

# Käuferbaubeschreibung

## Wohnungsbau

### BV 089 Pfarrer-Aigner-Straße 1, 5, 7/ Grafing

### 30 Wohneinheiten und 39 Tiefgaragenstellplätze

---

#### **Rohbau**

---

Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet. Fundamente, Bodenplatte und Umfassungswände im Kellergeschoss bestehen aus unbewehrtem Beton bzw. bewehrtem Stahlbeton mit betonrauer Oberfläche und werden, soweit erforderlich, mit außenseitiger Wärmedämmung nach statischer Berechnung und Baugrundbeschaffenheit incl. Fundamentender nach VDE-Vorschrift hergestellt, Bodenplatten und Umfassungen des Kellergeschosses und der Tiefgarage soweit erforderlich aus wasserundurchlässigem Beton gegen drückendes Wasser gemäß WU-Richtlinie. Abdichtung z.B. System Permaton. Wände im Bereich von nicht drückendem Wasser ebenfalls WU-Beton ohne außenseitige Beschichtung. Die Decke der Tiefgarage wird mit System Permaton oder nach Wahl des Verkäufers entsprechend der Richtlinie für wasserundurchlässigen Beton vom November 2003 mit leichtem Gefälle im erdüberdeckten Bereich ausgeführt. Die Decken über DG werden mit einer mit Gipskarton verkleideten Holzkonstruktion ausgeführt. Alle anderen Geschossdecken werden nach statischer Berechnung als Stahlbetonmassivdecken hergestellt. Ausführung als sogenannte Filigranfertigteildecken mit Aufbeton, alternativ komplett aus Ortbeton. Die Stöße der Fertigteildecken werden in den Wohngeschossen verspachtelt. Außenwände in 36,5 cm dickem, porosierten Ziegelmauerwerk mit 2-lagigem Außenputz, Wohnungstrennwände in 24 cm Mauerwerk oder Ortbeton, schalltechnisch so dimensioniert, dass die Anforderungen an den Schallschutz (siehe auch Abschnitt Schallschutz) eingehalten werden.

#### **Treppen**

---

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden in Stahlbeton schallentkoppelt hergestellt (siehe auch Abschnitt Schallschutz) und erhalten einen Feinstein- oder Natursteinbelag nach Wahl des Verkäufers. Fugen zwischen den Treppenläufen und Podesten sowie angrenzenden Wänden werden elastisch verfugt. Hinter der Hauseingangstüre im Erdgeschoss wird eine Fußabstreifermatte eingebaut. Das Treppengeländer wird als Metallkonstruktion hergestellt, mit Rostschutz grundiert und gestrichen.

Im jeweiligen Sondereigentum liegende Treppen werden als Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Buchenholz ausgeführt.

#### **Innenwände**

---

Tragende Innenwände aus Mauerwerk, soweit statisch erforderlich in Beton. Nichttragende Zwischenwände als Gipskarton-Ständerkonstruktion.

#### **Trockenbau**

---

Installationsschächte und Installationswände im Bereich der Heiz- und Stromkreisverteiler, nichttragende Zwischenwände sowie Vorwandelemente in Bädern und Duschbädern als Sockel oder Ablage werden als Montagewände mit Metallunterkonstruktion ausgeführt und, wo notwendig, mit imprägnierten Gipskartonplatten bekleidet. Bekleidung der Holz-Dachkonstruktion mit Gipskarton.

## **Balkone, Dachterrassen**

---

Balkonkragplatten aus Stahlbeton in Sichtbetonqualität, Untersicht geglättet. Dachterrassenbrüstungsgeländer in verzinkter Metallkonstruktion.

Ebenso Balkongeländer, die innenseitig einen Sichtschutz durch satiniertes Sicherheitsglas erhalten. Balkonentwässerung über Direktablauf.

Dachterrassen und Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag aus Betonplatten im Splittbett, Format 40 x 60 cm granitfarben hell geschliffen im Kreuzverband verlegt, soweit erforderlich auf Wärmedämmung und Abdichtung, Sichtschutzwände in den Obergeschossen Metallkonstruktion mit Füllung, in den Erdgeschossen Gabbionen. Vor den Fenstertüren werden, soweit erforderlich Entwässerungsrinnen eingebaut, um die Austrittsschwellenhöhe gering zu halten.

In Abweichung von der DIN 18195 wird die Abdichtung der Terrassen in Teilen nicht 15 cm über den Plattenbelag hochgeführt, sondern 15 cm über die im Niveau unterhalb des Plattenbelages liegende Dichtungsebene, so dass die nach DIN 18195 geforderte Hochführung unterschritten wird. Im Bereich der Dachterrassen-Tür und der raum- bzw. sturzhohen Fenster wird die Aufkantungshöhe von 15 cm bis zu 10 cm (5 cm über Oberkante Rinnenrost) unterschritten, um eine bessere Begehrbarkeit im Austrittsbereich zu erreichen. Die damit verbundene Reduzierung des Schutzes vor Feuchtigkeit soll durch Entwässerungsrinnen im erforderlichen Umfang (siehe oben) ausgeglichen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass damit nicht alle Anforderungen der anerkannten Regeln der Bautechnik erfüllt werden.

Dachterrassen werden als Warmdächer nach technischer Klärung und Berechnung auf Stahlbetondecken ausgeführt. Flachdach der TG-Zufahrtseinhausung wird extensiv nach den Auflagen der Baugenehmigung begrünt. Für die Instandhaltung der Flachdachflächen insbesondere der begrünter Bereiche ist von der Wohnungseigentümergeinschaft, wie in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, ein Wartungsvertrag abzuschließen, der die Anforderungen des von dem Verkäufer an den Verwalter zu übergebenden Wartungsplans erfüllt.

## **Dachkonstruktion**

---

Dachstuhl in zimmermannsmäßiger Ausführung gemäß statischer Berechnung. Dacheindeckung mit Betondachsteinen z.B. Fabrikat „Braas 7GRAD“. Das Braas 7GRAD Dach ist ein komplettes Dachsystem, bestehend aus Dachdeckung und Unterkonstruktion. Mit dem innovativen Dachsystem bewegen wir uns außerhalb der allgemein anerkannten Regeln der Technik, die Verlegeanleitung gilt deshalb vorrangig. Die Verlegung erfolgt aufgrund geringer Dachneigung bei Abweichen von der Fachregel nach Herstellerverarbeitungsvorschrift. Material der Verblechungen und sonstigen Spenglerarbeiten in titan-zink bzw. nach Wahl des Bauträgers in Uginox.

Untersichten der Dachkonstruktion im ausgebauten Bereich mit Gipskartonverkleidung auf Dampfbremse, Lattung und Wärmedämmung zwischen den Dachsparren.

## **Fassade**

---

Der Außenputz erfolgt als 2-lagiger Maschinenputz mit Egalisierungsanstrich im Spritzwasserbereich als Sockelputz mit Imprägnierung entsprechend den Herstellervorschriften. In Teilbereichen der Fassade werden entsprechend dem Gestaltungs- und Materialkonzept der Architekten farbig gestalteten Flächen angeordnet.

## **Innenputz**

---

Gemauerte Innenwände sowie Ortbetondecken mit 1-lagigem Kalk-Gips-Maschinenputz als Glättputz Qualität Q2.

Bei Ausführung von Elementdecken statt Deckenputz teilgespachtelte und gestrichene Oberfläche, Farbe weiß.

## **Fenster / Rollläden**

---

Kunststoff- oder Holzfenster nach Festlegung des Verkäufers mit 3-Scheiben-Wärmedämmverglasung. Je Raum mindestens 1 Flügel mit Drehkippsbeschlag, sonst Drehflügel oder Festverglasung, soweit erforderlich Schallschutzfenster gemäß Schallschutzgutachten und den Vorgaben des Bebauungsplanes der Stadt Grafing, dies bedeutet, dass insbesondere bei Haus 2 an der Nord- und Ostfassade das Öffnen der Fenster teilweise eingeschränkt ist. Alle Fenster außer Dachflächenfenster erhalten sichtbare Blendrahmen mit Aufdoppelungen zwischen Rollladenkasten und Fensterstock zur Aufnahme der Nachströmöffnungen, alternativ gemäß den Fachplanungen Fensterfalz- bzw. Außenwandlüfter.

