

# Baubeschreibung

Kräuterstr. 44 – 82515 Wolfratshausen

Das Bauvorhaben wird entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Normen auf Grundlage der Baugenehmigung und den statischen Erfordernissen erstellt.

## Wärmeschutz

Der Wärmeschutz des Gebäudes richtet sich nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Baueingabe. Das Haus wird als KfW Effizienzhaus 55 erstellt.

## Brandschutz

Die Wohnungstrennwände und Wohnungsdecken werden gemäß den Anforderungen der Feuerwiderstandsdauer dimensioniert und ausgeführt. Die Türen im Kellergeschoss zwischen Treppenhaus und Tiefgarage werden feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Alle weiteren Türen im Kellergeschoss werden gemäß dem Brandschutzkonzept erstellt. Die Wohnungseingangstüren werden rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Ein RWA-Fenster oberhalb des Treppenhauses wird eingebaut. Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß den brandschutztechnischen Auflagen.

## Schallschutz

Der Schallschutz entspricht dem Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109. Bei folgenden Bauteilen werden die erhöhten Schallschutzwerte (Luftschallschutz  $R'_{w}$  und  $L'_{n,w}$  beim Trittschallschutz) gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt:

- > Wohnungstrenndecken 57 dB  $R'_{w}$ , 46 dB  $L'_{n,w}$
- > Wohnungstrennwände und Treppenhauswände 56 dB  $R'_{w}$
- > Wohnungseingangstüren 37 dB  $R'_{w}$  R (entspricht erhöhter Schallschutz).

## BAUWERK - ROHBAU

### Entwässerung

Sämtliche Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) werden bis zur Gebäudekante geführt und auf dem Baugrundstück an den bestehenden Revisionsschacht angeschlossen, wel-

cher an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Die Regenwasserentwässerung erfolgt durch Sickerschächte mindestens ca. 2 m vom Gebäude entfernt. Das Abwasser im Keller (Ausgussbecken, Waschmaschinen...) wird über eine Hebeanlage über die Rückstauenebene aus dem Gebäude geführt. Eine Entwässerungsrinne vor der Rampe wird eingebaut und an die Sickerschächte angeschlossen. Es werden Entwässerungsrinnen vor den bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss und vor dem Eingangsbereich eingebaut. Diese entwässern direkt in den Kiesstreifen.

### Fundamente-Bodenplatte-Tiefgaragenboden

Die Bodenplatte wird als WU-Stahlbetonbodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit Bewehrung nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Falls statisch notwendig, werden zudem Streifen bzw. Punktfundamente ausgeführt. Unterhalb der Bodenplatte wird eine Filterkiesschicht, darauf eine Wärmedämmung nach Anforderung Folienabdeckung eingebaut. Ein Fundamenterdeer wird nach den VDE-Vorschriften eingebaut. Im Bereich der Tiefgarage wird ein Pflasterbelag auf Kiesbett ausgeführt. In diesem Bereich werden anstelle der Bodenplatte Streifen- u. Einzelfundamente gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Fundamente sowie Wand- u. Stützenanschlüsse werden gemäß den Anforderungen zum Schutz vor Korrosion und Tau-Salz geschützt (Beschichtung). Im Bereich der Rampe wird eine Bodenplatte mit Besenstrich ausgeführt.

### Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) mit einer Perimeterdämmung  $d = \text{mind. } 120 \text{ mm}$ , gemäß Wärmeschutznachweis, erstellt.

### Kellerinnenwände

Die Kellerinnenwände werden aus massivem Stahlbeton oder Mauerwerk  $d=11,5\text{cm}/17,5\text{cm}/24\text{cm}$  in Ziegel, gemäß den statischen Erfordernissen erstellt.

### Kellerdecke

Die Kellerdecke wird als Stahlbetonmassivdecke, entsprechend den statischen Berechnungen erstellt. Die Untersicht der Betondecke ist schalungsglatt.

### **Zufahrtsrampe zur Tiefgarage**

Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage (Wände und Decke) wird komplett in Stahlbeton gemäß der Statik errichtet. Die Fundamente sowie Wand- u. Stützenanschlüsse werden gemäß den Anforderungen zum Schutz vor Korrosion und Tau-Salz geschützt (Beschichtung)

### **Kellerfenster**

Die Kellerfenster zu den Kellerräumen werden komplett mit Kunststoff-Laibungen als Fertigteil einschl. Verglasung mit Isolierglas und mit einem Fertigteilbetonlichtschacht (alternativ in Kunststoff) ausgeführt.

