



## **Baubeschreibung Allgemein**

### **Legende**

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, sind Vorschläge des Architekten und in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Dies gilt auch bezüglich der Außenanlagengestaltung nebst Bepflanzung.

Bei den Architekturillustrationen im Prospekt handelt es sich um unverbindliche, freie künstlerische Darstellungen. Alle Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

### **Allgemeines/Hinweise**

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 197/33, Hochstraße 1 in 87616 Marktoberdorf, Thalhofen wird ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit 6 Wohnungen errichtet. Es entstehen 6 oberirdische Garagen.

Das Treppenhaus erhält einen rollstuhltauglichen Aufzug.

Im Keller befinden sich die Wohnungskellerabteile, Trockenraum, Technikräume, sowie ein Abstellbereich für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen.

Sind in der Baubeschreibung Ausführungsvarianten („oder“, „bzw.“, „alternativ“) vorgesehen, können wir frei entscheiden, welche Variante ausgeführt wird (Wahlschuld). Gleiches gilt für Leistungen, die mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ versehen sind.

Der Ausführung liegen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften zugrunde. Soweit diese Baubeschreibung und die Vertragspläne keine Detailangaben enthalten, bestimmen wir die Leistung nach billigem Ermessen. Die Gestaltung, insbesondere die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Planers.

Konstruktive oder technische Änderungen, die keine Wertminderung darstellen oder aufgrund behördlicher Auflagen auszuführen sind, bleiben vorbehalten.

Zur Anwendung kommt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ab Stand 01.11.2020.

### **Bauausführung**

Das dreigeschossige (EG, OG und DG), voll unterkellerte Mehrfamilienhaus wird in qualitativ hochwertiger Massivziegelbauweise gebaut. Das Haus wird nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen, Gebäudeenergiegesetz (GEG, ab Stand 01.11.2020) als Effizienzhaus 55 errichtet.

### **Bemusterung**

Die Auswahl von Fliesen, Parkettböden, Türen, Beschläge und Sanitärgegenstände erfolgt bei unseren Geschäftspartnern mit eingehender Beratung.



## **Rohbau**

### **Erdarbeiten**

Der Aushub des Bodens erfolgt bis zur Gründungssohle. Die Hinterfüllung der Arbeitsräume erfolgt abschließend lagenweise mit entsprechender Verdichtung.

### **Statik**

Alle tragenden Bauteile werden nach statischer Berechnung und der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Bestimmungen ausgeführt.

### **Gründung**

Die Fundamentierung erfolgt mittels Stahlbetonfundamenten und/oder Stahlbetonbodenplatten gemäß Statik.

### **Untergeschoss**

Außenwände und teilweise tragende Innenwände aus Stahlbeton, örtlich betoniert mit betonrauer Oberfläche oder als Stahlbetonfertigteile mit sichtbaren Stoß- und Arbeitsfugen. Wandstärke ca. 20-25 cm. Die Außenwände werden den statischen Erfordernissen nach ausgebildet. Es wird eine Perimeterdämmung, entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), ab Stand 01.11.2020 an den Außenwänden angebracht. Kellerräume, Technikräume usw. erhalten Kunststoff-Kellerfenster, mit 3-fach Isolierverglasung in handelsüblicher Ausführung. Lichtschächte in Beton oder Kunststoff mit verzinkten Gitterrosten und geeigneter Abhebesicherung.

### **Außenwände**

Die Außenwände der Wohngeschosse werden mit hochwertigem Ziegelmauerwerk, Wanddicke 36,5 cm, gemauert.

### **Innenwände**

Innerhalb des Hauses werden die Wände im Erdgeschoss aus ca. 11,5 cm bis ca. 24 cm starkem Ziegelmauerwerk, je nach statischen Erfordernissen erstellt und anschließend mit einem gefilzten ca. 1 cm starken Innenputz versehen. Die Innenwände im Ober- und Dachgeschoss, die Abmauerungen der Leitungsschächte und Vormauerungen in den Bädern werden teilweise in Trockenbauweise ausgeführt.

### **Geschossdecken**

Die Decke über dem Untergeschoss und die Geschossdecken werden nach statischer Berechnung als Stahlbetonmassivplatten oder als Elementdecken ausgeführt. Die Decken über den Geschossen KG bis OG der Fertigteilplatten sind schalungsglatt. Die Decken im Dachgeschoss werden als Trockenbaudecken in Gipskarton ausgeführt. Betondecken in den Wohnebenen werden mit Rauhfaser- oder Vliestapete versehen. Die Gipskartondecken und -wände im DG werden glatt gespachtelt (Oberflächenqualität 02).

