

**Bauherr / Bauträger:** HIWO-Wohnbau GmbH  
Miesbacher Straße 3, 83703 Gmund

## **BAUBESCHREIBUNG „WOHNANLAGE FOCKENSTEINSTRASSE“**

Stand Februar 2020

### **Lagebeschreibung**

Die anspruchsvolle Wohnanlage in Form von vier Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise wird auf dem ca. 1.189 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Fockensteinstraße errichtet.

Das Wohnbauprojekt zeichnet sich durch das wohldurchdachte Wohnkonzept, die ruhige Lage sowie die hochwertige Ausstattung aus.

Alle Häuser sind optimal nach Westen ausgerichtet und haben im Erdgeschoss einen großen Garten mit großzügigen Terrassen. Der Zugang zu den Häusern erfolgt von Osten über die Zufahrt zu den Garagen und die Stellplätze.

### **Eckdaten**

Architektur / Ausstattung	Gehobene bodenständige Architektur, umweltfreundliche, nachhaltige Baustoffe, hochwertige Ausstattung
Ausführung / Firmen	Handwerksbetriebe überwiegend aus der Region mit hohem Qualitätsanspruch und ausgezeichneten Referenzen
Bauweise	Biologisch einwandfreie, wohngesunde Ziegelbauweise mit Mineralputz, kein Kunststofffassaden-Vollwärmeschutz. Die Häuser erfüllen die aktuellen Anforderungen an Wärmeschutz, Schallschutz und Energieeffizienz.
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitgerät mit Außeneinheit. Als Wärmequelle wird neben der Abluft auch die Außenluft genutzt. Die Wärme wird über eine integrierte Umschaltung zwischen Heizung und Warmwasser bedarfsgerecht aufgeteilt und mittels einer hocheffizienten Umwälzpumpe in den Speicher transportiert.
Baubetreuung	Bauleitung und architektonische Betreuung durch den vom Bauträger beauftragten Architekten

### **Projektbeteiligte**

Bauherr / Bauträger	HIWO-Wohnbau GmbH, vertr. d. Herrn Sebastian Hiergeist, Miesbacher Straße 3, 83703 Gmund
Architekt / Bauleitung	KPS Wagenpfeil Architekten PartGmbH, Bergwerkstraße 1, 83734 Hausham

## **Baubeschreibung**

### **ROHBAU**

Kellergeschoss: Bodenplatte und erdberührte Umfassungswände in wasserundurchlässigem Stahlbeton bzw. in Stahlbetonkonstruktion mit außenseitiger Abdichtung nach statischer Erfordernis, mit außenseitiger Wärmedämmung.

Geschossdecken als Ortbetondecken aus Stahlbeton- bzw. Stahlbetonfiligrandecken, Betongüte und Deckstärken nach statischer Erfordernis.

Umfassungswände, Ziegelmauerwerk, 30 bzw. 36,5 cm stark, aus hochwärmedämmenden porosierten Großformatsteinen mit Wärmedämm-Mörtel vermauert bzw. verklebt. Einzelne Stützen / Pfeiler in Stahlbeton mit Wärmedämmung. Die Trennwände zwischen den Haushälften werden in allen Geschossen zweischalig, aus 17,5 cm starkem Betonverfüllziegel mit Mineralwolle in der Trennfuge gefertigt.

Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton, zwischen 17,5 und 25 cm stark.

Nicht tragende Innenwände in den Geschossen je nach Erfordernis und Planvorgabe aus Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark bzw. aus Metallständerwerk mit Gipskartonbeplankung.

Rollladenkästen aus einem Blätton/PUR Gemisch zur optimalen Wärmedämmung, raumseitig geschlossen, über den Fenster- und Türöffnungen im EG und OG.

Mehrschaliger Rauchkamin mit Keramikinnenrohr  $\varnothing$  180 mm für Anschlussmöglichkeit von Kaminöfen.

### **Dachkonstruktion:**

Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion gemäß statischer Erfordernis.

Alle sichtbaren Holzteile und Dachschalung in gehobelter Ausführung.

Wärmedämmung zwischen den Sparren. Aus materialökologischer Sicht wird, entgegen der DIN-Norm, auf eine Imprägnierung mit chemischen Holzschutzmitteln verzichtet.

### **Dacheindeckung:**

Eindeckung der Dachflächen mit roten Dachsteinen auf Luft- und Konterlattung und diffusionsoffener Dachbahn.

