Bauherr/ Bauträger:
HIWO-Wohnbau GmbH, Miesbacher Str. 3, 83703 Gmund

BAUBESCHREIBUNG
„WOHNANLAGE KRONIMUSWEG HAUSERDÖRFL“







Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage in Form von einem Gebäude mit 9 Wohneinheiten wird auf einem ca. 955 m² großen Grundstück errichtet. Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an eine bestehende Bebauung, im Norden und Osten an den Kronimusweg.

Die Erdgeschosswohnungen sind mit großen Terrassen und Gartenanteilen, die Obergeschoss- u. Dachgeschosswohnungen mit Balkonen ausgestattet.

Unter den Freiflächen und einem Teilbereich des Gebäudes befindet sich eine Tiefgarage. Die Bewohner gelangen aus der Tiefgarage über den Personenaufzug direkt zur Wohnung.

Allgemein:

Adresse:	Kronimusweg 5, 83666 Waakirchen / Hauserdörfl
Anzahl Wohnungen:	9 Wohnungen (3 EG / 3 OG / 3 DG)
Wohnflächen:	45 - 88 m², 2-3 Zimmer-Wohnungen
Bauweise:	Ziegel- und Stahlbetonbauweise, Holzdachkonstruktion Das Gebäude erfüllt die aktuellen Anforderungen an Schallschutz, Wärmeschutz und Energieeffizienz (KfW 55 Förderung, Energiebedarf A+)
Energieträger:	eco-Strom und Umweltluft
Lüftung:	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

ROHBAU: WOHNGEBÄUDE

Kanalisation:	Ablaufrohre innerhalb und außerhalb des Gebäudes im freien Gefälle, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und –schächte, nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens, Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Gründung:	Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Stahlbeton unter den Wänden und Stützen in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend Baugrundbeschaffenheit.
Kellergeschoss:	Bodenplatte und erdberührte Umfassungswände in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) nach statischer Anforderung, mit außenseitiger Wärmedämmung (nach Erfordernis).
Geschossdecken:	Ortbetondecken aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfiligrandecken, Betongüten und Deckenstärken gemäß statischer Anforderung.
Treppenläufe:	Vom KG bis DG in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, zu den Wänden und Wänden trittschallentkoppelt gelagert.

Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm stark, aus hochwärmedämmenden porisierten Großformatsteinen mit Wärmedämm-Mörtel vermauert bzw. verklebt.
Trennwände:	Wohnungstrenn- und Treppenhauswände in allen Geschossen aus Betonverfüllziegel bzw. aus Stahlbeton.
Wärmedämmung:	Lage und Stärke der Wärmedämmung entsprechend Energieeinsparnachweis gemäß der zum Zeitpunkt der Eingabe des Bauantrages geltenden Anforderungen.
Aufzugsschacht:	aus Stahlbeton
Tragende Innenwände:	Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton nach stat. Erfordernissen
Nicht tragende Innenwände:	In den Kellergeschossen je nach Erfordernis und Planvorgabe aus Ziegelmauerwerk bzw. Beton. In den Wohngeschossen aus Ziegelmauerwerk bzw. Beton bzw. Metallständerwerk mit Mineralwolle-Dämmung und beidseitiger Gipskartonbeplankung.
Rollladenkästen:	Aus Hartschaumformteilen oder gleichwertig mit integrierter Wärmedämmung, raumseitig geschlossen, über den Fenster- und Türöffnungen im EG und OG.
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion gemäß statischer Anforderung über Wohngebäude und TG-Abfahrt. Flachdach über Carport/Müllhaus aus Brettsperrholzplatte. Alle sichtbaren Holzteile und Vordachschalung in gehobelter Ausführung. Aufsparrendämmung über Wohngebäude. 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 (bei erdberührten Bauteilen abweichend aus rostfreiem Stahl möglich).
Balkone:	Balkone gemäß Planvorgabe als Betonfertigteil, thermisch vom Gebäude getrennt, mit Holzbelag in Lärche oder glw. Balkongeländer in Stahl- bzw. Alurahmenunterkonstruktion mit Holzbekleidung in Lärche oder glw. Um einen möglichst flachen Austritt auf die Balkone zu ermöglichen, wird entgegen den technischen Regeln der DIN, auf eine äußere Schwellenhöhe von 15 cm ab OK. Balkon- bzw. Terrassenbelag verzichtet. Stahlbetonfertigelemente, durch Fugen getrennt, Versetzanker der Fertigteile werden mit einem Verschlussstopfen versehen.

