

# BAUBESCHREIBUNG

## Bauvorhaben



In der Heuluss 16, 81827 München  
Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen, zwei  
Doppelhaushälften und einer Gemeinschaftstiefgarage

### Bauherr

Heuluss GmbH & Co. KG  
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**  
In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

**Inhaltsverzeichnis**

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

## **A) Bauart und Konstruktion**

### **1. Allgemeine Hinweise**

#### 1.1 Vorwort

Das Bauvorhaben umfasst ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Eigentumswohnungen, zwei Doppelhaushälften sowie eine Tiefgarage, welche über 7 Stellplätze verfügt.

Im Kellergeschoss sind u. a. Hobby-, Technik- und Hauswirtschaftsraum sowie Lagerräume, Flur und eine Schleuse angeordnet. Die gemeinsame Schleuse der Doppelhäuser befindet sich auf dem Grundstück und im Untergeschoss der linken Doppelhaushälfte. Die rechte Doppelhaushälfte erhält eine Dienstbarkeit bzgl. der Nutzung der Schleuse von Seiten der linken Doppelhaushälfte.

Das Bauvorhaben wird von der „Tsingtauer Straße“ aus mit dem Hauseingang und von der Straße „In der Heuluss“ aus mit der Tiefgarage erschlossen.

Die Doppelhaushälften, das Mehrfamilienhaus und die Tiefgarage befinden sich jeweils auf real geteilten Grundstücken. Das Mehrfamilienhaus und die Tiefgarage werden nach Wohnungseigentum aufgeteilt.

#### 1.2 Normenstand

Die im Folgenden beschriebene Grundausstattung des Hauses berücksichtigt die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Änderungen können sich beispielsweise aus Auflagen von Behörden, Energie-Versorgungsunternehmen oder Änderungen der DIN-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 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 gem. KfW-Förderbank (EnEV 2016) eingehalten. Dem Eigentümer 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 Doppelhäuser 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.

## 2. Beton und Maurerarbeiten

### 2.1 Gründung

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

Der Tiefgaragenboden wird aus Betonverbundpflaster im Kiesbett erstellt, die Tiefgaragenrampe als Bodenplatte beschichtet.

Die Bodenplatte der Kellerbereiche wird aus Stahlbeton hergestellt, soweit bautechnisch notwendig, aus wasserundurchlässigem Beton.

### 2.2 Wände

Umfassungswände Kellergeschoss: Stahlbetonwände. Oberflächen der Wände und Decken aus schalungsrauem Beton, Poren/Lunker und Fugen unverspachtelt.

Zwischenwände Kellergeschoss:  
Wände aus Stahlbeton oder Ziegel

Umfassungswände ab Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

## **Baubeschreibung**

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

Ziegelmauerwerk 36,5 cm mit Mineralwolle-Dämmfüllung. In Teilbereichen, wo technisch, statisch oder aus konstruktiven oder gestalterischen Gründen erforderlich, Stahlbeton oder andere Mauerstärken, jeweils mit außenseitiger Dämmung bzw. Vollwärmeschutz, sofern gem. Wärmeschutznachweis erforderlich.

### Kommunwände

Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk, nach Angabe des Statikers.

### 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.

## 2.3 Decken

Stahlbeton-Massivdecken vom KG bis OG aus Ortbeton oder Stahlbetonelementdecken. Die Decken 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 Stahlbetonfertigteilen vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss.

## 2.5 Lichtschächte

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

# 3. Dämmarbeiten

## 3.1 Außenflächen

Die Kellerumfassungswände werden nach EnEV-Berechnung gedämmt.

### 3.2 Dach

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

## 4. Zimmererarbeiten

### 4.1 Dachstuhl

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt.

## 5. Dachdeckungsarbeiten

### 5.1 Dachdeckung

Dachsteine, Deutsches Markenfabrikat. (z.B. Turmalin) nach Konzept des Architekten.

### 5.2 Dachaufbau

Aufbau von innen nach außen: Gipskartonplatte, Unterlattung mit Untersparrendämmung, Sparren mit Zwischensparrendämmung, Holzfaserdämmplatten, Konterlattung, Dachlattung, Dachsteine.

### 5.3 Dachgeschoss

Die Dachschrägen der Dachgeschosswohnungen werden mit Gipskartonplatten auf Ausgleichslattung verkleidet.

