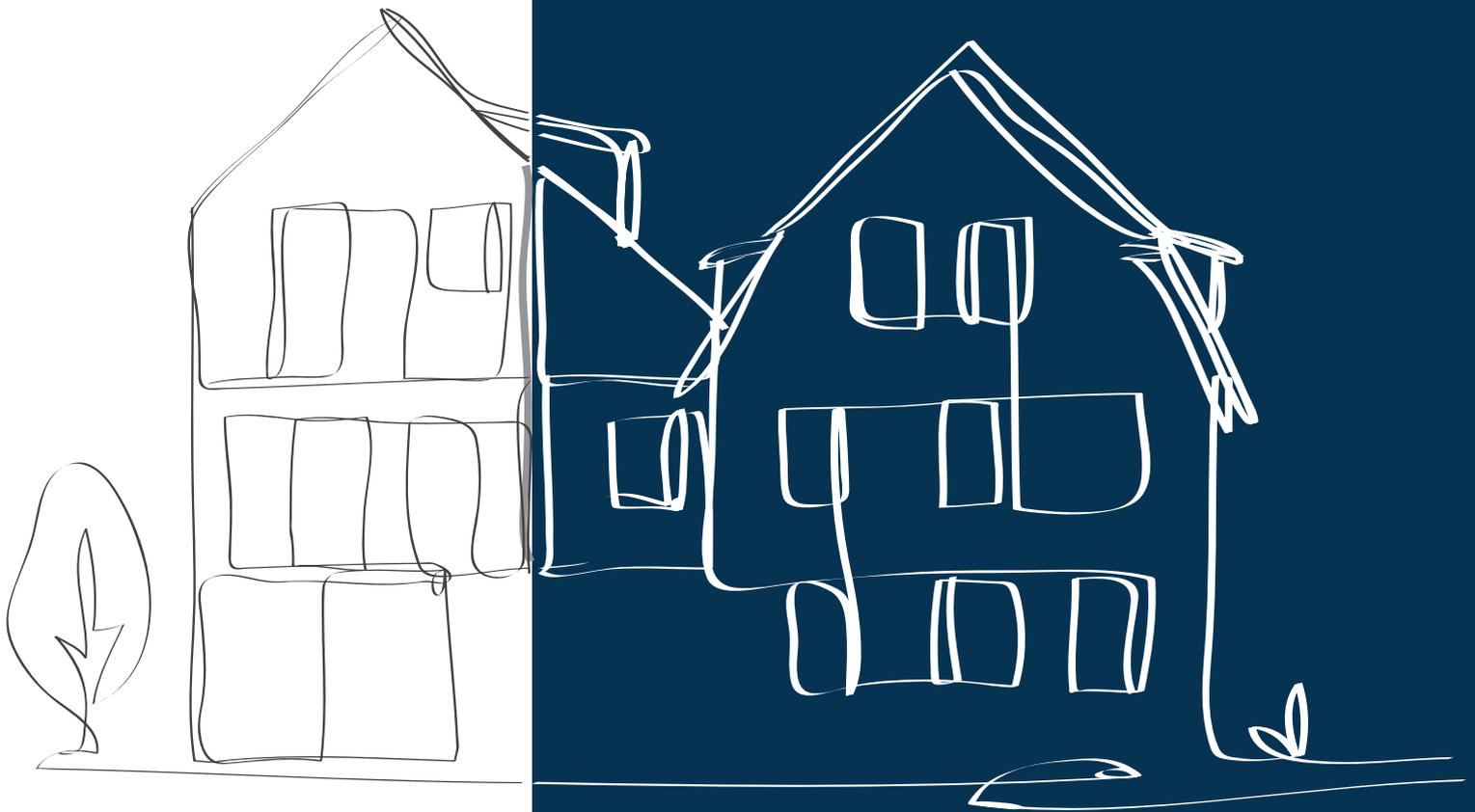


MAHS

GMBH

I M M O B I L I E N

GÄRTNER STRASSE



GRUNDLAGEN

Die Grundlage der Ausführung bilden die bei Ausführung der Arbeiten allgemein anerkannten Regeln der Technik, soweit in dieser Baubeschreibung nichts Abweichendes geregelt ist.

BAUGENEHMIGUNG

Der aktuelle Bauantrag wurde am 15.03.2024 eingereicht.

Als Grundlage liegt eine Baugenehmigung für das Vorder- und Hinterhaus vom 12.06.2022 vor.

BAUHERR

MAHS GmbH
Niederhofer Weg 8 in 86987 Schwabsöien



I M M O B I L I E N

INHALT

Teil 1

PLANUNGSKONZEPT

Teil 2

BAUAUSFÜHRUNG

- A Baukonstruktion
- B Fassade
- C Wärmeschutz
- D Schallschutz

Teil 3

AUSBAU

- A Wohnungen
- B Gemeinschaftsbereiche
- C Stellplätze

Teil 4

HAUSTECHNIK

- A Heizung und Warmwasser
- B Sanitär und Lüftung
- C Elektroinstallation
- D Brandschutzeinrichtungen

Teil 5

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Teil 6

ANHANG

- A Allgemeine Hinweise
- B Änderungen/Vorbehalte der Baubehörden
- C Abbildungen und Pläne
- D Wartung

PLANUNGSKONZEPT

Das Projekt Gärtnerstraße 100/101 liegt im Herzen von Neuburg an der Donau in teils denkmalgeschützter Umgebung, zentrumsnah, in der unteren Altstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oswaldplatz.

Die ehemaligen Stallungen aus dem Jahr 1738 wurden ca. 1790 zu einem Wohn und Geschäftshaus umgebaut.

Das Bauvorhaben sieht eine Neuplanung des Grundstücks mit den Flurnummern 606, 606/1 vor.

Die Gestaltung übernahm das renommierte Münchner Büro Boskop Architekten.

