

BAUBESCHREIBUNG
LICHTSPIELHAUS



INHALT

1	EINLEITENDE BEMERKUNGEN	4
1.1	Objektbeschreibung	4
1.2	Energiebedarf und Wärmeschutz	4
1.3	Schallschutz	4
1.4	Brandschutz	5
1.5	Barrierefreiheit	6
2	HEIZEN/LÜFTEN/EN	6
2.1	Heizen	6
2.2	Lüften	7
2.3	Kühlen	8
3	VER- UND ENTSORGUNG	8
3.1	Wärme	8
3.2	Wasser	9
3.3	Abwasser	9
3.4	Müll	10
3.5	Strom	10
3.6	Daten/Telefon	10
3.7	Post	10
4	BAULEISTUNGEN	11
4.1	Konstruktion/Werkstoffe	11
4.2	Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze	13
4.3	Fassade	14
4.4	Fenster und Fenstertüren	15
4.5	Absturzsicherungen und Brüstungen	15
4.6	Verschattungen	16
4.7	Gemeinschaftliche Dachterrasse	17
4.8	Schornsteine	17
4.9	Putz- und Malerarbeiten	17
4.10	Bodenbeläge	18
4.11	Türen	19
4.12	Beleuchtung	19
4.13	Erschließung/Zugangsberechtigungen	20

4.14	Parken	21
4.15	Flüchten/Melden/Löschen	21
4.16	Aufzugsanlagen	22
4.17	Kunst am Bau	22
5	AUSSTATTUNG	22
5.1	Bad- und Sanitärausstattung	22
5.2	Elektroausstattung	26
5.3	Außenanlagen	26
6	KUNDENBETREUUNG	27
6.1	Änderungspolitik	27
6.2	Pläne	27
7	RESTARBEITEN POLITIK	28
8	ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN	28
8.1	Bauüberwachung -Technische Nachweise, Prüfdokumente	28
8.2	Positionierung von Möbeln	28
8.3	Verschleissteile und Eingriffe des Käufers	28
8.4	Wartungsfugen, Haarrisse und Setzungen	29
8.5	Nachträgliches Schlitzen in tragende Teile und Wohnungstrennwände	29
8.6	Holzelemente im Aussenbereich	30
8.7	Verzinkte Stahlbauteile	30
9	FERTIGSTELLUNG	30
9.1	Bauendreinigung	30
10	SCHLUSSBEMERKUNG	31
11	ANLAGE	32
11.1	Elektroausstattung	32

1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1.1 OBJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Marienplatz 4 und Kirchzeile 1 entsteht das Projekt „LICHTSPIELHAUS“. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit Praxis/Büro im 1.OG, sowie zwei Gewerbeeinheiten/Ladeneinheiten und einer Gastronomie im Erdgeschoss. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss E0, 3 Obergeschossen E1-E3 und einem Dach-Penthausgeschoss E4 mit Dachterrassen.

Unterirdisch entsteht eine Tiefgarage mit 32 KFZ-Stellplätzen in Stapelanlagen (z.B. Wöhr Kombilift), ein separater Abstellbereich für ca. 46 Fahrräder in Stapelanlagen, sowie einen Müllraum. Im UG 2 befinden sich 21 Kellerabteile. Die in das Gebäude integrierte doppelspurige Tiefgaragenabfahrt mit Fußgängerweg, welcher das Schieben von Fahrrädern erlaubt, erschließt die Tiefgarage des LICHTSPIELHAUSES, sowie die der benachbarten Sparkasse (Marienplatz 3) und das benachbarte Gebäude WOHNEN AM MÜHLBACH. (Kirchzeile 7a)

Ferner sind oberirdisch insgesamt acht Kfz-Stellplätze vorgesehen, wovon ein Stellplatz innerhalb des Baugeländes angelegt wird. Die weiteren sieben Kfz-Stellplätze sind vorgesehen zur Anlegung außerhalb des Baugeländes im Bereich des geplanten Bauvorhabens „Wohnen Am Mühlbach“. Die genaue Aufteilung ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

Teile des Untergeschosses und der Obergeschosse stellen eine Unter- und Überbauung zwei im Eigentum Dritter stehende Flurstücke, welche mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gesichert ist, dar.

1.2 ENERGIEBEDARF UND WÄRMESCHUTZ

Bei der Errichtung der Wohnungen werden die Anforderungen an ein Kfz-Effizienzhaus 40 angestrebt. Den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung entsprochen. Die Erfüllung eines höheren Energiestandards behält sich der Bauträger vor.

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 werden erfüllt.

HINWEIS: Der Bauträger hat die finanziellen Fördermittel, die damit in Zusammenhang stehen, beantragt und bereits in den Kaufpreis eingerechnet.

1.3 SCHALLSCHUTZ

Die in der nachstehenden Auflistung genannten, schalltechnischen Kennwerte werden für den Schallschutz zwischen den Wohnungen zugesichert. Dabei steht das bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ (in dB) als Kenngröße für die Luftschalldämmung von Decken und

Kommunwänden, sowie der bewertete Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB) als Kenngröße für die Trittschalldämmung von Decken.

Das rechnerische Schalldämm-Maß $R_{w,R}$ gibt Auskunft über die Qualität der Luftschalldämmung von Türen, der Schalldruckpegel LAF,max ist als kennzeichnende Größe für Geräusche aus haustechnischen Anlagen (Wasserinstallationen, Aufzüge etc.) zu verstehen.

Die im Anschluss aufgeführten Schalldämmwerte entsprechen den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020 "Schallschutz im Hochbau – erhöhte Anforderungen".

- Wohnungstrenndecken $R'_{w} \geq 57$ dB und $L'_{n,w} \leq 45$ dB
- Wohnungstrennwände $R'_{w} \geq 56$ dB
- Treppenraumwände u. Wände neben Hausfluren $R'_{w} \geq 56$ dB

Für die Wohnungseingangstüren zu Wohnungen mit Fluren wird ein $R_{w,R} \geq 37$ dB angestrebt.

Die Werte beziehen sich auf den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen. Der wohnungsinterne Schallschutz ist hiervon ausgenommen.

Für Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen werden die Anforderungen an den Mindestschallschutz der in Bayern baurechtlich eingeführten DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ festgelegt:

- zulässige Schalldruckpegel aus Wasser- und Sanitärinstallationen in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF, max,n \leq 30$ dB(A), wobei kurzzeitige Geräuschspitzen beim bestimmungsgemäßen Betätigen von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation darüber liegen dürfen
- zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlage) in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF, max,n \leq 30$ dB(A)
- Betreffend die installierte kontrollierte Wohnraumlüftung werden oben genannte Anforderungen der DIN 4109 gesichert nur in der Stufe „reduzierte Lüftung“ (geringe Luftmenge) eingehalten. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu einer Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.
- Wohnungseingangsbereiche, welche mit Glocken inkl. Seilzugmechanismus ausgestattet sind, können u.U. den Schallschutz gem. DIN 4109 zum Flur nicht gewährleisten

1.4 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung und den bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen (BayTB) mit Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, vom Prüfsachverständigen Brandschutz bescheinigte Abweichungen sind zulässig und Teil der Baugenehmigung. Im Prüfverfahren können ggf. weitere Abweichungen hinzukommen, welche vom Prüfsachverständigen genehmigt und von den Planern berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung mit autarken Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 (d.h. ohne Verbindung

zur Brandmeldezentrale) ausgestattet. Die Funktionssicherheit der Rauchwarnmelder muss durch den Käufer durch Wiederholungsprüfungen in Intervallen nach Herstellerangabe, mindestens jährlich, sichergestellt werden. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen. Es wird auf die Möglichkeit des Melder-Leasings mit Wartungs-Service hingewiesen.

Die Tiefgarage (U1+U2) und das EG sind mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr ausgestattet.

Es handelt sich hierbei um ein ganzheitlich verbundenes Brandschutzkonzept, welches auch die verbundenen Tiefgaragen WOHNEN AM MÜHLBACH und Sparkasse beinhaltet. Zugänge, Betrieb und Aufteilung der Wartungskosten sind dinglich gesichert.

HINWEIS: Brandmeldeanlagen und Brandschutzklappen der Brandabschnitte sind mit Wartungskosten verbunden.

1.5 BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit ist essenziell für diejenigen, die darauf angewiesen sind und umfasst eine bequeme und komfortable Nutzung für Alle.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gebäude nicht in der gesamten Tragweite des Wortes „Barrierefreiheit“ ausgeführt werden und an manchen Bauteilen von DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien gewisser Baustoffe bewusst abgewichen wird, um die ästhetischen und funktionalen Ziele zu erreichen.

Die baurechtlich als barrierefrei ausgewiesenen und entsprechend fertiggestellten Wohnungen müssen die hergestellten Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß BayBO dauerhaft einhalten.

Es handelt sich um folgende Wohnungen:

4, 5, 9, 10, 15, 16 ,19

Dies schließt die Tatsache ein, dass Badezimmertüren ausnahmslos nach außen zu öffnen sind. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Spritzschutz/Duschabtrennungen der Duschen als Möbel zu verstehen sind und für eine barrierefreie Nutzung des Duschbereiches vom Käufer in Eigenregie entfernt werden müssen.

2 HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN

2.1 HEIZEN

Die Wärme wird in den Wohnungen per Fußbodenheizung eingebracht. Die Regelung erfolgt einzelraumgesteuert über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen. Abgerechnet wird die verbrauchte Wärme über Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteiltern innerhalb der Wohnungen. Um unbemerkte Undichtigkeiten im Heizkreisverteiler schnellstmöglich aufdecken zu können, werden batteriebetriebene Nässemelder in den Heizkreisverteiltern installiert, welche bei Wasserkontakt ein akustisches Alarmsignal abgeben. Ähnlich wie bei

den Rauchwarnmeldern obliegt die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und der Batteriewechsel dem Erwerber.

HINWEIS: Das innenliegende Treppenhaus sowie die Kellerabteile sind nicht beheizt. Frostfreiheit ist dennoch sichergestellt.

