

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben



Beringerweg 36, Tutzing
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Gemeinschaftstiefgarage

Bauherr

Projektgesellschaft Beringerweg 36 GmbH
Münchener Straße 19
85540 Haar

Präambel

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerklich solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik. Die Grundlagen der gesamten Ausführung bilden die Baugenehmigung, die VOB Teil C, die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen und die Baubeschreibung. Die Gewährleistungsansprüche des Käufers richten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Gewährleistungsansprüche in Bezug auf Mängel am Bauwerk betragen somit 5 Jahre ab Abnahme. Technische Änderungen sowie Modelländerungen, die keine Wertminderung verursachen, sind vorbehalten, wenn diese vom Verkäufer für erforderlich gehalten werden.

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

Inhaltsverzeichnis

A) Bauart und Konstruktion	3
1. Allgemeine Hinweise	3
2. Beton und Maurerarbeiten	4
3. Dämmarbeiten	6
4. Zimmererarbeiten	6
5. Dachdeckungsarbeiten	6
6. Spenglerarbeiten	7
7. Verputz- und Trockenbauarbeiten	7
8. Estricharbeiten	8
9. Metallbau	8
10. Tiefgarage	9
B) Technische Ausstattung	11
11. Heizung	11
12. Sanitäre Installation	11
13. Sanitäre Einrichtungsgegenstände	12
14. Elektroinstallation / Elektroausstattung	14
15. Aufzug	16
C) Ausbau der Wohnungen	17
16. Treppen	17
17. Fliesenarbeiten	17
18. Natur- und Betonwerksteinarbeiten	17
19. Bodenbeläge	18
20. Malerarbeiten	18
21. Schreinerarbeiten	18
22. Fensterarbeiten	19
23. Raffstoren	19
24. Sauna	19
25. Kaminöfen	19
26. Kellerabteile	20
D) Sonstiges	20
27. Baureinigung	20
28. Müllentsorgung	20
29. Außenanlagen	20
30. Allgemeines	21
31. Technische Informationen	22
32. Sonder- bzw. Änderungswünsche	26

A) Bauart und Konstruktion

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Vorwort

Das Bauvorhaben gliedert sich in 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage, welche über eine untere, mittlere und obere Ebene mit insgesamt 31 Einzelstellplätzen verfügt. Im Untergeschoss/Garagengeschoss sind u. a. Abstellkeller, Technikräume, Flure, Schleusen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze wie auch weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung angeordnet.

Die Eigentumswohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen und/oder Gartenanteile zur Sondernutzung. Alle Wohnungen in den Obergeschossen werden mit Balkonen und/oder Dachterrassen ausgeführt. Im 1. Obergeschoss werden sich Wohnungen befinden, welche sowohl einen Gartenanteil zur Sondernutzung als auch Balkone erhalten.

Die Gemeinschaftstreppehäuser sind mit einem Aufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss ausgestattet.

Das Bauvorhaben wird vom Beringerweg aus mit der Tiefgarage erschlossen. Ein Außentreppenaufgang zu beiden Häusern ist über die Lindemannstraße erreichbar.

1.2 Normenstand

Die im Folgenden beschriebene Grundausstattung des Hauses bzw. der Wohnungen berücksichtigt die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Änderungen können sich beispielsweise aus Auflagen von Behörden, Energieversorgungsunternehmen, Änderungen der DIN-Vorschriften und widersprüchlichen Vorschriften ergeben. Bei funktionell und qualitativ gleichwertiger Ausführung kann von dieser Baubeschreibung abgewichen werden.

1.3 Baubeschreibung und Pläne

Weichen die Pläne von der Baubeschreibung ab, hat die Baubeschreibung Vorrang. Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbau-Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

1.4 Statik

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

1.5 Wärmeschutz

Die Bauausführungen des Hauses und der Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016). Gleichzeitig werden die Anforderungen des KfW Effizienzhauses 55 (EnEV 2016) gem. KfW-Förderbank (Stand 01.01.2017) eingehalten. Der Hausverwaltung/Eigentümergeinschaft wird nach Baufertigstellung und Übergabe ein gemäß der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis (§ 16 EnEV 2016)

ausgehändigt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstands enthalten kann.

1.6 Brandschutz

Das Haus erfüllt die Brandschutzbestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.7 Schallschutz

Der Schallschutz wird entsprechend DIN 4109, Ausgabe 2018, ausgeführt. Darüber hinaus wird für die Mehrfamilienhäuser ein Luft- und Trittschallschutz gemäß der Vorschläge für erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 gewählt.

Es gilt kein erhöhter Trittschallschutz gegenüber der Trittschallübertragung von Balkonen in das Bauwerk. Des Weiteren wird im Winter und bei Verrücken von Gegenständen der Trittschallschutz auf Terrassen/Dachterrassen nicht eingehalten.

Wir weisen darauf hin, dass an der Konstruktion angebrachte Schränke und Einbauten konsequent von aufgehenden Bauteilen schalltechnisch entkoppelt sein müssen.

Bezüglich der Übertragung von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen und Wasserinstallationen in fremde schutzbedürftige Räume gelten die Grenzwerte der bauaufsichtlich eingeführten Normenreihe. Geräuschspitzen beim Betätigen von Armaturen von Wasserinstallationen bleiben hiervon unberührt. Zudem werden innerhalb der eigenen Wohnbereiche keine besonderen Schalldämmmaßnahmen vorgesehen.

Die Schalldämmmaße sollen die Bewohner vor unzumutbaren Schallübertragungen schützen. Die Anforderung, dass Geräusche von außen oder benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden können, kann jedoch nicht erfüllt werden. Aus diesem Grund ist es im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme notwendig, unnötigen Lärm (z. B. durch zu schwungvolles Schließen der Türen) zu vermeiden. Geräusche, die manuell am massiven Baukörper erzeugt werden (Abstellen von Gegenständen auf gefliesten Abkofferungen etc.), unterliegen keinen Anforderungen, da sie vom Ausmaß der Geräuscherzeugung abhängen.

Die Bewegungsflächen, Fahrrad- und Abstellraum sowie die dazugehörigen Erschließungen im UG und EG Haus 1 und Haus 2 werden nicht schallentkoppelt und können hierdurch Schallspitzen weitergeben.

2. Beton und Maurerarbeiten

2.1 Gründung

Die Fundamente werden auf Grundlage der geprüften statischen Berechnungen und unter Beachtung des Bodengutachtens erstellt.

Der Tiefgaragenboden wird aus beschichtetem wasserundurchlässigem Stahlbeton bestehen.

Die Bodenplatte der Keller- und Gemeinschaftsbereiche wird aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt.

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

2.2 Wände

Umfassungswände Untergeschoss: Stahlbetonwände, in erdberührten Bereichen als wasserundurchlässiger Beton. Oberflächen der Wände und Decken aus schalungsrauem Beton, Poren/Lunker und Fugen unverspachtelt.

Zwischenwände Untergeschoss:

Wände aus Stahlbeton, Ziegel, Trockenbau oder Kalksandstein. Zwischen Massivwänden bzw. –decken und Trockenbauwänden sind Fugen als sichtbare Schattenfugen/Bewegungsfugen ausgebildet.

Umfassungswände ab Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Stahlbetonwände bei erdberührten Bereichen gedämmt mit Perimeterdämmung, außerhalb erdberührter Bereiche Stahlbetonwände mit außenliegender Wärmedämmung aus Mineralwolle.

Wohnungstrennwände aller Obergeschosse, Aufzugsschacht und Treppenhaustrennwände:

Stahlbetonwände. Vereinzelt können Ausfertigungen in Ziegelmauerwerk oder Verfüllziegel, nach Vorgabe des Statikers bzw. nach Vorgabe des Schallschutznachweises erfolgen.

