



WOHNEN BEIM  
WASSERTURM  
FRIEDBERG

# Baubeschreibung Mehrfamilienhaus

## **Bauvorhaben**

Wohnen beim Wasserturm in Friedberg

### Vorbemerkung

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung mit den jeweiligen Plananlagen und diese Baubeschreibung. Weiterhin gelten die anerkannten Regeln der Technik, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Für barrierefreie Wohnungen gelten die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung als vereinbart.

Architektonische und technische Änderungen bleiben insoweit vorbehalten, als diese den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern und dem Käufer zumutbar sind. Des Weiteren bleiben Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder Vorgaben bzw. Anforderungen aufgrund sicherheitstechnischer Belange vorbehalten, auch wenn es dadurch in der Gemeinschaftsfläche und -anlage zu Abweichungen zwischen den Verkaufsunterlagen und der tatsächlichen Ausführung kommen kann, aber dem Käufer zumutbar sind. Gegebenenfalls steht der Eigentümergeinschaft eine Entschädigung zu.

Abweichungen von den im Prospekt gezeigten Plänen und Gebäudeansichten behalten wir uns vor. Alle Maßangaben sind ca.-Angaben und geben Rohbaumaße wieder. Die Flächenberechnungen wurden anhand der Rohbaumaße erstellt. Die Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen wurden mit 50 % der tatsächlichen Flächen berechnet. Für die Erstellung der einzelnen Wohnungen ist der Plan, der der Notarurkunde beiliegt, maßgebend. Wird der Kaufvertrag nach Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen, geht die vorhandene Bauausführung den Plänen und der Baubeschreibung vor.

### Wärmeschutz

Das Mehrfamilienhaus wird nach der zum Stande der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 inkl. der seit 01. Januar 2016 geltenden Anforderungsänderungen geplant und gebaut. Die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) werden erfüllt. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 erfüllt.

### Schallschutz

Die Planung und Bauausführung trennender Bauteile zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109-5: 2020 – Erhöhte Anforderungen.

Der Schutz gegen Außenlärm wird entsprechend DIN 4109-1 geplant und ausgeführt.

Die maximal zulässigen Schalldruckpegel von haustechnischen Anlagen in fremde Wohn- und Schlafräume, sowie Arbeitsräume entsprechen dem baurechtlichen Anforderungswert aus der DIN 4109-1 Tabelle 9. Ausgenommen sind hierbei elektrisch betriebene Verschattungseinrichtungen. Raumlufttechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich werden gemessen in Wohn- und Schlafräumen auf den maximalen Norm-Schalldruckpegel (LAF, max, n ≤ 30 dB) der Tabelle 10 zur DIN 4109-1 beschränkt. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass bei Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne und für einzelne Geräuschspitzen 5 dB mehr zulässig sind.

Anforderungen an den Schallschutz im eigenen Wohnbereich werden nicht vereinbart.

Die vereinbarten Anforderungen gelten auch dann, wenn durch die gewählte Baukonstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Die vereinbarten Regelungen entsprechen einem baulichen Standard, bei dem die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollem Wohnverhalten im Allgemeinen Ruhe finden können. Davon unabhängig kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Geräusche von außen oder benachbar-

### Vereinbarte Anforderung – Trennende Bauteile:

	Erf. R'w	Erf. L'n, w
Wohnungstrenndecke	≥ 57	≤ 45
Decken von Terrassen und Loggien	-	≤ 45
Balkone	-	≤ 58
Treppenläufe und Podeste	-	≤ 47
Wohnungstrenn- und Flurwände	≥ 56	
Trennwände zu Durchfahrten	≥ 58	
Türen direkt in Aufenthaltsräume	≥ 42	
Türen in offene Dielen	≥ 40	
Türen in geschlossene Dielen	≥ 32	

### Vereinbarte Anforderung – Haustechnische Anlagen:

	Erf. LAF, max, n
Geräusche aus Wasserinstallationen	≤ 30 dB(A)
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	≤ 30 dB(A)
Geräusche aus Lüftungstechnischen Anlagen	≤ 35 dB(A)

ten Räumen mehr wahrgenommen werden. Dies betrifft insbesondere laute Nutzergeräusch wie das Spielen von Musikinstrumenten, Kinder oder Partygeräusche, Betätigung von selbstschließenden Wohnungseingangstüren oder lauten Gehgeräuschen. Für die Sicherstellung des Schallschutzes müssen alle relevanten Bauteile regelmäßig kontrolliert und gewartet werden. Dies gilt insbesondere für die Türen und Fenster.