### **Balkone**

Stahlbetonplatten mit sichtbarer Betonoberfläche. Belag aus Holz (Lärche oder gleichwertig) oder thermobehandeltem Holz (leichte Unregelmäßigkeiten im Erscheinungsbild sind möglich) Balkongeländer aus verzinktem Stahl, lackiert oder pulverbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten.



## **Aufzug**

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug in rollstuhltaugliche Ausführung (Kabinenabmessungen: circa 1,10 m mal 1,40 m. (Tür Breite circa 90 cm). Es handelt sich um einen Aufzug mit automatischer Evakuierung bei Stromausfall.

## **Entwässerung**

Die Abwasserleitungen werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Niederschlags - und Oberflächenwasser werden über geeignete Versickerungsanlagen in den Untergrund geleitet.

## **Dachkonstruktion**

Bewährtes Satteldach mit zimmermannsmäßigem Holzdachstuhl.

Dämmung: Der Wärmeschutz entspricht den Vorschriften der DIN 4108 und dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG), ab Stand 01.11.2020. Zur Anwendung kommt eine Zwischensparren- und Aufdachdämmung (Mineralwolle, Holzwolle, extrudiertem Polystyrol Hartschaum, Polystyrol oder Polyurethan) mit innen-seitiger Dampfsperre. Innenverkleidung aus Gipskartonplatten. Zwischen der Gipskartonverkleidung und den Massivbauteilen (Wände und Betondecken) wird eine sichtbare Fuge ausgebildet. Die Gipskartonverkleidung wird gespachtelt und gestrichen.

Standardmäßig führen wir einen Blower-Door-Test durch, um eine luftdichte Konstruktion gewährleisten zu können.

## **Dachdeckerarbeiten**

Die Dacheindeckung wird in langlebigen, wertbeständigen Dachziegeln (Firma Braas oder ähnlich) ausgeführt.

## **Spenglerarbeiten**

Abläufe, Kaminverblechungen, Anschlussbleche, Regenrinnen mit außen liegenden Fallrohren, etc. aus Aluminium (beschichtet oder blank), Titanzink, Uginox, Kupfer oder Edelstahl.

## **Heizung**

Die Beheizung der Wohn- und Aufenthaltsräume erfolgt durch eine umweltfreundliche und kostensparende Fußbodenheizung und kann über Raumthermostate geregelt werden. Die Fußbodenheizung wird durch eine nachhaltige Luft-/Wärmepumpe mit Solarunterstützung betrieben.

Das Treppenhaus und Flure in Gemeinschaftsbereichen und der Keller insgesamt erhalten keine Fußbodenheizung.

Technisch bedingt verlaufen die Anbindeleitungen auch durch andere Räume. Der Vorlauf wird hierbei gedämmt. Da die Anbindeleitungen maximal ein Drittel der Raumfläche belegen, bleibt die Regelbarkeit der Räume erhalten.

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler erfasst und abgerechnet. Sämtliche Zähler zur Abrechnungen Heiz-, Kalt- und Warmwasserkosten werden angemietet. Die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Hausverwalter) tritt in die entsprechenden Mietverträge ein. Die Zähler sind teilweise Aufputz, sichtbar in den Bädern montiert.



## Isolierungen

Das Gebäude wird entsprechend der Berechnung im Nachweis des dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gedämmt. (Siehe auch unter Allgemein) Die Isoliermaterialien bestehen aus Polystyrol, extrahiertem Polystyrol-Hartschaum, Polyurethanschaum, PUR, Holzdämmstoffen, Mineralwolle oder der Einbausituation geschuldeten Ausführung. Sämtliche Heizungs- Warm- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend der entsprechenden Vorschrift isoliert.

## Kellerabteile

Durch die Keller laufen teilweise technische Installationsleitungen und -schächte an Wänden und Decken, welche die Stellmöglichkeit beeinträchtigen können. Hinweis: Die Kellerräume sind zumindest in den ersten Jahren aufgrund der restlichen Baufeuchte nicht geeignet zur Lagerung feuchte-empfindlicher Gegenstände. Auch nach Austrocknung des Gebäudes kann es im Keller während der Sommermonate zu erhöhter Luftfeuchtigkeit kommen. Dies ist bei der Nutzung zu beachten.

