Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben
2. Allgemeines
3. Erdarbeiten
4. Hausanschlüsse
5. Rohbau
6. Dach
7. Fassade
8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren
9. Türen
10. Innenausbau
11. Heizung & Warmwasserversorgung
12. Lüftung
13. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen
14. Sanitäre Ausstattung
15. Elektroinstallationen & elektrische Ausstattung
16. Technische Ausstattung
17. Außenanlage
18. Baureinigung
19. Sonderwünsche
20. Wichtige Hinweise
21. Ergänzende Verbraucherinformation gemäß Art. 249 § 2 EGBGB

1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben

Errichtung einer modernen Wohnanlage mit vier Wohneinheiten in Massivbauweise. Die Parkmöglichkeiten werden über Außenstellplätze geschaffen. Die Ausführung erfolgt gemäß Energiesparverordnung als KFW 55.

2. Allgemeines

2.1. Bauvorhaben

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Bei Widersprüchen haben die geltenden Gesetze und Verordnungen sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen absoluten Vorrang, im Übrigen gehen die einschlägigen DIN-Normen den entsprechenden Handwerkerfachregeln vor.

2.2. Planungsleistungen

Zu den Planungsleistungen gehören:
a) Genehmigungsplanung
b) Statik (Tragwerkplanung)
c) Vermessungsleistungen
d) Werkplanung
e) Bauleitung
f) technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)
g) notwendige Baustelleneinrichtung mit Bauanschlüssen für z.B. Wasser und Strom.

3. Erdarbeiten

Hierzu gehört das Abschieben des vorhandenen Oberbodens mit seitlicher Lagerung sowie der Baugrubenaushub. Enthalten ist das Abfahren des Aushubmaterials inkl. der Deponiekosten. Nach Aushub aller erforderlichen Gruben und Leitungsgräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen oder angelieferten Oberboden. Sofern erforderlich erfolgt eine Bodenverbesserung nach statischem Konzept.

4. Hausanschlüsse

Das Objekt erhält einen Hausanschluss für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikationsanschluss sowie TV-Anschluss. Internet-Anschluss erfolgt, soweit technisch und rechtlich möglich, über Glasfaser bis Haustechnikraum. Der Bauträger behält sich vor, Anlagen und Versorgungsleitungen entsprechend den Gegebenheiten zu konzipieren und einzubauen oder über Contracting einbauen zu lassen. Alle Anschlüsse erfolgen bevorzugt im Untergeschoss, ansonsten im Erdgeschoss. Die Zählung des Verbrauchs erfolgt über die Zähler des jeweiligen Versorgers oder eines Abrechnungsunternehmens nach Wahl der technischen Leitung.

5. Rohbau

5.1. Allgemeiner Rohbau

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und das Flachdach werden entsprechend statischer Erfordernisse und Berechnungen ausgeführt.

5.2. Fundamente

Alle Fundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gemäß den statischen Erfordernissen und Berechnungen gefertigt.

5.3. Kellergeschosse

Kellersohle aus Stahlbeton, alternativ Gussasphalt oder Beschichtung nach Wahl der technischen Leitung.

Die Kellerwände werden, je nach statischem Erfordernis in 24 cm, 20 cm, 17,5 cm, 15 cm oder 11,5 cm in Kalksandstein oder Beton ausgeführt.

5.4. Wände Erd- & Obergeschosse

Alle Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden gem. Statik als Massiv-Wände oder als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die nicht tragenden Innenwände können nach Wahl der technischen Leitung als Trennwände aus Mauerwerk oder Gipskartonplatten hergestellt werden.

5.5. Geschossdecken

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der Statik gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen im Zuge der Nacharbeit verspachtelt. Die Deckenunterseite in den Wohnetagen wird tapezierfähig gespachtelt übergeben. In den Kellerräumen und der Tiefgarage werden die Elementfugen nicht verspachtelt. Kelleräume, die einer Wohnung als Nutzfläche zugeordnet werden, werden behandelt wie Wohnräume.

5.6. Treppen

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

6. Dach

6.1. Dachkonstruktion

Das Flachdach wird nach anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Bei Widersprüchen ist DIN 18531 einzuhalten. Die Flachdachkonstruktion (Betondecke) wird mit Attikaabschluss errichtet. Sie erhält entsprechend dem Wärmeschutznachweis eine Gefälledämmung und wird entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet. Verwendet werden entweder PVC- oder Bitumenbahnen nach Wahl der technischen Leitung.

