

BAUBESCHREIBUNG
WOHNEN AM MÜHLBACH



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/KÜHLEN	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	10
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	15
4.4	Fenster und Fenstertüren	16
4.5	Absturzsicherungen und Brüstungen	17
4.6	Verschattungen	17
4.7	Dachgarten	18
4.8	Schornsteine	18
4.9	Putz- und Malerarbeiten	18
4.10	Bodenbeläge	19
4.11	Türen	20
4.12	Beleuchtung	20

4.13	Erschließung/Zugangsberechtigungen	21
4.14	Parken	22
4.15	Aufzugsanlagen	22
5	AUSSTATTUNG	23
5.1	Bad- und Sanitärausstattung	23
5.2	Elektroausstattung	27
5.3	Außenanlagen	27
6	KUNDENBETREUUNG	29
6.1	Änderungspolitik	29
6.2	Pläne	29
7	RESTARBEITEN POLITIK	29
8	ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN	30
8.1	Bauüberwachung -Technische Nachweise, Prüfdokumente	30
8.2	Positionierung von Möbeln	30
8.3	Verschleissteile und Eingriffe des Käufers	30
8.4	Wartungsfugen, Haarrisse und Setzungen	31
8.5	Nachträgliches Schlitzen in tragende Teile und Wohnungstrennwände	31
8.6	Holzelemente im Aussenbereich	31
8.7	Verzinkte Stahlbauteile	31
9	FERTIGSTELLUNG	32
9.1	Bauendreinigung	32
10	SCHLUSSBEMERKUNG	32
11	ANLAGE	34
11.1	Elektroausstattung	34

1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1.1 OBJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Kirchzeile 7a in Bad Aibling entsteht das Bauvorhaben „WOHNEN AM MÜHLBACH“. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit insgesamt 23 Wohneinheiten. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss E0, 3 Obergeschossen E1-E3 und einem Staffel-Penthausgeschoss E4 mit Dachterrassen und zugehörigen Dachgarten in E5. Erdgeschossig ist ein Fahrradraum mit ca. 83 überdachten und absperzbaren Fahrradstellplätzen mit Stapelanlagen integriert.

Ferner gibt es im Außenbereich neun oberirdische KFZ-Stellplätze, Spielflächen für Kinder, sowie einen Mülltonnenraum im Norden. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Garagen und Außenstellplätze, welche anderen Liegenschaften zugeordnet sind.

Unterirdisch entsteht über zwei Geschossen eine Tiefgarage mit 85 Tiefgaragenstellplätzen mit großteils Combilift-System, Technikräume und 29 Kellerabteile. In der Tiefgarage befinden sich außerdem Stellplätze und Kellerabteile, welche anderen Liegenschaften zugeordnet sind.

Die Gebäude Sparkasse (Marienplatz 3), LICHTSPIELHAUS (Marienplatz 4 und Kirchzeile 1) und WOHNEN AM MÜHLBACH sind unterirdisch durch die Tiefgarage verbunden.

Der südliche Teil des Gebäudes stellt ab dem 1.OG (ausgenommen E4/E5) zum Teil eine Überbauung eines fremden Grundstücks (FINr.1/1) dar. Dies ist mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gesichert.

1.2 ENERGIEBEDARF UND WÄRMESCHUTZ

Bei der Errichtung der Wohnungen werden die Anforderungen an ein Kfw-Effizienzhaus 55 angestrebt. Den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde 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 $R'w \geq 57 \text{ dB}$ und $L'n,w \leq 45 \text{ dB}$
- Wohnungstrennwände $R'w \geq 56 \text{ dB}$
- Treppenraumwände u. Wände neben Hausfluren $R'w \geq 56 \text{ dB}$

Für die Wohnungseingangstüren zu Wohnungen mit Fluren wird ein $Rw,R \geq 37 \text{ dB}$ 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 $LAF,max,n \leq 30 \text{ dB(A)}$, wobei kurzzeitige Geräuschspitzen beim bestimmungsgemäßen Betätigen von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation darüber liegen dürfen
- im Bereich der Anschlüsse der freistehenden Badewannen kann es zu Körperschallbrücken zwischen den Wohngeschossen kommen.
- zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlage) in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF,max,n \leq 30 \text{ dB(A)}$
- Betreffend der installierten kontrollierten 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 Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

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 Erschließung und Entfluchtung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenanlagen, welche von jedem oberirdischen Geschoss (E1-E4) erreichbar sind. Unterirdisch, im 2.

Untergeschoss, gibt es 2 Treppenanlagen, welche in das 1. Untergeschoss fluchten. Von dort führt ein Treppenhaus ins Erdgeschoss.

Die Tiefgarage, Kellerabteile und Nebenräume sind mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr ausgestattet. Außerdem befindet sich in der Tiefgarage in den Bereichen der Parksyste eine trockene, automatische Sprinkleranlage, welche im Brandfall bis zum Eintreffen der Feuerwehr von gebäudeeigenen Pumpsystemen über den Mühlbach gespeist wird. Ferner verfügt die Anlage auch über Anschlüsse für Löschanlagen der Feuerwehr.

HINWEIS: Diese Sprinkleranlage entspricht nicht dem Regelwerk CEA4001

Es handelt sich hierbei um ein ganzheitlich verbundenes Brandschutzkonzept, welches auch die Tiefgarage LICHTSPIELHAUS und Sparkasse beinhaltet. Zugänge, Betrieb und Aufteilung der Wartungskosten sind dinglich gesichert.

HINWEIS: Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen und Brandschutzklappen der Brandabschnitte müssen in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Dies ist 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 an manchen Bauteilen von DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien gewisser Baustoffe im Hinblick auf die Barrierefreiheit bewusst abweichen, 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 hierbei um folgende Wohnungen: E0: 0.1 und 0.2; E1: 1.3 und 1.4; E2: 2.3 und 2.4, E3: 3.3 und 3.4, E4: 4.1

Dies schließt die Tatsache ein, dass Türen von barrierefreien Badezimmern ausnahmslos nach außen zu öffnen sind.

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 Heizkreisverteilter 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 wird 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 die Fassade integriert und sorgen für einen kontinuierlichen Luftwechsel. Sie sind wohnungsweise steuerbar jedoch nicht komplett abschaltbar. Die Luftnachströmung erfolgt teilweise über Türunterschnitte (nur 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 Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

Das Penthausgeschoss ist ebenfalls mit Fassadenlüftungsgeräten ausgestattet. In den Bädern und Abstellräumen in diesem Geschoss werden einfache Abluftanlagen installiert. Die Abluft wird über das Dach geführt. Luft-Nachströmung innerhalb der Wohnung erfolgt über unterschrittene Türblätter.

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

Die Frisch- und Fortlufterschließung erfolgt im Bereich der Terrassen und Balkone. 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.

Küchen müssen mit einem Umluftabzug ausgestattet werden.

Die Garage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht.

Die Lüftungsschächte der Tiefgarage enden teilweise im Innenhof und in privaten Gärten.

