

# binner + meixner

Massivhaus GmbH



## BAUBESCHREIBUNG

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Wohneinheiten

in **Holz-Massiv-Bauweise**

in der Lerchenstraße 8 in 92421 Schwandorf – Fronberg

# A . INHALTSVERZEICHNIS

- A. INHALTSVERZEICHNIS
- B. ALLGEMEINE ANGABEN
  - 1 EINLEITUNG
  - 2 ALLGEMEINE ANGABEN DER BAUMASSNAHME
    - 2.1 Lage
    - 2.2 Gebäude
    - 2.3 Verkehrstechnische Erschließung und Stellplätze
- C. BAUTEILBESCHREIBUNGEN
  - 1 PLANUNG
    - 1.1 Planungsleistungen
    - 1.2 Planung von Sonderwünschen
    - 1.3 Planunterlagen
    - 1.4 Vermessung
    - 1.5 Beurteilung des Baugrundes
    - 1.6 Statik
  - 2 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
    - 2.1 Baugenehmigung
    - 2.2 Grundstück
      - 2.2.1 Baumbestand
    - 2.3 Ausbaustufe
    - 2.4 Grund / Wohnfläche
    - 2.5 Hinweise zu Maßangaben
    - 2.6 Kommunale- und Grundstückerschißung sowie Gebäudeversorgungsanschlüsse
    - 2.7 Brandschutz
    - 2.8 Schallschutz
    - 2.9 Wärmeschutz
    - 2.10 Richtlinien und Rechtsgrundlage
    - 2.11 Barrierefreiheit
    - 2.12 Sonderwünsche
    - 2.13 Versicherungen
    - 2.14 Preisangaben
    - 2.15 Bemusterung
    - 2.16 Verhaltensregeln nach Übergabe
    - 2.17 Abnahme
    - 2.18 Gewährleistung
  - 3 BAUKONSTRUKTION
    - 3.1 Vorbereitung Grundstück
      - 3.1.1 Baustelleneinrichtung
      - 3.1.2 Baulasten/Rückbau
      - 3.1.3 Baugrubenaushub
      - 3.1.4 Entwässerung
    - 3.2 Keller
      - 3.2.1 Fundament und Bodenplatte
      - 3.2.2 Kellerwände
      - 3.2.3 Art der Abdichtung
      - 3.2.4 Fenster im Keller
      - 3.2.5 Türen im Keller
    - 3.3 Außenwände ab Erdgeschoss
      - 3.3.1 Konstruktion und Material
      - 3.3.2 Gebäudesockel
      - 3.3.3 Außenoberflächen

- 3.3.4 Innenoberflächen der Außenwände
- 3.4 Innenwände
  - 3.4.1 Konstruktion und Material
  - 3.4.2 Oberflächen
    - 3.4.2.1 Innenwände
    - 3.4.2.2 Wandfliesen
    - 3.4.2.3 Beschichtungen, Wandanstriche
- 3.5 Geschossdecken
  - 3.5.1 Konstruktion und Material
  - 3.5.2 Belagsflächen
  - 3.5.3 Nassraumabdichtungen
- 3.6 Innentreppe
- 3.7 Dachkonstruktion
- 3.8 Loggia
- 3.9 Balkone
- 3.10 Terrasse
- 3.11 Fenster und Türen
  - 3.11.1 Fenster in Wohnräumen
  - 3.11.2 Rollo und Sonnenschutz
  - 3.11.3 Hauseingangstür
  - 3.11.4 Wohnungseingangstüren
  - 3.11.5 Innentüren in Wohnräumen
  - 3.11.6 Vordach über Hauseingang
- 3.12 Einbauten, Ausstattung
  - 3.12.1 Briefkasten
  - 3.12.2 Schließanlage
  
- 4 HAUSTECHNIK
  - 4.1 Heizung
  - 4.2 Sanitärausstattung
    - 4.2.1 Bad
  - 4.3 Lüftung
  - 4.4 Elektroinstallation
    - 4.4.1 Schalterprogramm
    - 4.4.2 Beleuchtung
    - 4.4.3 Kommunikationsanlagen, Haus- und Telekommunikationsanlagen
      - 4.4.3.1 Türsprechanlage
      - 4.4.3.2 Telefonnetz/TK-Verkabelung
    - 4.4.4 Empfangs- und Verteilanlage für Radio und Fernsehen
    - 4.4.5 Blitzschutzanlage
    - 4.4.6 Elektromobilität
    - 4.4.7 Brandschutz-Ausstattung Wohnungen
  
- 5 AUSSENANLAGEN
  - 5.1 Garagen und Stellplätze
  
- 6 UNTERLAGEN/ABNAHMENACHWEISE/GEBRAUCHSHINWEISE (Hausakte)
  
- 7 BAUNEKENKOSTEN
  - 7.1 Leistung **binner+meixner**
  - 7.2 Zusätzliche Kosten für den Erwerber
  
- 8 NACHBEMERKUNG & HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG
  - 8.1 Möblierung
  - 8.2 Holzoberflächen

## B . ALLGEMEINE ANGABEN

### 1 Einleitung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie ist Grundlage für die Vertragsparteien.

Das Bauvorhaben wird entsprechend der Bauzeichnungen, der Statik und dem Wärmeschutznachweis als KFW-Effizienzhaus 40 – klimafreundlicher Neubau – **mit QNG** erstellt.

Änderungen können sich aus folgenden Gründen ergeben:

- a) Behördenauflagen/Baugenehmigung
- b) Zweckmäßigkeitserwägungen des Verkäufers
- c) Fortschreiben der Planung (Anforderung an Baukonstruktion, Haustechnik, Statik)

Änderungen bleiben daher vorbehalten.

In den Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich anders erwähnt, nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfangs.

### 2 Allgemeine Angaben der Baumaßnahme

#### 2.1 Lage

Lage des Grundstücks: Lerchenstraße 8 – 92421 Schwandorf/Fronberg  
Gemarkung: Kronstetten  
Flur-Nr.: 375/18

#### 2.2 Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten und 3 Garagen. Das mehrgeschossige Gebäude mit Satteldach ist zum Teil unterkellert. Es wird in ökologischer, CO<sup>2</sup> einsparender **Holz-Massiv-Bauweise** erstellt.

