

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Erschließung**

Das Grundstück ist voll erschlossen.

### **1.2 Wohnungseigentum**

Das Bauvorhaben entspricht den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Käufer erwirbt neben seinem Sondereigentum an der Wohnung auch Miteigentumsanteile am Grundstück und den gemeinschaftlichen Anlagen.

Für jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

### **1.3 Kaufpreis**

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, der die Grundstücks- und Erschließungskosten, die Baukosten sowie die Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer (Vorsteuer) von 19 % enthält. Bei Änderungen des Steuersatzes, sofern diese später als 4 Monate nach Vertragsabschluss eintreten, erfolgt entsprechende Anpassung an den Mehrwertsteuersatz und zwar in der Weise, dass jede Kaufpreisrate, die später als einen Monat nach dem Stichtag der Mehrwertsteuererhöhung abgerufen wird, sich um den entsprechenden Differenz-Prozentsatz erhöht.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind: Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten des Käufers. Die Notariats- und grundbuchamtlichen Gebühren sind vom Erwerber zu zahlen. Nach Abschluss des notariellen Vertrages wird die Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen, wodurch volle Rechtssicherheit an seinem Wohnungseigentum für den Käufer garantiert wird.

### **1.4 Verwaltung**

Nach Baufertigstellung übernimmt eine erfahrene Hausverwaltungsfirma die Betreuung und Verwaltung des Objekts.

### **1.5 Gebäude**

Das ansprechende architektonische Gesamtkonzept, technische Sorgfalt im Detail und hohes Qualitätsniveau zeichnen diese Wohnanlage besonders aus.

Die großzügig und funktional gestalteten Grundrisse sind überwiegend nach Süden und Westen orientiert, die meisten Zimmer der Wohnungen sind durch raumhohe Fenster lichtdurchflutet und verfügen über breite Balkone und Terrassen. Neben- und Funktionsräume liegen an der Nordseite des Gebäudes.

## **1.6 Außenanlagen**

Die Außenanlagen des Gemeinschaftseigentums werden von einem Landschaftsgärtner gestaltet. Die zugeordneten Gartenteile werden geplant und mit Rasen angesät übergeben.

Jeder Erdgeschosswohnung wird ein Sondernutzungsrecht für einen Gartenanteil zugewiesen werden.

## **1.7 Keller und Tiefgarage**

Das gesamte Gebäude ist unterkellert. Im Kellergeschoss, das von jedem der drei Haupttreppenhäuser mit Aufzug zugänglich ist, befinden sich die Abstellräume der Wohnungen, die Räume für die haustechnischen Anlagen sowie Kfz-Stellplätze. Die Tiefgarage wird über eine Zufahrtsrampe erschlossen.

Die Tiefgarage erhält ein automatisches Sektional- oder Rolltor mit Schlüsselschaltung und Signalanlage. Wände und Decken werden weiß gestrichen. Der Boden ist mit Verbundsteinen belegt.

Zur Lüftung der Tiefgarage werden in den Außenwänden Be- und Entlüftungsöffnungen entsprechend der Garagenverordnung der BayBO angeordnet.

## **1.8 Nebengebäude**

Die Nebengebäude, vorgesehen zur Aufnahme von Müllcontainern und Gartengeräten, ferner Überdachungen im Außenbereich, werden als Holz- oder Stahlkonstruktionen mit Brettbeplankung oder Aluminium-Profilblechen nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Unmittelbar an den Südseiten der Häuschen für Müllcontainer wird eine ausreichende Zahl von Fahrradständern aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion eingebaut. Die vorgenannten Nebengebäude und Konstruktionen sind – wie auch die Ausstattung des Spielplatzes – Teile des Gemeinschaftseigentums.

In den geplanten Nebengebäuden finden auch Müll-Container entsprechend den städtischen Vorschriften Platz.

## **1.9 Planbeschreibung**

In den Plänen dargestellte Möblierungen, Einrichtungsgegenstände und sonstige, nicht fest eingebaute Teile, wie zum Beispiel Abstellchränke, sind nicht Gegenstand des Leistungsumfanges, wenn das nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart wird.

In diesem Exposé dargestellte Außenanlagen sind unverbindlich.

## **1.10 Behördliche und technische Vorschriften**

Änderungen aus baurechtlicher und technisch bedingten Gründen haben Vorrang; sie begründen keine Wertminderung. Alle Auflagen des behördlichen Baubescheides (Baugenehmigung) und die Einhaltung technischer Vorschriften müssen vom Käufer akzeptiert werden.

### **1.11 Baustoffe/Materialien**

Beschriebene Baustoffe können durch andere gleichwertige Qualität ersetzt werden. Die Ausführung der Bauleistungen und die verwendeten Baumaterialien erfüllen die Anforderungen und Richtlinien des Bauwesens, der DIN-Vorschriften, der EnEV 2009 und die anerkannten Regeln der Technik.