TIEFGARAGE:

Kanalisation:	Entwässerung über Ablaufrinnen mit Abdeckrost vor dem EInfahrtstor. Sonstige Rinnen in der Tiefgarage als Verdunstungsrinnen, bzw. Verdunstungsfugen im Pflasterbereich.
Gründung:	Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Stahlbeton unter den Wänden und Stützen in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend Baugrundbeschaffenheit.
Umfassungswände:	Beton-Hohlwände gemäß statischen Anforderungen, mit außenseitiger Wärmedämmung bis auf Frosttiefe.
Tragwände, Stützen, Unterzüge:	In Stahlbeton, gemäß statischer Vorgaben.
Tiefgaragendecke:	Gemäß statischer Vorgabe in Stahlbeton, oberseitig abgedichtet, wärmegedämmt und erdüberdeckt.
Bodenbelag:	Beton-Verbundsteinpflaster auf Kiesunterbau
Rampe:	Gemäß statischer Vorgabe in Stahlbeton mit Besenstrich
Rampenabschluss:	Mittels Stahl- bzw. Alu-Kipptor bzw. als Sektionaltor, mit Fluchttüre und Torantrieb, Betätigung über Fernsteuerung (1 Handsender je TG-Stellplatz), Schlüsselschalter und Zugschalter in der Garage.
Lüftung TG:	Mit natürlicher Be- und Entlüftung über Luftschächte und Toranlage.
Beleuchtung TG:	In ausreichender Lichtstärke sowie Sicherheitsbeleuchtung.
Einfahrtshöhe TG:	Befahrbar für PKW´s bis 2,10 m Höhe.
Tiefgarage:	Stufenlos erreichbar und an die Aufzugsanlage im Treppenhaus angebunden.

AUSBAU:

Fassaden:	Außenflächen der Fassaden gemäß Planvorgabe im ortsüblichen Rau- bzw. Glattputz. Im Sockelbereich feuchtresistent. Fassadenflächen im Dachgeschossbereich sowie Nebengebäude mit Holzbekleidung, Eingangsvordach als Betonfertigteil
Innenputz:	Gips-Kalkputz, Oberfläche geglättet auf gemauerten Wänden in allen Geschossen. Kalk-Gipsputz, Oberfläche glatt gefilzt in den Treppenhäusern auf Wände vom KG bis DG. Kalkzementputz, Oberfläche gefilzt auf allen gemauerten Wänden in den Bädern und im KG. Gefilzte Putze in den Bädern glatt gespachtelt. Betonierte Wände und Decken im KG und TG bleiben unverputzt. Betondecken über EG und 1. OG nach Erfordernis gespachtelt. Alle Putzoberflächen in Qualitätsstufe Q2.

Trockenbau: Nicht tragende Trennwände und Installationsvorsatzschalen in allen Geschossen in Metallständerwerk mit beidseitiger 2 x 12,5 mm starker Gipskartonbeplankung und Mineralwolldämmung im Wandhohlraum, Wandstärke 12,5 cm bis 25 cm. Beplankung in den Bädern mit Feuchtraumplatten.

Senkrechte und waagerechte Fugen zwischen Massivwänden bzw. -decken und Trockenbauwänden. In Teilbereichen mit plastischem Acryl verfugt oder als Schattenfuge/Bewegungsfuge ausgebildet. Wände anstrichfertig gespachtelt.

Abgehängte Decken bzw. Verkleidung der haustechnischen Leitungen in Teilbereichen der Wohnungen nach planerischen Festlegungen, in Bad und Duschbad jeweils in imprägnierter Ausführung.

Dachgeschoss-Dachdecken mit Zwischensparren-Mineralwolle Wärmedämmung, Dämmstärke gemäß Energieeinsparnachweis, mit unterseitiger Dampfsperre und Gipskartonbeplankung GKF d=15mm bzw. 2x 12,5 mm, in Bäder in imprägnierter Ausführung.

Estriche: Alle Wohnungen mit schwimmenden Estrichen.
Heiz-Zementestrich auf Trennlage-, Trittschall-, Wärmedämmung in den Wohnungen EG - DG
Zementestriche auf Trittschalldämmung in den nichtbeheizten Räumen und Dachräumen der Wohnungen, Treppenhäusern und Kellergeschoss.