### **Außenwände in den Wohngeschossen**

Die Außenwände werden aus 36,5 cm hochwärmedämmten Ziegeln gemäß Vorgabe erstellt. Statisch notwendige Stützen werden in Stahlbeton mit außenseitigem Vollwärmeschutz ausgeführt.

### **Innenwände in den Wohngeschossen**

Die Innenwände werden in Ziegel bzw. Kalksandstein d=11,5cm/17,5 cm/24cm, je nach statischen Erfordernissen erstellt. Statisch notwendige Stützen oder Mauerteile werden in Stahlbeton erstellt. Die Wände des Liftschachtes werden in Stahlbeton und die des Treppenhauses werden in Stahlbeton erstellt.

### **Schachtwände und Vorsatz-Installationswände**

Im Bereich der Bäder/Duschen werden die Vorsatz-Installationswände in Trockenbau ausgeführt. Gleiches gilt auch für die Schachtabkofferungen.

### **Wohnungsdecken**

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetonmassivdecken, entsprechend den statischen Berechnungen erstellt. Die Untersicht der Betondecke ist schalungsglatt.

### **Treppenläufe-Treppenpodeste**

In den Geschossen werden massive Stahlbetontreppenpodeste ausgeführt. Die Stahlbetonlaufpodeste werden Schallentkoppelt und mittels Tronsolen eingebaut.

### **Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion bzw. Dachgauben wird in einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion erstellt. Querschnitte der Sparren und Pfetten erfolgt gemäß der Statik. Dachaufbau von innen nach außen: Rauminnenseitige Gipskartonverkleidung nach Vorgabe, Dampfsperre/bremse, Sparren mit Zwischensparrendämmung gemäß der EnEV, Dachschalung/durchlaufende Holzfaserdämmplatten gemäß der EnEV, Dachbahn, Lattung, Konterlattung, Dacheindeckung mit Dachziegel Fabrikat Tegalit in Farbe anthrazit oder gleichwertig. Die

Dachentwässerung erfolgt mittels einer umlaufenden Dachrinne (Kastenrinne in Aluminium, Farbe anthrazit). Schneefanggitter geradstäbig in Farbe anthrazit wird angebracht.

### **Dachgauben**

Die Dachhauteindeckung ist mit Dachziegel Fabrikat Tegalit in Farbe anthrazit (wie Dachhaut) oder gleichwertig. Sichtbare und Seitenwänden sind gleich der Hausfassade in Putz und in Farbe.

### **Rampendach zur Tiefgarage**

Die Decke der Rampe wird in Stahlbeton, mit darauf liegender Abdichtung und extensiver Begrünung ausgeführt.

### **Dachterrasse**

Oberhalb der Stahlbetondecke wird eine Wärme- u. Trittschalldämmung gemäß den Anforderungen der EnEV verlegt. Darauf erfolgt die Abdichtung (bituminös oder als Folienabdichtung). Oberhalb der Abdichtung kommt eine Schutzschicht (druckfest) und darauf liegendem Aufbau mit einem Terrassendielenbelag (WPC Diele) zur Ausführung.

### **Balkone**

Die Balkone werden als Fertigteil-Stahlbeton- oder Stahlelemente erstellt. Alternativ können diese auch als Ortbetonbalkone mit Abdichtung ausgeführt werden. Oberseitig erhalten die Balkone einen Terrassendielenbelag (WPC Diele) . Unterseitig werden die Balkone gespachtelt und erhalten einen Anstrich. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mittels umlaufender Rinne.

### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung, Attikaabblenchungen, Wandanschlüsse und Kehlrippen werden in Aluminium oder Titanzink, Farbe anthrazit, ausgeführt.

## **BAUWERK - AUSBAU**

### **Innenputz**

Sämtliche gemauerten und betonierten Wände in den Geschossen (ohne Tiefgarage, Rampe, Abstellräume, Technikräume) werden mit einem einlagigen Maschinenputz ( Gipsputz-Kalkgipsputz) versehen und in der Qualitätsstufe Q2-geglättet ausgeführt.

Die Bäder und WCs werden mit einem Kalkzementputz versehen.

### **Außenputz**

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Außenputz. Es kommt ein hochwertiger Silikonharzputz fachgerecht und nach Vorschrift zur Ausführung. Die Außenputzfarbe wird in leichten gelben Ton mit ca. 100 - 150mm parallelen Fügenstruktur nach Ansichten plan des Architekten. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 2mm - 3mm.

### **Estrich**

Es wird ein schwimmender Estrich in allen Räumen (ohne Tiefgarage) eingebaut. Im EG, OG und DG wird eine Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Vorgabe verlegt. In den KG-Räumen wird eine Lage Polymerbitumenbahn mit Glasvlies- und Aluminiumeinlage (o. Ä.) zum Schutz aufsteigender Feuchtigkeit sowie eine Wärmedämmung unter dem Estrich vorgesehen.