### **1.12 Holz**

Holz ist ein natürlicher Baustoff, deshalb sind „Verdrehen“ und Rissbildung nicht auszuschließen. Farbe und Maserung von verarbeiteten Holzteilen unterliegen den hierfür speziell geltenden Regeln. Eine Wertminderung in diesem Bereich ist ausgeschlossen. Holzanstrich und Lasuren müssen spätestens nach zwei Jahren im Rahmen des normalen Unterhaltes gestrichen werden.

### **1.13 Wärmeschutz**

Grundlagen sind die DIN 4108 in der neuesten Fassung, die EnEV 2009 (neue Wärmeschutzverordnung) für KfW-Effizienzhaus 70.

### **1.14 Gewährleistung**

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB mit folgender Einschränkung: Motorisch betriebene Teile, Leuchtmittel sowie alle beweglichen Teile haben nur 6 Monate Gewährleistungszeit (früher einsetzende Unterhaltspflicht). Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterstehen keiner Gewährleistung.

### **1.15 Sonderwünsche**

Sonderwünsche können gegen entsprechenden Aufpreis, soweit technisch, terminlich und baurechtlich möglich, in Auftrag gegeben werden und bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

Die Mehrkosten hierfür müssen vom Auftraggeber extra bezahlt werden (vgl. die Bestimmungen des Kaufvertrages).

## **2. ROHBAU**

### **2.1 Erdarbeiten**

Die Arbeiten werden nach VOB, Teil C, DIN 18300 ausgeführt.

### **2.2 Kanalisation nach DIN 18 306**

Die Leistung umfasst die Herstellung der gesamten Kanalisation zur Entwässerung der Gebäude innerhalb des Gesamtgrundstückes einschließlich aller Nebenleistungen wie Erdaushub der Gräben, Einbau von Schächten etc. sowie Wiederverfüllen und Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Kanalisation wird aus KG-Rohren (PVC, hart) hergestellt.

### **2.3 Abdichtung, Isolierung, Drainage**

Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus Stahlbeton hergestellt.

### **2.4 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Grundlagen der Ausführung sind die DIN 18331 (VOB, Teil C), DIN 1045, sowie alle einschlägigen Normen bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

Bei Fertigteulfugen und Auflagern werden die Verarbeitungsrichtlinien und DIN-Vorschriften für dauerelastische Fugen der Herstellerwerke zugrunde gelegt.

#### **Fundamente:**

Bewehrte Streifen- und Einzelfundamente aus Beton. Das Gebäude wird gemäß der statischen Berechnungen gegründet.

Anpassungen der geplanten Fundamente an die vorgefundenen Baugrundverhältnisse etc. entsprechend der statischen Berechnung bleiben vorbehalten.

#### **Bodenplatte KG:**

Bewehrte Stahlbetonbodenplatte gemäß Statik, Oberfläche grob verscheibt.

#### **Betonwände:**

Soweit statisch erforderlich, Ausführung in bewehrtem Ortbeton oder aus Elementwänden (Halbfertigteile).

#### **Betondecken:**

Stahlbeton-Massivplatten aus bewehrten Filigranplatten mit Ortbeton als Aufbeton. Sollten aus statischen Gründen geschalte Decken in Ortbeton notwendig werden, werden diese unterseitig gestrichen, jedoch nicht tapeziert.

Leerrohre für Elektroinstallation werden in der Rohdecke verlegt.

#### **Tiefgarage:**

Stahlbetonwände, weiß gestrichen. Die Untersichten der Decken werden weiß gestrichen.

#### **Treppen:**

##### **Treppenhaus:**

Bewehrte Treppenlaufplatten aus Stahlbeton mit aufgesetzten Keilstufen, ersatzweise aus Fertigteilen. Untersicht und Stirnkanten in glattem Sichtbeton oder verputzt. Belag: Naturstein, nach Materialauswahl des Bauträgers.

### **Lichtschächte und Lüftungsschächte:**

Kunststoff aus glasfaserverstärktem Polyester inkl. Abdeckrost mit Einbruchsicherung.

### **Fundamenteerder:**

Bandstahl 30 x 3,5 mm, feuerverzinkt, inkl. Anschlussfahnen nach den Richtlinien der VDEW und ABB.