Auf dem Grundstück werden insgesamt zwei Mehrfamilienwohnhäuser (3WE und 5WE) mit 6 Garagen und 10 Stellplätzen errichtet.

#### 2.3 Verkehrstechnische Erschließung und Stellplätze

Das geplante Gebäude kann über die Lerchenstraße erreicht werden. Es steht eine Zufahrt an der Westseite zum Grundstück zur Verfügung.

## C . BAUTEILBESCHREIBUNGEN

### 1 PLANUNG

#### 1.1 Planungsleistungen

Alle für das Bauvorhaben benötigte Planungsleistungen, Gutachten und Nachweise sind Vertragsbestandteil. Die Kosten der Planungsleistungen und Prüfgebühren sind Bestandteil der Bausumme, sofern nicht abweichend in der nachfolgenden Beschreibung gesondert geregelt.

#### 1.2 Planung von Sonderwünschen

Sofern Sonderwünsche des Auftraggebers besondere Planungsleistungen erfordern, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

#### 1.3 Planunterlagen

Grundlage der Baubeschreibung sind die Planunterlagen.

#### 1.4 Vermessung

Die nach Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung des Gebäudes ist Bestandteil des Vertrags.

#### 1.5 Beurteilung des Baugrundes

Ein Bodengutachten liegt für die geplante Neubebauung des Baugrundes vor.

#### 1.6 Statik

Eine Tragwerksplanung auf Grundlage der Eingabeplanung liegt vor.

### 2 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 2.1 Baugenehmigung

Das Bauvorhaben befindet sich in einer Wohnsiedlung im Süd-Osten des Ortsteils Fronberg. Die Baugenehmigung durch die Stadt Schwandorf wurde mit Bescheid vom 03.07.2023 mit dem AZ 604 BV-Nr. BG-110-2023 für die Bauvorlage erteilt.

#### 2.2 Grundstück

Das zu bebauende Flurstück 375/18 der Gemarkung Kronstetten liegt in der Lerchenstraße der Stadt Schwandorf/OT Fronberg.

##### 2.2.1 Baumbestand

Das Grundstück weist keinen geschützten Baumbewuchs auf.

#### 2.3 Ausbaustufe

Das Objekt wird bezugsfertig übergeben. Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.

#### 2.4 Grund / Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung, für die zur Ausführung gelangenden Planung, wird nach der Wohnflächenverordnung berechnet (Abzug für Wandverkleidungen, soweit vorhanden, wird berücksichtigt). Die Maße zur Berechnung der Flächen werden den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 entnommen.

Bei vereinbarten Planänderungen ergeben sich Änderungen an den Flächen.  
Auch bei der Flächenberechnung der überarbeiteten Planung sind geringe Toleranzen, die sich durch die Bauausführung ergeben, vorbehalten.

Die Kabel- und Leitungsverläufe sind in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

## 2.5 Hinweise zu Maßangaben

Abweichend von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße/Richtmaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Rohrkästen bzw. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich; die Größe kann sich während der Bauzeit verändern. Planungsunterlagen und Zeichnungen sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet.

Die Abstellräume im Keller stellen keine Wohnflächen dar. Sondern dienen ausschließlich zu Lagerzwecken. Teilweise können auf den Wänden sowie unter der Decke der Keller Leitungen und Kabeltrassen evtl. auch unter 2m Höhe verlaufen.

## 2.6 Kommunale- und Grundstückserschließung sowie Gebäudeversorgungsanschlüsse

Das Grundstück und die nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Leistungen. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation. Die Beauftragung und Aufschaltung der einzelnen Telefonanschlüsse übernimmt jeder Wohnungseigentümer selbst und auf eigene Rechnung.

## 2.7 Brandschutz

Die Ausführung wird entsprechend den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes der Bayerischen Bauordnung erstellt. Das geplante Gebäude wird der Gebäudeklasse 3 zugeordnet. Notwendige Änderungen am Brandschutzkonzept durch die vereinbarten Planänderungen sind im Leistungsumfang enthalten. Anpassungen aufgrund von Sonderwünschen sind jedoch gesondert zu vergüten.

## 2.8 Schallschutz

Das Gebäude erfüllt die Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit bestehen nicht.

## 2.9 Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und in Erweiterung dazu nach KfW 40 – klimafreundlicher Neubau - **QNG** hergestellt. Es gilt die aktuellste Fassung des Gebäudeenergiegesetzes / des Energieausweises, erarbeitet und begleitet durch einen qualifizierten Energieberater.

## 2.10 Richtlinien und Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Bauausführung ist diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Aus technischen bzw. genehmigungsrechtlichen Gründen kann es zu Änderungen der Planunterlagen kommen.

Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Maßgabe des GÜ ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen an den konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und der Wahl der vorgesehenen Produkte und Fabrikate bleiben vorbehalten. Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei

der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleichwertige Lösungen, die keinen Minderwert darstellen, zur Ausführung. Gründe dafür können sein:

- Gestalterische, technische oder beschaffungstechnische Gründe,
- technische Weiterentwicklungen von Produkten,
- Behördliche Forderungen und Auflagen aus der Baugenehmigung

Die Herstellung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen, Richtlinien und behördlichen Anforderungen, sofern im Kaufvertrag oder dieser Baubeschreibung nicht etwas anderes geregelt ist. In den Planungsunterlagen (Wohnungsgrundrisse, -schnitte, -ansichten, Visualisierungen) dargestellte Einrichtungsgegenstände und optional/gestrichelt dargestellte Einbauten stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge der Planung dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Die beispielhaften Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern sind Bestandteil der Wohnungen und somit im Objektpreis enthalten.

Standortänderungen von Sanitärgegenständen sind nur nach vorheriger Absprache, Planung und Prüfung der Realisierbarkeit möglich. Planungskosten hierfür sind vom Erwerber zu übernehmen.

### 2.11 Barrierefreiheit

Die Erschließung des Mehrfamilienwohnhauses ist barrierearm konzipiert, jedoch nicht in allen Teilen konform mit der DIN 18040-2. So ist der Zugang schwellenfrei zu erreichen, d. h., die unteren Türanschlüsse und Schwellen sind nicht höher als 2cm, zum Balkon ca. 5cm. Bei den Innentüren der Wohnungen sind keine Türanschlüsse vorhanden.

