

- **Erschließung:**
  - Das Grundstück hat Anschluss an den öffentlichen Kanal sowie an die Strom- und Wasserversorgung
- **Bauweise:**
  - Baukonstruktion als konventionelle Massivbauweise in Mauerwerk, Stahlbeton, Holzbauweise und Trockenbauwände
- **Rohbau und Dacharbeiten:**
  - Tragende Bauteile nach statischer Berechnung.
- **Kanalisation:**
  - Im Gebäude schallgedämmte Ablaufrohre; im Gefälle verlegt mit den erforderlichen Revisionsöffnungen und Schächten.
- **Gründung, Kellergeschoss:**
  - **Fundament-/Gründungsarbeiten** in Stahlbeton
  - **Kelleraußenwände** in Stahlbeton; tragende und nichttragende Kellerinnenwände in Stahlbeton / Mauerwerk
  - **Decken:** Stahlbeton-Massivdecken / Fertigteildecken nach statischen Erfordernissen
  - **Bodenplatte:** Stahlbetonmassivplatte
- **Wohngeschosse:**
  - **Außenwände:** Mauerwerk / Stahlbeton jeweils mit Wärmedämmung nach EnEV
  - **Innenwände:** Mauerwerk /Stahlbeton für tragende und nichttragende Wände, Leichtbau- und Trockenbauwände
  - **Geschossdecken:** Stahlbeton-Massivdecken / Fertigteildecken
  - **Balkone** als Leichtmetallfertigteilbalkone oder aus Stahlbetonfertigteilen, themisch getrennt; Balkonbelag aus Betonplatten auf Unterkonstruktion. (Holzbelag o.ä. als Sonderwunsch)  
Gestaltung der Balkongeländer nach abschließender Festlegung des Architekten (kann von der Plandarstellung abweichen) als Metallkonstruktion, mit Glasfüllung und/oder Tresaplatten.
- **Treppenhaus:**
  - Stahlbetontreppen; Treppenstufen und Podeste mit Naturstein- oder Fliesenbelag.  
Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

- **Dach:**
  - Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl nach statischer Berechnung.
  - Dachaufbau: Holzdachstuhl, Holzschalung, Dachbahn, Holzlattung, Betondachstein und/oder Blecheindeckung
- **Spenglerarbeiten:**
  - Regentinnen, Regenfallrohre und Blechverkleidungen in Titanzink.
- **Fassade:**
  - Wärmedämmverbundsystem, Oberfläche Kratzputz-Struktur; Farbgestaltung nach Festlegung durch den Architekten.
- **Vordach:**
  - im Eingangsbereich, Vordach aus Sicherheitsglas auf Unterkonstruktion aus verzinktem Stahl, thermisch getrennt von der Fassade;

## **Ausbau:**

- **Estrich:**
  - Alle Kellerräume und Wohngeschosse erhalten Zement- und/oder Anhydritestriche
- **Putz:**
  - Innenwände aus Mauerwerk in den Wohnungen mit einlagigem Maschinenputz, gefilzt
- **Malerarbeiten:**
  - Innenwände: mit Dispersionsfarbe gestrichen oder gespritzt
  - Decken: mit Raufaserputz oder gespachtelt und mit weißem Anstrich versehen
- **Fenster/Fenstertüren:**
  - in Kunststoff; mit Wärmeschutzverglasung; Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall; je Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippbeschlag; Fensterbänke innen Agglomarmor o. ä., außen Leichtmetall.
- **Rollläden:**
  - alle Wohnungsfenster- und -fenstertürelemente erhalten Rollläden aus hellen Kunststoffprofilen.
  - Ab einer Fensterhöhe über 2,50 m über Oberkante Fertigfußboden erhalten die Rollläden einen Elektroantrieb. Alle übrigen Rollläden werden manuell betrieben.

- Türen:

- Hauseingangstüre in Leichtmetall, einbrennlackiert, mit elektrischem Türöffner und Sprechanlage.
- Wohnungseingangstüren erhalten Vollspantürblätter in lackierten Stahlzargen und oder Holzumfassungszargen mit Gummidichtung in schallgedämmter Konstruktion, Sicherheitsbeschlag aus gehärtetem Stahl und eloxiertem Leichtmetall, Sicherheitsprofilzylinderschloss, Gleitschientürschließer und Weitwinkelspion.
- Wohnungsinnentüren ca. 40 mm stark; Röhrenspantüren, Umfassungszargen und Türblätter mit Echtholz furnier oder lackierter, beschichteter Oberfläche (CPL); Beschläge in Aluminium oder Edelstahl; Bad- bzw. WC-Türen mit Badezellschloß und äußerer Entriegelungsmöglichkeit.