## **2.5 Maurerarbeiten**

Grundlagen der Ausführung sind DIN 18330 (VOB, Teil C) DIN 1053 sowie alle einschlägigen Normen bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

### **Außenwände über Geländeroberkante: (EG, OG's, DG)**

#### **THERMOPOR TV 9**

Mauerwerk nach DIN 1053, Thermopor TV 9-Plan, , Wärmeleitfähigkeit  $\lambda$  0,090 nach DIN 4102-4;1994-03 sowie DIN 4102-4/A1:2004-11 Abschnitt 4.1 und 4.5, Wanddicke 36,5 cm, oder auch aus Stahlbetonwänden, je nach statischen Erfordernissen, mit Außendämmung und Oberputz entsprechend der aktuellen EnEV 2007.



Vielseitig bewährt! Steinwolle ist ein hochwertiges, mineralisches und gesundheitlich unbedenkliches Bauprodukt.

- staatliche Fördermittel ausschöpfen, siehe [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)
- dicke Außenstege für eine sichere Minimierung von Putzrissen
- hohe **Wertbeständigkeit massiver Immobilien** zeigt sich beim Wiederverkauf
- nachhaltiges Bauprodukt dank der geringen **Unterhaltskosten im Bereich der Außenfassade**
- der ideale Außenwandbaustoff für Wohnanlagen mit besonders hohem Anspruch an die Wärmedämmung
- optimaler Wärmeschutz im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit einer Wärmeleitzahl von 0,09 W/mK
- sehr guter Schallschutz

- hohe Stabilität und Sicherheit mit einer Mauerwerksdruckspannung von 1,2 MN/m<sup>2</sup>

- Mit der rein keramischen Ziegelschale aus Ton und Lehm ist dieser Ziegel besonders für Allergiker empfehlenswert. Deklariertes Umweltprodukt EPD-THE-2008111-D.

• Fühlen Sie sich geschützt! Massive Ziegelwände bieten wirksame Abwehr elektromagnetischer Wellen. Die Geschichte des Ziegels ist lang, vielleicht ist er so alt wie die Menschheit selbst. Fest steht jedoch, dass der Ziegel bereits am Beginn der uns bekannten Kulturen verwendet wurde.

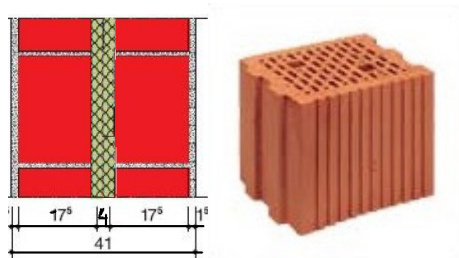
- An heißen Sommertagen speichert die Ziegelwand tagsüber die Wärme und gibt sie erst wieder ab, wenn es am Abend kühl wird. Im Winter hält die hohe Wärmedämmung Kälte von außen ab. Durch ihre gute Wärmespeicherung sorgt die Ziegelwand dafür, dass die Räume nachts nur langsam auskühlen und sich morgens rasch aufwärmen.

### **Wohnungstrennwände: 2-schalig**

aus Schwerziegel Innenmauerwerk aus Schwerziegel nach DIN 105 mit mörtelfreier Stoßfuge, vermauert mit Normalmauermörtel MG II, liefern und erstellen.

**2-mal d = 17,5 cm, 7,5 DF**

Bezeichnung:	Schwerziegel nach DIN 105
Druckfestigkeitsklasse:	12 bzw. 20
Rohdichteklasse:	1,4
Trennfugendicke	4cm 0 2 (dB)



**Schallschutzziegel**

### **Tragende Innenwände:**

Mauerwerk nach DIN 1053, Innenwände aus Leichthochlochziegel (0,9)

Innenmauerwerk aus Leichthochlochziegel nach DIN 105 mit mörtelfreier Stoßfuge, vermauert mit Normalmauermörtel MG II, liefern und erstellen.

**d = 11,5 cm**, als 4 DF, 5 DF, 6 DF und 8 DF

Bezeichnung: Leichthochlochziegel nach DIN 105

Druckfestigkeitsklasse: 12

Rohdichteklasse: 0,9

**oder**

**d = 17,5 cm**, als 9 DF und 12 DF

Bezeichnung: Leichthochlochziegel nach DIN 105

Druckfestigkeitsklasse: 12

Rohdichteklasse: 0,9

**oder**

**d = 24,0 cm**, lieferbar als 12 DF und 16 DF

Bezeichnung: Leichthochlochziegel nach DIN 105

Druckfestigkeitsklasse: 12  
Rohdichteklasse: 0,9

### **Nichttragende Innenwände:**

Mauerwerk nach DIN 1053-1, nichttragende  
Innenwand Blockziegel  
POROTON-Zwischenwandplatte-  
Block-T nach DIN 105 mit Normalmörtel  
Rohdichteklasse 0,8, Druckfestigkeitsklasse  
8, d = 11,5 cm

### **Installationswände und Vormauerungen:**

Mauerwerk nach DIN 1053,

### **Treppenhauswände**

Innenmauerwerk aus Leichthochlochziegel nach DIN 105  
mit mörtelfreier Stoßfuge, vermauert mit Normalmauer-  
mörtel MG II, liefern und erstellen.

