STEININGER
BAUUNTERNEHMEN

BAUBESCHREIBUNG OTTERBACHWEG

Das 7 Familienhaus befindet sich in der Nachbarschaft zum Donau-Einkaufs-Zentrum und wird 2016 erstellt. Es liegt in einem Wohnquartier nordöstlich des DEZ. Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse und ist daher in einer sehr ruhigen Lage mit einem Spielstraßencharakter vor dem Haus. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück erbracht und sind sehr nutzerfreundlich in eingangsnähe geplant.

WIR ÜBER UNS

Seit Jahrzehnten entwickeln und bauen wir Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten für Anleger und Eigennutzer in Regensburg.

Die Werte die die Grundlage unseres Handels darstellen sind Ehrlichkeit, Sorgfalt, Gesundheit, Partnerschaft und Sicherheit.

Alle Arbeiten, angefangen von der Planung über den Rohbau, der Erd- und Kanalisationsarbeiten bis hin zu den Innen- und Außenputzarbeiten, führen wir mit eigenen Fachhandwerkern aus.

Die Übrigen, zur schlüsselfertigen Erstellung erforderlichen Ausbaugewerke, werden durch langjährig tätige Mitunternehmen ausgeführt. Diese Partnerfirmen sind zum Teil schon über 30 Jahre für uns tätig.

Wir bauen Hand in Hand – Stein auf Stein seit mehr als 80 Jahren und sind somit zu einem der führenden Massiv-Ziegel-Haus-Hersteller in der Region geworden; zu einem zuverlässigen Partner, dem immer mehr Bauwillige durch Empfehlungen von begeisterten Bauherren vertrauen.

Inhalt

Allgemeines ... 3
- Schallschutz ... 3
- Wärmeschutz ... 4

Baukonstruktion ... 4
- Gründung ... 4
- Aussenwände ... 4
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ... 5
- Innenwände, Stützen, Unterzüge ... 5
- Decken ... 6
- Treppen ... 6
- DacHkonstruktion ... 6
- Balkone und Dachterrassen ... 7

Ausbau ... 7
- Putzarbeiten ... 7
- Estricharbeiten ... 7
- Fliesenarbeiten ... 8
- Bodenbelagsarbeiten ... 8
- Fensternaturstein ... 8
- Fenster / Verglasung ... 9
- Sonnenschutz / Rollläden ... 9
- Hauseingang ... 9
- Innentüren ... 10
- Schlösser und Beschläge ... 10
- Malerarbeiten ... 10

Haustechnik ... 11
- Heizung und Brauchwarmwasser ... 11
- Abwasser und Regenwasser ... 11
- Lüftung ... 12
- Sanitär ... 12
- Elektrotechnik ... 13

Gemeinschaftsbereiche ... 15
- Gemeinschaftsräume ... 15
- AuSSenanlagen ... 15

Sonstiges ... 16
- Sonderwünsche (SW) ... 16
- Bewohnen (Heizen und Lüften) ... 17
- Sach- und Rechtsmängel ... 18

ALLGEMEINES

Die Ausführung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden gesetzlichen Anforderungen, den behördlichen Vorschriften sowie den gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Es sei denn, die nachfolgende Baubeschreibung sieht insoweit konkret eine abweichende Bauausführung vor.

Soweit in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang.

Für die Ausführung gelten die anlässlich der individuellen und persönlichen Bemusterung den Erwerbern vorgestellten Ausstattungsgegenstände.

SCHALLSCHUTZ

Für Wohnungstrennwände und -decken, Treppenhauswände und Treppenhausläufe werden die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, nach VDI 4100 Ausgabe August 2007, Tab. 2 Schallschutzstufe II vorgesehen.

Der zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen und wohnungsinterner Lüftungsanlagen (Bad, WC, Küche) sowie der zulässige Schalldruckpegel von Installationsgeräuschen aus fremden Wohneinheiten dürfen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Anforderung gilt also nicht für Küchen, Bäder, Dielen, Abstellräume) 30 dB(A) nicht überschreiten . Einzelne Geräuschspitzen, welche die 30 dB(A) Anforderung überschreiten, sind möglich.

Trotz Berücksichtigung der einschlägigen Normung und der Empfehlungen zu einem erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Geräusche innerhalb des Gebäudes wahrgenommen werden. Dies betrifft insbesondere nutzerabhängige Schallemissionen, die maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind. Es gelten ausdrücklich die oben getroffenen Angaben, auch wenn mit der gewählten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

WÄRMESCHUTZ

Für den Wärmeschutz gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechend der Neufassung EnEV 2016.