Im Rahmen der Neukonzipierung entstehen 18 Wohneinheiten mit ca. 19m² bis 62,50m².

Erschlossen werden die Gebäude über die Gärtnerstraße und die Münchner Straße.

Über das Treppenhaus des Rückgebäudes ist das Untergeschoss mit dem gemeinschaftlichen Haustechnikraum erreichbar.

Die Fahrräder sind in den Freiflächen untergebracht.

Die Fassadengestaltung im klassischen Stil fügt sich in die Gestaltung der Nachbarschaft liegender Bebauung ein. Die funktionale Strukturierung der Wohnungen und die offene Gestaltung der Wohnbereiche bilden moderne Raumabfolgen.

Allgemeines:

Die Bauausführung erfolgte unter den Vorgaben des baulichen Bestandes, nach der Bauordnung des Landes Bayern und der Sanierungssatzung Neuburg, untere Altstadt und den bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Vorschriften, soweit in dieser Baubeschreibung nichts Abweichendes geregelt ist.

Sonstiges:

Es werden keine Wände und Decken begradigt, der Käufer hat keinen Anspruch auf Lot- Ebenheits- und Winkelgenauigkeit. Es handelt sich um eine Bestandssanierung mit den jeweiligen bauzeitlichen Toleranzen. Aus diesem Grund können auch die Mindestabstände der Sanitärarmaturen gemäß DIN 18022 unterschritten werden. Bauzeitliche Materialien mit Rissen usw, werden nicht als Baumangel gewertet. Aufgrund des Altbaucharakters ist eine Rechtwinkligkeit nicht immer gegeben.

Es besteht kein Anspruch auf den Neubaucharakter.

BAUAUSFÜHRUNG

A BAUKONSTRUKTION Rohbau

Die bestehenden Außenwände EG bis zum DG wurden mit Vollziegeln (Reichsformat) in einer Wandstärke von 30cm bis 50cm hergestellt. Die Außenwände und Tragwände werden nach Erfordernissen unter Berücksichtigung statischer Vorgaben der Baugenehmigung angepasst.

Innenwände werden entweder aus 24er und 11,5er Ziegel oder aus einer doppelt beplankten Gipskartonwand erstellt.

Die Oberflächen des Mauerwerks wurden mit einem zweilagigen Putz versehen. Im Technik-/Waschraum (EG) bleiben Leitungen sichtbar.

Das Treppenhaus im Vorderhaus wird in einer Stahlkonstruktion ausgeführt, Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton nach Statik.

Es wird ein neuer Technikeller geschaffen. Die Ausführung erfolgt nach statischen Vorgaben.

Dächer:

Die bestehende Dachkonstruktion (Satteldach, Mansarddach) wird nach Erfordernissen ertüchtigt und erhält eine Wärmedämmung. Die geneigten Dachflächen werden mit Dachziegel naturrot eingedeckt und beinhalten alle erforderlichen Formteile. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über außenliegende Regenfallrohre.

Spenglerarbeiten im Bereich der Mauerkronen sowie sonstige Blechverkleidungen werden nach dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Fallrohre werden außenliegend nach Wahl des Architekten ausgeführt.

B FASSADEN

Fassaden:

Der Fassadenputz wird nach Erfordernissen ausgebessert und ergänzt, die Oberflächenstruktur des Putzes wird, wenn möglich, beibehalten.

Die Außenfarbe wird nach Angabe des Architekten in Abstimmung mit der Bauverwaltung ausgesucht.

Haustüre:

Die Hauseingangstüren werden als Massivholz-Rahmentür mit Holzstockzarge ausgeführt.

Fenster/Fenstertüren:

Die Fenster/Fenstertüren werden in einer Holzkonstruktion ausgeführt. Die Fenster/Fenstertüren werden entsprechend dem Farbkonzept der Architekten oberflächenbehandelt.

Alle Fensterelemente werden, wo es technisch möglich ist, als Dreh-/Kippflügel ausgestattet.

Dachflächenfenster werden als Kunststofffenster ausgeführt, innen weiß und außen beschichtet taupe bzw. gem. Farbkonzept der Architekten.

Die Innen-Fensterbänke werden aus Naturstein oder Holz gemäß Farb- und Materialkonzept der Architekten hergestellt.

BAUAUSFÜHRUNG

Die Fenster/Fenstertüren werden mit einer Dreischeiben-Wärmeschutzisolierverglasung gemäß GEG Berechnung ausgeführt.

Fenstergriffe können auf Sonderwunschbasis abschließbar ausgeführt werden.

Nachstromöffnungen werden im Regelfall mittels schallgedämmter Außenwand-Luftdurchlässe ausgeführt (Anzahl und Schalldämmmaß nach bauphysikalischem bzw. Lüftungstechnischem Erfordernis).

Der innenliegende Sichtschutz einschließlich Anbringung von z.B. Vorhangschiene obliegt den jeweiligen Käufern selbst.

Treppen:

Die Geschosstreppen werden in Stahlbeton oder in Stahlbauweise ausgeführt.

Trittstufenbelag der Stahlbetontreppe als Gitterkonstruktion oder mineralische Platte.

Handlauf aus Edelstahl oder Holz nach Angaben des Architekten.

C WÄRMESCHUTZ

Allgemein:

Die Ausführung erfolgt gemäß dem Gebäudeenergiegesetz „GEG“.

Energiebedarfsausweis:

Dem Käufer ist bekannt, dass der Energiebedarfsausweis rechnerisch ermittelt wird und weder Beschaffenheitsangaben noch sonstige Informationen zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsobjekts enthält.

D SCHALLSCHUTZ

Die Mindestanforderungen der DIN 4109 werden eingehalten. Aufgrund des Bestandes kann kein erhöhter Schallschutz ausgeführt werden.