## Lüftung

Für optimales Raumklima und als Feuchteschutz erhält *jede* Wohnung eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung. Hinweis: Die Filter der Wohnraumlüftung sind regelmäßig zu reinigen, bzw. Auszuwechseln um die dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Mauerdurchführungen zum Anschluss von Dunstabzugshauben im Küchenbereich sind nicht vorgesehen. Dies macht bei dem heutigen Dämmstandard und der luftdichten Gebäudehülle keinen Sinn, da die von dem Dunstabzug abgesaugte Luft nur bei geöffnetem Fenster in die Wohnung nachströmen kann, ansonsten entsteht ein Unterdruck. Zudem kann die Funktion der Lüftungsanlage beeinträchtigt werden. Wir empfehlen als Alternative eine Umluft Dunstabzugshaube.

## Lüftung und Wärmeschutz

Planung und Ausführung dieses Bauvorhabens basieren auf dem GEG.

Trotz der Einhaltung gibt es im Baukonstruktionen so genannte Wärmebrücken. Dies trifft beispielsweise auf die Außenecke im Mauerwerk oder den Fensteranschluss im Mauerwerk zu. Hier hat der Wärmestrom einen relativ kurzen Weg am Fensterrahmen vorbei, durch das Mauerwerk nach außen. An solchen Stellen kann es dran trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum niedrige Außentemperaturen) zu Bildung von Kondenswasser kommen. Um dies zu vermeiden empfehlen wir die Einhaltung der im nachfolgenden Tabelle angegebenen relativen Luftfeuchtigkeit: höchstzulässige relative Feuchte in der Raumluft im beheizten Räumen in Abhängigkeit von der Außen Lufttemperatur:

Raumlufttemperatur in °C    Höchstzulässige Raumluftfeuchte bei einer Außentemperatur von

	-10°C	-5°C	0°C	+5°C
22°C	42%	45%	so%	54%



Wenn die angegebenen Raumlufffeuchte bei entsprechenden Außentemperaturen überschritten werden, kommt es zwangsläufig zur Bildung von Kondenswasser und bei dauerhaften überschreiten zu Schimmelpilzbildung. Dies ist kein Mangel am Bauwerk sondern eine physikalische Gesetzmäßigkeit. Die richtige Beheizung und Belüftung eines Gebäudes ist insbesondere in den ersten Jahren nach Baufertigstellung wichtig, da hier nicht nur die durch das Bewohnen entstehende Feuchte (mehrere Liter pro Tag) sondern zusätzlich die Baufeuchte abgeführt werden muss.

Eine Möblierung der Außenwände ist grundsätzlich, auch bei bester Wärmedämmung, problematisch. Möbel sollten daher so aufgestellt werden, dass erwärmte Luft hinter Möbelstücken an den Außenwänden ungehindert sehr zirkulieren kann. Insbesondere Gebäudeecken sollten frei von Möbeln bleiben. Wenn diese Empfehlung nicht eingehalten wird, ist nicht auszuschließen dass es in der Möbelstücken zu Feuchtigkeit Schäden und Schimmelbildung kommen. Grundsätzlich sollte von den Bewohnern bedacht werden, dass die Anforderung an die Dichtheit von Gebäuden und Fenstern in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Daher dient regelmäßiges Lüften nicht dem Abtransport der Feuchtigkeit vielmehr geht es auch um den Erhalt einer hygienisch einwandfreien Luftqualität

Da die Wände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus nicht wärmedämmend sind (das Treppenhaus gehört zum beheizten Gebäudevolumen) ist darauf zu achten, dass das Treppenhaus im Winter nicht durch dauernd gekippte Fenster auskühlt.

## **Sanitär**

Abwasserleitungen nach DIN-Vorschrift. Strangleitungen im Keller sowie die Steigleitungen bestehen aus Edelstahl. Alle Wasserleitungen innerhalb der Räume werden in Edelstahl ausgeführt. Wasserleitungen werden in Edelstahlrohren verlegt, einschließlich Isolierung. In der Küche Ventil für Kalt- und Warmwasseranschluss der Spüle sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine und ein Ablaufanschluss. Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine, bestehend aus Ablauf und Kaltwasserzulauf mit Wasserhahn.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Gartenwasseranschluss in frostsicherer Ausführung.

Bäder:

- Toilette als Wandtiefspülklosett (Duravit oder gleichwertig) und Drückerplatte (Geberit oder gleichwertig) mit Zweimengenfunktion
- Bodengleiches Duschelement mit integriertem Wasserablauf (ca. 90/90) Unterputz Einhebelmischer (Hans Grohe oder gleichwertig) Duschstange und Handbrause, alternativ Unterputz.
- Ein Waschbecken (Duravit oder gleichwertig) Größe 65 cm mit Waschtischarmatur (Hans Grohe oder gleichwertig)
- in den Bädern mit Badewanne: Badewanne Modell Europa aus Acryl (170n5) oder gleichwertig mit Unterputz-Einhebelmischer (Hans Grohe oder gleichwertig), Brauseschlauch und Handbrause sowie Wandhalter.