2.2 LÜFTEN

Alle Wohnungen werden, zum Schutz vor Feuchteschäden unabhängig voneinander kontrolliert be- und entlüftet. Die Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sind platzsparend in der Fassade und/oder den Fensterleibungen integriert und sorgen für einen kontinuierlichen Luftwechsel. Mittels in der Betondecke eingelegten Leitungen werden innenliegende Räume be- und entlüftet. Bei Bedarf sind sie pro Wohnung individuell steuerbar, jedoch nicht komplett abschaltbar. Die Luftnachströmung erfolgt teilweise über Türunterschnitte (Innentüren). Die Lüftungsgeräte sind so ausgelegt, dass sie mindestens die nach DIN1946 definierten Lüfterstufen „Feuchteschutz“, „reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ abdecken können.

Bis zur Stufe „reduzierte Lüftung“ sind die Schallschutz-Vorgaben der DIN4109 (Siehe Punkt 1.3) gewährleistet. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu einer Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

HINWEIS: Die Lüftungsgeräte erfordern eine regelmäßige Wartung und Filterwechsel. Hierbei entstehen laufende Kosten.

Küchen müssen mit einem Umluftabzug ausgestattet werden. Die Außen- und Fortlufterschließung erfolgt an der Fassade, teils an Terrassen, Balkonen, Innenhöfen und Straßen. Tabakrauch oder andere Gerüche können hier wahrnehmbar von außen nach innen und umgekehrt transportiert werden.

An den Luftdurchlässen der Fassadenlüfter können sich im Winter, je nach Witterung vorübergehend kleine Eiszapfen bilden.

HINWEIS: Die Küchenabluft der gewerblichen Einrichtung im Erdgeschoss besitzt eine Reinigungseinrichtung, die Fettbelastung und Geruchsemission reduziert. Diese wird in den Tiefgaragenrampenbereich geführt. Dies entspricht nicht den gültigen Normen und Regelwerken. Hierauf weisen wir ausdrücklich hin.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerüche wahrgenommen werden können. Insbesondere Dachterrassen und Fassadenöffnungen auf der vom Wind abgeneigten Seite des Gebäudes können diesen Einflüssen unterliegen. Dieser Umstand ist klargestellt und stellt keinen Mangel dar.

Die Garage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht. Technik- und Kellerabteile und der Müllraum im 1. UG werden maschinell be- und entlüftet. Luftnachströmungsöffnungen zwischen Brandabschnitten erfolgt über Brandschutzklappen.

Der Bauträger behält sich vor, zusätzlich Trocknungsgeräte zu installieren, um Feuchteschäden durch Fehlbedienung oder Fehlfunktion vorzubeugen.

HINWEIS: Lüftungs-, Entfeuchtungsanlagen sowie Brandschutzklappen sind mit Wartungskosten verbunden. Ferner gilt der Hinweis, dass das Lüften der kühleren Untergeschosse bei warmfeuchten Wetterlagen zu Tauwasserbildung und Schimmelpilzbefall führen kann.

2.3 KÜHLEN

In den Penthausgeschossen ist je Wohnung eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut, sodass eine konventionelle Klimaanlage z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall einfach nachgerüstet werden kann.

HINWEIS: Pro Penthauswohnung darf maximal circa 1/3 der Wohnfläche durch nachträglichen Einbau eines Kühlgeräts gekühlt werden. Das Recht zum Aufstellen konventioneller Kühlgeräte für die Penthäuser ist u.a. in der Teilungserklärung gesichert, daher ist hierfür keine gesonderte Zustimmung der WEG notwendig.

Für alle anderen Wohnungen ist keine Kühlung vorgesehen.

3 Ver- und Entsorgung

3.1 WÄRME

Die Gebäude LICHTSPIELHAUS und WOHNEN AM MÜHLBACH sind über ein Wärmeleitungsnetz miteinander verbunden, welches von einer Luft-Wärmepumpe, einer Booster-Wärmepumpe und einem Holzpellets-Spitzenlastkessel im LICHTSPIELHAUS gespeist wird. Dabei befindet sich die Wärmepumpe oberhalb der Tiefgaragenrampe beim LICHTSPIELHAUS und die Booster-Wärmepumpe, sowie der Pelletkessel in den Technikräumen des LICHTSPIELHAUSES. Das Pelletlager befindet sich unterhalb der Tiefgaragenrampe beim LICHTSPIELHAUS.

Die Wärmeerzeugungsanlagen werden ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern von LICHTSPIELHAUS (ca. 30 kWp) und WOHNEN AM MÜHLBACH (ca. 14 kWp), welche einen Teil des Strombedarfs für die Wärmeerzeugung decken.

Die Wärme- und Stromerzeugungsanlagen der Projekte LICHTSPIELHAUS und WOHNEN AM MÜHLBACH, sowie das Wärmeverteilnetz sind durch Dienstbarkeiten und Reallasten gesichert. Anfallende laufende Kosten im Zusammenhang mit dieser Anlage werden anteilig abgerechnet.

HINWEISE:

Der Bauträger behält sich das Recht vor weitere Gebäude an das Wärmenetz anzuschließen, wie zum Beispiel das Gebäude KIRCHZEILE 7 und die FÄRBERGASSE 6. Hierzu bestehen entsprechende Dienstbarkeiten und Reallasten.

Der auf den Dächern produzierte Strom wird hauptsächlich in die Wärmeerzeugung gespeist. Sollte überschüssiger Strom verfügbar sein, so wird dieser in den Häusern im Allgemeinstrom verbraucht. Der Veräußerer behält sich das Recht vor, im Sinne der WEG ein anderweitiges Nutzungskonzept für den überschüssigen Strom zu verwenden, z.B. Mieterstrom oder Einspeisung.

Der auf den Dächern produzierte Strom kann den benötigten Bedarf für die Wärmeerzeugung nicht decken. Die Kosten für erforderlichen Netzstrom und Pellets werden anteilig verrechnet.

Die genannten technischen Anlagen zur Wärme- und Stromerzeugung benötigen regelmäßige Wartung. Dies löst laufende Kosten aus, welche anteilig verrechnet werden.

Beim Anfahren und Betrieb des Pellet-Spitzenlastkessels beim LICHTSPIELHAUS entstehen Rauchgase, die bei besonderen Wetterlagen unter das Kaminniveau herunterfallen können und somit am und im Gebäude wahrnehmbar sein können.

3.2 WASSER

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über einen Hauswasseranschluss im Untergeschoss an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Aibling.

Das Warm- und Kaltwasser wird durch Enthärtungsanlagen enthärtet.
Die Warmwasserbereitung mittels Frischwasserstation und Enthärtung erfolgt in den Technikräumen im UG.

Die Warmwasseranlage des Gebäudes ist eine Großanlage im Sinne der Trinkwasserverordnung. Es muss in regelmäßigen Abständen eine Trinkwasserprüfung auf Legionellen durchgeführt werden.
Die Eigentümer, Bewohner sowie die Nutzer der Gewerbeeinheiten sind für die Einhaltung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Trinkwasseranlage ihrer Einheit, gem. den Vorgaben der Trinkwasserverordnung verantwortlich.

HINWEIS: Die Wasserenthärtung kann den Geschmack des Wassers beeinflussen. Für die Enthärtung und die regelmäßigen Trinkwasserprüfung auf Legionellen fallen laufende Kosten für Wartung und Betrieb an. Mieter sind vom Vermieter darüber aufzuklären.

3.3 ABWASSER

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Bad Aibling.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser wird in den kommunalen Kanal der Stadt Bad Aibling eingeleitet. Die Anschlusspunkte von Dachentwässerungssystemen und der Hofentwässerung werden über Tiefpunkte ebenfalls in den kommunalen Kanal eingeleitet.

Fetthaltiges Abwasser Gastronomie: Die Gastronomie ist mit einer gewerblichen Küche ausgestattet. Die anfallenden Küchenabwässer werden über eine eigene im Boden eingebrachte Fettabscheideranlage außerhalb des Gebäudes geführt.

HINWEIS: Das Schmutzwassernetz muss an mehreren Stellen zur Entlüftung über Dach geführt werden. In Abhängigkeit von Witterungseinflüssen könnte der dabei freiwerdende Kanalgeruch auf den oberen Balkonen und Terrassen sowie durch geöffnete Dachfenster wahrnehmbar sein.

Für das Einleiten des Regenwassers in den Mischwasserkanal fallen zusätzliche Entsorgungskosten an.
In regelmäßigen Abständen muss die Fettabseideranlage entleert und gereinigt werden. Während des Reinigungsvorganges kann es zu einer temporären Geruchsbelästigung kommen.

HINWEIS: Die Technikräume im U1 erhalten ein eigenes Grundleitungsnetz mit einer Schachtanlage und zweier Hebeanlagen. Für die Hebeanlagen wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen. Die Kosten hierfür trägt die WEG.

HINWEIS: Die Grundleitungen sind aufgrund dem vorliegenden Grundwasserverhältnisses in die Bodenplatte integriert, dies stellt eine Abweichung des Gefälles nach DIN 1986 dar.

3.4 MÜLL

Mülltonnen für Hausmüll und Altpapier sind in einem belüfteten Müllraum im 1. UG untergebracht, welche zur Abholung z.B. von Hausmeistern durch das Treppenhaus, die Schleuse und über die Tiefgaragenrampe an die Grundstücksgrenze gerollt werden.

HINWEIS: Hierfür kann ggf. maschinelle Unterstützung notwendig sein. Kosten hierfür trägt die WEG.

Der Müllraum enthält einen Wasseranschluss (kein Trinkwasser) und einen Bodenablauf, welcher in die benachbarte Parkergrube entwässert.

3.5 STROM

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an das Niederspannungs-Versorgungsnetz der Stadtwerke in einem Technikraum im Untergeschoss.

3.6 DATEN/TELEFON

Die Versorgung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Anbindung an das Telefonnetz von Vodafone Kabel Deutschland GmbH in einem Technikraum im Untergeschoss.

