



Baubeschreibung

(Stand: 04/2018 - Teilungserklärung)

Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt technisch einwandfrei nach den anerkannten Regeln der Technik. Soweit es hiernach auf DIN-Normen ankommt, werden die DIN-Normen eingehalten, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung als Weißdruck gültig sind.

1. Bauweise

1.1. Tragende Rohbaukonstruktion

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise ausgeführt.

Die Außenwände im Unter- und Gartengeschoss mit Bohrpfählen, Bohlenträgerwänden oder Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt. In den Wohnbereichen mit aufgebrachtener Wärmedämmung. Bohrpfahlwände erhalten (außer im Bereich Autolift) zementgebundene Platten als Vorsatzschale (ggf. auch Betonvorsatzschale). Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit GisoPlan-Therm-Mauerwerk (Kombination aus Polystyrol-Wärmedämmung und Blähton-Mauerwerk) nach statischer Berechnung ausgeführt. Sofern statisch notwendig Stützen/ Pfeiler in den Außenwänden in Stahlbeton, dann mit entsprechender Wärmedämmung, sofern im Wohnbereich.

Die Fundamente, Bodenplatte (*Hinweis: keine Bodenplatte in Tiefgarage, siehe Punkt 7.1*), tragende Kellerinnenwände, Unterzüge und innenliegende Stützen in Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Schalungssteinen mit Betonkern (im Gartengeschoss ggf. in Stahlbeton) gemäß statisch und schalltechnischen Erfordernissen. Tragende Innenwände mit Gisonsteinen gemäß statischer Erfordernis. In geringem Umfang Stahlbetonwände, sofern statisch erforderlich.

Alle Geschossdecken einschließlich Flachdach in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

1.2. Nicht-tragende Innenwände

Nichttragende Wände als doppelt beplankte Trockenbauwände mit innenliegender mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespachtelt in Oberflächenqualität Q3. Bei Nassbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten.

2. Hausdeckung, -abdichtungen und Spengler

2.1. Konstruktive Dach-Elemente

Flachdach mit umlaufender Attika und umlaufender Vordachkonstruktion aus auf Stahlträgern auflagernden Paneelen (Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten)



2.2. Abdichtungen und Dach- bzw. Vorbauaufbauten

Flachdach: Abdichtung mit zweifach verschweißten Bitumenbahnen mit Wurzelschutz und Wärmedämmung. Extensive Begrünung der Dachflächen.

Terrassen: Abdichtung mit Wurzelschutz und Wärmedämmung analog Flachdach. Darüber Terrassenplatten (siehe auch Punkt 4.2 Terrassen und Balkone)

Tiefgaragendecke im Außenbereich mit bituminöser Abdichtung mit Wurzelschutz.

Decke über Garageneinfahrt (Autolift) mit bituminöser Abdichtung mit Wurzelschutz und extensiver Begrünung.

2.3. Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Attikaverblechung und Gebäudeschutzbleche sowie die übrigen Spenglerarbeiten überwiegend in Kupferblech.

3. Fenster

3.1. Fenster und Fenstertüren

3.1.1. In Wohnräumen

In Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dreifachverglasung; Fensterglas mit U-Wert von 0,6 W/(m²K). Glasfüllung bei Bädern aus Ornamentglas.

Fensterfarbe im Garten-, Erd- und Obergeschoß außen und innen weiß. Farbe der Fensterkopplungen sowie die Fensterfarben im DG außen entsprechend dem Farbkonzept des Architekten, innen weiß.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippbeschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen

Fenster in Garten- und Erdgeschoßwohnungen in Anlehnung an RC2-Sicherheits-Standard.

Im Dachgeschoss je eine Lichtkuppel in den Bädern, elektrisch zu öffnen und je ein Lichtkamin in den Fluren

3.1.2. In Gemeinschaftsbereichen

Kellerfenster außerhalb der Wohnräume als Kunststoff-Einbaufenster weiß.

Hauseingangstür: Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium weiß mit Glasfüllung.

Treppenhausfenster weiß mit Isolierverglasung in Kunststoff oder Aluminium, falls technisch erforderlich.



3.2. Verschattung

Aufsatz-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen im Garten- bis Obergeschoss (Ausnahme: Fenster zur Achleitnerstraße im Kinderzimmer der Wohnung 5 im GG). Im DG Jalousien in Vorsatzkästen. Alle Rollläden und Jalousien elektrisch bedienbar.