Tragende Innenwände

In der Regel Ziegelmauerwerk 11,5 cm – 17,5 cm, alternativ Verfüllziegel, wo statisch/konstruktiv notwendig aus Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als 11,5 cm Ziegelmauerwerk oder als beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände hergestellt. Installationswände, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen in Trockenbauweise oder in 11,5 cm Ziegelmauerwerk. Zwischen Massivwänden bzw. –decken und Trockenbauwänden sind Fugen als sichtbare Schattenfugen/Bewegungsfugen ausgebildet.

Sollten Küchenwände aus Trockenbau erstellt werden, ist in Teilbereichen verdeckte Holzverstärkung eingelegt, welche die Montage von leichten Hochschränken vereinfacht. Die Position dieser Verstärkung ist mit dem Verkäufer abzustimmen.

An Wänden mit Schiebetüren ist die Montage von Geräten wie Fernseher oder dergleichen nur an vorgegebenen Positionen zulässig. Rücksprache mit dem Verkäufer ist zwingend erforderlich.

2.3 Decken

Stahlbeton-Massivdecken vom UG bis OG, aus Ortbeton oder Stahlbetonelementdecken. Decken in Wohnungen werden verspachtelt und gestrichen.

Unbehandelte Flächen im UG und EG werden aus sichtbar bleibendem Beton hergestellt. Oberflächen der Decken aus schalungsrauem Beton, Poren/Lunker und Fugen unverspachtelt. Bei sichtbar bleibenden Betondecken bleiben die Fugen offen.

2.4 Treppen

Alle Treppenläufe und, nach Erfordernis, Podeste aus Stahlbeton vom Untergeschoss bis Dachgeschoss, bei Bedarf schallentkoppelt.

2.5 Lichtschächte

Lichtschächte gemäß Planung, teilweise als Stahlbeton-Fertigteil oder aus Ortbeton, mit Abdeckung und Abhebesicherung.

2.6 Balkone

Kragplatten aus Stahlbetonfertigteilen, Unterseite abgezogen und unbehandelt, Oberseite geschalt. Die Balkone sind vom Gebäude nach statischen Erfordernissen thermisch getrennt. Wenn aus statischer oder bautechnischer Sicht erforderlich, können die Balkone aus Ortbeton erstellt werden (Unebenheiten, sichtbare Stöße und Rauheiten aufgrund Überkopfschalung). Die Balkone werden ohne zusätzliche Trittschallmaßnahmen ausgeführt. Die Entwässerung der Balkone erfolgt, soweit technisch möglich, außerhalb der Gebäude über Fallrohre. In Bereichen von Terrassen oder Dachterrassen können horizontale oder vertikale Regenfallrohre auftreten.

Große Balkone werden geteilt ausgeführt. Hierbei entsteht eine Fuge, welche abgedichtet wird. Es kann zu einem Instandhaltungszyklus von bis zu 2 Jahren kommen. Die Fuge benötigt eine jährliche Wartung vor der Winterperiode.

3. Dämmarbeiten

3.1 Außenflächen

Die Gebäudeaußenwände werden nach der EnEV-Berechnung gedämmt. Dies erfolgt über dem Sockelbereich mittels Mineralwolle, im Spritzwasser- und Erdbereich mittels Perimeterdämmung.

3.2 Dach

Wärmedämmung unter und zwischen den Sparren aus Mineralfaserdämmung, gemäß Energieeinsparverordnung und Anforderungen des Brandschutzes.

4. Zimmererarbeiten

4.1 Dachstuhl

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt. In Teilbereichen kann es aus Brandschutzgründen dazu kommen, dass ein Stahlbetondachstuhl umgesetzt wird. Es wird eine doppelte Dachschalung mit Hinterlüftung und Untersparrendämmung verbaut.

5. Dachdeckungsarbeiten

5.1 Dachdeckung

Blecheindeckung Edelstahl (z. B. Uginox) oder gleichwertig.

5.2 Dachaufbau

Aufbau von innen nach außen: Gipskartonplatte, Unterlattung mit Untersparrendämmung, Sparren mit Zwischensparrendämmung, Schalung, Auflattung mit Hinterlüftungsebene, Schalung, Blecheindeckung.

5.3 Dachgeschoss

Die Dachsträgen der Dachgeschosswohnungen werden mit Gipskartonplatten verkleidet.

5.4 Dachterrassen

Die Terrassen im Dachgeschoss werden als Warmdächer, nach Berechnung, auf Stahlbetondecken ausgeführt.

6. Spenglerarbeiten

6.1 Dachrinnen, Fallrohre, Anschlüsse

Dachrinnen, Ablauf- und Fallrohre, Verwahrungen, Mauerwerksabdeckungen und teilweise Wandbekleidung in Edelstahl (z.B. Uginox).

Wir weisen darauf hin, dass Regenfallrohre regelmäßig (mindestens 2 x im Jahr) überprüft und gesäubert werden müssen, bei beispielsweise Laubbäumen oder Lärchen in der Umgebung, durch vermehrtes Aufkommen von Laub und Nadeln, noch häufiger.

7. Verputz- und Trockenbauarbeiten

Alle verputzten oder gespachtelten Oberflächen in Qualitätsstufe 2 (Q2).

7.1 Außenputz

Außenwände über Erdreich mit mehrlagigem Putzsystem und Edelputz als Oberputz. In Teilbereichen Modellierputz nach Konzept des Architekten. Im Spritzwasserbereich als Sockelputz nach entsprechenden Herstellervorgaben.

7.2 Innenputz

Ziegel- oder Betonwände (wenn vorhanden) in den Wohnungen erhalten einlagigen Gipsputz oder Kalkzementputz, mit geglätteten Oberflächen, in WC-, Bad- und Duschräumen Kalkzementputz.

Deckenuntersichten werden innerhalb der Wohnungen mit Fleckspachtelung gespachtelt.

Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände werden außenseitig verputzt. Die Podest- und Treppenuntersichten werden gestrichen.

Betonoberflächen in den Untergeschossen des Gemeinschaftseigentums bleiben unverputzt und unbehandelt; scharfe Grate werden entfernt, Fugen werden nicht verschlossen. Gemauerte Wände werden nicht verputzt und nicht gestrichen.

7.3 Trockenbau

Die Dachschrägen der Dachgeschosswohnungen werden in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten verkleidet. Installationswände, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen in Trockenbauweise oder Ziegelmauerwerk. Innenwände werden als 2fach beplankte Gipskartonwände erstellt. Zwischen Massivwänden bzw. –decken und Trockenbauwänden sind Fugen als sichtbare Schattenfugen/Bewegungsfugen ausgebildet.

8. Estricharbeiten

8.1 Untergeschoss und untergeordnete Räume

Im Untergeschoss bestehen verschiedene Raumanforderungen wie Wohnräume, Abstellräume, Heizungsräume, Tiefgarage etc.. Die Räume erhalten unterschiedliche Bodenaufbauten. Folgende Aufbauten sind im Untergeschoss vorzufinden: Estrich auf Trennlage, Stahlbetonbodenplatte beschichtet oder schwimmender Estrich beschichtet. Wo aus technischer Sicht keine Beschichtung erforderlich ist, wird der Boden mit geeignetem Anstrich versehen.

8.2 Wohngeschosse

Schwimmender Estrich in allen Räumen der Wohnungen mit Wärme- und Trittschalldämmung.

8.3 Treppenhäuser

Treppenhauspodeste im Gehbereich vor den Wohnungen, wo technisch möglich, mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung.

9. Metallbau

9.1 Balkonabsturzgitter

Die Balkone erhalten beschichtete Stahl- oder Alustabgeländer nach Farbkonzept des Architekten.

9.2 Treppengeländer

Stahl- oder Alukonstruktion beschichtet nach Farbkonzept des Architekten, Handläufe aus Holz.