Schneestopphaken, Formdachsteine und sonstige Zubehörteile entsprechend den Erfordernissen.

### **Entwässerung:**

Dachrinnen, Fallrohre sowie sonstige Verblechungen in Uginox-Edelstahl.

### **Garage:**

Stahlbeton-Fertigteilgarage als Einzelgarage auf Beton-Streifenfundamente gemäß Planzeichnung.

Dach: Flachdach mit Pfettendachstuhl als Satteldach;

Boden: öl- und flüssigkeitsdichter Stahlbetonboden belastbar bis 3,5 kN/m<sup>2</sup>.

Stahlbetonwände, innenseitig wischfest gestrichen, außenseitig Edelputz auf Haftgrund.

Belüftungsöffnungen im hinteren Bereich. Sektionaltor mit elektr. Torantrieb und Fernbedienung, integrierte Beleuchtung, Notentriegelung von innen und außen.

## **Ausbau**

### **Fassaden:**

Außenflächen der Fassaden gemäß Planvorgabe in ortsüblichem Rau- bzw. Glattputz im EG.  
Im Sockelbereich feuchtresistent.  
Fassadenflächen im OG und DG mit Grundputz und Holzverkleidung gemäß Planvorgabe.

### **Innenputz:**

Gips-Kalkputz, Oberfläche geglättet auf gemauerten Wänden in allen Geschossen.  
Kalkzementputz, Oberfläche glatt gefilzt auf allen gemauerten Wänden im KG sowie in Bädern.  
Betonierte Wände im KG bleiben unverputzt.  
Betondecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss verputzt oder malerfertig gespachtelt.

### **Treppenanlage:**

Massivholztreppe über 3 Geschosse in moderner Bauart in verschiedenen Formen und Laufbreiten gemäß Planzeichnung.  
Holzart: Buche für Stufen, Handlaufprofile, Friese und Verkleidungen.  
Geländer mit Metallsprossen, Handlauf sowie An- und Austrittspfosten als Flachpfosten,  
Treppe KG-EG und OG-DG in offener, Treppe EG-OG in geschlossener Ausführung.  
Alle Kanten mit Fase, Holzoberflächen fertig lackiert. Stufenoberseiten mit rutschhemmenden, matten Parkettlack endversiegelt.

### **Trockenbau:**

Nicht tragende Trennwände und Installationsvorsatzschalen in allen Geschossen in Metallständerwerk mit ein- bzw. beidseitiger 2 x 12,5 mm starker Gipskartonbeplankung und Mineralwolldämmung im Wandhohlraum, Wandstärke ca. 10-15 cm. Beplankung in den Bädern mit Feuchtraumplatten.  
Decken im Dachgeschoss mit Zwischensparrendämmung und unterseitiger Gipskartonbeplankung.

### **Estriche:**

Alle Räume mit schwimmenden Estrichen, als Heizestriche in den Räumen mit Fußbodenheizung.  
Zementestrich auf Trennlage-, Trittschall-, Wärmedämmung in allen Räumen.

### **Fenster-Fenstertüren:**

Die Fenster- und Fenstertürelemente (Größe und Unterteilung gem. Plandarstellung) werden als Holzelemente mit Dreischeibenisolierverglasung ausgeführt.  
Anstrich Innen weiß und Außen deckend in RAL 7012 bzw. nach Wahl des Bauherrn.  
Einige Elementteile in fest verglaster Ausführung.  
Beslagfunktion – Dreh-, Kipp-, Schieben.  
Erhöhte Einbruchsicherheit RC1N.  
Griffbeschläge in Edelstahl-Design.  
Eine schwellenfreie Ausführung ist nur im Bereich der Schiebetüren möglich. Türen mit Drehflügel haben eine Schwelle. Im Erdgeschoss werden vor den bodentiefen Elementen Entwässerungsrinnen angebracht.

Alle Fensterelemente mit außenseitiger Aluminium-Fensterbank, innenseitig mit Naturstein-Fensterbank, bzw. in gefliester Ausführung in den Bädern.

Alle Fenster- und Fenstertürelemente im EG und OG erhalten Rollläden aus einem Blätton/PUR Gemisch mit E-Antrieb (Einzelsteuerung).

Kellerfenster mit Drehkippschlag aus hochwertigem Kunststoff mit Isolierverglasung.