### Barrierefreiheit

Der oberirdische Zugang zum Mehrfamilienhaus ist barrierefrei erreichbar. Der Zugang zur Tiefgarage ist über den Aufzug ebenfalls barrierefrei möglich. Barrierefreie Wohnungen sind im Exposé besonders gekennzeichnet.

Die Vorgaben der bayerischen Bauordnung Art. 48 Abs. 1 Satz 3 besagen Folgendes: „In barrierefreien Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische und der Zugang zur Waschmaschine barrierefrei sein.“ Für diese Räume gelten die Bewegungsflächen nach DIN 18040-T2. In barrierefreien Bädern müssen Bewegungsflächen von 1,20 m x 1,20 m vor den sanitären Gegenständen eingehalten werden. Diese Bewegungsflächen z.B. vor dem Waschtisch oder WC dürfen sich überlagern. Um diese Vorgabe einzuhalten, dürfen in der Dusche keine festen Duschatbrennungen eingebaut werden.

### Erschließung

Die leitungsgebundene Erschließung erfolgt über öffentliche und gemeinschaftliche bzw. private Zuwegungen. Die Versorgungsleitungen für die einzelnen Bauabschnitte werden teilweise innerhalb der Tiefgarage, Gemeinschaftsflächen und über die Gärten mit Sondernutzungsrecht geführt. Die exakte Leitungsführung bestimmt jedoch der Fachplaner in Abstimmung mit dem Versorger. Die Anordnung von Wasser-, Wärme- und Stromverteilung erfolgt je nach Erfordernis über die Tiefgarage, den Keller oder die Gartenflächen.

Versickerungs- und Abwasserleitungen sowie Revisionsschächte können auch in Gärten mit Sondernutzungsrecht liegen. Die erforderlichen Anschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Strom und Wärme bzw. zur Ent-



sorgung von Abwasser sind im Festpreis enthalten.

#### **Verwaltervertrag, Telekommunikation, Versorgungsverträge**

Der Veräußerer schließt einen Verwaltervertrag mit einer Verwalterfirma ab. Der Erwerber verpflichtet sich, dabei mitzuwirken, und erteilt dem Veräußerer hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und mit dem Recht der Weiterübertragung der Vollmacht, ihn dabei zu vertreten.

Der Veräußerer wird für das gesamte Vertragsobjekt Verträge (insbesondere Miet-/ Leasingverträge) über Wärmemengenzähler (Heizung), Kalt- und Warmwasserzähler und die Medienversorgung abschließen. Die Verträge können dabei eine Laufzeit von bis zu 10 Jahren haben. Der Verwalter wird ermächtigt, in diese Verträge im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.

Die Kosten für Telefon- und Kabelanschluss bzw. Telefon- und Kabelgebühren sind vom Käufer zu tragen.

#### **Wartung**

Der Bauträger wird in erforderlichen Bereichen Wartungsverträge abschließen (z.B. für Aufzüge, Heizung, Rauchwarnmelder, Tiefgarage). Mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Eigentümergemeinschaft gehen auch diese Wartungsverträge auf die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über und werden von dieser übernommen.

#### **Tiefgarage**

Die Baumaßnahme erhält eine Tiefgarage mit 28 PKW-Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Konradinstraße. Die Ausführung der Wände der Tiefgarage und der Wände der Tiefgaragen-Rampe erfolgt in Sichtbeton in der Qualität SB2.