### **Tiefgarage-Decke**

Die Unterseite der Tiefgaragendecke im überbauten Bereich sowie notwendig angrenzende Bauteile werden gem. der EnEV mit Heraklith oder gleichwertig gedämmt.

### **Tiefgaragenwände**

Die sichtbaren Tiefgaragenwände werden weiß gestrichen.

### **Keller-Decke zu unbeheizten Räumen ( Abstellräume, Fahrradraum, Schleuse)**

Die Unterseite der Kellerdecken sowie notwendig angrenzende Bauteile werden gem. der EnEV gedämmt, geputzt.

### **Bodenbeläge Parkett**

Alle Räume für Wohnen-Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Dielen und Flure in den Wohnungen erhalten standardmäßig einen Massivparkett in Eiche, Landhausdiele bis ca. 19 cm Breite und vollflächig auf dem Estrich verklebt. Die Sockelleisten werden in Holzwerkstoff, Farbe Weiß, unsichtbar befestigt ausgeführt. Landhausdiele, 1. Wahl Sortierung, geeignet für Fußbodenheizung. Die Oberfläche des Parketts wird geölt, wahlweise lackiert. Materialpreisgrenze – 50 Euro/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis inkl. Sockelleiste.

### **Bodenbeläge Keramik bzw. Naturstein**

Alle Bäder, Duschbäder, WC, Küchen erhalten einen Feinsteinzeug-Belag, Format bis maximal 60/60cm. Standardmäßig werden die Böden aller Naßräume inkl. Küche gefliest. Alternativ: Natursteinbelag Format bis maximal 30/60cm. Materialpreisgrenze – 50 Euro/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis. In den Küchen kann auch wahlweise ein Parkett/Dielenboden, preisgleich, verlegt werden. Das Treppenhaus, der Eingangsflur im EG sowie die Schleusen im KG, werden mit einem Natursteinbelag in dunklem Granit (Padang dunkel oder glw.) mit geschliffener Oberfläche versehen. Die Räume im KG, Technikräume, Waschraum-Trocknen, Abstellräumen erhalten einen Fliesenbelag.

### **Fußabstreifer**

Im Eingangsbereich wird ein Fußabstreifer-Sauberlaufmatte ( Aluprofilmatte ca. 1m x 4m, Farbe anthrazit) mit umlaufendem Natursteinfries (dunklem Granit) eingebaut.

### **Treppenbeläge**

Die Treppen werden mit Tritt-u. Setzstufen in einem Natursteinbelag in dunklem Granit belegt.

### **Wandbeläge**

An den Wänden in den Bädern, Duschbädern und WCs werden Feinsteinzeug-Beläge, Format bis maximal 30/60 wie folgt vorgesehen: Alternativ: Natursteinbelag Format bis maximal 30/60cm. Die Verlegung erfolgt im Kreuzverband, Fugenfarbe passend zur Fliese.

Materialpreisgrenze – 50 Euro/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis

> bei den Duschen auf eine Höhe von ca. 2,40m,

> bei den Badewannen auf eine Höhe von ca. 1,20m

> bei den WC's auf eine Höhe von ca. 1,20m,

> bei den Waschbecken auf eine Höhe von ca. 1,20m

Die Ablagen bei den Vorwandinstallationen werden mit Feinsteinzeug-Platten/Naturstein, wie die Wandbeläge belegt.

### **Sanitär-Rohinstallation**

Die komplette Installation erfolgt ab der Wasseruhr. Die Warm- und Kaltwasserrohre werden in Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr ausgeführt. Warmwasserrohre werden gemäß EnEV, isoliert. Die Abflußrohre werden in Kunststoff ausgeführt. Ein Feinfilter für Kaltwasser wird vorgesehen. Alle erdgeschoßigen Terrassen, Balkone und Dachterrassen erhalten einen Gartenwasseranschluß mit frostfreier Armatur.

### **Sanitärausstattung**

Folgende Sanitärgegenstände werden vorgesehen:

Duschwannen: geflieste bodengleiche Duschwannen mit Wandeinlauf der Firma Geberit oder gleichwertig mit Unterputz-Einhebel-Brausebatterie mit Hand- und Regenbrause, mit Wandanbindung, Durchmesser 300 mm, verchromt.

Duschtrennwände: Duschtrennwände in Echt Glas mit wasserabweisender Beschichtung Nano Glas Versiegelung.

Badewannen: Acrylbadewannen (Größen siehe Planeintrag) mit Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt mit Handbrause. Duravit, Serie Stark alternativ Villeroy & Boch oder gleichwertig.

