

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage  
Schlossgasse 3 - 7  
Korntal-Münchingen



## ALLGEMEINES

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 17 Wohnungen, Nebenräumen und Tiefgarage. Verschiedene Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und nutzbar gemäß den baurechtlichen Anforderungen der LBO § 35 hergestellt.

Weiterhin ist die gesamte Gestaltung des Projektes einschließlich der Fassadengestaltung mit der der Stadt Korntal-Münchingen in einem städtebaulichen Vertrag definiert.

Den besonderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beiderseits der Schlossgasse“ wird damit vollumfänglich Rechnung getragen. Zur Ausführung werden Gartenmäuerchen aus Naturstein und andere Elemente des aktuellen Bestandes kommen. Auch wird die aktuell an einem der Gebäude vorhandene Kellertüre, sowie die Natursteinrahmen an Kellerfenstern am Neubau Verwendung finden.

Zur Wohnanlage gehören 24 Tiefgargenplätze. Hiervon 16 in Doppelparkern und 8 als normale TG Stellplätze. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im UG zugeordnet. Zusätzlich werden die nach LBO vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze errichtet. Im Untergeschoss bzw. Erdgeschoß sind die privaten Kellerabstellräume, ein Wasch und Trockenraum, ein Fahrradraum, ein Raum für Kinderwagen und Gehhilfen und ein Haustechnikraum vorgesehen. Grundlage sind die eingereichten Teilungspläne für dieses Bauvorhaben aus dem Jahr 2023

## ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Baugrundstück wird durch die Wohnstolz GmbH und in Abstimmung mit der Stadt Korntal-Münchingen bzw. mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen erschlossen.

## HAUSANSCHLÜSSE

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Abwasser sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Im Leistungsumfang ebenfalls enthalten ist ein Medienanschluss (Telefon/Internet und TV). Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte im laufenden Betrieb trägt der Erwerber.

## PLANUNGSLEISTUNGEN

Alle für die Planung, Genehmigung, Realisierung und Erschließung des Bauwerkes anfallenden Kosten, wie z. B. für Bauantrag, Baugenehmigung, Werkplanung, Bauüberwachung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten (ausgenommen Katastervermessung nach erfolgter Hausübergabe), Ingenieurleistungen für Heizungs-/Sanitär-/Elektroinstallation und Entwässerung sind im Kaufpreis enthalten. Nicht enthalten sind Planungsleistungen für Sonderwünsche, siehe hierzu 18.2.

## **ERDARBEITEN**

Abtragen und seitliches Lagern von verwendungsfähigem Oberboden, sofern vorhanden und möglich, Aushub der Baugrube und der Leitungsgräben, Abtransport und Beseitigung von überschüssigen Bodenmassen. Evtl. erforderliche Verbau Konstruktionen und Wasserhaltung während der Bauzeit. Wiederverfüllen/Verdichten von Arbeitsräumen in der Baugrube und der Leitungsgräben.

## **GRÜNDUNG**

Gründung entsprechend den statischen Erfordernissen, der geprüften Statik und den geologischen Gegebenheiten. Erdung mittels Ringleitung in den Außenfundamenten (Fundamenterder) nach den VDE- Vorschriften.

## **ABDICHTUNG GEGEN ERDREICH**

Abdichtung von Außenwänden gegen Erdreich gemäß den gültigen DIN-Vorschriften und den geologischen Verhältnissen.

## **1. BAUSTELLENEINRICHTUNG**

1.1 Einrichtung der Baustelle mit allen zur Abwicklung notwendigen Maschinen und Geräten. Herstellen und Unterhalten, Absperrmaßnahmen, Bau WC-Anlage, Bauwasser- und Baustromanschluss auf dem Grundstück.

## **2. KANALISATION, STAHLBETON-, BETON- UND MAUERARBEITEN**

2.1 Entwässerung (Schmutz- u. Regenwasser) Verlegung der Leitungen aus gütegeschützten Kunststoffrohren, mit Anschluss an den Ortskanal, einschließlich notwendigem Kontrollschacht, zusätzliche Entwässerung der Garage unter Berücksichtigung der Genehmigung.