Fenster-Fenstertüren: Die Fenster- und Fenstertürelemente (Größe und Unterteilung gemäß Plandarstellung) werden als Holzelemente mit 3-Scheiben Isolierverglasung, Oberflächen mit Lasurbeschichtung bzw. deckendem Anstrich, Innen weiß, Außen entsprechend Farbkonzept des Architekten / Bauherrn ausgeführt.
Einige Elementteile in fest verglaster Ausführung.
Beschlagfunktion – Dreh-, Kipp- bzw. Schieben.
Griffbeschläge in Edelstahl-Design.

Alle Fensterelemente mit außenseitiger Aluminiumfensterbank, innenseitig (ausgenommen im Küchenbereich) mit Natursteinfensterbank bzw. in gefliester Ausführung in den Bädern.

Alle Fenster mit Klarglasscheiben.

Alle Fenster- und Fenstertürelemente der Wohnungen im EG und OG erhalten Rollläden aus Hart-PVC bzw. Alu (falls statisch erforderlich), mit E-Antrieb (als Einzelsteuerung).

Kellerfenster mit Drehkippbeschlag aus hochwertigem Kunststoff mit Isolierverglasung.

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

Haustüren: Die Hauseingangstüre bzw. die Verglasung des Treppenhauses wird in Holz-Glaskonstruktion gemäß Architektenvorgabe ausgeführt.
Türe mit PZ-Schloss und Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, elektrischer Türöffner und Oberflur-Türschließer.

Wohnungs-eingangstüren:	Fertigelement-Markentüren mit Holz-Umfassungszarge mit Lippendichtung, Türsystemhöhe ca. 2,10 m. Türblatt mit Mittellage aus hochwirksamen Schalldämm-Medien, Klimaklasse 3, Türblatt: Oberfläche glatt weiß lackiert. PZ-Schloss, Sicherheits-Wechselgarnitur in Edelstahl, absenkbare Bodendichtung, Spion, Oberflur-Gleitschienen-Türschließer. Ausführung entsprechend den Brandschutzverordnungen. Einbruchhemmung RC 2.
Wohnungs-innentüren:	Fertigelement-Markentüren mit Holz-Umfassungszarge mit Lippendichtung. Türsystemhöhe ca. 2,10 m. Türblatt mit Mittellage aus Röhrenspan, Rahmentürblatt mit abgeblatteten Füllungen, Oberfläche weiß lackiert, Drücker in Edelstahl, Türen in Bädern und WC mit WC-Beschlag.
Brandschutztüren:	Türen im Keller und Tiefgarage gemäß Brandschutzauflagen als Stahl-Mehrzwecktüren, Türsystemhöhe ca. 2,10 m, Ausführung als feuerbeständige, feuerhemmende bzw. rauchdichte Stahltüren mit Brandschutzbeschlägen.
Kellerabteile:	Parteienkeller (gemäß Planvorgabe) mittels Metall-Lamellen Trennwandsysteme getrennt, Metall-Lamellentüren mit PZ-Schloss.
Schließanlage:	Hauptschlüsselanlage für alle Eingangs-, Durchgangs-, Kellerabteil-, Gemeinschaftsraumtüren und dergl. nach Bedarf in allen Geschossen und Tiefgarage. Die Zentralschließanlage gestattet sowohl den jeweiligen Hauseingang, die Wohnungseingangstür, den Tiefgaragenzugang als auch den zugeordneten Fahrrad-, Wasch- und Kellerraum mit nur einem Schlüssel zu schließen. Pro Wohneinheit werden 6 Stück Wohnungsschlüssel übergeben. Die Sicherungskarte für die Zentralschließanlage wird der Wohnungseigentümerverwaltung zur Verwahrung übergeben.

Fliesenbeläge: Die Wand- u. Bodenbeläge aus Keramik/Feinsteinzeug können aus der Mustervorlage des Bauträgers ausgewählt werden.
Zur Wahl jeweils mindestens 3 Muster für Wand- und Bodenfliesen im Format bis 30 x 60 cm.
Verlegung Bodenfliesen im 1/3 bzw. wildem Verband,
Wandfliesen im Kreuzverband.
Fliesensockel an nicht gefliesten Wänden aus Bodenfliesen geschnitten.