Das Bauvorhaben entspricht den strengen Anforderungen, welche die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016) ansetzt. Die damit verbundene Förderung ist vom Erwerber eigenständig direkt bei der KfW zu beantragen. Hierzu benötigte Unterlagen werden ihm auf Anforderung durch die Anton Steininger GmbH ausgehändigt. Die rechtzeitige Beantragung der Förderung, sowie die direkte Einreichung der Unterlagen bei den zuständigen Stellen, die innerhalb bestimmter Fristen erfolgen muss, ist ausschließlich Angelegenheit des Erwerbers. Die Anton Steininger GmbH kann darüber hinaus die Förderung bei von der KfW veränderten Rahmenbedingungen nicht garantieren.

Mit der Erstellung des Wärmeschutznachweises ist ein unabhängiger Sachverständiger im Sinne der KfW beauftragt. Die Ergebnisse des Sachverständigen finden Eingang in die Planungen. Während der Bauausführung wird der Sachverständige, wenn nötig, hinzugezogen.

Die beteiligten Architekten und Fachplaner haben gemeinsam die energetische Beurteilung des Bauvorhabens vorgenommen und für dieses Gesamtvorhaben eine sinnvolle, wirtschaftliche Konzeption festgelegt.

BAUKONSTRUKTION

GRÜNDUNG

Die Kellergeschoss-Bodenplatten bestehen aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, Nutzungsklasse B.

Der Fundamenterder ist aus verzinktem Bandstahl und dient zur Erstellung des geforderten Potentialausgleichs im Gebäude, Einbau des Erdungsbandes nach Angabe Fachplaner.

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der Kellergeschosse bestehen aus wasserundurchlässigem Stahlbeton bis OK-Höchstwasserstand + 30 cm; die Kellerräume sind, wenn notwendig, wärmegedämmt, Ausführung in Nutzungsklasse B.

Lichtschächte bestehen aus Kunststoff und haben verzinkte, gegen Herausheben gesicherte Gitterrostabdeckungen.

Die Außenwände sind ab Erdgeschoss bis einschließlich Dachgeschoss aus Ziegelmauerwerk erstellt. Wenn statisch oder schalltechnisch erforderlich bestehen bauphysikalisch notwendige Teile, insbesondere Wände, Wandteile, Stützen, Ringanker sowie Unter- und Überzüge auch aus Stahlbeton. Die Außenwände haben ein außenseitig angebrachtes Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM (WDVS)

Die Dämmqualität des WDVS, in Verbindung mit der gesamten thermischen Gebäudehülle, entspricht den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Tektur (Stand 2016) gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016). Darüber hinaus werden mit der geplanten Dämmqualität auch die strengeren Anforderungen zur Einhaltung des Energiestandards für das Effizienzhaus 55 (gemäß EnEV 2013) eingehalten. Das WDVS bietet somit ein hohes Maß an Wärmedämmung, welches den üblichem, turnusmäßigen Neuanstrich sowie fachgerechten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bedarf.

Das WDVS besteht aus Polystyrol-Hartschaumplatten, einer Armierungsschicht mit eingebettetem Gewebe und einem Oberputz in Körnung 3,0 mm.

Die Außenwandfläche erhält einen einmaligen Egalisierungsanstrich im Farbton weiß.

Wenn aus technischen Gründen notwendig, z.B. hinsichtlich Brandschutz oder Schallschutz, kommen elastifizierte Polystyrolplatten oder Mineralfaserplatten zur Anwendung.

Das WDVS ist ein Markenprodukt eines System-Herstellers.

INNENWÄNDE, STÜTZEN, UNTERZÜGE

Wohnungs- bzw. Haustrenn- und Treppenhauswände sind aus Schallschutzgründen aus Stahlbeton.

Tragende Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk unterschiedlicher Wandstärke, wenn erforderlich werden diese wie auch Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Wände werden aus Ziegelmauerwerk oder aus beidseitig beplankter Trockenbaukonstruktion hergestellt. Küchen- und Badwände erhalten eine zusätzliche eingebaute Verstärkung zur Montage von evtl. Hängeschränken. Nichttragende Wände im Keller werden in Beton oder Ziegel ausgeführt.

Die Schachtverkleidungen und Verkleidungen der Vorwandinstallation in Bädern und WC´s bestehen aus Schallschutzgründen aus einem variablen Vorwandinstallationssystem aus Ziegelmauerwerk oder Trockenbauelementen. In den Wohn- und Schlafräumen bestehen die Installationsschächte ebenso aus Ziegelmauerwerk oder Trockenbauelementen.