Dachflächenfenster mit hagelsicherer Isolierverglasung und Fernbedienung in den Dachdecken gem. Plandarstellung.

### **Haustüren:**

Die Hauseingangstüren werden in Holz-Glas, bzw. Alu-Glaskonstruktion gemäß Architektenvorgabe ausgeführt. Türen mit PZ-Schloss und Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, Beschläge in RC 2N.

### **Innentüren:**

Fertigelement-Markentüren mit Holz-Umfassungszone mit Lippendichtung.  
Türblatt mit Röhrenspankerneinlage und glatter Oberfläche. Türblattoberfläche weiß lackiert.  
Beschläge in Edelstahldesign.  
Türen in Bäder- und WC mit WC-Beschlag

### **Schließanlage:**

Gleichschließende Schlüsselanlage für die Hauseingangstüre, das Garagen- und Gartentor.

### **Fliesenbeläge:**

Die Wand- und Bodenbeläge aus Keramik/Feinsteinzeug können aus der Mustervorlage des Baurägers ausgewählt werden.

#### Wandbeläge:

In den Bädern, Duschen, WCs und vor den Waschmaschinen wird ca. 120 cm hoch und im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Geflieste Fensterbänke in Wänden mit Fliesenbelag.

#### Bodenbeläge:

In den Bädern, Duschen, WCs, Küchen, Dielen, Abstellkammern sowie dem gesamten Kellergeschoss. In Bereichen ohne Wandfliesen mit bodenmaterialgleicher Sockelleisten.

Materialwert:   Wandfliesen (33,00 € brutto)  
                  Bodenfliesen im Erd- bis Dachgeschoss (35,0 € brutto)  
                  Bodenfliesen im Kellergeschoss (25,0 € brutto)

### **Bodenbeläge:**

Wohn- und Schlafräume, Flure und sonstige nicht geflieste Bodenflächen werden mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Mehrschichtparkett, Oberfläche geölt in Eiche, Nuttschicht ca. 3 mm.

Design Schiffsboden mit materialgleichen Sockelleisten (Materialwert 40,- € brutto).

Dachräume (Abseiten DG) erhalten einen PVC-Belag.

### **Natursteinbeläge:**

Fensterbänke mit Natursteinbelag (Jura Marmor o. glw.)

### **Anstriche:**

Außenwände in wetterfester hellgetönter Fassadenfarbe nach Wahl des Bauherrn.

Holzteile der Fassade wie Vordächer, Fensterläden, Anstrich in offenporiger Farblasur bzw. geölt.

Innenanstrich auf sämtliche Wände und Decken mit lösemittelfreier Silikatfarbe, Farbton weiß.

Wandanstrich in Bäder, WC über den Fliesenbelägen mit lösemittelfreier Silikatfarbe.

Metallteile mit Rostschutz und Farblackierung.

### **Heizung:**

Die Wärmeerzeugungsanlage befindet sich im Technikraum und besteht aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitgerät mit einer Außeneinheit.

Im Wohnzimmer ist ein Kaminzug zum Anschluss eines Kaminofens bzw. Schwedenofens vorgesehen.

Die Heizung ist als Niedertemperatur-Heizungssystem ausgelegt und mit witterungsgeführter Steuerung und Nachtabsenkung ausgestattet. Die Raumbeheizung erfolgt über Fußbodenheizung bzw.

Zusatzheizkörper je nach Anforderung und Bedarf, mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate.

Handtuchtrockner in den Bädern mit Elektroanschluss.

### Sanitär:

Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz, Regenwasser über Rohrrigolen in den Untergrund abgeleitet.

Schmutzwasserleitung im Gebäude aus schallisolierten Rohren.

Brauchwasserleitung (Kalt- und Warmwasserleitungen) aus zugelassenen normgerechten Materialien (Edelstahl oder glw.).

### Sanitäre Einrichtung:

Sanitäre Einrichtung der Bäder und WCs gem. Plandarstellung.

### Serien:

Porzellan: Fabrikat Vigour / Larimar oder glw.

Armaturen: Fabrikat Hans Grohe - Modell Focus

Accessoires: Fabrikat Vigour / Larimar oder glw.

### WC-Anlage

Spülrandloses Wand-Tiefspül-WC weiß mit integr. WC-Sitz mit Deckel, weiß mit Absenkautomatik, Geberit-Unterputzspülkasten 6-7,5 l, mit Duofix-Montagesystem und Geberit-Sigma 2-Mengen-Betätigungsplatte, Toilettenbürstengarnitur und Papierhalter.