HINWEIS: Mögliche Geruchs- und Schallemissionen, die von diesen Schächten ausgehen, sind nicht vermeidbar. Auf diesen Umstand wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Technik- und Kellerabteile werden maschinell be- und entlüftet. Zur Verhinderung eines Brandübertrages sind Brandschutzbereiche im UG2 hergestellt. Im Bereich der Kellerabteile wird die Fortluft über Brandschutzklappen in die benachbarten Parksysteime eingebracht.

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

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

2.3 KÜHLEN

Im Penthausgeschoss ist eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut, sodass eine konventionelle Klimaanlage, z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall einfach nachgerüstet werden kann. Für die Gartenwohnungen ist ein Aufstellort in den Gärten oder Gartenmöbeln vorgerüstet, sodass auch hier konventionelle Klimaanlagen, z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall ergänzt werden können.

In allen anderen Wohnungen wird Platz in den trennenden Pflanzgefäßen auf den Balkonen/Terrassen für ein Splitgerät mit Leerrohranbindung zur elektrischen Versorgung vorgehalten. In Wohnungen ohne Pflanzgefäße wird ein entsprechender Platz für ein Splitgerät mit Leerrohranbindung zur elektrischen Versorgung bereitgestellt.

HINWEIS: Pro Wohneinheit darf maximal 1/3 der Wohnfläche gekühlt werden.

HINWEIS: Das Recht zum Aufstellen konventioneller Kühlgeräte ist u.a. in der Gemeinschaftsordnung gesichert, daher ist hierfür keine gesonderte Zustimmung der WEG erforderlich. Die Fassadendurchführung der Kühlmittelleitungen des Elektroanschlusses, sowie der Leitungsverzug innerhalb der Wohnungen und die Geräteinstallation erfolgt bei nachträglicher Installation in eigener Verantwortung durch den Erwerber.

Bei der Auswahl des außenliegenden Kühlaggregates ist darauf zu achten, dass dieses die Bestimmungen der TA Lärm einhält. Der Schalldruckpegel von 48db(A) sollte nicht überschritten werden.

HINWEIS: Zeitweise können erhöhte Geräuschpegel benachbarter Kühlgeräte während des Betriebes wahrgenommen werden. Dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

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 Allgeinstrom 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.

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: Wasserenthärtung kann den Geschmack des Wassers beeinflussen. Für die Enthärtung fallen laufende Kosten für Wartung und Betrieb an.

Zur Versorgung der Grünanlagen werden frostsichere Gartenwasseranschlüsse auf den privaten Terrassen/Balkonen der Wohnungen, sowie auf dem Areal vorgesehen. Teile der gemeinschaftlichen Grünanlagen werden, wenn erforderlich, mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet. Das Wasser zur Bewässerung der allgemeinen Grünflächen wird anteilig auf alle Eigentümer verrechnet. Wasser aus automatischen Bewässerungssystemen verliert seine Tauglichkeit als Trinkwasser.

3.3 ABWASSER

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

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser wird über eine Retentionsanlage gesammelt und in den Mühlbach geleitet.

HINWEIS: Für die Entwässerungsanlage fallen Wartungs- und Inspektionskosten an.

3.4 MÜLL

Mülltonnen für Hausmüll sind in einem belüfteten Müllraum im EG untergebracht, welche zur Abholung, z.B. von Hausmeistern an die Grundstücksgrenze gerollt werden.

3.5 STROM

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an das Niederspannungs-Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Aibling 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 beim Haupteingang im Erdgeschoss. Für eine möglichst barrierefreie Bedienung werden die Briefkästen etwas niedriger als herkömmlich befestigt.

Es wird eine Paketstation (evtl. DHL-Packstation, PaketIn oder Renz) 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, diese gehen zu Lasten der WEG.

4 BAULEISTUNGEN

4.1 KONSTRUKTION/WERKSTOFFE

Keller und Tiefgarage in U1:

Fundamente und die Bodenplatte werden nach den Anforderungen der Statik aus Stahlbeton hergestellt.

Die Untergeschosse werden als sogenannte Weiße Wanne in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Einstufung erfolgt in die Nutzungsklasse B, begrenzter Wasserdurchtritt zulässig. Die Kellerbodenplatten bzw. die Kelleraußenwände enthalten einen Fundamenterder. Die 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 ein flächiges Gefälle in Entwässerungsrinnen. Die Rinnen im UG1 besitzen einen Ablaufkörper. Dieser Bodenablauf entwässert direkt in die Parkergruben der Combilifte. Die Entwässerung der Parkergruben erfolgt über Rinnen und Schöpfgruben mit einer automatischen Entwässerung, welche über Saugpumpen in das Abwassersystem entleert werden.

HINWEIS: Die Saugpumpen müssen regelmäßigen Wartungen und Prüfungen unterzogen werden, was mit laufenden Kosten verbunden ist. Die Schöpfgruben und Rinnen müssen in regelmäßigen Abständen von Sedimenten gereinigt werden.

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

Die Abtrennung der Kellerabteile wird über Kellersystemtrennwände auf einem Ständersystem hergestellt, welche 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-, Aufzugsschacht-, Wohnungstrenn- und Außenwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, sowie nach

Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Stellenweise können auch Außenwandkonstruktionen aus Holz zum Einsatz kommen.

Decken und Außenwände des Penthauses werden in Holzbauweise (Massivholz oder Holzständer- oder Holzrahmenbau und Brettstapeldecken) ausgeführt. Das Penthaus erhält aus statischen Gründen vereinzelt Stahlstützen. Ggf. wird die Decke im Penthaus wegen Leitungsverzug abgehängt.

In E1, E2 und E3 können Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt werden.

Die tragenden und nicht tragenden Außenwände sind mit WDVS oder einer Dämmung/Gefachdämmung nach Anforderungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes ausgeführt sowie nach Wahl des Architekten verputzt und gestrichen oder mit einer vorgehängten Holzfassade konstruiert. Deckenuntersichten zu Warmräumen sind mit gedämmten Holzwoleleichtbauplatten (z.B. Heraklit, Tektalan) oder mit WDVS, Putz und Anstrich versehen.

Weitere tragende Elemente in den Wohnungen, wie Stahlbetonstützen, werden eckig oder rund nach Vorgabe der Architekten ausgeführt. Weiter 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 hinter dem WC, neben dem Waschtisch, hinter den optionalen Handtuchheizkörpern und an der Wand der Duscharmatur. In Nassräumen werden hydrophobierte Platten verwendet.

Treppenhäuser

Es gibt 4 Treppenanlagen: Eine innenliegende im Haupttreppenhaus vom UG2 bis E4, eine außenliegende im Innenhof von E0 bis E5, eine Fluchttreppe vom UG2 in UG1, sowie eine private Treppe von E4 in E5 (Dachgarten). Beim innenliegenden Haupttreppenhaus, sowie bei der Fluchttreppe von UG2 in UG1 kommen Stahlbetonfertigteiltreppen mit mindestens einem einseitigen Handlauf zur Ausführung. Der Bauträger sieht vor, die Treppe des Haupttreppenhauses und die Podeste mit einem Belag oder einer Beschichtung nach Vorgabe des Architekten zu belegen. Die Fluchttreppe UG-UG1 verbleibt in unbehandeltem Beton oder wird mit einem staubbindenden Anstrich versehen. Der Bauträger behält sich vor, im Haupttreppenhaus Kunst auszustellen. Die außenliegende Treppenanlage im Innenhof besteht aus einer leichten Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen oder einer anderen rutschfesten Trittstufenkonstruktion. Die private Treppe von E4 auf E5 erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Laubengänge

Wände und Decken der Laubengänge sind Teil der Fassade und werden dort genauer beschrieben. Der Boden bekommt einen Belag oder eine Beschichtung nach Vorgabe des Architekten.