Treppenhaus- und Kellerfenster sowie Lichtkuppeln und Lichtkamine ohne Verschattung.

3.3. Fensterbänke

Fensterbänke *außen* aus Aluminium. Fensterbänke *innen*: sofern Fensterbrüstungen bzw. Austrittsstufen vorhanden sind, Fensterbänke putzbündig mit dem Designmaterial Corian® (Farbe: weiß, leicht gesprenkelt) mit polierter Oberfläche verarbeitet. Bäder ohne Fensterbänke (hier Fliesen). Ebenso keine Fensterbänke in Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet (Arbeitsplatte durch Kunden, normierte Höhe der Küchen-Arbeitsplatte zwischen 91 - 92 cm). Fenster ohne Brüstung bzw. ohne Austrittsstufe ebenfalls ohne Fensterbänke.

4. Fassade, Terrassen und Balkone

4.1. Fassade

Oberirdische Außenwände im Garten-, Erd- und Obergeschoss erhalten einen mineralischen Putz mittlerer Körnung. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten. Im Gartengeschoss Putz weitgehend mit angedeuteten Bossen.

Im Dachgeschoß Putz nur bei seitlichen Treppenhauswänden. Ansonsten Kunststoff-Paneele. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

4.2. Terrassen und Balkone

4.2.1. Terrassen im Erd- und Dachgeschoss

Terrassen im EG und Dachterrassen mit auf einem Splittbett liegenden frostsicheren Terrassenplatten. Geländer als Stabgeländer. Füll- und Tragstäbe pulverbeschichtet. Handlauf aus Edelstahl. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten. Sichtschutz zwischen Sondereigentumseinheiten

4.2.2. Balkone

Balkonplatten als Betonfertigteile thermisch vom Gebäude entkoppelt. Boden gefliest (siehe hierzu Abschnitt 7.6.2 Fliesen), Geländer als Stabgeländer. Füll- und Tragstäbe pulverbeschichtet. Handlauf aus Edelstahl. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten. Sichtschutz zwischen Sondereigentumseinheiten



4.3. Französische Geländer

Französische Geländer als Stabgeländer. Füll- und Tragstäbe pulverbeschichtet. Handlauf aus Edelstahl. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

5. Treppen

5.1. Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton. Treppenläufe schalltrennend gelagert. Geschosstreppen und angrenzende Gemeinschaftsflure zu den Wohnräumen mit pflegeleichtem Granit-Boden belegt. Treppengeländer als Stabgeländer in Edelstahl.

5.2. Wohnungsinnentreppen

Freitragende Treppenkonstruktion. Trittstufen mit CPL-beschichteter Oberfläche (Longlife oder vergleichbar) in Eichenoptik. Geländerstäbe in Edelstahl mit Handlauf in Holz Eiche.

5.3. Außentreppen von Terrassen in Garten

Außentreppen von EG zu Garten als Stahlkonstruktion, Belag mit Terrassenplatten oder Granit. Geländer als Stabgeländer. Füll- und Tragstäbe pulverbeschichtet. Handlauf aus Edelstahl. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

5.4. Fluchttreppe Tiefgarage im Außenbereich

Fluchttreppe aus Tiefgarage als gewendelte Stahltreppe mit Stabgeländer.

6. Haustechnik

6.1. Aufzüge

6.1.1. Personenaufzug

Personenaufzug seilhydraulisch für 6-8 Personen vom UG bis ins DG. Aufzugskabinenverkleidung auf der straßenzugewandten Seite in Glas. Fußboden mit Naturstein analog dem Treppenhaus belegt.



6.1.2. Autoaufzug in TG

Autoaufzug hydraulisch mit einer geschlossenen Aufzugskabine (ca. b / l / h = 2,70m / 5,60m / 2,10m) und einer maximalen Tragkraft von 3,5t. Zufahrt mit Fernbedienung und Schlüssel-schaltung.

6.2. Heizung

6.2.1. Heizungsanlage

Zentralheizungsanlage. Umweltfreundliche Luft-Wasserwärmepumpe unterstützt durch Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung. Boiler für Heizung und zentrale Trinkwasserverteilung. Außentemperaturgesteuerte Heizungsregelung.

Außengerät Luftwärmepumpe im östlichen Vorgarten.

6.2.2. Heizung in den Treppenhäusern

Treppenhäuser im UG mit Heizkörper.