Rollläden werden an allen Fenstern, außer Treppenhaus und Kellergeschossen im Leichtbaurollladenkasten mit Gurtwicklern ausgeführt. Fenster im Bereich der Innentreppen erhalten ebenfalls keine Rollläden.

Fenster in WC's, Dusch-Bädern und Bädern erhalten keinen Rollladen sondern eine Verglasung in matt weiß.

Fenstergriffoliven aus Leichtmetall naturfarben matt eloxiert. Die Fensterbänke werden bei gemauerten Brüstungen innen mit Naturstein (außer Bäder, Duschbäder und WC's), außen mit Leichtmetall belegt, ausgenommen die Kellerfenster. Kellerfenster als 2-Scheiben isolierverglaste Kunststofffenster.

## **Türen**

---

Wohnungseingangstüren werden entsprechend den erforderlichen Schalldämmwerten für Wohnungseingangstüren (siehe auch Abschnitt Schallschutz) mit Stahlumfassungszargen lichtgrau, Türblatt beidseitig weiß beschichtet mit Sicherheitsbeschlag, Zylinderschloss, Obentürschließer, Türspion und absenkbarer Bodendichtung ausgebildet. Beschläge aus Leichtmetall.

Türblätter und Türzargen im Wohnbereich als montagefertige Türelemente aus Holzwerkstoff weiß beschichtet mit Buntbartschloss bzw. Bad/WC-Verriegelung, Drückergarnituren aus Leichtmetall nach Mustervorlage des Verkäufers. Um den für die mechanische Wohnungslüftung (s. auch Wohnraumbelüftung) erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zur Diele zu gewährleisten, muss abweichend von den anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau von bis zu ca. 2 cm gewährleistet sein. Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür ein Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen sichtbar bleibt. Auch Lichteinfall und Schalleintrag aus der übrigen Wohnung kann hierdurch möglich sein.

Hauseingangstür als Kunststoff- oder Aluminiumkonstruktion mit Glasausschnitt nach Wahl des Verkäufers mit Sicherheitsbeschlag und elektrischem Türöffner. Soweit Kellertüren als feuerhemmende Türen nötig sind, werden diese als solche ausgeführt.

## **Fußböden**

---

Kellerböden unbeheizter Räume mit geglätteter Estrichoberfläche nach Wahl des Verkäufers mit verschleißbarer Oberfläche in einem Arbeitsgang oder mit einem verschleißbaren Anstrich nach Festlegung des Verkäufers. Beheizte Kellerräume werden zusätzlich mit Wärmedämmung ausgestattet.

Zwischen Zementestrichen und aufgehenden Wänden unbeheizter Räume außerhalb der Wohnungen (z.B. Kellergeschoss) werden entgegen der DIN 18560 keine Fugenmassen, Fugenprofile oder dergleichen angebracht.

Im Wohnbereich schwimmender Estrich zur Aufnahme der Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung (vgl. auch Abschnitt Schallschutz).

Wohn-, Schlafräume und Dielen erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten Parkettbelag. Fabrikat Kährs, 2-Schichtparkett europäische Eiche, Sortierung CD naturell oder CC, verlegt im wilden, unregelmäßigen Schiffsverband, matt lackiert, Verklebung mit einem lösemittelfreien EC 1, sehr emissionsarmen Kleber. Dazu passende Sockelleisten.

Werden die Bodenbeläge in Eigenleistung erbracht bzw. wird ein anderer Boden ausgesucht, erhält der Käufer eine Gutschrift für das o. g. Parkett in Höhe von 60,- €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Verlegen und Sockelleisten. Die in der Planung vorgegebene Stärke von max. 10mm ist einzuhalten. Sichtbare Anschluss- und Dehnungsfugen werden mit Einlegen eines Korkstreifens ausgeführt. Treppenhäuser werden mit Naturstein Granit oder Feinsteinzeug nach Wahl des Verkäufers ausgestattet.

## **Fliesen**

---

Im Leistungsumfang sind für die Bäder und WC's folgende Ausstattungsvarianten gemäß den beim Verkäufer vorliegenden Bemusterungsvorlagen wählbar. Revisionstürchen bei Bade- und Duschwanne werden abweichend von den anerkannten Regeln der Bautechnik nicht ausgeführt, auch wenn dadurch die Zugänglichkeit zu Ablaufanschlüssen und Ventilen erschwert ist.

### Bodenfliesen für Bad, WC, Abstellraum mit WA-Anschluss, Küche

Villeroy & Boch Feinsteinzeug rektifiziert, Format 30 x 60 cm, in den Farben creme, beige, grau, dunkelgrau, greige und anthrazit oder

Villeroy & Boch Feinsteinzeug, Format 30 x 30 cm, in den Farben creme matt, hellgrau matt, mittelgrau matt, dunkelgrau, greige matt und dunkelbraun matt

### Wandfliesen für Bad und WC

Villeroy & Boch Steingut, Format 25 x 50 cm, in den Farben weiß glänzend, weiß matt, creme glänzend und creme matt

Alle Fliesen können bei der Bemusterung nach jeweiliger Materialeignung kombiniert werden.

Die Bäder werden im Spritzwasserbereich (Badewanne und Dusche) raumhoch gefliest. Die übrigen Bereiche werden ca. 1,25m hoch gefliest. Die Verfugung der Böden lichtgrau, der Wände weiß. Wandanschlüsse werden elastisch verfugt. Zu den Ausführungen für barrierefrei gekennzeichnete Wohnungen siehe Kapitel "Sonstiges".

Wandfliesen sind aus Gründen technischer Notwendigkeiten der Haustechnikinstallation in jedem Fall auszuführen, so dass der Käufer hierauf nicht verzichten und eine andere Wandoberfläche (z.B. Putz) wählen kann. Im Einzelfall können individuelle Wünsche des Käufers berücksichtigt werden, soweit dies technisch möglich ist und hierzu eine schriftliche Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer abgeschlossen wird.

## **Maler**

---

Sämtliche Malerarbeiten werden entsprechend den DIN-Normen ausgeführt. Alle Holzteile werden mit offenporiger Lasur bzw. Lack behandelt. Sämtliche Geländer und sonstige Eisen- und Stahlteile werden lackiert oder verzinkt.

Die Farbtonung der Fassade und Fenster wird in der Gesamtanlage nach dem Farbkonzept des Architekten angepasst. Die Balkonuntersichten werden weiß gestrichen. Die Innenwände und verputzte Decken erhalten einen Anstrich in weiß.

### **Keller**

---

Jede Wohnung erhält ein durch Metallgitter (Höhe ca. 2,20 m), seitlich zu den Nachbarkellern abgetrenntes und abschließbares Kellerabteil. In den Kellerräumen ist mit DIN-gerechten auf dem Putz verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkplanung angegeben werden. Betonierte Wände und Decken werden schalungsrau belassen und weiß gestrichen. Erforderliche Wärmedämmung wird nicht verputzt.

Im Trockenraum ist ein Ausgussbecken vorgesehen. Böden der Trockenräume werden mit Steinzeugbelag ausgeführt.

### **Sanitäre Installationen**

---

Wasserleitungen aus Kunststoff- oder Edelstahlrohren, Strangabsperrentile in allgemein zugänglichen Räumen, Warmwasserversorgung zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung, Etagenabsperrentile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser, Absicherung des Trinkwassernetzes über Einzelabsicherungen an den Armaturen.

Eine Entkalkungsanlage für Trinkwasser (warm oder kalt) ist nicht vorgesehen, jedoch eine Platzvorhaltung zur eventuellen Nachrüstung durch die Wohnungseigentümer-gemeinschaft.

Ein Waschmaschinenanschluss ist in jeder Wohnung mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und an das Entwässerungssystem vorgesehen.

Entsprechend den Darstellungen der behördlich genehmigten Aufteilungspläne werden die Bäder bzw. WC's wie folgt ausgestattet, wobei in diesen Räumen aus baulichen Zwängen die Abstandsflächen nach VDI 6000 bzw. der ehemaligen DIN 18022 nicht immer eingehalten werden können. Dadurch kann z.B. der Zugang zu Objekten der sanitären Installation (u.a. Waschbecken, Duschen, WC) eingeschränkt sein.