Wandbeläge Wohnungen: in Bädern, Duschen, WC ca. 120 cm hoch, im Bereich von Duschen und Wannen raumhoch.

Bodenbeläge Wohnungen:
In den Wohnungen in Bädern und Küchenbereiche (sofern eine Abgrenzung möglich ist). In den Küchen mit bodenmaterialgleicher Sockelleiste.

Materialwert (einschl. Nebenkosten, Verschnitt, etc.):
Wandfliesen in Wohnungen (ca. 35,00 € brutto)
Bodenfliesen in Wohnungen (ca. 35,00 € brutto)

Ein Entfall aus der Vertragsleistung und Rückvergütung der vorgesehenen keramischen Beläge ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

Wandbeläge KG: in Waschräumen ca. 150 cm hoch
Bodenbeläge KG: in Wasch- und Technikräumen, Fahrradraum, Kellerflure und Kellerräume mit Bodenmaterial gleicher Sockelleiste.

Bodenbelag PVC: Dachräume der Wohnungen im Dachgeschoss erhalten PVC-Beläge.

Bodenbelag/Parkett: Wohn-/ Schlafräume, Dielen, Abstellräume und sonstige nicht geflieste Bodenflächen der Wohnungen werden mit hochwertigem Parkett (Eiche) ausgestattet. Mehrschichtparkett, Oberfläche geölt, Nutzschicht ca. 3 mm nach Wahl. Design Schiffsboden inkl. materialgleichen Sockelleisten
Materialwert ca. 65 € brutto (einschl. Nebenkosten, Verschnitt, etc.).

Ein Entfall aus der Vertragsleistung und Rückvergütung des vorgesehenen Parkettbodens ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

Bodenbelag Treppenhaus: Treppenstufen, Treppenpodeste und Treppenhausflure vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss mit Natursteinbelag (Jura Marmor, oder glw.)

Eingangs-Podestflächen in frostsicherem Naturstein (Granit o. glw.)

Treppengeländer: Treppen-Brüstungsgeländer in Stahlkonstruktion mit Untergurt und Holz- bzw. Edelstahlhandlauf, Füllung mit senkrechten Stäben. Stahlkonstruktion farbbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten.

Anstrich:	Deckender Anstrich auf Fassadenflächen mit kälteelastischer, hoch strapazierfähiger, diffusionsfähiger, gegen Algen- und Pilzbefall schützender Siliconharz-Fassadenfarbe. Anstrich Holzteile der Fassade wie Vordächer in offenporiger transparenter Farblasur bzw. geölt, Fensterläden, Balkonbrüstungen, Fassadenschalung bei Ausführung in Lärche unbehandelt bzw. geölt. Innenanstrich auf sämtliche Wände und Decken mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, Farbton weiß. Eisenteile mit Rostschutz und Farblackierung.

HAUSTECHNIK:

Heizung:

Die Wärmeerzeugungsanlage befindet sich im Technikraum und besteht aus zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen als Splitgeräte mit Außeneinheiten.

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 (nur sofern planerische dargestellt) mit Heizwasseranschluss.

Heizkreise in Dielen, Flure, Abstellräume:
Soweit es die Heizlastberechnung nicht erfordert, erhalten Räume, wie innenliegende Abstellräume oder Dielen/Flur, keinen separaten Heizkreis und damit auch keinen Einzelraumthermostatregler.

Das Treppenhaus sowie der Keller werden gemäß Fachplanung mittels Heizkörper bzw. Fußbodenheizung im Untergeschoss temperiert.

In den Wohngeschossen, vom Erdgeschoss bis oberstes Geschoss, sind alle Heizleitungen verkleidet bzw. im Fußboden geführt. Im Untergeschoss werden die Leitungen offen (sichtbar) geführt.

Sanitär:

Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz, Regenwasser über Sickerschächte bzw. Rigolen in den Untergrund abgeleitet.
Schmutzwasserleitung im Gebäude aus schallisolierten Rohren.
Brauchwasserleitung (Kalt- und Warmwasserleitungen) aus zugelassenen normgerechten Materialien (Edelstahl bzw. Verbundrohren).