Das Garagentor wird mittels Fernbedienung geöffnet. Pro Stellplatz ist ein Funksender vorgesehen. Zusätzlich ist die Torbedienung von außen mit einem Schlüsselschalter für den Notfall möglich.

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Schächte und Öffnungen; Beleuchtung, Beschilderung, Park-Markierung und Feuerlöscher werden nach behördlichen Auflagen bzw. Gutachten der Fachplaner ausgeführt.

Der Boden der Tiefgarage wird gepflastert. Der Boden der Zufahrtsrampe wird betoniert; ohne Armierung und Beschichtung. Die Stellplätze und die Fahrspur werden mit einem Gefälle von ca. 2,0% ausgeführt. Trotz Gefälle kann es zu geringfügiger Pfützenbildung an der Fahrbahnoberfläche kommen. Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt entweder über Schöpfgruben nach Erfordernis oder über Bodenabläufe. Die aufgehenden Bauteile aus Stahlbeton werden bis ca. 40 cm über Oberkante Belag gegen Tausalz beschichtet; Tiefgaragen-Decke in Stahlbeton als Sonderkonstruktion ohne Gefälle. Die Abdichtung wird wurzelfest, bituminös und die Entwässerung über Deckeneinläufe und Leitungen unter der Tiefgaragendecke ausgeführt.

#### **Keller**

Die Kelleraußenwände werden aus Beton erstellt und nach EnEV-Berechnung im Bereich Treppenhaus und Kellerumfassung außen gedämmt; Innenwände aus Beton oder Kalksandstein. Die Abtrennung der Kellerräume erfolgt mittels Systemtrennwänden aus Metall.

Jeder Kellerflur wird mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über Feuchtefühler.

#### **Geschosswände**

Außenwände in Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem, tragende Wände in Kalksandstein oder aus Beton, Wohnungstrennwände in Kalksandstein oder aus Beton; Zwischenwände und nichttragende Wände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt, Stöße ge-

spachtelt, Oberfläche in Qualität Q2. Ab- und Vormauerungen im Bad und WC als Trockenbauwand. Wandoberflächen innen aus Kalksandstein oder Beton mit einlagigem Putz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2 und in weißem Anstrich mit Dispersionsfarbe.

#### **Geschossdecken**

Keller und Tiefgarage mit Stahlbetondecken in Qualität SB2, bei Ortbeton-Decken Stöße entgratet, bei Fertigteil-Decken mit Fuge, unverputzt mit weißem Anstrich.

Wohngeschossdecken in Stahlbeton in Qualität Q2, Deckenstöße gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen, bei Ortbetondecken gespachtelt und gestrichen oder gespachtelt und tapeziert.

#### **Treppen**

Innentreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss als Stahlbetonfertigteil, trittschallentkoppelt. Treppenunterseite aus Beton mit Anstrich. Treppenstufen und Podeste vom Keller bis einschließlich Erdgeschoss mit Feinsteinzeugbelag, restliche Treppenläufe und Podeste mit Nadelfilz belegt.

#### **Aufzugsanlagen**

8-Personen-Aufzug von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss; Aufzugschacht aus Stahlbeton.

#### **Dach**

Stahlbeton-Flachdach mit Aufdachdämmung im Gefälle und Abdichtung in bituminöser Ausführung mit Kiesschüttung oder extensiver Dachbegrünung; Dachentwässerung außenliegend über Attika-Gully und Fallrohre aus Stahl verzinkt oder Titanzink.

#### **Terrassen, Dachterrassen, Balkone und Loggien**

Die Höhe der Austrittschwellen zu Terrassen, Dachterrassen, Balkonen, Loggien beträgt ca. 7 - 15 cm.

Terrassen im Erdgeschoss: Belag Betonplatten, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett, Größe nach Plan.

Balkone/Loggien: Stahlbetonfertigteil, Geländer als Ganzglasgeländer mit mattierten Scheiben, Trennung zur Nachbarloggia mit Wandscheibe oder Glaselement.