AUSBAU

A WOHNUNGEN

Fußböden Wohnräume und Bäder:

Alle Böden in Wohnräumen werden aus Mehrschichteichenparkett oder vergleichbar Qualität hergestellt. Hierbei wird klar darauf hingewiesen, dass die Schallschutzrichtlinien für den Wohnungsbau zugunsten der Bauökologie zwischen den Räumen bestmöglich eingehalten, jedoch nicht garantiert werden können. Verrechnungspreis für Bodenbeläge wird mit einem Materialpreis von 55 €/m² inkl. MwSt. ausgeführt.

Die Bäder erhalten einen Vinyl- oder Fliesenbelag.

Die Geschossdecken können ersatzweise anstatt aus Holz auch aus statischen Gründen aus Stahlbeton hergestellt werden.

Innenwände/ Innenausbau:

Die bestehenden Innenwände werden aus Mauerwerk (Vollziegel) in 24 cm, 11,5 cm sowie doppelt beplankte Gipskartonwände nach statischen Erfordernissen hergestellt. Verkleidungen von Rohrleitungen werden in Trockenbauweise nach technischen Anforderungen hergestellt.

Die Oberflächen des Mauerwerks werden mit einem zweilagigen Putz versehen.

Decken:

Decken und Unterzüge werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. In manchen Räumen werden teilweise abgehängte Gipskartondecken zur Aufnahme von haustechnischen Installationen angebracht, die die lichte Raumhöhe reduzieren. Im Bereich der Abhängedecken können Leitungen des Gemeinschaftseigentums als auch fremden Sondereigentums verzogen werden.

Hierfür kann die Anordnung von Revisionsöffnungen notwendig sein. Dies gilt insbesondere bei Vorzügen von Lüftungsleitungen zu späteren Revisionsmöglichkeiten.

Generell werden Deckenoberflächen mit weißer Silikatfarbe mit Dispersionsanteil gestrichen.

Malerarbeiten:

Die Innenanstriche an Decken und Wände erhalten einen ökologischen Anstrich auf Silikatbasis in weiß.

Interne Treppen:

Der wohnungsinterne Treppenlauf der Wohnungen 11 und 12 wird als Holzkonstruktion ausgeführt.

Einseitig wird ein Holzhandlauf montiert.

AUSBAU

Bad- und Sanitärausstattung:

Die Bäder erhalten nachfolgend beschriebene Ausstattung. Es handelt sich hier um eine exemplarische Beschreibung. Die jeweilige Ausstattung, die Anordnung und Anzahl der Ausstattungsgegenstände ist unter Berücksichtigung der Beurkundungs- / Aufteilungsplänen zu sehen, die dem jeweiligen Kaufvertrag beigelegt sind. Die genaue Position und Größe einiger Ausstattungsgegenstände die in den Beurkundungsplänen nicht darstellbar sind, werden nach den Festlegungen der Architekten in der Ausführungsplanung bestimmt:

Dusche

- Duschwanne nach Maßgabe der Beurkundungs- / Aufteilungsplänen. Fabrikat Geberit oder gleichwertig.
- Duschgarnitur mit Schlauchbrause, Einhebelmischer und Umstellung für Kopfbrause Wandmontage, mit Thermostat, Oberfläche verchromt
- Ganzglasduschabtrennung (ESG) mit verchromten Beschlägen als Spritzschutz an der Dusche, sofern im Beurkundungsplan dargestellt.

Waschtisch

- Nach Maßgabe der Beurkundungs- / Aufteilungsplänen. Einzelwaschtische aus Porzellan, weiß, Größe je nach Einbausituation mit Siphon und Waschtisch-Einhebelmischer, Oberfläche Chrom

WC

- Ein wandhängendes Tiefspül-WC-Becken, weiß, austauschbarer WC-Sitz und Deckel mit Absenkautomatik.
- Ein Wandeinbau-Spülkasten, wassersparende Spül-Stopp-Auslösung durch Betätigungsplatte.

Die Lage der Verbrauchszähler erfolgt nach Planung der Architekten. Alle Bäder sind wohnungsintern mit sichtbaren Absperrventilen ausgestattet. Jeder Steigstrang kann im Keller abgesperrt werden. Die Bäder sind funktions- und nutzungsgerecht nach der VDI-Richtlinie VDI 6000, Blatt 1, geplant. Diese definiert die Ausstattung und Bewegungsflächen von Sanitärräumen in Wohnungen. Allerdings kann es aus architektonischen und bestandsbedingten Gründen zu Unterschreitungen von den in dieser Richtlinie geforderten Maßen und damit zu Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik kommen. Papierrollenhalter und WC-Bürste sind käuferseits zu besorgen.

Balkone, Terrassen

Die Austritte ins Freie, auch bei den ebenerdigen Terrassen, werden mit Schwellen (5cm nach Flachdachrichtlinie) gemäß DIN 18531 (Hochzug der Abdichtungslagen aufgrund Anordnung einer Fassadenrinne) ausgeführt.

Die Balkone und Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Holz-, Stein- oder Metallbelag nach Angaben des Architekten (EG Pflaster).

AUSBAU

Absturzsicherungen

Die Absturzsicherungen im Bereich der Balkone, Terrassen und Austritte sowie auch der bodentiefen Fenster, die nicht zu Freisitzen führen, werden in Form von Stahlgeländern (verzinkt) ausgeführt.

Heizung

Alle Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung beheizt; ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Duschen und Badewannen. Die Fußbodenheizung ist für Raumtemperaturen der DIN 12831 ausgelegt.