## 6. Spenglerarbeiten

### 6.1 Dachrinnen, Fallrohre, Anschlüsse

Dachrinnen, Ablauf- und Fallrohre, Verwahrungen, Mauerwerksabdeckungen und teilweise Wandbekleidung aus Uginox oder gleichwertig.

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.

Bei der Dachrinne wird eine Rinnenheizung ausgeführt. Den Stromverbrauch ist durch die jeweiligen Käufer zu tragen.

## 7. Verputz- und Trockenbauarbeiten

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

### 7.1 Außenputz

Außenwände über Erdreich mit mehrlagigem Putzsystem und Edelputz als Oberputz. Im Spritzwasserbereich als Sockelputz nach entsprechenden Herstellervorgaben.

### 7.2 Innenputz

Mauerwerkswände in den Häusern erhalten einlagigen Gipsputz, mit geglätteten Oberflächen, in WC-, Bad- und Duschräumen Kalkzementputz.

Deckenuntersichten innerhalb der Häuser mit Fleckspachtelung, glatt gespachtelt, ausgenommen die Räume Keller, Schleuse und Technikraum.

Die Podeste- und Treppenuntersichten werden gestrichen.

Betonoberflächen in den Untergeschossen des Gemeinschaftseigentums (Tiefgarage) 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 Häuser werden 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 Keller

Die Kellerräume ausgenommen der Schleuse erhalten einen schwimmenden Estrich, in Hobbyraum und Flur mit Wärme- und Trittschalldämmung, da diese Räume mit Parkett ausgestattet sind. In den restlichen Kellerraumböden befinden sich Fliesen.

### 8.2 Wohngeschosse

Schwimmender Estrich in allen Wohnräumen der Häuser mit Wärme- und Trittschalldämmung.

## 9. Metallbau

### 9.1 Treppenhandlauf

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

### 9.2 Briefkästen

Freistehende Briefkastenanlagen Format A 4 aus beschichtetem Stahlblech oder aus Edelstahl mit integrierter Klingelanlage, z.B. Renz oder gleichwertig.

### 9.3 Türen im Kellergeschoss

Technische Anforderungen entsprechend des Brandschutznachweises.

### 9.4 Schließanlage

In der Hauseingangstüre und der Schleusentüre mit direktem Zugang in die Häuser wird keine Schließanlage eingebaut. Zylinder und Schlüssel werden vom Käufer eigenständig eingebaut. Die erste Schleusentüre, von der Tiefgarage aus, in die gemeinsame Schleuse erhält einen Blindzylinder. Die Tiefgarage erhält eine eigene Schließanlage.

### 9.5 Hauseingangstüren

Hauseingangelement Holz oder Holz-Alu mit seitlichem Glasstreifen nach Konzept des Architekten, mit elektrischer Türentriegelung.

## **B) Technische Ausstattung**

### **10. Heizung**

#### 10.1 Heizung Allgemein

Die Versorgung mit Heizwärme erfolgt mittels einer über einen Inverter geregelten Luft-Wasser-Wärmepumpe in Split-Ausführung. Die Inneneinheit mit integriertem 180-Liter-Trinkwarmwasserspeicher befindet sich im Untergeschoss. Die Außeneinheit (Split-Wärmepumpe) steht in der Tiefgarage. Eine maximale Heizungsvorlauftemperatur zur Warmwasserbereitung von 60 °C ist in Abhängigkeit zur Leistungszahl (COP) möglich. Raumtemperaturen nach DIN EN 12831 nationaler Anhang.

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

#### 10.2 Fußbodenheizung

Die Häuser werden auf Grundlage der Heizlastberechnung mit einer Fußbodenheizung über diffusionsdichte Kunststoffrohre beheizt.

Bei Bedarf mit Zusatz-Badheizkörper in Bädern und Duschen, elektrisch. Alle beheizten Räume, außer Flure und Nebenräume, erhalten, wenn technisch möglich, einen Raumthermostat. Nebenräume und Flure werden nicht geregelt. 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, ausgenommen des Hobbyraums, des Flurs und des Hauswirtschaftsraums, handelt es sich um unbeheizte Räume.