WC: Wandhänge-WC aus Kristallporzellan mit Kunststoffsitz und Deckel (softclose) in weiß

mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte in weiß, diese verfügen über eine wassersparende Stopptaste. Duravit, Serie Stark III alternativ Villeroy & Boch oder gleichwertig

Waschbecken: Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Hahnloch und Einhebel-mischbatterie verchromt, (Größen siehe Planeintrag). Die Montage eines Waschtischunterschrankes (Sonderwunsch) wäre möglich. Duravit, Serie Stark III alternativ Villeroy & Boch oder gleichwertig

Handtuchheizkörper: Fabrikat Kermi in weiß, Breite ca. 60 cm

Spiegel: Oberhalb der Waschbecken wird jeweils ein Spiegel, mit der Breite des Waschbeckens und einer Höhe von ca. 100 cm unsichtbar montiert.

Armaturen: Hans Grohe Serie Talis S verchromt alternativ Fokus E oder gleichwertig

Bad Accessoires: WC-Bürsten, Klopapier-Halter, Handtuchhalter. Fa EMCO Serie Polo verchromt oder gleichwertig

Küchen: Anschluss für Spülbecken und Spülmaschine

Hauswirtschaftsräume: Anschluss für Waschmaschine u. Kondentrockner

### **Elektroinstallation**

Der Anschluß erfolgt ab Endverschlusskasten des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens. Zählerschrank nach Vorschrift des EVU – 5 Zähler - mit Platzreserve für ein Tarifschaltgerät (TSG). Es befinden sich die jeweiligen Unterverteilungen in den Wohnungen, sowie ein Allgemeinstromverteiler im Hausanschlußraum. Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen im Erd-Ober-u. Dachgeschoß unter Putz, werden gem. den Vorschriften der VDE ausgeführt. Potentialausgleich, Fundamenterdung gem. VDE Vorschrift. Im Waschraum im KG wird je Wohnung ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner inkl Wasseruhr vorgesehen.

In den KG-Räumen (Abstellräume, Technikräume, Wasch-Trockenraum und der Tiefgarage) erfolgt eine Aufputz-Installation mit Feuchtraumschaltern und Steckdosen.

Die Rollläden bzw. die Außenjalousien erhalten einen Elektroantrieb.

Die Ansteuerung der Heizung erfolgt über Einzelraumregelung Aufputz Drehregler passend zum Schalterprogramm. Folgende Standardhöhen nach VDE Vorschrift werden ab FFB angenommen: Raumregler 130 cm / Schalter 110 cm / Steckdosen 30 cm.

In den Kellerabstellräumen für Fahrräder und Kinderwägen, Kellerfluren, Schleusen, Tief-

garage, Rampe, Treppenhaus und Flur, sowie im Zuwegungsbereich werden Bewegungsmelder eingebaut.

Schalter und Steckdosen in den Wohnräumen werden aus dem Programm wie folgt vorgesehen: Gira System 55. Alternativ: Busch-Jaeger future linear oder gleichwertig

In den einzelnen Räumen in den Wohnungen sind folgende Ausstattungen (Steckdosen, Schalter, Anschlüsse, Auslässe) vorgesehen:

#### Wohnen/Essen bis 20 m<sup>2</sup>

- > 2 Dreifachsteckdosen
- > 2 Doppelsteckdosen
- > 1 Einfachsteckdose
- > 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- > 2 Antennenleerdosen
- > 1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

#### Wohnen/Essen über 20 m<sup>2</sup>

- > 2 Dreifachsteckdosen
- > 2 Doppelsteckdosen
- > 3 Einfachsteckdosen
- > 3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- > 2 Antennenleerdosen
- > 2 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

#### Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer bis 14 m<sup>2</sup>

- > 3 Doppelsteckdosen
- > 2 Einfachsteckdosen
- > 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- > 1 Antennenleerdose
- > 1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

#### Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer bis 20 m<sup>2</sup>

- > 4 Doppelsteckdosen
- > 2 Einfachsteckdosen
- > 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- > 1 Antennenleerdose
- > 1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

#### Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer über 20 m<sup>2</sup>

- > 5 Doppelsteckdosen & 3 Einfachsteckdosen

- > 3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- > 1 Antennenleerdose
- > 1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

#### Ankleiden bis 12 m²

- > 3 Doppelsteckdosen
- > 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

#### Ankleiden bis 20 m²

- > 3 Doppelsteckdosen
- > 2 Einfachsteckdosen
- > 3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