Allgemein:

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände weiß, Armaturen und Ausstattungsteile verchromt. Die im Zusammenhang mit den Sanitärgegenständen und Einrichtungsgegenständen vorgeschriebenen Abstände und Bewegungsflächen können unterschritten werden.

Duschabtrennungen sind nicht im Standard enthalten, können auf Wunsch bei der Sanitärfirma bestellt werden.

Im Trockenraum ein Kalt- und Warmwasseranschluss für den Hausmeister mit Ablauf in eine Überflur-Schmutzwasserhebelanlage.

Sanitäre Installation

Wasserversorgung vom örtlichen Wassernetz mit Zähler, Schmutzfilter. Kaltwasserleitungen zu allen Wohnungen mit jeweiliger Absperrmöglichkeit und Zähler. Enthärtungs-Anlage zur Reduzierung der Wasserhärte (Ionenaustauschverfahren). Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher (Boiler) und Zirkulationsleitungen mit eingebauter Umwälzpumpe, alternativ Rohrbegleitheizung.

Warmwasseranschluss in jeder Wohnung mit Absperrung und Zähler. Die Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen aus Edelstahlrohren.

Abwasserleitungen aus Gusseisen oder speziellem, schallisolierenden Kunststoff.

### **Schallschutz**

In diesem Abschnitt werden einige Erläuterungen zum Thema Schallschutz gegeben. Abschließend werden die für dieses Bauvorhaben einzuhaltenden Schalldämmwerte festgelegt.

Die DIN 4109- Schallschutz im Hochbau regelt den Schutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm und gegenüber Geräuschen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen. Die DIN 4109 stellt keine Anforderungen an den Schallschutz aus dem eigenen Wohnbereich bzw. an Geräusche aus haustechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich.

Die DIN 4109 Teil 1 enthält Mindestwerte für den Schallschutz in Geschosshäusern. Daneben enthält die DIN Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz. Auf Basis dieser Vorschläge können zwischen den Vertragspartnern andere Schallschutzwerte vereinbart werden.

Bei der Festlegung der Schalldämmwerte gingen die Verfasser der Norm davon aus, dass im zu schützenden Gebäude ein Grundgeräuschpegel vorhanden ist, der Störgeräusche überdeckt. Aufgrund der festgelegten Anforderungen der DIN 4109 kann sowohl beim Mindestschallschutz, als auch bei den Vorschlägen zum erhöhten Schallschutz nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder von benachbarten Wohnungen nicht mehr wahrgenommen werden.

Insbesondere in ruhigen Wohngegenden oder bei geringen Außenlärmpegeln, wie beispielsweise abends werden Geräusche aus benachbarten Wohnungen zu hören sein. Daraus ergibt sich die unabkömmliche Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung unnötigen Lärms.

Der Planungs- und Bauausführung des vorliegenden Projektes liegt die DIN 4109 Teil 1 mit den enthaltenen Anforderungen zum Mindestschallschutz zu Grunde. Ziel ist es den dort festgelegten Mindestschallschutz einzuhalten, bzw. dort, wo bautechnisch unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien möglich, zu übertreffen.



Die Werte des erhöhten Schallschutzes können jedoch bei vorliegendem Objekt nicht garantiert werden. Die Baupraxis (d.h. Bauausführung mit handwerklichen Mitteln, Bauen bei oftmals ungünstigen Witterungsverhältnissen) hat gezeigt dass es im Einzelfall zu Unterschreitungen der Werte für den erhöhten Schallschutz kommen kann. Dies ist unter anderem auch der Tatsache geschuldet, dass die Verantwortlichen für Gesetzgebung und Normung nicht fachübergreifend zusammenarbeiten und die ständig steigenden Anforderungen an den Wärmeschutz teils konträr **ZU** den Schallschutzanforderungen laufen.

Die in der DIN 4109 Teil 5 gemachten Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz werden daher zwischen dem Käufer und der JP Investments GmbH ausdrücklich nicht vereinbart.

Der Planung und Bauausführung der Wohnanlage wurden folgende Anforderungen an den Schallschutz zugrunde gelegt:

Wohnungstrenndecken/ Decken unter Terrassen:

R'*w*= 55 dB

Wohnungstrenndecken (Normtrittschallpegel):

L'*n,w* s 50 dB

Wohnungstrennwände:

R'*w*= 55 dB

Treppenraumwände:

R'*w*= 54 dB

Sehachtwände von Aufzügen:

**R'*w*= 57 dB**

Alle vorgenannten und nachfolgend genannten Werte gelten für Wohnräume.