Die in den behördlich genehmigten Aufteilungsplänen gestrichelt dargestellten Sanitärobjekte sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können als Sonderwunsch beauftragt werden.

Die Leitungen der Warmwasseranbindungen vom Wohnungszähler zu den Zapfstellen werden in der Länge begrenzt, damit nicht mehr als 3 Liter Wasservolumen im längsten Fließweg verbleiben.

#### Badewannenanlage bestehend aus:

Körperform-Stahleinbau-Badewanne, Kaldewei - Saniform Plus ca. 170/75 cm, emailliert, Grohe CONCETTO AP-Einhebel-Wannenbatterie mit Brausegarnitur Optiline 200 oder gleichwertig.

Bei den nach der BayBO (Bayrischer Bauordnung) geforderten barrierefrei zu erstellenden Wohnungen, werden die dort geforderten Duschbereiche platzmäßig und bezüglich Ablaufstelle bereits berücksichtigt, um einen späteren Umbau von derzeit ausgeführter Badewannenanlage zur geforderten bodenebenen Duschanlage zu ermöglichen.

Hinweis: Die gemäß Art. 48 Abs. 1 BayBO barrierefrei zu erstellenden Wohnungen sind in den behördlich genehmigten Aufteilungsplänen gekennzeichnet und werden den Vorgaben entsprechend ausgeführt.

In den einschlägigen Duschbereichen wird gemäß diesen Vorgaben bei der Ausführung berücksichtigt (in den Grundrissplänen optional gestrichelt dargestellt), dass für einen späteren barrierefreien Ausbau ausreichend Fläche zur Verfügung steht und die Position des Ablaufs der Badewannenanlage bzw. Duschanlage einen späteren Umbau in eine bodenebene Duschanlage ermöglicht. Im Bereich einer möglicherweise später zu installierenden bodenebenen Duschanlage wird der Estrich getrennt und überbrückend abgedichtet. Es ist eine Silikonfuge im Fliesenbild an der Trennstelle sichtbar.

#### Bei Umbau zum barrierefreien Duschplatz:

Um zulässige Bewegungsflächenüberlagerungen gem. Norm zu erreichen, ist die käuferseitige Ausrüstung mit einem Duschvorhang anstatt einer festen Duschtrennwand erforderlich, da sonst die Bewegungsflächen der direkt angrenzenden Einrichtungsgegenstände unter Umständen eingeschränkt würden durch den barrierefreien Duschbereich. In diesem Bereich einer möglicherweise später zu installierenden bodenebenen Dusche wird keine Warmwasserfußbodenheizung ausgeführt, weshalb es hier zu Temperaturunterschieden im Verhältnis zu den übrigen beheizten Fußbodenflächen im Bad kommen kann.

Elektrische Schutzbereiche (nach DIN VDE 0100-701, Spritzwasser) sind besonders zu beachten. Bei bodenebenen Duschen können hier größere Abstände zu Verbrauchern (Waschmaschinen, Trockner, Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe) als die weiter unten genannten 60 cm gelten.

#### Duschanlage bestehend aus:

Stahleinbau-Duschwanne emailliert (soweit nicht gemäß Grundrissplänen als Sonderwunsch ausgewiesen), Kaldewei-Duschplan auf dem Estrich geplant, mit Grohe CONCETTO AP-Einhebel-Brausebatterie incl. Brauseset Optiline 220/100 mit Stange, verchromt oder gleichwertig. Ein späterer Ausbau als barrierefreier Duschplatz, wie oben unter „Badewannen-Anlage“ beschrieben und wie in den Grundrissplänen optional gestrichelt dargestellt, ist möglich.

Eine Duschatrennung in Form einer Duschtrennwand ist nicht in der Ausstattung des Verkäufers enthalten. Der Verkäufer geht jedoch davon aus, dass der Käufer eine Duschtrennwand eigenverantwortlich anbringt um z.B. Schäden durch Spritzwasser zu verhindern. In Einzelfällen ist eine Duschtrennwand zwingend erforderlich, um die Spritzwasserbereiche von Elektroinstallationen abzugrenzen. Die Montage von Duschtrennwänden kann vom Käufer erst nach der Wohnungsübergabe veranlasst werden.

#### Waschtischanlage bestehend aus:

Porzellan-Waschtisch Ideal Standard CONNECT Cube, Farbe weiß, Größe je nach Wohnungsgrundriss, mit Grohe CONCETTO Einhand-Waschtischbatterie, verchromt.

#### WC-Anlage bestehend aus:

Porzellan-Wandtiefspülklosett Ideal Standard CONNECT, Farbe weiß mit Unterputz-Spülkasten mit Drückerplatte und Kunststoffringsitz mit Deckel.

#### Accessoires:

Badspiegel, Handtuchhalter, WC-Papierhalter: Erfahrungsgemäß werden gerade diese drei Ausstattungsgegenstände häufig entsprechend den individuellen Vorstellungen des jeweiligen Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen für die persönlichen Ausstattungsgegenstände in den Fliesen nicht mehr.

Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wurde auf diese drei geringfügigen Ausstattungsgegenstände verzichtet, was bei der Gestaltung des Kaufpreises berücksichtigt wurde. Diese drei Ausstattungsgegenstände sollte somit jeder Käufer selbst nach seinen persönlichen Vorstellungen beschaffen und nach Wohnungsübergabe montieren.

#### Verbrauchsmessung:

Einbau der Anschlussstücke für die Montage von Durchflussmengenählern je Wohnung am Steigstrang. Die geeichten Messeinrichtungen werden durch die Wohnungseigentümergeinschaft, wie in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, angemietet. Die Montage der Anschlussstücke erfolgt für Warm- und Kaltwasserverbrauchsmessung mit Absperrventilen unter Putz/Fliesen im Bereich der Versorgungsschächte bzw. unter Waschtischen gemäß HLS-Planung.

Wohnungen mit zugeordneter Gartensondernutzungsfläche und Wohnungen mit Dachterrassen erhalten eine Wasserleitung mit Außenwasserhahn (1x je Wohneinheit), wenn technisch möglich selbstentleerend und frostfrei.

#### **Küchen**

---

Verchromte Eckventile für Kaltwasseranschluss mit der Möglichkeit zum Spülmaschinen- und Warmwasseranschluss, Abflussanschluss. Ver- und Entsorgungsanschlüsse enden am Installationschacht und müssen je nach KÜcheneinrichtung durch den Käufer verlängert und angepasst werden. Die KÜcheneinrichtung inklusive der erforderlichen Sanitärgegenstände ist nicht Leistung des Verkäufers.

Die Anschlussstücke für die Verbrauchsmessung - wie unter Sanitäre Installation beschrieben - können nach technischer Erfordernis auch in der Küche angebracht sein.

#### **Elektroinstallation**

---

Jede Wohnung erhält einen Sicherungskasten mit 2 Fehlerstrom-Schutzschaltern und automatischen Sicherungselementen. Zähler befinden sich an zentraler Stelle im Kellergeschoss. Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner an der Hauseingangstür.