Bedingt durch die notwendige Rohrleitungsführung kann es im Bereich der Heizkreisverteiler zu erhöhten Fußbodentemperaturen kommen. Die Regelungsventile werden in dem Wohnungsverteiler zentral zusammengefasst. Die Verteilerkästen werden an einer geeigneten Stelle angeordnet und erhalten eine Unterputz-Lösung mit weiß lackierten Stahlblechtüren.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als einflügelige, furnierte Vollholztüren mit Holzstockzarge vorgesehen. Die wohnungsseitigen Oberflächen werden weiß ausgeführt. Die lichte Durchgangsbreite beträgt mindestens 90 cm. Die Türblätter erhalten bei brandschutztechnischer Erfordernis einen Obertürschließer, einen Doppelfalz und einen Spion. Als Beschlag wird eine Wechselgarnitur mit einem Sicherheitsbeschlag in Anlehnung an Widerstandsklasse RC2 eingebaut. Außen mit Knopf, innen mit Drücker, Oberfläche Alu gemäß Anforderung an den Brandschutz. Die Türen sind mit beidseitig schließenden Zylindern ausgestattet.

Innentüren

Die Innentüren und Zargen werden mit weißer Oberfläche, (ähnlich RAL 9010) hergestellt. Die Innentürblätter erhalten ein Bundbartschloss bzw. WC Garnitur inkl. Leichtmetalldrücker. Die Türzargen werden als Umfassungszargen mit glatter Bekleidung eingebaut. Die Türen erhalten, falls erforderlich, zur Sicherstellung der ausreichenden Luftnachströmung (siehe auch Abschnitt „Lüftung“) in Abweichung von den Vorgaben der Schreiner-Richtlinie (DIN 18101 und DIN 68706) teilweise einen Unterschnitt nach technischem Erfordernis. Die Höhe des Unterschnitts ist abhängig von der notwendigen nachzuströmenden Luftmenge.

Die Brandschutztüren werden als Stahltüren gem. den brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Die lichten Breiten betragen min. 90cm.

Keramische Wandbeläge:

Die Bäder/ WC´s werden gefliest oder gestrichen, die Dusche wird raumhoch gefliest. Die Küche erhält keinen Fliesenspiegel. Dachschrägen werden nicht gefliest.

Der Verrechnungspreis für Boden- Wandfliesenbeläge wird mit einem Materialpreis von 40 €/m² inkl. MwSt. ausgeführt.

AUSBAU

Elektro-Schalterprogramm

Schalter und Steckdosen sind aus der Serie Standard 55 der Firma Gira im Farbton weiß glänzend vorgesehen.

Die Anzahl der Schalter, Dosen, Auslässe und Anschlüsse wird abweichend von DIN 18015-2 gemäß folgender Mindestausstattung geplant:

Wohnen/Essen/Kochen

3 Deckenauslässe

4 Steckdosen

1 Antennenanschlussdose

1 Mediendose RJ-45 Cat-6 für LAN oder Telefon

Küche

1 Deckenauslass

3 Steckdosen

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Herdanschlussdose, 3-phasig

Flur

1 Decken- oder Wandauslass

1 Steckdose

Bad

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

2 Steckdosen

Allgemein

1 Klingelanlage

1 Außenleuchte

1 Unterverteilung mit Medienfeld

In jeder Wohneinheit wird ein Elektro-Verteilerkasten vorgesehen, der zudem die Möglichkeit der käuferseitigen Medienanschlüsse wie Telefon- und Netzwerkversorgung sicherstellt. Dieser wird in der Regel über dem Verteilerkasten für die Heizung angeordnet.

Am Hauseingang des Hinterhauses wird eine Außensprechstelle montiert. Diese wird mit den Sprechstellen der einzelnen Wohnungen des Hinterhauses verbunden. Das Vorderhaus bekommt eine Klingelanlage an den Wohnungseingängen.

Die E-Installationspläne werden den Beurkundungs- / Aufteilungsplänen beigelegt.

AUSBAU

B GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Hauseingänge

Der Eingangsbereich im Hinterhaus wird nach Material- und Oberflächenkonzept der Architekten ausgeführt.

Treppenraum Hinterhaus

Die Treppenträume und Allgemeinbereiche erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug, nach Material- und Oberflächenkonzept der Architekten.

Die Tritt- und Setzstufen oder Geländer / Absturzsicherung der Treppen werden nach Material- und Oberflächenkonzept der Architekten ausgeführt.

Die Handläufe werden in Eiche oder Edelstahl gemäß Farbkonzept der Architekten ausgeführt.

Die Steuerung der Beleuchtung erfolgt gemeinsam vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss.

Die Decken- bzw. Wandleuchten werden in Anzahl und Position nach dem Beleuchtungskonzept der Architekten ausgeführt.

Der Eingangsbereich wartet mit einer Briefkastenanlage nach Material- und Oberflächenkonzept der Architekten auf.

Anstriche

Alle Wände und Decken in den öffentlichen Bereichen werden verputzt und mit Silikatfarbe mit Dispersionsanteilen (oder Wandfarbe auf Silikatbasis) gestrichen. Die Oberflächen der Stahlbetonwände in den Technikräumen werden nicht gespachtelt oder gestrichen.

Die Wände und Rohdecken werden weiß gestrichen (Dispersionsilikatfarbe). Installationsleitungen werden im Kellerbereich sichtbar an der Deckenunterseite montiert.

C STELLPLÄTZE

In den Innenhöfen sind 2 KFZ- und Fahrradstellplätze vorgesehen (keine Fahrradständer).

HAUSTECHNIK

A HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage wurde nach DIN EN 12831 berechnet und erfolgt mittels einer Fernwärmestation. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Wärmeübergabestation.

Die Heizzentrale und der Hausanschluss für den Trinkwasseranschluss befinden sich im 1. Untergeschoss.