#### Flure in den Wohnungen

- > 2 Doppelsteckdosen
- > 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

#### Dielen in den Wohnungen

- > 2 Doppelsteckdosen
- > 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- > 1 Telefonleerdose
- > 1 Gegensprechanlage mit Türöffner & Freisprecheinrichtung

#### Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- > 6 Steckdosen
- > 1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung
- > 2 Deckenauslässe mit Schalter
- > 1 Anschluss für Lüfter
- > 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

#### Badezimmer nur mit Dusche

- > 4 Steckdosen
- > 1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung
- > 1 Deckenauslass mit Schalter
- > 1 Anschluss für Lüfter 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

#### WC

- > 2 Steckdosen
- > 1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung
- > 1 Deckenauslass mit Schalter
- > 1 Anschluss für Lüfter

#### Küche

- > 4 Doppelsteckdosen
- > 2 Einfachsteckdosen
- > 1 Herdanschluss
- > 1 Mikrowellenanschluss
- > 1 Kühlschrankanschluss
- > 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
- > 1 Dunstabzugssteckdose
- > 1 Anschluss für Dampfgarer
- > 2 Deckenauslässe mit Schalter
- > 1 Wandauslass mit Schalter

#### Hauswirtschaftsräume

- > 2 Doppelsteckdosen
- > 1 Deckenauslass mit Schalter
- > 1 Anschluss für Lüfter
- > 1 Waschmaschinenanschluss
- > 1 Trockneranschluss

#### Balkone

- > 2 Doppelsteckdosen
- > 2 Wandauslässe jeweils von innen schaltbar
- > 1 Stromanschluss für Markise, von innen schaltbar

#### Terrassen im EG

- > 2 Doppelsteckdosen
- > 2 Wandauslässe jeweils von innen schaltbar
- > 1 Stromanschluss für Markise, von innen schaltbar

#### Dachterrasse im DG

- > 2 Doppelsteckdosen
- > 2 Wandauslässe jeweils von innen schaltbar
- > 1 Stromanschluss für Markise, von innen schaltbar

#### Abstellräume (vom jeweiligen Stromzähler zu der dazugehörigen Wohnung)

- > 1 Deckenauslass mit Schalter
- > 1 Steckdose
- > 1 Wannenleuchte

In den Allgemeinbereichen sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

#### Treppenhaus

- > Pro Geschoss 6 Wandauslässe mit Bewegungsmeldern
- > 1 Steckdose
- > Wandleuchten Fabrikat: OSSA R7S der Fa. SLV oder gleichwertig

#### Heizungsraum, Hausanschlussraum

Alle erforderlichen Anschlüsse für Technik und Beleuchtung, und zusätzlichen Steckdosen für Hausmeister. Deckenauslässe und Leuchtstoffröhren mit Schalter

#### Waschen Trocknen

- > 6 Steckdosen
- > Deckenauslässe und Leuchtstoffröhren mit Schalter

#### Schleuse

- > 2 Steckdose
- > 2 Wandauslässe mit Bewegungsmeldern
- > Wandleuchten Fabrikat: OSSA R7S der Fa. SLV oder gleichwertig

#### Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen

- > Je 2 Feuchtraum Wannenleuchten mit Bewegungsmelder

#### Tiefgarage

- > 1 Anschluss für TG-Tor
- > ca. 15 Feuchtraum Wannenleuchten mit Bewegungsmelder
- > Pro Stellplatz eine Einzelsteckdose.
- > Pro Stellplatz Vorbereitung eines Stromanschlusses für E-Auto (nur Leitung)

#### Rampe

- > 8 Feuchtraum Wannenleuchten

## **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan erstellt.

## **Effektbeleuchtung an der Außenwand**

Es werden 8 Wandauslässe für Wandstrahler vorgesehen, mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr LED Außenwandleuchte SITRA Wall oder gleichwertig. Ergänzend zur Baubeschreibung weist der Verkäufer den Käufer darauf hin, dass die Elektroausstattung in den Wohngebäuden in Anlehnung an die DIN 18015-2 Mindestausstattung (Ausgabe November 2010) ausgeführt werden. Dies bedeutet, dass die in Teil 2 der DIN 18015 nach Art und Umfang beschriebene Mindestausstattung nicht vollumfänglich umgesetzt wird. So werden beispielsweise folgende Elemente nicht eingebaut: Schaltbare Steckdosen (wo Geräte im Stand-by stehen), Überspannungsschutz für Stark- und Schwachstrom, Energiepaneel und Gateway (Anzeige von Verbrauchsdaten), Energieoptimierung (Leerrohre für WM + TR + E-Herd, etc.).