3.7 POST

Die Briefkästen befinden sich im Hauseingang des Erdgeschosses. Für eine möglichst barrierefreie Bedienung werden die Briefkästen etwas niedriger als herkömmlich befestigt.

Es wird eine Paketstation (evtl. DHL-Packstation, PaketIn, Renz oder ähnlich) beim LICHTSPIELHAUS installiert, die den Bewohnern von WOHNEN AM MÜHLBACH und

LICHTSPIELHAUS trotz Abwesenheit den Empfang von Paketen ermöglicht. Der Unterhalt und Betrieb der Packstation können zu Kosten führen.

4 BAULEISTUNGEN

4.1 KONSTRUKTION/WERKSTOFFE

Keller und Tiefgarage in U1 und U2:

Die Fundamente und die Bodenplatte werden nach den Anforderungen der Statik aus Stahlbeton hergestellt. Die beiden Untergeschosse werden als sogenannte Weiße Wanne in Stahlbetonweise ausgeführt. Die Einstufung erfolgt in die Nutzungsklasse B, begrenzter Wasserdurchtritt zulässig. Die Kellerbodenplatten bzw. die Kelleraußenwände enthalten einen Fundamenterder.

Treppenhauswände des Haupttreppenhauses zu Kaltbereichen sowie die Kellerbodenplatte angrenzend an das Haupttreppenhaus sind gedämmt. Alle anderen Flächen und Treppen in den Untergeschossen sind nicht gedämmt.

Der Tiefgaragenboden und die Tiefgaragenrampe werden mit einer zum Zeitpunkt der Ausführung anerkannten Regel der Technik beschichtet.

HINWEIS: Beschichtungen von Tiefgaragen schützen das Bauteil vor eindringender Nässe und vor allem vor dem Einfluss von Taumitteln auf den Betonstahl. Die Beschichtung muss zwingend in regelmäßigen Abständen, aber mindestens einmal im Jahr von einem Fachmann geprüft und ggf. ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Für diese Wartungsarbeiten müssen alle Fahrzeuge die Tiefgarage räumen und alle Bodenflächen frei sein. Diese Wartungsarbeiten sind mit laufenden Kosten verbunden.

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über flächiges Gefälle in Verdunstungsrinnen. Diese Rinnen können ohne Gefälle ausgebildet werden. Manche Rinnen erhalten einen Ablauf in Schöpfgruben, welche mit einer automatischen Entwässerung über Saugpumpen in das Abwassersystem entleert werden. In regelmäßigen Abständen müssen die Schöpfgruben von anfallenden Sedimenten befreit werden.

HINWEIS: Die Rinne am Rampenfuß der gemeinsamen Hauptrampe entwässert in das Entwässerungssystem des LICHTSPIELHAUSES. Dieser Umstand verursacht keine wesentlichen Nachteile, weshalb der Einfachheit halber auf Ausgleichsmaßnahmen hierfür verzichtet wurde. Saugpumpen müssen regelmäßigen Wartungen und Prüfungen unterzogen werden, was mit laufenden Kosten verbunden ist.

HINWEIS: Auf ein Schrammbord an der Tiefgaragenabfahrt am Rampenfuß wird verzichtet.

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt über Kellersystemtrennwände auf einem Ständersystem, die zur Decke und zum Boden hin nicht raumabschließend ausgeführt werden müssen.

Die Abstellräume sind nicht beheizt.

HINWEIS: In manchen Kellerabteilen kann es zu technisch notwendigen Leitungsführungen unter der Decke kommen.

Wohngeschosse

Die Geschossdecken, sowie die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen sowie nach Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Die Decken des Penthauses werden in Stahlbetonbauweise nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

In E3 und E4 können Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt werden.

Die Außenwände, welche aus Stahlbeton gefertigt werden, werden mit WDVS nach Anforderungen der Statik sowie des Schall- und Wärmeschutzes gedämmt. Die Außenwände, welche nicht aus Stahlbeton konstruiert sind, werden mit Wärmedämmziegeln gemauert. Die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände werden entweder in Stahlbeton oder Mauerwerk konstruiert. Es kommen auch nichttragende Außenwandbauteile zum Einsatz. Diese können aus anderen Baustoffen bestehen, sofern sie den Schall- und Wärmeschutzanforderungen genügen. Nicht tragende Innenwände innerhalb der einzelnen Wohneinheiten werden in Gipskartonständerbauweise nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Diese Trockenbauwände werden stellenweise für Möbelmontage zusätzlich verstärkt: Alle Wohnungen erhalten Verstärkungen in den exemplarisch dargestellten Küchen ab ca. 1,50m Höhe bis zur Decke. In den Wohnzimmern im Bereich der TV-Anschlüsse raumhoch, auf einer Breite von ca. 3m. In den Bädern unmittelbar neben dem WC, neben dem Waschtisch und an der Wand der Duscharmatur. In Nassräumen werden hydrophobierte Platten verwendet.

Treppenhäuser

Im Haupttreppenhaus sowie in der Fluchttreppe vom UG2 ins UG1 kommen Stahlbetonfertigteiltreppen mit mindestens einem einseitigen Handlauf zur Ausführung. Genauere Beschreibungen der Oberflächenqualitäten unter 4.9, sowie 4.10 zu Bodenbelägen.

Dachausbildung/Dachentwässerung

Die Dächer sind größtenteils als Flachdach ausgebildet und an den Seiten von einer Attika oder einem Dachrandabschlussprofil umschlossen. Die restlichen Dachflächen sind als Schrägdach mit Blecheindeckung nach Farbvorgabe des Architekten konstruiert. Die Flachdachflächen werden teils als Dachterrassen genutzt, teilweise aber auch begrünt und mit Photovoltaik oder Solarthermie versehen.

Ferner gibt es unterirdische Flachdächer auf den Teilen des Untergeschosses, welche unter den Gebäudeaußenwänden hinausragen. Die Dachabdichtung der Hauptflachdächer wird mit bituminöser Abdichtung ausgeführt. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt außen- und innenliegend über Regenrinnen und Fallrohre, Punkteinläufe und Notüberläufe. Innenliegende Fallrohre sind gedämmt, können aber bei Starkregenereignissen Fließgeräusche verursachen. Teils liegt die Dachabdichtung im Gefälle, um das Wasser abzuleiten, teils werden Retentionsdächer ohne Gefälle hergestellt, um Wasser zurückzuhalten und zu speichern. Dies dient zur Feuchtigkeitsversorgung der Begrünungen und entlastet die Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen.

HINWEIS: Teils wird die Entwässerung der Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet. Flachdächer, Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen benötigen ggf. sogenannte Notüberläufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwässerungssysteme

versagen. Diese Notüberläufe können ggf. auf Sondernutzungsflächen entwässern und als sog. Kaskadenentwässerung über andere zu entwässernden Dachflächen/Terrassenflächen führen. Dies entspricht nicht den gültigen Normen und Regelwerken. Hierauf weisen wir ausdrücklich hin.

4.2 TERRASSEN/BALKONE/LOGGIEN/FREISITZE

Jede Wohnung/Büro ist mit einem Balkon oder einer Loggia oder einem Freisitz oder einer Terrasse ausgestattet. Diese Flächen bekommen einen Stein-, Feinsteinzeug- oder Holzbelag nach Vorgabe des Architekten.

Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten. Es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln kann. Ebenso kann der Holzbelag Schiefer und Risse aufweisen. Auch weisen wir darauf hin, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen, wo sie mit Metall in Berührung kommen, Verfärbungen aufweisen können. Unter den Terrassenbelägen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt. Bei überdachten Bereichen kann die Abdichtung unter den Belägen vom Mindestgefälle abweichen und stellenweise ohne Gefälle ausgeführt werden. Die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht im Gefälle (oder nur mit geringem Gefälle) verlegt. Das kann dazu führen, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen liegen bleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zur Eisbildung auf den Belägen kommen. Alle Punkte in diesem Absatz sind ausdrücklich Vertragsgegenstand und stellen keinen Mangel dar.

HINWEIS: Um die Niveauunterschiede zwischen Außen und Innen zu minimieren werden folgende Maßnahmen bewusst getroffen:

- Von den nach DIN 18195 vorgeschriebenen Abdichtungshöhen wird im Bereich der Türen und Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen sowie zu den Brüstungen am Marienplatz abgewichen.
- Es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden. So werden z.B. Anflanschungsweiten von Flüssigkunststoff teilweise unterschritten.
- Bei Belägen können die von der DIN und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestaufbauhöhen stellenweise unterschritten werden. Wo nötig, sind Sonderbauweisen vorbehalten.
- Bei Terrassenbereichen, welche überdacht sind, kann die Abdichtung unter den Bodenbelägen ohne Gefälle ausgeführt werden.

Trotz dieser Abweichungen werden Vorkehrungen getroffen, damit Niederschlagswasser möglichst nicht in das Gebäudeinnere eindringt. Bei extremen Wettersituationen kann jedoch bei allen Fassadensystemen die Gefahr von Wassereintritt bestehen. Hierüber wurde der Käufer aufgeklärt, dies stellt ausdrücklich keinen Mangel dar. Wo es technisch nötig ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter den Belag in das Splittbett, in die Bettung, in die Tragschicht oder auf die Dachabdichtung entwässern. Dort, wo es die Aufbauhöhen erlauben, die Bewitterungssituation und die Unterkonstruktion es erfordern, sind die Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angeschlossen.

Die Dachabdichtung der Balkone, Terrassen, Loggien und Freisitze wird mit einer vollflächigen Flüssigkunststoffabdichtung oder bituminöser Abdichtung im Gefälle oder mit

WU-Betonbauteilen mit integriertem Gefälle ausgeführt. Teils wird die Entwässerung der Balkone, Freisitze, Loggien und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet.