2.2 Fundamente  
als Streifen- und Einzelfundamente, nach statischen Erfordernissen.  
Einbau des Fundamenterders nach VDE-Richtlinien.

2.3 UG- Bodenplatte  
Beton-Bodenplatte auf Filterschicht, Boden flügelgeglättet,  
teilw. mit Estrich auf Trennlage

2.4 Untergeschoss-Außenwände  
Außenwände aus Stahlbeton



- 2.5 Untergeschoss - Innenwände  
aus Beton bzw. Mauerwerk (kein Sichtbeton bzw. Sichtmauerwerk) nach statischen, wärme- und schallschutztechnischen Erfordernissen, sonst Abtrennung der Keller- Abstellräume als verzinkte Metalllamellentrennwände mit integrierter Türe.
- 2.6 Lichtschächte  
Beton-Fertigteilschächte mit verzinktem Gitterrost, nach unten offen mit Kiesschicht.
- 2.7 Aussenwände und tragende Innenwände EG, OG, DG  
Außenwände in Kalksandsteinmauerwerk, nach statischem Erfordernis, zur Aufnahme eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS). Dämmstärken nach Vorgabe Fachplaner und gemäß EnEV 2014/2016.
- 2.8 Decken  
als Beton-Halbfertigteile mit Aufbeton oder Stahlbetonmassivdecken, entsprechend den statischen Erfordernissen.
- 2.9 Tragende Innenwände, Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Aufzugsschacht nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen (Kalksandstein od. Beton)
- 2.10 Schallschutz  
Der Schallschutz wird als erhöhter Schallschutz für Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken ausgeführt. Ein darüberhinausgehender Schallschutz wird nicht geschuldet.

### **3. DÄCHER UND BALKONE**

- 3.1 Steildach  
Dachstuhl über dem Wohngebäude als Sparren-Pfetten-Konstruktion; Dimensionierung nach statischem und konstruktivem Erfordernis, Dachneigung und Dach Vorsprung lt. Baugenehmigung; Vollsparrendämmung aus Mineralfaser entsprechend EnEV und Vorgaben nach KfW Effizienz Haus 40. Diffusionsoffene Unterspannbahn zwischen Lattung und Sparren. Dachdeckung aus Falzziegel in Natur Rot ohne Glasur. Dachflächenfenster wie in der Planung jeweils dargestellt. Tlw. mit außenliegendem Sonnenschutz (Lamellen).
- 3.2 Balkone /Loggien/Terrassen  
Stahlbeton-Balkonplatte, thermisch (mit Isokorb) getrennt, soweit statisch und konstruktiv möglich, ansonsten wärme gedämmt entsprechend EnEV und KfW., Abdichtung mit 2-lagiger Bitumenabdichtung, innenliegende Entwässerung über Balkonablauf, Randeinfassung mit Wasserspeier als Notüberlauf. Belag bestehend aus Betonplatten im Kiesbett verlegt.

#### **4. FLASCHNERARBEITEN**

4.1 Dachrinnen, Regenfallrohre, Kehlbleche, Gaubenanschlüsse und Verwahrungen, Balkonanschlüsse an aufgehendem Mauerwerk und Abdeckungen an gemauerten Balkon-Brüstungen oder Aufkantung (Attika) aus Titan-Zinkblech. Fallrohre auf Putz montiert bis Anschluss Standrohre Grundleitung.

#### **5. SCHLOSSERARBEITEN**

2.1. Fenster-absturzsicherung und Handläufe im Außenbereich aus feuerverzinktem Stahl. Balkongeländer werden aus Stabstahl hergestellt

5.2 Treppengeländer innen, Stahlkonstruktion gestrichen, Handlauf in Edelstahl. Kein Handlauf bei Treppen in Maisonette-Wohnungen.

