

Vorbemerkung

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.

In den Untergeschoßen werden die Außenwände sowie die Gründung des Bauwerks weitgehend mit Bohrpfählen nach statischer Berechnung ausgeführt. Bohrpfahlwände erhalten zementgebundene Platten als Vorsatzschale (ggf. auch Betonvorsatzschale). Im Bereich der Rampenwand bleibt möglicherweise ein Bereich der bestehenden Grenzbebauung aus Beton erhalten oder wird aus Beton neu erstellt.

Nichttragende Bodenplatten in den Kellerbereichen aus Beton. Die tragenden Kellerinnenwände, Unterzüge und innenliegende Stützen in Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis.

In den oberirdischen Geschossen werden die Außenwände 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.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Schalungssteinen mit Betonkern gemäß statisch und schalltechnischen Erfordernissen. Tragende Innenwände mit Gisonsteinen gemäß statischer Erfordernis. In geringem Umfang Stahlbetonwände, sofern statisch erforderlich.

Alle Geschosdecken in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

1.2. Nicht-tragende Innenwände

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

2. Dach und Abdichtung

2.1. Dachstuhl

Hauptdach als Mansard-Walmdach aus Nadelholz. Waagrechter Teil der seitlichen Anbauten (Bereich Dachterrassen) aus Beton. Schrägteil der seitlichen Anbauten aus Nadelholz oder Beton.

2.2. Dachaufbau Schrägdächer

Dachdeckung der Schrägdächer mit flachen Betonpfannen grau. Bei Holzdachstuhl darunter Lattung, Konterlattung, diffusionsoffene Unterspannbahn, Schalung aus Holz. Zwischen den Sparren Wärmedämmung gemäß EnEV Berechnung. Darunter Dampfsperre. Abgrenzung nach unten mit Trockenbauplatten. Oberfläche malerfertig gespachtelt.

2.3. Abdichtung

Im Bereich der Terrassen in 2.OG und DG sowie Gebäuderücksprung 2.OG: Abdichtung mit zweifach verschweißten Bitumenbahnen mit Wurzelschutz, Wärmedämmung und Dampfsperre. Darüber Terrassenplatten (siehe auch Punkt 4.2 Terrassen und Balkone) bzw. extensive Dachbegrünung.

Tiefgaragendecke im Außenbereich mit bituminöser Abdichtung mit Wurzelschutz.

2.4. Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Regenrinnen, Traufbleche, Terrassenverkleidungen und Gebäudeschutzbleche sowie die übrigen Spenglerarbeiten in eloxiertem oder beschichtetem Aluminium.

3. Fenster

3.1. Fenster und Fenstertüren

3.1.1. In Wohn- und Ladenräumen

In Wohnungen, Laden (auf Ost- und Westseite) und Hobbyraum: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; Fensterglas mit U-Wert von $1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Glasfüllung bei Bädern aus Ornamentglas. Dachflächenfenster mit einem U-Wert von $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ (Gesamtfenster).

Südfenster des Ladens (Schaufenster) inkl. Ladeneingangstüre aus Aluminiumrahmen weiß. Glas wie bei Wohnungen.

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss in Anlehnung an RC1N Sicherheitsstandard.

Fensterfarbe außen und innen weiß. Dachflächenfenster aus Kunststoff weiß.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippsbeschlag versehen (siehe hierzu Hinweis im Folgeabsatz). Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen

Hinweis: Bei allen Fenstern an der Ostseite und zwischen den Häusern (Haus 1: Nordseite, Haus 2: Südseite) werden in Aufenthaltsräumen keine Fenstergriffe montiert (Fenster sind nicht offenbar); die Fenstergriffe werden jedoch zu Reinigungszwecken übergeben. Die Lüftung der Räume erfolgt durch Fassadenlüfter (siehe 6.5)

3.1.2. In Gemeinschaftsbereichen und Untergeschoss

Kellerfenster außer Hobbyraum als Kunststoff-Einbaufenster weiß.

Hauseingangstüren: Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium weiß mit Glasfüllung.

Treppenhausfenster weiß mit Isolierverglasung in Kunststoff.

3.2. Verschattung

Vorbau-Rolladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen. Alle Rolläden elektrisch bedienbar. Dachflächenfenster ebenfalls mit elektrisch bedienbaren Rolläden.

Treppenhaus-, Kellerfenster und Fenster im Laden ohne Verschattung.

3.3. Fensterbänke

Fensterbänke *außen* aus Aluminium.