6.2. Klempnerarbeiten

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, Trauf- und Brustbleche werden in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung nach Wahl des Bauträgers möglich. Die Entwässerung der Dachflächen und Balkone wird bis zum Boden geführt, entweder gesammelt und auf dem Grundstück versickert oder an die Entwässerung angeschlossen. Die Abdichtung und Entwässerung der Dach- und Dachterrassenflächen und Balkone wird nach DIN 18531 ausgeführt. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß der Dachdeckerrichtlinien.

7. Fassade

7.1. Vollwärmeschutz

Das Wärmedämmverbundsystem kurz: WDVS wird gem. Wärmeschutznachweis ausgeführt, mit Armierungsgewebe in Spachtelschicht versehen und mit einem Außenputz überdeckt. Der Sockel wird in einer abweichenden Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

7.2. Außenputz

Der Außenputz wird als Reibeputz oder Besenputz (nach Wahl des Bauträgers) ausgeführt. Farbgebung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine minimale fungizide und algizide Wirkung. Ein zusätzliches Pilz- und Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen. Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputzen und -farben oft biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Fungizide und Algizide sind wasserlöslich, sie werden über den Regenfall ausgewaschen und gelangen in das Grundwasser. Zum Schutz unserer Umwelt wird bei diesem Bauvorhaben auf solche Zusätze verzichtet.

8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren

Fenster & Fenstertüren werden gemäß der Baugenehmigungspläne ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Absprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorkommen. Abweichungen können ohne Zustimmung des Erwerbers vorgenommen werden, wenn dies durch etwaige behördliche Auflagen, notwendige technische Änderungen oder Sonderwünsche des Erwerbers erforderlich wird. Der Bauträger ist berechtigt, anstelle der festgelegten Ausführung andere gleichwertige oder höherwertige Ausstattungsgegenstände (Brüstungen, Sichtschutz etc.) zu verwenden, wenn dies technisch oder aufgrund behördlicher Auflagen notwendig ist oder dies bauliche Verbesserungen mit sich bringt.

8.1. Fenster im Kellergeschoss

Kellerfenster als Kippfenster in Kunststoff weiß, 2-fach Verglasung. Lichtschächte je nach Erfordernis in Kunststoff oder Stahlbeton.

8.2. Fensterbänke außen

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

8.3. Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit umlaufenden Gummi-Lippendichtungen und 3-fach-Isolierverglasung ausgeführt. Farbton innen sowie außen je nach Anstrich der Fassade nach Wahl des Bauträgers. Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge oder auch Festverglasungen werden entsprechend der Angaben im Plan eingebaut. U-Werte gem. Energieausweisberechnung.

Je nach bautechnischer Notwendigkeit können bodentiefe Fenster mit einer Stufe von bis zu 18 cm auf die Gartenterrassen, Terrassen, Balkone und Dachterrassen versehen sein. Eine Barrierefreiheit kann deshalb nicht gegeben sein. Sollte diese notwendig bzw. gewünscht sein, ist dies zu jeder einzelnen Wohnung vor dem Kauf der Wohnung individuell zu prüfen. Die Barrierefreiheit kann als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Sollten Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen in Breite der Fenstertüren gemäß Plan an der Außenseite eine Entwässerungsrinne erhalten, um die Austrittsstufe von 15 cm Höhe auf 5 cm Höhe zu reduzieren, wird dadurch zwar nicht die DIN 18040-2, aber die entsprechende Dachdecker-Richtlinie des deutschen Dachdeckerhandwerks eingehalten. Der Erwerber erklärt sich damit einverstanden.

8.4. Fensterbänke innen

Granit oder Kunststein poliert nach Auswahl des Bauträgers. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke. Bad- und Küchenfenster erhalten keine Fensterbänke (Einbau als Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich), um ein Fliesen bzw. den Einbau und Anschluss einer Arbeitsplatte zu ermöglichen.

8.5. Sonnenschutz

Fenster erhalten im Normalfall elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter (Schalter beim jeweiligen Fenster). Dachfenster, Treppenhausfenster, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker und Dachkuppeln erhalten keine Beschattung. Fenster und Fenstertüren, die nach dem Brandschutzkonzept als erster oder auch als zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, erhalten ausschließlich Rollläden mit manueller Bedienung.