6.2.3. Heizung in den Wohnungen

Alle Räume der Wohnungen mit Ausnahme (Abstellräume und WC's ohne Duschen) mit angenehmer Fußbodenheizung, einzeln über Thermostate regelbar. WC's ohne Duschen erhalten eine Fußbodenheizungsschleife aus dem Flur, nicht separat steuerbar.

Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Wärmemengenzählern ausgestattet.

In allen Bädern und WC's mit Dusche zusätzlich zur Fußbodenheizung je ein an die Fußbodenheizung angeschlossener Handtuchheizkörper

6.3. Sanitär

6.3.1. Sanitärrohinstallation

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Edelstahl. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Kunststoffverbundrohren. Abwasseranschluss- und Falleleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwassersammelleitungen aus Kunststoff- oder Gussrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC.

Jede Wohnung mit separater Absperrvorrichtungen für Wasser. Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet.

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.



6.3.2. Sanitärausstattung

Sanitäreinrichtungsgegenstände von namhaften deutschen Markenherstellern. Armaturen verchromt. Es werden – wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

- **Badewanne:**
Körperformwanne aus weißem Sanitäracryl der Serie MyStar von Richter + Frenzel oder gleichwertiges Fabrikat, Größe 170 / 75 cm, auf Wannenträger mit kombinierter Wannenfüllbatterie und Brause für Kalt- und Warmwasser, Ablaufgarnitur. Badewannenarmatur Unterputz der Serie GROHE Essence oder gleichwertiges Fabrikat.
- **Dusche:**
bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wand- oder Bodenablauf. Brausekopf mit Schlauch an Verstellstange. Duscharmatur Unterputz der Serie GROHE Essence oder gleichwertiges Fabrikat.
Die notwendigen Duschtrennwände mit Dichtlippen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind als Eigenleistung durch den Käufer auf eigene Kosten zu erbringen.
- **Waschtisch:**
Weißer Keramikwaschtisch 60 eckig der Serie MyStar von Richter + Frenzel oder gleichwertiges Fabrikat, Größe ca. 60 / 50 cm (in WC's teilweise kleineres Waschbecken der gleichen Serie), mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf der Serie GROHE Essence oder gleichwertiges Fabrikat, Ablaufgarnitur. Ablageplatte sofern keine Abmauerung, sowie verchromter Handtuchhalter bzw. in WC's teilweise Handtuchring oder -knopf.
- **WC**
Weißes Wand-Tiefspül-WC (mit Spülrand) der Serie MyStar von Richter + Frenzel oder gleichwertiges Fabrikat, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik sowie verchromtem Papierrollenhalter.
- **Bidet**
Weißes Wand-Bidet der Serie MyStar von Richter + Frenzel oder gleichwertiges Fabrikat, mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf der Serie GROHE Essence oder gleichwertiges Fabrikat, Ablaufgarnitur.

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss wie im Aufteilungsplan gezeichnet (die gezeichnete Waschmaschine ist nicht im Leistungsumfang enthalten, zeigt nur deren Lage)

Zusätzlich zu oben beschriebener Sanitärausstattung erhalten alle Erd- und Dachgeschosswohnungen jeweils einen frostsicheren Gartenwasseranschluss. Zudem 1 Gartenwasseranschluss für den Hausmeister in Spielplatznähe.

6.4. **Elektro**

6.4.1. Elektrorohinstallation

Zählerschränke in den Elektroräumen sowie Erdung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften auf der Wand mit notwendigen Zählerplätzen und Einbauautomaten. Potentialausgleichschiene mit vorschriftsmäßiger Erdung der technischen Einbauten.



6.4.2. Elektroausstattung

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter, Sicherungen, Media-Anschlüsse (Fernsehen, Telefonie, Internet) und KNX-Verteilung. Zudem erhält jede Wohnung einen elektrischen Türöffner mit Videogegensprechanlage für die Hauseingangstüre.

Die Steuerung von Licht, geschalteten Steckdosen, Fußbodenheizungsthermostaten sowie Rollladen- / Jalousiemotoren in den Wohnungen erfolgt über ein KNX-Bussystem. Das KNX-Bussystem ermöglicht darüber hinaus weiterführende Smart Home-Anwendungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Flur gem. Vorschrift.

Es ist ein Antennenanschluss für das Breitbandkabel von Vodafone Kabel Deutschland vorgesehen. Es wird für die ersten drei Jahre ein Vertrag mit Vodafone Kabel Deutschland abgeschlossen und wird über die Nebenkosten durch die Hausverwaltung abgerechnet.