Sofern innen Fensterbrüstungen vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. *Keine* Fensterbänke in Bädern sofern Brüstung im gefliesten Bereich, in Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet und die Brüstungshöhe auf Arbeitsplattenhöhe ist (Arbeitsplatte durch Kunden, normierte Höhe der Küchen-Arbeitsplatte zwischen 91 - 92 cm) und bei Fenstern ohne Brüstung bzw. ohne Austrittsstufe.

4. Fassade, Terrassen und Balkone

4.1. Fassade

Oberirdische Außenwände erhalten einen mineralischen Putz mittlerer Körnung. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

4.2. Terrassen und Balkone

4.2.1. Terrassen

Terrassen (im EG, 2.Obergeschoss und Dachterrassen) mit auf einem Splittbett liegenden frostsicheren Terrassenplatten. Geländer bei Gebäuderücksprung im 2. OG als Stabgeländer aus Edelstahl. Bei Dacheinschnitt in 2.OG und Dachterrasse DG Handlauf aus Edelstahl.

4.2.2. Balkone

Balkonplatten thermisch vom Gebäude entkoppelt. Geländer als Stabgeländer aus Edelstahl.

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

Treppen der Wohnungen 2 und 12 als freitragende Treppenkonstruktion. Trittstufen mit CPL-beschichteter Oberfläche (Longlife oder vergleichbar) in Eichenoptik. Geländerstäbe in Edelstahl mit Handlauf in Holz Eiche.

Wohnungstreppen in das Kellergeschoss (Wohnung 3 und im Laden) als Betontreppe. Trittstufen in Eichenholz. Handlauf bzw. Geländer - sofern erforderlich - in Edelstahl.

5.3. Fluchttreppen

Fluchttreppe aus 2.UG als Wendeltreppe aus verzinktem Stahl. Geländer ebenso. Fluchttreppen auf Dach und Rettungspodest aus verzinktem Stahl. Geländer ebenso.

6. Haustechnik

6.1. Aufzüge

Personenaufzüge seilhydraulisch für 6-8 Personen vom UG bis ins DG. Fußboden mit Naturstein analog dem Treppenhaus belegt.

6.2. Heizung

6.2.1. Heizungsanlage

Zentralheizungsanlage mit Außentemperaturgesteuerter Heizungsregelung. Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt durch Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung. Jeweils Warmwasserspeicher für Heizung und zentrale Trinkwasserverteilung.

Außengerät der Luftwärmepumpe im südwestlichen Grundstücksteil.

6.2.2. Heizung in den Wohnungen und Treppenhaus

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. In den Fluren werden nur dort Einzelregelungsthermostate angebracht, wo es erforderlich ist.

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

In allen Bädern und WC's mit Dusche zusätzlich zur Fußbodenheizung je ein elektrischer Handtuchheizkörper.

Treppenhäuser im UG mit Heizkörper.

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 (wo im Exposé gezeichnet):
Emaillierte Stahleinbaubadewanne weiß 170/75 cm mit Kombierter Wannenfüllbatterie (Aufputz) und Brause für Kalt- und Warmwasser.
- Dusche (wo im Exposé gezeichnet):
bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf. Brausekopf mit Schlauch an Verstellstange. Duscharmatur Unterputz.
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, Größe ca. 60 / 50 cm (in WC's teilweise kleineres Waschbecken), mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur. Ablageplatte sofern keine Abmauerung, sowie verchromter Handtuchhalter bzw. in WC's teilweise Handtuchring oder -knopf.
- WC
Weißes Wand-Tiefspül-WC, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik sowie verchromtem Papierrollenhalter.

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

Zusätzlich zu oben beschriebener Sanitärausstattung erhalten alle Erdgeschosswohnungen (nicht Laden) jeweils einen frostsicheren Gartenwasseranschluss in der dazugehörigen Sondernutzungsfläche. Zudem ein frostsicherer 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. Kommunikations-, Fernseh- und Rundfunkanlage

Der Telefonanschluss im Haus wird von der Deutschen Telekom vorgesehen.

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.

Sowohl das Telekom- als auch das Antennenzugangsnetz endet im Elektro- bzw. Hausanschlussraum. Die Telekomunikations- bzw. Antennenanlageninstallation beginnt im Elektroraum und endet im Multimediaverteiler der Wohnung. Von dort aus werden die Antennen- und Datenleitungen (für Telekommunikation) gemäß dem Ausstattungsstandard sternförmig zu den Antennen- bzw. CAT-Dosen verlegt.

6.4.3. Elektroausstattung

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter und Sicherungen

Jede Wohnung erhält einen elektrischen Türöffner mit Videogegensprechanlage für die Hauseingangstüre. Der Laden erhält eine Klingel.

Lichtschalter, Schalter für elektrische Rollläden sowie Raumthermostate gem. Erfordernis.