### Waschbeckenanlage (OG/DG)

Waschtisch aus Kristallporzellan weiß, ca. 80 x 48 cm (DG ca. 60x48cm) mit Design-Tassensiphon, Design-Eckventilen, Einhebelmischer und Handtuchhalter. Kristallglasspiegel ca. 80 x 60 cm mit Magnetbefestigung. Schallschutzmontagestreifen.



### Duschanlagen

Bodenebene Dusche (Größe gem. Planvorgabe) mit Geberit Duofix Wandeinlaufelement und kompl. Abdichtsystem.

UP-Brausebatterie mit Brausestange 90 cm, Schlauch 150 cm und Handbrause, Gitterseifenkorb und Duschatrennung, H ca. 200cm, Größe gem. Planvorgabe mit Einscheiben-Sicherheitsglas, best. aus Schwenktüren und Fixteilen. Die Duschatrennung dient nur dem Spritzschutz und gewährleistet keine Dichtigkeit gegen andringendes Wasser.



### Badewannen-Anlage

Körperform-Wannen aus Acryl, weiß, ca. 170/75, mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur, UP-Einhebel-Wannenbatterie mit Umstellung Brause/Wanne, Wannenset mit Handbrause und Schlauch mit Halter.



### Handwaschbeckenanlage (EG)

Handwaschbecken aus Kristallporzellan weiß, ca. 50 x 35 cm, mit Design-Tassensiphon, Design-Eckventilen, Einhebelmischer, Handtuchbügel, Kristallglasspiegel 80 x 50 cm mit Magnetbefestigung, Schallschutzmontagestreifen.



### Küchenanschlüsse

für bauseitigen Spüleanschluss, Eckventil und Kombi-Eckventil für zusätzl. Spülmaschinenanschluss.

### Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenanschlusses im Keller, über Geräteventil und UP Waschmaschinsiphon, Ausgussbecken aus Stahlblech emailliert ca. 50 x 33 cm mit Spülensiphon und Klapprost, Einhand-Waschtisch-Batterie für Wandmontage mit schwenkbarem kurzem Auslauf.

### Gartenwasserarmaturen

Frostsichere Außenarmatur aus Rotguss, als Bausatz für Roh- und Fertiginstallation, Einrohrsystem mit DVGW-Zulassung, mit Rückflußverhinderer, Rohrbelüfter, Bedienungsgriff Verdrehenschutz, Winterbauschutz

### Bodenabläufe

Edelstahl-Ablaufkörper, mit Glockengeruchverschluss, Aufsatz mit Rahmen, Edelstahl, Rost und Rostrahmen aus CR-N1

### Schmutzwassertauchpumpe

für die im Bereich unterhalb der Rückstauenebene liegenden Schmutzwasserabläufe mit Alarm.

### **Elektro (nach Aufstellung):**

Die Ausführung der Elektroinstallation, sowie das verwendete Material entsprechen den DIN-Normen, den jeweiligen gültigen Vorschriften der VDE und EVU. Energieversorgung über Erdkabel. Zähler und Verteileranlage im Technikraum, KG.

Antennenanschluss über Breitbandkabel bzw. Satellit im Technikraum KG.

Elektroinstallation im Mauerwerk, Leichtbauwände, Decken erfolgt hauptsächlich in Leerrohrverlegung unter Putz.

Auf unverputzten Betonwänden im Kellergeschoss erfolgt die Installation in halboffener Rohrverlegung bzw. glw.

In allen Wohn-/Schlafräumen, Küche sind Brennstellen, Schalter- und Steckdosen in genügender Anzahl vorgesehen.

Betriebsfertige Datenleitungen und Datenanschlussdosen in Wohn- und Schlafräumen mit zentraler Verteilung im Technikraum.

Betriebsfertiger Antennenanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen.

Schalterprogramm: „Busch Jäger Balance SI 914“ bzw. gleichwertig nach Wahl des Verkäufers.

### Elektroaufstellung:

E-Mobilität: Die Garagen werden mit Leerverrohrung vorgefertigt zur späteren Installation von Ladestationen von E-Fahrzeugen durch den Käufer.

Eingang Klingel und Außenlampen mit Bewegungsmeldern.