Davon ausgenommen sind Dielen, Flure, Abstellräume, Bäder und WCs. Für diese Räume gelten keine Schallschutzanforderungen.

An Balkone werden wegen des extrem erhöhten Aufwands keine Schallschutzanforderungen gestellt.

Es werden daher auch keine Schallschutzmaßnahmen (weder für Luft- noch Trittschall) getroffen. Gleiches gilt für Dachterrassen.

Auch hinsichtlich der Schallübertragung aus dem eigenen Wohn- und Arbeitsbereich (innerhalb einer Wohnung) werden bei vorliegendem Objekt keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt bzw. vereinbart (weder für Luftschall, Trittschall noch Schall aus haustechnischen Anlagen wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen

Für die Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen in fremde, nicht zur Wohneinheit gehörende Aufenthaltsräume, legt die DIN 4109-1 folgende Werte fest:

Wohn- und Schlafräume 30dB (A)

Geräusche aus haustechnischen Anlagen werden in der Wohnung hörbar sein. Die Grundlüftung der Bäder verursacht ein Geräusch welches über den oben genannten **30 dB(A)** liegt.

Einzelne, kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte entstehen (Öffnen und Schließen von Armaturen, Betätigen der WC Spülung, Spureinlauf des WC (erster Spülstoß)) sind nicht zu berücksichtigen (d.h. 30 dB(A) dürfen bis zu 10 dB überschritten werden).

Nutzergeräusche (Rutschen in der Badewanne, WC-Deckel fallen lassen, Abstellen von Gegenständen auf Waschbecken und Ablagen, Türen zuschlagen) sind gut hörbar und fallen nicht



unter die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Der Käufer erklärt sich ausdrücklich mit den oben genannten Werten einverstanden.

Zum besseren Verständnis soll nachstehende Tabelle dienen. Sie erläutert den zu erwartenden schallschutztechnischen Standard.

Wahrnehmung üblicher Geräusche aus Nachbarwohnungen bei einem sehr niedrigen abendlichen Grundgeräuschpegel von 20 dB(A):

Art der Geräuschemission	Wahrnehmung der in der Nachbarwohnung Immission aus der Nachbarwohnung
normale Sprache /ruhig Unterhaltung	nicht Verstehbar, kaum hörbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	im allgemeinen nicht nicht verstehbar hörbar gut hörbar
normale Musik, leises Musizieren, Radio	hörbar, teilweise störend
Gehgeräusche	Belästigungen werden im Allgemeinen vermieden
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	gut hörbar

Haushaltsgeräte

Laute Sprache (Streit, Party), laute Musik oder spielende Kinder sind unabhängig vom Schallschutzniveau in der Nachbarwohnung deutlich hörbar bzw. verstehbar.

Nachträgliche Veränderungen der Bodenbeläge werden nach der Übergabe der Wohnung Bodenbeläge verändert oder erneuert, ist darauf zu achten, dass die Trennfuge des schwimmenden Estrichs zu allen aufgehenden Bauteilen beibehalten wird. Die Fuge darf nicht durch Bodenbeläge, Fliesenkleber oder starres Fugenmaterial überbrückt werden. Dauerelastische Fugen zwischen Boden- und Wandfliesen dürfen nicht durch starre Fugen ersetzt werden.

Außenlärm

Bei vorliegendem Bauvorhaben ist mit Schalleintrag aus Straßenverkehr zu rechnen (innerliche Staatsstraße). Insbesondere bei Fensterlüftung ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **Elektroinstallation**

Anschluss des Gebäudes und der Wohnungen an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers, Hausanschluss mit Sicherungen im Keller bzw. Hausanschlussraum. Jede Wohnung erhält im Keller einen Stromzähler, ebenso die Gemeinschaftsanlage.

Die Abrechnung des Stromverbrauches erfolgt direkt mit dem örtlichen Stromversorger, die Abrechnung des Gemeinschaftsverbrauches erfolgt über die Hausverwaltung.

In den Wohnungen werden Unterverteilungen installiert in welchen neben einem Fehlerstromschutzschalter Sicherungen für die jeweiligen Stromkreise untergebracht sind.





Die Installation erfolgt in den Kellern und der Tiefgarage überwiegend sichtbar auf Putz, nur teilweise auch unter Putz. in den Kellern auch unter den Decken angebrachte Kabeltrassen.

In den Wohnungen, den Fluren und Treppenträumen werden die Leitungen unter Putz verlegt.