HINWEIS: Die Laubengänge unterliegen trotz ihrer Überdachung den Wettereinflüssen und können nass, schneebedeckt, vereist und verschmutzt werden. Ferner verzichtet man aus gestalterischen Gründen, diese Flächen im Gefälle zu verlegen, sodass Wasser auf diesem

Belag möglicherweise weniger gut abläuft und sich dort Moos und Algenbewuchs bilden kann. Die Laubengänge dürfen nicht mit Taumitteln behandelt werden.

HINWEIS: Das Streuen von Taumitteln ist auf den Laubengängen und Terrassen wegen Korrosionsgefahr der Bauteile strengstens untersagt.

Dachausbildung/Dachentwässerung

Das Dach ist als Flachdach ausgebildet und an den Seiten von einer Attika oder einem Dachrandabschlussprofil umschlossen. Die Dachflächen werden teils als begehbarer Dachgarten und Dachterrasse genutzt, teilweise aber auch begrünt und mit Photovoltaik oder Solarthermie versehen. Die Dachabdichtung des Hauptdaches erfolgt durch ein Foliendachsystem.

Ferner gibt es unterirdische Flachdächer auf den Teilen des Untergeschosses, welche unter den Gebäudeaußenwänden hinausragen. Die Dachabdichtung der Hauptflachdächer wird mit einem Foliendachsystem, die des unterirdischen Daches mit bituminöser Abdichtung ausgeführt. Teils liegt die Dachabdichtung im Gefälle, um das Wasser abzuleiten, teils werden Retentionsdächer ohne Gefälle hergestellt, um Wasser zurückzuhalten und zu speichern. Dies dient stellenweise zur Feuchtigkeitsversorgung der Begrünungen und entlastet die Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen.

HINWEIS: Pfützenbildung und zurückgehaltenes Wasser kann zu Algenwuchs und Verunreinigungen führen, welche bedarfsorientiert oder regelmäßig auf Kosten der WEG beseitigt werden müssen.

Die Abdichtung der Flachdächer auf den Untergeschossen 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 wird die Entwässerung der Balkone, Freisitze, Loggien und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet.

HINWEIS: Flachdächer, Balkone und Terrassen benötigen ggf. sogenannte Notüberläufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwässerungssysteme versagen. Diese Notüberläufe können ggf. auf Sondernutzungsflächen entwässern.

4.2 TERRASSEN/BALKONE/LOGGIEN/FREISITZE

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

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. Ebenso möchten wir darauf aufmerksam machen, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen, wo sie mit Metall in Berührung kommen, Verfärbungen aufweisen können.

Unter den Bodenbelägen der Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen 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. Terrassen von Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen, hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt.

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 verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zu 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 abgewichen.
- Es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden. So werden z.B. Anflanschbreiten von Flüssigkunststoff teilweise unterschritten.
- Bei Belägen können, die von den DIN-Vorschriften 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, weshalb dies ausdrücklich keinen Mangel darstellt. Wo es technisch nötig ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter den Belag entwässern. Dort wo es die Aufbauhöhen erlauben, die Bewitterungssituation und die Unterkonstruktion es erfordern, sind die Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angebunden oder werden direkt an die Retentionsboxen angeschlossen.

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Die Terrassen/Balkone werden mittels Pflanzgefäßen mit ggf. einer Trennwand voneinander getrennt (siehe auch Ziffer 2.3 Kühlung). Diese Pflanzgefäße halten Platz für ein Kühlgerät vor, sind Teil des Gemeinschaftseigentums und werden nicht bewässert. Sie können von den Bewohnern auf der jeweiligen Seite individuell bepflanzt werden.

HINWEIS: Die Pflanzen müssen eigenständig gepflegt und bewässert werden. Bei den Pflanzarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass die Abdichtung nicht beschädigt wird. Die Instandsetzung der Pflanztröge auf den Balkonen/Terrassen obliegt der WEG.

Ferner gibt es weitere Pflanzanlagen im Innenhof und den Parkplätzen. Tröge, Gefäße, Überläufe, Abläufe sowie mögliche Bewässerungsanlagen der gemeinschaftlichen Pflanzanlagen sind Teil des Gemeinschaftseigentums. Das Wasser und die Energie, der Bewässerungsanlage werden anteilig verrechnet. Anspruch auf eine Bewässerungsanlage besteht nicht.

HINWEIS:

- Einmal im Frühjahr und einmal zum Wintereinbruch muss eine automatische Bewässerungsanlage der gemeinschaftlichen Pflanzanlagen, sofern sie installiert ist, in oder außer Betrieb genommen werden. Dies geschieht durch eine Fachfirma bzw. eine autorisierte Service-Person.
- Die Kosten für Pflege, Instandsetzung und Wartung der Pflanzanlagen wird entsprechend dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt
- Für die Entwicklung, das Wachstum und Lebensdauer einzelner Pflanzen kann keine Haftung übernommen werden.

Die Penthausterrasse (E4) verfügt über einen umliegenden Grünstreifen außerhalb der Absturzsicherung, welcher Teil des Sondernutzungsrechts ist. Mögliche Pflege/Instandsetzung und Bewässerung obliegt dem Eigentümer des Penthauses.

HINWEIS: In dem umliegenden Grünstreifen der Penthausterrasse befinden sich Entlüftungsleitungen, welche im Grünstreifen verzogen werden und an der östlichen Fassade entlüften. Dies stellt eine Abweichung vom Regelwerk DIN 1986-100 dar. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass emittierte Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Auf folgenden Terrassen/Gärten dürfen Jacuzzis/bzw. Whirlpools mit einer maximalen Flächenlast von 400kg/m^2 errichtet werden: 0.1, 0.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.6, 4.1 in E4 und E5.

4.3 FASSADE

Die Fassade ist teils als Lochfassade mit unterschiedlich großen Öffnungen, teils als Pfosten-Riegel-Fassade und/oder teils mit nichttragenden Fassadenelementen konzipiert. Die nicht verglasten Fassadenbereiche erhalten eine Holzschalung, Stahl-/Aluminiumverkleidung, Putz, sichtbare Holzwolle-Leichtbauplatten oder betonsichtige Oberflächen.