#### **6. FENSTER, INNEN- UND AUSSENSIMSEN**

##### 6.1 Fenster UG

Fertigkellerfenster als Kunststoff-Drehkipfenster, Farbe: weiß, Wärmeschutzglas, Größe ca. 80 x 60 bzw. 100 x 80 cm. In den Garagen kommen für die notwendige Belüftung offene Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen und Abhebesicherungen zur Ausführung.

##### 6.2 Fenster Wohnungen

Kunststofffenster-Fenster, Rahmen grau - anthrazit, Aufteilung und Größen nach vorliegender Planung. Fenster 3-fach-verglast entsprechend Berechnung der EnEV. Als Beschläge kommen Standardbeschläge zum Einbau. Pro Raum mit mindestens einem Dreh-Kippbeschlag.

Im Bad und WC erhalten die Fenster eine Ornamentverglasung, Glasart: Satinato. Zusätzlich für die Wohnungen im Erdgeschoss, an den von außen ohne Steighilfe erreichbaren Fenstern ein bruchhemmende Pilzkopfbeschläge in Anlehnung an die Klasse RC2, jedoch ohne Durchschlagsicheres Glas und ohne abschließbare Griffe.

##### 6.3 Aussensimsen

in Aluminium – weiß pulverbeschichtet mit Anti Dröhn Beschichtung.

##### 6.4 Sonnenschutz

Sämtliche Fenster, außer Dachflächenfenster und Kellerfenster, wie auch andere Fenster im gemeinschaftlichen Bereich erhalten elektrische Rollläden.

##### 6.5 Innensimsen

an Fenstern mit Brüstung in ausgebauten Wohnräumen, in Naturstein, 20 mm stark, Granit (London White). Ab einer Länge von 125 cm auch gestoßen. Simsen in Küche, Bad und WC sind gefliest (ohne Überstand).

## 7. HAUSEINGANGSTÜRE

### 7.1 Hauseingangstüre / Briefkastenanlage

Haus Türelement aus Aluminium beschichtet, mit isolierverglastem Seitenteil, Farbtöne: deckende Uni-Töne nach Festlegung Wohnstolz GmbH. Elektrischer Türöffner, Gegensprechanlage mit farbiger Videofunktion. Sicherheitsprofilzylinder (Zentral-Schließanlage).

Innen: Rosetten-Türdrücker-Garnitur in Edelstahl, außen mit Griffstange oder Knauf aus Edelstahl.

### 7.2 Briefkastenanlage mit Klingel und Sprechstelle, je Wohnung ein Briefkasten.

### 7.3 Funktionsraumtüren

Brandschutztüren und Rauchschutztüren entsprechend den baurechtlichen Vorgaben, ansonsten ZK-Türen bzw. Türen im Trennwandsystem.

### 7.4 Schließanlage

für Haus-, Wohnungsabschluss- und Kellerabstellraumtüre. Pro Einheit mit 5 Schlüsseln.

### 7.5 Garagentor als Schiebetor an der Grundstücksgrenze, elektrisch betrieben, pro Stellplatz 1 Handsender, und Schlüsselschalter ausgeführt.

## 8. INNENTREPPE UND AUFZUG

### 8.1 Treppe

Stahlbetonfertigteilen, Natursteinbelag. Bzw. Betonwerkstein, Treppengeländer und Handlauf, siehe Schlosserarbeiten.

### 8.2 Aufzug

Personenaufzug vom UG bis zum DG (z.B. Fabr. HAUSHAHN od. ähnl.). Kabinenwände Laminat, Farbe entsprechend Standardkatalog, Kabinendecke aus Edelstahl mit eingebauten Halogenspots, Kabinenboden Kunststoff schwarz oder wie Treppenhausbelag, gesprenkelt, Bedientableau mit Tasten, Kabinentür und Türfront fertig lackiert. Türüberwachung durch Lichtvorhang. Notrufweiterleitung. Schachttüren als zweiteilige Teleskop-Schiebetüren,

## 9. PUTZ- UND STUCKARBEITEN

### 9.1 Treppenhaus

Das Treppenhaus erhält einen Gipswandputz, zur Aufnahme von Malervlies.