**d = 24,0 cm**, als 2 DF, 5 DF und 10 DF

Bezeichnung: Leichthochlochziegel nach DIN 105  
Druckfestigkeitsklasse: 12  
Rohdichteklasse: 1,2

## **Stilvoll bauen**

### **ZETU-Ziegel-Jalousiekästen für Raffstore-Lamellen**

Jalousien sind der ideale Sonnen- und Sichtschutz und schaffen Wohlempfinden durch individuell steuerbare Licht- und Temperaturverhältnisse. Der ZETU-Ziegel-Jalousiekasten eröffnet Ihnen diese flexible Beschattungsmöglichkeit und erfüllt die Richtlinien der

En EV.



## Stilvoll bauen



Penthouse

## ZETU-Ziegel-Rollladenkästen



ZETU-Ziegel-Rollladen- raumseitig geschlossene kästen sind der perfekte Rundumschutz. Die rundum einteilige porosierte Ziegelschale und das angepasste Dämmformteil bieten optimalen Wärmeschutz nach der Energie-Einspar-Verordnung EnEV. Weitere positive Eigenschaften sind hoher Schallschutz, Atmungsaktivität, Luftdichtheit, Stabilität und ein homogener Putzgrund.



gurtwicklerziegel mit eingebautem Gurtwicklerkasten

## 2.6 Zimmererarbeiten

Grundlagen der Ausführung sind DIN 18334 (VOB, Teil C) sowie alle einschlägigen Normen bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

Es wird Nadelholz der Güteklasse II nach DIN 4074 verwendet. Holz ist ein natürlicher Baustoff, deshalb sind Verdrehungen und Rissbildung nicht auszuschließen. Es wird nur luftgetrocknetes, fäulnisfreies Holz verwendet. Alle Holzbauteile sind mit geeigneten Holzschutzmitteln nach DIN 68800 tiefenschutzimprägniert, in Innenräumen PCP- und lindanfrei.

## **2.7 Dachkonstruktion**

Pfettendachstühle der Walmdächer aus Nadelholz, **Kaltdächer** mit natürlicher Querlüftung und Wärmedämmung entsprechend der aktuellen EnEV 2007.

Verwendetes Material für Einblechungen, Regenrinnen, RR-Fallrohre: Titanzink, d = 0,7 mm.

## **2.8 Dacheindeckung**

Eindeckung der Dachflächen einschl. Anbauten mit Volltonziegel, Fabrikat Creaton Magnum

# **3. HAUSTECHNIK**

## **3.1 Heizungsinstallation**

Die Wohnanlage wird mit einem Blockheizkraftwerk und mit einer modernen Gasbrennwert-Heizung mit Warmwasser und Heizung versorgt. Bei dieser Konstellation ist das BHKW für die Grundversorgung, und die Gasbrennwert-Heizung für die Spitzenlastabdeckung zuständig. Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein Warmwasserladesystem. Die Heizung wird über eine außertemperaturabhängige Regelung mit Nachtabenkung gesteuert.

Die Heizungsversorgungsleitungen bestehen aus Präzisionsstahlrohr mit Pressverbindungs-Technik. Die Kalt-, Warm-, und Zirkulationsleitungen werden in 3-Schicht-Verbundrohr und ebenfalls mit Pressverbindungstechnik hergestellt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden nach DIN gedämmt.

Jede Wohneinheit erhält einen Verteilerschrank/schränke indem der Warm-, u. Kaltwasser-, sowie der Heizungsverbrauch über Zähler ermittelt wird.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine dem Wärmebedarf entsprechende moderne Fußbodenheizung. (Auslegung 38°C-32°C – niedrige Oberflächentemperaturen/angenehmes Wärmeempfinden.) Die Raumtemperatur kann mit Raumthermostaten den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden. Die Badezimmer werden zusätzlich mit einem Handtuch-Heizkörper ausgestattet.

## **3.2 Sanitärinstallation**

### **3.2.1 Entwässerung**

Die Abwasserkanalisation innerhalb des Gebäudes wird im Trennsystem ausgeführt. Revisions- und Absperrvorrichtungen, Sicherheitsverschlüsse, Revisionsschächte werden gemäß Vorschrift angeordnet.

Die Abwasserleitungen in den Gebäuden werden nach DIN 1986 ausgelegt. Fall- und Anschlussleitungen liegen im Wohnbereich unter Putz bzw. in Installationsschächten. Steigleitungen, Anschluss- und Entlüftungsleitungen werden aus HT-Kunststoffrohren hergestellt.

