

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, Tiefgarage
Fassung vom 13.02.2020

Inhaltsverzeichnis

A) Bauart und Konstruktion	3
1. Allgemeine Hinweise	3
2. Beton und Maurerarbeiten	4
3. Dämmarbeiten	4
4. Metallbau	5
5. Tiefgarage	5
6. Allgemeines	7
7. Technische Informationen	7

A) Bauart und Konstruktion

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Vorwort

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

Das Bauvorhaben wird 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 Grundlagen der gesamten Ausführung bilden die Baugenehmigung in Verbindung mit den anerkannten Regeln der Technik in der Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sowie den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen in der Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Des Weiteren werden die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen in der Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung eingehalten, sofern in den weiteren Vertragsunterlagen keine abweichenden Regelungen zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden.

Die im Folgenden beschriebene Grundausrüstung der Tiefgarage berücksichtigen die anerkannten Regeln der Technik.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder sich als technisch notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Erwerbers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Sollten für Sie besondere Punkte in Planung und Ausführung wichtig sein und in den Unterlagen nicht erschöpfend beschrieben werden, bitten wir um konkrete Nachfrage, welche wir gerne beantworten werden. Im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Bei funktionell und qualitativ gleichwertiger Ausführung kann von dieser Baubeschreibung abgewichen werden.

Baubeschreibung
In der Heuluss 16, 81827 München, Tiefgarage
Fassung vom 13.02.2020

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.

1.4 Statik

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

1.5 Brandschutz

Die Tiefgarage erfüllt die Brandschutzbestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2. Beton und Maurerarbeiten

2.1 Gründung

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

Der Tiefgaragenboden und die Tiefgaragenrampe werden gepflastert.

TG Fundamente und sichtbare Bauteile werden mit einer Abdichtung (Remmers 2K Multi Baudicht) versehen.

2.2 Wände

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

2.3 Decken

Stahlbetondecken unverputzt, nicht gespachtelt und nicht gestrichen. Oberflächen der Decken aus schalungsrauem Beton, Poren/Lunker und Fugen unverspachtelt.
Bei sichtbar bleibenden Betondecken bleiben die Fugen offen.

2.4 Lichtschächte

Lichtschächte gemäß Planung, aus Stahlbeton, mit Abdeckung und Abhebesicherung

3. Dämmarbeiten

3.1 Außenflächen

Die Tiefgarage ist ungedämmt.

Ausnahme ist die Tiefgaragenrampe. Hier werden Teilflächen mit einer Dämmung zur Schallreduktion ausgekleidet.

Folgende Stellplätze werden mit einer Wanddämmung (Wanddämmung teilweise nur im Anschlussbereich an die darüberliegende Decke als "Schürze" oder ganze Wandflächen / Deckendämmung wird nicht gesondert aufgeführt, da dies für die Nutzung nicht relevant ist):
01, 02, 03

4. Metallbau

4.1 Türen in der Tiefgarage

Technische Anforderungen entsprechend des Brandschutznachweises.

4.2 Schließanlage

Die Tiefgarage erhält eine Schließanlage. Pro Stellplatz werden ein Schlüssel und ein Handsender ausgegeben.

5. Tiefgarage

5.1 Baukörper

Fundamente, Außenwände, Decken und Stützen aus Stahlbeton.

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

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

5.2 Be- und Entlüftung

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß GaStellV und Lüftungsgutachten.

5.3 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. Der Schlüsselschalter ist nur für Ausnahmefälle geplant und befindet sich nicht im Fahrtbereich.

5.4 Elektroausstattung

Jeder Tiefgarageneinzelstellplatz wird mit einer 230-V-„Staubsauger“-Steckdose ausgerüstet. Die Langfeldleuchtstofflampen werden Großteils durch Bewegungsmelder angesteuert. Alle Elektroleitungen und -dosen etc. werden auf Putz verlegt.

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

5.5 Stellplätze

In der Tiefgarage sind 7 PKW-Einzelstellplätze vorgesehen.