Rauchmelder Rauchmelder in Schlafräumen und Dielen mit Batteriebetrieb (keine Brandmeldeanlage).

### **Raumbuch der Doppelhaushälften:**

Diele:	2 Deckenauslass Wechselschaltung Klingel 2 Steckdosen 1 Datendose
Garderobe:	Deckenauslass 1 Steckdosen
Flure:	Deckenauslass Wechselschaltung 2 Steckdosen
WC	1 Wandauslass 1 Einfachsteckdose
Bad	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Festanschluss Handtuchtrockner 1 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen
Schlafen	1 Deckenauslass 2 Doppelsteckdosen 3 Einfachsteckdose 2 Datendosen 1 Fernsehanschlussdose

Studio	2 Deckenauslass 3 Doppelsteckdosen 2 Einfachsteckdose 2 Datendosen 1 Fernsehanschlussdose
Kochen	Kühlschrank/Ofen Spülmaschine/Dunstabzug 4 Doppelsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 1 Deckenauslass
Wohnen-Essen	3 Deckenauslass 4 Doppelsteckdosen 3 Einfachsteckdosen 2 Datendosen 1 Fernsehanschlussdose
Terrasse	2 Steckdosen 2 Lichtauslass von innen schaltbar
Kellerräume	1 Deckenauslass 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdosen
Technikraum	1 Lichtauslass 3 Einfachsteckdosen Medienverteiler Waschmaschine/ Trockner
Garage (vorinstalliert)	2 Steckdosen 1 Steckdosen für Torantrieb 1 Lichtschalter bzw. Präsenzmelder 1 LED Leuchte Schlüsselschalter unter Putz für Torantrieb Innentaster für Torantrieb

**Außenanlagen:**

Ausstattung mit Terrassen, Wege, Mülltonnenanlage, Stellplatz-, Pflanz- und Grünflächen gemäß Plandarstellung.

Terrassen, Weg- und Fahrflächen aus Betonsteinbeläge auf Splittbett verlegt.

Stellplatzflächen mit Betonstein-Rasenfugenpflaster o. glw.

Traufrieselsteifen um das Gebäude, zur Grün- und Pflanzfläche abgetrennt, nach Bedarf und Anforderung.

Sonstige Grundstücksfläche modelliert (den Geländegegebenheiten angepasst)

mit ausreichendem Humusbelag planiert, begrünt und bepflanzt nach behördl. Auflagen.

**Gebäudereinigung:**

Die Häuser werden sauber besenrein übergeben.

**Baustoffe:**

Bei der Baustoffauswahl wurden nach materialökologischen Anforderungen, umweltverträgliche und biologische Baustoffe berücksichtigt.



## Sonstiges:

### Wärmeschutz:

Für das Bauvorhaben wird der Standard als KfW Effizienzhaus 55 zugrunde gelegt. Das KfW Effizienzhaus 55 hat einen Jahresprimärenergiebedarf von nur 55% eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV.

Dem Käufer wird nach Baufertigstellung ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis gemäß § 16 EnEV übergeben. Klargestellt wird, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen, nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthält.

### Schalltechnische Anforderungen:

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen den Einfamilien-Reihenhäusern werden die Kennwerte der DIN 4109:2016-07 in Verbindung mit dem erhöhten Schallschutz DIN 4109:1989-11-Beiblatt 2 umgesetzt. Diese Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Häusern sind dort im Wesentlichen beschrieben und werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

#### Eingehaltener Schallschutz

Haustrennwände  $R'_{w,R} \geq 67$  dB  
(zu erwartendes bewertetes Schalldämmmaß nach DIN 4109)

#### Eingehaltener Schallschutz Fenster

Laborschalldämmmaß der gesamten Fensterkonstruktion  $R_{w,P} \geq 32$  dB

#### Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Für den Ausbau innerhalb der Wohnungen (eigener Bereich) sind keine besonderen Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vorgesehen, weil die erforderliche Durchlüftung der Wohnungen auch über die Wohnungsinnentüren (Nachströmung) sichergestellt werden muss (siehe Lüftung).

#### Zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen dauerhaften Schalldruckpegel von  $> 30$  dB (A) verursachen.

Einzelne, kurzfristige Spitzen sind möglich. Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 30 dB (A) nicht überschreiten. Sofern es sich um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 5 dB höhere Werte zulässig.

Bei den Lüftungsanlagen wird der o. g. Pegel im nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 beurteilt. Dies gilt nicht innerhalb des eigenen Wohnbereichs.