### 9.2 Funktionsräume UG (ausser treppenhaus vgl. 9.1)

Beton- und Mauerwerkswände ohne Putz (gestrichen, weiß) .

### 9.3 Aussenputz

Die sichtbaren Außenwandflächen des Wohnhauses erhalten ab Decke über UG bis unter die Dachhaut ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstärke entsprechend der Vorgabe aus der Berechnung der EnEV (Energieeinsparverordnung). Putzfassade mit abgesetztem Putzsockel. Fassade mit Glattputz, Hauptfarbe weiß. Sockel mit gröberem Putz, grau-/bräunlich farblich gestaltet. Die Giebeldreiecke erhalten eine vorgehängte Deckelschalung, farblos lasiert.

### 9.4 Innendämmungen im UG in der Tiefgarage

Notwendige Innendämmungen an Wänden und Decken im UG bleiben unverputzt.

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage  
Schlossgasse 3 - 7  
Korntal-Münchingen

#### 9.5 Innenputz im Wohnbereich

Gipsputz auf Betonwände und gemauerten Wände im Wohnbereich, Oberfläche tapezierfertig. In den Bädern Kalkzementputz, Oberfläche rau abgezogen, zur Aufnahme von Wandfliesen.

#### 9.6 Nichttragende Innenwände in den Wohnungen als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonbeplankung beidseitig 2-lagig beplankt mit Gipskartonplatten, einschl. Hohlraumdämmung mit Mineralfaserdämmstoff. Oberfläche tapeziert mit Malerflies leicht getönt gestrichen.

In den Bädern mit imprägnierten Gipskartonbauplatten, geeignet für Feuchträume.

### 10. MALERARBEITEN

#### 10.1 Anstriche

Holzteile außen erhalten eine offenporige, wetterfeste Holzlasur. Grundierte Stahlteile im Innenbereich erhalten einen Anstrich. Nebenräume UG und TG mit Bodenbeschichtung. Alle Wohnräume mit Malervlies leicht getönt gestrichen, Treppenhaus mit Malervlies tapeziert und weiss gestrichen.

### 11. BODENBELÄGE UND FLIESENLEGERARBEITEN

#### 11.1 Estrich

Ausführung in den Funktionsbereichen auf Trennlage, alternativ geglättete Bodenplatte. Oberfläche beschichtet. Die Treppenpodeste und die Flure zu den Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung nach den geltenden Normen.

#### 11.2 Treppenhäuser und Flure zu den Wohnungen

Boden gefliest mit Natursteinfliesen inkl. Fliesensockel, alternativ Betonwerkstein.

#### 11.3 Fliesenlegerarbeiten

Verfugung weiß oder grau.

Fliesenformate: Wände und Böden 20 x 20 cm bis 60 x 60 cm / 30 x 100 cm Listenmaterialpreis bis 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., Zuschläge für abweichende Formate und Verlegearten

##### **Bad:**

Boden gefliest. Wände werden  $\frac{3}{4}$  hoch von Fertigfußboden gefliest.

##### **Gäste-WC:**

Boden gefliest. Wände ringsum ca. 1,25 m hoch von Fertigfußboden gefliest.

##### **Küche:**

Boden gefliest inkl. Fliesensockel. Wandfliesen im Bereich der Arbeitsplatte bis ca. 4 m<sup>2</sup>.

##### **Diele/Abstellraum:**

Boden gefliest inkl. Fliesensockel.

#### 11.4 Bodenbelagsarbeiten in Wohnräumen, Zimmer, Schlafzimmer

Sämtliche nicht gefliesten Böden im Wohnbereich erhalten einen vollflächig verklebten, 2-schichtig aufgebauten Einstabparkett Eiche hell mit spezieller HDF-Unterlage, matt versiegelt. Sockelleisten in weiss lackiert. Listenmaterialpreis bis 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt..