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

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Baubeschreibung

(Stand: 09/2019)



Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe
- 1 Antennendose
- 1 CAT-Dose

Schlafzimmer:

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

Kinderzimmer:

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

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

Bad und WCs mit Dusche:

- 1 Doppelsteckdose je Waschbecken
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 zusätzlicher Lichtwandauslass je Waschbecken
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner

Baubeschreibung

(Stand: 09/2019)



WC (falls vorh.):

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Flur:

- 1 Einzelsteckdose bei Fluren kleiner 7m², sonst 2 Einzelsteckdosen
- 1-2 Lichtauslässe je nach Erfordernis

Abstellkammer:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Balkone / Terrassen:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Keller:

- 1 Einzelsteckdose, Aufputz
- 1 Lichtauslass mit Beleuchtung, Lichtschalter hierfür Aufputz

Hobbyraum und Flur vor Hobbyraum:

- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe
- 1 Lichtauslass in Vorraum zu Hobbyraum
- 1 CAT-Dose

Laden:

- 5 Doppelsteckdosen
- 8 Lichtauslässe
- 2 CAT-Dosen
- 1 Antennendose

Lager, WC, Flur und Küche von Laden:

- 1 Steckdose in Kellerflur
- 2 Einzelsteckdosen in Lager
- 2 Doppelsteckdosen in Küche über Arbeitsplatte
- 1 Dose in Küche für Herd
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose in Küche für Dunstabzug
- 1 Lichtauslass je Raum

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- und Treppenhausbereich, der Tiefgarage sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung vorgesehen.

Privatgarten Wohnung 12 erhält eine Steckdose an der Außenwand zusätzlich zu o.g. Terrassensteckdose.

6.5. Lüftung

6.5.1. Lüftung in den Wohnbereichen

Dezentrale, ventilatorgestützte Wohnraumlüftung mit Einzellüftern und Wärmerückgewinnung als Nennlüftung, unterstützend zur freien Fensterlüftung (wo Fenster offenbar sind).

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

In der Tiefgarage freie Luftzirkulation über Lüftungsschächte und Garagentor. In den Kellerräumen freie Lüftung über Fenster oder mechanische Lüftung.

6.6. HLSE-Leitungen in Kellern und Gemeinschaftseigentum

Die Verrohrung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroleitungen erfolgt in den Gemeinschafts- und Kellerräumen im Untergeschoss 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, Hobbyraum und Ladenfläche EG.

Keller-, Technik- und Gemeinschaftsräume, Untergeschossflure, und Schleusen sowie Ladenbereich im UG mit Estrich auf Trennlage bzw. Füllmaterial.

Tiefgaragenboden wird mit Betonverbundsteinen gepflastert.

7.2. Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in den Wohnungen, Hobbyraum und Laden mit Kalkgips- bzw. Kalkzementputz (in Bädern) verputzt.

Decken in den Wohnungen und Treppenhäusern entweder in gleicher Weise wie Wände (bei Ortbetondecken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

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

7.3. Türen

Hauseingangstür → siehe Fenster 3.1

Wohnungseingangstüren Türblatt mit Vollspaneinlage in Weißlack. Türen mit Stahlzarge. Türbeschläge aus Edelstahl.

Türen im Wohnbereich: Türblatt als Röhrenspanplatte in Weißlack. Holzzarge in Weißlack. Türbeschläge aus Edelstahl. Pro Flur ein Glaseinsatzelement (Türe zu Wohnzimmer) in Klar- glas.

Türen im Untergeschoss zu den Keller-, Technik- und Gemeinschaftsräumen, Untergeschossfluren und Schleusen sowie zur Fluchttreppe im 2.UG als Stahltüren mit Stahlzargen.

7.4. Malerarbeiten

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

Kellertüren und Zargen im Untergeschoss bereits oberflächenfertig eingebaut oder bei Bedarf lackiert.

Der Boden im Keller, Lager und den Gemeinschaftsbereichen in den Untergeschossen wird mit einer abriebfesten Farbe gestrichen.

7.5. Bodenbeläge in Wohnungen

Grundsätzlich werden die Böden in allen Bädern und WC's der Wohnungen gefliest. Die Balkone ebenfalls. Alle anderen Räume in den Wohnungen (inkl. Küchen) werden mit Parkett ausgestattet. Alle Böden des Ladens mit Ausnahme des Lagers werden gefliest.

7.5.1. Parkett

Fertigparkett Eiche verklebt. Umlaufend weiße, geradlinige Sockelleisten.

7.5.2. Fliesen

Für die Bäder und WC's können sämtliche Fliesen bei einem von der Firma RÜBA Wohnduett GmbH & Co KG noch zu bestimmenden Fliesenhändler ausgesucht werden.