Die verbrauchsabhängigen Heizkosten werden für jede Wohnung gesondert über Wärmemengenzähler erfasst, die an der Übergabestation vorgesehen werden. Die Wärmemengenzähler werden als funkbasierendes System durch die Wohnungseigentümergeinschaft von einem entsprechenden Unternehmen kostenpflichtig gemietet. Der Kaltwasserverbrauch wird über Wasserzähler, die verbrauchsabhängigen Heizkosten über Wärmemengenzähler pro Wohnung erfasst; die kostenpflichtige Anmietung der Zähler obliegt auch hier der Wohnungseigentümergeinschaft.

B SANITÄR UND LÜFTUNG

Entwässerung

Die gesamte Entwässerung des Gebäudes erfolgt über einen Schmutzwasseranschluss an den städtischen Kanal.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gebäude mit Kaltwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Neuburg. Für die Kaltwasserverrohrung im Untergeschoss und den Steigsträngen werden Edelstahlrohre eingesetzt.

Die Verteilung innerhalb der Vorwände bis zu den Zapfstellen erfolgt über Mehrschicht-Verbundrohre.

Es wird von einer bestimmungsgerechten Nutzung aller Sanitäranschlüsse ausgegangen; automatisch wirkende Spüleinrichtungen sind nicht vorgesehen.

Küchenaufstellflächen

In den Küchenaufstellflächen der Wohnungen ist die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser für die Spüle und ein Kaltwasseranschluss für die Spülmaschine vorgesehen. Die genaue Lage der Anschlüsse ergibt sich aus den jeweiligen Beurkundungs- / Aufteilungsplänen der Wohnungen. Zudem können Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb eingesetzt werden.

Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse

Der Wasorraum im Hinterhaus erhält einen Kaltwasseranschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner (als Kondensattrockner). Es erfolgt die Installation zweier getrennter, mit 16 A abgesicherten Steckdosen.

Der Wasorraum ist für alle Hausbewohner zugänglich. Für die Aufstellung einer Münz-Waschmaschine und eines -Trockners ist die Hausgemeinschaft zuständig.

HAUSTECHNIK

Bäder

Die Bäder erhalten für die jeweiligen Nutzungen (siehe Abschnitt „Bad- und Sanitärausstattung“) angemessene Versorgung mit Kalt- und Warmwasser. Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über Sammelschächte. In den Wohnungen werden die Kalt- und Warmwasserleitung über der abgehängten Decke oder unterhalb des Estrichs und in den Vorwänden zu den Verbrauchern geführt.

Lüftung

Alle Bäder, werden mittels mechanischer Entlüftung (Abluftventilatoren bzw. Kleinlüfter) zur Feuchtefreihaltung permanent gelüftet, das heißt, der Abluftventilator/ Kleinlüfter läuft permanent in der Grundlaststufe.

Die Auslegung erfolgt nach der Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946 - 6 bzw. für fensterlose Bäder und WCs nach DIN 18017 Teil 3.

Zusätzlich können die Abluftgeräte über einen Feuchtefühler sowie in Kombination mit dem Lichtschalter und einer Nachlaufsteuerung auf die Vollaststufe geschaltet werden.

Durch die Projektierung und die verfügbaren technischen herstellerabhängigen Zwänge ist auch ein höherer Luftwechsel möglich. Je nach Nutzung kann zur Geruchsabfuhr eine zusätzliche Lüftung über manuelles Fensteröffnen notwendig sein.

C ELEKTROINSTALLATION

Anschlüsse

Die elektrotechnischen Anschlüsse und Zählereinrichtungen befinden sich im Elektro-raum im Untergeschoss. Unterverteilungen einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten befinden sich in allen Wohnungen. Die Elektroinstallationen entsprechen den zum Zeitpunkt der der Ausführung gültigen DIN-/VDE-Vorschriften, soweit nicht in dieser Baubeschreibung etwas anderes vermerkt ist.

Stromversorgung

Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt aus dem Elektro-Versorgungsnetz der Stadtwerke Neuburg über Niederspannungsleitungen zum Hausanschlussraum im 1. Untergeschoss bzw. aus dem Elektroraum.

Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler. Die allgemeinen Bereiche wie Treppenraum, etc. werden über entsprechende Zähler erfasst und über Gemeinschaftsstrom abgerechnet.

Die Installation erfolgt in den Wohn- und Treppenräumen Unterputz in Leerrohren. Die Kellerräume erhalten eine Aufputzinstallation.

Haupt- und Unterverteilung

Jede Einheit erhält eine eigene Stromverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Fehlerstromschutzschalter und Sicherungselementen. Die Allgemeinverteilung wird im Hausanschluss- oder Elektroraum errichtet.

In den allgemeinen Verteilungen wird eine Platzreserve für Sicherungsabgänge und Klemmen von mindestens 10 % zu der tatsächlichen Standard-Belegung vorgehalten. Bei käuferseitigen Sonderwünschen reduziert sich diese Platzreserve entsprechend. Haupt- und Steigleitungen werden so dimensioniert, dass sie den installierten Leistungen zuzüglich einer Reserve nach den Tabellen für zulässige Dauerbelastungen isolierter Leitungen und Kabel bei einer Umgebungstemperatur nach VDE genügen.

HAUSTECHNIK

Lichtkonzept

Die Beleuchtung der Eingangs- und Treppenraumbereiche, der Außenanlagen sowie der Freisitze (Balkon und Terrasse) werden gemäß Beleuchtungskonzept in Zusammenarbeit der Architekten und des Elektro-Fachplaners jeweils einheitlich gestaltet.

Die Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen wird in Anlehnung an DIN 5035 bzw. EN 12464 und DIN 18015 Teil 2 für elektrische Anlagen in Wohngebäuden ausgeführt.

In den Wohnungen werden durch den Bauträger keine Beleuchtungskörper installiert, diese sind Sache der Käufer.

TV-/ Radio-Empfangsanlage

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über eine Kabel-TV-Einspeisung des örtlichen Kabel-TV-Netzbetreibers gestellt. In allen Wohn- und Schlafbereichen werden Anschlüsse an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage installiert. Eine SAT-Anlage wird nicht vorgerüstet.