- Beläge:

- Küche: Keramikbodenfliesen (Materialwert brutto 20,00 €/qm) mit Sockelleiste aus Kunststoff in Holzdekor; nach Mustervorlage. Verlegung rechtwinkelig!
- Bad/WC: Keramikbodenfliesen (Materialwert brutto 20,00 €/qm); Wände raumhoch gefliest (Materialwert brutto 20,00 €/qm); nach Mustervorlage. Verlegung rechtwinkelig!
- alle übrigen Räume: Vinylbelag (Materialwert brutto 30,00 €/qm) mit passenden Sockelleisten aus Hart-PVC nach Mustervorlage. Verlegung rechtwinkelig!

## Elektroinstallation:

- Allgemein:

- Ausführung der kompletten Elektroinstallation gemäß den VDE-Richtlinien und DIN-Normen.
- Anschluss an das Stromversorgungsnetz des zuständigen EVU (Bayernwerk). <sup>2.6'</sup>
- Zählerschränke im Hausanschlussraum im Keller nach den Vorgaben (TAB) des EVU.
- Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz, im Keller auf Putz.
- Beleuchtung der Allgemeinbereiche (Treppenhaus, Kellerflure, usw.) mit Deckenanbauleuchten in ausreichender Anzahl. Schaltung über Bewegungsmelder.
- Klingel- und Sprechanlage an der Haustür in jede Wohnung, mit elektrischem Haustüröffner. Optional behält sich der Verkäufer vor, die Klingel- und Sprechanlage in die Briefkastenanlage zu integrieren. Optional gegen Mehrpreis: Sprechanlage in der Wohnung mit Videofunktion.
- Neben jeder Wohnungseingangstüre ein Klingeltaster.
- Telefon- und BK-Anschluss im Hausanschlussraum im Keller.
- Anschlussleitungen in Leerrohren zu jeder Wohnung.
- Elektroverteilung (mit FI-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten) für den Allgemeinbereich im Hausanschlussraum. Erfassung des Stromverbrauchs über separaten EVU-Zähler.
- In jeder Wohnung (Diele / Flur oder Abstellraum) eine Elektroverteilung mit FI-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise.
- Zusätzlich in jeder Wohnung (Diele / Flur oder Abstellraum) ein Multimediateiler (Optional in die Elektroverteilung integriert).
- Standard-Schalter- und Steckdosenprogramm, Farbe weiß, in den Wohnungen. Fabrikat Busch-Jaeger, Reflex SI alpinweiß oder gleichwertig.

## Heizung - Lüftung - Sanitär:

### • Allgemein:

- Durchlaufende Ver- und Entsorgungs-Steigleitungen müssen vom jeweiligen Wohnungseigentümer geduldet werden; ebenso evtl. erforderliche horizontale Verzüge in Decken-Abkofferungen.
- Jeder Wohnungseigentümer wird hiermit darauf hingewiesen, dass er innerhalb seiner Wohnung für die Einhaltung der geltenden Trinkwasserverordnung verantwortlich ist und somit auch eine Fürsorgepflicht gegenüber dem Allgemeineigentum hat. Dies bedeutet, dass er für einen bestimmungsgemäßen Betrieb der Wohnungsinstallation Sorge tragen und gewährleisten muss, dass der Inhalt aller Trinkwasser-Leitungsteile innerhalb von 3 Tagen mind. einmal ausgetauscht wird. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist der Einbau von Zwangsspüleinrichtungen zwingend erforderlich. Dieser Mehraufwand ist im Kaufpreis nicht enthalten und ist separat zu beauftragen.
- Die Kaltwasserleitungen werden in den Verteilungs- und Steigleitungen in Edelstahlrohr, die Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb der Wohnungen in Mehrschicht-Verbundrohr mit Pressfittings ausgeführt. Die horizontale Verteilung erfolgt soweit möglich im KG-Flurbereich. Die Steigleitungen erhalten jeweils Strangabspernungen. Alle Leitungen und Leitungsarmaturen werden nach EnEV und TrinkwV gedämmt. Alle Nutzereinheiten erhalten Wohnungs-Absperrungen mit Wohnungszählern.
- Innerhalb der Wohnungen werden die Anschlussleitungen, soweit möglich, durchgeschleift, um Stagnation zu vermeiden. Die Abwasserleitungen bestehen aus schalldämmenden Kunststoffrohren; die Deckendurchführungen erhalten Brandschutzschotts.

- Raumausstattungen Wohnungen:

- Flur:  
2 Steckdosen, 1 Telefonanschlussdose, 1 Sprechanlagenwandapparat, je nach Raumgröße mind. 1 Deckenauslass, Wechsel- und Tasterschaltung
- Abstellraum:  
1 Steckdose, 1 Lichtschalter, 1 Deckenauslass
- Bad:  
1 Doppelsteckdose neben Waschbecken, 1 Deckenauslass,  
1 Wandauslass über Waschbecken, 1 Serienschalter
- Schlafzimmer:  
2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose,  
1 EDV-Anschlussdose, 1 Deckenauslass, 3 Lichtschalter
- Kind:  
2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose,  
1 EDV-Anschlussdose, 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter
- Wohnen / Essen:  
2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 2 TV-Anschlussdosen,  
1 EDV-Anschlussdose, 2 Deckenauslässe, 1 Serienschalter
- Kochen:  
2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für  
Geschirrspüler, 1 Steckdose, für Dunstabzug, 1 Steckdose für Kühlschrank,  
1 Steckdose für Gefrierschrank, 1 Wandauslass, 1 Lichtschalter
- Balkon/Terrasse:  
1 Wandleuchte (schaltbar vom Wohnzimmer aus), 1 Steckdose mit Klappdeckel
- pro Wohnung:  
1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner

*unter anderem*

- Heizung:
  - Die Grund-Wärmeerzeugung erfolgt über eine Holzpellets- oder Holz hackschnitzelheizung, welcher auch die dezentrale Trinkwassererwärmung übernimmt.  
Räume der einzelnen Wohnungen werden mittels Heizkörper erwärmt und über Heizkörper-, Raumthermostate gesteuert.  
Die Heizungsverteilungs- und -anschlussleitungen werden in verzinktem C-Stahlrohr erstellt und entsprechend der derzeit geltenden EnEV gegen Wärmeverlust gedämmt.  
Die Heizungsumwälzpumpe ist als energiesparende Hocheffizienzpumpe ausgeführt.
- Lüftung:
  - Die innenliegenden WCs und Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten Kleinraumlüfter im Einrohrsystem, welche über Bewegungsmelder mit Nachlaufrelais und Intervallschaltung gesteuert werden. Die Keller-Flure werden über Kellerfenster be- und entlüftet.
- Sanitär:
  - Als Sanitär-Einrichtungsgegenstände sind in allen Wohnungen Hausmarken der örtl. Großhändler in "gutem Standard" und in weiß vorgesehen; Armaturen in verchromter Ausführung.
  - Bad:
    - Duschwannen aus emailierten Stahlblech oder barrierefrei gefliest
    - Aufputz-Brausearmatur, Brausestange, Handbrause (verstellbar),
    - Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmischer;
    - Wandklosett aus Kristallporzellan, mit WC-Sitz und Deckel.
  - Küche:
    - Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen und Spülmaschinen-Anschlussmöglichkeit
  - pro Wohnung:
    - 1 Unterputz-Waschmaschinenanschluss mit Ablaufgarnitur

- **Technische Ausstattung:**
  - Personenaufzüge zu allen Stockwerken, rollstuhlgeeignet
  - Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage im Hauseingangsbereich
  
- **Freiflächen:**
  - Freiflächengestaltung incl. Stellplätze/Garagen und Fahrräder nach abschließendem Freiflächenplan des Architekten
  
- **Sonstiges:**
  - Die in den Plänen dargestellten Möblierungen, *und Dinge die daz* Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen- und Trocknerabbildungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie nicht Teil des geschuldeten Leistungsumfangs sind.
  - Rechtsverbindliche Grundlage für die Durchführung des Bauvorhabens sind ausschließlich die notariellen Kaufverträge mit deren Bestandteilen (Baubeschreibung, Baupläne, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung). Einzuhaltender Qualitätsstandard (DIN-Normen, einschlägige Verordnungen, Stand der Technik u. ä.) für die geschuldeten Leistungen ist der zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Baubeschreibung geltende Standard.
  - Feinrisse im Bereich von Stahlbetondecken, Beton- und Mauerwerksverbänden sowie an geputzten Flächen stellen keinen Mangel dar, sofern sie durch allgemein übliche Bausetzungen, Lastspannungen, Kriechen oder Schwinden von Baustoffen bzw. durch Temperatur- oder Austrocknungseinflüsse verursacht sind und die Grenzwerte nach DIN nicht überschreiten.
  - Ausführungsänderungen aufgrund der erteilten Baugenehmigung oder sonstiger behördlicher Auflagen bzw. gesetzlicher Änderungen sind zulässig. Dies gilt auch für Ausführungsänderungen, die dem Veräußerer technisch, wirtschaftlich oder gestalterisch zweckmäßig erscheinen, soweit sie für den Erwerber keine unzumutbare Gebrauchsminderung darstellen. Durchleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu dulden, auch soweit in den Plänen nicht eigens dargestellt. In der Baubeschreibung genannte Ausführungsalternativen jeweils nach Wahl des Veräußerers.

- Sonderwünsche:

- Sonderwünsche des Käufers sind, sofern diese technisch realisierbar und die Gesamtgestaltung des Gebäudes nicht verändern bzw. keine technischen Nachteile mit sich bringen, im Rahmen der terminlichen Abwicklung möglich.
- Die Auftragserteilung hat schriftlich durch den Käufer zu erfolgen. Die Bestätigung der Ausführung von Sonderwünschen erfolgt über den Verkäufer.
- Die aus den Sonderwünschen entstehenden Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers und werden gesondert in Rechnung gestellt.

*Handwritten notes:*  
- 1. 1. 2017  
- 1. 1. 2017  
- 1. 1. 2017