### Sonderwünsche:

Sonderwünsche und Ausführungsänderungen sind nur direkt mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung des Bauträgers abzusprechen, um Ihre Wünsche zu realisieren.

Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn diese im Sondereigentumsbereich liegen, technisch möglich und rechtlich zulässig sind und den Bauablauf nicht verzögern. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Eingriffe in die tragende Konstruktion des Objektes bzw. Neuerstellung oder Umverlegung von Versorgungsschächten und Herstellung von in der Teilungserklärung oder Baubeschreibung nicht vorgesehenen Bauteilen.

Die technische Machbarkeit der Änderungswünsche muss in jedem Fall vorab der Angebotslegung geprüft werden. Aus diesem Grund sollte der Käufer bei der Besprechung sämtliche Wünsche seiner Küchenplanung zur Sanitär- und Elektroinstallation vorlegen. Nachträgliche Änderungswünsche sind nicht umsetzbar.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem Änderungswunschangebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Ausführung durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.

Änderungswunschbesprechung und Angebotserstellung erfordern Zeit und Ressourcen.  
Änderungswunschangebote sind mit einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von 250,00 € zu vergüten.

Änderungswünsche werden im Angebot als Mehrkosten zum Standard ausgewiesen. Die Mehrkosten beinhalten neben den direkten Gestehungskosten entsprechende Koordinations- und Verwaltungskosten.

Planungs- und Bauleitungskosten werden anteilig separat aufgeführt.

Bei den angebotenen Preisen handelt es sich um Festpreise inkl. der zum Zeitpunkt der Vereinbarung gültigen Mehrwertsteuer.

Die Gesamtkosten der Änderungswünsche werden jeweils auf die noch nicht abgerufenen Kaufpreistraten umgelegt und anteilig entsprechend den Raten des Kaufvertrages abgerufen.

Bei Entfall von Leistungen kann, aus verwaltungstechnischen Gründen, eine Rückvergütung nicht stattfinden.

Bei Beauftragung von Änderungswünschen akzeptiert der Käufer eine angemessene Verlängerung des vereinbarten Fertigstellungstermins.

#### **Bemusterung:**

Stellt der Verkäufer für Wandfliesen, Bodenbeläge und dekorative Details verschiedene Muster zur Wahl, so hat der Käufer das von ihm gewünschte Muster innerhalb einer ihm gesetzten, angemessenen Frist schriftlich zu bestimmen. Hierzu erfolgt vom Verkäufer eine separate Einladung für die Bemusterung. Trifft der Käufer in der gesetzten Frist keine Wahl, so erfolgt die Festlegung durch den Verkäufer.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Risse in Bauteilen mit einer Rissbreite bis 0,3 mm, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden, entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts. Elastische Ver fugungen sowie alle Anstricharbeiten, werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an.

Deshalb werden auch z. B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, notwendig.

Diese Anstriche und elastischen Ver fugungen sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten des Käufers durchzuführen. Weiterhin unterliegen die mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossenen Fugen, z. B. bei Fliesen oder Anschlüssen von Trockenbauwänden, chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen.

In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen oder schwimmenden Konstruktion, z. B. Estrich, die Elastizität der Fugenfüllstoffe.

Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher von Nutzer in regelmäßigen Abständen zu prüfen und zu erneuern. Elastische Fugen sind deshalb grundsätzlich Wartungsfugen und können sowohl kurzfristig zu reißen beginnen, als auch bei Überstreichung mit Farbe Farbrisse oder Farbabplatzungen aufweisen, wofür keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Trotz der vorgesehenen fungiziden, algeziden Ausführung ist unter bestimmten Umweltbedingungen an der Außenfassade, auch während der Gewährleistungsfrist, mit Pilz- und Algenwachstum zu rechnen. Hierfür wird keine Gewährleistung übernommen.

Bauwerksabdichtungen auf Deckenflächen bzw. Fußböden und in Feuchträumen erfolgen mittels moderner Verbundabdichtungen entsprechend Merkblatt Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB).

Fugen zwischen Bauteil und Fenster werden abweichend vom Regelfall der ATV DIN 18355 nach den Empfehlungen bzw. Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim auch mit Montageschaum ausgeführt.