Elektrische Raumausstattung wie folgt:

#### **Küche:**

- jeweils 1 Anschluss für E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler
- 1 x 2-fach Steckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass
- 1 Steckdose für Umluft-Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für einen Kleinlüfter nach Planungserfordernis
- (- 1 Waschmaschinenanschluss, falls dieser nicht im Bad u. WC möglich ist)
- (- 1 Wäschetrockneranschluss, falls dieser nicht im Bad und WC möglich ist)

#### **Wohnzimmer:**

- 1 x 3-fach Steckdose bei Antennenanschluss angeordnet
- 1 x 2-fach Steckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 - 2 Deckenauslässe abhängig von Zimmergröße
- 1 Telefondose betriebsfertig und mit unverkabelter Leerrohranbindung
- 1 Antennenleerdose betriebsfertig und mit verkabelter Leerrohranbindung
- 1 Rauchmelder (wenn nach §46 BayBO gefordert) mit Deckenbefestigung und Batterie-betrieb (zum einfachen Selbstwechsel durch Käufer)

### **Bad/Dusche:**

- 1 x 2-fach Steckdose beim Waschtisch
- 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass
- 1 Anschluss für einen Kleinlüfter nach Planungserfordernis
- 1 Waschmaschinenanschluss (eigener Stromkreis)
- 1 Wäschetrockneranschluss (eigener Stromkreis)

### **Hauptbad:**

- 1 Leerrohr zum Elektroverteiler zur käuferseitigen Nachrüstung von elektrisch betriebenen Handtuchtrockner

### **WC:**

- 1 x 1-fach Steckdose beim Waschtisch
- 1 Deckenauslass
- 1 Anschluss für einen Kleinlüfter nach Planungserfordernis  
(- 1 Waschmaschinenanschluss falls dieser nicht im Bad möglich ist)  
(- 1 Wäschetrockneranschluss falls dieser nicht im Bad möglich ist)

### **Abstellraum mit WA-Anschluss (wenn vorhanden):**

- 1 Deckenauslass
- 1 x 1-fach Steckdose
- 1 Anschluss für einen Kleinlüfter nach Planungserfordernis  
(- 1 Waschmaschinenanschluss, falls dieser nicht im Bad u. WC möglich ist)  
(- 1 Wäschetrockneranschluss, falls dieser nicht im Bad und WC möglich ist)

### **Kinderzimmer/ Arbeiten/Gast:**

- 1 x 2-fach Steckdose bei Antennen- und Telefonleerdose angeordnet
- 1 x 2-fach Steckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenauslass geschaltet von der Zugangstür
- 1 Antennenleerdose mit unverkabelter Leerrohranbindung
- 1 Rauchmelder (wenn nach §46 BayBO gefordert) mit Deckenbefestigung und Batterie-betrieb (zum einfachen Selbstwechsel durch Käufer)

### **Schlafzimmer:**

- 2 x 2-fach Steckdosen bei Bett angeordnet
- 1 x 2-fach Steckdose bei Antennenanschluss angeordnet
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenauslass geschaltet von der Zugangstür
- 1 Antennenleerdose mit unverkabelter Leerrohranbindung
- 1 Rauchmelder (wenn nach §46 BayBO gefordert) mit Deckenbefestigung und Batterie-betrieb (zum einfachen Selbstwechsel durch Käufer)

### **Diele:**

- 1 bis 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße gem. Planung
- 1 Wechsel-/ Kreuzschaltung oder ab 4 Schaltstellen mit Taster und Stromstoßrelais
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechstelle mit Türöffner neben Wohnungseingangstüre
- 1 Medienverteiler mit 3-fach-Steckdose zur Aufnahme der käuferseitigen Montage des Routers für Telefon und Internet
- 1 Rauchmelder (wenn nach §46 BayBO gefordert) mit Deckenbefestigung und Batterie-betrieb (zum einfachen Selbstwechsel durch Käufer)

### **separater Flur: (wenn vorhanden)**

- 1 bis 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße gem. Planung
- 1 Wechsel-/ Kreuzschaltung oder ab 4 Schaltstellen mit Taster und Stromstoßrelais



- 1 Einfachsteckdose
- 1 Rauchmelder (wenn nach §46 BayBO gefordert) mit Deckenbefestigung und Batterie-betrieb (zum einfachen Selbstwechsel durch Käufer)

#### **Terrassen EG:**

- 1 Wandlichtauslass von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose von innen schaltbar

#### **Dachterrassen:**

- 2 Wandlichtauslass von innen schaltbar
- 2 Außensteckdose
- 1 Anschlussvorrichtung für elektrische Markisen

#### **Kellerabteil:**

- 1 Leuchte als Schiffsarmatur / Ovalleuchte
- 1 Schalter-/ Steckdosenkombination, Zählung durch zugeordneten Wohnungszähler

Alle nicht beschriebenen Räume der Sondereigentumseinheiten (außer Balkone) erhalten einen Decken- oder Wandauslass mit Schalter und eine Einfachsteckdose.

Die Sicherungsverteilung mit allen erforderlichen Sicherungsautomaten wird jeweils in den Wohnungen in einem wandbündigen Unterputz-Verteilerkasten untergebracht. Es werden weiße Schalter und Steckdosen eingebaut.

Trotz der Forderung nach allgemeiner Zugänglichkeit wird davon ausgegangen, dass der Elektrozähler-/Verteilerraum nur über Hausmeister bzw. Hausverwalter zugänglich ist, da die Sicherungen für die privaten Kellerabteile sowie die Hauptsicherungen ansonsten durch Nichtbefugte manipulierbar sind. Für Fernsehen und Telefon wird vom Übergabepunkt im Kellergeschoss zum Wohnungsverteiler ein Leerrohrsystem vorgesehen, um die Flexibilität der Leitungsart dem jeweiligen Käufer offen zu halten.

Zu den Leerdosen (Antenne) führen im Sternsystem vom Wohnungsverteiler Leerrohre. In diese Leerrohre können käuferseitig die jeweils gewünschte Leitungsart (CAT oder Koax) eingezogen werden. Auch die Leerdosen können individuell vom Käufer systemabhängig mit Einsätzen bestückt werden.

Vom Verkäufer wurde mit Vodafone Kabel Deutschland ein Anschlussvertrag abgeschlossen, den die Wohnungseigentümergeinschaft bei Übergabe übernimmt. Die Kosten werden mit den Käufern über die Betriebskosten abgerechnet.

Hierbei sind 2 Stück bestückte und verkabelte Antennendosen im Vertrag enthalten. Diese werden 1 Stück im Wohnzimmer und 1 Stück gemäß Angabe vom Käufer (Leerrohranbindung gem. elektrischer Raumausstattung vorausgesetzt) in die hierfür vorgesehenen oben beschriebenen Leerdosen montiert.

Die Lichtschalter für Bäder werden vorschriftsmäßig, was teilweise flurseitig bedeutet, angebracht. In Bädern und WC's/Duschen wird jeweils ein Lichtauslass an der Wand über dem Waschbecken im Abstand von mindestens 60 cm zum Spritzwasserbereich der Bade- bzw. Duschwanne angebracht.

In den Kellerabteilen und Kellerräumen Aufputzinstallation ebenso in den Fluren im Kellergeschoss, im Trockenraum, im Kinderwagenraum und im Heizungsraum. Elektroinstallation in den Wohngeschossen und Treppenhäusern (auch Untergeschosse) Unterputz, im übrigen Untergeschoss und in der Tiefgarage Aufputz (bzw. Unterputz, je nach Situation).

Beleuchtungskörper in Treppenhaus und Kellergeschossen nach Anforderungen bzw. Erfordernissen.

Gegensprechanlage: Fabrikat Siedle, Ritto oder nach Wahl des Verkäufers.  
Fernsehen: Anschluss an das Breitbandkabelnetz. Der erforderliche Vertrag wurde vom Verkäufer stellvertretend für die zukünftige Wohnungseigentümergeinschaft, wie in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, abgeschlossen und geht mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf die Wohnungseigentümergeinschaft über.

### **Wohnraumbelüftung**

---

Die ausreichende Luftnachströmung der mechanischen Entlüftung wird durch den Einbau von Nachströmöffnungen in der Außenwand oder in den Fensterrahmen gewährleistet. Die Türblätter werden jeweils mit Bodenabstand ausgeführt, um die Luftnachströmung zu den Lüftern in den Ablufträumen zu ermöglichen.

Die DIN 4108 sieht hierfür einen mindestens 0,5-fachen Luftwechsel unter anderem zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung / Feuchtefreihaltung vor. Zwecks Energieeinsparung ist ein geringerer Luftwechsel von ca. 0,3-fach eingeplant, was mindestens der Feuchtefreihaltungsstufe nach DIN 1946 Teil 6 entspricht. Durch die Projektierung und der verfügbaren technischen herstellerabhängigen Zwänge ist auch eine höhere Luftwechselrate möglich. Eine höhere Lüftungsstufe als die Stufe zum Feuchteschutz nach DIN 1946 Teil 6 (z.B. Nennlüftungsstufe) wird nicht projektiert und auch nicht ausgeführt. Die Kombination von mechanischer Lüftung zum Feuchteschutz und Stoßlüftung über die Fenster (wie weiter unten beschrieben), erfüllt die Erfordernis nach einer ausreichenden Wohnungslüftung.