#### 11.5 Belag von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen und Loggien

Betonwerksteinplatten, 40/40 cm in Kies verlegt.

## 12. TÜREN

### 12.1 Zimmer- und Wohnungseingangstüren

Fertigtür-Elemente mit Umfassungszarge, Oberfläche weiß, Mittellage des Türblatts - Röhrenspankern, Drückergarnitur mit Rosetten in Alu nach Muster, Buntbartschloss, Bad- und WC-Türen mit Badzellenschloss.

Wohnungseingangstüren als Schallschutztüren ( $R_w, R=42\text{dB}$ , Doppelfalzzarge mit 3-seitiger Falzdichtung, schweren Türblatt (Türblattdicke ca 68 mm) mit umlaufendem Massivholzrahmen und schalldämmender Spezialmittellage mit durchgehender Band- und Schlossverstärkung sowie mit Bodendichtung (Schall-Ex- Dichtungsautomat) mit Spion und Edelstahl-Sicherheitsbeschläge. Profilzylinder zur Zentralschließanlage passend.

## 13. SANITÄRINSTALLATION

### 13.1 Abwasserleitungen

aus Kunststoffrohren, bemessen nach DIN 1986 und Schallschutz nach DIN 4109.

### 13.2 Kalt- und Warmwasserleitungen

aus Mehrschichtverbundrohren, bemessen nach DIN 1988. Rohrleitungen vorschriftsmäßig wärmegeklämt. Verlegung unter Putz in Wänden, Installationszellen oder Vormauerungen und innerhalb der Estrichdämmschicht. Im Bereich der Küchenspüle teilweise Aufputzinstallation, im UG als Aufputzinstallation.

Verbrauchsmessung mittels gemieteten Kaltwasser-Unterputzuhren in jeder Wohnung. Die Lieferung der Messeinheiten erfolgt als Miet- oder Leasinggeräte

### 13.3 Sanitärausstattung

**Bad:** Duschen mit Ablaufrinnen abgedichtet und bodenbündig gefliest, Einhandhebelmischer in Unterputz-Ausführung passend zu Dornbracht „Meta“, Dornbracht Schlauchbrausegarnitur mit integriertem Brausehalter, Brauseschlauch (150 cm) und Take Black Tellerkopfbrause. Handwaschbecken, Nurro 3.0 Badmöbel Set 103, Keramikwaschtisch 103 x 49,5 cm mit Unterschrank (Anzahl lt. Grundriss) mit Dornbracht Meta Waschtischmischer. Tiefspül-WC Serie Take 3000\_3 wandhängend, mit Unterputzspülkasten inkl. Wasser- spartaste, WC-Sitz mit Deckel softclose abnehmbar.

**Gäste-WC:** Handwaschbecken ca. 43 x 50 cm Serie „Nurro 3.0“, Dornbracht „Meta“ Einhandmischer mit Zugknopf-ablaufgarnitur, Kalt- u. Warmwasseranschluss. Tiefspül-WC Serie „Take 3000\_3“, wandhängend, mit Unterputzspülkasten, WC-Sitz mit Deckel softclose.

**Küche:** Anschluss für Spültisch und mit T-Stück für Geschirrspüler, endend mit dem verchromten Eckventil für kaltes und warmes Wasser sowie dem Abwasseranschluss.

### 13.4 Wasch- / Trockenraum

Waschmaschinen- und Trockneranschluss abschließbar, einschl. Abflusstutzen mit Siphon und gemietetem Aufputz-Wasserzähler je Wohnung (laufende Miet- oder Leasinggebühren)

### 13.5 Heizraum

Ausgussbecken mit Kaltwasserleitung.



## 14. HEIZUNGSANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG

### 14.1 Heizungssystem

Warmwasser-Zentralheizung als Wärmepumpe im UG und mit Ausseneinheit.