Die aktuell gültige DIN 18534-1 2017-07 empfiehlt, um einen „Wasserübertritt auf nicht abgedichtete angrenzende Bodenflächen [...] zu vermeiden, „Schwellenabschlüsse mit Niveauunterschied von mindestens 1cm [...] zu planen. Möchte der Käufer auf diese Schwelle verzichten, muss das mittels einer schriftlichen Erklärung erfolgen.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist barrierefrei gem. BayBO Art. 48 geplant.

### 2.12 Sonderwünsche

Sonderwünsche in Ergänzung der vorliegenden Baubeschreibungen im Bereich Wand- und Bodenfliesen, Bodenbeläge und Wandoberflächen sind ohne Rechtsanspruch möglich, sofern Lieferung und Aufbau den Bauablauf nicht beeinträchtigen und verzögern. Sollten für die Realisierung von Sonderwünschen des Auftraggebers in der Ausstattung Planungsleistungen notwendig werden, trägt dieser hierfür die Kosten. Die Sanitärgegenstände werden ausschließlich vom Auftragnehmer geliefert und montiert und können nicht in Eigenleistung geliefert und montiert werden.

Bei Entfall von Leistungen werden keine Kosten erstattet. Änderungen bei der Ausstattung sind immer Mehrkosten.

### 2.13 Versicherungen

Während der Bauzeit wird eine Rohbaufeu- und Bauwesenversicherung durch den Bauträger abgeschlossen. Die Rohbaufeuerversicherung geht ab Fertigstellung in eine Gebäudeversicherung über, die ebenfalls von der Hausverwaltung bzw. Eigentümergemeinschaft übernommen wird.

### 2.14 Preisangaben

Sofern nachfolgenden Preisangaben gemacht werden, sind diese als Bruttomaterialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind. Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt sind Mehr- oder Minderkosten zu verrechnen. Werden andere als die beschriebenen Materialien ausgewählt, sind die Verlegearbeiten eventuell neu zu kalkulieren.

Kalkulierte Preise je Quadratmeter Standard Bodenbelag (reiner Materialpreis):

Fliesen in den WE:	ca. 35,00€ (Brutto)
Terrassenplatten:	ca. 40,00€ (Brutto)
Parkettbelag:	ca. 65,00€ (Brutto)

Sonderwünsche bei der Auswahl sind möglich, sofern mit den Arbeiten zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung noch nicht begonnen worden ist.

### 2.15 Bemusterung

Die Beratung bei der Auswahl von Ausstattungsgegenstände und Materialien erfolgt in den Räumlichkeiten der nachfolgenden Großhändler:

- Fliesenbeläge/Fensterbänke
- Parkett
- Sanitärgegenstände:

### 2.16 Verhaltensregeln nach Übergabe

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und/oder kurz nach Baufertigstellung zu einer erhöhten Baufeuchte kommen kann. Um Feuchteschäden an dem bezugsfertig erstellten Bauwerk zu vermeiden, muss dieses vom Erwerber nach erfolgter Übergabe unbedingt sachgerecht und regelmäßig beheizt und gleichzeitig gelüftet werden, da es sich um einen Neubau handelt.

### 2.17 Abnahme

Die Abnahme erfolgt nach Bezugsfertigkeit. Es findet eine förmliche Abnahme nach § 640 BGB statt, nach der die Mängelfist beginnt. Die förmliche Abnahme wird mit Beteiligung der Käufer durchgeführt.

### 2.18 Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind dauerelastische Fugen und technische Anlagen (z. B. Heizungsanlagen, Fahrstuhl, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u. ä.), für die die Gewährleistungsfrist und Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Die Gewährleistungsfist beginnt mit dem Tag der Abnahme.

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten am Grundstück beträgt 1 Jahr. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Andernfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung.

Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte oder ungewollte Beschädigung verursacht werden.

## 3 BAUKONSTRUKTION

### 3.1 Vorbereitung des Baugrundstücks

#### 3.1.1 Baustelleneinrichtung

Alle für das Bauvorhaben erforderlichen Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes, der Baustelle nach den geltenden Bestimmungen und Verordnungen, besonders der UVV, Abklärung mit dem Straßenamt, Bauordnungsamt etc. sind durch binner+meixner zu erbringen und während der Bauzeit zu unterhalten.

Ebenso ist das Bereitstellen erforderlicher Geräte und Gerüste, sowie erstellen und unterhalten des Baustroms, /-Wassers im Leistungsumfang enthalten.

#### 3.1.2 Baulasten / Rückbau

Der auf dem Grundstück vorhandene Bestand wird abgebrochen.

#### 3.1.3 Baugrubenaushub

Die notwendigen Erdarbeiten erfolgen auf Basis der sich aus den Vorgaben des geologischen Bodengutachten und daraus ergebenden statischen Berechnungen.

Ausheben der Baugrube und Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials, soweit für die statische Gründung erforderlich und die Verfüllung der Arbeitsräume. Wiederverwertbares Material wird, sofern geeignet seitlich gelagert, der Rest abgefahren. Dieses unter Berücksichtigung des Boden-/Baugrundgutachtens und der darin enthaltenen Hinweise zu den Bodenklassen und damit verbundenen Anforderungen an eine fachgerechte Lagerung und/oder Entsorgung des Bodens. Die Gestaltung des Geländes erfolgt entsprechend der Genehmigungsplanung.

#### 3.1.4 Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser werden nach Plan und Vorschrift einschließlich der eventuell erforderlichen Übergabeschächte und Anschluss an die öffentliche Entwässerung auf dem Grundstück verlegt und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

## 3.2 Keller

### 3.2.1 Nutzung der Räume im Keller

Das Wohngebäude erhält auf eine Fläche von ca. 9,99m x 7,10m + 3,55m x 5,725m eine Teilunterkellerung. Hier findet der Haustechnikraum und je Wohneinheit ein Kellerraum mit Waschmaschinenstellplatz Platz. Die Kellerräume sind als Abstellräume, bzw. Lagerräume vorgesehen. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet.