Aufgrund von Schall- und Brandschutz sowie des Platzbedarfs in den Wänden und der Steigtrassen wird kein durchgängiges Leerrohrnetz installiert.

Fernmeldeanlage

Ein zentraler Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist vorgesehen. Die Telefonleitungen werden von den Gebäudeunterverteilern im Untergeschoss zu dem jeweiligen Schwachstromverteiler der Wohnungen verlegt. Innerhalb der jeweiligen Wohnung wird die Telefonverkabelung als CAT-6-Verkabelung zu einer CAT-6-Anschlussdose (gesplittet) weitergeführt. Diese Verkabelung kann entweder für einen Internetanschluss oder einen Telefonanschluss genutzt werden. Der Telefon- und Internetanschluss ist vom jeweiligen Käufer bei einem Anbieter direkt kostenpflichtig zu beantragen.

Aufgrund von Schall- und Brandschutz sowie des Platzbedarfs in den Wänden und der Steigtrassen wird kein durchgängiges Leerrohrnetz installiert.

Kabelwege / Leitungsführung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann kein durchgängiges Leerrohrnetz zur Verfügung gestellt werden.

Raumtemperaturregelung

In den einzelnen Räumen können die Sollwerte nur über die Raumtemperaturregler verstellt werden.

Photovoltaikanlage

Auf dem Dach wird in Teilbereichen eine Photovoltaikanlage installiert. Die dafür notwendigen Wechselrichter werden im Technikraum des Untergeschosses montiert.

Blitzschutzanlage

Eine Blitzschutzanlage ist nach VDE-Richtlinie nicht notwendig und wird daher nicht ausgeführt.

D BRANDSCHUTZEINRICHTUNGEN**Brandschutz**

Die Brandschutzeinrichtungen werden gemäß den behördlichen Auflagen und den Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz erstellt.

Rauchmelder

In den Wohnungen sind in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie den Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 46 Abs. 4 BayBO) Rauchmelder notwendig. Die Rauchmelder werden von einem externen Anbieter inkl. Wartungsvertrag auf Kosten der Käufer angemietet.

Eine Vernetzung der Rauchmelder ist nicht erforderlich.

Feuerwehrezufahrten

Alle Wohnungen des Vordergebäudes können straßenseitig durch die Feuerwehr angeleitet werden, somit ist der 2. Rettungsweg gesichert. Bitte prüfen wegen Thema Prüfsachverständige, Sonderbau.

Es sind keine Zufahrten, Aufstellflächen sowie Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück erforderlich.

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf Grundlage des behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplans von Boskop Architekten. Die Begrünung erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Hinweis: Das Anwachsen und Austreiben der Bäume, Sträucher, Bodendecker und Stauden nach Anpflanzung sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung für die Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit den o. g. Anpflanzungen als fertiggestellt gilt.

In den Innenhöfen sind jeweils ein allgemeiner Gartenwasseranschluss in Form einer frostsicheren, selbstentleerenden Außenarmatur mit absperrbarem Steckschlüsselaufsatz vorgesehen.

Fahrräder

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Neuburg befinden sich in den Innenhöfen.

Müllentsorgung

Die Sammelstellen zur Müllentsorgung aller Einheiten der Anlage befinden sich in den Innenhöfen.

Briefkasten- und Klingelanlage

Die Klingeltableaus und die Briefkastenanlagen werden gemäß Farb- und Materialkonzept der Architekten ausgeführt. Alle Briefkästen sind für B4-Formate geeignet.

Schließanlage

Es wird eine Sicherheitsschließanlage für die Haus- und Wohnungseingangstüren eingebaut. Sämtliche zugänglichen Bereiche können mit einem Zentralschlüssel bedient werden. Die Zugangstüren zu den Wohnungen erhalten Sicherheitsbeschläge. Drei Schlüssel je Wohnung werden gestellt, weitere sind als kostenpflichtiger Sonderwunsch möglich.

ANHANG

A BRANDSCHUTZEINRICHTUNGEN

Fabrikate

Soweit in dieser Baubeschreibung konkrete Fabrikate benannt sind, ist der Verkäufer hiervon abweichend berechtigt, andere Fabrikate zu verwenden, sofern diese ein vergleichbares Qualitätsniveau aufweisen und die ursprünglich benannten Fabrikate zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr oder nicht innerhalb üblicher Lieferfristen erhältlich sind.

Möbliering

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten vor Ablauf von 2 Jahren nach Erstbezug durchzuführen oder Möbel direkt an Außenwänden aufzustellen. Auch nach Ablauf von 2 Jahren ist eine Möbliering an Außenwänden problematisch, insbesondere, wenn „vollflächige“ Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollen daher so platziert werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es hinter und in Möbelstücken an Außenwänden zu Feuchtigkeit mit nachfolgender Schimmelpilzbildung kommt. Küchenmöbel und Küchenarbeitsplatten müssen grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden. Der Käufer haftet für eventuelle Schallübertragungen.

Risse

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit eventuell auftretende sog. Haarrisse in Gips- und Putzbauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften (wie Setzungen, Kriechen und Schwinden) entstehen können, stellen keine Gewährleistungsmängel dar. In diesem Zeitraum ist auch auf gute Durchlüftung und Beheizung der Räume zu achten.

Holzoberflächen

Holz ist ein Naturprodukt, deshalb kann es zu Farbunterschieden und Schwindungsprozessen selbst bei gleicher Holzart kommen. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass sich bei Verlegen von Parkett auf Boden mit Fußbodenheizung Fugen bilden können und dies keinen Mangel darstellt. Um übermäßige Fugen und Risse an etwaig verlegtem Parkett zu vermeiden, sind Oberflächentemperaturen des Fußbodens von über 26 °C zu vermeiden. Das ideale Raumklima liegt bei einer Temperatur von 18 bis 20 °C und einer Luftfeuchtigkeit zwischen 50 und 65 %. Dies kann vor allem während der Heizperioden nur durch käuferseitiges Aufstellen geeigneter Luftbefeuchter erreicht werden. Die entsprechenden Merkblätter des Parkettherstellers sind entsprechend zu beachten.