Stabwolke

Ein wesentliches architektonisches Merkmal von WOHNEN AM MÜHLBACH ist die sog. Stabwolke, welche in Form von langen Holzelementen unregelmäßig im Bereich der Balkonbrüstungen vertikal, teils über mehrere Geschosse, angebracht sind. Die Stabwolke wird nur an Teilbereichen der Fassade geplant. Diese Holzelemente sind nach Vorgabe des Architekten unbehandelt oder vorbehandelt. Lage, Form und Anzahl dieser Stäbe erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Es kann zu Abweichungen in Plänen und Illustrationen kommen, sofern diese den Wert der Immobilie nicht mindern. Ein Anspruch des Erwerbers auf Einflussnahme und Veränderung besteht ausdrücklich nicht.

Davon abweichende, gleichwertige Ausführungen behält sich der Bauträger jedoch vor, sofern dies für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen 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 witterungsbedingten Prozess unterliegt, mit dem 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, also 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 zu abweichenden Oberflächen, Farben und Konstruktionen kommen kann. Die Abweichungen dürfen 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. Das Holz kann auch Harzgallen enthalten. Fleckenbildungen durch Harztropfen können nicht verhindert werden und stellen keinen Mangel dar.

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 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, Hebe-Schiebe-Fenster und Festverglasungen. Die im Kaufobjekt enthaltenen Fensterkonstruktionen sind der Planung zu entnehmen.

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.

Der Bauträger behält sich vor, Fensterrahmen im Spritzwasserbereich von Duschen in anderen Materialien als Holz 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, Loggien, Freisitze Innenhof und Terrassen bestehen aus verzinktem, lackiertem oder beschichtetem Stahl, Stahlnetzen, Aluminium, Holz oder Glas nach Vorgabe des Architekten.

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 im Treppenhaus sind in Stahl oder Holz ausgeführt, Form und Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

4.6 VERSCHATTUNGEN

Sommerlicher Wärmeschutz

Im Bauvorhaben WOHNEN AM MÜHLBACH erhalten Wohnungen nur an den Stellen einen außenliegenden Sonnenschutz, wo es aus Gründen 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 am äußeren Rand der Balkonüberdachung oder als elektrische Raffstoreanlagen, sowie Vertikalmarkisen direkt am Glaselement. Das Penthaus wird größtenteils mit Raffstoreanlagen am Glaselement ausgestattet, so auch die Glasflächen zum Innenhof. Weitere Installationen von Sonnenschutzanlagen behält sich der Bauträger vor.

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

Bei Schnee-, Eis- und Windereignissen sind die Raffstore-Jalousetten und Vertikalmarkisen und Markisen nach oben zu fahren, da es sonst zu Beschädigungen der Anlage und Führungssysteme 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. 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 in seiner Wohnung 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 DACHGARTEN

Das Penthaus verfügt über einen privaten Dachgartenbereich, welcher über einen eigenen Treppenlauf erreichbar ist. Einfriedung, Absturzsicherung, Belag und Bepflanzung erfolgen nach Vorgabe des Architekten und Landschaftsarchitekten.

Der Dachgarten sieht Anschlüsse für einen Speiseaufzug, eine Outdoorküche (Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Strom) und einen Stromanschluss für einen Whirlpool vor. Warm- und Kaltwasseranschlüsse sind bis zum Schachtende frostsicher hergestellt. Sollte eine Spülarmatur angeschlossen werden, muss diese durch den Küchenbauer mit einer Begleitheizung ausgestattet oder vom Eigentümer im Winter vom Netz genommen werden.

HINWEIS: Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitungen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen, Steuerungselemente, Wetterstationen, Entrauchungsanlagen, Abgasanlagen, Abluftanlage, Kamine, Klimageräte, PV-Module, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die von diesen Geräten emittierten Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

4.8 SCHORNSTEINE

Penthaus

Das Penthaus verfügt über die Installationsmöglichkeit eines Schornsteines. Positionen für mögliche Dachdurchbrüche wurden vorab untersucht und können nach Rücksprache und unter Berücksichtigung des Baufortschritts mit unserer Kundenbetreuung abgestimmt werden. Anspruch auf einen Schornstein besteht nicht. Für die zum Einsatz kommenden Kamine sind raumluftunabhängige Systeme mit Unterdruckwächtern vorgeschrieben.

HINWEIS: Rauchgase und Rußbildung von Feststoffbrennöfen können Einfluss auf die Dachterrassen- und Dachgartennutzung 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. Wände und Decken der Treppenhäuser werden entweder z.T. betonsichtig oder mit Spachtelung und Anstrich oder mit Putz und Anstrich versehen. Die Verspachtelungen werden mindestens mit Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe.

Die Wände der Wohnungen werden mindestens mit der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt oder verputzt und nach Vorgabe des Architekten weiß gestrichen. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe.

Die Decken der Wohnungen werden weitestgehend als unbehandelte Betonoberflächen ausgeführt. Unebenheiten, Lunker, Einschlüsse, Fußabdrücke, Schlagschnurfarbe, Beschriftungen, Stoßfugen, Flecken und Farbunregelmäßigkeiten u.Ä. gehören zum gewünschten, charakteristischen Merkmal dieser betonsichtigen Oberflächen und stellen keinen Mangel dar. Wo es technisch oder architektonisch sinnvoll ist, wird die Decke abgehängt und weiß gestrichen. Die Decken im Penthausgeschoss werden nach Vorgabe des Bauträgers gespachtelt und weiß gestrichen, in Holzoptik belassen oder in Holz abgehängt.

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

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

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. Der Fliesenbelag erfolgt nach Mustervorlage des Bauträgers.

4.10 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Flure

Die Wohnungen erhalten als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers und Sockelleisten im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers.

Schlafräume

Alle Wohnungen erhalten in den Schlafräumen als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers. Die Sockelleisten sind im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers ausgeführt. Da in einigen Wohnungen in den Schlafzimmern eine freistehende Badewanne geplant ist, sieht der Bauträger zum Schutz vor Tropfwasser im Badewannenbereich einen in die Parkettfläche eingelassenen Fliesenbelag nach Vorgabe des Architekten vor.

Bäder, WCs, Hauswirtschaftsraum 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 Haupttreppenhaus vom UG bis DG sind mit einem Belag nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Technik- und Lagerräume im Keller bestehen aus Beton-/Estrichoberflächen und sind nach Vorgabe des Architekten beschichtet.

Der Tiefgaragenboden wird 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 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 einem erheblichen Schaden und zum 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. Auf die besondere Wichtigkeit dieser Maßnahme wurde hingewiesen.

4.11 TÜREN

Die Hauseingangstüren sind als Metall-, Alu-, Holz- oder Holz-Alurahmentüren mit Glaseinsatz ausgeführt.

Die Hauseingangstüren im EG sind einbruchshemmend (in Anlehnung an RC2 N) und gemäß den bauphysikalischen Anforderungen ausgerüstet.

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

Wohnungseingangstüren, die an „kalte“ Laubengänge anschließen, können wegen ihrer thermischen Anforderungen auch aus anderen Materialien bestehen.

Die Wohnungseingangstüre vom Aufzug direkt ins Penthaus ist eine Brandschutztüre.

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). Der Bauträger behält sich vor bewegte Effektbeleuchtung zu installieren.

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 Leuchtausschaltern. Der Käufer

verzichtet auf Abzweigdosen, Gehäuse oder andere Vorkehrungen, die die losen Kabelenden an den Leuchtenauslässen verstauen sollen.