Die Terrassen, Loggien und Freisitze der Wohnungen sind weitestgehend mit minimalen Schwellen begehbar. Im Folgenden sind Ausnahmen beschrieben, welche aus konstruktiven Gründen nicht schwellenlos, sondern mit ein oder zwei Stufen begehbar sind. Diese Terrassen/ Loggien/ Freisitze sind technisch wegen Wärmedämmungen und Gefälleausbildungen nicht anders realisierbar. Hierbei handelt es sich um nicht barrierefreie Wohnungen:

- Wohnung 6: Hauptterrasse
- Wohnung 11: Hauptterrasse
- Wohnung 20: Terrasse Nord-West

Die Terrassen der Penthäuser und die Gemeinschaftsdachterrasse erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Auf den Penthausterrassen dürfen Whirlpools / bzw. Jacuzzis mit einer maximalen Flächenlast von 400kg/m² errichtet werden.

4.3 FASSADE

Die Fassade ist als Lochfassade mit unterschiedlich großen Öffnungen konzipiert. Die nicht verglasten Fassadenbereiche werden entweder verputzt, mit Trockenbau verkleidet, als Sichtbeton belassen und/oder nach Vorgabe des Architekten gestrichen.

HINWEIS: Es können Wartungsfugen aus dauerelastischem Material zum Einsatz kommen.

Die Fassade im Bereich der Arkaden im EG besteht aus Metall-Elementfenstern und teilweise geschlossenen, hinterlüfteten Flächen aus Metallpaneelen in etwa gleicher Oberfläche wie die Fensterrahmen.

Davon abweichende, gleichwertige Ausführungen behält sich der Bauträger jedoch vor, sofern dies für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen oder technisch erforderlich wird. Der Bauträger ist bemüht, die Fassade so zu gestalten, dass sie einfach in Stand gehalten und gereinigt werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Teile der Fassade nur schwer, nicht oder nur mit einem Hubsteiger erreicht werden können. Der Bauträger weist darauf hin, dass die Fassade einem Verwitterungs- und Verschmutzungsprozess unterliegt, mit dem unweigerliche Verfärbungen und Verschmutzungen einhergehen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche in der Nähe von Pflanzen schneller verschmutzen und andere Verfärbungen hervorrufen können. Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Fenster, Geländer, Eingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Einfriedungen, Außenbeleuchtungen, etc.) unterliegen dem Gestaltungskonzept des Architekten und des Bauträgers unter Einbeziehung der beteiligten Fachplaner und Behörden. Es wird um Verständnis gebeten, dass es während der baubegleitenden Bemusterung der einzelnen Bauteile von der ursprünglichen Planung abweichenden Oberflächen, Farben und Konstruktionen kommen kann. Es darf jedoch keine wesentliche Veränderung darstellen oder den Wert der Immobilie mindern.

Hinweis: Trotz der Vorbehandlung können bei den Holzelementen Verfärbungen, Verformungen, Rissbildungen und Verwitterungserscheinungen auftreten. Diese Veränderungen sind dem Werkstoff geschuldet und stellen keinen Mangel dar.

Der Innenhof ist darauf ausgelegt, möglichst viel Licht in die unteren Geschosse zu leiten. Der Bauträger behält sich daher vor, Teile der Innenhoffassade oder die komplette Innenhoffassade mit reflektierenden und/oder gläsernen Elementen zu versehen.

Spengler

Die Spenglerarbeiten werden in den sichtbaren Bereichen in Uginox, Titanzink, Aluminium, Folienverbundblechen oder ähnlichem Material ausgeführt. Sie umfassen Regenrinnen, Attikaabdeckungen mit allen notwendigen Formstücken, Kamineinfassungen, Abdeck- und Tropfbleche sowie Wandanschlussbleche etc.

4.4 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster in den Wohngeschossen ab dem 1. Obergeschoss werden als beschichtete Holzfenster/ Holz-Alu-, oder Alufenster mit 3-Scheiben-Verglasung nach Vorgabe der Architekten und den Anforderungen des Wärmeschutzes ausgeführt. Es handelt sich dabei um Dreh-Kippflügel, Stulpenfenster, Festverglasungen und ggf. Hebe-Schiebe-Fenster. Die im Kaufobjekt enthaltenen Fensterkonstruktionen sind der Planung zu entnehmen.

Die Fenster und Fassadentüren im Erdgeschoss werden als beschichtete Metallrahmenfenster und Türen mit 2 oder 3-Scheiben-Verglasung ($UW \leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$) nach Vorgabe der Architekten und den Anforderungen des Wärmeschutzes ausgeführt. Es handelt sich dabei um Hauseingangstüren, Ladeneingangstüren, Terrassentüren, Gastronomieeingangstüren, Festverglasungen und Schaufenster.

Die Fenster und Fenstertüren werden ggf. je nach Ausrichtung mit Wärme-, Sonnen- und Schallschutzverglasung nach bauphysikalischen Vorgaben eingebaut. Die Beschichtung bzw. Lackierung der Rahmen erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Die Dachflächenfenster und Dachoberlichter sind teilweise elektrisch zu öffnen und bestehen aus Kunststoff, Holz oder anderen Materialien mit 2 oder 3-Scheibenverglasung.

Der Bauträger behält sich vor, Fensterrahmen im näheren Spritzwasserbereich von Duschen/Badewannen in anderen Materialien einzubauen, z.B. Aluminium. Ein Anspruch des Käufers auf alternatives Fensterrahmenmaterial besteht jedoch ausdrücklich nicht.

Sicherheit

Die Fenster und Türen im EG werden einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2N) ausgestattet.

4.5 ABSTURZSICHERUNGEN UND BRÜSTUNGEN

Absturzsicherungen der Balkone, französischen Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen bestehen teilweise aus durchsichtigen Glasbrüstungen oder verzinktem, lackiertem, oder beschichtetem Stahl nach Vorgabe des Architekten. Manche Brüstungen sind undurchsichtig als massive Brüstung konstruiert. Verletzungen der Verzinkung/Beschichtung/Lackierung bei

der Herstellung und Montage können nicht ausgeschlossen werden. Diese Fehlstellen werden nachgebessert, was jedoch farbliche und haptische Unterschiede hinterlassen kann. Diese stellen keinen Mangel dar.

Treppengeländer in den Treppenhäusern sind in Stahl ausgeführt und nach Vorgabe des Architekten lackiert oder beschichtet. Handlauf aus Holz oder Metall. Form und Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

4.6 VERSCHATTUNGEN

Sommerlicher Wärmeschutz:

Im Bauvorhaben LICHTSPIELHAUS erhalten nur die Fenster einen außenliegenden Sonnenschutz, wo es bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes notwendig ist. Die Art des Sonnenschutzes, sollte dieser zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich sein, erfolgt nach Vorgabe des Architekten als elektrische Vertikalmarkisen, Markisen, Markisoletten, Sonnenschutzverglasungen oder als elektrische Raffstoreanlagen. Dachflächenfenster erhalten teilweise einen außenliegenden Sonnenschutz nach Vorgabe des Architekten.

Weitere Installationen von Sonnenschutzanlagen behält sich der Bauträger vor.

Die Käufer des Penthausgeschosses erhalten zusätzlich die Möglichkeit zur sofortigen, aber auch nachträglichen Installation von Markisen. Die Gestaltung und Konstruktion der Markise erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Hierfür werden Leerrohre zur Elektrifizierung vorgerüstet.

Bei Schnee-, Eis- und Starkwindereignissen sind die Raffstore-Jalousetten, Markisen und Markisoletten nach oben zu fahren, da es sonst zu Beschädigungen der Anlage kommen kann. Dabei ist darauf zu achten, dass die Anlage vor der Bedienung von Schnee und Eis zu befreien ist.

HINWEIS: Eine Teilverschattung der Verglasung kann zu thermisch bedingten Spannungsrissen führen. Daher müssen die Verschattungen immer voll ausgefahren oder voll eingefahren sein. Bei den Raffstoreanlagen lässt sich der Verdunkelungsgrad über die Neigung der Lamellen steuern. Die Vertikalmarkisen unterliegen Verfärbungsprozessen und verschmutzen mit der Zeit. Beim Einfahren können Insekten mit eingerollt werden, welche Flecken auf dem Textil hinterlassen können. Die Verschattungselemente werden elektrisch gesteuert. Die Gruppierungen der geschalteten Verschattungselemente und die exakte Position dieser Schalter behält sich der Veräußerer aus technischen Gründen vor. Diese Schaltelemente sind nicht in der Elektroliste in den Anlagen enthalten.

Wünscht der Käufer weitere Verdunklungs- und Sichtschutzelemente, hat er diese innenseitig selbstständig anzubringen. Auch hier besteht die Gefahr von Spannungsrissen bei ungleichmäßiger Erwärmung. Gleiches gilt auch für Kissen, Möbel oder andere Gegenstände, die innenseitig zu nah am Fensterglas stehen. Eine Komplettverdunkelung ist ausdrücklich nicht vereinbart.

4.7 GEMEINSCHAFTLICHE DACHTERRASSE

Im 4. OG gibt es eine Gemeinschaftsdachterrasse. Der Zugang führt über zwei innenseitige Stufen. Einfriedung, Absturzsicherungen und Belag erfolgt nach Vorgabe des Architekten und Landschaftsarchitekten.

Auf der Dachterrasse befindet sich ein frostsicherer Außenwasserhahn. Dieser Gartenwasseranschluss ist Teil des Gemeinschaftseigentums, das Wasser wird anteilig auf alle Eigentümer verrechnet.

Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitungen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen, ggf. Entrauchungsanlagen, Abgasleitungen, ggf. Abluftanlagen, Steuerungselemente, Wetterstationen, Klimageräte, Kamine etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die emittierten Geräusche und Gerüche, sowie möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Neben der Dachterrasse wird im Innenraum ein kleiner Abstellraum zur Lagerung von Bestuhlung oder Liegen hergestellt. Dieser ist gemeinschaftlich nutzbar.

Für die Pflege und das ordentliche Gesamtbild der gemeinschaftlich genutzten Dachterrassenfläche haben die Käufer selbst Sorge zu tragen.

HINWEIS: Es dürfen sich maximal 15 Personen auf dem Dachgarten gleichzeitig aufhalten.