Baubeschreibung
In der Heuluss 16, 81827 München, Tiefgarage
Fassung vom 13.02.2020

5.6 Kennzeichnung

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

5.7 Nutzung

Die Tiefgarage wird von den Käufern und Mietern des MFH und der Doppelhäuser 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 Durchfahrtshöhe 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 über 20% entgegen der geforderten 15% erstellt. Die Nutzung der gesamten Tiefgarage ist mit erhöhter Vorsicht und in Schrittgeschwindigkeit 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 vom Fahrvermögen des Fahrers ab. Die Tiefgarage wird von den Käufern und Mietern der Doppelhäuser und des Mehrfamilienhauses 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 Durchfahrtshöhe 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 gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs 05 (EAR 05) benutzt werden. Besonders bei größeren Fahrzeugen kann vermehrtes Rangieren notwendig werden.

5.8 Beschichtung

Das durch die planenden Ingenieure festgelegte Beschichtungssystem nach Zulassung zum Schutz vor Chlorideintrag, bestehend aus einer OS Beschichtung im Rampenbereich, bei den Stützen und den Fundamenten, setzt eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung voraus. Bezüglich der Einzelheiten hinsichtlich Wartung und Instandhaltung wird auf die Anlage X der Teilungserklärung verwiesen.

Baubeschreibung
In der Heuluss 16, 81827 München, Tiefgarage
Fassung vom 13.02.2020

Die Lebensdauer hängt des Weiteren stark vom Nutzungsverhalten ab.
Zur Erhöhung der Lebensdauer ist die gesamte Tiefgarage nur mit Schrittgeschwindigkeit zu befahren und beim Rangieren ein Drehen der Reifen im Stand zu vermeiden.

6. Allgemeines

6.1 Allgemeines

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.

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

7. Technische Informationen

Der Verkäufer haftet nur dann für zu wartende und zu pflegende Bauteile, sofern der Erwerber die erforderliche und notwendige Wartung bzw. Pflege durch einen für das Gewerk qualifizierten Fachbetrieb in den erforderlichen Zeitintervallen hat durchführen lassen. Des Weiteren wird auf die Anlage X der Teilungserklärung verwiesen. 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, 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 Eigentümergemeinschaft 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, Fenstern oder Garagentoren, erfolgen muss, zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

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

Baubeschreibung
In der Heuluss 16, 81827 München, Tiefgarage
Fassung vom 13.02.2020

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

7.1 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.

7.2 Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß einzelner Bauteile und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die von den Fachfirmen empfohlenen Wartungszeiträume eingehalten werden müssen, um Verschleiß entgegenzuwirken. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Obentürschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden einschl. Wärmedämmverbundsystem mit einem Wartungszeitraum von höchstens einem Jahr, Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage mit einem Wartungszeitraum von einem halben Jahr. Holzbauteile, die im Außenbereich verwendet werden, müssen im Abstand von höchstens zwei Jahren überprüft und ggf. instandgehalten werden.

Funktionsstörungen bzw. Funktionsausfälle bei technischen Anlagen und Bauteilen, die auf fehlende regelmäßige Instandhaltung bzw. fehlende Wartung und Pflege zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Mangelhaftung des Verkäufers keine Mängel dar.

Die Eigentümer bzw. die von diesen beauftragte Hausverwaltung sind/ist verpflichtet, alle erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten sowie alle ihnen/ihr obliegenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsleistungen zu beauftragen. Die erforderlichen Instandsetzungs-/Instandhaltungsarbeiten sowie Reparaturen sind durchzuführen und von der WEG/den Eigentümern zu bezahlen.

Unberührt hiervon bleiben die Rechte des Käufers aus der Mangelhaftung gemäß Kaufvertrag.

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.

7.3 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

Baubeschreibung
In der Heuluss 16, 81827 München, Tiefgarage
Fassung vom 13.02.2020

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. 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.

7.4 Nachträgliches Schlitzen

Nachträgliches Schlitzen ist schalltechnisch und statisch nicht erlaubt .

7.5 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.

7.6 Entfall von Leistungen

Ein Entfall von Vertragsleistungen und Rückvergütungen ist grundsätzlich aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

7.7 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.

Baubeschreibung

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

Pflasterflächen müssen in den ersten Jahren vermehrt durch die Eigentümergemeinschaft nachgesandet / nachgefugt werden. Im Übrigen wird auf die Anlage X der Teilungserklärung verwiesen.