Die Beleuchtung der Treppenträume erfolgt mit Leuchten, die über Schalter mit Ausschalt-Vorwarnung (Blinken) oder Bewegungsmelder geschaltet werden.

Die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume erhalten eine Steckdose, einen Lichtschalter und eine einfache Leuchte.

Die Gemeinschaftsräume im Keller erhalten Schalter mit Deckenleuchte. Beleuchtung in den Kellerfluren über Bewegungsmelder.

In den Wohnungen werden mindestens in jedem Raum ein, im Wohnzimmer teilweise zwei Deckenlichtauslässe, schaltbar über Aus-, Serien-, Wechsel- oder Tastschalter installiert. In den Bädern ein Wandlichtauslass am Waschbecken.

In den Dielen, Bädern und Küchenbereichen werden statt Deckenlichtauslässen die LED-Deckenstrahler installiert.

Die Wohn-/ Esszimmer erhalten mindestens fünf Steckdosen. Alle anderen Wohnräume fünf, Arbeitszimmer (sofern vorhanden) und Küche mindestens vier und Schlafzimmer fünf Steckdosen. Die Küche erhält zusätzlich einen Herd-Anschluss und einen Anschluss für die Geschirrspülmaschine, außerdem je eine hochliegende Steckdose für eine Umlufthaube und einen Kühlschrank.

Die Dielen, Flure und Abstellräume erhalten mindestens eine Steckdose, die Bäder eine Doppel Steckdose neben dem Waschbecken und die WCs eine Steckdose neben dem Waschbecken. Der jeweilige Waschmaschinenstandort erhält eine Steckdose für die Waschmaschine und eine für einen evtl. Trockner (Kondensat-Trockner), sofern räumlich möglich. Alle Balkone, Terrassen und die Loggia erhalten eine spritzwassergeschützte Steckdose (in den Erdgeschosswohnungen von innen schaltbar) und einen Wandlichtauslass außen, von innen schaltbar.

Kinder- und Schlafzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten je einen batteriebetriebenen Rauchmelder. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht regelt sich nach §46 BayBO.

Die Häuser werden mit einer Klingel- und Gegensprechanlage, sowie elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüren ausgestattet. im Eingangsbereich wird eine Kamera installiert. Auf Wunsch (gegen Aufpreis) kann jede Wohnung mit einer Video-Gegensprechanlage oder Smart-Horne (Busch Jäger free@home oder gleichwertig) ausgestattet werden.

Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Telefon und Antennendosen können aus den Projektplänen entnommen werden.

## **Fenster**

Alle Fensterelemente wie auch die Terrassentüren sind aus Holz-Aluminium (Holz und Farbauswahl nach Vorgabe des Planers). In Verbindung mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung erreichen die Fensterelemente einen sehr niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten. Terrassentüren erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag. Je Wohn- und Aufenthaltsraum ist ein Dreh Kipp-Flügel vorgesehen.



Hinweise: durch den hohen Wärmedämmwert der Dreifachverglasung ist es unter bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist dies stellt keinen Mangel dar. Die Fenster sind vom Eigentümer regelmäßig zu warten und nachstellen zu lassen.

### **Fensterbänke**

Außenseitig Fensterbleche aus Aluminium, dem Farbkonzept Seiten angepasst. Fensterelemente bis zum Boden erhalten innen keine Fensterbänke.

### **Jalousien**

Wärmedämmte Jalousie-kästen. Aluminiumjalousien nach Farbkonzept, außer Kellergeschoss, Gemeinschaftsbereiche und Abstellräume.

Hinweis: Die Jalousie-anlagen sind durch den Eigentümer entsprechend warten zu lassen. Konstruktionsbedingt schließen die Jalousien nicht völlig lichtdicht.

### **Schließanlage**

Die Wohnanlage erhält eine mechanische Schließanlage. Die einzelnen Wohnungsschlüssel sperren den Hauszugang, die betreffende Wohnung nebst Kellerraum, die Gemeinschaftsräume (außer Heiz- und Technikraum).

Der Hausverwalter und der Hausmeister erhalten einen Schlüssel der alle Türen außer den Wohnungseingangstüren und den Wohnungskellertüren sperrt.

### **Türen**

Türen im Kellergeschoss - wo aus brandschutztechnischen Gründen notwendig - selbstschließende Stahltüren in Stahlzargen in feuerhemmender Ausführung (T30), sonst Stahltüren, PVC beschichtete ZK-Türen in Stahlzargen, oder weiß beschichtete Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen oder Stahleckzargen.

Das Treppenhaus erhält eine Hauseingangstüre aus Aluminium und elektrischem Türöffner (elektrische Türriegelung).