Warmwasser-bereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt im Durchflussprinzip über Plattenwärmetauscher in dezentraler Wohnungs-Kombi-Station mit Fußbodenheizungsverteiler.
Die Warmwasser- und Heizwassertemperatur ist Nutzerabhängig wählbar.
Das System gewährleistet bestmögliche Trinkwasserhygiene.
Die Wartung der Wohnungs-Kombi-Station obliegt dem Eigentümer bzw. der Hausverwaltung. Vom Wohnungseigentümer ist die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten zu gewährleisten.

Verbrauchserfassungs-geräte und Umlage der Kosten:

Zur Ermittlung der Kosten für Heizung und Kaltwasser sind gemietete Erfassungsgeräte eingebaut.
Aus den Mietverträgen über die Erfassungsgeräte werden alle Miteigentümer berechtigt und verpflichtet.
Bei Vermietung von einzelnen Wohneinheiten sind in die jeweiligen Mietverträge einzelvertragliche Vereinbarungen betreffend die Anmietung von Verbraucherfassungsgeräten und Umlage der Kosten aufzunehmen.

Sanitäre Einrichtung:	Sanitäre Einrichtung der Bäder und WC`s gemäß Plandarstellung und folgender Aufstellung: Porzellan: Geberit - Renova Plan od. glw. Armaturen: Grohe - Eurostyle Cosmopolitan oder glw.
WC-Anlage:	Spülrandloses Wand-Tiefspül-WC weiß mit integr. WC-Sitz mit Deckel, weiß mit Absenkautomatik, Geberit-Unterputzspülkasten mit Duofix-Montagesystem und 2-Mengen-Betätigungsplatte, Toilettenbürstengarnitur und Papierhalter.
Waschbecken-anlage:	Waschtisch aus Kristallporzellan weiß, ca. 60 x 48 cm mit Design-Tassensiphon, Design-Eckventilen, Einhebelmischer und Handtuchhalter. Kristallglasspiegel ca. 80 x 60 cm mit Magnetbefestigung.
Duschanlage:	Bodenebene geflieste Dusche (Größe gem. Planvorgabe) mit Ablaufrinne, Edelstahlabdeckung, AP-Brausethermostat mit Brausestange Ca. 90 cm, Schlauch ca. 150 cm und Handbrause und Duschabtrennung H ca. 200cm, Größe gem. Planvorgabe mit Einscheiben-Sicherheitsglas, best. aus Schwenktüren und Fixteilen. Die Duschabtrennung dient nur dem Spritzschutz und gewährleistet keine Dichtigkeit gegen andringendes Wasser.
Badewannen-Anlage:	Körperform-Wannen aus Acryl in den Bädern der Wohnungen 1/4, weiß, ca. 80/180 cm, mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur, UP-Einhebel-Wannenbatterie mit Umstellung Brause/Wanne, Wannenset mit Handbrause und Schlauch mit Halter.
Waschmaschinen-Anschluss:	Zuleitung zur Vorsehung eines Waschmaschinenanschlusses in den Bädern der Wohnungen 1/4/7, UP-Absperrventil, gemäß Plandarstellung.
Küchenanschlüsse:	Für bauseitigen Spülenanschluss, Eckventil und Kombi-Eckventil für zusätzlichen Spülmaschinenanschluss. Als Dunstabzug sind die Küchen in den Wohnungen durch die Käufer mit Umluftabzug auszustatten.
Gartenwasser-armaturen:	Frostsichere Außenarmatur für jede Wohnung im EG. Gartenwasseranschluss für Hausmeister mit gesonderter Zählung.

<u>Allgemeiner Bereich - Kellergeschoss</u>

Technikräume:	Anschlüsse an Grundleitung für Tropfwasser und Überlaufleitung der Sicherheitsventile, Kaltwasseranschluss.
Waschräume:	Schmutzwasseranschluss für Gesamt 9 Waschmaschinen DN 50 mit Blindkappe, Trinkwasseranschluss DN 15 mit Geräte-Ventilkombination mit Belüfter und Rückflussverhinderer über Einzelabsperrung mittels UP-Ventil mit Kalt-Wasserzähler, Ausgussbecken aus Stahlblech emailliert, ca. 50/33 cm, mit Spülensyphon und Klapprost. Einhand-Waschtisch-Batterie für Wandmontage mit schwenkbarem kurzem Auslauf.
Bodenabläufe:	Ablaufkörper, mit Glockengeruchverschluss, Aufsatz mit Rahmen und Rost

Schmutzwassertauch-Pumpe:

Für die im Bereich unterhalb der Rückstauebene liegenden Schmutzwasserabläufe mit Alarm

Ausstattung
Autom. Schwimmschalter, Rückschlagventil integriert in Druckleitung, Entlüftung des Pumpenschachtes, Riffelblech-Abdeckung mit Rahmen, Schalt- und Steuergerät und zusätzlichem Alarm.