### 14.2 Warmwasserbereitung durch Elektro Durchlauferhitzer, jeweils in direkter Nähe zur Verbrauchsstelle, Ausführung nach Energienachweis.

### 14.3 Rohrleitungen

In den Funktionsbereichen Leitungen sichtbar unter der Decke, zu den Wohnungen verkleidet bzw. in den nichttragenden Zwischenwänden bis zu den Wohnungsverteiltern, wärme gedämmt entsprechend der Energie Einsparverordnung.

### 14.4 Heizflächen

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (nicht in Abstellräumen und innenliegenden WC´s), Regelung über Elektrothermostat separat für jeden Wohnraum und Bad, Heizkreisverteiler-Schrank Unterputz in jeder Wohnung.

Im Treppenhaus werden Heizkörper installiert.

### 14.5 Das Bad erhält zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizwärmer

## 15. LÜFTUNGSANLAGE

Wohnraumlüftung als Einzellüfter mit Wärmerückgewinnung.

Küchenablufthauben der Kucheneinrichtung können nur als Umlufthauben ausgeführt werden.

## 16. ELEKTROINSTALLATION

### Ausführung der Installation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des EVU ausgeführt, Geräteanschlüsse für Heizung, Lüftung, Sanitär.

Zählerschrank im UG auf Putz, Stahlblech lackiert, mit entsprechenden Zählleinrichtungen und Absicherungen für jede Wohnung, Allgemeinstrom für Gemeinschaftsanlagen, Heizung, etc. nach Angaben des zuständigen Energieunternehmens.

### Waschmaschinen- / Trockenraum

1 Ausschaltung mit Deckenauslass mit Leuchtkörper

2 Steckdosen pro Wohneinheit, abschließbar (Waschmaschine, Trockner)

### Außenbeleuchtung

Hauseingangsluchte als Wandbrennstelle mit Bewegungsmelder und Zeitschaltung.

Wandbrennstelle im Aussenbereich mit Bewegungsmelder und Zeitschaltung an der Außentüre zum Müll- und Fahrradraum.

### Elektroinstallation - Ausstattung Wohnung / Sondereigentum

Schalterprogramm im Wohnbereich - z.B. Fabr. Jung, Serie AS 500, alpinweiß.

Unterverteiler unter Putz in den Wohnungen.

Brennstellenanschlüsse ohne Beleuchtungskörper

Es wird in jeder Wohnung in den Aufenthaltsräumen eine Netzwerkzuleitung ausgeführt.

<b>Diele / Flur Wohnung</b>	1 Wechselschaltung mit Deckenauslass 1 Dreifachdose 1 Rauchmelder 1 Sprechstelle Gegensprechanlage mit farbige Videofunktion 1 EDV-Anschlußdose 1 Mediaverteiler
<b>Wohnzimmer</b>	1 Ausschaltung mit Deckenauslass 3 Steckdosen 1 Rauchmelder 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachdose 1 EDV-Anschlußdose
<b>Essplatz</b>	1 Wechselschaltung mit Deckenauslass 1 Doppelsteckdosen
<b>Küche</b>	1 Ausschaltung mit Deckenauslass 2 Steckdosen über der Arbeitsplatte 2 Doppelsteckdose über Arbeitsplatz 1 Herdanschluss mit Absicherung 1 Steckdose für Spülmaschine 2 Steckdosen für Kühlschrank 2 Steckdosen für Küchenumlufthaube/Mikrowelle
<b>Kinderzimmer</b>	1 Wechselschaltung mit Deckenauslas oder Arbeiten 3 Steckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 EDV-Anschlußdose 1 Rauchmelder
<b>Bad</b>	1 Ausschaltung mit Deckenauslass 1 Wandauslass für Spiegelschrank 1 Steckdosen 1 Doppelsteckdosen
<b>WC</b>	1 Ausschaltung mit Deckenauslass 1 Steckdose
<b>Abstellraum</b>	1 Ausschaltung mit Deckenauslass 1 Steckdose unter Schalter 1 Doppelsteckdose
<b>Balkone/Terrassen</b>	1 Brennstelle über Ausschaltung innen 1 Steckdose (Ausschaltung von innen)
<b>UG – Abstellräume</b>	1 Ausschaltung mit Deckenauslass 1 Steckdose unter Schalter 1 Doppelsteckdose
<b>Fahrradraum</b>	Feuchtraum-Wannenleuchte, Steuerung über Aussenschalter. Pro Wohnung 1 abschliessbare Steckdose.