4.8 SCHORNSTEINE

Penthaus

Die Erwerber der Penthauswohnungen können im Rahmen eines Sonderwunsches Kamine mit Schornstein und Rauchabzug installieren lassen, sofern es der Baufortschritt zulässt. Anspruch auf einen Schornstein besteht nicht. Positionen für mögliche Dachdurchbrüche wurden vorab untersucht und können nach Rücksprache und Berücksichtigung des Baufortschritts mit den Kundenbetreuern abgestimmt werden. Für die zum Einsatz kommenden Kamine werden raumluftunabhängige Systeme mit Unterdruckwächtern vorgeschrieben.

HINWEIS: Rauchgase und Rußbildung von Feststoffbrennöfen können Einfluss auf die Dachterrassennutzung haben.

4.9 PUTZ- UND MALERARBEITEN

Die Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Dachterrassen, Geländer, Wohnungseingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Außenleuchten, etc.) erfolgt nach den Vorgaben des Bauträgers.

Treppenhaus, Flure:

Wände und Decken des Treppenhauses und der Flure werden entweder z.T. betonsichtig und

hydrophobiert oder mit Spachtelung und Anstrich oder mit Putz und Anstrich versehen. Teilbereiche der Decken im Treppenhaus sind wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt. Die Verspachtelungen werden mindestens mit Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers.

Wohnungen:

Die Wände und Decken der Wohnungen werden mindestens in der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt, oder verputzt und nach Vorgabe der Architektur weiß gestrichen. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers. Wo es technisch oder architektonisch sinnvoll ist, wird die Decke abgehängt und weiß gestrichen.

Tiefgarage/Untergeschosse:

Die Wände und Decken im Keller sowie in der Tiefgarage werden nach Vorgabe der Architektur in sichtbarem Beton belassen oder verspachtelt und gestrichen oder verputzt und gestrichen ausgeführt. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten. Die Wände und Decken, welche Warm- und Kaltbereiche voneinander trennen, werden erforderlichenfalls nach Vorgabe des Architekten gedämmt.

Bäder, WCs

Die Wandflächen in den Badezimmern und WCs werden im Spritzwasserbereich ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Nicht geflieste Wände bekommen eine Sockelfliese. Fliesenbelag nach Mustervorlage des Bauträgers.

HINWEIS: Die Konstruktionen unterliegen thermischen und setzungsbedingten Bewegungen. Eventuell auftretende Haarrisse in Decken oder Wänden sind normal und stellen keinen Mangel dar. Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und ggf. erneuert werden.

4.10 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Flure, Dielen der Wohnungen

Die Wohnungen erhalten im Eingangsbereich und der Küche als Standardausstattung Fliesen nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt. Die Sockelleisten werden als Fliesensockelleisten ausgebildet.

Wohn/Essbereiche der Wohnungen erhalten als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers und Sockelleisten im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers.

Die vom Bauträger und dem Architekten ausgewählten Flächen können den Planzeichnungen in Rücksprache mit der Kundenbetreuung entnommen werden.

Schlafräume

Alle Wohnungen erhalten in den Schlafräumen als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers. Die Sockelleisten sind in Weiß, nach Muster des Bauträgers ausgeführt.

Bäder, WCs und Abstellraum der Wohnungen

Der Fliesenbelag der Bäder, WCs und Abstellräume wird nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis ausgeführt. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt.

HINWEIS: Preisangaben zur Festlegung der Qualität

- Parkett gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 75 €/m² brutto zzgl. Verlegung
- Fliese gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 50 €/m² brutto zzgl. Verlegung

Dies entspricht den ca.-Listenpreisen, nicht den Einkaufspreisen von Werndl & Partner. Diese ca.-Listenpreise beziehen sich auf die aktuelle Kalkulation zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung und dienen lediglich zur Festlegung der Qualität.

Hauseingang, Treppenhaus und Tiefgarage

Der Hauseingang, und das Treppenhaus vom UG bis DG sind mit einem Belag nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Technik- und Lagerräume im Keller sind als Beton-/Estrichoberflächen ausgeführt und ggf. mit staubbindendem Anstrich versehen. Die Tiefgarage wird mit einer Beschichtung gemäß den zum Ausführungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

HINWEIS: Die Tiefgaragenbeschichtung muss jährlich im Rahmen einer Wartung gereinigt und auf Risse, Blasenbildung, Abplatzungen und andere Verletzungen untersucht werden. Erforderlichenfalls müssen diese von einer Fachfirma umgehend ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu schweren Schäden am Bauwerk und zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Kosten für Wartungen und Reparaturen werden mit den Betriebskosten anteilig abgerechnet.

4.11 TÜREN

Die Hauseingangstür wird als Metall-, Alu- oder Holzrahmentüren mit Glaseinsatz, einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2N) und gemäß den bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holzwerkstoffen und einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2) und gemäß den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen konstruiert, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

Keller- und Schleusentüren nach behördlichem Erfordernis.

Die Innentüren der Wohnungen bestehen aus Holzwerkstoffen, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

4.12 BELEUCHTUNG

Die Auslegung der Beleuchtung in der Tiefgarage, erfolgt gemäß der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (Ga StellV).

Die Installation der Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen erfolgt durch den Käufer bzw. den Nutzer in Eigenregie. Der Käufer akzeptiert eine Übergabe der Wohnung mit losen Kabelenden und Klemmen als Kontaktschutz bei den Leuchtenauslässen.

Die allgemeinen Bereiche, wie z. B. der Hauptzugangsbereich und das Treppenhaus, erhalten Leuchten nach Vorgabe des Bauträgers. Die Technikräume, Kellerabteile und allgemeinen Nebenräume werden mittels Deckenanbauleuchten als Aufputzleuchten ausgestattet.

Das Treppenhaus bekommt eine künstlerische Ausleuchtung mit visuellen Effektleuchten (z.B. Gobo-Leuchten ähnlich wie ein Dia-Projektor). Diese zeigen alte Standbilder der Filmtitel aus der Zeit des Kinos des ehemaligen Gebäudes.

Auf den Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen werden Aufputz-Wandleuchten nach Vorgabe des Architekten verbaut. Die Dachterrassen und der Dachgarten bekommen ebenfalls eine Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten.

Es wird eine allgemeine Außen- und Fassadenbeleuchtung nach Vorgabe der Stadt Bad Aibling und des Bauträgers installiert. Die Betriebskosten werden anteilig auf die Gebäudenutzer umgelegt.

HINWEIS: Die allgemeine Beleuchtung kann vom einzelnen Bewohner nicht beeinflusst werden. Hiervon ausgehende Einflüsse in Bereiche des Sondereigentums oder der Sondernutzungsrechte werden so gering wie möglich gehalten, sind aber zu dulden.

4.13 ERSCHLIEßUNG/ZUGANGSBERECHTIGUNGEN

Es ist eine Sprechanlage mit Klingeltaster am Hauseingang im Erdgeschoss und Sprechstelle in der Wohnung vorgesehen. Wohnungseingangstüren werden ggf. mit analogen Türglocken (innerhalb der Wohnung) und Seilzugmechanismus ausgestattet.

Der Bauträger behält sich vor, andere/ bzw. weitere zusätzliche Klingeltaster mit Rufertonunterscheidung zu installieren.

Die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt.

HINWEIS: Aufgrund der Platzverhältnisse sind Rampenneigungen von teilweise bis zu 20% notwendig. Dies stellt eine Abweichung von der Richtlinie zur Garagenstellplatzverordnung (15%) dar. Hierüber wurde der Erwerber informiert, und dies ist Teil der vertraglichen Vereinbarung.

Die Zufahrtsberechtigung wird ggf. über mehrere Garagentore geregelt. Hierbei können industrielle Schnellauftore zum Einsatz kommen. Diese Garagentore öffnen und schließen schneller als herkömmliche Tore. Ein Anspruch darauf besteht ausdrücklich nicht.

HINWEIS: Schnellauftore sind etwas lauter als herkömmliche Garagentore. Alle Tore benötigen regelmäßige Wartung. Die Garagentore können von außen mit einem Handsender über Funk, und/oder mit RFID geöffnet werden. Von innen öffnen die Tore mittels Lichtschranke, Zugschnur oder Radar.

Die Tiefgarage LICHTSPIELHAUS wird ggf. über ein Sektionaltor ohne brandschutztechnische Anforderungen mit Schlupftüre erschlossen.

Das Tiefgaragentor zwischen öffentlicher Tiefgarage und Kirchzeile unterliegt Öffnungszeiten und ist regelmäßig über Nacht geschlossen.

Die Gebäude bekommen eine mechanische und/oder elektronische Schließanlage mit Schließplan und Schließkarte zum Schutz vor unbefugtem Kopieren der Schlüssel.

4.14 PARKEN

Die meisten Stellplätze werden als halbautomatisches Parksystem errichtet (wie z.B. Woehr Combilift 543) - mit zwei Parkebenen übereinander. Das Auto wird auf der oberen Ebene eingefahren. Auf geringem Raum werden dadurch Fahrzeuge in 2 Parkebenen übereinandergestapelt. Der Nutzer wählt per Fernbedienung seine Plattform an. Die Autos sind hinter Toren untergebracht, welche sich erst nach dem abgeschlossenen Verschiebevorgang öffnen lassen.

Die Plattformen, auf welchen die Fahrzeuge abgestellt und sortiert werden, sind den Eigentümern direkt zugewiesen. Diese sind unter Vorbehalt nach Vorgabe des Herstellers in folgender Schutzraum-Größe (Fahrzeugmaße) und Maximalgewicht erhältlich:

Plattformbreite 2,5m; maximale Fahrzeugbreite ohne Spiegel 1,9m; maximale Fahrzeugbreite mit Spiegel 2,20m; maximale Fahrzeuglänge 5,2m; maximales Gewicht 2600kg

Oben Fahrzeughöhe 2,05m (Zufahrtsbereich)
Unten Fahrzeughöhe 2,05m

Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsaufwand wird anteilig abgerechnet.

Zudem gibt es auch oberirdische Außenstellplätze.