### **Sanitär - Lüftung**

---

Entlüftung innenliegender (wenn technisch erforderlich auch außenliegender) Küchen und Bäder, Duscbäder und WC's durch mechanische Abluftanlage als Einzellüfter nach Fachplanung gemäß Lüftungskonzept. Zuluftnachströmung durch Bodenabstand des Türblattes. Lüftungssystem über gemeinsamen Hauptentlüftungsschacht über Dach.

### **Heizung und Warmwasser (Trinkwasser)**

---

Die Beheizung wird durch ein Nahwärmenetz eines örtlichen Wärmeversorgers mit Wärmelieferungsvertrag sichergestellt. Hierüber soll auch die zentrale Trinkwassererwärmung erfolgen. Mit diesem Nahwärmeanschluss wird zum Klimaschutz durch CO<sub>2</sub>-Einsparung (z.B. mittels Kraft-Wärmekopplungsanlage) beigetragen. Resultierend aus der umweltfreundlichen Nahwärme mit einem günstigen Primärenergiefaktor (Zertifizierung wird durch den Lieferanten erbracht und aktualisiert) werden die Anforderungen an das EEWärmeG und die ENEC erfüllt. Die Kriterien nach dem EEWärmeG sind in §7 Absatz 1 (3) in Kombination mit Anlage VIII geregelt und werden durch den Anschluss an die Nahwärmeversorgung erfüllt.

Die Abrechnung der Wärmelieferung erfolgt zu den Bedingungen des Nahwärmebetreibers, von der die Wohnungseigentümergeinschaft als Kunde die Wärmelieferung bezieht und den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümern nach Maßgabe der Heizkostenverordnung weiterberechnet. Der vom Nahwärmebetreiber in Rechnung gestellte Wärmepreis umfasst den Arbeitspreis (Kosten für die Herstellung der Wärme), den Grundpreis (kalkulierte Finanzierungskosten, Abschreibungen, Gewinnanteile etc.) und den Messpreis (Aufwendungen für Messstellenbetrieb und Abrechnung).

Die anfänglichen Anschlusskosten (Anschlussleitung, Übergabestation) übernimmt der Verkäufer. Die Wohnungs- und Teileigentümer werden nicht Miteigentümer des vom Nahwärmebetreiber errichteten Hausanschlusses mit Hauptabsperrung und Rücklauftemperaturebegrenzer sowie Zähler. Der Nahwärmebetreiber verlegt auf dem Grundstück die zur Energieversorgung notwendigen Wärmeleitungen und errichtet in dem zur Verfügung zu stellenden Heizraum den in dem Wärmelieferungsvertrag genannten Hausanschluss. Diese werden nicht Bestandteil des Grundstückes und gehen damit nicht in das Eigentum der Wohnungs- und Teileigentümer über. Je nach Wärmeabnahme kann der Wärmelieferpreis schwanken. Alle für die Beheizung und Trinkwasserbereitung notwendigen Anlagen nach dem Hausanschluss des Nahwärmebetreibers gehen in das Eigentum der WEG über.

Der Nahwärmebetreiber hat die in seinem Eigentum verbleibenden Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und einen effizienten und zulässigen Betrieb sicherzustellen. Die hierfür notwendigen Leitungs-, Gestattungs- und Zutrittsrechte werden durch Dienstbarkeiten auf dem Grundstück gesichert. Der Wärmeliefervertrag wird vom Bauträger stellvertretend für die zukünftige WEG abgeschlossen und geht mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf die WEG über.

Die Fernwärmeparameter sind auch im Sommer mit ca. 80°C primärseitig sicher gestellt, um die Trinkwassererwärmung auf 60 °C zu gewährleisten. Zum Erreichen einer raschen Warmwassertemperatur an den Trinkwasser-Entnahmestellen sowie zur Reduzierung der Legionellenvermehrung wird parallel zu den Steig- und Kellerverteillösungen ein Warmwasserzirkulationssystem aufgebaut.

Um diese Heizwassertemperaturen gering zu halten sowie aus Komfortgründen, werden alle zu beheizenden Räume innerhalb der Wohnungen mit Fußbodenheizung beheizt. Eventuelle, von der Fußbodenheizung nicht zu deckende Heizlasten werden, falls erforderlich, nach Fachplanung über statische Zusatzheizkörper gesichert. In den barrierefreien Wohnungen wird der zum späteren Duscheinbau gekennzeichnete Bereich nicht mit Fußbodenheizung versehen.

Die Heizwasser-Vorlauftemperatur für Fußbodenheizung und Zusatzheizkörper wird mit ca. 42-45 °C (bei -16°C Außentemperatur) außentemperaturabhängig angesetzt, um u.a. die Zusatzheizkörper in einer erträglichen Größe bemessen zu können.

Die Heizlastberechnung erfolgt nach DIN-EN12831. Diese Norm geht für den Raum Grafting/München von einem untersten Grund-Bemessungswert von -16 °C für die Außentemperatur aus.

Raumtemperaturen nach Heizlastberechnung:

Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer, Küchen und WC's	= 20 °C
Bäder/Duschen	= 24 °C
Flure/Dielen/Abstellräume	= 15 °C
Treppenhaus	= 15 °C mit
Plattenheizkörper	
Trockenraum	= 15 °C mit
Plattenheizkörper	

Alle schallabgebenden Aggregate werden vom Baukörper entsprechend schalldämmend gelagert (siehe auch Abschnitt Schallschutz). Die Regelung erfolgt für die gesamte Heizungsanlage außentemperaturabhängig und zusätzlich jeder zu beheizende Wohnraum separat über eigene Raumfühler mit Stellmotoren an den Wohnungsverteiltern. Eventuelle Zusatzheizkörper als werkseitig weiß beschichtete profilierte Plattenheizkörper erhalten zur raumweisen Temperaturregelung eigene Thermostatventile. Bei Grundrissen mit zum Wohnen offenen Küchen wird die Steuerung der unterschiedlichen Heizkreise über ein Raumthermostat geführt.

Die verbrauchte Heizenergie wird mittels von der Hausverwaltung im Namen der Eigentümer zu mietenden elektronischen Wärmemengenzählern, wie in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, in den Wohnungs-Heizkreisverteiltern erfasst.

### **Aufzüge**

---

Je Treppenhaus (außer Haus 4)1 maschinenraumloser Personenaufzug für 6 Personen mit Haltstellen im Kellergeschoss und in allen Wohngeschossen. Kabinenwände und Kabinentüren aus beschichteten Stahl-Paneelen. An einer Fahrkorbwand wird ein Spiegel etwa in Wandbreite angebracht; 1-seitig öffnende automatische Teleskop-Schiebetüre, Fahrtschachttüren aus Stahlblech gestrichen, mit Sicherheitstürverschlüssen.

Notrufanlage in der Aufzugskabine zur Notrufzentrale des Herstellers. Notruf über GSM wird durch den Verkäufer eingerichtet, Betriebskosten trägt die Wohnungseigentümer-gemeinschaft. Leistung des Verkäufers endet mit der Installation der Notrufanlage.

### **Reinigung**

---

Besenreine Reinigung der gesamten Wohnungen, Kellerräume, Flure, Treppenhäuser und der Tiefgarage vor den entsprechenden Übergaben.

### **Schließanlage**

---

Zentralschließanlage mit Sicherungsschein für Wohnungseingangstüren, Kellerabteile, Haustüren, Türen der Gemeinschaftsräume und Tiefgaragentor gleichschließend, Sonderräume, z.B. Zählerräume, Heizung etc. einzeln schließend. Je Wohnung werden 3 Wohnungsschlüssel übergeben.

### **Außenanlagen**

---

Oberboden nach örtlicher Qualität in unterschiedlicher Stärke, Raseneinsaat und Pflanzarbeiten im Bereich der Gemeinschaftsflächen gemäß Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Baugenehmigung. Die Zuwegungen werden mit Betonpflaster befestigt. Wege im südlichen Bereich werden mit wassergebundener Wegedecke oder mit Pflaster mit Rasenfugen befestigt. Gartenwasserleitung mit Gartenwasserventil zur Bewässerung der Gemeinschaftsflächen wird zentral nach Fachplanung angeordnet. Terrassen mit Beton-Plattenbelag auf Splittbett.