Lüftung:

Die Sicherstellung einer nutzerunabhängigen Mindestluftwechselrate nach DIN 1946-6 für die Anforderung an den Feuchteschutz erfolgt über eine kontrollierte, dezentrale Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung über Außenwandlüfter.

Innenliegende WCs und Bäder mit Raumentlüftung.

Hinweis: Eine käuferseitige Küchenabluftanlage kann in das vorliegende Lüftungs-System nicht integriert werden. Es ist ausschließlich ein Dunstabzug mit Umluftbetrieb möglich.

Tiefgarage mit natürlicher Belüftung, Keller mit natürlicher oder technischer Lüftung gemäß Erfordernis und behördlicher Auflagen.

Elektroinstallation:

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 in Hausanschlussraum im KG.

Fernsehempfang und Telefon-/Internetanschluss über Telekom möglich.

Elektroinstallation im Mauerwerk, Leichtbauwände, Decken erfolgt hauptsächlich in Leerrohrverlegung unter Putz.
An den Kommunwänden erfolgt die Leitungsverlegung aus Schallschutzgründen nur in Ausnahmefällen und versetzt angeordnet.

Auf unverputzten Betonwänden in KG und Tiefgarage erfolgt die Installation in halboffener Rohrverlegung bzw. gleichwertig.

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

In allen Räumen Deckenlichtauslass geschaltet über Aus-, Wechsel-, Serienschalter oder Taster nach Erfordernis oder räumlichen Gegebenheiten.

Einzelraumthermostate für die Fußbodenheizung gemäß Festlegung durch den Fachplaner bzw. die ausführenden Firmen.

Zentralschaltung für kontrollierte Wohnraumlüftung gemäß Festlegung durch den Fachplaner bzw. die ausführenden Firmen.

Leerverrohrung für Telefon/Internet mit Anschlussdose in Wohn- und Schlafräumen (Verkabelung Netzwerk als Sonderwunsch möglich).

Schalterprogramm „Busch-Jaeger balance SI 914 weiß“ bzw. gleichwertig.
Leerverrohrung für zusätzliche PV-Anlagen von KG bis Dach vorgesehen.

Elektroaufstellung:

Wohnungskeller:	je 1 Steckdose je 1 Schalter je 1 Deckenleuchte
Treppenhäuser:	Deckenbeleuchtung m. Bewegungsmelder Klingel vor jeder Wohnungstüre
Tiefgarage:	Deckenbeleuchtung m. Bewegungsmelder Schlüsselschalter für das Einfahrtstor
Eingang:	Beleuchtung mit Dämmerungsschalter Klingel- und Sprechanlage mit Videokamera in Verbindung mit Briefkastenanlage. Die Zuwege und Nebengebäude erhalten Außenlampen mit Bewegungsmeldern.
Rauchmelder:	Jede Wohnung erhält Rauchmelder mit Batteriebetrieb (keine Brandmeldeanlage) in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen. Die Anmietung der Geräte obliegt der WEG, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt dem beauftragten Unternehmen der WEG.
Waschräume:	Im Waschraum KG sind 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner mit vorgesehen.

Raumbuch der Wohnungen (Elektroausstattung, ohne Leuchtkörper u. Leuchtmittel):

Diele/Flur:	1 Deckenauslass je 5 m² Grundfläche Video und Klingel- u. Sprecheinheit 2 Steckdosen je 10 m² 1 Netzwerkleerdose 3 Lichtschalter 1 Raumthermostat (falls erforderlich) 1 Mediaverteiler mit integriertem Telefonanschluss 1 Rauchmelder
Bad:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Handtuchtrockner 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 mech. Entlüftung bei innenliegenden Räumen 2 Lichtschalter 1 Rolloschalter (ausgenommen bei innenliegenden Räumen) 1 Raumthermostat
Zimmer	1 Deckenauslass 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdosen 1 Netzwerkleerdose 1 Lichtschalter 1 Rolloschalter je Fenster/Türelement 1 Rauchmelder 1 Raumthermostat