### **3.2.2 Leitungen**

Das gesamte Kaltwasser-Leitungsnetz, als auch das Warmwasser-Leitungsnetz, wird im Sinne einer optimalen Wasserqualität aus Mehrschicht-Kunststoff-Verbundrohren erstellt.

### **3.2.3 Wärmedämmung und Abdichtungen**

Sämtliche Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen sowie alle Schmutz- und Regenwasserleitungen werden schalldämmend eingebaut bzw. entsprechend gedämmt. Bei allen Mauer- und Deckendurchführungen der Kalt- und Warmwasserleitungen werden Schalen mit Folienummantelung als Schutzrohre eingesetzt.

Die Dämmung wird gemäß DIN 18 421 Teil V sowie den VDE-Richtlinien 2055 ausgeführt. Bei Brandabschnitten sowie Wohnungstrenndecken werden Brandschotts eingebaut.

## **3.3 Moderne sanitäre Einrichtungen**

Alle Wohnungen werden mit hochwertigen Badezimmerobjekten der Hausmarke Fa. GIENGER und Friedrich Grohe ausgestattet. Die Unterputz-Armaturen der Fa. Friedrich Grohe, sind mit der Serie Eurostyle für die Badezimmer und der Serie Eurosmart für die Gäste-WC's ausgestattet. Die Unterputzspülkästen mit 2 Mengentechnik (Start/Stop) Fa. GEBERIT. Die Duschabtrennungen sind Fabrikat KERMI oder gleichwertig.

#### **Bäder:**

Erhalten je nach Eintragung im Vertragsplan:

- 1 WC
- 1 Flachbrausewanne und/oder
- 1 Sechseck-Badewanne Acryl
- 1 Waschbecken, Kristallporzellan 60 cm
- 1 Duschabtrennung, Kunststoff
- 1 Handtuch-Heizkörper

#### **Gäste-WC:**

- 1 WC, Kristallporzellan
- 1 Handwaschbecken, Kristallporzellan
- 1 Einhand-Waschtischbatterie mit Excenter und Ablaufventil-Eurosmart

Sämtliche Armaturen werden aus dem Programm Friedrich Grohe, Serie Eurostyle bzw. Eurosmart in Unterputzausführung, verchromt, oder gleichwertig ausgewählt.

**Badewannenanlage:**

Sechseckwanne Acryl

Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur mit Siphon-Talentofill

Unterputz Einhand Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt Eurostyle

Brausegarnitur bestehend aus: Handbrause, Brauseschlauch und Wandbrausehalter.

**Duschwannenanlagen:**

Flachbrausewanne 90 x 90 x 6,5 cm

Ablaufgarnitur mit Siphon

Unterputz Brausebatterie Eurostyle

Brausegarnitur bestehend aus: Brausestange 900 mm. Brauseschlauch 1750 mm und verstellbare Handbrause.

Duschabtrennung.

**Waschtischenanlagen:**

Waschtisch, Kristallporzellan, 60 cm mit Einhand-Armatur

Expressbefestigung

Eckventil 1/2"

Röhrensiphon R 1/4"

Einhand-Waschtischbatterie mit Excenter und Ablaufventil Eurostyle

**WC-Anlagen:**

Wand-Tiefspülklosett mit Sitz und Deckel

Trageelement mit Unterputzspülkasten Geberit

Revisionsplatte Samba

Schallschutzset

**Anschlüsse für Waschmaschinen:**

Je nach Größe des jeweiligen Bades bzw. verfügbarer Stellfläche für eine Waschmaschine werden ein Anschlussventil sowie ein Abwasseranschluss ohne Siphon zum Anschluss einer Waschmaschine installiert. Maßgeblich ist der Vertragsplan.

Waschmaschinenstellplatz im Keller nur gegen Aufpreis möglich.

**Küche:**

Anschlusspunkt mit Eckventilen Egaplus für Kalt- und Warmwasser, Abfluss für Spüle und Geschirrspülmaschine ohne Armaturen und Siphons.

**Gartenwasseranschluss:**

1 abschließbarer Gartenwasseranschluss (Hausmeister) Eurotec

**3.4 Elektroinstallation**

Generelle Grundlage:

Für die Ausführung gelten die endgültigen Installationspläne sowie evtl. vorhandene Montageanweisungen, die Leistungsbeschreibung sowie Anschluss- und Verdrahtungspläne von Geräte-Lieferanten.

**3.4.1 Allgemeine Installation****Installationsmaterial:**

Für das Bauvorhaben werden einheitlich Unterputz-Schalter und Steckdosen der Fabrikate Berker, GIRA, in weiß, o.ä. verwendet. Bei Häufung werden Kombinationsabdeckplatten verwendet.