Die allgemeinen Bereiche, wie z. B. der Hauptzugangsbereich, das Treppenhaus und die Laubengänge erhalten Leuchten nach Vorgabe des Bauträgers. Die Technikräume, Kellerabteile und allgemeinen Nebenräume werden mittels Deckenaufbauleuchten als auf Putz montierte Leuchten ausgestattet.

Auf den Balkonen/Terrassen/Loggien/Freisitzen werden Einbaudownlights, Aufbaudownlights oder andere gleichwertige Beleuchtungen verbaut. Nichtüberdachte Loggien, Freisitze und die Terrassen der Penthäuser bekommen Wandaufbauleuchten oder eine andere gleichwertige Beleuchtung. Die Dachterrassen und Dachgärten sind mit einer Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten ausgestattet.

Es wird eine Außenbeleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers installiert. Dabei kommen Einbaudownlights, Aufbaudownlights oder andere gleichwertige Beleuchtung zum Einsatz.

Zudem sieht der Bauträger vor, eine Fassadenbeleuchtung nach Vorgabe des Lichtplaners vorzunehmen. Dabei soll ggf. die den Balkonbrüstungen vorgelagerte „Stabwolke“ mit Beleuchtungstechnik versehen werden.

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. Außerdem wird die Außenbeleuchtung und Beleuchtung der Treppen und Laubengänge zum Schutze der Anwohner nicht mit Bewegungsmeldern gesteuert, sondern mit Schaltzeiten versehen. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken muss dem Wartungspersonal Zugang zu den privaten Terrassen gewährt werden. Die Betriebskosten werden anteilig auf die Gebäudenutzer umgelegt.

4.13 ERSCHLIEßUNG/ZUGANGSBERECHTIGUNGEN

Es ist eine Klingelanlage an der Haustür im Erdgeschoss mit akustischen Sprechstellen in den Wohnungen vorgesehen. An den Wohnungstüren werden zusätzlich Klingeltaster mit Ruftonunterscheidung installiert.

Die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt. Die Erschließung der Tiefgarage von WOHNEN AM MÜHLBACH erfolgt durch die teilweise öffentliche Tiefgarage des LICHTSPIELHAUSES und der benachbarten Sparkasse.

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 die Abweichung ist Teil der vertraglichen Vereinbarung.

Die Zufahrtsberechtigung wird über ein oder mehrere Garagentore geregelt. Hierbei können industrielle Schnellauftore zum Einsatz kommen. Diese Garagentore öffnen und schließen schneller als herkömmliche Tore.

HINWEIS: Schnellauftore sind etwas lauter als herkömmliche Garagentore. Alle Tore benötigen regelmäßige Wartung.

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

Die Garagentore können von außen mit einem Handsender über Funk, und/oder mit einem RFID-Chip geöffnet werden. Von innen öffnen die Tore mittels Lichtschranke, Radar oder mit Handsender.

Die Tiefgarage ist aus Brandschutzgründen zusätzlich mit einem Brandschutztor inklusive Fluchttür ausgestattet, welches im Brandfall schließt und die umgebenen Bebauungen vor Brandübertrag schützt.

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 drei Parkebenen übereinander. Das Auto wird auf der mittleren Ebene eingefahren. Auf geringem Raum werden dadurch Fahrzeuge in drei Parkebenen übereinandergestapelt. Der Nutzer wählt per Fernbedienung oder Bedienfeld 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 Angaben des Herstellers in folgenden Schutzraum-Größen (Fahrzeugmaße) und Maximalgewichte erhältlich:

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

Stellplatz: Fahrzeughöhe von 1,75m - 1,8m (Stellplatz oben und unten)

Stellplatz max.: Fahrzeughöhe von 2,05m (Stellplatz Mitte Zufahrtsbereich)

Betriebs- und Wartungsaufwand wird anteilig abgerechnet.

Zudem gibt es auch herkömmliche Stellplätze.

4.15 AUFZUGSANLAGEN

Das Haus ist mit einem Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und einer Haltestelle je Geschoss, mit Ausnahme des Dachgartens, ausgeführt. Es gibt keine Zwischengeschosse. Der Aufzug ist nicht rollstuhlgerichtet und nicht für Liegendtransporte geeignet.

Der Aufzug fährt direkt in das Penthausgeschoss. Aus Brand- und Schallschutzgründen wird dieser von den Wohnräumen des Penthauses durch eine feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Wohnungstüre getrennt. Damit ist einer Brandweiterleitung hinreichend vorgebeugt.

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. Aus technischen Gründen können Personen, die auf Höhe des Penthaus-Geschosses in der Aufzugskabine eingeschlossen sind, nicht ohne weiteres befreit werden. Deswegen wird jeder Sondereigentümer einer Penthaus-Wohnung auf Anforderung des Verwalters einen Schlüssel zu seiner Wohnung, bei der vom Verwalter zu benennenden Hinterlegungsstelle, aus brandschutzrechtlichen Gründen und für den Fall einer Personenbefreiung hinterlegen.

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, Mehrschichtverbund oder Edelstahl inkl. fachgerechter Isolierung verlegt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung. Es sind Wohnungsabsperrventile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser vorgesehen.

Je nach technischer Notwendigkeit, können zusätzlich Zirkulationsventile Unterputz in den Wohnungen vorgesehen werden.

Jede Wohnung verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und wird mit Mietgeräten zur Zählung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs ausgerüstet. Wohnungswasserzähler sind entweder unter der Waschtisanlage oder in den Abstellräumen vorgesehen. Zähleranlagen müssen ggf. erneuert werden. Die Zugänglichkeit ist herzustellen.

Ausstattung Bäder

Sanitärporzellan ist in Weiß und Armaturen sind verchromt vorgesehen. Die Anordnung und Anzahl der Sanitärobjekte sind dem Verbriefungsgrundriss zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise 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, Gäste-WCs, kleinen Bädern, Masterbädern wie Villeroy & Boch / Memento, Abmessungen (BxT) 600x420mm; 800x470mm; 1000x470mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Weiß, Schwarz oder Chrom, inkl. Wandarmatur, wie Dornbracht / Edition Pro.

Dusche

Alle Duschen werden bodengleich, als begehbare Duschplätze ca. 120x120 cm groß und mit Duschrinne aus Edelstahl ausgestattet. Das Gefälle der Duschbereiche wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Duschen werden mit Duschatrennung hergestellt. Duschatrennungen werden hierbei als Möbelstück betrachtet und können bei Bedarf entfernt werden.

Duscharmatur

UP-Einhandbatterie mit Umsteller und Brauseset mit Stabhandbrause und Regenkopfbrause inkl. Wandarm, Geräuschverhalten DIN 4109 Gruppe I, wie Dornbracht / Edition Pro.

Toiletten

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

Badewannen

Freistehende Badewannen aus Mineralguss, Stahl-Emaille, Sanitäracryl, oder Keramik, Farbton weiß, Außenform oval (LxB) ca. 200x110 cm, wie Aventi / Vido.