Aufgrund der sich aus der geringen Wohnungsanzahl ergebenden niedrigen Frequentierung der Treppenhäuser sowie optischer Gründe kann – abweichend zur Bayerischen Bauordnung - auf die Ausführung eines zweiten Handlaufs verzichtet werden.

9.3 Briefkästen

Freistehende oder im Bauteil integrierte Briefkastenanlagen aus beschichtetem Stahlblech oder aus Edelstahl in A4, z.B. Renz, JU oder gleichwertig. Klingel- und Farb-Video-Sprechanlage in oder neben dem Türelement.

9.4 Trennwände und Türen der Abstellräume im Unter- oder Erdgeschoss

Metalllamellenabtrennung mit Profilylinder-Vorrichtung.

9.5 Türen im Unter- und teilweise Erdgeschoss

Zwischen den Gemeinschaftsbereichen Metalltüren, laut Anforderung mit Obentürschließer und Rauchschutz. Technische Anforderungen entsprechend des Brandschutznachweises.

9.6 Schließanlage

Durchgängig konzipierte Schließanlage für die Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüren, Türen zu den Gemeinschaftsräumen. Eine durchgängig konzipierte Schließanlage für die Schlüsselschaltung des Tiefgaragentores, die Fluchttüren der Tiefgarage und die Tür zum Müllraum ist vorhanden. Pro Wohnung werden drei Schlüssel ausgegeben. Weitere Schlüssel können auf Kosten des Käufers bestellt werden.

9.7 Hauseingangstüren

Hauseingangelemente in isolierverglaster Aluminiumkonstruktion, mit Obentürschließer und elektrischer Türentriegelung.

10. Tiefgarage

10.7 Baukörper

Fundamente, Bodenplatte, Außenwände, Decken und Stützen aus Stahlbeton. Es bleibt grundsätzlich vorbehalten, Stahlbetonteile als Vollfertigteile oder Halfertigteile mit Ortbetoneingängung herzustellen.

Die Entwässerung der TG-Decke wird durch leichtes Gefälle der Decke sichergestellt.

Wir weisen darauf hin, dass in der Tiefgaragendecke Risse entstehen können, die statisch einkalkuliert sind.

Um Chlorideintrag in die Tiefgaragendecke zu vermeiden, darf in der gesamten Anlage und der Tiefgarage kein Tausalz als Auftauhilfe, z.B. auf den Wegen, eingesetzt werden.

10.8 Be- und Entlüftung

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß GaStellV und Lüftungsgutachten.

10.9 Ein- und Ausfahrt

Das Tor wird elektrisch gesteuert mit Funksteuerung und einem Handsender je Stellplatz. Die Ampelsteuerung funktioniert zusätzlich zur Funksteuerung mit einem Schlüsselschalter außen und einem Zugschalter innen.

10.10 Elektroausstattung

Die Langfeldleuchtstofflampen werden großteils durch Bewegungsmelder angesteuert. Jeder Tiefgarageneinzelstellplatz wird mit einer 230-V-„Staubsauger“-Steckdose ausgerüstet.

10.11 Stellplätze

In der Tiefgarage sind 31 PKW-Einzelstellplätze vorgesehen.

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

10.12 Kennzeichnung

Die Stellplatzmarkierung und Beschilderung erfolgt gemäß der GaStellV, Stellplatznummerierungen nach Teilungserklärung.

10.13 Nutzung

Die Tiefgarage wird von den Käufern und Mietern der beiden Mehrfamilienhäuser genutzt. Sie wird in der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen pro Stellplatz aufgeteilt. Die Nutzungs- und Verbrauchskosten der Tiefgarage werden nach den Miteigentumsanteilen und, wie in der Teilungserklärung beschrieben, abgerechnet. Die Durchfahrts Höhe beträgt mindestens 2 m, in den meisten Bereichen jedoch 2,10 m. Die Tiefgarage wurde entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bemessen und kann uneingeschränkt mit einem Bemessungsfahrzeug nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs 05 (EAR 05) benutzt werden. Die zugrundeliegenden Abmessungen dieses Bemessungsfahrzeugs betragen:

Länge		Radstand	Überhanglänge		Breite (ohne Außenspiegel)	Höhe	Wendekreisradius außen
			Vorn	hinten			
[m]		[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]
4,74		2,70	0,94	1,10	1,76	1,51	5,85

Abweichend zu der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wird eine Rampenneigung mit 20% entgegen der geforderten 15% erstellt. Die Nutzung der gesamten Tiefgarage ist mit erhöhter Vorsicht und mit verminderter Geschwindigkeit durchzuführen.

Besonders bei größeren Fahrzeugen kann vermehrtes Rangieren notwendig werden. Aufgrund der konstruktiven und geometrischen Abhängigkeiten ergibt sich zwingend eine unterschiedliche Qualität bezüglich der Befahrbarkeit der einzelnen Stellplätze (z.B. Mittelstellplätze im Vergleich zu Stellplätzen neben Stützen). Die Befahrbarkeit der einzelnen Stellplätze hängt vom Fahrzeugtyp und vor allem vom Fahrvermögen des Fahrers ab.

10.14 Beschichtung

Das durch die planenden Ingenieure festgelegte Beschichtungssystem zum Schutz vor Chlorideintrag setzt eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung voraus. Daher ist durch die WEG ein Wartungsvertrag mit einer halbjährlichen Wartung abzuschließen. Im Zuge dieser Wartung sind abgenutzte Bereiche durch Ergänzungen oder Neubeschichtungen auf Kosten der WEG vorzunehmen. Die Lebensdauer hängt stark vom Nutzungsverhalten ab.

Zur Erhöhung der Lebensdauer ist die gesamte Tiefgarage nur mit Schrittgeschwindigkeit, max. 7 km/h, zu befahren und beim Rangieren ein Drehen der Reifen im Stand zu vermeiden.

Aufgrund der momentan strittigen Normenlage kann vom derzeit gültigen Stand der Technik abgewichen werden.

Die Entwässerung der Stellplätze erfolgt mit Gefälle zur Fahrgasse über eine Verdunstungsrinne ohne Längsgefälle und ohne Gitterrostabdeckung, jedoch mit einer Schöpfgrube, die je nach anfallendem Schleppwasser mittels mobiler Pumpe durch die WEG manuell entleert werden muss.

B) Technische Ausstattung

11. Heizung

11.1 Heizung allgemein

Wärmeerzeugung unter Einhaltung EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz) durch Pelletheizung, vollautomatisch geregelt nach der Außentemperatur zur Deckung der Gebäudeheizlast nach DIN EN 12831.

Die Wohnungen werden mit Wohnungsstationen zum Betrieb für Flächenheizung und zur dezentralen hygienischen Warmwasserbereitung mit einer Hocheffizienzpumpe für Niedertemperaturheizsysteme und einer Anschlussmöglichkeit für Badheizkörper ausgestattet. Die Station ermöglicht höchsten Warmwasserkomfort, schnelle Warmwasserbereitstellung und konstante Zapftemperaturen durch thermostatische Nachregelung. Die Steig- und Anbindeleitungen werden in Edelstahl ausgeführt.

Sollte aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen die Wärmeversorgung über die vorgenannte Pelletheizung nicht erfolgen, behält sich der Bauträger vor, eine anderweitige Wärmeversorgung zu wählen, z.B. Blockheizkraftwerk oder Gas.

11.2 Fußbodenheizung

Die Wohnungen werden auf Grundlage der Heizlastberechnung mit einer Fußbodenheizung über diffusionsdichte Kunststoffrohre beheizt. Jede Wohnung besitzt dabei eine eigene Heizkreisabspernung.