DECKEN

Die Geschossdecken sind Stahlbeton-Massivdecken.

Im Kellergeschoss werden bei Bedarf die Decken aus technischen Gründen in Teilbereichen abgesenkt bzw. in Teilbereichen mit einer abgehängten Trockenbaukonstruktion versehen. Auch in Sanitär- und Abstellräumen einzelner Wohneinheiten können Decken, wo planerisch vorgesehen, in Teilbereichen in Trockenbaukonstruktion abgehängt sein, hier wird in Teilbereichen die nach BayBO für Wohnräume vorgeschriebene Raumhöhe unterschritten.

TREPPEN

Die Treppenläufe und Podeste in den Treppenhäusern sind aus Stahlbeton mit einer glatten Untersicht; die Auflager sind körperschallentkoppelt.

Die Treppengeländer in den Treppenhäusern bestehen aus einer farbbeschichteten Metallkonstruktion aus Rundstahl mit einem aufgesetztem Rundrohr-Edelstahlhandlauf.

DACHKONSTRUKTION

Die Dachrinnen, die Rinnenkessel und die Fallrohre sind aus Titanzink.

Das Flachdach ist mit Wärmedämmung und Abdichtung geplant und wird bekiest, Flachdächer bedürfen einer regelmäßigen Wartung.

Die Dachterrassen sind mit Wärmedämmung und Abdichtung geplant, erhalten Betonwerksteinplatten als Bodenbelag KANN, Typ Fiori in grau geschliffen und gestrahlt oder glw. und Austritte über eine Innenstufe aus Granit „Rosa Beta“ (gilt auch für Balkone auf der Nordseite).

Die Brüstungen bestehen aus einer farbbeschichteten Metallkonstruktion aus Rundstahl mit einem aufgesetzten Rundrohrhandlauf.

BALKONE UND DACHTERRASSEN

Die Balkone auf der Südseite sind in Ortbeton gegossen oder als Stahlbeton-Fertigteile erstellt, mit glatter, unbehandelter Oberfläche.

Die Balkongeländer bestehen aus einer farbbeschichteten Metallkonstruktion aus Rundstahl mit einem aufgesetzten Rundrohrhandlauf.

Die Entwässerung der Balkone und Dachterrassen erfolgt über Fallrohre aus Titanzink.

Die plangemäß vorhandenen Sichtschutzwände im Erdgeschoss sind aus verzinkten Metallprofilen mit werkseitig farbig beschichtetem witterungsbeständigem Plattenwerkstoff.

AUSBAU

PUTZARBEITEN

Sämtliche Mauerwerks- und Stahlbetonwände ab dem Erdgeschoss sind mit einlagigem Gipskalkputz versehen. Innenputz in Bädern als Einlagen-Kalkzementputz verrieben, nicht geflieste Wandflächen werden gefilzt. Vorhandene Trockenbauwände werden gespachtelt. Im Kellergeschoss sind die Betonwände und Decken entgratet. Die Mauerwerkswände werden verputzt. Die Deckenuntersichten ab dem Erdgeschoss sind gespachtelt.

ESTRICHARBEITEN

In allen Geschossen wird ein schwimmender Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung verlegt.

FLIESENARBEITEN

Die Wandfliesen in Bad und Duschbad sind im Bereich der Badewanne / Duschtasse raumhoch verlegt. In Bad, Duschbad und WC sind alle sonstigen Wandbereiche mindestens brüstungshoch bzw. ca. 1,25 m hoch mit Wandfliesen verlegt. Hier erfolgt der Wandabschluss oberhalb der Vormauerung. Die Außenecken und Kanten der Fliesenbeläge sind mit Eckprofilen geschützt. Die Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, deutsches Markenfabrikat 30 x 60 cm in Bad, Duschbad, WC, Diele. Abstellraum und Küche sind generell orthogonal verlegt. Der Sockel in der Küche, Diele und Abstellraum ist aus den Bodenfliesen geschnitten.

In Bad, Duschbad und WC sind in gefliesten Wandbereichen die Brüstungsabdeckungen bzw. Fensterbänke gefliest ausgeführt.

Vorgesehene Wand und Bodenfliesen:

Fliesen mit einem Bruttomaterialpreis von 40 € und einer maximalen Größe von 30 x 55 cm.