Badewannenarmatur

Wannen-Einhandbatterie mit Standrohr für freistehende Montage und Brauseset inkl. Stabhandbrause, wie Dornbracht / Edition Pro. 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
Villeroy und Boch MEMENTO 60



Waschtisch
Villeroy und Boch MEMENTO 80



Waschtisch
Villeroy und Boch MEMENTO 100



Toilette
Villeroy und Boch SUBWAY 2.0



freistehende Badewanne
Aventi VIDO



freistehende Badewannenarmatur
Dornbracht EDITION PRO



Waschtischarmatur
Dornbracht EDITION PRO



UP-Einhandbatterie mit Umsteller
Dornbracht EDITION PRO



Kopfbrause mit Wandarm
Dornbracht EDITION PRO



Badetuchstange
Dornbracht EDITION PRO



Toilettenbürste
Dornbracht EDITION PRO



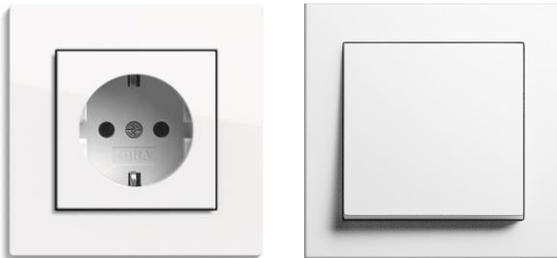
WC-Papierhalter
Dornbracht EDITION PRO



Handtuchhaken
Dornbracht EDITION PRO

5.2 ELEKTROAUSSTATTUNG

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



Die Grundausstattung weicht teilweise vom Ausstattungsumfang nach DIN 18015-2 ab. Eine Verpflichtung des Verkäufers zur Einhaltung dieser DIN-Norm besteht ausdrücklich nicht.

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 Ähnliches.

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

Die Freiflächen des Gebäudes haben unterschiedliche Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten.

Östlich des Gebäudes befindet sich eine Hoffläche, die schwerpunktmäßig als Stellplatz- und Wegeverbindungsfläche genutzt wird. Die Fläche ist nicht komplett eingefriedet. Der Bauträger behält sich vor, im Zufahrtsbereich, an der Kirchzeile, eine Schrankenanlage zu errichten. Die Hoffläche ist mit einem wasserdurchlässigen Beton-Verbundstein aus polygonalen Einzelformen, nach Wahl des Architekten belegt. Einzelne Baum- und Strauchpflanzungen sind vorgesehen.

In südlicher Richtung, zu Sparkasse und LICHTSPIELHAUS besteht eine fußläufige Wegeverbindung, aufgrund von fest installierten Pollern ist an dieser Stelle keine Durchfahrt möglich.

Der private Zugangsbereich der Eigentümergemeinschaft ist zur Hoffläche durch senkrechte Elemente der Fassade zониert. In diesem Innenhof ist ein Pflanzbereich vorgesehen. Die Belagsflächen bestehen aus einem Plattenbelag nach Wahl der Architekten. Die genaue Ausführung des Innenhofes behält sich der Bauträger vor.

Im Süden des Gebäudes befinden sich Stellplätze der Nachbarbebauung. Im Norden des Gebäudes befindet sich ein gemeinschaftlicher Spielplatz. Dieser ist mit einem Spielgerät und einer Sitzgelegenheit nach Wahl des Bauträgers ausgestattet.

Den beiden erdgeschossigen Wohnungen sind im Westen über ein Sondernutzungsrecht private Gartenbereiche zugewiesen. Die Gärten befinden sich entlang des Mühlbachs.

Beiden Gartenbereichen ist jeweils ein Holzsteg am Mühlbachufer zugeordnet. Die Stege sind demontierbar oder klappbar konzipiert, um im Fall der Bachabkehr (Reinigung des Mühlbaches), i.d.R. alle drei Jahre, entfernt zu werden. Die temporäre Beseitigung der Stege ist von der WEG zu organisieren und der Aufwand zu tragen. Die Pflege und Instandsetzung der Stege obliegt dem Eigentümer selbst.

HINWEIS: Die Stege erhalten kein Geländer. Die Verantwortung liegt vollumfänglich beim Eigentümer. Des Weiteren dürfen die Stege nur von zwei Personen gleichzeitig betreten werden.

Jeder Garten hat einen separaten Zugang über eine Gartentür. An der nördlichen Gartengrenze befindet sich zudem eine Laubhecke. Der Mühlbach wird über eine Absturzsicherung abgegrenzt. Die Erdgeschosswohnungen besitzen eine Terrasse. Seitlich der Terrassen, entlang der Fassade, befinden sich im überdachten Traufbereich Plattenbeläge, die als Wegeverbindungen dienen.

HINWEIS: Alle Pflanzen und Beläge werden in Abstimmung mit den Architekten und Landschaftsarchitekten nach Wahl des Bauträgers festgelegt und eingebaut.

HINWEIS: Die Freiflächen von WOHNEN AM MÜHLBACH sind mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Aufbauhöhe zwischen Tiefgaragendecke und geplanter Oberfläche beträgt zwischen 40 und 60 cm. Maßnahmen, die die Dachabdichtung der Tiefgaragendecke beschädigen könnten (Schlag- oder Schraubfundamente, Pfosten, Grabarbeiten, Bepflanzung, o.ä.) sind zu unterlassen bzw. sind diese so durchzuführen, dass ein Verursachen von Schäden ausgeschlossen werden kann.

Das Regenwasser wird nach Möglichkeit oberflächlich in Grünflächen versickert. In den befestigten Flächen des Hofbereichs wird durch Modellierungen der Belagsfläche versucht, Niederschlagswasser weg von den Gebäuden zu den Entwässerungseinrichtungen zu leiten. Gitterroste in den Freiflächen dienen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage und dürfen nicht abgedeckt werden. Teilweise liegen diese in den Sondernutzungsbereichen der privaten Gärten. Abweichungen davon behält sich der Bauträger vor.

Das Dach des Gebäudes wird neben dem privaten Dachgarten des Penthauses als Gründach ausgeführt.

HINWEIS: Sämtliche Grünanlagen benötigen entsprechende Pflege und Versorgung. Die Grünanlagen, welche Teil des Gemeinschaftseigentums sind, werden von einem von der Hausverwaltung beauftragten Gärtner gepflegt und anteilig abgerechnet. Für die Pflege, Versorgung und das ordentliche Gesamtbild der privaten Grünanlagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

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 zwei Jahren nur mit ausreichendem Abstand (5-10 cm) an die jeweiligen Wände 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 oder nur mit ausreichendem Abstand von mindestens 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 auf das Unterlassen der regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar auf eigenmächtige Eingriffe des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen zurückzuführen sind. 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.

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, Küchen, 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 Schlitz (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, und die Weißrostbildung stellt keinen Mangel dar.

9 FERTIGSTELLUNG

Das Datum der vollständigen Fertigstellung wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt.

Können geschuldete Pflanzarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen oder sie durch Einzahlung der Brutto-Vergabesumme, der Restleistungen auf das WEG-Konto abzulösen. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, witterungsbedingte Unmöglichkeiten der Baufortführung, Streik, Ausführung von Käuferänderungswünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Dies ist vorrangig und detailliert im Kaufvertrag geregelt.