Klingelanlage und Briefkästen im Eingangsbereich.

Wohnungseingangstüren als stabile Vollspanntüren in Stahlzargen mit Gummidichtung: Sicherheitsbeschlag, mit Spion, Obertürschließer, Türblatt weiß. Der Türanschlag / die Türschwelle bei Wohnungseingangstüren beträgt ca. 2cm.

Innentüren als Türblätter und Zarge in weiß und glatt mit formschöner Drückergarnitur. Türhöhe im EG, OG, DG ca. 2,10m. Im Keller, Türhöhe ca. 2,00m.

### **Treppen**

Schallentkoppelte Betontreppen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Granit oder gleichwertig belegt. Flure im Treppenhaus erhalten ebenfalls einen Belag aus Granit oder gleichwertig auf Estrich mit Trittschalldämmung verlegt. Geländer aus Stahl gestrichen mit Handlauf aus Edelstahl.



## **Estrich**

Schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung im KG, EG, OG und DG.

Hinweis: bei dem auf Trittschallmatten verlegten Estrich führt die Setzung, die Austrocknung des Estrichs und unterschiedliche Belastung im Laufe der Jahre zu Senkungen, so dass zwischen Bodenbelag und an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen. Das gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen, etwa zwischen Bad, Boden und Wand. Hier muss die Fuge nach 2-3 Jahren eventuell erneuert werden. Diese Vorgänge sind nicht vermeidbar, die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar.

## **Innenputz**

Alle Wände der Häuser und Hobbyräume sowie die gemauerten Wände der Kellerräume werden mit Kalk-Gipsputz (Maschinenputz) oder gleichwertig verputzt und gefilzt. Die Wände im Bad erhalten einen Kalk- Zementputz.

Die Betonwände in Keller- und Technikräumen bleiben unverputzt und werden entgratet.

## **Außenputz**

Die Häuser erhalten einen zweilagigen, mineralischen Außenputz. Letzte Lage als durchgefärbter Edelputz mit Egalisierungsanstrich. Farbe nach Konzept des Architekten. Carportwände erhalten einen Außenanstrich oder eine Holzverkleidung passend zum Gebäude.

## **Fliesenarbeiten Wand**

Sämtliche Fliesenarbeiten werden in Standardverlegung (15/20 bis 30/60 cm) Zementfugenfarbe weiß, hellgrau oder dunkelgrau ausgeführt. Die Verlegung von Bordüren oder Dekorfliesen sowie Feinsteinplatten, abweichende Formatgröße oder Verlegearten sowie farbige Verfugung sind aufpreispflichtig.

Bad - Wandfliesen Dusche bis Deckenhöhe. Übrige Wände bis 1,20 Meter. Materialwert der Fliesen 35,00 €/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis.

WC - Wandfliesen bis Höhe 1,20 Meter Materialwert der Fliesen 35,00 €/m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis In der Küche wird kein Fliesenspiegel ausgeführt

## **Bodenbeläge**

Sämtliche Fliesenarbeiten werden in Standardverlegung bis 30/60 cm Zementfugenfarbe weiß, hellgrau oder dunkelgrau ausgeführt. Die Verlegung von Fliesenbildern sowie Feinsteinplatten, abweichende Formatgröße oder Verlegearten sowie farbige Verfugungen sind Aufpreis pflichtig. Bad und WC: Materialwert der Fliesen 35,- € / m<sup>2</sup>, Bruttolistenpreis

Flur/ Küche/ Diele: Materialwert der Fliesen 35,- € / m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis,

Materialwert der Sockelleiste 5,- € /lfm Bruttolistenpreis

Wohnzimmer/ Esszimmer/ Zimmer: Hier kann gewählt werden zwischen Fliesen: Materialwert der Fliesen 35,- € / m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis, Materialwert der Sockelleiste 5,- € /lfm Bruttolistenpreis oder einem hochwertigen 3-Schichtparkett gern. Bemusterung verklebt. Sockelleisten werden fachmännisch an der Wand befestigt. Materialpreis 40,- € / m<sup>2</sup> Bruttolistenpreis.

Kellerräume/ Technikräume: Die Böden erhalten einen wischfesten Anstrich.



## **Malerarbeiten**

Alle Räume und Decken mit weißer Farbe. Die Kellerräume erhalten ebenfalls einen weißen Anstrich an den Wänden und Decken.

## **Baureinigung**

Die Häuser werden besenrein übergeben. Keramische Bodenbeläge sowie Wandfliesen, Türblätter, Türzargen und Fensterbänke werden gewischt. Alle Glasflächen werden innen und außen gereinigt.