4.15 FLÜCHTEN/MELDEN/LÖSCHEN

Es werden beleuchtete Rettungszeichenleuchten als Einzelbatterieleuchten an den Fluchtwegen und Notausgängen in der Tiefgarage und im Untergeschoss im Treppenhaus installiert. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen.

Beide Untergeschosse erhalten in den Bereichen der Tiefgarage, Kellerabteile und die anbindenden Treppenhäuser eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage, welche mittels Sensorleitungen oder Rauchsensoren überwacht werden. Zusätzlich werden die gewerblichen Nutzungseinheiten im EG an die automatische Brandfrüherkennung angeschlossen.

Es werden keine Löschsysteeme oder maschinelle Rauchabzugssysteme in der Tiefgarage installiert. Die Tiefgarage wird über Schächte natürlich belüftet und entraucht.

4.16 AUFZUGSANLAGEN

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und einer Haltestelle je Geschoss ausgeführt. Es gibt keine Zwischengeschosse. Die Aufzüge sind nicht rollstuhlgerecht, nicht für Fahrradtransport und nicht für Liegendtransporte geeignet.

HINWEIS: Aufzüge verbrauchen Strom, besitzen eine Notrufanlage und bedürfen regelmäßiger Wartung. Die Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen verrechnet. Die Aufzugsanlage ist im Brandfall nicht zu benutzen.

4.17 KUNST AM BAU

Es ist vorgesehen, die lichtverteilende Innenhoffassade mit einer lichtverteilenden und Blickstörenden Skulptur zu ergänzen. Größe, Material und Wert der Skulptur nach Vorgabe des Bauträgers/Architekten/Künstlers. Es besteht ausdrücklich kein Anspruch auf eine Skulptur oder eine reflektierende Innenhoffassade.

5 AUSSTATTUNG

5.1 BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG

Installation

Alle Abwasserrohre innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigen Stahlguss- oder Kunststoffrohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind in Kunststoff, Verbundwerkstoff oder Edelstahl inkl. fachgerechter Isolierung verlegt.

Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung. Es sind Wohnungsabsperrventile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser vorgesehen. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner (ausgenommen Ablufttrockner) wird in der Wohnung im Vorraum des Badezimmers oder in der Küche vorgesehen. Jede Wohnung wird mit einem oder mehreren Zählern für Kalt- und Warmwasser ausgerüstet. Bei einzelnen Bädern werden zum Verringern der Warmwasserausstoßzeiten Unterputz-Zirkulationsventile platziert. Diese befinden sich unmittelbar neben den Zähleranlagen.

HINWEIS: Die Zugänglichkeit der Zähler muss gewährleistet sein. Die Zähler werden als Mietgeräte ausgeführt.

Ausstattung Bäder

Sanitärporzellan ist in weiß und Armaturen sind verchromt vorgesehen. Die Anordnung, Anzahl und Art der Sanitärobjekte und Armaturen ergibt sich aus der Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Planung und Darstellung die Mindestabstände nach VDI 6000 bzw. der ehemaligen DIN 18022 in manchen Räumen wegen baulicher Zwänge nicht eingehalten werden können. Die Parteien vereinbaren, dass dies keinen Mangel darstellt.

Die Sanitärausstattung wird entsprechend der Qualität und Merkmale der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Hersteller und Serien geschuldet:

Waschtische

Waschtische in WCs, Masterbädern, Duschbädern wie Ideal Standard / Ipalys Schalenbecken rechteckig, Abmessungen (BxT) 550x380mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Chrom, inkl. Standarmatur, wie Carlo Frattini / Mast, sowie Badmöbel nach Wahl des Bauträgers inkl. Konsolenbrett und Metallgestell.

Waschtische in Gäste-WCs und Penthausbädern (2x pro Waschtisanlage) wie Ideal Standard / Ipalys Schalenbecken rund, Abmessungen 400mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Chrom, inkl. Standarmatur, wie Carlo Frattini / Mast, sowie Badmöbel nach Wahl des Bauträgers inkl. Konsolenbrett und Metallgestell.

Dusche

Alle Duschen werden bodengleich, als begehbare Duschplätze ca. 120x120 cm groß und mit kompakten Bodenablauf (Gully) aus Edelstahl oder gefliest ausgestattet. Das Gefälle der Duschbereiche wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Duschen werden mit offener Duschtrennung aus Glas hergestellt, der Spritzschutz von 120 cm zu elektrischen Anlagen ist gegeben. Duschtrennungen aus Glas sind im Sinne der Barrierefreiheit als Möbel zu betrachten und zur barrierefreien Nutzung der Dusche vom Eigentümer selbstständig zu entfernen. Sollte eine geschlossene Duschtrennung auf Kundenwunschbasis eingebaut werden, können stellenweise Aus- und Eintrittsbereiche der Duschen von mind. 75 cm teilweise nicht mehr gewährleistet werden. Dies stellt keinen Mangel dar. Einige Duschen in Tageslichtbädern liegen in Fensternähe. Auf eine sorgsame Benutzung zur Vermeidung von Feuchteschäden an den Fensterrahmen durch die Nutzer ist zu achten.

Duscharmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset mit Stabhandbrause und Regenkopfbrause inkl. Wandarm, Geräuschverhalten DIN 4109 Gruppe I, wie Carlo Frattini / Mast.

Toiletten

Toiletten als Tiefspül-WC bodenstehend ohne Spülrand aus Sanitärkeramik in weiß, einschließlich WC-Sitz mit Absenkautomatik, wie Villeroy und Boch / Subway 2.0.

Badewannen

Einbaubadewannen aus Sanitäracryl, Farbton weiß, Außenform rechteckig (LxB) 180x80 cm, wie Villeroy & Boch / Avento

Badewannenarmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset inkl. Stabhandbrause, wie Carlo Frattini / Mast. Wanneneinlauf anhand Überlaufgarnitur in weiß oder chrom.

Sanitäranschlüsse für Küchen

Jede Wohnung erhält im Küchenbereich Eckventile für Kalt- und Warmwasser, sowie Abwasseranschluss. Die Kücheneinrichtung inklusive der erforderlichen Gegenstände ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Verbrauchsmessung kann nach technischem Erfordernis auch im Küchenbereich untergebracht sein. Änderungen der Position und Anzahl bleiben dem Verkäufer vorbehalten.



Waschtisch
Ideal Standard IPALYSS eckig 55



Waschtisch
Ideal Standard IPALYSS rund 40



Toilette
Villeroy und Boch SUBWAY 2.0
bodenstehend



Badewanne
Villeroy und Boch AVENTO



Waschtischarmatur
Carlo Frattini MAST



Brausemischer
Carlo Frattini MAST



Kopfbrause
Carlo Frattini WELLNESS



Wandarm
Carlo Frattini WELLNESS



Badetuchstange
Carlo Frattini ROTOLA



Toilettenbürste
Carlo Frattini ROTOLA



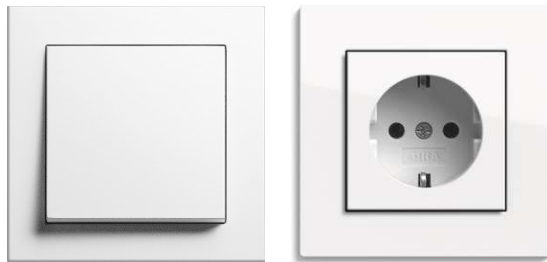
WC-Papierhalter
Carlo Frattini ROTOLA



Handtuchhaken
Carlo Frattini ROTOLA

5.2 ELEKTROAUSSTATTUNG

Das Schalterprogramm wird in einer Qualität wie beispielweise Gira E2 System 55 in weiß glänzend, matt oder ähnlich ausgeführt.



Die Wohnung wird in drei Ausstattungspaketen angeboten.
Die Ausstattungspakete weichen teilweise vom Ausstattungsumfang nach DIN 18015-2 ab.
Eine Verpflichtung des Verkäufers zur Einhaltung dieser DIN-Norm besteht ausdrücklich nicht. Anzahlen und Positionen der Elektroinstallationen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

HINWEIS: Auf Zeichnungen eingetragene Positionen und Höhenangaben der Elektroinstallationen sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Positionierungen um bis zu 15 cm abweichen. Installationen an Waschtischen werden gegebenenfalls aus baulichen Gründen gespiegelt installiert.

Tiefere Einbaudosen und zusätzlicher Platz in der Unterverteilung bieten eine Basis für Smarthome-Systeme wie z.B. „DigitalStrom“. Dabei handelt es sich nicht um eine KNX-Vernetzung oder Ähnlichem.

Eine elektrische Versorgung am Tiefgaragenstellplatz ist möglich und kann über die Kundenbetreuung im Bemusterungsablauf bestellt werden. Kosten hierfür trägt der Käufer.

HINWEIS: 230-Volt-Schuko-Steckdosen dürfen nicht zum Laden von Elektrofahrzeugen verwendet werden. Brandgefahr! Ein sicheres Laden von E-Fahrzeugen muss über Wallboxen erfolgen. Hierfür wird eine separate Struktur errichtet, die den sofortigen, aber auch nachträglichen Einbau von Wallboxen über einen externen Dienstleister ermöglicht. Errichtung, Abrechnung und Zählung der Wallboxen erfolgt über den externen Dienstleister und erfordert keine gesonderte Zustimmung der WEG.

5.3 AUßENANLAGEN

Das LICHTSPIELHAUSES ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Diese Bereiche sind mit Pflasterflächen, Einbauten, Bepflanzungen und Baumpflanzungen ausgestattet.
Auf den öffentlichen Freiflächen sind Fahrradanhängerbügel positioniert, diese sind nicht explizit für das LICHTSPIELHAUS vorgesehen.

Nordseitig des LICHTSPIELHAUSES befindet sich eine Hoffläche mit Parkplätzen. Aufgrund im Bestand vorhandener, funktional notwendiger Höhenunterschiede, werden diese Flächen mit unterschiedlichen Gefälleneigungen geplant.