## **11. Sanitäre Installation**

### 11.1 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. Trinkwasserleitungen (kalt, warm und Zirkulation) aus Edelstahl. Zentrale Warmwasserbereitung mit Zirkulation, Anbindungsleitungen aus Verbundrohr.

### 11.2 Lüftung

Der Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz erfolgt gemäß des erstellten Lüftungskonzeptes mit Unterputz-Lüftungsgeräten im WC und Bad im Dauerbetrieb auf Grundstufe des Lüfters. Der zweistufige Betrieb wird über den Lichtschalter mit Nachlaufregelung, im Bad zusätzlich mit Feuchteregler gesteuert.

## **12. Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

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

### 12.1 Waschtischanlage

Waschtisch Artiqua 116, Keramik Waschtisch (oder gleichwertig), Artiqua Waschtischunterschrank, Einhebelmischbatterie, Fabrikat Keuco, Edition 11 verchromt (oder gleichwertig).

### 12.2 WC-Anlage

Sowohl Wand-Tiefspül-WC direkt Flush aus Sanitärporzellan als auch WC-Sitz und Deckel mit softclose aus dem Programm von Villeroy & Boch Subway 2.0 (oder gleichwertig), Betätigungsplatte vorne/ oben, Fabrikat Geberit, Serie Sigma 70 weiß, 2-Mengen-Spülung (oder gleichwertig).

### 12.3 Badewanne

Einbauwanne aus emailliertem Stahl, in Styropor-Wannenträger Fabrikat Kaldewei, Serie PuroDuo (oder gleichwertig), mit Wannensarmatur, Fabrikat Keuco IXMO verchromt (oder gleichwertig), Brauseset Fabrikat R+F.

### 12.4 Dusche

Geflieste Dusche mit einem Bodenablauf der Firma Dallmer, Serie Cerawall Select Edelstahl gebürstet (oder gleichwertig) sowie die Unterputz-Thermostatarmatur Keuco IXMO (oder gleichwertig) und eine Regenfall-Kopfbrause R+F Optiline 250 mm eckig (oder gleichwertig). Duschabtrennung von R+F Serie MyStyle Plus, ESG, Beschläge verchromt (oder gleichwertig).

### 12.5 Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenanschluss bestehend aus Kaltwasserzulauf, Ablauf und Steckdose.

## **Baubeschreibung**

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

### 12.6 WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter, Wannengriffe

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

### 12.7 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.

### 12.8 Terrassen

Sofern eine Terrasse geplant ist, erhält diese eine frostsichere Kaltwasserzapfstelle.

### 12.9 Kanalisation

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

## **13. Elektroinstallation / Elektroausstattung**

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt. Die Elektro-Unterverteilungen mit den Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern befinden sich im Raum Technik.

Alle Elektroleitungen mit Ausnahme der Räume Lager, Technik und der Tiefgarage werden unter Putz verlegt. Die Stromleitungen innerhalb der Häuser (bis auf die in den Gipskartonwänden) werden verrohrt ausgeführt. Der Stromzähler befindet sich im Raum Technik.

Alle Wohnräume (Wohnen, Schlafen, Kind und Gast) erhalten eine Antennenleerdose (mit Kabel und Blindabdeckung). Die eventuell hierfür benötigten Verstärker, Abzweiger etc. sind auf Putz in dem Raum „Keller“ in der Nähe der Elektroverteilung vorgesehen. Die Versorgung mit Fernsehen und Hörfunk erfolgt, wenn möglich, über Breitbandkabel. Die Herstellung und der Betrieb der gesamten Antennenanlage erfolgen durch den Käufer. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen.

## **Baubeschreibung**

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

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

Jedes Haus erhält eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Haustüröffner in der Diele. Das Klingeltableau mit Sprechstelle wird innerhalb der Briefkastenanlage ausgeführt.

Für Häuser besteht seit 01.01.2013 die Verpflichtung, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure zu den Schlafräumen mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Rauchwarnmelder werden durch den Bauträger eingebaut. Die Kosten aller Mietgeräte (z.B. Wärmemengenzähler) werden durch die Hauseigentümer getragen.

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

Die Dachflächenfenster werden elektrisch gesteuert, genauso wie die Rollläden der Fenster. Bei Fenstern, welche als Notausstieg im Brandfall lt. Brandschutznachweis dienen, müssen Nothandkurbeln zur mechanischen Öffnung der Rollos angebracht werden.