Der Telefonanschluss im Haus wird von der Deutschen Telekom vorgesehen.

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 3 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen, davon 2 schaltbar
- 2 Lichtauslässe
- 1 Antennendose
- 1 CAT7-Dose (bei Antennenanschluss)

Schlafzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 2 Doppelsteckdosen bei Bett
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass
- 1 Antennendose
- 1 CAT7-Dose (bei Antennenanschluss)

Kinderzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 1 Doppelsteckdose bei Bett
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Lichtauslass
- 1 Antennendose
- 1 CAT7-Dose (bei Antennenanschluss)



Flur:

- 1 Doppelsteckdose (bei Telefondose)
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Downlight in abgehängter Decke, je angefangene 2 bis 3 Flurmeter
- Lichtvoute einseitig mit RGBW-Lichtband in abgehängter Decke gemäß planerischer Vorgabe
- 1 Telefondose

Bad und WCs mit Dusche:

- 1 Doppelsteckdose je Waschbecken
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 zusätzlicher Lichtwandauslass je Waschbecken
- 1 Steckdose für Waschmaschine (wenn WM in anderen Raum gezeichnet, dann dort)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (wenn WM in anderen Raum gezeichnet, dann dort)

WC (falls vorh.):

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Küche:

- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 geschaltete Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Dose für Herdanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Abstellkammer:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Balkon/ Terrassen EG und OG:

- 1 Einzelsteckdose von innen schaltbar
- 1 Lichtauslass

Terrassen DG:

- 3 Einzelsteckdosen, davon 1 von innen schaltbar
- 3 Lichtauslässe



Keller:

1 Einzelsteckdose, Aufputz

1 Lichtauslass mit Beleuchtung, Lichtschalter hierfür Aufputz

Tiefgaragenstellplatz:

Vorrüstung für Stromanschluss Elektroauto (Leerrohr von Elektroraum zum Stellplatz).
(Hinweis: das beantragte Stromnetz ist nicht dafür ausgelegt, dass jedes Auto in der TG als Elektroauto angeschlossen werden kann. Wenn dies später der Fall ist, muss die Hausgemeinschaft auf eigene Kosten einen stärkeren Hausanschluss beantragen)

Im Hauseingangs-, Treppenhaus-, Stellplatzbereich sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung vorgesehen.

Privatgärten erhalten jeweils eine Steckdose an der Außenwand des Gartengeschosses.

6.5. Lüftung

6.5.1. Lüftung in den Wohnbereichen

Dezentrale, ventilatorgestützte Wohnraumlüftung mit Einzellüftern und Wärmerückgewinnung als Nennlüftung, unterstützend zur freien Fensterlüftung.

Die Anzahl und Lage (sowohl welche Wände betroffen sind, als auch Höhenlage) der Einzellüfter und damit Wanddurchbrüche nach Vorgabe des Architekten. Alle Einzellüfter mit dekorativer Aufputz-Frontplatte in den Räumen (innen) und Außenhaube an der Außenfassade. Im Bereich der Frontplatten ist das Stellen von Schränken und Möbeln ggf. erschwert.

Bäder, WCs und Küchen wo erforderlich ebenfalls mit mechanischer Lüftung

6.5.2. Lüftung in Gemeinschaftsbereichen

Mechanische Lüftung in 2.UG im Keller.

In der Tiefgarage freie Luftzirkulation über Lüftungsschächte.

6.6. HLSE-Leitungen in Kellern und Gemeinschaftseigentum

Die Verrohrung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroleitungen sowie der Dachentwässerung erfolgt in den Gemeinschafts- und Kellerräumen im Unter- und Gartengeschoss sowie in der Tiefgarage großteils Aufputz. Dies kann die Raumhöhe beeinflussen. Die Raumhöhe beträgt jedoch in jedem Fall mindestens 2,0 m.



7. Ausbau

7.1. Estrich und Tiefgaragenboden

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen.

Keller-, Technik- und Gemeinschaftsräume, Untergeschossflure und Schleusen mit Estrich auf Trennlage bzw. Füllmaterial. Estrich mit abriebfester Farbe gestrichen.

Tiefgaragenboden mit Verbundpflaster (hier keine Bodenplatte, kein Estrich).

7.2. Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in den Wohnungen mit Kalkgips- bzw. Kalkzementputz (in Bädern) verputzt. Putzqualität Q3.