Im Freien ist Holz Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Harzeinschlüsse etc. nicht vermeiden. Dies stellt keinen Mangel dar. Die entsprechenden Pflegehinweise des Herstellers sind zu beachten.

Heizen und Lüften

Die Bauweise – auch unter Beachtung der Anforderungen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz – und die im Bauwerk enthaltene Feuchtigkeit erfordern ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das täglich mehrmalige kurzzeitige „Stoßlüften“ von 10 bis 15 Minuten. Unter „Stoßlüften“ wird das wiederholte und vollständige Öffnen der Fensterflügel verstanden. Lüften durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig bemerkbar machen.

Ein regelmäßiges Heizen ist notwendig, damit auch bei Abwesenheit der Bewohner die Bauteile nicht auskühlen, der Taupunkt im Bauteil nicht erreicht wird und keine Schäden an Bauteilen oder Schimmelbildung eintreten.

Die DIN 4108 schreibt diesbezüglich eine Mindesttemperatur von 19 °C für alle Aufenthaltsräume vor. Um Mängel zu vermeiden, ist es notwendig, dass der Käufer sein Wohnverhalten den Vorstellungen der jeweiligen DIN entsprechend einrichtet.

Kellerräume

Kellerräume eignen sich aufgrund der bauphysikalischen Ausführung nicht zur Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen wie z. B. Papier, Textilien o. Ä.

Eingriffe Wände und Decken

In Wohnungswänden mit Schall- und/ oder brandschutztechnischen Anforderungen und ebensolchen Decken dürfen keine Einbauten oder bauliche Änderungen ohne fachtechnische Freigabe und Aufsicht vorgenommen werden. Die Wände und Decken mit brandschutztechnischen Anforderungen sind dem Brandschutzkonzept zu entnehmen.

Eingriffe Böden

Einbauten, bauliche Änderungen oder Befestigungen am oder im Boden dürfen ohne fachtechnische Freigabe und Aufsicht nicht vorgenommen werden, um z. B. die Fußbodenheizung oder die bauphysikalischen Aufbauten nicht zu beschädigen und/ oder zu beeinträchtigen.

Zähler

Für die Zählereinrichtungen (Verbrauchserfassungsgeräte, ausgenommen Stromzähler), z.B. für Kalt- und Warmwasser, werden verkäuferseitig ausschließlich die Installationsanschlüsse hergestellt; die Lieferung und Montage der Zähler selbst ist durch den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft bei entsprechenden Fachfirmen in Auftrag zu geben.

Rauchmelder

Die Lieferung, Montage, Miete und Wartung der Rauchmelder ist durch den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft bei entsprechenden Fachfirmen in Auftrag zu geben.

B **ÄNDERUNGEN / VORBEHALTE DER BAUBEHÖRDEN**

Auflagen oder geforderte Änderungen der Behörden, die im Rahmen weiterer Baugenehmigungen, Tekturen oder im Laufe der Bauabwicklung erteilt werden, sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen. Derartige Auflagen und Änderungen stellen keinen Mangel dar und werden zwingender Bestandteil der Baubeschreibung bzw. gelten vorrangig vor dieser. Für den Fall der Ablehnung der beantragten Abweichungen u. a. von der Freiflächengestaltungssatzung, der Entwässerungssatzung und/ oder von den Abstandsflächenregelungen der BayBO sind dem Verkäufer die Umsetzung der geltenden Vorschriften, und die insoweit erforderlichen Umplanungen, vorbehalten.

C **ABBILDUNGEN UND PLÄNE**

Bei den in der Verkaufsbroschüre abgebildeten Visualisierungen (Computeranimation) und Fotos handelt es sich um unverbindliche Darstellungen und Gestaltungsvorschläge aus Sicht des Illustrators. Der Käufer wird im Hinblick auf die in der Verkaufsbroschüre abgebildeten Visualisierungen, Fotos und Angaben insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

Das Farbkonzept der Fassaden und Fenster (sowohl innen als auch außenseitig) kann abweichend von den Visualisierungen der Verkaufsbroschüre durch den Verkäufer in Abstimmung mit den Architekten festgelegt werden. Dasselbe gilt für das Farbkonzept der Treppenräume. Farbe und Form von Absturzsicherungen und Geländern (sowohl an der Fassade als auch im Treppenraum) können abweichend von den Visualisierungen der Verkaufsbroschüre durch den Verkäufer in Abstimmung mit den Architekten festgelegt werden.

Dargestellte Gartenmöbel und frei aufgestellte Pflanzentröge werden nicht durch den Verkäufer geliefert. Dargestellte Beleuchtungskörper im Treppenraum, Aufzugstüren und Bodenbeläge sind in der Art und Form unverbindliche Darstellungen und können abweichend ausgeführt werden.

Sämtliche Möblierungen, Küchenmöbel und -geräte, Bilder, Beleuchtungskörper und Duschtrennwände, sofern nicht ausdrücklich als Leistung des Bauträgers bezeichnet, sind nur Vorschläge und nicht im Lieferumfang des Verkäufers enthalten.

Bezüglich der Armaturen gelten ausschließlich die in der Beschreibung im Abschnitt „Bad- und Sanitärausstattung“ genannten Einrichtungsgegenstände und Modelle. Maße für jegliche Einbauten und sonstige Möblierungen sind nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung am Bau zu nehmen. Für die Darstellung der Sanitärgegenstände wurden Computersymbole verwendet, welche keine detailgetreue Darstellung der vereinbarten Produkte enthalten.