Kombinationen werden nach DIN 49075 an den Türen lotrecht, ansonsten waagrecht montiert.

Statt Berker oder GIRA kann alternativ ein anderes, gleichwertiges Fabrikat zum Einsatz kommen.

### **3.4.2 Elektrische Geräte und Anschlüsse:**

#### **Wohnen-Essen:**

4 Stück	Wechselschalter
2 Stück	Deckenauslässe
7 Stück	Steckdosen
1 Stück	Antennenleerdose
1 Stück	Telefonleerdose
2 Stück	Zuleitungen für Raumthermostat
2 Stück	Raumthermostate
1 Stück	Zuleitung für Fußbodenverteiler

#### **Küche:**

2 Stück	Wechselschalter
1 Stück	Deckenauslaß
8 Stück	Steckdosen
1 Stück	Steckdose für Spülmaschine
1 Stück	Herdanschlußdose
1 Stück	Zuleitung für Raumthermostat
1 Stück	Raumthermostat

#### **Schlafen:**

2 Stück	Wechselschalter
1 Stück	Deckenauslaß
5 Stück	Steckdosen
1 Stück	Antennenleerdose
1 Stück	Zuleitung für Raumthermostat
1 Stück	Raumthermostat

#### **Kind oder Gast:**

1 Stück	Ausschalter
1 Stück	Deckenauslaß
4 Stück	Steckdosen
1 Stück	Antennenleerdose
1 Stück	Telefonleerdose
1 Stück	Zuleitung für Raumthermostat
1 Stück	Raumthermostat

#### **Diele:**

5 Stück	Taster
1 Stück	Relais
2 Stück	Deckenauslässe
1 Stück	Steckdose
1 Stück	Telefonleerdose
1 Stück	Zuleitung für Raumthermostat

1 Stück Raumthermostat

**Bad:**

1 Stück Serienschalter  
1 Stück Deckenauslaß  
1 Stück Wandauslaß  
2 Stück Steckdosen  
1 Stück Steckdose für Waschmaschine  
1 Stück Steckdose für Trockner  
1 Stück Zuleitung für Raumthermostat  
1 Stück Raumthermostat

**WC:**

1 Stück Ausschalter  
1 Stück Deckenauslaß  
1 Stück Steckdose  
1 Stück Zuleitung für Raumthermostat  
1 Stück Raumthermostat

**Abstellraum:**

1 Stück Ausschalter  
1 Stück Deckenauslaß

**Balkone/ Terrassen:**

2 Stück Kontrollschalter  
1 Stück Wandauslaß  
1 Stück Steckdose

**Verteilung:**

1 Stück Verteiler 3-reihig u. P.  
2 Stück FI-Schalter 40/0,03 A  
entspr. Anzahl Automaten 16 A/B

**Abstellraum Keller:**

1 Stück Ausschalter  
1 Stück Deckenauslässe  
1 Stück Steckdosen  
1 Stück Schiffsarmatur 60 W

**Tiefgarage + Keller:**

Deckenauslässe mit Leuchten 58 W  
Bewegungsmelder  
Notausgangsleuchten  
Zuleitung für Ampelsteuerung 230 V  
Zuleitung für Rolltor 400 V  
Lampen mit Bewegungsmelder für Schleuse

**Treppenhäuser:**

Taster für Licht  
Treppenhausautomaten  
Taster für Klingel  
Deckenauslässe für Newlec-Leuchten TYP 403 = 42 W  
Steinel-Außenleuchte mit Hausnummer und Bewegungsmelder

### **Videoanlage mit Sprechanlage und Außenbriefkästen freistehend:**

Ritto-Videoanlage mit Farbmonitor  
Ritto-Externe-Außenkamera  
Ritto-Netzgeräte, -Netzteile, -Einbaulautsprecher  
JU freistehende Außenbriefkästen

### **SAT - Anlage:**

Es wird der Anschluss für Fernseh- und Rundfunkempfang vorgenommen.  
Satellitenempfangsanlagen- Anschluß. Die monatlichen Gebühren gehen zu Lasten der  
Eigentümergeinschaft.

### **3.4.3 Aufzugsanlage**

Das Gebäude wird mit drei behindertengerechten Personenaufzügen (Traglast 630 kg) ausgestattet, die alle Geschosse, vom Kellergeschoss bis zum obersten Geschoss, anfahren. Die Aufzugskabinen sind innen mit Edelstahl verkleidet. Die Kabinengröße ist für einen Rollstuhlfahrer mit Begleitperson ausgelegt. Der Bodenbelag wird wie im Treppenhaus hergestellt.