Schlafen	1 Deckenauslass 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 Netzwerkleerdose 2 Lichtschalter 1 Rolloschalter je Fenster/Fenstertür 1 Rauchmelder 1 Raumthermostat
Küchen	Anschluss für: E-Herd/Dunstabzug Anschluss für: Kühlschrank/Geschirrspüler 3 Doppelsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 1 Deckenauslass 1 Lichtschalter 1 Rolloschalter je Fenster 1 Raumthermostat (falls erforderlich)
Wohnen-Essen	2 Deckenauslässe 1 Vierfachsteckdose 3 Doppelsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 1 Netzwerkleerdose 1 Rolloschalter je Fenster/Fenstertür 2 Lichtschalter 2 Schalter für Licht/Steckdosen (Balkon/Terrassen) 1 Raumthermostat
Abstellraum:	1 Deckenauslass 1 Einfachsteckdose 1 Lichtschalter
Balkon/Terrasse:	1 Steckdose Wandleuchten einschl. Leuchtmittel nach Erfordernis von innen schaltbar

Aufzugsanlage:	Personenaufzugsanlage gem. Plandarstellung, vom KG bis DG, gem. planerischen Vorgaben und behördlichen Auflagen. Ausführung behindertengerecht, für Rollstuhl geeignet. Kabine mit Spiegel, eine Seite mit Handlauf, Kabineninnentüren aus Edelstahl. Außenseite Kabinentüren und Portale lackiert gemäß Farbkonzept bzw. in Edelstahl; Türöffnungsbreite ca. 90 cm bzw. nach planerischen Vorgaben. In den Personenaufzug wird eine Notrufanlage installiert, die Betriebs- und Telefonkosten der Notrufanlage übernimmt der Käufer/WEG, die Beauftragung erfolgt durch den Verkäufer bzw. Hausverwalter bzw. WEG

Außenanlagen:	Die Ausführung und Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß behördlichen Forderungen und genehmigtem Freiflächenplan. Dies beinhaltet auch Einfriedungen, die Befestigung der Wege und Hauszugänge sowie etwaiger Stellplätze nach planerischer Festlegung. Materialänderungen behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor. Pflanz- und Ansaatarbeiten der Gemeinschaftsflächen nach Freiflächenplan mit Fertigstellungspflege bis zur Abnahme. Rasenansaat sowie Bepflanzungen mit Anwuchsgarantie unter der Voraussetzung, dass die Pflege nach der Abnahme ordnungsgemäß weitergeführt wird. Oberboden im Garten ca. 20-25 cm dick, eben verteilt, den Geländegegebenheiten angepasst. Lüftungsschächte zur Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage in den Freianlagenflächen möglich, Anordnung und Größe gemäß Fachplanung. Wegeflächen aus Betonsteinbelägen auf Splittbett verlegt, Fahrflächen in Betonverbundstein, Plattenbeläge für Terrassen aus Betonsteinen bzw. Granit nach Wahl des Bauherrn, gemäß Farbkonzept des Architekten. Stellplatzfläche mit Betonstein-Rasenfugenpflaster oder glw. Traufrieselstreifen um das Gebäude, zur Grün- und Pflanzfläche abgetrennt nach Bedarf und Anforderung. Ausstattung der sonstigen gemeinschaftliche Freiflächen gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlichen Auflagen. Wegebeleuchtung gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlichen Auflagen. Versickerung des Niederschlagswassers oberflächig über Rasen und Vegetationsflächen, sichtbare Kiespackungen, Rigolen sowie in der gemeinschaftlichen Freianlage, der Tiefgarage und in Sondernutzungsflächen gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlicher Auflagen.
Gebäudereinigung:	Die Gebäude, Wohnungen- und Gemeinschaftsanlagen werden sauber besenrein übergeben.
Baustoffe:	Bei der Baustoffauswahl wurden nach materialökologischen Anforderungen, umweltverträgliche und biologische Baustoffe berücksichtigt.
Barrierefreie Wohneinheiten:	Gemäß Vorgabe der Bayerischen Bauordnung werden einige Wohneinheiten im EG, OG und DG barrierefrei mit den Mindestanforderungen ausgeführt. Soweit unter Berücksichtigung des jeweiligen Baufortschritts noch durchführbar, ist eine barrierefreie Ausführung der gewählten Wohneinheit in vorgenannten Ebenen nach Vereinbarung mit dem Bauträger auch auf Sonderwunsch möglich.