Bei Bedarf mit Zusatz-Handtuchwärmer in Bädern und Duschen, angeschlossen über die Wohnungsstation. Alle beheizten Räume, außer Flure und Nebenräume, erhalten, wenn technisch möglich, einen Raumthermostat. Im Treppenhaus wird sich, nach Vorgabe der Heizlastberechnung, ein Heizkörper befinden. Jeder Heizkörper erhält ein Thermostatventil. In Dielen und Fluren, bei welchen aufgrund der Heizlastberechnung keine Fußbodenheizung notwendig und vorhanden ist, aber die Heizleitungen vom Verteiler zu den einzelnen Räumen verlaufen, ist abweichend zur EnEV keine Einzelraumregelung vorgesehen.

Bei den Keller- und Abstellräumen handelt es sich um unbeheizte Räume.

11.3 Verbrauchsmessung

Der Wärme- und Wasserverbrauch wird für jede Wohnung getrennt über die von der Eigentümergemeinschaft bereitzustellenden Wärme- und Wassermengenzähler erfasst. Die Vorrüstung zum Einbau der Verbrauchsmessungen wird vorgesehen.

12. Sanitäre Installation

12.1 Sanitärinstallation

Abwasserleitungen aus SML-Rohren, gusseisern, oder schalldämmendes Kunststoffrohr bei senkrechten Fallsträngen und Kellerleitungen bzw. Leitungen aus Kunststoffrohren für den

Anschluss der sanitären Einrichtungsgegenstände an die Fallstränge. Trinkwasser- und Sanitärverteilungen (kalt, warm und Zirkulation) aus Edelstahl, die Anbindeleitung in Mehrschichtenverbundrohr.

Durch Hobbyräume, Kellerräume sowie die Tiefgarage können, auch wenn es sich um Sondereigentum handelt, ohne Kaufpreisminderung Ver- und Entsorgungsrohre sowie Leitungen - auch mit Revisionsöffnungen - geführt werden. Hierdurch kann sich die lichte Raumhöhe reduzieren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gewisse Schallbelästigungen auftreten können.

In der Anlage wird eine Enthärtungsanlage für Kalt- und Warmwasser verbaut.

12.2 Lüftung

Das Lüftungskonzept sieht ein dezentrales Lüftungssystem zum Feuchteschutz mit Laibungslüftern zur kontrollierten Belüftung von Wohngebäuden nach DIN 1946-6 vor.

Idealerweise wird das Lüftungssystem paarweise betrieben (wenn technisch möglich), womit gemeint ist, dass sich ein Gerät im Zuluftbetrieb befindet, während das zweite Gerät zeitgleich für den Abluftbetrieb sorgt. Der Luftrichtungswechsel erfolgt, abhängig von der Lüfterstufe, nach 50-70 Sekunden und bei beiden Geräten gleichzeitig. Auf diese Weise kann eine Durchströmung des Wohnraums sichergestellt werden, welche den in der DIN 1946 geforderten Ausgleich von gefördertem Zu- und Abluftvolumen (zum Feuchteschutz) gewährleistet. Mithilfe der integrierten Wärmetauscher-Einheit wird der Abluft Wärmeenergie entzogen, welche gespeichert und der frischen Luft nach dem stattgefundenen Richtungswechsel wieder hinzugefügt wird. Um eine raumübergreifende Durchströmung zu gewährleisten, sind lt. Lüftungskonzept evtl. zusätzlich geeignete Überströmöffnungen, wie z.B. Türunterschnitte von bis zu 2 cm oder Lüftungsgitter, erforderlich. Zur Sicherstellung der Hygieneanforderungen ist eine nutzerseitige regelmäßige Lüftung über Fenster notwendig. Wenn das Lüftungskonzept dies erforderlich machen sollte, werden im Bad und/oder WC zusätzliche Lüfter installiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Lüfter wahrnehmbare Geräusche erzeugen. Je nach eingestellter Lüfterstufe sind die Geräuschpegel unterschiedlich. Eine komplette Abschaltung der Lüftungsgeräte ist keinesfalls ratsam, da dies zum Versagen des Lüftungskonzepts führt.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass vor den Lüftern keine Schränke oder dergleichen platziert werden dürfen um den ausreichenden Luftaustausch zu ermöglichen.

13. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die serienmäßig vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände in Bädern und WC`s werden in der Sanitärfarbe weiß ausgeführt. Alle Armaturen sind verchromt.

13.1 Waschtischanlage

Waschtisch in Sanitärporzellan aus dem Programm von Villeroy & Boch Subway 2.0 (oder gleichwertig), Einhebelmischbatterie, Fabrikat Hansa, Serie Vantis Style verchromt (oder gleichwertig).

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

13.2 WC-Anlage

Sowohl das Wand-Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan als auch der WC-Sitz und Deckel stammen aus dem Programm von Villeroy & Boch Subway 2.0 (oder gleichwertig). Betätigungsplatte vorne/ oben, Fabrikat Geberit, Serie Sigma weiß 2-Mengen-Spülung (oder gleichwertig).

13.3 Badewanne

Einbauwanne aus emailliertem Stahl, Fabrikat Kaldewei, Serie Advantage Saniform Plus (oder gleichwertig), mit Unterputz-Wannenarmatur, Fabrikat Hansa, Serie Vantis Style rund verchromt (oder gleichwertig) und Wannenbrauseset, Fabrikat Nikles Stick verchromt (oder gleichwertig).

13.4 Dusche

Sehr flache Einbauwanne Fabrikat Vigour, Serie derby Mineralguss (oder gleichwertig) und Unterputz-Brausearmatur Fabrikat Hansa, Serie Vantis Style rund verchromt (oder gleichwertig) sowie Brauseset Fabrikat Nikles Stick verchromt (oder gleichwertig) und Regenfall-Kopfbrause Fabrikat Nikles Piano Round 300 mm (oder gleichwertig).

13.5 Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenanschluss bestehend aus Kaltwasserzulauf, Ablauf und Steckdose.

13.6 WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter, Wannengriffe, Duschtrennwände

Erfahrungsgemäß werden gerade diese Ausstattungsgegenstände sehr häufig entsprechend des persönlichen Wunsches des Käufers abgeändert. Daher passen bereits durchgeführte Bohrungen in den Fliesen oftmals nicht für die persönlichen Ausstattungsgegenstände. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird auf diese Ausstattungsgegenstände verzichtet.

Wo technisch vorgeschrieben, werden Duschtrennungen eingebaut.

13.7 Küchen

Diese Bereiche sind für eine käuferseitige Ausstattung mit deren Küchen vorgesehen. Die Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie der Ablauf befinden sich an der Installationsschachtwand auf Putz.

Die von der Küchenplanung abhängige Verlegung der Anschlüsse muss durch den Erwerber oder seine beauftragte Küchenbaufirma eigenverantwortlich und auf eigene Rechnung nach der Übergabe auf Putz durchgeführt werden.

Wir möchten an dieser Stelle eindringlich darauf aufmerksam machen, dass beim Kucheneinbau eine konsequente schalltechnische Entkoppelung zu den aufgehenden Bauteilen (Wänden) zu erfolgen hat.

Um eine Geruchsbelästigung Dritter zu vermeiden, darf nur eine Küchenumluftanlage in Verbindung mit einem geeigneten Filter betrieben werden. Eine Abluftanlage ins Freie kann auch als Sonderwunsch nicht zur Ausführung kommen.

13.8 Terrassen

Sofern eine Terrasse mit Anschluss an einen Garten geplant ist, erhält diese eine frostsichere Kaltwasserzapfstelle.

13.9 Gemeinschaftsbereich

Kalt- und Warmwasserzapfstelle mit Ausgussbecken im Technikraum. Für die Allgemeinheit, z.B. den Hausmeister, sind gemäß Festlegung der Fachplanung absperrbare und frostsichere Kaltwasserzapfstellen im Außenbereich vorgesehen.

13.10 Kanalisation

In den Gärten können sich Abwasser- und Regenwasserschächte mit sichtbaren Deckeln befinden.