BODENBELAGSARBEITEN

In allen Wohnräumen außer Bädern, Duschbädern, WC's, Abstellräumen, Diele und Küche wird ein Mosaikmassivparkett, 8 mm stark in Holzart Eiche gestreift, incl. Versiegelung mit seidenmattem Hydrowasserlack verlegt. Als Sockelleisten werden profilierte Parkettsockelleisten angebracht.

FENSTERNATURSTEIN

Die massiven Fensterbrüstungen erhalten Fensterbänke aus Naturstein Granit „Rosa Beta“. Bodentiefe Fensterelemente erhalten keine Fensterbänke.

Der Podest- und Stufenbelag des Treppenhauses vom Keller- bis zum Dachgeschoss besteht aus Granit „Bianco Sardo“ mit mitlaufendem Sockel aus gleichem Material.

Vor dem Hauseingang ist ein Abstreifrost im Pflasterbelag vorgesehen.

Wo planerisch vorgesehen, erhält die Stufe beim Austritt zur Dachterrasse eine Auflage aus Naturstein Granit „Rosa Beta“.

FENSTER / VERGLASUNG

Alle Kellerfenster haben wärmegedämmte Kunststofffenster mit Drehkippbeschlag und Wärmeschutzverglasung.

Die Fenster ab dem Erdgeschoss bestehen aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis und sind mit Drehkipp-, bzw. Drehbeschlag mit Griffolive aus Aluminium ausgestattet oder erhalten gemäß Planung eine Festverglasung.

Die äußeren Fensterbleche sind aus stranggepressten Aluminiumprofilen in Alu natur gefertigt.

Alle Verglasungen sind in Klarglas ausgeführt.

SONNENSCHUTZ / ROLLLÄDEN

Die Rollläden der Fenster- und Fenstertüren, vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss, sind aus Kunststoff mit Lichtschlitzen, wenn technisch erforderlich, aus Aluminium im Farbton „lichtgrau“.

HAUSEINGANG

Der Hauseingang erhält ein Hausnummernschild nach Vorschrift der zuständigen Behörde.

Das Hauseingangselement ist als thermisch getrennte Kunststoffkonstruktion mit Obertürschließer und elektrischem Türöffner ausgeführt.

Die Briefkastenanlage ist eine farbbeschichtete bzw. lackierte Metallkonstruktion und wird vor dem Gebäude platziert.

Die Klingel- und Sprechanlage wird bei der Hauseingangstür ins Mauerwerk integriert.

INNENTÜREN

Keller:

Zu den Gemeinschaftsräumen, den Abstellräumen werden lackierte Stahlblechtüren mit Stahlzargen, wenn erforderlich in feuerhemmender Ausführung, eingebaut.

Für jede Wohnung ist ein Abstellraum im Keller aus verzinkten Metalltrennwänden der Fa. Käufler und einer dazu passenden Türe mit Überwurf zur Anbringung eines Vorhangschlosses, vorgesehen.

Wohnungseingang:

Die mit einem Fertigtürmaß von mindestens 196 cm Höhe versehene Wohnungseingangstür besteht aus einem glatten vollwandigen Türblatt, mit Holzumfassungszarge und dreiseitiger Lippendichtung. Die Oberflächen sind weiß beschichtet. Im Türblatt befinden sich ein Spion und eine absenkbare Bodendichtung.

Wohnungen:

Die Innentüren der Wohneinheiten mit einem Fertigtürmaß von mindestens 196 cm Höhe haben Holzumfassungszargen mit glatten Türblättern und weiß beschichteter Oberfläche.

SCHLÖSSER UND BESCHLÄGE

Die Schließanlage für die Eingangstüren zu den Wohnungen und die Hauseingangstür.

Die Eingangstüren sind mit Sicherheitsbeschlägen aus Edelstahl mit Rosetten und Profilzylindern ausgestattet.

Die Türen innerhalb der Wohneinheiten besitzen Beschläge aus Edelstahl mit Buntbartschlössern. Die Türen zu Bad, Duschbad und WC haben eine Badtürgarnitur.

Zur Auswahl stehen die Modelle Amsterdam und Stockholm des Fabrikates Hoppe o. glw.

MALERARBEITEN

In allen Geschossen sind Wände und Decken mit waschfester, matter Dispersionsfarbe in weißem Farbton, gestrichen.

Die Fassaden erhalten einen Anstrich mit diffusionsoffenen Dispersionssilikat- bzw. Silikonharzfarben. Hier ist eine wartungsnotwendige Behandlung gegen Algen- und Schimmelpilzbefall erforderlich.