Maße für jegliche Einbauten und sonstige Möblierungen sind nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung vor Ort aufzunehmen. Die Beurkundungspläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet.

Schraffierungen dienen nur zur optischen Darstellung von unterschiedlichen Bodenbelägen. Für die Art und Weise der Oberflächenausführung ist nur die Baubeschreibung maßgeblich.

Darstellungen der Umgebung in den Visualisierungen sind unverbindlich.

D WARTUNG

Alle Anstricharbeiten und elastische Fugen werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Es sind käuferseits Wartungsarbeiten notwendig, besonders für die der Witterung ausgesetzten Anstrichflächen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen nach DIN 52460 und bedürfen deswegen einer regelmäßigen Überprüfung. Spätere mögliche Risse in der Silikonfuge stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Ebenso bedürfen elastische Verfügen bei Bauteilabtrennungen innen und außen sowie Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z. B. Holzfenster/ Holzteile), einer laufenden Wartung, diese ist durch den Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Silikon- oder Acrylfugen sind Wartungsfugen und bedürfen dem Austausch alle 5 Jahre.

Alle Fenster, Fenstertüren und Türen bedürfen zur Funktionserhaltung einer regelmäßigen Wartung und gegebenenfalls Justierung. Diese Maßnahmen werden aufgrund der käuferseitigen Nutzung erforderlich und stellen keinen Mangel dar.

Der Witterung sowie Frost und Tausalz ausgesetzten Bauteile müssen ebenfalls in regelmäßigen Zeitabständen fachkundig geprüft bzw. nachbehandelt werden.

Ferner ist eine ausreichende Beheizung sowie Be- und Entlüftung erforderlich, um Schimmel oder Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

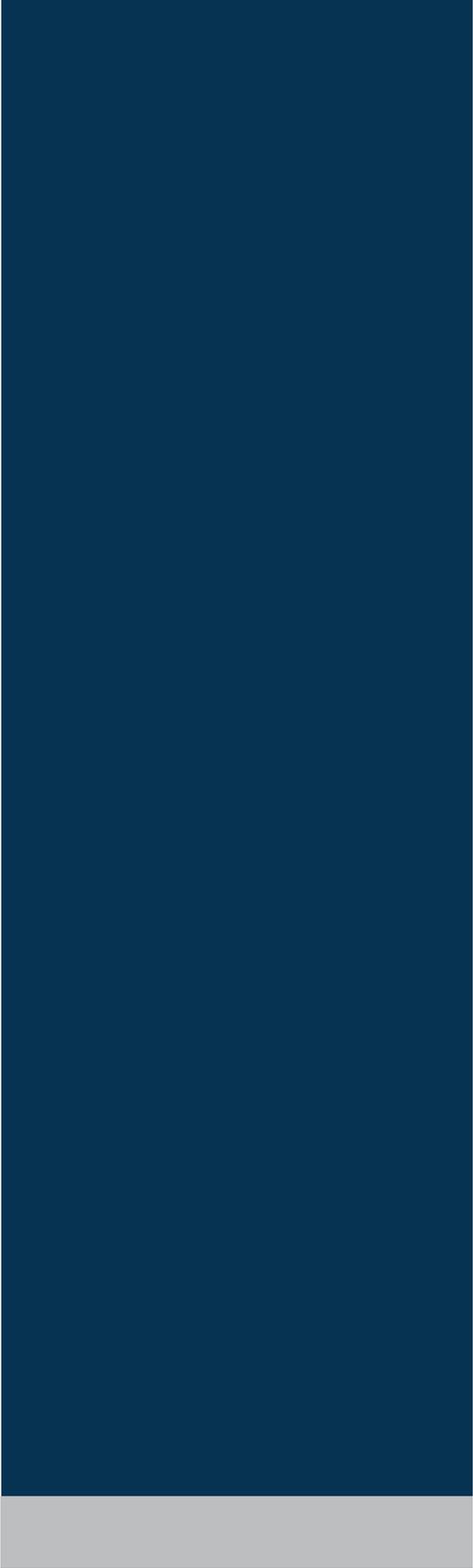
Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung und eine Reparaturbedürftigkeit wegen Verschleiß.

Es obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft ab der Übergabe wartungsbedürftige Verschleißteile, Anlagen und Einrichtungen durchlaufende fachmännische Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Wartungsverträge sind käuferseitig (in Bezug auf das Sondereigentum) bzw. durch die Eigentümergemeinschaft (in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum) insbesondere abzuschließen für Heizungsanlagen, technische Einrichtungen für Zu- und Abwasseranlagen, Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Brandschutzeinrichtungen wie z. B. Brandschutzklappen, Rauchmelder, Türen, Fenster, Fenstertüren sowie Außenanlagen.

Versäumt der Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft die Beauftragung und Durchführung der erforderlichen Wartungen, führt dies zum Ausschluss von Gewährleistungsrechten für Mängel, soweit diese bei einer fachgerechten Wartung nicht oder nicht in gleicher Weise eingetreten wären. Überdies haftet der Käufer für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, wenn die fehlende Wartung zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führt (z. B. der Spielgeräte).

Verbrauchsmaterialien sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Der Käufer hat durch das regelmäßige Nutzen der sanitären Einrichtungsgegenstände für eine Nicht-Verkeimung bzw. Legionellen Freiheit in der Wohnung zu sorgen. Bei zeitweisem Wohnungsleerstand oder in Zeiten von über einige Tage hinausgehende Abwesenheit hat der Eigentümer das regelmäßige Zapfen von Trinkwasser durch z. B. Reinigungsfachkräfte, zu organisieren.



	<p>MAHS</p> <p>GMBH</p>
---	--------------------------------

I M M O B I L I E N

BAUHERR
MAHS GmbH
Niederhofer Weg 8 in 86987 Schwabsoien