14. Elektroinstallation / Elektroausstattung

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt. Die Elektro-Unterverteilungen mit den Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern befinden sich in den Wohnungen. Neben bzw. über der Elektro-Unterverteilung ist eine eigene Multimedia-Verteilung (gleich wie Elektro-Unterverteiler jedoch mit geschlitzter Türe) vorgesehen. An dieser Stelle können z. B. der Router, die Telefonanlage etc. angeschlossen werden.

Alle Elektroleitungen mit Ausnahme der Keller-Bereiche und der Tiefgarage werden unter Putz verlegt. Die Stromleitungen innerhalb der Wohnungen (bis auf diejenigen in den Gipskartonwänden) werden verrohrt ausgeführt, die Stromzähler befinden sich im Elektroraum des jeweiligen Hauses. Deren Ablesung erfolgt durch den Hausmeister oder die Hausverwaltung.

Die Gemeinschaftsbereiche, wie Hauseingang, Treppenhaus, Kellerflur, Schleuse und Tiefgarage, sind mit Beleuchtungskörpern nach Planungskonzept des Architekten ausgestattet. Die Schaltung der Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen erfolgt über Lichttaster mit Treppenlichtzeitschalter bzw. Bewegungsmelder, die der Beleuchtung am Hauseingang erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Die Pollerleuchten werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Alle Wohnräume (Wohnen, Schlafen, Kind und Gast) erhalten eine Antennendose. Die Versorgung mit Fernsehen und Hörfunk erfolgt, aufgrund des örtlich nicht ausreichend vorhandenen Versorgungsnetzes, über eine gemeinschaftliche Sat-Anlage. Die Herstellung und der Betrieb der gesamten Antennenanlage erfolgt dabei auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Anbieter. Der Vertrag wird auf ca. 10 Jahre abgeschlossen, wobei das monatliche Nutzungsentgelt, in welchem die Herstellungskosten bereits enthalten sind, von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben und abgerechnet wird. Für den Betrieb der Sat-Anlage wird ein SAT-ZF Unicable Receiver benötigt, welcher durch die Käufer und Nutzer selbst erworben werden muss.

Die Sicherungsverteilung mit allen erforderlichen Sicherungsautomaten wird jeweils in den Wohnungen in einem wandbündigen Unterputz-Verteilerkasten untergebracht. Es werden weiße Schalter und Steckdosen des Fabrikats Gira Typ E2 eingebaut.

Trotz der Forderung nach allgemeiner Zugänglichkeit wird davon ausgegangen, dass der Elektrozähler-/Verteiler Raum nur über Hausmeister bzw. Hausverwalter zugänglich sein wird, da die Sicherungen für die privaten Kellerabteile sowie die Hauptsicherungen ansonsten durch Nichtbefugte manipulierbar sind.

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

Alle Wohnräume (Wohnen, Schlafen, Kind und Gast) erhalten eine Telefondose (mit Kabel und Blindabdeckung) für den späteren Telefonanschluss durch den Käufer. Die Telefondosen werden ausgehend von der Multimedia-Verteilung sternförmig im Leerrohr verlegt. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen.

Jede Wohnung erhält eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Monitor und Haustüröffner am Wohnungseingang. Die Klingeltableaus mit Sprechstelle und Videokamera am Hauseingang und TG-Zugang (vom Beringerweg aus) werden als Unterputzanlage oder innerhalb der Tür-, Briefkasten- oder Klingelanlage ausgeführt.

Für Wohnungen besteht seit 01.01.2013 die Verpflichtung, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure zu den Schlafräumen mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Rauchwarnmelder werden ebenso wie die vorgesehenen Wärmemengenzähler auf Mietbasis installiert. Die Kosten aller Mietgeräte (z.B. Rauchwarnmelder, Wärmemengenzähler) werden durch die Wohnungseigentümer bzw. durch die Wohnungseigentümergeinschaft getragen.

Das Schalterprogramm Fabrikat Gira Typ: E2 weiß oder gleichwertig wird gemäß nachfolgender Ausstattungsliste ausgeführt.

Die Bedienung der Dachflächenfenster erfolgt elektrisch über Fernbedienungen. Die Raffstoren, wo vorhanden, werden ebenfalls elektrisch und zentral gesteuert. Übergeordnet werden diese bei zu starkem Wind automatisch nach oben gefahren.

Die Häuser werden mit einer äußeren Blitzschutzanlage versehen.

Die Ausstattung der einzelnen Räume (Lage und Anordnung nach Installationsplan des Elektroplaners) ergibt sich wie folgt:

Wohnzimmer:

1 Dreifachsteckdose, 1 Doppelsteckdose, 3 Einfachsteckdosen, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 1 Lichtschalter, Raffstoreschalter an Fenstern nach Fensteranzahl, 1 Schalter für Außenlicht, 1 Schalter für Außensteckdose, 1 Raumthermostat

Bei Wohnungen mit Kamin: 1 Temperatursensor, 1 Luftdruckwächter

Schlafen:

1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1-2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenlichtauslass, 1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 3-4 Lichtschalter, Raffstoreschalter an Fenstern nach Fensteranzahl, 1 Raumthermostat, 1 Rauchmelder

Kind:

1 Dreifachsteckdose, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenlichtauslass, 1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 1 Lichtschalter, Raffstoreschalter an Fenstern nach Fensteranzahl, 1 Raumthermostat, 1 Rauchmelder

Bad/Dusche:

1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose (für Waschmaschine – sofern im Plan vorgesehen), 1 Einfachsteckdose (für Trockner – sofern im Plan vorgesehen), 1 Deckenlichtauslass,

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

1 Wandlichtauslass, 1-2 Lichtschalter, 1 Raumthermostat, Raffstoreschalter an Fenstern nach Fensteranzahl

Bad mit Sauna:

1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose, 1 Starkstromanschluss für Sauna, 1 Wandlichtauslass, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Raumthermostat

WC:

1 Einfachsteckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Raumthermostat

Küche:

1-2 Doppelsteckdosen, 1 oder keine Dreifachsteckdose, 1 Einfachsteckdose (für Kühlschrank), 1 Einfachsteckdose (für Dunstabzug), 1 Einfachsteckdose (für Geschirrspülmaschine), 1 Einfachsteckdose (geschaltet, für Hängeschrankbeleuchtung), 1 Herdanschluss, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, Raffstoreschalter an Fenstern nach Fensteranzahl

Diele/Flur:

2 Einfachsteckdose, 1-2 Deckenlichtauslässe (je nach Erfordernis), 1 Sprechanlage mit Monitor und Türöffner zur Hauseingangstüre je Wohnung, 2-4 Lichtschalter, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 1 Raumthermostat (wo erforderlich), 1 Rauchmelder

Abstellraum/Hauswirtschaftsraum:

1-3 Einfachsteckdosen (je nach Erfordernis und Größe), 1-2 Deckenlichtauslässe, 1 Lichtschalter, 1 Einfachsteckdose (für Waschmaschine – sofern in Plan vorgesehen), 1 Einfachsteckdose (für Trockner – sofern in Plan vorgesehen), 1 Raumthermostat (wo erforderlich)

Terrasse/Balkon:

1-2 Außensteckdosen je Wohnung (bei Terrassen von innen schaltbar), 1-2 Außenleuchten je Loggia/Balkon oder Terrasse (von innen schaltbar). Ein Elektroanschluss für den bauseitigen Einbau einer Markise ist vorgesehen (ohne Schalter, nur über Fernbedienung möglich).

Separate Kellerabteile:

1 Lichtschalter kombiniert mit 1 Einfachsteckdose, 1 Leuchtenauslass mit Leuchte (Schiffsarmatur)

Die Elektroleitungen der separaten Kellerabteile werden als Aufputzinstallation verlegt und an den Zähler bzw. an den Elektroverteiler der jeweiligen Wohnung im Elektroraum angeschlossen und abgesichert.