### 3.2.2 Konstruktion

#### 3.2.2.1 Fundament und Bodenplatte

Vollflächig Dämmung unter der Bodenplatte im Keller und im nicht unterkellerten Bereich des Erdgeschosses.

Tragende Stahlbetonbodenplatte und Fundamentierung aus Stahlbeton.

#### 3.2.2.2 Kellerwände

Die Umfassungswände des Kellergeschosses werden gem. statischen Nachweis als Stahlbetonwände oder Systeme aus Stahlbetonfertigteilen ausgeführt. Tragende Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk hergestellt bzw. falls statisch notwendig aus Stahlbeton. Die Wände in den Kellerräumen erhalten einen hellen Anstrich.

Die Kellerräume werden der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet, die Türen sind mit den Zentralschlüsseln der Wohnungen absperbar.

### 3.2.3 Art der Abdichtung

Der Feuchtigkeitsschutz der erdberührten Bauteile wird entsprechend den Anforderungen aus dem Bodengutachten ausgeführt.

### 3.2.4 Fenster im Keller

Im Bereich der Kellerräume werden Kellerfenster mit Lichtschächten und begehbaren, verzinkten Gitterrosten eingebaut.

### 3.2.5 Türen im Keller

Im Keller werden Stahlblechtüren, lackiert nach RAL-Farbkarte, eingebaut.

## 3.3 Außenwände ab Erdgeschoss

### 3.3.1 Konstruktion und Material

Sämtliche Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden in massiver Holzbauweise – System: MHM 20cm + 20cm Holzfaserdämmung erstellt.

Die lichte Wohnraumhöhe beträgt ca. 2,48m im Erd- und Obergeschoss, im Dachgeschoss ca. 2,50m.

Das Holz des Massiv-Holz-Mauerwerks stammt aus zertifizierter nachhaltiger Waldbewirtschaftung nach dem deutschen PEFC-System.

### 3.3.2 Gebäudesockel

Die umlaufende Sockelabdichtung erfolgt nach DIN.

### 3.3.3 Außenoberflächen

Die Außenwände werden außen mit einem mineralischen Fassadenputz versehen. Die Farbgestaltung der Fassadenflächen erfolgt nach Vorgabe **binner+meixner**.

### 3.3.4 Innenoberflächen

Auf der Innenseite der Außenwände kommt eine gespachtelte Gips mit einem Anstrich, Nassabriebbeständigkeit Klasse 2 nach DIN EN 13300, Farbe weiß zur Ausführung.

Angaben zu gefliesten Oberflächen: siehe Innenwände.

## 3.4 Innenwände

### 3.4.1 Konstruktion und Material

Die tragenden Innenwände im Treppenhaus (Wohnungstrennwände) werden aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen, hergestellt.

Die tragenden Innenwände werden hauptsächlich aus Massivholzwänden, nach statischen Erfordernissen, hergestellt. Diese werden mit Gipsfaserplatten verkleidet.

Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise beidseitig beplankt, nach statischen Erfordernissen, hergestellt.

Sanitärvorsatzschalen und Schachtwände als Ständerwerk werden einseitig mit Gipskartonplatten beplankt. Trockenbauwände in Bädern und Küchen werden mit Feuchtraumplatten beplankt.

### 3.4.5 Oberflächen

#### 3.4.2.1 Innenputz

Die Innenoberflächen der Gipsfaserplatten und der Gipskarton-Vorsatzschalen werden gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe Q2.

#### 3.4.2.2 Wandfliesen

Die Wände in den **Bädern (WE 1 und 2)** erhalten bis zu einer Höhe von ca. 1,20m Wandfliesen. Format bis 30cm x 60cm nach Bemusterung zum Bruttomaterialpreis von 35,00€. Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest.

Das **Bad (WE 3)** erhält bis zu einer Höhe von ca. 1,20m Wandfliesen, im Bereich der Dusche raumhoch. Format bis 30cm x 60cm nach Bemusterung zum Bruttomaterialpreis von 35,00€. Dachsträgen erhalten keinen Fliesenbelag.

Senkrechte, sichtbare Kanten und Kanten im Bereich von Vormauerungen werden mit Eckschutzschienen versehen. Alle Eckfugen werden mit dauerelastischem, Sanitär-Silikon verfügt. Geflieste Küchenrückwände sind nicht Bestandteil der Leistung von **binner+meixner**.

Sonderwünsche bei der Fliesenauswahl sind möglich, sofern mit den Arbeiten zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung noch nicht begonnen worden ist. Änderungen bei der Ausstattung sind immer Mehrkosten.

#### 3.4.2.3 Beschichtungen, Wandanstriche

Die mit Gipsfaser und Gipskarton belegten senkrechten Oberflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden, soweit nicht mit anderen Bekleidungen versehen, mit lösemittelfreier Wandfarbe (nach Angabe QNG), Nassabriebbeständigkeit Klasse 2, in der Farbe weiß gestrichen.

Die Untersicht der Brettstapeldecke erhält einen weißen Lasuranstrich nach Angaben der QNG-Zertifizierung.

Die Untersicht der Betondecke im Keller erhält einen weißen, wischbeständigen Dispersionsanstrich. Sämtliche Farben sind feuchtraumgeeignet. Vorgrundierte Stahltüren und Zargen werden farbig abgestimmt zu den Wandflächen lackiert.

### 3.5 Geschossdecken

#### 3.5.1 Konstruktion und Material

Die Decke über dem Keller wird aus Halbfertigteilen (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Darauf wird Dämmung (druckfestes Styropor) und Zementestrich (Heizestrich) verlegt.

Die Decken über Erd- und Obergeschoss werden aus Brettstapeldecken hergestellt. Der Fußbodenaufbau wird nach Angaben des Schallschutzes ausgeführt und besteht aus einer „schweren“ Schüttung, zwei Lagen Dämmung und einem schwimmenden Zementestrich.

Die Untersicht der Brettstapeldecken wird in Sichtqualität ausgeführt.

#### 3.5.2 Belagsflächen

Im Keller werden die Fugen an der Untersichten der Halbfertigteildecken verspachtelt (Güteklasse Q1).