## **4. AUSBAUARBEITEN**

### **4.1 Putz- und Stuckarbeiten**

Grundlagen der Ausführung sind DIN 18350 (VOB, Teil C) sowie alle einschlägigen Normen bezüglich Maßtoleranzen und Materialien.

#### **4.1.1 Innenputz**

Innenwandputz und evtl. Deckenputz in allen Geschossen entsprechend DIN 18350 (VOB, Teil C) als Maschinenputz mit gefilterter Oberfläche als Gips- oder Kalkgipsputz. Um Rissbildungen zu verhindern, werden Stöße oder Fugen unterschiedlicher Materialien mindestens 5 cm breit nach jeder Seite mit Gewebenetz aus PVC überdeckt. Elementwände werden analog der Filigrandecken nicht verputzt. (Tiefgarage)

#### **4.1.2 Trockenputz**

12,5 mm Gipskartonplatten. Die Köpfe der Befestigungsmittel und alle Plattenfugen werden planeben verspachtelt inkl. der Bewehrungsstreifen, falls erforderlich mit Unterkonstruktion (Metallständerwerk) oder Holzlatten und -stollen.

#### **4.1.3 Außenputz**

Oberputz (Endbeschichtung) mineralisch gebundener Silikatputz.

## 4.2 Estrich und Abdichtung

Grundlagen der Ausführung sind DIN 18353 (VOB, Teil C) sowie alle einschlägigen Normen bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

### **Die Leistungen umfassen:**

#### **Kellerräume und Technikräume:**

40 mm dicker Estrich auf Trennlage und beschichtet mit trittfestem Bodenanstrich.

#### **Wohnungen:**

Schwimmender Estrich auf Dämmplatten nach der EnEV 2009. Eine Lage PSE 20, SE Lage Styropor-Trittschall-Dämmplatten 20/15 inkl. Randstreifen, Fugenausbildung, Trennschienen und Schutzestrich oder gleichwertiges.

#### **Waschküchen/Trockenräume/Kellerräume:**

Estrich mit abriebfestem Anstrich oder Oberfläche.

## 4.3 Fliesen- und Plattenarbeiten

Grundlagen aller Fliesen- und Plattenarbeiten ist DIN 18352 (VOB, Teil C) sowie alle einschlägigen Normen bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

Das Fliesenmaterial kann nach der Musterkollektion des Bauträgers ausgewählt werden im Ausstellungspavillon der Fa. Noris oder Fa. Christ, Nürnberg.

Ausstellungs-Materialpreis beim Fliesenhändler bis max. 25,- €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).

### **Balkone:**

Die Balkongeländer werden als verzinkte Metallkonstruktion hergestellt.

Die Terrassen und Balkone werden entweder mit einem Werksteinbelag auf Feinschotter, Betonplatten, 40/40 cm (hellbeige) oder einem Nadelholzbelag auf Lagerhölzern belegt.

### **Bäder, WC's, Duschen, Sanitärräume:**

Boden- und Wandfliesen (Spritzbereich, auf Wunsch wandhoch), Mattglasur weiß oder grau nach Wahl des Käufers.

Ausstellungs-Materialpreis des Fliesenhändlers bis max. 25,- €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).

### **Küche:**

Wie Sanitärbereiche, Fliesenspiegel pro Küche (nach Vorgabe Küchenplan) max. 3 m<sup>2</sup> Wandfläche.

### **Fensterbänke:**

Innen aus Naturstein, nach Wahl des Bauträgers, feingeschliffen an sämtlichen Fenstern und Fenstertüren mit Brüstung oder Sockel, seitlich bündig mit fertiger Laibung.

## 4.4 Schreinerarbeiten

Grundlagen aller Arbeiten ist die VOB, Teil C, insbesondere DIN 18355, DIN 18357, DIN 18360 sowie alle einschlägigen Vorschriften bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

#### **4.4.1 Fenster inkl. Zubehör**

##### **Holz-Alufenster**

Es kommen Fenster und Profilsystem nach RAL-Gütebestimmungen, RAL-Richtlinie RG 716/1 zum Einbau. Farbe der Außenschale nach Farbkonzept.

##### **Beschläge:**

Alle zur Verwendung kommenden Beschläge haben rostgeschützte Oberflächen.  
Regenschutzschienen passend zu den Fensterrahmen eloxiert.  
Griffe und Oliven nach späterer Festlegung durch den Bauträger.

##### **Verglasungen gem. DIN 18361:**

Wenn nichts anderes angegeben wird, werden sämtliche Fenster mit Isolierglas  $U = 1,1$  verglast, das den Vorschriften der aktuellen EnEV 2009 entspricht.

##### **Sonnenschutz:**

Kunststoffrollläden, Farbe nach Wahl des Bauträgers, in wärmegeämmten Rollladenkästen mit geräuschgedämpften Führungsschienen, eloxiert oder farbbeschichtet, Gurtwickler eingebaut.