15. Aufzug

Aufzugsausstattung: Indirekte LED-Beleuchtung, Seitenwände aus Floatglas in weiß, Kabinentüre aus gebürstetem Edelstahl, ESG-Spiegel auf der Rückwand nur ca. halbhoch, Handlauf aus Edelstahl.

C) Ausbau der Wohnungen

16. Treppen

16.1 Treppenhaus

Tritt- und Setzstufen sowie Podestbeläge vom Keller- bis zum Dachgeschoss der Treppenhäuser aus Naturstein im Mörtelbett verlegt, mit Wandsockel auf Putz. Fußabstreifer hinter der Hauseingangstüre.

17. Fliesenarbeiten

Im Festpreis enthalten sind Feinsteinzeug für den Boden und Markenfliesen für die Wände, beide im Format 30 x 60 cm. Auf Sonderwunsch abgerechnet werden Änderungen der im Festpreis enthaltenen Fliesen sowie Bordüren, Mosaikfliesen, Dekorfliesen und andere Verlegearten. Diese sind nicht im Standardprogramm enthalten. Material- und Verlegekosten hierfür werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

17.1 Wandfliesen

Keramische Wandfliesen an den Wänden in Bädern, Duschen und WC`s Fabrikat Boizenburg, Serie Collection Futura, in weiß matt oder glänzend, oder Serie Eleganza, beige matt oder glänzend. In den Dusch- und Wannengebieten raumhoch, ansonsten umlaufend, ca. 1,2 m hoch (auf Höhe der Abkofferungen). An den Außenecken und Kanten von Vormauerungen und Schächten werden Profilabschlussschienen aus Kunststoff gesetzt.

17.2 Bodenfliesen

Die Böden der Wannen-/Duschbäder und WC`s erhalten Feinsteinzeug Fabrikat Piemme, Serie Franzy, in den Wahlfarben beige oder grau. Die Fliesen werden im Kreuzverband verlegt.

18. Natur- und Betonwerksteinarbeiten

18.1 Fensterbänke

Ausführung der Innenfensterbänke in Wohngeschossen mit Ausnahme Bäder / Duschen / WC`s in Naturstein, analog dem Bodenbelag im Treppenhaus oder gleichwertig. Fensterbänke in Bädern, Duschen und WC`s werden gefliest.

18.2 Treppenhäuser

Die Podeste und Treppen des Treppenhauses werden mit Naturstein (Jura Grey oder gleichwertig) nach Konzept des Architekten ausgeführt. Der Boden der Aufzugskabine wird mit gleichem Material belegt.

18.3 Terrassen

Terrassen und Dachterrassen werden mit Betonwerksteinplatten belegt.

19. Bodenbeläge

19.1 Sonstige Bodenbeläge

Alle Oberböden in Wohngeschossen, mit Ausnahme der Räume mit Fliesenbelag, erhalten Landhausdielen 2 V Eiche Sauvage strukturiert, Eiche puroweiß Sauvage strukturiert, Eiche sandgrau Sauvage strukturiert, mit optisch passenden Holzsockelleisten. Verlege- und Materialmehrkosten einer anderen Materialwahl oder Verlegeart werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

Bei den geölten Landhausdielen ist darauf hinzuweisen, dass die Astlöcher farblich abgesetzt verkittet sind. Des Weiteren bedarf ein geölter Boden besonderer Pflege und Schutz.

20. Malerarbeiten

Weißer Dispersions- oder Mineralfarbanstrich auf allen Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen.

Alle UG-Räume, Nebenräume, Tiefgarage und Technikräume ohne Anstrich. Anstrich im Treppenhaus gemäß Gesamtfarbkonzept. Kellerböden werden mit Betonfarbe gestrichen. Fugen zwischen Böden und Wänden im Untergeschoss bleiben offen.

Fassadenanstrich nach Farbkonzept des Architekten.

21. Schreinerarbeiten

21.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Türblättern mit Vollspaneinlage, Laminat-Beschichtung innen weiß, außen nach Gestaltungskonzept des Architekten, Stahl-Umfassungszargen und umlaufender Dichtung nach Gestaltungskonzept des Architekten. Die Türen erhalten eine absenkbare Bodendichtung. Die Beschläge der Wohnungseingangstüren als Drücker auf der Innenseite sowie mit einem Knopf an der Außenseite, Ausführung in Leichtmetall, mit Schließzylinder und Sicherheitswechsellgarnitur sowie einem Spion. Die Wohnungseingangstüren werden selbstschließend mit Obentürschließer ausgestattet.

21.2 Innentüren in Wohnbereichen

Innentüren werden als Türblätter mit Röhrenspaneinlage und Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß beschichtet, ca. 2,1 m hoch, ausgeführt. Beschläge als Leichtmetall-Drückergarnituren mit Rosetten und Buntbartschloss.

Die Türen der Bäder, Duschen und WCs erhalten eine WC-Garnitur anstelle des Buntbartschlusses. Riegel aus Kunststoff. Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt. Türblätter erhalten, wenn durch das Lüftungskonzept gefordert, einen Türunterschnitt für den Luftaustausch.

In einigen Wohnungen befinden sich Schiebetüren mit weiß beschichteten Türblättern.

22. Fensterarbeiten

22.1 Fenster

Alle Fenster in Wohnbereichen als Holz-Alufenster. Isolierverglasung entsprechend des Schall- und Wärmeschutznachweises mit auswechselbaren Falzdichtungen und Pilzkopfbeschlägen. Anordnung mindestens eines Einhand - Drehkipplügels je Raum (bis auf Ausnahmen in manchen Wohnräumen), zweiflüglige Fensterelemente als Stulpflügel oder Schiebetüre (wenn technisch und statisch möglich). Fenster innen Holz Natur versiegelt, außen Aluschale grau. Fenstergriffe aus Aluminium, passend zum Fenster. Außenfensterbänke in Aluprofilen, Natur/eloxiert bzw. farblich beschichtet.

Fenster im Untergeschoss, welche nicht zu Wohnräumen gehören (ausgenommen Fenster in Lichtschächten), als Kunststoffprofile.

Die Dachflächenfenster werden als Kunststoffprofile in der Rahmenfarbe weiß oder grau ausgeführt. Diese sind elektrisch steuerbar und erhalten einen Regensensor. Des Weiteren verfügen die Dachflächenfenster über elektrische Rollos, welche über eine Fernbedienung gesteuert werden.

23. Raffstoren

In den Wohnungen sind die Fenster- und Fenstertüren mit elektrisch betriebenen Raffstoren ausgestattet. Bedienung elektrisch, Schaltung an dem jeweiligen Fenster oder zusammen an der Zentrale, Nothandkurbel nach Erfordernis.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächenfenster, Fenster des Treppenhauses und Fenster mit Lichtschacht in den Erdgeschossen.

Hinweis: Raffstoren dienen dem Sonnenschutz und stellen keine absolute Verdunkelungsmaßnahme dar. Bei erhöhtem Windaufkommen werden die Raffstoren übergeordnet durch einen Windwächter gesteuert automatisch geöffnet.

24. Sauna

In den Wohnungen 11 und 12 ist im Badezimmer ein Bereich für den käuferseitigen Einbau einer Sauna vorgesehen. Zu diesem Zweck wird bauseits ein Starkstromkabel in den Saunabereich gelegt.

25. Kaminöfen

In den Wohnungen 9, 10, 21, 22 und 23 wird ein Kaminzug für den käuferseitigen Einbau eines Kaminofens vorgerüstet. Der Käufer ist verpflichtet, beim Einbau (nach Übergabe) und Betrieb des Kamins eigenverantwortlich auf die Einhaltung aller Regeln und Vorschriften zu achten und diese einzuhalten. Für die Wartung und Reinigung des Kamins ist der jeweilige Eigentümer der Wohnung selbst zuständig. Er trägt alle hieraus entstehenden Kosten.

Der für die Funktionstüchtigkeit des Ofens notwendige Einbau des Temperatursensors und Luftdruckwächter muss durch eine Fachfirma erfolgen und ist selbstständig durch den Käufer zu koordinieren.