In den Wohnungsgärten mit Sondernutzungsrecht, Raseneinsaat. Anpflanzungen erfolgen gemäß dem mit der Baugenehmigung genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Die Auflagen des Freiflächenplanes sind insbesondere im Bereich des jeweiligen Sondernutzungsrechtes vom Käufer einzuhalten. Feuerwehrezufahrt bzw. –Feuerwehraufstellfläche gemäß genehmigtem Freiflächenplan.

Einzäunungen erfolgen im Bereich der Grünflächen bzw. Sondernutzungsflächen, die an öffentliche Bereiche und Gemeinschaftsflächen angrenzen.

## **Mülltonnen**

---

Der Standplatz für Mülltonnen wird für die Müllcontainer der Eigentümergemeinschaft nach den örtlichen Vorschriften zur Müllentsorgung geschaffen.

## **Briefkastenanlage**

---

Die Briefkastenanlage mit Fächern für DIN A4 – Briefe, Klingelanlage und Gegensprechanlage wird jeweils im Bereich der einzelnen Hauszugänge angeordnet. Wohnungen mit separatem Eingang erhalten einen Wandbriefkasten und eine Klingel mit Gegensprechanlage neben der Haustür.

## **Tiefgarage**

---

Gründung: Fundamente, Außenwände und Decken in Stahlbeton bzw. unbewehrtem Beton nach statischen Erfordernissen. Betonoberflächen schalungsrau unverputzt. Bodenplatte und Außenwände, soweit erforderlich, aus wasserundurchlässigem Beton ohne weitere Abdichtung.

Es bleibt grundsätzlich vorbehalten, Stahlbetonteile als Vollfertigteile oder Halbfertigteile mit Ortbetonergänzung herzustellen.

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke erfolgt durch wasserundurchlässigen Beton ohne weitere Maßnahmen zur Abdichtung im erdüberdeckten Bereich.

Dies bedeutet, dass feuchte Flecken zulässig sind und dass möglicherweise temporär bis zur Selbstheilung wasserführende Risse sowie Risse mit längerfristig feuchten Rissufern auftreten können. Dabei kann es unter Umständen zu Tröpfchenbildungen an der Decke kommen und ggf. Aussinterungen an der Betonoberfläche. Dieser durch Kriechen und Schwinden beeinflusste Prozess der Selbstheilung ist in der Regel innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren abgeschlossen. Tritt in diesem Zeitraum ein wasserführender Riss auf, wird der Riss mit Injektage verpresst und abgedichtet.

Die Entwässerung der TG-Decke wird durch leichtes Gefälle der Decke sichergestellt.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass in der Tiefgaragendecke Risse entstehen können, die statisch einkalkuliert sind. Um Chlorideintrag in die Tiefgaragendecke zu vermeiden, darf in den Außenanlagen im erdüberdeckten Bereich der Tiefgarage kein Tausalz als Auftauhilfe z.B. auf den Wegen eingesetzt werden. Trotz dieses Risikos bleibt die Leistungspflicht des Verkäufers auf die oben beschriebene Ausführung der Tiefgaragendecke beschränkt.

Der Boden der Stellplätze und Fahrgassen aus verdichtetem Beton, Qualität nach statischem Erfordernis mit abgeriebener Oberfläche wird nicht in Regelausführung sondern beschichtet mit dem System OS11b rissüberbrückend bis 0,2mm ausgeführt.

Der Beton der Tiefgaragenrampe nach statischem Erfordernis wird nicht in Regelausführung (z.B. mit flächigem rissüberbrückenden OS-System oder Dichtungsschicht und Gussasphalt bzw. OS10 und mechanischer Schutzschicht) ausgeführt, sondern erhält eine Beschichtung mit System OS8 (Sonderausführung).

Verdunstungsrinne: Beschichtung mit hoher mechanischer Belastbarkeit rissüberbrückend bis 0,4mm.

Dieses Beschichtungssystem unterliegt einem jährlichen Wartungsanspruch mit Rissbehandlung und Chlorid-Untersuchung zur Sicherstellung des dauerhaften Schutzes der beschichteten Betonkonstruktion vor eindringenden Tausalzen.

Dies begründet sich in der Tatsache, dass Risse in Abstimmung auf die gewählte Beschichtungsvariante und den vorhandenen Bemessungswasserstand mit der nach der statischen Berechnung gewählten maximalen zulässigen Rissbreite, in der Regel  $w_m = 0,2\text{mm}$ , unvermeidlich sind. Bei nicht sachgemäßer Wartung der Beschichtung besteht die Gefahr eines später dann erhöhten Wartungs- und Instandsetzungsbedarfs, geringerer Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit und damit geringerer Werthaltigkeit der Tiefgarage.

In den übrigen Bereichen hängt der Wartungsumfang vom Grad der Abnutzung ab, d.h. abgenutzte Bereiche sind durch Ergänzungen der Beschichtung oder Neubeschichtung im Rahmen der Wartung zu ersetzen, wenn die übliche Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren und im Kurvenbereich von etwa 5 Jahren erreicht werden soll.

Von der Wohnungseigentümergeinschaft ist für die Beschichtung gemäß Wartungsplan ein Wartungsvertrag abzuschließen wie in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen.

Die Beschaffenheit der Beschichtung in der Tiefgarage ist so ausgelegt, dass nur mit Schrittgeschwindigkeit, max. 7 km/h, gefahren werden darf, um den Abrieb zu begrenzen und damit die übliche Lebensdauer zu erreichen.

Entwässerung des Stellplatzes mit Gefälle zur Fahrgasse über Verdunstungsrinne ohne Längsgefälle und ohne Gitterrostabdeckung jedoch mit Schöpfgrube, die je nach anfallendem Schleppwasser mittels mobiler Pumpe manuell entleert werden kann.

Überschüttung und Andeckung mit Erdreich soweit nicht überbaut. Ausgangs- und Schleusentüren feuerhemmend aus Metall.

Das Einfahrtstor zur Tiefgarage wird alternativ mit Fernbedienung oder per Schlüsselschalter betätigt. Stellplätze mit an den Wänden aufgemalter Nummerierung. Beleuchtung entsprechend behördlicher Vorschriften und Auflagen.

Die Tiefgarage wird, entsprechend dem Lüftungsgutachten, natürlich belüftet. Treppen im Keller- und Schleusenbereich sowie die Treppen im Zugangsbereich zur TG in Beton mit abgeriebener Betonoberfläche bzw. bei Ausführung ohne Stufen als Rampe mit griffiger Betonoberfläche gemäß Baueingabeplanung.

Die Tiefgaragenrampe hat abweichend von §3 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) eine Neigung von bis zu ca. 20%. Dies stellt keinen Mangel dar. Der Käufer ist damit einverstanden.

## **Gewährleistung**

---

Ansprüche/Rechte des Käufers wegen Sachmängel:

### Sachmängel am Grundstück

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Baugrundstück werden hiermit ausgeschlossen, es sei denn, die Gebäude können auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß noch die Eignung des Grundstücks und des Vertragsobjektes zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten nicht bekannt sind.

## Sachmängel am Gebäude

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB, über das der Notar belehrt hat. Abweichend hiervon kann der Käufer jedoch zunächst nur Nacherfüllung verlangen. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann der Käufer mindern.

Das Recht, wegen eines Sachmangels am Gebäude vom Vertrag zurückzutreten wird ausgeschlossen, außer bei schweren Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass Risse in Bauteilen bis 0,3 mm Rissbreite im Putz, Trockenputz etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, keine Sachmängel sind, ebenso Risse in dauerelastischen Ver fugungen, sogenannten Wartungsfugen. Alle elastischen Fugen können trotz sachgemäßem Einbau gemäß den Herstellervorschriften aufgrund schwimmender Konstruktion (z.B. Estrich) sowohl kurzfristig zu reißen beginnen, als auch bei Überstreichung mit Farbe Farbrisse oder Farbabplatzungen aufweisen. Hierfür kann keine Gewährleistung übernommen werden. Elastische Ver fugungen bedürfen der regelmäßigen Kontrolle und Wartung sowie der Erneuerung durch den Nutzer.