Nordseitig befindet sich außerdem die Anlieferung und Entsorgung der Gastronomie, sowie der Aufstellort der Kältemaschine der Sparkasse Bad Aibling. Es ist mit einem erhöhten Geräuschpegel durch küchenspezifische Kälteaggregate, der Kältemaschine, der Warenanlieferung oder Entsorgung zu rechnen. Der Zugang zur Kältemaschine muss jederzeit gewährleistet sein.

HINWEIS: Sämtliche Grünanlagen der nichtöffentlichen Freiflächen benötigen entsprechende Pflege und Versorgung. Die Grünanlagen, welche Teil des Gemeinschaftseigentums sind, werden von einem von der Hausverwaltung beauftragten Gärtner oder Hausmeister gepflegt und anteilig abgerechnet.

HINWEIS: Der westliche Innenhof, im Bereich der Freischankfläche der Gastronomieeinheit, kann nach Vorgabe des Architekten und des Bauträgers mit einer Pergola, erforderlichenfalls mit integrierter Markise ausgestattet werden. Anspruch darauf besteht ausdrücklich nicht.

6 KUNDENBETREUUNG

6.1 ÄNDERUNGSPOLITIK

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Umsetzung eines Änderungswunsches oder Sonderwunsches.

6.2 PLÄNE

Die Pläne, welche im Rahmen der Kundenbetreuung und der Verbriefung vorgelegt werden, sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Es gelten die in der Wohnflächenberechnung vereinbarten Flächenmaße. Alle in der Baubeschreibung und Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf das Aushändigen von Werkplanungen, auch sind diese ausdrücklich nicht Bestandteil der Vereinbarung.

Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Bei den Visualisierungen im Exposé oder sonstigen Verkaufsprospekten handelt es sich um eine künstlerische Darstellung des Illustrators. Die Ausführung erfolgt ausschließlich auf Basis der Baubeschreibung und Plänen des Kaufvertrags bzw. der Teilungserklärung. Differenzen und Abweichungen von Innenmaßen gegenüber Baueingabeplänen und Prospektplänen, die sich aus technischen und baurechtlichen Gründen bedingen und zu Änderungen der Ausführungspläne führen, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar.

7 RESTARBEITEN POLITIK

An jedem unserer Projekte sind bis zu 300 Menschen bei der Umsetzung beteiligt. Jedes Projekt ist ein Unikat. Die Herstellung der Gebäude erfolgt in Handarbeit und erlaubt daher ein gewisses Maß an Toleranzen. Diese Toleranzen sind in den einschlägigen Normen und Richtlinien definiert.

Über diese Regelwerke hinaus ist es menschlich, dass Fehler passieren. Bei der gemeinsamen Begehung vor der Übergabe werden diese Punkte festgehalten und im Anschluss abgearbeitet.

Die gegenwärtige Situation in der Baubranche lässt dabei die Einhaltung der „angemessenen Fristen“ oftmals nicht zu. Der Erwerber und der Bauträger setzen sich ins Benehmen, insoweit lösungsorientiert, kooperativ sowie mit Maß und Vernunft zu handeln.

8 ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN

8.1 BAUÜBERWACHUNG -TECHNISCHE NACHWEISE, PRÜFDOKUMENTE

Der TÜV Süd oder die DEKRA sind mit dem baubegleitenden Qualitätscontrolling beauftragt. Dabei wird der Bauablauf in gewissen Abständen kontrolliert und protokolliert. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird die Abnahmereife durch den TÜV Süd oder DEKRA festgestellt und die Abnahme empfohlen.

8.2 POSITIONIERUNG VON MÖBELN

Wegen der Restfeuchte, die sich in den betonierten und gemauerten Bauteilen befindet, sollten Möbelstücke in den ersten 2 Jahren nur mit ausreichend Abstand (5-10 cm) an den jeweiligen Wänden gestellt werden. Dies gewährleistet eine Luftkonvektion zwischen Wand und Möbel, so dass sich keine Feuchtigkeit ansammeln kann. An die Kelleraußenwände sollten generell keine Möbelstücke gestellt werden, bzw. nur mit ausreichend Abstand von 5 bis 10 cm.

8.3 VERSCHLEISSTEILE UND EINGRIFFE DES KÄUFERS

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen, sogenannte Verschleißteile. Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei welchen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich ist. Ferner handelt es sich dabei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z.B. Pumpen, Lüfter, Klappen, Schalter,

Schaltrelais und Thermostatventile oder Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, etc.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. Auf den Balkonen/ Loggien/ Freisitzen/Terrassen darf kein Streusalz verwendet werden, da das Chlorid sowohl den Belag und die Entwässerungselemente als auch tragende Bauteile angreifen könnte.

Nach der Übergabe an den Erwerber obliegt die Pflege, Reinigung und Wartung von Sanitärgegenständen sowie deren Unterbauten dem Erwerber. Informationen zur richtigen Pflege der Sanitärgegenstände und Armaturen erhält der Erwerber in den Übergabeunterlagen. Kratzer, Oberflächenschäden und Verkalkungen durch mangelnde Pflege und Reinigung der Gegenstände stellen ausdrücklich keinen Mangel dar.

HINWEIS: Werden die vorgesehenen Wartungsintervalle der jeweiligen Bauteile nicht eingehalten, entfallen Mängelansprüche. Die vom Bauträger beauftragte Hausverwaltung bekommt zur Übergabe die entsprechenden Wartungskonzepte übergeben.

8.4 WARTUNGSFUGEN, HAARRISSE UND SETZUNGEN

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küche, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbarer Weise Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungspflicht des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich. In Bauteilen, Putz oder anderen Oberflächen können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe Haarrisse entstehen. Bei Zuwegungen, Terrassen, Garagenvorplätzen etc. kann es trotz fachgerechter Verdichtung des Unterbaus zu Setzungen kommen. Haarrisse und Setzungen stellen keinen Mangel dar.

8.5 NACHTRÄGLICHES SCHLITZEN IN TRAGENDE TEILE UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Nachträgliche Schlitze (größere Eingriffe zur Leitungsführung) oder Einbauten (z.B. Steckdosen, Schalter, Lüftungsanlagen) in tragende Teile und Wohnungstrennwände dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit der WEG ausgeführt werden. Während der Gewährleistungsphase muss außerdem Rücksprache mit dem Verkäufer gehalten werden.

8.6 HOLZELEMENTE IM AUSSENBEREICH

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der eine kontinuierliche Pflege benötigt. Vor allem im Außenbereich reagiert Holz auf die Einflüsse von Bewitterung und Sonneneinstrahlung, wodurch unterschiedliche Farbänderungen auftreten können. Diese optischen Änderungen sind gewünscht und stellen keinen Mangel dar. Verformungen oder Splitterbildungen sind durch den natürlichen Wuchs des Holzes gegeben. Da Holz ein Naturprodukt ist und arbeitet, sind im Laufe der Zeit leichte Verformungen möglich, ebenso kann der Holzbelag Schiefer- oder Harzflecken aufweisen. Diese stellen keinen Mangel dar. Weiter wird auf die begrenzte Haltbarkeit des Naturwerkstoffes Holz hingewiesen.

8.7 VERZINKTE STAHLBAUTEILE

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf der Oberfläche auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt, dies stellt keinen Mangel dar.

9 FERTIGSTELLUNG

Das Datum der Fertigstellung wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt. Können geschuldete Pflanzarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist ausgeführt werden, hat der Veräußerer sie zu geeigneter Zeit zu erbringen und Sicherheit durch Hinterlegung eines Geldbetrages bei der Hausverwaltung zu leisten. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Veräußerer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, witterungsbedingte Unmöglichkeiten der Bauortführung, Streik, Ausführung von Käuferänderungswünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Dies ist detailliert im Kaufvertrag geregelt.

9.1 BAUENDREINIGUNG

Die Übergabe der Immobilie erfolgt in besenreinem Zustand. Folgende beispielhaft aufgeführten Verunreinigungen stellen keinen Mangel dar:

- Staub und kleinere Schmutzansammlungen
- leicht staubbelegte Scheiben und Klebereste
- Fingerabdrucke auf den Scheiben und Duschgläsern
- abwaschbare Erd- und Schmutzreste an der Fassade, die durch die Außenanlagenarbeiten entstanden sind
- kleinere Farbspritzer, „Tropfnasen“ oder Farbreste
- kleinere Rückstände von Bohrstaub
- verunreinigte oder staubige Fensterbänke innen wie außen.
- Laub in den Regenninnen
- Erde, Sand oder Kies auf den Terrassen und Pflasterflächen

Auf Wunsch vermitteln wir ein Reinigungsunternehmen, das die Hochglanzreinigung auf Kosten des Erwerbers vornimmt.

10 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung kommenden Materialien auf Basis der derzeitigen Planung. Der Verkäufer behält sich Änderungen der Bauausführung vor. Dies gilt im Besonderen für technisch und behördlich bedingte Abweichungen von der Baubeschreibung und der Bauplanung, sowie weitere Verbesserungen und Weiterentwicklungen in Technik und Gestaltung.

Im Falle der Änderung von Bauausführungen gewährleistet der Verkäufer eine mindestens mit der Baubeschreibung gleichwertige Qualität. Da sich im Zuge der weiteren Planung noch Änderungen ergeben können, sind nur die rechtzeitig vor Beurkundung vorliegenden Pläne und Baubeschreibungen, auf die im Kaufvertrag verwiesen wird, verbindlich. Die Baubeschreibung wird in dieser Form oder mit einer Zusatzvereinbarung bzw. einer Zusatzbaubeschreibung Gegenstand des Kaufvertrages. In der Zusatzbeschreibung müssen von der angeführten Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, schriftlich festgelegt werden, um Gültigkeit zu erlangen.

GENDER KLAUSEL

Das in dieser Baubeschreibung gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten.

11 ANLAGE

11.1 ELEKTROAUSSTATTUNG

Hinweis: Die Ausstattungsliste beschreibt die vom Bauträger geleisteten Elektroinstallationen, welche im Kaufpreis enthalten sind. Eine Mehrung der Anzahl kann durch Kundenänderungswünsche entstehen.