HAUSTECHNIK

HEIZUNG UND BRAUCHWARMWASSER

Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Pelletkessel mit automatischer Zuführung und Ascheaustragung. Der Brauchwasserbereiter wird ebenfalls durch den Pelletkessel versorgt.

Der Kessel und die Trinkwassererwärmung sind im Technikraum im KG, ebenso wie der Pelletlagerraum, angeordnet.

Wärmebedarf und Raumtemperaturen nach Heizlast EN 12 831.

Wohnräume:	20°C (Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, WC)
Flure:	15°C
Bäder:	22°C
Treppenhäuser:	10°C

In den Wohnungen erfolgt die Raumbeheizung durch Fußbodenheizung. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper montiert.

Die Heizkosten und der Wasserverbrauch werden über Mietzähler gemessen.

Jede Wohnung erhält je eine Vorrüstung für Kalt- und Warmwasserzähler sowie einen Wärmemengenzähler, die Anmietung der Messgeräte erfolgt durch die Gemeinschaft

ABWASSER UND REGENWASSER

Die Grund- bzw. Kanalleitungen außerhalb der Gebäude sind aus Steinzeug oder Kunststoff; die Abwasser-Fallleitungen über der Erdgleiche im Kellergeschoss aus Polyethylen- oder Gussrohren; die Anbindeleitungen innerhalb der Wohnungen bestehen aus Polyethylenrohren. Die Entlüftung erfolgt über Dach bzw. Rohrbelüfter.

Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird über außen liegende Fallleitungen abgeleitet.

LÜFTUNG

Dezentrale Wohnraumlüftung über automatisch reversierte Fassadenlüfter mit Wärmerückgewinnung, Filter und Schalldämmung. Die Wohnraumlüfter werden 3-stufig ausgeführt.

Alle Bäder erhalten eine Einzelraumentlüftung, gesteuert über Nachlaufzeiteinstellung.

SANITÄR

Die Nassräume werden entsprechend den Grundrissplänen wie folgt ausgestattet:

Bad:

Waschtisch aus Sanitärporzellan mit verchromtem Einhebel-Mischer mit Zugknopf-, Ab- und Überlaufgarnitur.

Waschbecken:	Mystyle 600 x 450 mm, weiß
Einhebelmischer:	HG Talis S2, chrom
Eckventil:	Optiset, chrom
Sifon:	Röhrensifon Optiline, chrom
Handtuchhalter:	Optiset 2-teilig, Ausladung 440 mm, chrom
Spiegel:	Optiline m. verd. Befestigung, 800 x 650 mm, ohne Leuchte

WC als Wand-Tiefspül-Klosett aus Sanitärporzellan mit Kunststoffklosettsitz und -deckel. Unterputz-Spülkasten mit unterbrechbarer Betätigung bzw. 2 -Mengen-Spülung.

WC:	Optiset 360 x 450 mm mit WC-Deckel, weiß
Betätigungsplatte:	Geberit Sigma01, weiß
Papierrollenhalter mit Deckel:	Optiset, chrom

Acrylbadewanne 170/75 cm je nach Einrichtungsplan auf Wannenträger oder verkleidet mit verchromter Wannen-Füll- und Brause-Einhebelmischbatterie in Aufputz-Ausführung. Excenter-Ab- und Überlaufgarnitur, verchromt.

Badewanne:	Optiset Acryl Körperformwanne1700 x 750 mm, weiss
Ab-/Überlaufgarnitur:	Optiline, chrom
Einhebelwannenmischer:	HG Talis, chrom
Haltegriff:	Optiset, 300 mm, chrom

Stahlbrausewanne, mit verchromter Brause-Batterie sowie Brausestange mit Handbrause und Brauseschlauch. Duschabtrennung als 1-flüglige Echtglastür mit Seitenteil, wo notwendig.

Brausewanne:	Europa-Stahlduschwanne, 900 x 900 mm, 25 mm tief, weiß
Brausemischer:	Einhebelbrausemischer HG Talis S, chrom; Brauseset: Optiline Shower- Brauseset 200/900 mit Handbrause, Brausestange 900 mm, Brauseschlauch 1600 mm, chrom
Badetuchhalter:	Optiset, 800 mm, chrom
Duschabtrennung:	Optiset Trend, Rahmen silber mattglanz, Scheiben ESG klar

WC:

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan mit verchromtem Einhebel-Mischer mit Zugknopf, Ab- und Überlaufgarnitur.