Alle Bodenfliesen als Feinsteinzeug sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 40 €/m² inkl. MwSt. (Fliesengröße von 10/10cm bis 60/60cm) im Kaufpreis enthalten. Die Bodenfliesen werden orthogonal verlegt.

Alle Wandfliesen als Keramikfliesen sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 35 €/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.

Die Balkonfliesen nach Vorgabe des Architekten.

7.6. Sonstiges

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

Garagentor als Rolltor mit offenem Gitter. Je Stellplatz eine Fernbedienung.

Vordach Laden und Dachterrassen als Stahl-Glaskonstruktion. Vordächer über Eingängen zu Haupttreppenhäusern aus Beton.

Die beiden Außenstellplätze vor dem Laden werden mit jeweils einem umlegbaren Absperrpfosten ausgestattet.

8. Außenanlagen

8.1.1. Allgemein

Bäume, Sträucher, Außengerät der Wärmepumpe sowie Kinderspielplatz ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Im Detail können sich die genauen Positionierungen im Zuge der Bauausführung noch geringfügig verschieben.

Die Fahrradaufstellflächen ergeben sich ebenfalls aus dem Freiflächengestaltungsplan. Die Positionierung der Fahrradständer kann sich je nach Erfordernissen der Bauausführungsplanung noch ändern.

Zwischen den Sondernutzungsflächen bzw. zwischen Sondernutzungsflächen und Gemeinschaftseigentum wird ein Maschendrahtzaun errichtet. An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine „Hecke am laufenden Meter“ (Stabgitterzaun mit Efeubepflanzung) errichtet.

Sichtschutz zwischen den Sondernutzungsflächen (ca. 1,80m-2,0m lang und 1,80m hoch).

Wege und Zufahrt mit Betonsteinen gepflastert. Ebenso der Bereich vor dem Laden und die Außenstellplätze. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer der Sondernutzungsflächen bzw. sofern im Gemeinschaftseigentum der WEG.

8.1.2. Besonderheit Gartentürchen und Rettungsweg für Feuerwehr

Gartentürchen auf der Westseite sind bauseits vorgesehen zwischen...

- ... Spielplatz und Wohnung 02
- ... Wohnung 02 und Wohnung 04
- ... Wohnung 04 und Wohnung 03
- ... Spielplatz und den Wohnungen 13
- ... Wohnung 13 und Wohnung 14
- ... Wohnung 14 und Wohnung 15

Wichtiger Hinweis: Die Zuwegungen zu und zwischen den Gartentürchen dienen als Rettungsweg für die Feuerwehr und dürfen nicht verschlossen und verstellt werden und sind von Bewuchs freizuhalten. Gleiches gilt für die Anleiterstellen für die Feuerwehr. Diese sind in den Aufteilungsplänen bzw. in den Anlagen zur Grundlagenurkunde entsprechend gekennzeichnet. Die Zäune zwischen den Gärten dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten.

9. Schallschutz

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

Anhaltspunkte zum erhöhten Schallschutz finden sich in Beiblatt 2 zur DIN 4109. Diese Kennwerte werden eingehalten bzw. übertroffen. Darüber hinaus findet sich eine Schallschutzstufen-Klassifizierung in der VDI (Verband Deutscher Ingenieure) Richtlinie 4100 (Fassung 2007). Diese Kennwerte der Schallschutzstufe II werden eingehalten bzw. übertroffen (mit Ausnahme Wohnungseingangstür, siehe unten).

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:	56 dB
R'_w zwischen fremden Aufenthaltsräumen vertikal:	57 dB
R'_w zw. Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern/ Fluren horizontal:	56 dB
R'_w zw. Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern/ Fluren vertikal:	57 dB

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

$L'_{n,w}$ zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen:	46 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 Wohnduett 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 Wohnduett GmbH & Co KG.

12. Allgemeine Hinweise

Zur Klarstellung: der Hobbyraum (Wohnung 03) sowie die in die Nutzfläche eingerechneten Untergeschossflächen der Ladeneinheit (Nr. 01) stellen keine Aufenthaltsräume nach BayBO dar.

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

Die angegebenen Wohn- und Ladenflächen 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 im EG und DG zu einem Viertel und sonstige Balkone und Terrassen zur Hälfte ihrer Grundfläche berechnet wurden. Der Hobbyraum sowie die Ladennebenräume (außer Lager) im UG wurden mit der Hälfte der Grundfläche berechnet.

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

In den Kellern kann durch die hohe Baufeuchtigkeit eine Entfeuchtung der Luft durch die WEG in den ersten Jahren erforderlich sein.

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