Die sichtbaren Massivholzdecken über EG und OG bekommen einen weißen Lasuranstrich nach Angaben der QNG-Zertifizierung.

**Bodenbeläge** in den Wohnräumen:

In allen Wohnräumen ist Fertigparkett in Eiche zum Bruttomaterialpreis von 65,00€/m<sup>2</sup>, auf dem Zementestrich, einschließlich Sockelleisten vorgesehen.

**Bodenfliesen** im Bad:

Die Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt und verfugt. Übergang von Fliesen- zu anderen Bodenbelägen mit Trenn- bzw. Übergangsschienen. Sämtliche elastische Verfugungen aus Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

**Bodenfliesen** im Keller:

Keller 1/2/3 + WM, Heizung und der Bereich Flur/Treppenhaus erhalten Feinsteinzeug-Bodenfliesen, Format bis 30cm x 60cm.

### 3.5.3 Nassraumabdichtungen

Spritzwasserbelastete Wandbereiche und Bodenflächen erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag.

### 3.6 Innentreppe

Alle drei Treppenanlagen werden aus Stahlbeton als schallentkoppelte Fertigteilläufe erstellt. Unterseiten und Wangen werden glatt gespachtelt oder geputzt. Die Wände der Treppenhäuser werden gespachtelt und gestrichen.

Als Oberbelag im Treppenhaus wird bei den Tritt- und Setzstufen sowie den Bodenflächen ein Naturstein eingebaut.

Das Treppengeländer im Treppenhaus wird in gestrichener Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf erstellt.

### 3.7 Dachkonstruktion

Das Gebäude erhält ein zimmermannsmäßiges Satteldach mit 45° Dachneigung.

Die Holzkonstruktion wird aus Nadelholz (Güteklasse II, Sortierklasse C24, kammergetrocknet) nach statischen Erfordernissen dimensioniert. Das Holz stammt aus zertifizierter nachhaltiger Waldwirtschaft nach dem deutschen PEFC-System.

Über dem Sparren wird eine 6cm starke Holzfaserdämmung aufgebracht, die gleichzeitig eine wasserführende Ebene aufweist.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegel nach Wahl **binner+meixner**.

### 3.8 Loggia

Die WE 3 im Dachraum des Gebäudes erhält eine Loggia.

Die Entwässerung wird an die Grundleitungen der Entwässerung mittels außenliegender Fallrohre angeschlossen.

### 3.9 Balkon

Der Balkon in der WE 2 im OG wird in Holzkonstruktion ausgeführt.

Die Balkonentwässerung wird an die Grundleitungen der Entwässerung mittels außenliegender Fallrohre angeschlossen.

Er erhält oberseitig einen auf Splitt verlegten Plattenbelag, Format 40 x 40cm in der Stärke 4cm zum Materiallistenpreis von 35,00€/m<sup>2</sup>, inkl. MwSt.

### 3.10 Terrasse

Die WE 1 im Erdgeschoss des Gebäudes erhält eine, durch den Balkon im Obergeschoss überdachte, Terrasse.

Diese erhält Terrassenplatten im Splittbett, Format 40 x 40cm in der Stärke 4cm zum Materiallistenpreis von 35,00€/m<sup>2</sup>, inkl. MwSt.

### 3.11 Fenster und Türen

#### 3.11.1 Fenster in Wohnräumen

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoffrahmen mit 3-fach Isolierverglasung gem. den Vorgaben des Energieberaters. Festverglasungen sind in den Plänen gekennzeichnet, können jedoch in der Ausführung abweichend ausgeführt werden. Die zu öffnenden Flügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet.

Im Dachgeschoss erhält der Wohnbereich zwei Dachflächenfenster mit jeweils einem elektrischen Außenrollo. Küche und Bad erhalten Dachflächenfenster ohne Verschattung.

Die Fensteröffnungen können im Zuge der Planoptimierung Änderungen erhalten.

Die Fensterbleche außen werden in Aluminium EV1 eloxiert, die Austritte an den Terrassentüren in Granit ausgeführt.

Alle Wohnraumfenster erhalten innen Fensterbänke aus Granit. Die Fensterbänke in den Bädern werden gefliest. Die Kellerfenster mit Lichtschächten erhalten keine Fensterbänke.

#### 3.11.2 Rollo und Sonnenschutz

Die Wohneinheiten 1 und 2 erhalten jeweils an den Fensteröffnungen in Wohnen/Essen/Kochen elektrische Raffstores mit Einzeltastern.

Alle übrigen Fenster, mit Ausnahme der schmalen Fenster in Diele/Flur, erhalten elektrische Rollos mit Einzeltastern.

Die Wohneinheit 3 im Dachgeschoss erhält jeweils einen elektrischen Raffstore in Wohnen/Essen/Kochen (Tür zur Loggia) und im Schlafzimmer.

Das doppelte Dachflächenfenster im Wohnbereich erhält einen elektrischen Außenrollo.

#### 3.11.3 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird aus qualitativ hochwertigem Aluminiumprofil gefertigt und erhält eine Dreifachverriegelung, Füllungen aus Sicherheits-Isolierverglasung, von innen einen geeigneten Einzeldrucker und von außen einen Stoßgriff aus Edelstahl.

#### 3.11.4 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung in schwerer Ausführung als Wohnungsabschlussüren in Holzwerkstoffen, Oberflächen aller Eingangstüren einheitlich nach Wahl.

Ausführung mit Rohbauhöhe ab Estrich 2,135m mit dreiseitiger Anschlagdichtung und absenkbarer Bodendichtung, Einbruchhemmung Widerstandsklasse 1, Drückergarnitur mit außenseitigem Knauf in Edelstahl, Zylinderschloss mit Profilzylinder und Sicherheitsschlüssel über die Schließanlage

### 3.11.5 Innentüren in Wohnräumen

Zur Ausführung kommen Umfassungszargen mit gerundeten Kanten und gefälzt angeschlagenen Türblättern. Alle Türen werden mit Standarddrückergarnituren in Edelstahl, Buntbartschloss mit je

einem Schlüssel eingebaut. Türblätter von WC's erhalten WC-Schlösser (Drehverschluss). Die Baurichthöhe ebenfalls mit Rohbauhöhe ab Estrich 2,135m. Oberfläche der Türblätter und Zargen im Farbton weiß.