Waschbecken:	Mystyle 450 x 340 mm, weiß
Einhebelmischer:	HG Talis E2, chrom
Eckventil:	Optiset, chrom
Sifon:	Röhrensifon Optiline, chrom
Handtuchhaken:	Optiset, chrom
Spiegel:	Optiline m. verd. Befestigung, 800 x 450 mm, ohne Leuchte

WC als Wand-Tiefspül-Klosett aus Sanitärporzellan mit Kunststoffklosettsitz und -deckel. Unterputz-Spülkasten mit unterbrechbarer Betätigung bzw. 2-Mengen-Spülung.

WC:	Optiset 360 x 450 mm mit WC-Deckel, weiß
Betätigungsplatte:	Geberit Sigma01, weiß
Papierrollenhalter mit Deckel:	Optiset, chrom

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eck- bzw. Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschinenanschluss, einschließlich Abflussanschluss werden bis in den Küchenbereich geführt. Notwendige Verlängerungen aufgrund von individuellen Küchenlösungen sind bauseits zu verlängern.

Waschmaschinen und Trockner:
Im Keller ist ein Waschmaschinen und Trocknerraum vorhanden. Dort können beide Geräte am Boden aufgestellt werden.

ELEKTROTECHNIK

Elektroinstallation:

Alle Leitungen sind als Mantelleitungen unter Putz verlegt. Im Untergeschoss sind Mantelleitungen in Installationskanälen oder -rohren verlegt, alles nach VDE-Richtlinien. Großflächenschalter und Steckdosen der Marke „Gira" E2 als rechteckiges Schalterprogramm im modernen Design.

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

Wohnen / Essen:	8 x Steckdosen 2 x Lichtauslässe 1 x Fernsehanschluss 1 x Leerrohr mit Leerdose und Blindabdeckung
Schlafen:	5 x Steckdosen 1 x Lichtauslass 1 x Leerrohr mit Leerdose und Blindabdeckung
Küche:	6 x Steckdosen 1 x Lichtauslass 1 x Anschluss Dunstabzug 1 x Steckdose Geschirrspüler 1 x Anschluss Elektroherd
Abstellraum bzw. Speise:	1 x Steckdose 1 x Lichtauslass
Bad:	2 x Steckdose 1 x Lichtauslass 1 x Licht-/Steckdosenauslass für Spiegelschrank
Kind/Arbeiten:	5 x Steckdose 1 x Lichtauslass 1 x Leerrohr mit Leerdose und Blindabdeckung
Diele bzw. Flur:	1 x Steckdosen 1 x Telefonanschluss 1-2 x Lichtauslass je nach Notwendigkeit
Balkon/Terrasse:	1 x Steckdose, abschaltbar von Unterverteilung 1 x Lichtauslass, schaltbar von innen, ohne Leuchte

<u>Sonstiges:</u>

Die Leerrohre sind im Sicherungskasten lose zusammengeführt und stehen für weitere bauseitige Installationen zur Verfügung.

Sprechanlage mit Klingel- und Haustüröffner von der Diele zur Haustür je Wohneinheit.

Jede Einheit erhält einen Fernsehanschluss.

Auf Wunsch können vor der Rohinstallation auch weitere Räume, gegen Aufpreis, mit einem zusätzlichen Leerrohr für den Telefon- und Fernsehanschluss ausgestattet werden.

Außenbeleuchtung nach Erfordernis über Dämmerungs- und Zeitschaltuhrglieder bzw. Bewegungsmelder.

Die Beleuchtungen der Gemeinschafträume werden mit Wechselschalter oder Taster, zum Teil über Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder ausgestattet.

Die Beleuchtungskörper auf Terrassen und Dachterrassen sind käuferseitig anzubringen.

Die Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Wäschetrockner sind im Raum Waschen / Trocknen im Kellergeschoss vorhanden.

Medienversorgung:

Für Telefon und Internet stehen eine Anschluss der Telekom und ein Anschluss von Kabel Deutschland zur Verfügung, die Anschlusskosten trägt die Firma Steininger, die laufende Gebühren tragen die Teilhaber der WEG bzw. die Mieter durch die Umlage der Kosten.

Rauchwarnmelder:

Anmietung und Montage, sowie Wartung erfolgt durch die Gemeinschaft.

GEMEINSCHAFTSBEREICHE

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Abstellflächen für Kinderwägen und Fahrräder befinden sich in den dafür vorgesehenen Bereichen im Außenbereich.