9.1 BAUENDREINIGUNG

Die Übergabe der Immobilie erfolgt in besenreinem Zustand. Folgende beispielhaft aufgeführte 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 Regenrinnen
- 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 männlichen, die weiblichen 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. ERDGESCHOSS

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 0.1																								
Eingang		4					2	1						1	5			1				1	1	1
Wohnen / Küche	3	3					5	5	1	1	1				4	1	1	1						
Waschen / Abstell	1						3								1								1	
Bad 1		3	1				3	1							2								1	
Bad 2		2	1				1	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	4							5	1	1	1	1				1	
Zimmer 1	1						1	3							1	1	1	1	1				1	
Zimmer 2	1						1	3							2	1	1	1	1				1	
Terrasse				10				1													1	1		
Summe	7	12	2	0	10	0	17	1	18	1	1	1	0	1	21	4	4	5	3	1	1	1	7	1
WE - 0.2																								
Eingang		4					2	1							7			1				1	1	1
Flur 1		2					1							1	1									
Flur 2		3					2	1							3			1					1	
Wohnen / Küche	3	3					3	5	1	1	1				1	1	1		1					
Waschen / Abstell	1						3								1								1	
Bad 1		2	1				3	1							2								1	
Bad 2		2	1				2	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1				1	
Zimmer 1	1						1	4							1	1	1	1					1	
Terrasse				8				1													1	1		
Summe	6	16	2	0	8	0	18	1	17	1	1	1	0	1	21	3	3	4	2	1	1	1	7	1

B. OBERGESCHOSS 1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 1.1																								
Eingang		2					1	1							1			1						1
Wohnen/Küche	3	4					5	4	1	1	1				11	1	1		1				1	
Flur		3					2							1	2			1						
Waschen/Abstell	1						3								1							1	1	
Bad 1		3	1				3	1							2								1	
Bad 2		3	1				3	1							4								1	
Schlafzimmer	1						1	4							5	1	1	1	1				1	
Zimmer 1	1							6							3	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						5								1			1					1	
Balkon					13			1													1	1		
Summe	7	15	2	0	13	0	23	1	17	1	1	1	0	1	30	3	3	5	3	1	1	1	7	1
WE - 1.2																								
Eingang		4					2	1						1	6			1				1	1	1
Wohnen/Küche	3	4					4	4	1	1	1				5	1	1	1						
Waschen/Abstell	1						3								1								1	
Bad 1		3	1				3	1							2								1	
Bad 2		4	1				2	1							2								1	
Schlafzimmer	2						1	3							4	1	1	1	2				1	
Zimmer 1	2						1	4							1	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						2								1								1	
Balkon					15			1													1	1		
Summe	9	15	2	0	15	0	18	1	14	1	1	1	0	1	22	3	3	4	3	1	1	1	7	1
WE - 1.3																								
Eingang		4					2	2							4			1						1
Flur	1						1								2			1						
Wohnen/Küche	3	5					4	6	1	1	1			1	5	1	1		2				1	
Waschen/Abstell	1						3								1							1	1	
Bad 1		4	1				2	1							2								1	
Bad 2		4	1				1	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	3							4	1	1	1					1	
Zimmer 1	1						1	3							1	1	1	1					1	
Zimmer 2	1						2	3							1	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						3	1							1			1					1	
Balkon					9			1													1	1		
Summe	9	17	2	0	9	0	20	1	20	1	1	1	0	1	22	4	4	6	3	1	1	1	8	1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
WE - 1.4																									
Eingang / Flur		6					3	1							2			1				1		1	
Wohnen/Küche	3	4					5	5	1	1	1			1	8	1	1	1	1				1		
Waschen/Abstell	1						3								1									1	
Bad 1		3	1				3	1							2									1	
Bad 2		3	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1					1	
Zimmer 1	1						1	4							2	1	1	1	1					1	
Ankleide	1						1	4							1			1						1	
Balkon				16				1													1	1			
Summe	7	16	2	0	16	0	20	1	20	1	1	1	0	1	22	3	3	5	3	1	1	1	1	7	1
WE - 1.5																									
Eingang		1					1	1							1			1				1		1	
Wohnen/Küche	2	2					6	3	1	1	1			1	3	1	1		1					1	
Bad		4	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer	2						1	6							4	1	1	1						1	
Balkon				5				1													1	1			
Summe	4	7	1	0	5	0	11	1	11	1	1	1	0	1	10	2	2	2	1	1	1	1	1	3	1
WE - 1.6																									
Eingang / Flur		4					1	1							1			1				1		1	
Wohnen/Küche	2	4					7	4	1	1	1			1	5	1	1		1					1	
Bad		3	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1						1	
Balkon				4				1												1	1				
Summe	3	11	1	0	4	0	12	1	9	1	1	1	0	1	11	2	2	2	1	1	1	1	1	3	1
WE - 1.7																									
Eingang / Flur		4					1	1							1			1				1		1	
Wohnen/Küche	2	3					5	3	1	1	1			1	7	1	1		1					1	
Bad		6	1				5	1							2									1	
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1					1	
Balkon				6				1													1	1			
Summe	3	13	1	0	6	0	12	1	9	1	1	1	0	1	14	2	2	2	2	1	1	1	1	3	1
WE - 1.8																									
Eingang / Flur		5					2	1						1	6			1	1			1		1	
Wohnen/Küche	2	4					6	2	1	1	1				1	1	1		1					1	
Bad		6	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1						1	
Balkon				5				1													1	1			
Summe	3	15	1	0	5	0	12	1	8	1	1	1	0	1	12	2	2	2	2	1	1	1	1	3	1