## **Telefonanschluss, TV- und Radio-Empfangsanlage**

Die Verkabelung der Telefonanschlüsseldosen erfolgt mit EDV-tauglichen Cat7-Kabeln in Sternverkabelung, d.h. alle Anschlüsse laufen in einem zentralen Verteiler (z.B. im Hauswirtschaftsraum) zusammen. An diesem Verteiler kann auch eine Telefonanlage installiert werden. Der TV-Empfang, Telefon und Internet wird durch die Anbindung an das Kabelnetz gewährleistet. Alternativ kann der der TV-Empfang auch über einen zentralen Satellitenempfänger erfolgen, der auf dem Dach installiert wird. Von dort werden die Antennensignale über Hauptleitungen und Unterverteilerpunkte jeweils sternförmig zum Anschlusspunkt der jeweiligen Wohnungen geführt. Errichtung und Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs und Verteileranlage einschließlich des Anschlusses an alle Dosen erfolgen durch eine gesondert beauftragte Fachfirma auf Basis eines Leasingvertrags mit der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage bietet Empfangsmöglichkeit für frei empfangbare Radio- und TV-Sender über Astra und Eutelsat, sowie für Pay-TV-Sender, bei entsprechend ausgerüsteten Empfangsgeräten auch in HDTV-Technologie (hochauflösendes Fernsehen).

## **Heizungsanlage**

Es kommt eine ökologische Pellet Heizung zum Einsatz. Diese ist zum einen sehr umweltfreundlich, da als Brennstoff der nachwachsende Rohstoff Holz eingesetzt wird und zum anderen ist das Heizen gemäß Herstellerangabe CO<sub>2</sub>-neutral. Weiter ist der Bezugspreis von Brennholz deutlich unter dem von Öl und Gas angesiedelt. Das liegt nicht zuletzt an der heimischen Versorgungssicherheit mit dem Rohstoff Holz, der den Pelletpreis bisher relativ stabil hält und von teuren Öl- oder Gasimporten aus anderen Ländern unabhängig macht. Ein entsprechender Pellet-Lagerraum befindet sich in Kellergeschoß, um eine leichte Anlieferung zu ermöglichen. Die Räume innerhalb der Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung, gesteuert über Einzelraumthermostate, beheizt. Der Wärmeverbrauch wird über Zähler auf Mietbasis (installiert bei der Fußbodenheizungsverteilung innerhalb der Woh-

nung) erfasst. Die Bäder und Duschen erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

## **Lüftung**

Die Be- und Entlüftung der Wohnräume erfolgt über dezentrale Be- und Entlüftungsanlage in jeder Wohnung. Zur Ausführung kommt z.B. System Lunos, Aereco oder gleichwertig. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über die Lüftungsschächte und ggf. über Luftgitter im Garagentor.

## **Türen und Tore**

Haustüre: Die Ausführung erfolgt ein-flügelig in Aluminium in anthrazit mit Glasfüllungen und mit dreifach Wärmeschutz Isoliergläser aus Einscheiben- und Verbundsicherheitsglas. Zudem mit tresorartiger Mehrfachverriegelung, inkl. Profilylinder mit Wendeschlüsselsystem mit integriertem Aufbohrschutz, elektrischem Türöffner mit Schnäpper zur Tagesentriegelung, Flachform-Obertürschließer. Das Versetzen der Haustüren mit beidseitiger Fugenabdichtung. Das Klingeltabelle mit Sprechstelle wird im Hauseingangsbereich angebracht. Die Ausführung erfolgt mit Gegensprechanlage und Video. Firma Gira System 55 oder gleichwertig.

Wohnungseingangstüren: Die Wohnungseingangstüren werden als Vollholztüren, schalldämmend (42 dB RwP), Oberfläche weiß lackiert eingebaut. Dreifachverriegelung, einbruchhemmend (RC 2), Oben Türschließer, Türspion, PZ-Schloss und eingebaute Bodenabdichtung werden ausgeführt.

Innentüren: In den Wohnungen werden die Türelemente als Umfassungszargentüren, mit stumpf einschlagenden Türblättern in Weißlack glatt, Buntbartschloss, ausgeführt. Türblätter ca. 40 mm dick.

## **Drückergarnituren und Schloss**

Fabrikat: BBASI ZB 3200 Edelstahl I-Form oder gleichwertig.

Garagentor: Sektionaltor bzw. Schwingtor mit Fluchttür und mit Gitter-Lamellenfüllungen elektrischem Garagentorantrieb mit Handsender und Schlüsselschalter. Farbe in anthrazit. Fabrikat Hörmann, Käuferle oder gleichwertig

## **Fenster**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff-Fenster-System innen weiß, außen anthrazit grau, mit wärmedämmendem Mehrkammerprofil, mit 3-fach-Verglasung laut EnEV ausgeführt; inkl. exklusiver Sicherheitsbeschlag mit Pilzkopf-Verriegelungen, Fabrikat Roto oder gleichwertig. Die Konstruktion-Montage der Fenster erfolgt nach den einschlägigen DIN-Vorschriften und Empfehlungen des Institutes für Fenstertechnik in Rosenheim sowie der RAL-Gütegemeinschaft.