9. Türen

Türen werden gemäß der Baugenehmigungsplanung ausgeführt.

9.1. Innentüren Kellergeschoss

Innentüren im Kellergeschoss werden je nach Erfordernis als feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Kellerräume erhalten Standardzinktüren oder alternativ Türen eines Trennwandsystems, nach Wahl des Bauträgers.

9.2. Wohnungseingangstüren

Das Türelement des jeweiligen Wohnungseinganges wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Drücker Garnitur in Alu oder Edelstahl (nach Wahl des Bauträgers).

9.3. Innentüren

Innentüren werden wie folgt ausgeführt: Oberflächen CPL-weiß beschichtet, Türblatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge sowie 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren. Die Türen zum Gäste-WC sowie Bäder erhalten einen WC-/ Bad Schließgarnitur.

9.4. Schließanlage

Zentralschlüssel für Wohnungstür und allgemeine Kellerräume. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

10. Innenausbau

10.1. Innenputz

Der Innenputz in den Wohnungen wird als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden in der Standard-Verspachtelung gem. Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschwerer bis schwerer Tapete, Raufaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) geeignet. In den Bädern wird Zementputz ebenfalls in der Standard-Verspachtelung gem. Qualitätsstufe Q2 aufgetragen.

Der Innenputz in den Kellerräumen wird als Grund-Verspachtelung gemäß Qualitätsstufe Q1 ausgeführt.

10.2. Außentreppen

Aussentreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt, Geländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

10.3. Estriche

Sämtliche Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Flies- oder Anhydrit Estrich mit Trittschalldämmung.

10.4. Fliesenauswahl

Die Bemusterung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger.

Bodenfliesen erhalten: Bäder, WC`s, Küchen (offene Küche bis 10m²), Dielen und Abstellräume in den Wohnungen.

Wandfliesen erhalten: Bäder, WC`s und Dusch-WC bis ca. 1,20 m hoch, in dem Duschbereich raumhoch. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Die Eckkanten werden in PVC-Profil ausgeführt. Verlegung erfolgt in Kreuzfuge.

Diagonal und andere verlegte Muster, sowie andere nicht im Prospekt ausgewiesene Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen wird eine Gutschrift in Höhe von insgesamt 50 EUR je m² inkl. USt. (inkl. Material und Lohnleistung) ausgestellt.

10.5. Bodenbeläge

Die Verlegung der Bodenbeläge erfolgt in allen ausgebauten Wohnräumen, in denen keine Fliesen eingebaut werden. Zur Auswahl stehen BOEN Prestige Eiche Basic im Dielenformat: 10 x 70 x 470 mm, sowie JOKA Classic Mosaik 630_PER30 oder JOKA Natur Objekt Mosaikparkett Aufbau: Massiv im Dielenformat: 8 mm x 22,86 mm x 160 mm oder gleichwertig. Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt in einem lokalen Fachhandel nach Vorgabe durch den Bauträger. Die Beläge werden vollflächig verklebt.

10.6. Malerarbeiten

Die Wände in den Kellerräumen werden nicht gestrichen, die Kellerfußböden werden nur mit einer Grundierung versehen, wenn der Betonboden nicht flügelgeglättet wird.

Die Deckenfugen der Stahlbetondecke in den Wohnräumen werden in der Standard-Verspachtelung gem. Qualitätsstufe Q2 gespachtelt. Die Deckenflächen der Wohn-räume erhalten weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Trockenbauwände werden an den Stößen und Verschraubungen verspachtelt und flächendeckend mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Wandflächen in den Wohnräumen, sowie in dem Kellerraum, der einer Wohnung als Nutzfläche zugeordnet ist, erhalten auf den einlagigen Kalkzementputz oder Gipsputz nach Ziffer 10.1 einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

11. Heizung & Warmwasserversorgung

Die Versorgung mit Heizenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein umweltfreundliches Heizsystem, welches die Werte der Energieeffizienz KfW-55 erfüllt. Dem Bauträger liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Baubeschreibung noch nicht alle Berechnungen und Genehmigungen für die einzelnen Anlagen (entweder Gasbrennwert-Therme oder Wärmepume) vor. Der Bauträger behält sich vor, die Anlage entsprechend den Gegebenheiten zu konzipieren und einzubauen oder über Contracting einbauen zu lassen oder das Anwesen an die zentrale Heizungsversorgung der N-ERGIE Nürnberg anzuschließen.