**17.0 AUSSENANLAGEN**

- 17.1 Wege, Zufahrten, Außenstellplätze erhalten einen Betonsteinbelag aus Dränpflaster o.ä., Aufstellflächen für Fahrräder mit Betonsteinpflaster mit geschlossenen Fugen.
- 17.2 Das übrige Grundstück Allgemeineigentum wird als Rasenfläche angelegt, Bepflanzungen sind nicht berücksichtigt.
- 17.3 Der in der Baugenehmigung enthaltene Kinderspielplatz wird gemäß den Vorgaben der LBO erstellt und ausgestattet.
- 17.4 Planie der Geländeoberfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation, Höhenunterschiede werden geböscht. Falls Stützwände vom Bauträger als erforderlich angesehen werden, werden diese aus Beton, Betonfertigteilen (L-Steine) oder Naturstein-quadern (Findlinge) vorgesehen,
- 17.5 Gärten als Sondernutzungsrechte der Wohnungen im EG  
Werden feinplaniert und mit Rasensportmischung eingesät. Bepflanzung und infriedung nach Angabe des Bauträgers.

**18.0 ALLGEMEIN**

- 18.1 E-Mobilität  
Die Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage können nachträglich mit einer Elektroladestation/Wallbox durch den Nutzer/Käufer des jeweiligen Stellplatzes ausgerüstet werden. Diese Ladeboxen müssen über ein integriertes Lastmanagement verfügen, über das die Ladeleistung geregelt wird. Für die nachträgliche Installation eines Zählers für E – Mobilität wird ein Zählerplatz, freigehalten. Einen weiteren Zählerplatz wird für zusätzliche E – Mobilität Infrastruktur freigehalten. Eine erforderliche Kabelpitsche oder Leerrohr bis zu den Stellplätzen ist enthalten und für die Verlegung der Leitungen vorgerüstet. Kabel, Zähler, Lastmanagement, Switch und Ladeboxen etc. sind nicht enthalten. Durchbrüche sind geplant, aber nicht hergestellt. Der Bauträger trägt keine Gewähr dafür, wenn von seitens des Energieversorgers die auch kleinstmögliche Leistung, welche durch ein Lastmanagement für E-Mobilität entstehen könnte (3,75 kW je Stellplatz), nicht zu Verfügung gestellt werden kann.
- 18.2 Endreinigung  
Die Wohnungen sowie sämtliche Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums werden vor der Übergabe einmalig komplett gereinigt (Besenrein). Das Putzen der Fenster inkl. Rahmen, Reinigen der Fliesen, Fußböden usw. ist Sache des Käufers.
- 18.3 Sonderleistungen  
Leistungen, welche nicht in der Leistung enthalten sind und folglich gesondert in Rechnung gestellt werden; Kosten für Planänderungen auf Grund von Sonderwünschen und deren bauliche Ausführung (soweit möglich)

#### 18.4 Revisionsunterlagen

folgende Revisionsunterlagen werden an die WEG-Verwaltung übergeben:

- Adressenliste der am Bau beteiligten Firmen
- Baurechtliches Schlussabnahmeprotokoll nach Erforderniss
- Schallschutznachweis als Berechnung oder Tabellenwerte
- Blowerdoortest nach Bedarf
- Abnahme des Schornsteinfegers , falls vorhanden
- Nachweis der Inbetriebnahme sämtlicher Verbrauchserfassungseinrichtungen inkl. Auflistung der Produktnummern und Anfangszählerstände
- Messprotokolle Elektro einschl. Fundamentender
- Revisionspläne Sanitär und Heizung (sowie Handbuch Heizungsanlage)
- Schließplan
- Sicherungskarte Schließenanlage

#### 18.5 Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (5 Jahre).

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Hebeanlagen, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u.ä.), für die Gewährleistungsfristen entsprechend VOL bzw. den Lieferbedingungen der Hersteller gelten.