Sonstiges:

Wärmeschutz:

Der Wärmeschutzstandard wird gemäß der zum Zeitpunkt der Eingabe des Bauantrags geltenden Gebäudeenergiegesetzes erbracht.
Es werden KfW-Förderprogramme für den klimafreundlichen Neubau von Wohngebäuden in Anspruch genommen (Effizienzhaus EH 55 – keine Wärmeerzeuger aus fossilen Energieträgern).
Die Fördermittel der einzelnen Wohnungen werden durch den Bauträger beantragt und können dem Käufer übertragen werden.

Der Hausverwaltung/WEG wird nach Baufertigstellung ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) übergeben.
Klargestellt wird, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen, nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthält.

Schalltechnische Anforderungen:

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden die Kennwerte der DIN 4109 Teil 1 in Verbindung mit dem erhöhten Schallschutz DIN 4109 Teil 5 umgesetzt. Diese Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen sind dort im Wesentlichen beschrieben und werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

<u>Eingehaltener Luftschallschutz</u>
Wohnungstrenndecken
$R'_w \geq 57$ dB

Wohnungstrennwand und Treppenhaus-Trennwand
$R'_w \geq 56$ dB

Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen
$R'_w \geq 57$ dB

Wohnungseingangstüren
$R'_w \geq 32$ dB

<u>Eingehaltener Trittschallschutz</u>
Wohnungstrenndecken
$L'_{n,w} \leq 45$ dB

Treppenläufe und Podeste
$L'_{n,w} \leq 47$ dB

Ein Kennwert zum Trittschallschutz der Balkone ist nicht vereinbart.

<u>Eingehaltener Schallschutz Fenster</u>
Laborschalldämmmaß der gesamten Fensterkonstruktion $R_{w,P} = 32$ dB

<u>Schalldämmung innerhalb der Wohnungen</u>
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 > 27 dB (A) verursachen.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, dürfen die Kennwerte nicht um mehr als 10dB überschreiten.
Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 27 dB (A) nicht überschreiten.
Sofern es sich um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 3 dB höhere Werte zulässig.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Ein- und Ausschalten der Anlagen auftreten, dürfen den Wert um höchstens 5 dB überschreiten.

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 Grundlagenurkunde 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 (z. B. Küchenplanung, Wünsche zur Sanitär- und Elektroinstallation) vorlegen. Nachträgliche Änderungswünsche sind nicht umsetzbar.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem Änderungswunschangebotes und dessen Zugang bei der ausführenden Firma. Eine Ausführung findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.

Besprechungen und Planungsänderungen zu Änderungswünschen erfordern Zeit und Ressourcen. Die Kosten hierfür werden dem Käufer vom Architekten direkt in Rechnung gestellt.

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.

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 ewünschte 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 Verfugungen 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 Verfugungen 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.

- Der Käufer bevollmächtigt hiermit den Verkäufer im Namen und auf Rechnung des Käufers Wartungsverträge für die technischen Anlagen abzuschließen. Dies gilt zum Zeitpunkt der Abnahme.

- Richtiges Heizen und Lüften
  Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden:
  Richtiges Lüften durch mehrmals 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 $\pm$ 2°C und eine relative Luftfeuchte von 50-55% gewährleistet sind.

Wartungsverträge:

- Um eine dauerhafte Funktionalität sicher zu stellen, unterliegen diverse bautechnische Bauteile wie z. B. Fenster, Wohnungs- und Hauseingangstüren, Bodenbeschichtungen sowie diverse gebäudetechnische Anlagen wie z. B. Aufzugsanlagen, TG-Toranlagen, Brandschutztüren, sowie haustechnische Anlagen, der Wartung. Die hierfür notwendigen Wartungsverträge werden zum Teil durch den Verkäufer direkt wie z. B. bei Aufzugsanlagen, zum Teil durch die WEG, abgeschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten bzw. jährlichen Gebühren hat der Eigentümer zu tragen.
  Die Kosten werden in der Regel über die Hausverwaltung abgerechnet.

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 Farbgebung spiegeln allein die Vorstellung des Zeichners wieder 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.

- Das Betreten der Baustelle ohne vorherige Terminvereinbarung mit dem Verkäufer oder der Bauleitung wird untersagt.

- 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