Die Abfallbehälter werden von der Gemeinschaft angeschafft und bezahlt

AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Genehmigungsplanung für die Gemeinschaftsgrünflächen und die Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen. Es wird ein sog. Mutterboden (d.h. Humus mit einer ortsüblichen Durchmischung mit Kies) aufgebracht und Rasen gesät.

Die Pflanzung von Bäumen, Hecken sowie Strauch- und Staudenflächen erfolgt ebenfalls entsprechend der Genehmigungsplanung.

Die Pflege der Grün- und Pflanzflächen obliegt ab der Übergabe den Käufern.

Innerhalb der notariell beurkundeten Sondernutzungsflächen können technisch notwendige Bauteile wie Rigolen, Lichtschächte etc. liegen, deren Position sich bedingt durch technische Erfordernisse in der Realisierung ändern kann.

Teile der Sondernutzungsflächen werden, gemäß Freiflächengestaltungsplan, mit einheitlich offenen Zäunen aus Maschendraht mit einer Höhe von 0,80 m, versehen.

Die Erdgeschossterrassen erhalten als Bodenbelag Betonwerksteine, Fabr. KANN, Typ Fiori in Farbe grau, geschliffen und gestrahlt o. glw.. Der Hauseingang wird mit keramischen Fliesen belegt.

Vor den Hauseingang ist ein Abstreifrost vorgesehen.

Die Traufstreifen aus Rollkies haben eine Einfassung aus Beton- oder Leistensteinen.

Die Müllbehälter sind in einem dafür vorgesehenen Bereich aufzustellen.

SONSTIGES

Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Änderungen bleiben vorbehalten.

Abweichungen von der Eingabeplanung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) im Zuge der weiteren Planung, sowie technische Änderungen die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen, deren Auflagen uneingeschränkt erfüllt werden müssen.

In den Räumen des Kellergeschosses sind die Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar untergebracht. Die übliche Raumhöhe kann hierdurch eingeschränkt werden, was keinen Gewährleistungsmangel darstellt.

Wasserundurchlässige Betonwände können sichtbare, dichte Sollbruchstellen erhalten, deren Lage durch die Tragwerksplanung festgelegt wird.

Für benannte Fabrikate und Materialien gilt grundsätzlich „oder gleichwertig".

Fliesen, Holzböden, Türen, Beschläge, Sanitär- und Elektro-Einrichtungsgegenstände werden zum Bemusterungstermin vorgestellt und können hier ausgewählt werden.

SONDERWÜNSCHE (SW)

Bei Sonderwünschen ist zu beachten:

Sonderwünsche, also jegliche Änderungen der Standardausstattung in Qualität und Farbe, Oberfläche und Material (z. B. sanitäre Einrichtungsgegenstände, Bodenbeläge, Fliesen etc.) sind bei der Anton Steininger GmbH schriftlich und rechtzeitig vor Ausführung zur Freigabe einzureichen.

Sonderwünsche werden auf ihre Durchführbarkeit hin geprüft und, wenn technisch möglich und zulässig, schriftlich freigegeben. Die vollständige Abwicklung von Sonderwünschen kann durch die Anton Steininger GmbH auf die bauausführende Firma übertragen werden. In diesem Fall ersetzt die bauausführende Firma die Anton Steininger GmbH.

Der Bauablauf darf durch die Entscheidungsfindung von Sonderwünschen zu keiner Zeit behindert werden. Andernfalls ist die Anton Steininger GmbH berechtigt, die Baumaßnahme nach ihrer Wahl mit einer Standardausführung fortzusetzen.

Über Mehr- und Minderleistungen sowie Mehr- und Minderkosten bei Sonderwunschleistungen ist vor der Ausführung eine Vereinbarung zu treffen.

Entfallen auf Grund von Sonderwünschen einzelne Leistungen der Normalausstattung, mindert sich der Kaufpreis nicht automatisch.

Eigenleistungen inklusive des Einbaus von Küchen, die durch nicht am Bau beteiligte Handwerker ausgeführt werden sollen, können bis zur Übergabe und Abnahme des Sondereigentums aus Gewährleistungs-, Haftungs- und Sicherheitsgründen, nicht gestattet werden.

Bei den Kostenangeboten für Sonderwünsche sind Zusatzkosten für ausführende Firmen, Planer, Gewährleistung und Bearbeitung enthalten.