Der Käufer ist verpflichtet, die Unterhaltungs- und Wartungspflicht für Sachmängel für Anstriche, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtungen sowie für Außenanlagen während der Gewährleistungsdauer wahrzunehmen. Der Käufer verpflichtet sich, auftretende Baumängel innerhalb einer Woche dem Verkäufer anzuzeigen.

Der Käufer ist verpflichtet sicherzustellen, dass den Handwerkern zur Mängelbeseitigung bzw. Restfertigstellung innerhalb der üblichen Geschäftszeiten Zutritt gewährt wird. Sie haben dem Verkäufer nach ordnungsgemäßer Durchführung der Nachbesserungsarbeiten die Mängelbeseitigungen schriftlich zu bestätigen.

Sollte beim Verkäufer die Beseitigung von Sachmängeln am Sondereigentum nicht erreicht werden, so tritt dieser für diesen Fall, also aufschiebend bedingt, seine Ansprüche wegen solcher Mängel gegen die mit der Bauausführung beauftragten Handwerker und sonstige Baubeteiligte an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.

## Garantien

Sämtliche im Kaufvertrag in Verbindung mit der Bezugsurkunde (Baupläne und Baubeschreibung) von Seiten des Verkäufers eingegangenen Vertragspflichten, Erklärungen und Leistungsbeschreibungen werden nicht als Garantien im Rechtssinne eingegangen bzw. abgegeben.

## Sonstiges

Die statische Berechnung wird nach DIN EN 1992:2015-12 (Eurocode 2) erstellt. Die Planung von Außen- und Inneneinrichtungsgegenständen sind mit Ausnahme der Sanitärgegenstände in Bädern und WC's nur Vorschläge. Grundlage des Vertragsgegenstandes sind die Baubeschreibung und die der Teilungserklärung beigefügten Baupläne.

**Die statische Berechnung sowie die Planungen der einzelnen Fachingenieure (insb. Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro, Schall- und Wärmeschutz) und die Bauausführung werden nach den zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Baugenehmigung gültigen Bestimmungen ausgeführt.**

Die gemäß den Vorgaben des Art. 48 BayBO geplanten Wohnungen sind als barrierefrei in den behördlich genehmigten Aufteilungsplänen gekennzeichnet und können daher bzgl. der maßgeblichen Forderungen für Barrierefreiheit nicht geändert werden.

Es sind keine rollstuhlgerechten Wohnungen vorgesehen. Es werden die Bedienelemente (Türklinken, Lichttaster) im Gemeinschaftsbereich auf ca. 1,05m über dem Fertigfußboden eingeplant. Ein Anspruch auf Barrierefreiheit steht nur dem Käufer einer so gekennzeichneten Wohnung zu.

In Bädern, die für den behindertengerechten Einbau einer Dusche aufgrund eines Sonderwunsches des Käufers vorgesehen sind, wird die mögliche Duschfläche (in den Plänen gestrichelt dargestellt) vom übrigen Estrich und Bodenbelag durch eine Fuge (mit Wartungserfordernis, z.B. Silikon) getrennt ausgeführt. Dadurch ist eine spätere Umrüstung von Badewanne auf Duschplatz leichter durchführbar.

Im Bereich der möglichen Duschfläche wird keine Fußbodenheizung eingebaut, weshalb hier Temperaturunterschiede am Boden auftreten können. Die Käufer müssen beim Einbau von Sonderwünschen darauf achten, dass die notwendigen Bewegungsflächen nach DIN 18040 in den nach Art.48 BayBO barrierefrei zu erstellenden Wohnungen nicht eingeschränkt werden.

Die Auslegung des Art. 48 der BayBO wird gemäß Stellungnahme der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministerium des Innern in der Planung so umgesetzt, dass die Leistungspflicht des Verkäufers die Forderungen für barrierefreies Bauen und nicht die Forderungen für rollstuhlgerechte Ausstattung der Wohnungen darstellt. Schwellenlose Ausgänge auf Terrassen, Balkone und Loggien werden gem. Art. 48 BayBO nicht gefordert. Es entstehen konstruktionsbedingte, den Flachdachrichtlinien und den einschlägigen DIN-Normen entsprechende Schwellen.

Der Zugang aus der Tiefgarage zu den jeweiligen Treppenhäusern ist über Rampen möglich, entspricht jedoch nicht den Anforderungen bzgl. Barrierefreiheit.

### **Prospektvorbehalte**

---

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die im Verkaufsprospekt und/oder auf digitalen Werbeträgern und/oder Modellen der Wohnanlage wiedergegebenen Daten und gezeigten Bilder möglicherweise nicht in allen Punkten mit den aktuellen Gegebenheiten des Bauvorhabens übereinstimmen

### **Wohn- und Nutzfläche**

---

Die Wohn- und Nutzfläche wird nach den Rohbaumaßen der Genehmigungspläne ohne Putz und im Übrigen gemäß der Wohnflächenverordnung errechnet, soweit sich aus dem Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer nichts anderes ergibt. In der Wohnfläche sind die Balkone zur Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt, Terrassen im EG und Dachterrassen der Häuser 2, 4 und 5 werden zu 1/3 ihrer Grundfläche eingerechnet.

Sondergenutzte Gartenflächen sind nicht in der Wohn- und Nutzflächenberechnung enthalten.

Änderungen der Gesamt-Wohnfläche bis zu 3 % sind zulässig, ohne dass der Kaufpreis ausgeglichen wird. Etwaige Wohnflächenunterschiede über 3 % sind mit dem Quadratmeterpreis des Kaufgegenstandes auszugleichen, soweit die Wohnflächenabweichung dem Käufer zumutbar ist. Flächenänderungen aufgrund von Sonderwünschen bleiben bei etwaigen Ausgleichsansprüchen unbeachtet.

Änderungen des Flächeninhalts eigener oder fremder Sondernutzungsrechte, mit Ausnahme von Terrassen und Dachterrassen, führen in keinem Fall zu einer Änderung der Miteigentumsanteile.



## **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. Auch nach Ablauf von 2 Jahren ist eine Möbliering vor Außenwänden – auch bei bester Wärmedämmung – problematisch. Möbel vor Außenwänden und Zwischenwänden sollten daher so aufgestellt werden, dass erwärmte Raumluft unter, hinter und oberhalb von Möbelstücken an Außenwänden ungehindert zirkulieren kann.

Dies ist im Allgemeinen dann der Fall, wenn Möbelstücke in einem Abstand von mindestens 15 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt und wenn vorhandene Sockel ausreichend unterlegt werden. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es in und hinter den Möbeln an den Wänden zu Feuchtigkeitsniederschlag mit nachfolgender Schimmelbildung kommt.

## **Richtiges Heizen und Lüften / Trinkwasserhygiene**

---

Die Bauweise erfordert, auch unter Beachtung der Energieeinsparverordnung, ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige Lüften („Stoßlüften“). Unter Stoßlüftung wird das wiederholte, kurzzeitige und vollständige Öffnen von Fensterflügeln verstanden. Besonders wirksam ist die sogenannte Querlüftung in der Wohnung, bei der die Fenster an gegenüberliegenden Außenwänden und alle dazwischenliegenden Türen geöffnet werden. Lüftung durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig bemerkbar machen. Alle Räume sind entsprechend den vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit zu beheizen.

Bei Bezugsfertigkeit und Übergabe werden Merkblätter mit Einzelheiten ausgehändigt. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst Feuchtigkeitsschäden mit nachfolgender Schimmelbildung auftreten können.

Bei nicht ausreichender Beheizung können zudem in Nachbarwohnungen die vorgesehenen Raumtemperaturen nicht erreicht werden.

Stagnationswasser kann zur Verkeimung des Trinkwassers führen, was u.U. gesundheitsgefährdend sein kann.

Zur Vermeidung von Stagnationswasser sollte jede Zapfstelle nach 7 Tagen Stagnation für etwa 5 Minuten vollständig geöffnet werden, um das in den Leitungen vorhandene abgestandene Trinkwasser ablaufen zu lassen.