Maßgeblich für die Ausstattung der Räume sind die Elektropläne. Die voraussichtliche Ausstattung der einzelnen Räume (Lage und Anordnung nach Installationsplan des Elektroplaners) ergibt sich, wie folgt:

### **Untergeschoss:**

#### **Technik:**

Installation HLS lt. HLS Planung, (Innengerät: Verkabelung (Stromanschluss) normales 3-adriges Kabel mit 1,5 mm (10A) 1 Phase), Zähleranlage, Hauseinführung, Sicherungskasten, TV-Installation, Internetverteilung, 1 Steckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter

#### **Hauswirtschaft:**

Steckdose Waschmaschine, Steckdose Trockner, 4 Steckdosen, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, Raumthermostat

#### **Hobbyraum:**

6 Steckdosen, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Antennendose, 1 Telefondose /Netzwerkdose mit Verkabelung, Raumthermostat, Rauchmelder

#### **Flur:**

2 Steckdosen, 2 Deckenlichtauslässe, 3 Lichtschalter

#### **Lager:**

1 Steckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter

#### **Schleuse:**

**Baubeschreibung**  
In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

1 Deckenlichtauslass, 1 Bewegungsmelder

**Erdgeschoss:**

**Flur:**

1 Steckdose, 6 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, Raumthermostat, 2 Wandlichtauslässe, 2 Rauchmelder

**Garderobe:**

2 Steckdosen, 1 Telefondose/Netzwerkdose, 1 Deckenlichtauslass

**WC:**

1 Steckdose, 2 Lichtschalter, 1 Raumthermostat

**Küche:**

5 Arbeitssteckdosen, 1 Steckdose Spülmaschine, 1 Steckdose Backofen, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Starkstrom für Herdplatte, 1 Steckdose Dunstabzug in Decke, 1 Wandlichtauslass, 1 Deckenlichtauslass, 1 Rolloschalter, 1 Lichtschalter

**Essen:**

1 Deckenlichtauslass, 1 Rolloschalter

**Wohnen:**

6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Telefondose /Netzwerkdose mit Verkabelung, 2 Rolloschalter, 1 Lichtschalter, 3 Deckenlichtauslässe

**Treppenhaus:**

1 Lichtschalter, 1 Wandlichtauslass

**Obergeschoss:**

**Kind 2:**

6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Telefondose /Netzwerkdose mit Verkabelung, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, 2 Rolloschalter, 1 Rauchmelder, 1 Raumthermostat

**Kind 1:**

8 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Telefondose /Netzwerkdose mit Verkabelung, 1 Deckenlichtauslass, 1 Rauchmelder, 2 Rolloschalter, 1 Lichtschalter, 1 Raumthermostat

**Bad:**

2 Arbeitssteckdosen, 1 Steckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Raumthermostat, 1 elektrischer Heizkörper

**Flur:**

2 Steckdosen, 3 Deckenlichtauslässe, 2 Lichtschalter, 1 Rolloschalter

**Dachgeschoss:**

**Schlafen:**

8 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Telefondose /Netzwerkdose mit Verkabelung,  
1 Deckenlichtauslass, 1 Rauchmelder, 1 Rolloschalter, 3 Lichtschalter,  
1 Raumthermostat, Haus 2: 2 DFF mit elektrischem Antrieb

**Ankleide:**

2 Steckdosen, 1 Deckenlichtauslass

**Arbeiten:**

4 Steckdosen, 1 Telefondose /Netzwerkdose mit Verkabelung,  
1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Raumthermostat, Haus 2: Rolloschalter

**Bad:**

2 Arbeitssteckdosen, 1 Steckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass,  
1 Raumthermostat, 1 elektrischer Handtuchheizkörper, 1 Lichtschalter,  
1 Dachflächenfenster mit elektrischem Antrieb

**Flur:**

1 Steckdose, 2 Deckenlichtauslässe, 2 Lichtschalter, 1 Rauchmelder,  
1 Raumthermostat, 1 Gegensprechanlage/Türöffner, 2 Dachflächenfenster mit  
elektrischem Antrieb

**Treppenhaus:**

1 Wandauslass, 1 Lichtschalter

**Freiflächen:**

Klingelanlage mit Sprechanlage und Türöffner, Beleuchtung der Wege,  
Außensteckdose und Außenleuchte an Fassade auf Terrassenseite,  
Außenleuchte bei Hauseingang, Bodenstrahler bei 2 Bäumen

Ein Überspannungsschutz ist in den Doppelhaushälften nicht vorgesehen.