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen ist der Abstellraum, wird eine Fußboden-Heizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure mit einer Nutzfläche weniger als 6 qm werden lediglich über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung ohne eigene Regelung mitbeheizt. Alle Räume mit einer Nutzfläche

von mehr als 6 qm erhalten jeweils eine raumweise selbsttätige Regelung der Raumtemperatur Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von ca. 50x120 cm.

Alle unterirdischen Räume, die einer Wohnung als Nutzfläche zugeordnet werden, erhalten ebenfalls eine Fußbodenheizung.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohnung, die Zählervorhaltung wird im Mietservice über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Über den Mietservice wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

12. Lüftung

Gäste-WCs und Bäder ohne Fenster erhalten eine Entlüftung über einen geräuscharmen Abluftventilator mit Zeitprogramm.

Die Kellerräume werden über Öffnungen/Lichtschächte belüftet. Es werden Lüftungsgitter und große Lichtschächte im Kellerbereich hergestellt.

13. Balkone, Vordächer, Terrassen

Terrassen werden mit Splittbett und Terrassenplatten ausgeführt. Balkone werden frei hängend oder mit Metallstützen ausgeführt.

Die Balkonbrüstung wird in Edelstahl mit Sichtverblendung HPL-Baukompaktplatten oder Lochblech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Die Attika auf dem Flachdach wird massiv gemäß bautechnischer Vorschriften ausgeführt.

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Plexi- oder Verbundsicherheitsglas, nach Wahl des Bauträgers.

14. Sanitäre Ausstattung

14.1. Sanitäre Rohinstallation

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus schallgedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik.

Im Technikraum wird ein allgemeines Ausgussbecken und ein allgemeiner Kaltwasseranschluss installiert.

14.2. Sanitäre Installation

Installationen für Kaltwasser, Warmwasser und Zirkulation sowie Regenwasser werden wie folgt ausgeführt:

- Kellerverteilung und Steigleitungen: Edelstahl- oder Kunststoffrohre nach Wahl der technischen Leitung
- Abwasser: SML-Gussrohr oder Kunststoffrohr
- Alle Grundleitungen aus Kunststoffrohr, Schmutz- und Regenwasserhebeanlagen aus Kunststoff bzw. Stahlbeton
- Sickerrigole (bei Bedarf) für anfallendes Regenwasser, alternativ Stauraumkanalanlagen aus Stahlbeton mit Drosseleinrichtung für die Überleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz.

Die Zählung des Wasserverbrauches für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Zähler zur Verbrauchserfassung. Diese Geräte zur Verbrauchserfassung werden durch die Eigentümergemeinschaft gemietet.

Warmwasserversorgung:
Zentrale Warmwasserversorgung über Frischwasserstation für die hygienische Trinkwassererwärmung im Durchfluss oder über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer nach Wahl der technischen Leitung. Die Einspeisung und weitere Unterverteilung in den Technikräumen der Kellergeschosse erfolgt in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger.

Hinweis: Beachtung der Informationen zu den Service- und Wartungsverträgen gemäß Punkt 20 - Wichtige Hinweise.

14.3. Ausstattung Sanitäreinheiten

WCs (incl. Sitzgarnitur)
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Betätigungsplatten
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Tees oder gleichwertig

Waschtisch
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Waschtischbatterien
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Design-Tassensiphon
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: TRINNITY oder VIGOUR

Acryl-Badewanne
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Armaturen
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Acryl-Duschwanne
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR

oder

gefliester bodengleicher Duschbereich mit Bodenablauf
- Farbe: Verchromt / Edelstahl gebürstet
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Individual oder gleichwertig

Unterputz-Armaturen
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Duschbrause
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Individual 3.0 oder gleichwertig
- Brausestange 90 cm oder gleichwertig

Genaue Lage und Anzahl der Ausstattungsgegenstände gemäß den Aufteilungsplänen (Anlage 2) bzw. Vereinbarung im Bauträgervertrag

In den Küchen wird eine Anschlussmöglichkeit für Warm-, Kalt- und Abwasser als vorgerichteter Anschlusspunkt am Schacht hergestellt.

Wasser- und Abwasseranschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine je Wohnung.

Für jede Terrasse wird ein Gartenwasseranschluss mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz vorgesehen. Der Wasserverbrauch wird der jeweiligen Wohnung zugerechnet.