Die Fußbodenheizung wird in den vom Veräußerer für den Kamin vorgesehenen Bereichen ausgespart. Die exakten Bereiche sind beim Käufer anzufragen.

26. Kellerabteile

Jede Wohnung erhält ein durch Metallgitter (Höhe ca. 1,8 m) zu den Nachbarkellern abgetrenntes und abschließbares Kellerabteil mit Drücker (ohne Zylinder). Die Keller sind mit über den Wohnungszähler gezähltem Licht und Steckdose ausgestattet.

In den Kellerräumen ist mit DIN-gerechten auf dem Putz verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Des Weiteren sind in einigen Kellern Wände und Decken gedämmt.

Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Arbeiten ersichtlich werden.

Betonierte Wände und Decken werden schalungsrau belassen und nicht gestrichen. Die erforderliche Wärmedämmung wird nicht verputzt.

D) Sonstiges

27. Baureinigung

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

28. Müllentsorgung

Aufstellmöglichkeiten von Müllbehältern in einem separaten Raum nahe der Tiefgarageneinfahrt.

29. Außenanlagen

Als Grundlage für die Erstellung der Außenanlagen dient der Freiflächenplan. Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Zudem haben Nachpflanzungen den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

In den Gärten können sich verschiedene Kanaldeckel befinden, welche sichtbar bleiben und zugänglich sein müssen. Der genaue Standort der Kanaldeckel ist erst nach Ausführung der Kanalarbeiten festgelegt und ersichtlich. Der Veräußerer behält sich vor, die Fertigstellung der Freiflächen bis zu einem Jahr nach vereinbartem Übergabetermin herzustellen, ohne in Verzug zu geraten.

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

29.1 Herstellen der Gartenoberfläche

Es finden eine Rasenerstansaat sowie die Bepflanzung nach Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans, ohne Entwicklungspflege, statt. Das Aufgehen des Rasens wird nicht garantiert. Die Bewässerung und Pflege erfolgt seitens der Käufer. Regelmäßiges Wässern und Mähen ist zwingend notwendig.

29.2 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in den anschließenden Grünflächen versickert oder nach Vorgaben der Fachplaner der Entwässerung zugeführt.

29.3 Hauszugang

Bodenplattenbelag 60 x 40 cm aus Betonsteinpflaster Farbe Grau.

29.4 Terrassen

Terrassenplatten, Abmessungen ca. 40 x 40 cm, Belag Betonsteinplatten grau.

29.5 Kiestraufe

Als Spritzwasserschutz für die Fassade wird im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Kiestraufe aus anthrazitfarbenem Edelsplitt von ca. 65-100 cm Breite angebracht.

29.6 Einfriedung

Einfriedung der Privatgrundstücke lt. Vorgabe Ortsbausatzung als Maschendrahtzaun und Unterteilung der Gärten als Doppelstabzaun, Höhe ca. 90 cm, gemäß Planfestsetzung. Die Gärten werden, entsprechend Planung, mit einer Gartentür mit Stabgitterfüllung ausgestattet. Direkt aneinander anschließende Balkone und Terrassen erhalten an der Grenze einen gemeinsamen seitlichen Sichtschutz aus einer Konstruktion mit Verkleidung (z. B. Trespa), gemäß Planungskonzept des Architekten. Aufgrund der Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich der Rettung vor Feuer dürfen die Gartentore nicht mit Absperrvorrichtungen (Schließzylindern) ausgestattet werden.

29.7 Eigentümerwege

Der Eigentümerweg wird gemäß des Freiflächengestaltungsplanes ausgeführt.

30. Allgemeines

30.1 Allgemeines

Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen, technische oder wirtschaftliche Erfordernisse dies notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen und damit nur eine geringfügige Wertminderung verbunden ist. In diesem Fall ist die dem Kaufvertrag zugrunde liegende Baubeschreibung Vertragsbestandteil, auch wenn sie nicht mit dieser Baubeschreibung übereinstimmen sollte. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

Farbliche Abbildungen innerhalb des Prospektmaterials oder anderer Vertriebsunterlagen, perspektivische Darstellungen und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel,

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

Sträucher usw.) sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung, sondern nur unverbindliche Vorschläge und können Sonderwünsche enthalten.

Gemeinschaftseigentum sowie die Kellerräume und Garagen werden besenrein übergeben. Eine Feinreinigung findet nicht statt.

Irrtum und Änderungen technischer und architektonischer Art bleiben vorbehalten. Es sind geringe Maßabweichungen gegenüber der Bauvorlagen und des Prospektes möglich. Der Bauherr ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung nachteilig betroffen ist.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Bebauungen führen können.

Die Aufzugshaltestelle ist von der Tiefgarage im EG Haus 1 nicht stufenlos erreichbar.

Bedingt durch technische Vorschriften sind in den Wohnungen mit Balkonen oder Dachterrassen erhöhte Schwellen bzw. Innenstufen jeweils im Austritt zur Freifläche vorgesehen. Austritte auf Balkone und Terrassen sind damit nicht schwellenlos.

31. Technische Informationen

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Die Gewährleistung wird nach Werkvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn und soweit Bauteile durch eine Fachfirma in nachfolgend genannten Zeiträumen überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten wurden. Beispielhaft erwähnt werden hier die Raffstoren, Türen, Obertürschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden mit einem Wartungszeitraum von einem Jahr und die Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage mit einem Wartungszeitraum von einem halben Jahr.

Weitere Bauteile, welche gewartet werden müssen, sind z. B. die Heizzentralen und Warmwasserbereitungen, die Wohnungsstationen, der Pelletbunker inkl. aller Bauteile, das TG-Tor, die Aufzugsanlagen, der Außenanstrich, die Dachrinnen (fachgerechte Reinigung), elastische Fugen u.v.m..

Auch nicht genannte Bauteile setzen eine Wartung voraus, welche durch die Eigentümergeinschaft oder deren Hausverwaltung selbstständig veranlasst und getragen werden muss.

Diese übliche Unterhaltspflicht ist mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden.

Wir bitten Sie, zudem zu beachten, dass eine unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren oder Garagentoren, erfolgen muss, zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwalter zu veranlassen. Zudem sind ggf. Instandsetzungen durchzuführen und vom

Baubeschreibung
Beringerweg 36, Tutzing, Mehrfamilienhäuser
Fassung vom 17.12.2018

Nutzer zu bezahlen. Hiervon unberührt bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag.

Zur Schadensvermeidung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und ggf. zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. In diesem Sinne sind Wartungsarbeiten so rechtzeitig durchzuführen, dass Schäden vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

31.1 Holz ist ein Naturprodukt

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust, sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten deutlich sichtbarer Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-

jährigen Gewährleistungszeit, ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z. B. Lärche, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung, in Abhängigkeit von Bewitterung und Sonneneinstrahlung.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten, wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke, reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von $20 \pm 2^\circ\text{C}$ und eine relative Luftfeuchte von 45-55 % vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht von einem Mangel gesprochen werden.

Geölte Holzböden erfordern eine umfangreiche Pflege und Schutz. Wassertropfen oder anderer Wassereintritt muss vermieden oder unverzüglich entfernt werden, damit keine Flecken auf dem geölten Boden entstehen. Des Weiteren müssen geölte Böden regelmäßig vom Käufer nachgeölt werden. Bei der Reinigung geölter Böden darf kaum bis kein Wasser verwendet werden.

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

31.2 Modellierputz

Die Erstellung von modelliertem Putz ist Handarbeit und es kann zu Absätzen, Unebenheiten und Unregelmäßigkeiten kommen. Des Weiteren können Rissbildungen, Verformungen und

Abrisse entstehen. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Bereich des Modellierputzes können frühzeitige Anstriche notwendig werden.