## **Schallschutz**

---

### Zweck des Schallschutzes und Anwendungsbereich

In der Norm DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen (Mindestanforderungen). Höhere schalltechnische Qualitäten lassen in der Regel ein geringeres Maß an Belästigung erwarten.

Bei den Mindestanforderungen wie auch beim erhöhten Schallschutz kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn niedrige Grundgeräuschpegel vorliegen.

Geräusche die manuell verursacht werden, wie z.B. „das Fallenlassen von Rollläden“, gehören nicht zu den baulichen Anforderungen des Schallschutzes.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms, aber auch die Toleranz, falls jemandem mal aus Versehen der Rollladen entgleitet.

Es wird generell vorausgesetzt, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.

Geräusche, die manuell am massiven Baukörper erzeugt werden (z.B. Absetzen von Gegenständen auf gemauerten Spiegelkonsolen und Ähnliches) unterliegen keinen Anforderungen!

Sie sind nicht normierbar, da sie von der Heftigkeit der Geräuscherzeugung abhängen. Auf besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb der Wohnung wird verzichtet.

Die neue DIN 4109 aus 7/2016 gilt auch zum Schutz von Aufenthaltsräumen

- gegen Geräusche aus fremden Räumen, z. B. Sprache, Musik oder Gehen,
- gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen und aus Betrieben im selben Gebäude oder in baulich damit verbundenen Gebäuden,
- gegen Außenlärm wie Verkehrslärm (Straßen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehr) und Lärm aus Gewerbe- und Industriebetrieben, die baulich mit den Aufenthaltsräumen nicht verbunden sind.

DIN 4109 gilt nicht zum Schutz von Aufenthaltsräumen

- in denen infolge ihrer Nutzung ständig oder nahezu ständig stärkere Geräusche vorhanden sind, die einem zeitabhängigen Schalldruckpegel von 40 dB(A) entsprechen,
- gegen Fluglärm, soweit er im „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ geregelt ist.

#### Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung sowie an Geräusche aus haustechnischen Anlagen und der Wasserinstallation:

DIN 4109 aus 7/2016, Tabelle 2 enthält zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen, die mindestens einzuhalten sind.

Kennzeichnende Größen für diese Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen sind:

$R'_{w}$ : bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile ist die Einzahl-Angabe (d.h. Kennzeichnung mittels eines Zahlenwertes) zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung. Prüfung nach DIN 4109-4 aus 7/2016;

$L'_{n,w}$ : bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB ist die Einzahl-Angabe zur Kennzeichnung des Trittschallverhaltens von gebrauchsfertigen Bauteilen. Prüfung nach DIN 4109-4 aus 7/2016;

$L_{A_{Fmax,n}}$  bewerteter maximaler Pegel eines Geräuschzykluses (z.B. WC-Spülung). Prüfung nach DIN 4109-4 aus 7/2016.

Der Planung und Bauausführung der Wohnungen liegen für die Schallübertragung aus einem fremden Wohnbereich folgende

#### **Schallschutzwerte für den erhöhten Schallschutz gemäß des nicht zurückgezogenen Bbl. 2 zu DIN 4109 zugrunde:**

- Luftschalldämmung Wohnungstrennwände  $R'_{w} \geq 55$  dB
- Luftschalldämmung Wohnungstrenndecken  $R'_{w} \geq 55$  dB
- Luftschalldämmung Wohnungseingangstüren  $R'_{w} \geq 37$  dB
- Luftschalldämmung der Fenster gemäß Schallschutzgutachten
- Trittschallpegel Decken und Treppenläufe  $L'_{n,w} \leq 46$  dB

Für Geräusche der Wasserinstallation und aus haustechnischen Anlagen wird die neue DIN 4109 aus 7/2016 zu Grunde gelegt. Im Sinne eines erhöhten Schallschutzes wird ein um 3dB besserer (geringerer) Schallpegel in fremden Wohn- und Schlafräumen vereinbart.

- aus der Wasserinstallation  $L_{AF\ max,n} \leq 27\ dB(A)$
- aus haustechnischen Anlagen  $L_{AF\ max,n} \leq 27\ dB(A)$

Für Geräusche aus raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich dürfen nach Tabelle 10 der DIN 4109-1 aus 7/2016 als höchst zulässige Werte gelten

- in Wohn- und Schlafräumen  $L_{AF\ max,n} \leq 30\ dB(A)$
- in Küchen  $L_{AF\ max,n} \leq 33\ dB(A)$

Im Sinne eines erhöhten Schallschutzes wird ein um 3 dB(A) besserer (geringerer) Schalldruckpegel vereinbart.

- in Wohn- und Schlafräumen  $L_{AF\ max,n} \leq 27\ dB(A)$
- in Küchen  $L_{AF\ max,n} \leq 30\ dB(A)$

Luftschallübertragungen aus Nachbarwohnungen (das sogenannte „Durchhören“) werden in der Standardliteratur „Schall, Wärme, Feuchte von Gösele und Schüle, 10. Auflage“ in Form einer Tabelle angegeben:

Sprachverständlichkeit (bei normal lauter Sprache)	Bei einem Grundgeräuschpegel von x/y und einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'_w$ in dB	
	Grundgeräusch x 20 dB(A)	Grundgeräusch y 30 dB(A)
nicht zu hören	$R'_w = 67$	$R'_w = 57$
zu hören, jedoch nicht zu verstehen	$R'_w = 57$	$R'_w = 47$
teilweise zu verstehen	$R'_w = 52$	$R'_w = 42$
gut zu verstehen	$R'_w = 42$	$R'_w = 32$

Selbst bei einem noch um 2 dB höheren Dämmwert als der erhöhte Schallschutz einer Wand von 55 dB, ist bei einem Grundgeräuschpegel von 20 dB(A) „normal laute Sprache“ zu hören, in der Regel aber nicht zu verstehen. Lauter gesprochene Worte oder Sätze können jedoch teilweise auch verstanden werden.

Auch Gehgeräusche (Trittschall) können wahrgenommen werden, insbesondere tieffrequente Geräusche, wenn in der darüber liegenden Nachbarwohnung barfuß gegangen und dabei die Ferse aufgesetzt wird. Hierbei wird bei der bautechnisch unvermeidbaren Resonanzfrequenz ( $\approx 70 \pm 15$  Hz) zwischen schwimmendem Estrich und der Rohdecke Schall übertragen.

Bei Belästigungen ist hier in erster Linie auf die Rücksichtnahme zu verweisen.

Mit den vorgenannten Anforderungen erfüllt der Verkäufer seine vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung des Bauvorhabens auch dann, wenn mit den angewendeten Baukonstruktionen ein besserer Schallschutz erzielt werden könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten und die weiteren in der vorgenannten Baubeschreibung zu Schallschutz oder Schalldämmung genannten Baumaßnahmen und Werte nach den bisherigen Erkenntnissen des Verkäufers den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund allgemeiner Rechtsunsicherheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Sachverständige, Gerichte oder sonstige Dritte den Schallschutz anders beurteilen oder beurteilen werden. Auch in diesem Fall beschränkt sich die Leistungspflicht des Verkäufers auf die in der vorliegenden Baubeschreibung genannten, den Schallschutz betreffenden Zahlenwerte.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan geforderten Schalldämmwerte wird durch das der Baugenehmigung beiliegende Schallschutzgutachten zu den jeweiligen Bauteilen nachgewiesen.

### **Wärmeschutz**

---

Der Planung und Bauausführung der Wohneinheiten liegen die Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung EnEV) in ihrer Fassung vom 18.11.2013 (zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung, in Kraft getreten am 01.05.2014) sowie deren, seit dem 01.01.2016 geltenden, Verschärfung der Höchstwerte für den Jahresprimärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust (H'T) zu Grunde. Der nach dem 01.01.2016 eingereichte Bauantrag ist für die Festsetzung der geltenden Energieeinsparverordnung ausschlaggebend.

Zur Einhaltung der in diesem Gesetz geforderten besonders „dichten“ Bauausführung ist die regelmäßige Lüftung durch den Nutzer der Wohnung nötig. Der Käufer ist danach verpflichtet sicher zu stellen, dass der in der Energieeinsparverordnung geforderte Luftwechsel über die natürliche Lüftung durch Öffnen der Fenster regelmäßig erfolgt.