Türen mit Brand- und/oder Rauchschutzanforderungen in entsprechenden Ausführungen.

### 3.11.6 Vordach über Hauseingang

Es ist ein Vordach aus klarem Sicherheitsglas mit Schrägabspannung und Punktbefestigung vorgesehen.

## 3.12 Einbauten/Ausstattung

### 3.12.1 Briefkasten

Im Eingangsbereich wird eine feststehende Briefkastenanlage für die erforderliche Anzahl der Wohneinheiten aus Stahlblech pulverbeschichtet montiert und auf einen Betonsockel aufgeschraubt.

### 3.12.2 Schließanlage

Die Hauseingangstür Treppenhaus, die Wohnungseingangstüren, die Türen im Keller-/Allgemeinräume und die Garagentore (den WE 1,2 und 3 zugeordnet) erhalten Beschläge vorbereitet für Profilzylinder. Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Schlüssel-Schließanlage ausgestattet.

## 4 HAUSTECHNIK

### 4.1 Heizung

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe – Typ IDM beheizt.

Die Verbrauchskosten werden über Verbrauchsmessungen abgerechnet.

Die Heizungsversorgung wird in Abhängigkeit zur Außentemperatur geregelt. Nachtabsenkung, Regelungsauslegung gem. Heizungsanlagenverordnung und Energieeinsparungsgesetz. Außerhalb der Heizperioden ist die Funktion der Heizung ggf. nicht gegeben.

Innerhalb der jeweiligen Wohnung werden Heizkreisverteiler zur Steuerung der Heizkreisläufe nach Vorgaben (Bemessung und Lage) der Haustechnikplanung aufgestellt. Die Heizkreisverteiler werden im Regelfall als Unterputz-Installation vorgesehen.

Alle Wohnräume werden über Fußbodenheizung beheizt. Die Steuerung erfolgt bei nicht durch Wände getrennte Nutzungsbereiche über ein gemeinsames Aufputz-Thermostat, ansonsten raumweise.

Zusätzlich ist ein elektrischer Handtuchwärmetrockner in den Bädern vorgesehen.

In den Küchen werden die beispielhaften Küchenmöblierungsflächen der Bezugsurkundenpläne sowie in den Bädern die Bodenflächen unter den Duschwannen (ggf. auch unter der optionalen Badewanne) bei der Verlegung der Heizschleifen ausgespart.

Leitungsführung unter der Kellerdecke, in den Wohngeschossen auf der Rohdecke. Ausführung der Isolierung gem. Energieeinsparungsgesetz und Heizungsanlagenverordnung.

## 4.2 Sanitärausstattung

### 4.2.1 Bad



**Brausewanne-Anlage** superflach, 900 x 900 x 25mm, weiß

+ Aufputz-Einhebelarmatur mit einer Kopfbrause, einer Handbrause mit Brauseschlauch, Handbrausehalterung und Brausestange.

+ Echtglas Duschkabine mit Fixteil, zwei Pendeltüren, Rahmen Metall hochglanz



**Waschtisch-Anlage** 800 x 475mm, unterbaufähig, weiß

+ Waschtisch Armatur 120mm Auladung

+ Röhrensiphon, zwei Eckventile

+ Spiegel mit Druckknopfbefestigung 600 x 500mm

+ Handtuchhalter feststehend, 450mm, 2-armig, verchromt



**WC-Anlage** als Wand-Tiefspül-WC spülrandlos, weiß

+ WC-Sitz mit Take-off-Scharnier und Soft-Close

+ WC Drückerplatte weiß für 2-Mengen-Spülung

+ Toilettenpapierhalter eckig, offen, verchromt

+ Wand-Bürstengarnitur eckig, mit Einsatz aus Echkristall-Glas, mit Bürste, verchromt



**Option Badewannen-Anlage 175 x 75cm, weiß – gegen Aufpreis**

- + Ab- und Überlaufgarnitur mit Fertigset, verchromt
- + Aufputz-Wannenmischer, verchromt
- + Wannen-Brause-Set chrom
- + Handbrause 1-strahlig

**Waschmaschinenanschluss im Bad**

- + Geräte-Schrägsitzventil
- + Siphon für Waschmaschine



**Elektrischer Handtuchheizkörper ca. 120 x 60cm, weiß**

**4.3 Lüftung**

Ergänzend zur konventionellen Fensterlüftung wird ein dezentrales Lüftungssystem der Fa. Inventer mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

**4.4 Elektroinstallation**

Ein Fundamenterder als Potentialausgleich nach VDE-Richtlinien wird eingelegt. Hierbei handelt es sich um die Erdung des Bauwerkes. Der Fundamenterder mit Anschlussfahne für den Potentialausgleich wird im Hausanschlussraum zusammengeführt und dort an die elektrische Hausverteilung angeschlossen.

Die elektrische Installation erfolgt nach den VDE- (Verband Deutscher Elektrotechniker) Richtlinien und den EVU- (Elektrizitäts-Versorgungsunternehmen) Vorschriften für Licht- und Kraftstrom. Die Stromeinführung und die Stromzähler für die einzelnen Wohnungen werden im Keller installiert. Verlegung der Installation im Nutzkeller und Nebengebäuden Aufputz in Schutzrohren. In den Wohnräumen und im Treppenhaus Unterputz.

Telefonanschluss vom zentralen Übergabepunkt im Keller für jede Wohnung im Medienverteiler. Der Anschluss erfolgt über den Telefonanbieter. Anschlusskosten und Gebühren sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Ausstattung der Wohnräume nach DIN 18015-2. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung, mit separatem Stromkreis für den E-Herd, die Spül- und Waschmaschine sowie Beleuchtung bzw. Steckdosen. Alle Brennstellen innerhalb der Wohnungen ohne Leuchten, ohne Leuchtmittel und ohne Montage. Der Verbrauch wird über den zugeteilten Wohnungszähler abgelesen.