Die in der Liste angegebene Anzahl entspricht der Mindestausstattung.
Je nach Grundrissaufteilung kann auch eine höhere Anzahl an Anschlüssen verbaut sein.

A. OBERGESCHOSS 1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
COMFORT +																						
WE - 01																						
Flur		5	1			2		1				1	4			1			1	1	1	
Schlafen	1							5					2	1	1	1	1				1	
Kind	1							4					1	1	1	1	1				1	
Wohnen / Kochen	2	3	1			4		5	1	1	1		5	1	1							
Bad		6	1			5		1					2								1	
Abstell	1					1		1					1								1	
Terrasse					1		1															
Summe	5	14	3	0	1	12	1	17	1	1	1	1	15	3	3	3	2	0	1	5	1	
WE - 02																						
Flur		6				2		1					2			1				1	1	1
Kind	1					1		3					1	1	1	1					1	
Bad		4	1			5		1					2								1	
Abstell	1					1		1					1								1	
Wohnen / Kochen	3	3	1			6		3	2	1	1	1	10	1	1	1	1	1			1	
Schlafen	1					1		5					3	1	1	1	1				1	
Freisitz					1		1															
Summe	6	13	2	0	1	16	1	14	2	1	1	1	19	3	3	4	2	0	1	6	1	

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 03																					
Flur		4				2	1						5			1			1		1
Wohnen / Kochen	3	3	1			5	5	2	1	1	1	1	3	1	1		1			1	
Bad		4	1			5	1						2								1
Schlafen	1					1	5						3	1	1	1	1				1
Freisitz				1			1														
Summe	4	11	2	0	1	13	1	12	2	1	1	1	13	2	2	2	2	0	1	3	1
WE - 04																					
Flur		4				1	1						1			1					1
WC	1		1			2	1						1								1
Bad		10				5	1						2								1
Wohnen / Kochen	3	3	1			5	7	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1				1
Schlafen	1					1	4						3	1	1	1	1				1
Kind 1	1						3						1	1	1	1					1
Kind 2	1						3						1	1	1	1					1
Freisitz					1		1														
Summe	7	17	2	0	1	14	1	20	1	1	1	1	17	4	4	5	2	0	0	6	1
WE - 05																					
Wohnen / Kochen	3	6	1			5	5	1	1	1	1	1	7	1	1	1	1		1	1	1
Abstell	1					1	1						1								1
Flur		3	1			1	1						4			1					
Bad		4	1			5	1						2								1
Schlafen	1						5						3	1	1	1					1
Freisitz 1					1		1														
Freisitz 2					1		1														
Summe	5	13	3	0	2	12	2	13	1	1	1	1	17	2	2	3	1	0	1	4	1

B. OBERGESCHOSS 2

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
--	---------------	------------------	-------------	------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	-------------------	--------------------	------------------------------------	---------------------	------------------	--------------------	--------------	-------------------	-------------	---------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	------------	-------------------

COMOFORT +

WE - 06

Flur		7				3		1				1	6			1			1	1	1
Schlafen	1							5					2	1	1	1	1			1	
Kind 1	1							4					1	1	1	1	1			1	
Kind 2	1							4					1	1	1	1				1	
Bad		6	1			5		1					2							1	
Wohnen / Kochen	4	3				5		5	1	1	1		3	1	1						1
Abstell	1					1		1					1							1	
Terrasse				2			1														
Summe	8	16	1	2	0	14	1	21	1	1	1	1	16	4	4	4	2	0	1	6	1

WE - 07

Flur	6					2		1					2			1			1	1	
Bad		4	1			5		1					2							1	
Kind	1					1		3					1	1	1	1				1	
Abstell	1					1		1					1							1	
Wohnen / Kochen	3	3	1			6		4	2	1	1	1	10	1	1	1	1			1	
Schlafen	1					1		5					3	1	1	1	1			1	
Freisitz					1		1														
Summe	12	7	2	0	1	16	1	15	2	1	1	1	19	3	3	4	2	0	1	6	0

WE - 08

Flur		4				2		1					5			1			1	1	
Bad		4	1			5		1					2							1	
Wohnen / Kochen	3	3	1			5		5	2	1	1	1	3	1	1		1			1	
Schlafen	1					1		5					3	1	1	1	1			1	
Freisitz					1		1														
Summe	4	11	2	0	1	13	1	12	2	1		1	13	2	2	2	2	0	1	3	1

WE - 09

Flur		5				1		1					1			1			1	1	
WC	1		1			2		1					1							1	
Bad		10	1			5		1					2							1	
Wohnen / Kochen	3	3	1			5		7	1	1	1	1	8	1	1	1	1			1	
Schlafen	1					1		4					2	1	1	1	1			1	
Kind 1	1					1		2					1	1	1	1				1	
Kind 2	1					1		2					1	1	1	1				1	
Freisitz					1		1														
Summe	7	18	3	0	1	16	1	18	1	1		1	16	4	4	5	2	0	1	6	1

WE - 10

Wohnen / Kochen	3	6	1			5		5	1	1	1	1	7	1	1	1	1		1	1	1
Abstell	1					1		1					1							1	
Flur		3	1			1		1					4			1					
Schlafen	1							5					3	1	1	1				1	
Bad		4	1			5		1					2							1	
Freisitz 1					1		1														
Freisitz 2					1		1														
Summe	5	13	3	0	2	12	2	13	1	1	1	1	17	2	2	3	1	0	1	4	1

WE - 11

Flur		3				1		2					1						1	1	
Wohnen / Kochen	2	3				6		5	1	1	1	1	7	1	1	1	1			1	
Bad		6	1			5		1					2							1	
Schlafen	1							5					2	1	1	1	1			1	
Terrasse				2			1														
Summe	3	12	1	2	0	12	1	13	1	1	1	1	12	2	2	2	2	0	1	3	1

C. OBERGESCHOSS 3

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
COMFORT +																					
WE - 12																					
Flur		6				2	2					1	2			1			1		1
Abstell	1					1	1						1							1	
Schlafen	1						5						2	1	1	1	1			1	
Bad		4	1			5	1						2							1	
Wohnen / Kochen	2	4				5	6	1	1	1			5	1	1		1				
Balkon					1		1														
Summe	4	14	1	0	1	13	1	15	1	1	1	1	12	2	2	2	2	0	1	3	1
WE - 13																					
Flur		8				3						1	6						1		1
Kind	1					1	4						1	1	1	1				1	
Bad		5	1			5	1						2							1	
Wohnen / Kochen	3		2			4	6	1	1	1			4	1	1	1	1			1	
Schlafen	1					1	5						3	1	1	1	1			1	
Freisitz					1		1														
Summe	5	13	3	0	1	14	1	16	1	1	1	1	16	3	3	3	2	0	1	4	1
WE - 14																					
Flur		4				2	1						5			1			1		1
Bad		4	1			5	1						2							1	
Wohnen / Kochen	3	3	1			5	5	2	1	1	1	1	3	1	1		1			1	
Schlafen	1					1	5						3	1	1	1	1			1	
Freisitz					1		1														
Summe	4	11	2	0	1	13	1	12	2	1	1	1	13	2	2	2	2	0	1	3	1
WE - 15																					
Flur		5				1	1						1			1			1		1
WC	1		1			2	1						1							1	
Bad		10	1			5	1						2							1	
Wohnen / Kochen	3	3	1			5	7	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1			1	
Schlafen	1					1	4						2	1	1	1	1			1	
Kind 1	1					1	2						1	1	1	1				1	
Kind 2	1					1	2						1	1	1	1				1	
Freisitz					1		1														
Summe	7	18	3	0	1	16	1	18	1	1	1	1	16	4	4	5	2	0	1	6	1
WE - 16																					
Wohnen / Kochen	3	6	1			5	5	1	1	1	1	1	7	1	1	1	1		1	1	1
Abstell	1					1	1						1							1	
Flur		3	1			1	1						4			1					
Schlafen	1						5						3	1	1	1				1	
Bad		4	1			5	1						2							1	
Freisitz 1					1		1														
Freisitz 2					1		1														
Summe	5	13	3	0	2	12	2	13	1	1	1	1	17	2	2	3	1	0	1	4	1
WE - 17																					
Flur		3				1	2						1						1		1
Wohnen / Kochen	2	3				6	5	1	1	1	1	1	7	1	1	1	1			1	
Bad		6	1			5	1						2							1	
Schlafen	1						5						2	1	1	1	1			1	
Terrasse				2			1														
Summe	3	12	1	2	0	12	1	13	1	1	1	1	12	2	2	2	2	0	1	3	1

D. OBERGESCHOSS 4

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
COMFORT +																					
WE - 18																					
Flur	1	4			3	1							6			1			1	1	1
WC		2	1			2	1						1							1	
Wohnen / Kochen	3	3	3		6	7	1	1	1	1	1	4	1	1		1				1	
Bad		6	1		5	2						2								1	
Ankleide	1				1	2						1									
Schlafen	1					5						2	1	1	1	1	1				
Terrasse					2		2												1		
Summe	6	15	5	0	2	17	2	18	1	1	1	1	16	2	2	2	2	1	1	4	1
WE - 19																					
Flur		5			1								1			1			1		1
WC	1		1		2	1							1							1	
Bad	8		1		5	2							2								1
Wohnen / Kochen	3	3	2		6	6	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1	1				
Schlafen	1				1	4						3	1	1	1	1	1				1
Kind	1				1	3						1	1	1	1	1					1
Terrasse					1		1												1		
Summe	14	8	4	0	1	16	1	16	1	1	1	1	16	3	3	4	2	1	1	4	1
WE - 20																					
Eingang		4	1		1	2							1			1			1		1
Wohnen / Essen	3		2		2	3	1						7	1	1		1				1
Flur		7			2	1						1	7			1	1				
Kochen		5			4	3		1	1												
Bad		6	1		5	2							2								1
Kind	1				1	5							2	1	1	1					1
Schlafen	1					5							2	1	1	1					1
Freisitz					1	1															
Terrasse					2	1													1		
Summe	5	22	4	0	3	15	2	21	1	1	1	1	21	3	3	4	2	1	1	4	1