Wände im Treppenhaus sowie Decken mit Kalkgipsputz. Die Farb- und Oberflächengestaltung des Treppenhauses erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Betonwände und -decken in Keller-, Technik- und Gemeinschaftsräumen, Untergeschossfluren, Schleusen und in der Tiefgarage entgratet, weiß gestrichen.

7.3. Abgehängte Decken

In den Fluren bzw. Dielen abgehängte Decken mit ca. 10 cm Abhangtiefe (wegen der Deckenspots). Die Raumhöhe reduziert sich in diesen Bereichen entsprechend.

7.4. Türen

Hauseingangstür → siehe Fenster 3.1.2

Wohnungseingangstüren mit Türblättern aus Vollspan in Weißlack. Mehrfachverriegelung mit RC2 Prüfzeugnis. Holzzarge. Schallschutzklasse 3. Klimaklasse 3. Türhöhe ca. 2,10 m.

Türen im Wohnbereich in Vollspan mit Holzzargen in Weißlack. Türeblatt flächenbündig zu Zarge mit verdeckten Bändern und Magnetfallenschloss. Türgriff Edelstahl matt gerade. Pro Flur ein Glaseinsatzelement (Türe zu Wohnzimmer) in Klarglas. Türhöhe ca. 2,10 m.

Türen im Untergeschoss zu den Keller-, Technik- und Gemeinschaftsräumen, Untergeschossfluren und Schleusen als Stahltüren mit Stahlzargen.

7.5. Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Farb- und Oberflächengestaltung im Treppenhaus nach Vorgabe des Architekten.

Stahlteile der Kellertüren und Zargen im Untergeschoss lackiert.



7.6. Bodenbeläge in Wohnungen

Grundsätzlich werden alle Bäder, WCs und Balkone gefliest. Alle anderen Räume (inkl. Küchen) werden mit Parkett ausgestattet.

7.6.1. Parkett

Landhausdielen verklebt, 2- oder 3-schichtig mit ca. 3,5mm Nuttschicht. Holz Eiche leicht gestet; Oberfläche gebürstet und geölt. Einzelhandelspreis ca. 75-80 € / m² inkl. MwSt.

Umlaufend weiß lackierte Sockelleisten. Sockelleisten verschraubt, teils verklebt.

7.6.2. Fliesen

Sämtliche Fliesen für die Wohnbereiche (Bäder, WCs) können bei einem von der Firma RÜBA Wohnträume GmbH & Co KG noch zu bestimmenden Fliesenhändler ausgesucht werden.

Alle Bodenfliesen als Feinsteinzeug mit rektifizierten Kanten für Bäder und WC's sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 55 €/m² inkl. MwSt. (Fliesengröße von 10/10cm bis 60/60cm) im Kaufpreis enthalten. Die Bodenfliesen werden orthogonal verlegt.

Alle Wandfliesen als Steinzeugfliesen mit rektifizierten Kanten für Bäder und WC's sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 45 €/m² inkl. MwSt. (Fliesengröße von 10/10cm bis 30/60cm) im Kaufpreis enthalten. Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe gefliest, darüber Oberfläche geglättet und weiß gestrichen. In den Nassbereichen (Badewannen und Duschen) raumhoch gefliest. Die Wandfliesen werden orthogonal verlegt.

Balkonfliesen werden von der Firma RÜBA Wohnträume GmbH & Co KG bestimmt. Frostsichere, stranggepresste Keramikfliesen. Größe ca. 48 x 24 cm im Halbverband verlegt, Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten. Einzelhandelspreis ca. 30 € / m² inkl. MwSt.

7.7. Kellerabtrennungen

Kellerabtrennungen der einzelnen Kellerabteile mit stabilen Stahllamellen. Kellerabteile jeweils mit Wohnungsschlüssel absperrbar.

8. Außenanlagen

Bäume, Sträucher sowie Kinderspielplatz gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Die Sondernutzungsflächen werden zu Nachbarn bzw. Gemeinschaftseigentum durch einen anthrazitfarbigen Stabmattenzaun abgetrennt. Alle westlichen Gartenanteile mit Gartenzauntüren. Zwischen den westlichen Gärten bzw. zwischen Garten und Spielplatz Hecke am laufenden Meter. An Hauswand Sichtschutz zwischen den Sondernutzungsflächen.



Wege mit Betonsteinen gepflastert. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer bzw. sofern im Gemeinschaftseigentum der WEG. Weg auf Westseite (Rettungsweg) mit einer Gartenzauntür zum westlichen Nachbarn (Achleitner Str. 10) auf Höhe der Spindeltreppe.