Elektroinstallationen der Wohnungen (Positionen innerhalb der WE veränderbar)

### WE 1

Diele/Windfang	2 Deckenauslässe mit 4 Schalter 2 Steckdose 1 Telefondose als Amtsdose 1 Klingel- und Türsprechanlage mit Kamera (Videosprechanlage) 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Bad	1 Deckenauslass mit 1 Schalter 1 Steckdose unter Ein-/Ausschaltung 1 Spiegellichtanschluss mit 1 Schalter am Waschtisch 2 Steckdosen Waschtisch 1 Steckdose (Waschmaschine) 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Schlafen	1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung 6 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Cat Dose 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Kind 1 + 2	1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung 4 Steckdosen 1 Cat Dose 1 TV Anschlussdose 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Wohnen/Essen	2 Deckenauslässe mit 1 Wechselschaltung + 1 Schalter 7 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Schalter für Außenlicht Terrasse 1 Kontrollschalter für Außensteckdose Terrasse 1 Cat Dose 1 Antennenanschlussdose 1 Raumtemperaturregler mechanisch 3 Schalter Raffstore
+ Kochen	1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für E-Herd (400V) 1 Steckdose Kühlschrank 1 Steckdose Geschirrspüler 1 Steckdose Umluft-Dunstabzugshaube

Terrasse schaltbar	1 Wandauslass mit Leuchte nach Plan – von innen  1 Steckdose mit Abdeckung – von innen schaltbar
Keller-Waschen	2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose unter Schalter 1 Doppelsteckdose
Garage	1 230V Anschluss 1 Verkabelung als Vorbereitung für eine spätere Aufrüstung zur Wallbox <i>Hinweis: das Lastenmanagement, Verteilerschrank und Wallbox sind nicht im Preis enthalten.</i> 1 Deckenauslass mit 2 Schalter 1 Steckdose unter Schalter
<b>WE 2</b> Diele/Windfang	2 Deckenauslässe mit 4 Schalter 2 Steckdosen 1 Telefondose als Amtsdose 1 Klingel- und Türsprechanlage mit Kamera (Videosprechanlage) 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Bad	1 Deckenauslass mit 1 Schalter 1 Steckdose unter Schalter 1 Spiegellichtanschluss mit 1 Schalter am Waschtisch 2 Steckdosen Waschtisch 1 Steckdose (Waschmaschine) 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Schlafen	1 Deckenauslass mit Schalter 6 Steckdosen 1 TV Anschlußdose 1 Cat Dose 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Kind 1 + 2	1 Deckenauslass mit Schalter 4 Steckdosen 1 Cat Dose 1 TV Anschlußdose 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Wohnen/Essen	2 Deckenauslässe mit 1 Wechselschaltung + 1 Schalter 7 Steckdosen 1 TV Anschlußdose 1 Schalter für Außenlicht Terrasse 1 Kontrollschalter für Außensteckdose Terrasse 1 Cat Dose 1 Antennenanschlussdose 1 Raumtemperaturregler mechanisch 3 Schalter Raffstore

Kind	1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung 4 Steckdosen 1 Cat Dose 1 TV Anschlussdose 1 Raumtemperaturregler mechanisch
+ Kochen	1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für E-Herd (400V) 1 Steckdose Kühlschrank 1 Steckdose Geschirrspüler 1 Steckdose Umluft-Dunstabzugshaube
Balkon	1 Wandauslass mit Leuchte nach Plan – von innen schaltbar 1 Steckdose mit Abdeckung – von innen schaltbar
Keller-Waschen	2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner 1 Deckenauslass Schalter 1 Steckdose unter Schalter 1 Doppelsteckdose
Garage	1 230V Anschluss 1 Verkabelung als Vorbereitung für eine spätere Aufrüstung zur Wallbox <i>Hinweis: das Lastenmanagement, Verteilerschrank und Wallbox sind nicht im Preis enthalten.</i> 1 Deckenauslass mit 1 Schalter 1 Steckdose unter Schalter
<b>WE 3</b>	
Diele/Windfang	1 Deckenauslass mit 3 Schalter 1 Steckdose 1 Telefondose als Amtsdose 1 Klingel- und Türsprechanlage mit Kamera (Videosprechanlage)
Bad	1 Deckenauslass mit 1 Schalter 1 Steckdose unter Schalter 1 Spiegellichtanschluss mit 1 Schalter am Waschtisch 2 Steckdosen Waschtisch 1 Steckdose (Waschmaschine) 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Schlafen	1 Deckenauslass mit Schalter 6 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Cat Dose 1 Raumtemperaturregler mechanisch
Wohnen/Essen	2 Deckenauslässe mit 1x Wechselschaltung und 1 Schalter 7 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Schalter für Außenlicht Balkon 1 Kontrollschalter für Außensteckdose Balkon 1 Cat Dose

	1 Telefondose 1 Antennenanschlussdose 1 Raumtemperaturregler mechanisch 1 Schalter Raffstore
+ Kochen	1 Deckenauslass mit 1 Stk. Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für E-Herd (400V) 1 Steckdose Kühlschrank 1 Steckdose Geschirrspüler 1 Steckdose Umluft-Dunstabzugshaube
Loggia	1 Wandauslass mit Leuchte nach Plan – von innen schaltbar 1 Steckdose mit Abdeckung – von innen schaltbar
Keller-Waschen	2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung 1 Steckdose unter Ein-/Ausschaltung 1 Doppelsteckdose
Garage	1 230V Anschluss 1 Verkabelung als Vorbereitung für eine spätere Aufrüstung zur Wallbox <i>Hinweis: das Lastenmanagement, Verteilerschrank und Wallbox sind nicht im Preis enthalten.</i> 1 Deckenauslass mit 1 Schalter 1 Steckdose unter Schalter

#### 4.4.1 Schalterprogramm

Standardmäßig vorgesehen sind Flächenschalter/Steckdosen eines namhaften Herstellers, Farbe weiß.

#### 4.4.2 Beleuchtung

Alle Allgemeinräume, Keller, Flure und Treppenhaus werden mit Leuchten einschl. LED-Leuchtmitteln ausgestattet.