Für das Gemeinschaftseigentum wird ein Wasseranschluss (Standort und Ausführung nach Wahl der technischen Leitung) mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz vorgesehen. Der Wasserverbrauch wird dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet und über einen separaten Gartenwasserzähler erfasst.

Hinweis. Bei der Planung der Bad,- WC- und Duschräume kann es zu Abweichungen hinsichtlich der Bewegungs- und Stellflächen von Sanitärgegenständen entgegen den

Vorgaben der einschlägigen Normenwerke kommen. Dies stellt keinen Mangel und/oder keinen Minderungsgrund dar. Der Erwerber erklärt sich damit einverstanden.

Die Bemusterung der Sanitärausstattung erfolgt in einem lokalen Fachhandel nach Vorgabe durch den Bauträger.

Die Darstellung in den Grundrissplänen bzw. den Aufteilungsplänen sind Beispiele für die Aufteilung der Sanitäreinrichtung in Sanitärbereichen.

Soweit technisch und planerisch umsetzbar, können individuelle Einrichtungswünsche der Wohnungserwerber hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände berücksichtigt werden.

14.4. Ausstattung Küche

Aufputz-Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss, Ablauf und Eckventile.

14.5. Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält im Badezimmer die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

14.6. Außenzapfstellen

Erdgeschoss-Wohnungen, die über eine Terrasse mit mehr als 10 qm Fläche verfügen, erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

14.7. Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14.8. Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

15. Elektroinstallation & elektrische Ausstattung

15.1. Grundsätzliches

Die Ausführung erfolgt gemäß Installationsplan und nachfolgender Beschreibung:

Die Bemusterung der zur Wahl stehenden Schalterprogramme erfolgt über die ausführenden Elektrofachunternehmen.

Alle Schalter und Steckdosen vom Fabrikat Jung Serie AS 590 oder gleichwertig.

15.2. Installation

Alle Leitungen der Wohnungsinstallation werden als Leitungen unter Putz, im Fußboden oder in den Decken ausgeführt. Die Leitungen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt. Die Erdung erfolgt mit Fundamenterder.

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften und Bestimmungen des VDE. Schalter- und Steckdosenabdeckungen weiß, Fabrikat Jung, Serie AS 590, Farbe Weiß glänzend oder gleichwertig sowie bei den Multimedia-Anschlussdosen, Fabrikat homeway oder gleichwertig.

15.3. Ausstattung

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt installiert:

Allgemeinkeller: Allgemein zugängliche Flure erhalten Pressoval- bzw. Nurglas-Leuchten in Einfach-/ Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Bewegungsmelder nach Wahl der technischen Leitung.

Wohnungsinstallation:

Diele / Flur:
- 1 Deckenauslass mit Einfach- / Wechsel- bzw. Taster Schaltung nach Wahl der technischen Leitung
- 1 Steckdose

Bad:
- 1 Wandauslass je Waschtisch
  (Hinweis: Bei der Anordnung von elektrisch betriebenen Gerätschaften direkt neben einer Dusch- oder Badewanne im Schutzbereich 2 (=Umfeld von 60 cm von Dusch- oder Badewannen bzw. 120 cm von einem fest angebrachten Wasserauslass bei Fehlen von Dusch- oder Badewannen) muss darauf geachtet werden, dass diese für die Aufstellung im Schutzbereich 2 zugelassen sind bzw. mindestens der Schutzart IPX4 (Schutz gegen auftretendes Spritzwasser) entsprechen.
- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen

Dusch-WC:
- 1 Wandauslass je Waschtisch
  (Hinweis: Bei der Anordnung von elektrisch betriebenen Gerätschaften direkt neben einer Dusch- oder Badewanne im Schutzbereich 2 (Umfeld von 60 cm von Dusch- oder Badewannen bzw. 120 cm von einem fest angebrachten Wasserauslass bei Fehlen von Dusch- oder Badewannen) muss darauf geachtet werden, dass diese für die Aufstellung im Schutzbereich 2 zugelassen sind bzw. mindestens der Schutzart IPX4 (Schutz gegen auftretendes Spritzwasser) entsprechen
- 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 separate Steckdose für die Waschmaschine
  (sofern diese gemäß Wohnungsgrundriss im Dusch-WC dargestellt ist)

WC:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 separate Steckdose für die Waschmaschine
  (sofern diese gemäß Wohnungsgrundriss im WC dargestellt ist)