### **Fenstergriffe**

Es werden klassische Fenstergriffe mit RAL-geprüfter Spitzentechnik in Aluminium ausgeführt. Fabrikat Roto oder gleichwertig.

### **Schrägliegende Verglasungen**

In der Verglasung oberhalb des Treppenhauses im DG wird eine RWA-Öffnung eingebaut. Dachflächenfenster vom Hersteller Roto, Velux oder gleichwertig.

### **Fensterbänke**

Bei den Fenstern in den Wohnungen mit gemauerter Brüstung werden innen Fensterbänke in weißen Marmor eingebaut, in den Bädern mit Fliesen wie die Wandfliesen. Die Fensterbänke außen werden in Aluminium, anthrazit erstellt.

### **Rolläden**

In den Wohnungen im EG, OG, werden wärmegeämmte Rolladenkästen eingebaut. In der Wohnung im DG werden wärmegeämmte Rolladenkästen gemäß Planeintrag eingebaut. Gaube Vorsatzrollos. Alle Rollos -Farbe anthrazit- erhalten einen Elektroantrieb.

### **Trockenbauarbeiten**

Notwendige Deckenabhängungen sowie Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen werden mit Gipskartonplatten beplankt. Diese werden malerfertig in der Qualitätsstufe Q 2 verspachtelt. Die Wandanschlüsse werden mit einem Fugenschnitt versehen.

### **Maler-/ Lackierarbeiten/Deckenspritzputz**

Alle Wände werden mit Dispersionsfarbe weiß matt bzw. leicht abgetönt, nach DIN lösemittelfrei gestrichen, mit einem Grundanstrich und ein Schlussanstrich. In den Wohngeschossen werden die Deckenfugen und die Deckenflächen verspachtelt. Danach erhält die Deckenunterseite eine vollflächige glatte Verspachtelung bzw. vollflächige Vliesauflage. Somit ergibt sich eine glatte Oberfläche. Die Deckenfugen im KG werden ebenfalls verspachtelt und die Deckenflächen weiß gestrichen. Ebenso werden die Metallgeländer im Außenbereich nach Farbkonzept (in anthrazit) lackiert.

### **Balkongeländer, Fenstergeländer**

Balkongeländer und Fenstergeländer werden in Stahlkonstruktionen verzinkt (Lackierung siehe Malerarbeiten) ausgeführt. Die Geländer werden mit Flachstahl / Flachstahlwinkel, gemäß Angaben des Architekten ausgeführt.

### **Treppengeländer**

Die Treppengeländer werden in Stahlkonstruktionen verzinkt (Lackierung siehe Malerarbeiten) ausgeführt. Die Geländer werden mit Flachstahl mit Ober- u. Untergurt und senkrechten Stäben (gemäß Angaben des Architekten) ausgeführt. Das Treppengeländer bekommt

einen Handlauf in Edelstahl.

### **Terrassenbeläge, Balkonbeläge**

Die Dachterrassen, Balkone und erdgeschossigen Terrassen erhalten einen Terrassendielenbelag, WPC-Dielen. Materialpreisgrenze – 70/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis

### **Briefkastenanlage**

Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage erstellt. Fabrikat JU oder gleichwertig.

### **Lift**

Es wird ein Lift vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss (4 Geschosse) errichtet. Mindestkabinengröße 140 cm/110 cm, rollstuhlgerecht. Kabinenrückseite komplett mit Spiegel, Kabinenseite mit farbigen Glasflächen, Lifttüren in Stahl, Farbe in anthrazit, Kabinendecke in weiß, mit LED Einbaustrahler. Kabinenboden mit Plattenbelag in Granit. Handlauf in Edelstahl.

### **Vordach**

Das Vordach im Eingangsbereich wird in einer Stahl-Glasdachkonstruktion erstellt. Stahlkonstruktion verzinkt, Lackierung anthrazit. Angabe gemäß Architekt.

### **Außenanlagen, Sichtschutzwand, Mülltonnen, Kinderspielplatz**

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächengestaltungsplan mit Rasenflächen sowie Baum und Strauchbepflanzung gestaltet. Die Müllboxen ohne Mülltonnen werden im Zugangsbereich errichtet, massive Ausführung, Farbe in anthrazit. Die Garagenzufahrt sowie die Haus Zuwegung werden in Betonpflaster (Materialpreisgrenze - 40,00 Euro/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis) ausgeführt.