BEWOHNEN (HEIZEN UND LÜFTEN)

Um den Heizenergieverbrauch von Wohngebäuden weiter zu reduzieren, haben sich die Anforderungen an die Dichtigkeit von Gebäuden zunehmend erhöht. Dieser Gewinn an Energieeinsparung und Wohnkomfort (z. B. verminderte Zugerscheinungen) erfordert von den Bewohnern eine bewusste Belüftung des Gebäudes bzw. der Wohnung besonders innerhalb der ersten Jahre nach dem Bezug.

In diesem Zusammenhang ist auch das Nachströmen von Zuluft beim Betrieb von Abluftgeräten (z. B. in innenliegenden Bädern, WC`s, Küchen) sowie die bei Übergabe vorhandenen Einstellungen der Abluftanlagen durch den Nutzer zu gewährleisten.

Die Wartung der lüftungstechnischen Anlagen ist durch den Eigentümer/Nutzer durchzuführen.

SACHMÄNGEL

Die Ansprüche richten sich nach dem Werkvertragsrecht des BGB (5 Jahre).

Auszutauschende Verschleißteile sowie wartungsbedürftige Einbau- oder sonstige Bauteile begründen in der Regel keine Gewährleistungshaftung. Es handelt sich hier um vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile wie z.B. Pumpen, Schalter, Schalterrelais und Thermostatventile sowie mechanische Bauteile wie Griffe, Schlösser, Fensterbeschläge oder Rollladenantriebe. Funktionsstörungen / Funktionsausfälle, die Ihre Ursachen in fehlenden regelmäßigen Wartungs- und Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Oberschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden samt Wärmedämmverbundsystem von höchstens einem Jahr und die Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage mit einem Wartungszeitraum von einem halben Jahr . Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen wie beispielsweise von Hauseingangstüren oder Garagentoren zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer / Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwaltung zu veranlassen, Instandsetzungsmaßnahmen sind ggf. durchzuführen und vom Nutzer zu bezahlen.

Vorrausetzung für Ansprüche bei Sachmängeln an technischen Anlagen ist der Abschluss von Wartungsverträgen, ab dem Zeitpunkt der Übergabe, durch die Käufer bzw. der Hausverwaltung.

Der Witterung sowie Frost und Tausalz ausgesetzte Bauteile und Beschichtungen müssen, in regelmäßigen Zeitabständen, fachkundig geprüft bzw. nachbehandelt werden, da sonst alle Ansprüche zu entfallen drohen.

Materialrisse, die auf Grund bauphysikalischer Prozesse (Austrocknung, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und begründen keine Aufrechterhaltung der Gewährleistungshaftung. Von daher können insbesondere in Beton- und Mauerwerkswänden Rissbildungen auftreten. Diese sog. Haarrisse stellen in den Wohngeschossen bis zu 0,3 mm Breite, in untergeordneten Bereichen des Keller- und Tiefgaragengeschosses auch über 0,3 mm Breite keinen Mangel dar.

Elastoplastisch ausgebildete Fugen sind bauphysikalisch notwendig. Sie sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der 5-jährigen Gewährleistung für Sachmängel. Sie sind regelmäßig vom Käufer/Nutzer zu überprüfen und zu warten und evtl. zu erneuern. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Hieraus entstehende Feuchtigkeitsschäden unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die durch die DIN 4108 sowie die Energieeinsparverordnung vorgegebene Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den Bewohner. Dabei setzt die DIN 4108 bei allen Aufenthaltsräumen einschließlich Küche eine Raumtemperatur von mindestens 19 ° C voraus.

Für den Werterhalt sowie insbesondere für die Reduzierung von Fugen- oder Hohlraumbildung des Parkettbodens ist die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (ca. 20 ° +/- 2 ° C Raumtemperatur sowie ca. 50% relative Luftfeuchte (mindestens 30%) erforderlich. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, muss dies keinen Mangel darstellen.

Im Kellergeschoss kommt es in den ersten Jahren, bedingt durch die erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau, zu einem erhöhten Anfall von Raumfeuchte. In jedem Falle ist eine ausreichende und richtige Lüftung der Nutzer sicherzustellen. In den Sommermonaten ist zu beachten, dass nur dann gelüftet wird, wenn die Außentemperatur unter der Innentemperatur liegt, andernfalls in hohem Maße die Gefahr der Entstehung von Kondensatfeuchtigkeit besteht. Die Lagerung von Papier, Leder und Pelz ist nicht empfehlenswert.

Pflege und Wartung sind auch bei allen anderen Dingen unerlässlich, um nicht in den Verlust aller Ansprüche zu geraten.

Neunburg v. Wald, den 01. Mai 2016