31.3 Außendämmung

Durch das Anbringen von hochwirksamer Außendämmung kann es bei bestimmten Umwelteinflüssen an der Außenfassade zu Algen- und Pilzwachstum kommen. Diese Erscheinung stellt keinen Mangel dar.

31.4 Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN EN 1992 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen, verputzten Flächen oder Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

31.5 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 die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind, wie z.B. die Wohnungsstation. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais, Stellmotoren und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc.. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel 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.

31.6 Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern etc. sind unvermeidbar 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 Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Bei den verwendeten Gipsbaustoffen in den Wohn- und Dachgeschossen kann es beim Anschluss an andere Materialien wie Ziegel oder Betonwände und -decken zu Rissen kommen.

Diese können z.B. durch Bewegung der Bauteile untereinander, Spannungsabbau durch Kriechprozesse und hygri sche Längenänderungen entstehen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers.

31.7 Lüftung / Heizen/ Nutzung

Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume im Erdgeschoss) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Bei der Ausführung von Untergeschossen und Geschossen in erdberührten Bereichen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.) bedingt. In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht in der Regel immer noch Baufeuchtigkeit aus den Wänden. Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten, insbesondere auf Außenwänden, vor Ablauf von 2 Jahren durchzuführen.

Eine Möblierung an Außenwänden ist auch bei bester Wärmedämmung problematisch, insbesondere wenn ganze Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollten daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung (10 cm) stattfinden kann. Dies gilt auch für Vorhänge, Verkleidungen oder ähnliches. Bei Nichteinhaltung kann es im Einzelfall zu Schimmelbildung kommen. Die Bauweise als solche - auch unter Beachtung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie der DIN 4108 Teil 2 - und die im Bauwerk enthaltene Feuchtigkeit erfordern ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten ist zu empfehlen.

Hierzu zählt unter anderem, mehrmals am Tag stoßzulüften. Unter Stoßlüften wird das wiederholte, kurzzeitige, vollständige Öffnen von Fenstern verstanden. Als besonders wirksam gilt das sogenannte Querlüften, bei welchem die Fenster an gegenüberliegenden Außenwänden und alle dazwischenliegenden Türen geöffnet werden. Lüftung durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur unwirksam, sondern kann sich sogar negativ bemerkbar machen.

Während der Heizperiode ist die Nutzung der Heizung in allen Räumen, mindestens auf Grundlast, zwingend notwendig.

31.8 Abdichtung der Bäder

Die in der DIN 18534 geforderten Schwellen zwischen Bädern und Wohnbereichen können unterschritten werden, was keinen Mangel darstellt.

31.9 Pläne

Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbau-Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Bestandsunterlagen und -pläne sowie Elektro- und Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitärpläne, sofern nicht gesondert beauftragt und vergütet, gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die eingezeichneten Möblierungen, einschl. der Küche, sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

31.10 Nachträgliches Schlitzen

Nachträgliches Schlitzen in tragenden Wänden darf nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Verkäufer bzw. dem Statiker ausgeführt werden. Das Entfernen von tragenden Wänden ist unzulässig.

31.11 Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörper

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leitfaden zur Montage „Der Einbau von Fenstern, Fassaden und Haustüren mit Qualitätskontrolle durch das RAL Gütezeichen“ ausgeführt. Die zwischen Bauwerk und Außenbauteil verbleibende Fuge wird vollständig mit geeignetem wärmedämmendem Material gefüllt.

31.12 Entfall von Leistungen

Ein Entfall von Vertragsleistungen und Rückvergütungen ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich. Die Verarbeitung von alternativen Produkten und Materialien, im Rahmen von Sonderwunschaufträgen, ist selbstverständlich, soweit technisch vertretbar, möglich.

31.13 Hinweis

Bei pulverbeschichteten Metallbauteilen, wie Vordächern, Brüstungsgittern etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen / Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt. Dies stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

Wir weisen darauf hin, dass die Laubfangkörbe, Abläufe und Dachrinnen mindestens viermal im Jahr überprüft und gereinigt werden müssen, dass es zu keinen Verstopfungen kommen kann.

Die Hecke in den Gartenbereichen muss auf eine Höhe von 80 cm zurückgeschnitten werden, dass die Feuerwehr während eines möglichen Einsatzes nicht durch diese behindert wird, z. B. bei der Verwendung von Leitern.

Pflasterflächen müssen in den ersten Jahren vermehrt durch die Eigentümergemeinschaft nachgesandet / nachgefügt werden. Das Auswaschen der Fugen bei Starkregen stellt keinen Mangel dar.

32. Sonder- bzw. Änderungswünsche

Generell können Sonderwünsche aus bautechnischen Gründen nur im Rahmen des jeweiligen Planungs- und Bautenstands ausgeführt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die DIN-Abstandsflächen in Bädern und WC`s bei der Realisierung von Sonderwünschen unterschritten werden können. Der Erwerber genehmigt die Abweichung durch Bestellung des entsprechenden Sonderwunsches.

Sonderwünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren.

Bei Stornierung eines Sonderwunsches werden die bis dahin entstandenen Kosten, mindestens jedoch eine Bearbeitungsgebühr von 100,00 € erhoben, soweit die Ausführung noch keine Kosten verursacht hat.

32.1 Änderungswünsche

Über die im Kaufvertrag getroffenen Sonderwunscheinbarungen hinaus kann der Käufer Änderungswünsche anmelden. Der Verkäufer wird den Käufer sowohl bei der Auswahl als auch der Abwicklung seiner Änderungswünsche unterstützen, soweit dies möglich ist. Er unterbreitet dem Käufer, nach technischer Klärung, ein Angebot über die gewünschten Leistungen. Leistungen unterschiedlicher Gewerke werden, wenn zeitgleich vom Käufer gefordert, in einem Angebot zusammengefasst angeboten.

Änderungswünsche können nur zur Ausführung kommen, wenn der Käufer diese so rechtzeitig verlangt, dass der Bauablauf nicht behindert wird, wenn sie ohne zusätzliche technische Maßnahmen und ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung Dritter durchführbar sind, wenn der vom Verkäufer für das betreffende Gewerk eingesetzte Unternehmer zur Durchführung bereit ist sowie von Seiten des Verkäufers bzw. des ausführenden Unternehmens keine Bedenken technischer Art bestehen. Eine Prüfung des Änderungswunsches auf mögliche Auswirkungen, Abweichungen von Normen und Vorschriften oder sonstige Vorgaben hin, findet durch den Veräußerer nicht statt und liegt somit im Verantwortungsbereich des Käufers.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem zu beauftragenden Angebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Beauftragung der entsprechenden Nachunternehmer durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.

Beratung und Angebotserstellung erfordern Zeit und Ressourcen. Jedes geforderte Angebot ist mit einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von 250,00 € zzgl. MwSt. zu vergüten. Wird das Angebot des Verkäufers durch den Käufer, vollständig oder in Teilen, beauftragt, so findet eine vollständige Anrechnung der pauschalen Bearbeitungsgebühr auf den vereinbarten Kaufpreis des Änderungswunsches statt. Bei mehreren Angeboten wird jedes Angebot für sich verrechnet, eine kumulierende Betrachtung findet nicht statt.

Das Angebot beinhaltet neben den direkten Gestehungskosten entsprechende Planungs-, Koordinations- und Verwaltungskosten, welche Teil des Angebots sind. Bei dem durch den Verkäufer angebotenen Preis handelt es sich um einen Festpreis, inklusive der zum Zeitpunkt der Vereinbarung gültigen Mehrwertsteuer.

Bei Beauftragung von Sonder- und Änderungswünschen akzeptiert der Käufer eine mögliche Terminverschiebung des vereinbarten Fertigstellungstermins.

Für die Zahlung und Fälligkeit gelten die Raten entsprechend Fälligkeitsvoraussetzung des Ratenplanes im Kaufvertrag.