#### 4.4.3 Kommunikationsanlagen, Haus- und Telekommunikationsanlagen

##### 4.4.3.1 Türsprechanlage

Der Hauseingang und die Wohnungseingänge werden mit einer Türöffner- und Videogegensprechanlage ausgerüstet. Im Bereich der Gebäudeeingangstüre wird ein entsprechendes Klingeltableau mit Klingeltastern für jede Wohnung und Gegensprechanlage (Mikrofon und Lautsprecher) angeordnet. In der Wohnung wird eine Innenstation für Gegensprech- und Türöffnung installiert. Der Haupteingang im Erdgeschoss wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet.

##### 4.4.3.2 Telefonnetz/TK-Verkabelung

Die Leitungsverlegung im Gebäude erfolgt vom Hauptübergabepunkt ausgehend sternförmig in jede Wohneinheit zu einer zentralen Anschlussstelle. Die Wohnungen werden mit Anschlussdosen gem. Ausstattungsstandard ausgestattet. Die Verkabelung innerhalb der Wohnungen erfolgt sternförmig mittels geschirmter Datenleitungen.

Sofern ein Glasfaseranschluss an dem Grundstück verfügbar ist, wird dieser bis in die Wohnungen verlegt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die notwendige Infrastruktur geschaffen, um eine spätere Nachrüstung zu ermöglichen.

#### 4.4.4 Empfangs- und Verteilanlage für Radio und Fernsehen

Jede Wohneinheit erhält eine Antennendose im Wohnen/Essen gem. Ausstattungsstandard.

#### 4.4.5 PV-Anlage

Die Größe der PV-Anlage richtet sich nach der Angabe aus der Energieberatung.

#### 4.4.6 Brandschutz – Ausstattung Wohnungen

Alle Wohnungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften mit VDS zugelassenen Rauchmeldern ausgestattet. Die Wartung und der Betrieb erfolgen durch die Nutzer.

### 5 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden vollumfänglich inklusiv aller Pflasterbeläge, Geh- und Zuwegungen, Randeinfassungen, der Grundstückseinfriedungen, der Rasenansaat und kompletten Bepflanzung gemäß Konzept **binner+meixner** ausgeführt. Die Terrassenflächen vor den Wohnungen im EG werden mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Falls gewünscht kann ein absperrbarer Außenwasseranschluss für die Erdgeschosswohnungen ergänzt werden – dies ist jedoch mit Mehrkosten verbunden.

Zum Abstellen der Mülltonnen werden Mülltonnenboxen in errichtet. Außerdem werden absperrbare, überdachte Abstellplätze für Fahrräder erstellt.

#### 5.1 Garagen und Stellplätze

Die in der Eingabe vorgesehenen Garagen sind FT-Garagen, Fabrikat Laumer mit den Außenmaßen 2,98m x 6,0m x 2,51m für WE 2 und 3.

Die WE 1 erhält eine FT-Garage, Fabrikat Laumer mit den Außenmaßen 2,98m x 7,0m x 2,51m. Das jeweilige Deckensektionaltor wird in der Oberfläche woodgrain, M-Sicke, LPU 42, Farbe „weiß“ und elektrischem Torantrieb verbaut.

Im Leistungsumfang ist die Fundamentierung, Lieferung, Versetzung, Ausstattung mit Elektro und der Anschluss der Dachentwässerung an die Grundleitungen des Wohnhauses enthalten.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schwandorf wird jeweils vor der Garage der zweite notwendige Stellplatz angeordnet.

Das Wohnhaus verfügt zusätzlich über einen Besucherparkplatz.

### 6 UNTERLAGEN/ABNAHMENACHWEISE/GEBRAUCHSHINWEISE UND HAUSAKTE AUS QNG-ZERTIFIZIERUNG

Der Käufer erhält nach Fertigstellung des Gebäudes eine Hausakte. Hierin sind z. B. Genehmigungsunterlagen, Energieausweis, Anschriften Handwerksunternehmen, Pflegeanleitungen etc. enthalten.

### 7 BAUNEKENKOSTEN

#### 7.1 Leistung **binner+meixner**

Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:

- Planungsleistung (Eingabe- und Werkplanung)
- Statik
- Haustechnik-Planung
- Baugrundgutachten und Beprobung
- Vermessungskosten inkl. der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung
- Brandschutzkonzept
- Behördliche Prüfungen
- Genehmigungen und Abnahmen

### 7.2 Zusätzliche Kosten für den Erwerber

Die Erwerbskosten (Notar, Gerichtskosten etc.) sowie die Grunderwerbssteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## 8 NACHBEMERKUNG UND HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Darüberhinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Falls diesbezüglich eine Bauzeitverlängerung erforderlich ist, geht dies nicht zu Lasten des Auftraggebers.

Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.

### 8.1 Möblierung

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht Baufeuchte aus Decken und Wänden. Es ist daher unzweckmäßig Tapezierarbeiten vor Ablauf dieser Frist durchzuführen oder Möbel direkt an Außenwänden aufzustellen. Auch nach Ablauf von 2 Jahren kann eine Möblierung an Außenwänden problematisch sein, insbesondere, wenn „vollflächige“ Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollen daher so platziert werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es an und in Möbelstücken bei Außenwänden zu Feuchtigkeit mit Schimmelpilzbildung kommt.

Küchenmöbel und Küchenarbeitsplatten müssen grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden. Der Käufer haftet für eventuelle Schallübertragungen.

### 8.2 Holzoberflächen

Holz ist ein Naturprodukt, bei dem es selbst bei gleicher Holzart zu Farbunterschieden und Schwindungsprozessen kommen kann. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass sich bei Verlegen von Parkett auf Böden mit Fußbodenheizung Fugen bilden können und dies keinen Mangel darstellt. Um Mängel an dem verlegten Parkett zu vermeiden, sind Oberflächentemperaturen des Fußbodens über 26°C zu vermeiden. Das ideale Raumklima liegt bei einer Temperatur von 18 bis 21°C und einer Luftfeuchtigkeit zwischen 50 bis 65%. Die entsprechenden Merkblätter des Parketherstellers sind zu beachten.

Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand sowie den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben.

Die Anerkennung der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Folgen erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die Erlassung der Steuervorteile kann daher nicht übernommen werden. Bitte lassen Sie sich dazu entsprechend Ihrer persönlichen Situation von Ihrem Steuerberater fachgerecht beraten.