## **C) Ausbau der Häuser**

### **14. Treppen**

#### 14.1 Treppen

Tritt- und Setzstufen vom Keller- bis zum Dachgeschoss werden mit Holzbelag belegt.

## **15. Fliesenarbeiten**

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

### 15.1 Wandfliesen und Bodenfliesen

Die Böden und Wände der Wannen-/Duschbäder und WC`s erhalten Feinsteinzeug von Villeroy&Boch Light rock matt. Die Fliesen werden im Kreuzverband verlegt. In den Dusch- und Wannenbereichen raumhoch, ansonsten ca. 1,2 m hoch (auf Höhe der Abkofferungen), jedoch nicht an jeder Wand, siehe Fliesenverlegungsplan. An den Außenecken und Kanten von Vormauerungen und Schächten werden Profilabschlussschienen aus Alu oder Edelstahl gesetzt.

Hinter dem Waschbecken ca. 1 m breit und im raumhohen Bereich der Dusche in den Bädern wird Brickmosaik, passend zur Boden- und Wandfliese Light rock, angebracht. Verlegung des Mosaiks lt. Fliesenverlegungsplan.

### 15.2 Bodenfliesen in Hauswirtschafts-, Lager- und Technikraum im Untergeschoss

Die Böden im Hauswirtschafts-, Lager- und Technikraum im UG werden mit der Bodenfliese Villeroy&Boch Light rock matt 60x60 cm versehen.

## **16. Natur- und Betonwerksteinarbeiten**

### 16.1 Fensterbänke

Ausführung der Innenfensterbänke in Wohngeschossen mit Ausnahme der Bäder / Duschen / WC`s mit dem Naturstein Jura Grey; Fensterbänke in Bädern, Duschen und WC`s werden gefliest.

### 16.2 Terrassen

Terrassen im Erdgeschoss werden mit hochwertigen Betonwerksteinplatten der Firma Godelmann oder gleichwertig belegt.

## **17. Bodenbeläge**

### 17.1 Sonstige Bodenbeläge

Alle Oberböden in Wohngeschossen, mit Ausnahme der Räume mit Fliesenbelag, erhalten Fischgrätparkett Eiche lackiert vom Markenhersteller Haro Parkett, Stab Allegro 4000 NF, Sortierung Trend (oder gleichwertig). Verlege-Mehrkosten einer anderen Materialwahl werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

## **18. Malerarbeiten**

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

Tiefgarage und Technikräume ohne Anstrich.

Fassadenanstrich nach Farbkonzept des Architekten.

## **19. Schreinerarbeiten**

### 19.1 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 WC`s erhalten eine WC-Garnitur anstelle des Buntbartschlusses. Türblätter erhalten, wenn durch das Lüftungskonzept gefordert, einen Türunterschnitt für den Luftaustausch.

## **20. Fensterarbeiten**

### 20.1 Fenster

Alle Fenster in Wohnbereichen als Holz-Alufenster. Isolierverglasung entsprechend des Wärmeschutznachweises mit auswechselbaren Falzdichtungen und Pilzkopfbeschlägen, ausgenommen Dachflächenfenster und Fenster im Hobbyraum, Technikraum und Hauswirtschaftsraum. Diese werden in Kunststoff eingebaut. Holz-Alufenster innen weiß deckend, außen in Dunkelbronze oder in einem ähnlichen RAL-Ton nach Auswahl des Architekten.

Kunststofffenster wie Dachflächen, Hobby-, Technik- und Hauswirtschaftsraum innen weiß, außen grau.

Fenstergriffe der Holzalufenster aus Aluminium oder Edelstahl, passend zum Fenster, Außenfensterbänke aus Aluminium.

Fenstergriffe Kunststofffenster aus Kunststoff, Außenfensterbänke Untergeschoss aus Aluminium.

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 Fernbedienung gesteuert werden.