9. Schallschutz

Maßgeblich für den Schallschutz im Hochbau ist die DIN 4109-1:2016 in der die einzuhaltenen Kennwerte definiert werden. Diese Kennwerte werden eingehalten bzw. größtenteils deutlich übertroffen.

Anhaltspunkte zum erhöhten Schallschutz finden sich im Beiblatt 2 zur DIN 4109. Diese Kennwerte werden größtenteils eingehalten bzw. übertroffen. Darüber hinaus findet sich eine Schallschutzstufen-Klassifizierung in der VDI (Verband Deutscher Ingenieure) Richtlinie 4100 (Fassung 2007). Hierbei werden die Kennwerte der Schallschutzstufe II vollumfassend eingehalten bzw. übertroffen.

Diese nachfolgend dargelegte Beschaffenheit hinsichtlich der bewerteten Schallmaße in dB stellt eine Mindestgröße für die zu erreichenden Kennwerte dar, die vom Verkäufer auch übertroffen werden können. Geschuldet werden aber nur die vereinbarten Schallmaße in dB, auch wenn rechnerisch die tatsächlich eingebauten und verwendeten Bauteile und Baukonstruktionen einen besseren Schalldämmwert erreichen. Nachfolgend dargelegte bewertete Schallmaße in dB gelten als vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Luftschallschutz (gemessen mit dem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'_w)

R'_w zwischen fremden Aufenthaltsräumen (horizontal und vertikal): 57 dB

R'_w zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern und Fluren: 57 dB

Trittschallschutz (gemessen mit dem bewerteten Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$)

$L'_{n,w}$ zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen: 43 dB

$L'_{n,w}$ zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern: 46 dB

Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen (gemessen mit dem maximalen A-bewerteten Schalldruckpegel $L_{AF, max, n}$)

$L_{AF, max, n}$: 30 dB

Elektrische Rollläden zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den haustechnischen Anlagen. Hier sind noch keine Schallschutzbewertungen durch die Hersteller vorhanden. Die verbauten elektrischen Rollladenantriebe sind im Geräuschpegel auf jeden Fall leiser als die manuelle Gurtbedienung bei fehlender Rücksichtnahme durch den Nutzer.



Wohnungsabschlusstüren

Bei der Luftschalldämmung von Wohnungsabschlusstüren im eingebauten Zustand, gemessen mit dem bewerteten Schalldämm-Maß R'_w , werden die in der DIN 4109-1:2016 mindestens geforderten 27 dB eingehalten. Dieser Kennwert ist vertragsgerecht, da sich hinter allen Wohnungsabschlusstüren ein Flur geplant ist und Flure im Hinblick auf die Schallschutzbestimmungen keine besonders schutzwürdigen Räume darstellen.

In Beiblatt 2 zur DIN 4109 finden sich Planungsvorschläge zum Schallschutz. Hiernach soll beispielsweise vermieden werden, dass Küchen und Toiletten einer Wohnung direkt an schutzbedürftige Aufenthaltsräume einer anderen Wohnung anliegen, wenn nicht eine besonders gute Schalldämmung verwendet wird. Diesbezügliche Planungshinweise werden ausdrücklich ausgeschlossen. Maßgeblich sind allein die Aufteilungspläne für die Wohnanlage, die vertraglichen Grundrisspläne und die vorstehend dargelegten Schalldämmwerte.

10. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entspricht vollumfassend den hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

11. Sonderwünsche

Sollte die RÜBA Wohnträume GmbH & Co KG Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind. Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der RÜBA Wohnträume GmbH & Co KG.

12. Allgemeine Hinweise

Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.

Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße, d.h. Putz und Fliesen sind abgezogen. Die Berechnung der Wohnflächen basiert i.W. auf der Wohnflächenverordnung mit der Maßgabe, dass Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche bzw. Dachterrassen zu 1/3 in der Wohnfläche angerechnet werden. Die zur Wohnung gehörenden Flächen im Gartengeschoss sind vollumfänglich in der Wohnfläche enthalten.

Außer den vorstehend genannten Sanitäreinrichtungsgegenständen sind dargestellte Möbel, Küchenmöbel und -geräte sowie Waschmaschinen nicht im Verkauf enthalten.

Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von der RÜBA Wohnträume GmbH & Co KG erläutert und erklärt.