Kochen:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 4 Steckdosen (bei Arbeitsflächen als Doppel-Steckdosen)
- 1 Elektroherd-Anschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank

Wohnen / Essen:
- 1- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Schlafen:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Kind / Arbeiten:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Abstellraum:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

EG- Terrassen und Balkone:
- 1 Beleuchtungskörper (Fabrikat RZB Flat oder gleichwertig nach Wahl der technischen Leitung) mit Schaltung inkl. Kontrollleuchte vom Innenraum
- 1 Feuchtraum-Steckdose mit Deckel

Schwachstrom:
- Klingelanlage

Hinweis:
Beachtung der Informationen zu den Service- und Wartungsverträgen:
Wartungspflicht.
Zur Barrierefreiheit nach Art. 48 der Bayerischen Bauordnung: Bei den Montagehöhen von Lichtschaltern und häufig genutzten Bedienelementen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die betroffenen Wohnungen auch von nicht in Ihren Bewegungsabläufen eingeschränkten Personen genutzt werden. Diese Montagehöhen werden deshalb auf ca. 1,05 m über Oberkante Fußboden vorgesehen. Bei Mehrfachschaltungen übereinander werden die Bedienelemente von ca. 1,05 m abwärts oder nebeneinander nach Wahl der technischen Leitung der Verkäuferin angeordnet. Die Raumthermostate für die Fußbodenheizung werden als nicht häufig benutztes Bedienelement betrachtet und aus technischen Gründen auf einer Höhe von ca. 1,35 m über Oberkante Fußboden angebracht.

Rauchwarnmelder
Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm). Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. 8.5.

Schlafräume (Schlafen) und Kinderzimmer (Kind) sowie Flure (Diele), die zu Aufenthaltsräumen führen, werden gemäß §46 der Bayerischen Bauordnung mit Rauchwarnmeldern inkl. dezentraler Batterieversorgung ausgestattet.

Hinweis:
Beachtung der Informationen zu den Service- und Wartungsverträgen: Wartungspflicht.
Die Erwerber sind für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zuständig. Der Bauträger empfiehlt den Erwerbern vorsorglich alle Aufenthaltsräume mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

15.4. Elektroversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz

15.5. Elektroinstallation Kellerflure

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

15.6. Elektroinstallation Kellerräume

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

15.7. Elektroinstallation Treppenhaus

- Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (Bewegungsmelder)
- Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper bzw. nach Erfordernis auch mehr
- Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster
- Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

15.8. Elektroinstallation Hauseingang

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

15.9. Klingelanlage

Klingelanlage

15.10. Fernseh- & Telefonanschluss

Siehe Ziffer 4.
Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

16. Außenanlage

Ausführung der Außenanlage erfolgt nach dem genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät oder mit Rollrasen belegt sowie erstmalig begossen. Der jeweilige Eigentümer hat die Bepflanzungen im Bereich seines Sondernutzungsrechts, die nach der genehmigten Außenanlageplanung vorgesehen sind, zu dulden. Darüberhinausgehende Bepflanzungen der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzung- bzw. Eigentumsrecht) sind nicht im Preis enthalten.

16.1. PKW-Stellplätze

Außenstellplätze werden in Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt.

16.2. Gehwege

Verbund-, oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger.

Befahrbare Flächen werden mit Verbund-, Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengittersteinen und entsprechendem Unterbau gepflastert.

16.3. Fahrradstellplätze

Es werden gemäß dem Freiflächenplan entsprechende Fahrradstellplätze auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Die gültige Fahrradstellplatzsatzung wird in der Planung berücksichtigt.

16.4. Mülltonnenplätze

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Baugenehmigung angelegt.

17. Baureinigung

Die Endreinigung der Wohnungen entfällt bei Ausbaugewerken in Eigenleistungen, ansonsten werden die Wohnungen in einem besenreinen Zustand übergeben.

18. Sonderwünsche

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht grundsätzlich nicht. Bei Grundriss- und Ausstattungsänderungen wird danach gestrebt, die Wünsche der Enderwerber, soweit technisch und ohne größere bauliche Veränderungen machbar, umzusetzen.

Unter Sonderwünschen sind zusätzliche oder alternative Ein- und Umbauten sowie bauliche Änderungen oder Grundrissänderungen zu verstehen. Alle Sonderwünsche sind separat zu beauftragen und zu vergüten.