### 20.2 Rollläden

In den Wohngeschossen, mit Ausnahme einzelner Fenster, sind die Fenster- und Fenstertüren mit gedämmten Rollladenkästen und Aluminiumrollläden mit Lichtschlitzen ausgestattet. Bedienung elektrisch, Schaltung am jeweiligen Fenster, Nothandkurbel nach Erfordernis.

Die Dachflächenfenster erhalten ebenfalls einen elektrischen Rollladen, Steuerung über Fernbedienung.

## **D) Sonstiges**

### **21. Baureinigung**

Übergabe der Häuser in bauendgereinigtem Zustand. Eine Feinreinigung findet nicht statt.

### **22. Müllentsorgung**

Mülltonnenkästen in Betonoptik im Vorgarten.

### **23. Außenanlagen**

Grundlage für die Durchführung der Außenanlagen ist 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 Freiflächen bis zu einem Jahr nach vereinbartem Übergabetermin herzustellen, ohne in Verzug zu geraten.

#### 23.1 Herstellen der Gartenoberfläche

Es findet 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.

#### 23.2 Oberflächenentwässerung

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

#### 23.3 Hauszugang

Pflastersteine auf Unterbau, Belag Betonsteinpflaster, Typ Rechteckpflaster. Die Pflasterflächen werden nach planerischen Vorgaben mit einem Magerbetonkeil gesichert.



#### 23.4 Terrassen

Terrassenplatten auf Unterbau, Belag hochwertige Betonsteinplatten der Firma Godelmann oder gleichwertig hell. Die Pflasterflächen werden am freien Rand mit einem Magerbetonkeil gefasst.

#### 23.5 Kiestraufe

Als Spritzwasserschutz für die Fassade wird im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Kiestraufe aus anthrazitfarbenem Edelsplitt von ca. 30-50 cm Breite angebracht. Die Einfassung erfolgt mit Leisten- bzw. Kantensteinen in Betonschulter.

#### 23.6 Einfriedung

Einfriedung der Privatgrundstücke aus Maschendraht ca. 1,2 m hoch und Flachstahl ca. 1,4 m hoch, analog der Absturzsicherungen, gemäß Planfestsetzung. Die Gärten werden entsprechend der Planung mit einer jeweils zum Gartenzaun passenden Gartentür ausgestattet. Aufgrund der Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich der Rettung vor Feuer dürfen die Gartentore nicht mit Absperrvorrichtungen (Schließzylindern) ausgestattet werden.

#### 23.7 Gerätehäuschen bzw. Geräteschrank

Es wird ein geteiltes Gerätehäuschen bzw. ein Geräteschrank (nicht begehbar) Aluunterkonstruktion mit Trespabekleidung aufgestellt. Standort nach Freiflächenplan.

## **24. Allgemeines**

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

Garagen werden besenrein übergeben. Eine Feinreinigung findet nicht statt.

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

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

## **25. 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 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, das TG-Tor, der Außenanstrich, die Dachrinnen (fachgerechte Reinigung), elastische Fugen, u.v.m..

Auch nicht genannte Bauteile setzen eine Wartung voraus, welche durch den Käufer 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 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, ggf. sind Instandsetzungen durchzuführen und vom Nutzer zu bezahlen. Unbenommen 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.

### **25.1 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

## Baubeschreibung

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

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.

### 25.2 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.

### 25.3 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 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 Heizungsanlagen, Wärmepumpen. 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

## Baubeschreibung

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

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.

### 25.4 Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern 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 hygrische Längenänderungen entstehen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers.

### 25.5 Lüftung / Nutzung Kellergeschoss

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

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). 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 unzumutbar, 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

## **Baubeschreibung**

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

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.

### 25.6 Abdichtung der Bäder

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

### 25.7 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-, 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.

### 25.8 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.

### 25.9 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.

### 25.10 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.

### 25.11 Hinweis

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, 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.

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

## **26. 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 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 €, soweit die Ausführung noch keine Kosten verursacht hat, erhoben.

### **26.1 Änderungswünsche**

Über die im Kaufvertrag getroffenen Sonderwunschvereinbarungen 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

## **Baubeschreibung**

In der Heuluss 16, 81827 München, Doppelhäuser  
Fassung vom 13.02.2020

---

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.