## **Hausanschlüsse**

Kanal-, Elektro- und Wasseranschlüsse sind im Festpreis enthalten. Die Leitungen für Telefon werden bis in den Hausanschlussraum geführt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation des zuständigen Abwasserverbandes. Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickern. Leerrohr für Satellitenanlage wird bis unters Dach geführt

## **Aussenanlagen**

Zugangswege werden mit Betonverbundpflaster / Teer hergestellt. Stellplätze werden mit Rasensteinpflaster / Teer errichtet. Abmessungen der Stellplätze ca. 2,40 m x 5,00 m. Die verbleibenden Flächen werden mit Mutterboden versehen.

Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken werden neue Zäune als Maschendrahtzäune, ca. 1,00m hoch, errichtet, sofern die vorhandenen Zäune nicht mehr in Stand gesetzt werden können.

## **Gewährleistung**

Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten, gesetzlichen Regelungen. Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen sowie Risse in elastischen Verfugungen gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln.

Offenporig lasierte Holzteile sind an stark bewitterten Hölzern jährlich, sonst alle zwei Jahre zu lasieren;

in Duschen und Bädern sind nach ein bis zwei Jahren die elastischen Verfugungen zu prüfen und ggf. zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere im Bereich von Dusch- und Badewannen, zu vermeiden; eine Spaltbildung bei Holzböden durch Schwinden ist unvermeidlich; es handelt sich dabei um materialbedingte Eigenschaften, nicht um Mängel; mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Eine Erneuerung der Fugenfüllstoffe ist ggf. durch den Käufer vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden.

Die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers schließt neben den Anstrichen auch Beschläge, technische Anlagen, Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen ein.



### **Sonderwünsche, Sonstiges**

Änderungen auf Grund technischer oder anderer Erfordernisse bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung bedeuten. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften.

Die Abstandsmaße der Sanitäreinrichtungsgegenstände nach DIN 18022 sowie Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen nach DIN 18011 können teilweise unterschritten werden. Bäder nach DIN 18195 sind nicht als Nassräume einzustufen. Aus diesem Grund entfällt eine besondere, erhöhte Abdichtung des Bades nach DIN. Die Bäder werden jedoch nach dem Merkblatt des Zentralverbandes des dt. Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Diese Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an die Abdichtung von Bädern gestellt werden.

Markise kann angebracht werden und bedarf keiner Zustimmung der WEG.

Sanitär- Einrichtungsgegenstände werden aus verschiedenen Rohstoffen mit verschiedenen Brenntemperaturen von verschiedenen Herstellern hergestellt. Absolute Farbgleichheit ist daher nicht möglich und berechtigt nicht zur Mängelrüge.

In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an Wänden zu rechnen. Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nicht als Baubeschreibung. Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung, Waschmaschinen und Kücheneinrichtungen dienen nur zur Veranschaulichung und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Alle Maßangaben sind ca. Angaben. Sollten einzelne Positionen nicht ausreichend beschrieben sein, so wird eine mittlere Qualität und handelsübliche Ausführung vorausgesetzt. Alle Angaben sind nach bestem Wissen gemacht.

### **Baustellenbegehung**

Der Käufer ist grundsätzlich berechtigt, sich auf der Baustelle über den Fortgang des Bauvorhabens zu informieren. Das Betreten der Baustelle ist jedoch aus sicherheitstechnische Gründen nur nach vorheriger Absprache und im Beisein der Bauleitung bzw. eines Mitarbeiters der Firma JP Investments GmbH erlaubt. Änderungen und Anweisungen durch den Käufer sind nur über die Bauleitung möglich.

### **Abnahme und Übergabe**

Der Fertigstellungs- und Abnahmeterrmin für die Wohnungen werden dem Käufer rechtzeitig mitgeteilt. Bei diesem Termin findet durch die Vertragsteile eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsgegenstandes statt, über die ein Abnahmeprotokoll angefertigt wird. Hierin sind alle Mängel und noch ausstehende Leistungen aufzunehmen. Sonderwünsche des Käufers sind nicht in die Abnahmebegehung einbezogen. Jeder Vertragsteil kann sich bei der Abnahme durch einen mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Vertreter vertreten lassen. Die Besitzübergabe erfolgt nach der Abnahme durch die Vertragsteile. Voraussetzung ist die vollständige Bezahlung des bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreises.

Zur Übergabe bekommen Sie Ihre Schlüssel sowie diverse Pflegehinweise, Handwerker-Listen und Dokumentationen von uns überreicht.

Diese Baubeschreibung ist Vertragsbestandteil und wird hiermit anerkannt.