Sonderwünsche erfordern oftmals eine individuelle Planung. Dazu müssen Sonderfachleute wie Statiker, Ingenieure für Haustechnik, Bauphysiker usw. herangezogen werden. Selbst bei geringfügig erscheinenden Änderungen kann es vorkommen, dass umfangreiche Vorklärungen und anschließend Änderungen der Planungen erforderlich sind. Diese Aufwendungen sind zu beauftragen und zu vergüten.

Sonderwünsche sollten in der Regel vor Beurkundung des Bauträgervertrags feststehen und mitbeurkundet werden. Die Erwerber werden gebeten, sich rechtzeitig zu den Sonderwünschen zu äußern. Werden Sonderwünsche nach Beurkundung des Bauträgervertrages vereinbart, so bedarf dies der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist; die Erwerber erhalten dann ein Angebot, welches sie bestätigen. Für die Erstellung des Angebots ist eine Kontaktaufnahme und die Einholung eines zusätzlichen Angebots von Planungsbeteiligten und Handwerkerbetrieben erforderlich. Der Zeitverlust soll deshalb bei der Planung der Sonderwünsche einkalkuliert werden.

Bei Sonderwünschen werden insbesondere folgende Angaben benötigt:

- Grundrissänderung (z.B. Versetzung einer Wand, Zusammenlegung von Räumen etc.)
- Änderungen bei der Gestaltung des Badezimmers betreffend Sanitärausstattung, Fliesen etc.
- Abweichende Anordnung bzw. Ausführung der Türen, insb. Öffnungsrichtung, Breite und Höhe
- Änderung der Anschlüsse für Wasser und Abwasser in der Küche entsprechend der individuellen Küchenplanung der Enderwerber
- Geänderte Platzierung und/oder Anzahl der Schalter, Steckdosen, Deckenleuchten-Auslässe und Multimedia-Anschlussdosen.

Die Farbauswahl für die Bodenbeläge und Fliesen erfolgt im Rahmen der Bemusterung.

19. Wichtige Hinweise

19.1. Maßentnahmen

Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

19.2. Ausschluss von gezeichneten Inhalten

Die in den verschiedenen Grundrissen, Zeichnungen und Darstellung eingezeichneten Gegenstände und Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung und somit nicht im Kaufpreis enthalten, sofern sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen werden müssen, sind Sonderwünsche und sind grundsätzlich möglich. Diese Sonderwünsche können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich aufgeführt sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

19.3. **Fliesen und elastische Fugen – Hinweise zur Wartung**

Die Diagonalverlegung von Fliesen ist aufpreispflichtig und nicht im Kaufpreis enthalten. Elastische Fugen (z. B. Silikonfugen) unterliegen bauphysikalischen und chemischen Alterungsprozessen und müssen regelmäßig gewartet oder erneuert werden.

19.4. **Haarrisse – Technisch bedingte Erscheinungen**

Haarrisse im Bereich von Innen- oder Außenputzflächen, insbesondere an Übergängen unterschiedlicher Materialien oder Bauteile (z. B. Decke/Wand), können infolge bauphysikalischer Spannungen oder Setzungsbewegungen auftreten und stellen nicht zwingend einen Mangel dar. Eine Bewertung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik.

19.5. **Wartungspflichten**

Bestimmte Bauteile und Anlagen (z. B. Aufzug, Heizung, Lüftung, Rauchwarnmelder, Fenster, Türen, Hebeanlagen, Photovoltaik-Anlage und deren elektrische Komponenten etc.) bedürfen regelmäßiger Wartung durch Fachunternehmen.

Zu warten sind insbesondere (sofern vorhanden):

- Heizung
- Hebeanlagen
- Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen
- Lüftungsanlagen
- Sprechanlagen
- Fenster und Haustüren
- Alle weiteren technischen Anlagen,

wobei die obige Aufstellung nur exemplarisch und keinesfalls abschließend ist.

Alle beweglichen Teile, wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken, wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen, müssen ebenfalls gewartet werden. Ohne Wartung werden diese schwergängig. Der Bauträger empfiehlt ausdrücklich die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Bestandteile eine Wartungspflicht besteht.

Schäden, die aufgrund unterlassener Wartung entstehen, stellen keinen Sachmangel dar.