Holz ist ein Naturprodukt. Abweichungen in Struktur wie Maserungen und Verästelungen als auch Farbe unterstreichen den natürlichen Charakter und sind deshalb zu tolerieren. Abweichungen gegenüber einem gezeigten Muster z. B. bei Parkett sind unumgänglich. Ein Holzmuster kann nicht alle typischen Eigenschaften der Holzart wiedergeben. Holz ist ein natürlicher Werkstoff der individuell wächst.

Die Oberfläche des Gehbelages von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen etc. wird im Gefälle mit 1% - 2% gemäß den allgemeinen Toleranzen der Ebenheitsanforderungen nach DIN 18202 ausgeführt. Wo ein Quergefälle oder Versickerungsmöglichkeit (z. B. offene Fugen) gegeben ist, wird ohne Längsgefälle ausgeführt.

#### **Hinweise zur Nutzung:**

Der Verkäufer weist darauf hin, dass Keller und Kellerräume nicht zum ständigen Aufenthalt gemäß Art. 2 BayBo genehmigt sind.

Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK-Merkblatt vom Oktober 2004 werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers zu gewährleisten ist.

#### **Richtiges Heizen und Lüften**

Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden:

Richtiges Lüften durch mehrmals (3-4) tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5-10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist.

Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen.

Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen.

Möbel sollten mindestens im Abstand von 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.

Darauf hingewiesen wird, dass Holzparkett ein natürlicher Baustoff ist, der sich dem jeweiligen Raumklima mit Quellen und Schwinden, d.h. unter Umständen mit unterschiedlicher Fugenbildung anpasst. Das richtige Raumklima hat somit entscheidenden Einfluss auf die Qualität des Holzparkettfußbodens. Bei der späteren Nutzung des Holzfußbodens muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20°C ± 2°C und eine relative Luftfeuchte von 50-55% gewährleistet sind.

#### **Wartung:**

Um eine dauerhafte Funktionalität sicher zu stellen, unterliegen diverse bautechnische Bauteile wie z. B. Fenster, Wohnungs- und Hauseingangstüren, Bodenbeschichtungen sowie haustechnische Anlagen, der Wartung. Die Dauer der Gewährleistung unterliegt zum Teil der regelmäßigen Wartung. Die Beauftragung unterliegt dem Käufer.

**Allgemeines:**

Der Verkäufer erstellt eine schlüsselfertige Wohnanlage, deshalb ist aus Gewährleistungsgründen der Entfall bzw. die Ausführung einzelner Gewerke durch den Käufer nicht möglich, z. B. auch Malerarbeiten. Ebenso sind käuferseitige Sonderausstattungen oder Einbauten (z. B. Küche, Einbauschränke, Beleuchtungskörper etc.) erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe des Sondereigentums möglich.

Die zu erbringenden Werkleistungen ergeben sich in erster Linie aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber und im Übrigen aus dieser Baubeschreibung. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Verkäufer diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Sollte eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt sind, so ist diese vom Verkäufer nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen.

Statt der angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen kann der Verkäufer auch gleichwertige oder höherwertige andere verwenden

Technische Änderungen und notwendige Maßabweichungen, die sich durch bauliche Auflagen aus der Baugenehmigung, der Baukonstruktion sowie aus handwerklichen Gründen ergeben oder sich im Zuge der Ausführungsplanung als erforderlich und notwendig erweisen, bleiben dem Bauträger vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Ebenso vorbehalten bleiben dem Bauträger erforderliche Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen aus diesen Gründen.

Die in den Bauplänen angegebenen Maße und Flächen berücksichtigen keinen Putzabzug.

Die im Exposé und in der Werbung verwendeten Illustrationen und Farbgebungen spiegeln allein die Vorstellung des Zeichners wider und verstehen sich als künstlerische Darstellungen. Sie sind nicht verbindlich für die Bauausführung.

Auch die in den Planungsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und gehören nicht zum Lieferumfang, ausgenommen Sanitäreinrichtungen in Bäder, Duschen und WCs. Nicht beinhaltet sind ebenfalls die KÜcheneinrichtungen.

Für nach Baubeginn abgeschlossene Kaufverträge wird die vorhandene tatsächliche Bauausführung zum Vertragsbestandteil, auch wenn diese nicht mit der Baubeschreibung übereinstimmt.

Aus rechtlichen Gründen bleiben Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Vertraglich bindend ist ausschließlich der notarielle Vertrag.

HIWO-Wohnbau GmbH  
Stand: März 2020