C. OBERGESCHOSS 2

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 2.1																								
Eingang		2					1	1							1			1						1
Wohnen/Küche	3	4					5	4	1	1	1				11	1	1		1				1	
Waschen/Abstell	1						3								1							1	1	
Flur		3					2							1	2			1						
Bad 1		3	1				3	1							2								1	
Bad 2		3	1				3	1							3								1	
Schlafzimmer	1						1	4							5	1	1	1	1				1	
Zimmer 1	1							6							3	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						5								1			1					1	
Balkon				15				1												1	1			
Summe	7	15	2	0	15	0	23	1	17	1	1	1	0	1	29	3	3	5	3	1	1	1	7	1
WE - 2.2																								
Eingang		4					1	1							1			1				1		1
Wohnen/Küche	3	4					6	4	1	1	1			1	10	1	1	1					1	
Waschen/Abstell	1						3								1								1	
Bad 1		3	1				3	1							2								1	
Bad 2		4	1				2	1							2								1	
Schlafzimmer	2						1	3							4	1	1	1	2				1	
Zimmer 1	2						1	4							1	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						1								1								1	
Balkon				13				1												1	1			
Summe	9	15	2	0	13	0	18	1	14	1	1	1	0	1	22	3	3	4	3	1	1	1	7	1
WE - 2.3																								
Eingang		4					2	2							4			1	1					1
Flur	1						1								2			1						
Wohnen/Küche	3	5					4	6	1	1	1			1	5	1	1		1				1	
Waschen/Abstell	1						3								1							1	1	
Bad 1		4	1				3	1							2								1	
Bad 2		4	1				1	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	3							4	1	1	1					1	
Zimmer 1	1						1	3							1	1	1	1					1	
Zimmer 2	1						2	3							1	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						3	1							1			1					1	
Balkon				8				1												1	1			
Summe	9	17	2	0	8	0	21	1	20	1	1	1	0	1	22	4	4	6	3	1	1	1	8	1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
WE - 2.4																									
Eingang / Flur		6					3	1							2			2				1		1	
Wohnen/Küche	3	4					5	5	1	1	1			1	8	1	1		1				1		
Waschen/Abstell 1	1						3								1							1			
Abstell 2	1						1	1							1							1			
Bad 1		4	1				3	1							2							1			
Bad 2		3	1				2	1							2							1			
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1			1			
Zimmer 1	1						2	4							4	1	1	1	1			1			
Ankleide	1						1	4							1			1				1			
Balkon					21			2													1	1			
Summe	8	17	2	0	21	0	21	2	21	1	1	1	0	1	25	3	3	5	3	1	1	1	1	8	1
WE - 2.5																									
Eingangsbereich		3					1	1							1			1						1	
Wohnen/Küche	2	4					4	3	1	1	1			1	6	1	1		1			1			
Waschen/Abstell	1						3								1						1	1			
Bad		4	1				3	1							2							1			
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1			1			
Terrasse/Balkon					5			1													1	1			
Summe	4	11	1	0	5	0	12	1	9	1	1	1	0	1	14	2	2	2	2	2	1	1	1	1	4
WE - 2.6																									
Eingang		3					1								1			1			1			1	
Flur	1						1								1			1							
Wohnen/Küche	2	2					4	4	1	1	1			1	5	1	1		1			1			
Waschen/Abstell	1						2								1							1			
Bad		6	1				3	1							2							1			
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1	1			1			
Zimmer 1	1						1	3							2	1	1	1	1			1			
Balkon					6			1													1	1			
Summe	6	11	1	0	6	0	13	1	12	1	1	1	0	1	15	3	3	4	3	1	1	1	1	5	

D. OBERGESCHOSS 3

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Wandauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 3.1																								
Eingang		2					1	1							4			1				1		1
Flur		5					1							1	6			1	1				1	
Wohnen/Küche	2	3					4	4	1	1	1				1	1	1							
Waschen/Abstell	1						3								1								1	
Bad		3	1				2	1							2								1	
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1	1				1	
Zimmer	1						1	3							2	1	1	1					1	
Balkon				5				1													1	1		
Summe	5	13	1	5	0	0	13	1	13	1	1	1	0	1	19	3	3	4	2	1	1	1	5	1
WE - 3.2																								
Eingang		4					1	1							1			1				1		1
Wohnen/Küche	3	4					6	3	1	1	1			1	10	1	1	1					1	
Waschen/Abstell	1						3								1								1	
Bad 1		3	1				3	1							2								1	
Bad 2		4	1				2	1							2								1	
Schlafzimmer	2						1	3							4	1	1	1	2				1	
Zimmer 1	2						1	4							1	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						2								1								1	
Balkon				4	5			1												1	1			
Summe	9	15	2	4	5	0	19	1	13	1	1	1	0	1	22	3	3	4	3	1	1	1	7	1
WE - 3.3																								
Eingang		4					2	2							4			1	1					1
Flur	1						1								2			1						
Wohnen/Küche	3	5					4	6	1	1	1			1	5	1	1		1					1
Waschen/Abstell	1						3								1							1	1	
Bad 1		4	1				2	1							2								1	
Bad 2		4	1				1	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	3							4	1	1	1					1	
Zimmer 1	1						1	3							1	1	1	1					1	
Zimmer 2	1						2	3							1	1	1	1	1				1	
Ankleide	1						3	1							1			1					1	
Balkon				6				1												1	1			
Summe	9	17	2	0	6		20	1	20	1	1	1	0	1	22	4	4	6	3	1	1	1	8	1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Wandauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
WE - 3.4																									
Eingang / Flur		6					3	1							2			2				1		1	
Wohnen/Küche	3	5					5	5	1	1	1			1	8	1	1						1		
Waschen/Abstell 1	1						3								1								1		
Abstellraum 2	1						1								1								1		
Bad 1		4	1				3	1							2								1		
Bad 2		3	1				2	1							2								1		
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1	1				1		
Zimmer	1						2	4							3	1	1	1	1				1		
Ankleide	1						1	4							1			1					1		
Balkon				1	7			1													1	1			
Summe	8	18	2	1	7	0	21	1	20	1	1	1	0	1	23	3	3	5	2	1	1	1	8	1	
WE - 3.5																									
Eingang		2					1	1							1			1						1	
Wohnen/Küche	2	5					4	3	1	1	1			1	5	1	1		1				1		
Waschen/Abstell	1						3								1						1	1			
Bad		4	1				2	1							2								1		
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1	1				1		
Balkon				2				1	1												1	1			
Summe	4	11	1	2	0	0	11	1	10	1	1	1	0	1	12	2	2	2	2	2	1	1	1	4	1
WE - 3.6																									
Eingang		3					1	1							1			1	1			1		1	
Wohnen/Küche	2	3					6	1	1	1	1			1	6	1	1						1		
Bad		4	1				5	1							2								1		
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1				1		
Balkon				3				2													1	1			
Summe	3	10	1	3	0	0	13	2	7	1	1	1	0	1	13	2	2	2	2	2	1	1	1	3	1

E. OBERGESCHOSS 4

	Deckenauslass	Vorrüstung Ein- oder Aufbauleuchte	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 4.1																								
Foyer	16					2		1						4		2	1							1
Fitness	6					1								2		1	1					1		
Flur 1	10					2								4		1					1	1	1	
Zimmer 1	1					2		2	1					3	1	1	1	1				1		
Zimmer 2	1					2		2						3			1					1		
Gästebad	4					2		1						2								1		
Flur 2	4					1								5										
Büro	1					1		2						1	1	1	1	1				1		
Wohnen / Essen	2					1		1		1				2	1	1	2	1						
Küche S	5					1		1						1										
Küche K	6					3		3		1	1			1							1	1		
Bar	5																							
Salon	1					2								5										
HSW	1					3		1						1							1	1		
Gäste WC	3	1				2		1						2								1		
Master Schlafen	2					2		5						6	1	1	1	2				1		
Master Bad	1	5	1			3		2						3								1		
Sauna	1													1							1			
Abstellraum	1					1								1										
Terrasse						13		4												2	1			
Summe	12	64	2	0	0	13	31	4	21	2	1	1	0	0	47	4	4	10	7	2	1	4	11	2

F. DACHGARTEN

	Deckenauslass	Vorrüstung Ein- oder Aufbauleuchte	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose doppelt außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	elektrischer Anschluss allgemein	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 4.1 Dachgarten																								
Outdoor Küche								2									1							
Whirpool Bereich																					1			
Summe	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0