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt mit einem Doppelstab-Mattenzaun in anthrazit und wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan bepflanzt. Zwischen den beiden Gartenanteilen (Sondernutzungsrecht der jeweiligen Wohnungen) wird ebenfalls Doppelstab-Mattenzaun in anthrazit errichtet. Der Kinderspielplatz erhält einen Sandkasten, eine Sitzbank und ein Spielgerät.

### **Fahrradständer**

Es wird eine oberirdische Fahrradabstellanlage für ca. 8 Fahrräder errichtet. Situierung gemäß Freiflächengestaltungsplan.

### **Schließanlage**

Zentrale Schließanlage für Hauseingangstür, Türen für Garage und Gartentür gleichschließend, mit Sicherheitskarte.

### **Hinweis zu Parkettböden:**

Holz lebt und passt sich ständig dem Feuchtegehalt der Raumluft an. Während der Heizperiode sinkt die relative Luftfeuchtigkeit deutlich. Das Holz trocknet dabei aus und schwindet. Es entstehen sichtbare Fugen im Parkett. Je länger und stärker Sie die Räume beheizen, umso trockener ist die Raumluft und umso breitere Fugen entstehen. Durch die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (20–22 °C und ca. 50–65 % rel. Raumluftfeuchtigkeit) können Sie dieser Erscheinung jedoch entgegenwirken.

Raumluftbefeuchter sind deshalb während der Heizperiode zu empfehlen. Sie steigern außerdem generell das Wohlbefinden der Bewohner. Im Sommer ist die Luft dagegen viel feuchter.

Vorhandene Fugen werden dann kleiner oder schließen sich völlig. Der hier verlegte Parkettboden eignet sich für die Verlegung auf Warmwasser erwärmter Fußbodenheizung. Die Oberflächentemperatur muss steuerbar sein und darf während der gesamten Nutzungsdauer an keiner Stelle auf der Parkettoberfläche 27 °C übersteigen. Im Vergleich mit Radiatoren beheizten Räumen ist bei Fußbodenheizung grundsätzlich mit einer verstärkten Fugenbildung und Schüsselung zu rechnen. Dies ist kein Qualitätsmangel.

### **Hinweis zu elastischen Füllstoffen:**

Mit dauerelastischen Füllstoffen geschlossene Wartungsfugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Somit unterliegen dieses insoweit nicht der Gewährleistung.

### **Individualisierung und Käuferwünsche**

Käuferwünsche bzw. Abweichungen von der Baubeschreibung sind bei rechtzeitiger Vereinbarung, d.h., wenn der Baufortschritt es zulässt und die Interessen anderer Käufer nicht beeinträchtigen, grundsätzlich möglich und bedürfen der Zustimmung durch den Verkäufer. Für die Bearbeitung der Sonderwünsche wird nach Arbeitsaufwand je Stunde 120,00 Euro netto zuzüglich Mehrwertsteuer berechnet.

### **Sonstiges**

Um eine stimmige Gesamtgestaltung des Gebäudes zu erlangen, werden alle Fragen der Farbgebung des Gemeinschaftseigentums vom Architekten entschieden.

Der Käufer ist verpflichtet, Auflagen der Behörde zur Gestaltung seines Sondereigentums zu dulden, ebenso Eingriffe in seinem Miteigentumsanteil.

Der Käufer wirkt mit, diese Auflagen zu erfüllen und zu dulden. Ausgleichsansprüche dafür entstehen dem Käufer nicht.

Die in den Grundrissen und Ansichten oder in den Simulationen dargestellten Einrichtungsgegenstände (z.B. Kamine, Kücheneinrichtungen, Hauswirtschaftsraumeinrichtungen, Einbauschränke, Möblierungen, usw.) sind nur Möblierungsvorschläge des Architekten. Sie dienen zur Veranschaulichung und sind kein Bestandteil des geschuldeten Vertragsumfangs des Verkäufers. Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um Rohbauangaben. Maße für Einrichtungen sind am Bau nach den Verputzarbeiten zu nehmen. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zu Grunde. Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/Bauelementen bleibt vorbehalten.

Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des jeweils beurkundeten Kaufvertrages sowie die Baubeschreibung, die Bestandteil der beurkundeten Teilungserklärung ist. Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die genannte Baubeschreibung maßgebend. Bei Abweichungen bzw. Widersprüchen zwischen dem Kaufvertrag und der Baubeschreibung gehen die Bestimmungen des Kaufvertrages vor.

Änderungen vorbehalten.