An den Fenstern der Penthousewohnungen werden elektrisch betriebene Raffstoreanlagen Gemäß den Verkaufsgrundrissen installiert.

Fenster mit einer Größe kleiner als  $1 \text{ m}^2$  erhalten keine Rollläden.

#### **4.4.2 Türen**

##### **Zimmertüren:**

Buche natur, echtholzfurniert.

Türelemente als Holz-Fertigtürelemente furniert. Holztürblatt aus Röhrenspan.

Umfassungszargen dreiseitig mit Dichtungslippenprofil.

HOPPE Beschläge aus Edelstahl mit Rundrosetten, WC-Türen mit Auf-Zu-WC-Schloss, HEWI-Bänder oder gleichwertiges. Türglasausschnitte (Struktur 2000 oder klar).

##### **Wohnungsabschlusstüre:**

Buche echtholzfurniert, offenporig, und Türspion entsprechend DIN 4109, mit Schallschutzeinlage ( $38 \text{ db}'$ ), Sicherheitsbeschlag, Zentralschließanlage, einbruchsicher durch 3-fach Stahlbolzen-Verriegelung.

##### **Hauseingangstüren:**

Leichtmetallkonstruktion einbrennlackiert, Farbe entsprechend Farbkonzept des Bauträgers.

#### **4.5 Treppengeländer**

Stahlrohrkonstruktion nach Detail und statischer Erfordernis, inkl. Stützen, Ständer, Handlauf usw. (in Außenbereichen feuerverzinkt).

#### **4.6. Malerarbeiten**

Grundlagen aller Arbeiten sind DIN 18363, DIN 18364, DIN 18366 (VOB, Teil C), alle einschlägigen Vorschriften bezüglich der Materialien sowie die jeweiligen Herstellervorschriften. Es werden ausschließlich Materialien verwendet, die nachweislich gesundheitsunschädlich sind.

## **Die Leistungen umfassen im einzelnen:**

### **Decken und Wände:**

Deckend mit hochwertigem Silikatanstrich.

### **Kellerwände und –decken:**

Deckend mit weißen Anstrich.

### **Stahl- und andere Metallteile**

wie Stahltüren, Zargen werden mit Kunstharzlack, im hellen Farbton nach Angabe des Bauträgers gestrichen, inkl. Grundierung, Rostschutz, Vorbereiten des Untergrundes.

## **4.7 Bodenbeläge**

Grundlagen aller Arbeiten sind DIN 18365 (VOB, Teil C) sowie alle einschlägigen Normen bezüglich der Maßtoleranzen und Materialien.

### **Wohnräume:**

Wohnzimmer, Esszimmer und Eltern- und Kinderschlafzimmer werden mit Echtholz-Eiche-Parkett nach unserer Musterkollektion belegt.

### **Fliesenauswahl:**

Modernste Fliesenauswahl im Ausstellungs-Pavillon der Fa. Fliesen Noris, Nürnberg.

### **Bodenfliesen:**

Der Küchen- und Dielenboden wird gefliest. Ausstellungs-Materialpreis beim Fliesenhändler bis max. 25,- €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).

Festlegung der Bodenbeläge: Nach Musterkollektion des Bauträgers.

## **5. ENDREINIGUNG**

Die Endreinigung wird zur Wohnungsübergabe besenrein durch den Bauträger vorgenommen.

## **6. AUSSENANLAGEN**

### **6.1 Terrassen/Balkone**

Betonwerksteinplatten grau auf Feinschotter oder einem Nadelholzbelag auf Lagerhölzern

### **6.2 Stellplätze und Außenanlagen**

Die Auto- und Fahrradstellplätze werden mit Betonverbundsteinen gepflastert. Die Gehwege werden ebenfalls gepflastert.

### **6.3 Außenanlagen Gemeinschaftseigentum**

Die Außenanlagen des Gemeinschaftseigentums werden gärtnerisch gestaltet und die zugeordneten Gartenanteile geplant und mit Rasen angesät.

#### **6.4 Der Bauträger behält sich vor, technisch gleichwertiges Material zu verwenden!**

Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung und die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter. Sie sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Wird der Vertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn Sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Grundlage für die Planung sind die nach der Bayerischen Bauordnung geltenden technischen Vorschriften. Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische Darstellungen und Ausstattungen z. B. Möbel, sanitäre Einrichtungsgegenstände und Bäume usw. gelten nicht als verbindlicher Bestandteil der Baubeschreibung. Verwendete Computer-Visualisierungen oder Computer-Illustrationen stellen lediglich Entwürfe dar und sind nicht verbindlich. Die tatsächliche Ausführung kann hiervon abweichen.