19.6. Verbrauchsmessgeräte

Die Verbrauchsmessgeräte werden vom Dienstleistungsunternehmen eingebaut und verbleiben im Eigentum des betreffenden Dienstleistungsunternehmens und sind durch die Eigentümergemeinschaft von diesem anzumieten. Von Ihrem Verwalter ist daher für die Eigentümergemeinschaft ein entsprechender Vertrag mit dem Dienstleistungsunternehmen abzuschließen. Die Miete wird über die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen erhoben. Gleiches gilt für die Rauch- und Feuerwarnmelder. Hier fallen auch jährliche Wartungskosten an, da die Rauch- und Feuerwarnmelder jährlich gewartet werden müssen.

19.7. Bescheinigungen für KFW-Förderprogramme

Das Bauvorhaben wird als KfW55 -Haus erstellt. Bescheinigungen für Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch kostenpflichtig für 500 € netto je Wohneinheit in Auftrag gegeben werden.

19.8. Wohnraumlüftung

Je nach Wohnraumnutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern, muss vor allem in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden.

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand zu den Wänden so aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Weiterhin empfehlen wir den Hinweisen der Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen. Schimmelpilzbildung aufgrund von zu hoher Luftfeuchtigkeit, bedingt durch mangelnde Lüftung und feuchtigkeitsförderndes Nutzerverhalten ist daher kein bautechnischer Mangel.

19.9. Richtig Heizen & Lüften

(Nach Empfehlung der dena (Deutsche Energie Agentur)

Was es beim Lüften zu beachten gilt.

In einem 3-Personen-Haushalt verdunsten jeden Tag sechs bis acht Liter Wasser. Das ist unproblematisch und normal. Das richtige Lüftungsverhalten sorgt für ein angenehmes Wohnklima, ohne Energie zu vergeuden. Sinnvolles Lüften bedeutet:

- 2-3x täglich für 10 Minuten mit weit geöffneten Fenstern an gegenüberliegenden Seiten der Wohnung und mit offenen Innentüren stoßlüften. Dabei die Schlafräume direkt nach dem Aufstehen nicht vergessen!
- Lüften Sie Küche und Bad unmittelbar nach dem Duschen, Baden oder Kochen. Innentüren sind dabei zuschließen, damit sich die Feuchtigkeit nicht verteilt.
- In der Nacht gekippte Fenster tagsüber schließen.
- Auch im Winter mehrmals täglich stoßlüften.
- Sollte eine Lüftungsanlage eingebaut sein, kann diese per Zeitschaltuhr programmiert und an die Lebensgewohnheiten angepasst werden. Wichtig ist, auf regelmäßige Wartung und Filterwechsel zu achten.

TIPP:
Lüften Sie ab und zu auch kaum genutzte Räume – so reduzieren Sie die Gefahr von Feuchtigkeit und damit Schimmel an den Wänden.

19.10. Checkliste für optimales Wohnklima

- Überprüfen Sie Ihren Energieverbrauch regelmäßig
- Sorgen Sie mehrmals am Tag für eine gute Durchlüftung der Wohnung
- Lüften Sie in der kalten Jahreszeit kurz und kräftig, anstatt die Fenster längere Zeit zu kippen
- Lüften Sie Ihr Schlafzimmer direkt nach dem Aufstehen
- Nutzen Sie ein Messgerät zur Kontrolle der Luftfeuchtigkeit und der Temperatur
- Lüften Sie Bad und Küche direkt nach dem Entstehen der Luftfeuchtigkeit
- Alle Räume ausreichend heizen
- Türen zu weniger geheizten Räumen geschlossen halten
- Senken Sie nachts die Raumtemperatur und schließen Sie Jalousien und Vorhänge
- Fenster und Türen abdichten
- Möbel und Vorhänge mit Abstand zu Wand bzw. Fußboden platzieren

20. Ergänzende Verbraucherinformation gemäß Art. 249 § 2 EGBGB

Diese Baubeschreibung enthält bereits viele der gemäß Art. 249 § 2 EGBGB erforderlichen Angaben. Nachfolgend werden die ergänzenden Informationen zur Vervollständigung für Verbraucher bereitgestellt:

20.1. Bauzeit / Fertigstellungstermin

Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für das Kalenderjahr 2027 vorgesehen. Der genaue Übergabezeitpunkt wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt.

20.2. Hinweis auf Baupläne

Für das Bauvorhaben maßgeblich sind die in Anlage 1 beigefügten Aufteilungspäne. Diese sind wesentlicher Bestandteil dieser Baubeschreibung.