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss durch einen dafür geeigneten Fachbetrieb für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung.

Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen (nach Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen) fachkundig nachbehandelt werden, andernfalls entfällt jeder Anspruch auf Gewährleistung.

Sämtliche elastisch ausgebildeten Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche.

Dies gilt insbesondere auch für die Anschlüsse zwischen Massivbauteilen und mit Gipskartonplatten verkleideten Holzbauteilen (z.B. Anschluss Fuge Wand/Dachschräge). Das Gleiche gilt für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige, unsachgemäße Beanspruchung oder durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden.

Die Arbeitsräume an den Außenwänden des Untergeschosses und Kanalgräben werden mit Baugrubenaushub- Material lagenweise verfüllt und verdichtet.

Eine setzungsfreie Verdichtung ist jedoch technisch nicht möglich, auftretende Setzungen rechtfertigen daher keine Gewährleistungsansprüche.

#### 18.6 Sonderwünsche

Der Erwerber hat die Möglichkeit, im Rahmen der vorgesehenen Ausführungen die Sanitäreinrichtungsgegenstände, Bodenbeläge, Wandfliesen und sonstigen Wandoberflächen selbst auszusuchen und somit die Wohnung seinen Wünschen entsprechend zu gestalten.

Sonderwünsche sind in Abstimmung mit dem Verkäufer auf gesondertes Angebot zu bestellen. Die Abrechnung erfolgt auf der Basis des Angebotes.

Sonderwünsche welche in die äußere Gestaltung und Farbgebung des Gebäudes eingreifen, sind ausgeschlossen. Ferner sind Küchenabluftanlagen ausgeschlossen.

Sonderwünsche müssen rechtzeitig vereinbart werden. Sie können nur dann Berücksichtigung finden, wenn durch ihre Ausführung der Baufortgang nicht behindert wird.

Sonderwünsche, welche das Gemeinschaftseigentum tangieren, sind nur bedingt möglich, z. B. offener Kamin im Dachgeschoss. Hier bedarf es einer besonderen Vereinbarung und Regelung der Folgekosten. Evtl. behördliche Genehmigungs- und Planungskosten gehen zu Lasten des Auftraggebers. Eigenleistungen sind nicht möglich.

### **RICHTIGES HEIZEN**

Jede Bauweise unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung und DIN 4108 für den Wärmeschutz erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche, mehrmalige, kurzzeitige Lüften (Stoßlüften), bzw. der Betrieb der Lüftungsanlage. Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen und Pilzbefall auftreten können.

### **ALLGEMEINES**

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, auch z. B. dargestellte Schiebetüren, dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Die von uns vorgesehenen Einrichtungen sind Bestandteil dieser Baubeschreibung. Technische und gestalterische Änderungen, verursacht durch behördliche Auflagen oder bautechnische Erfordernisse (Statik, Architektur, Leitungs- führungen etc.) behalten sich Architekt und Bauträger vor. Die Angaben der Baubeschreibung haben stets Vorrang gegenüber der Plandarstellung.

Die Bauausführung erfolgt nach Arbeitsplänen M 1:50, maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen bzw. technischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Bauqualität des Wohnhauses sind, bleiben vorbehalten. Der in der Planung dargestellte Schornstein, sowie die planerisch dargestellte Solaranlage werden jeweils nur bei Notwendigkeit aus der Berechnung nach ENEC gebaut. Ein Anspruch hierauf, auf Grund der zeichnerischen Darstellung besteht nicht.