Dachterrassen als Flachdachkonstruktion mit Aufdachdämmung im Gefälle und Abdichtung in bituminöser Ausführung; Belag aus Betonplatten, im Splittbett verlegt, Größe nach Plan, Traufstreifen und ungenützte Dachterrassenfläche als Kiesschüttung gemäß Plan. Entwässerung der Dachterrassen über Attika-Gully und Fallrohre aus Stahl verzinkt oder Titanzink. Die Dachterrassen erhalten auf ca. 2/3 Höhe eine massive Brüstung mit Blechabdeckung und auf ca. 1/3 Höhe eine Absturzsicherung aus Stahl beschichtet als Brüstungserhöhung.

Entwässerung der Balkone/Loggien und Dachterrassen über Bodenabläufe im freien Auslauf in den Leerkiestreifen zur Versickerung oder Anschluss an das Kanalsystem.

#### **Spenglerarbeiten**

Alle Spenglerarbeiten – Regenrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, etc. – in Aluminium beschichtet oder Titanzink.

#### **Fenster und Fenstertüren**

Im Kellergeschoss Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung; Lichtschacht, wenn erforderlich, aus Kunststoff oder Beton (Festlegung durch den Bauträger).

Fensterelemente und Fenstertüren in den Wohnungen und im Treppenhaus aus Kunststoff, innen weiß, außen nach Farbgestaltung des



Architekten, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung, verdeckt liegenden Beschlägen, im Falz umlaufenden Lippendichtungen. Griffe aus Alu Silber matt, Fensterbleche außen in Aluminium. Fensterbänke innen aus Granit.

Teilweise erhalten die Fenster und Türen ein festverglastes Seitenteil. Festverglaste Fenster sind im Grundriss gekennzeichnet.

#### **Türen**

Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsschloss, Klingelanlage und Video-Sprechstelle. Der Briefkasten ist im überdachten Vordachbereich. Schleusentüren im Kellergeschoss nach behördlicher Auflage als Stahltüren.

#### Wohnungseingangstür:

selbstschließend, Türblattfüllung Vollspankern, Stahlzarge, Türblatt Klimaklasse III, mit Spion, Oberfläche weiß oder grau. Zur Verbesserung des Schallschutzes Anschlagdichtung im Schwellenbereich; barrierefreie Wohnungen ohne Anschlag, mit absenkbarer Bodendichtung.

#### Wohnungsinnentüren:

Türblätter und Zargen in weißer Oberfläche, Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren in Edelstahl als Rosette und BB-Schloss, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag.

#### **Rollläden**

Kunststoff-Rollläden mit elektrischem Antrieb sowie Auf-/Ab-Taster an allen Fenstern und Fenstertüren der Wohn- und Schlafräume sowie Küchen und Bädern. WC, Hauswirtschaftsräume und Abstellräume erhalten keine Rollläden.

*Hinweis:* Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunklung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden. Bei starker Hitze darf der Rollladen nicht komplett geschlossen werden.

#### **Schlosserarbeiten**

Handlauf an einläufigen Treppen der Treppenhauswand in Metall nach Planung des Architekten.

#### **Heizungs- und Warmwasserversorgung**

Die Wärme- und Warmwasserbereitung erfolgt über ein Hybridsystem mittels Gas-Brennwert-Therme in Verbindung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Heizungsraum mittels Frischwasserstation im Durchlaufprinzip. Die Wärmeverteilungen werden nach DIN-gerechter Planung erstellt.

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen, Küchen, Bädern und Fluren über 6 m<sup>2</sup> Fläche. Im Abstellraum und WC nur nach Bedarf und nach Angabe Fachplaner. Falls erforderlich, wird in Bädern und Duschen ein zusätzlicher Handtuchheizkörper mit Elektroanschluss nach Berechnung des Fachplaners eingebaut.

In jeder Wohnung sind elektronische Wärmemengen-Durchflusszähler (Leasing oder Miete) vorgesehen.

#### **Sanitäre Installation**

Verlegung der Leitungen in den Wohnungen in Schächten bzw. Abkoffierungen; im Kellergeschoss werden die Leitungen an der Decke und an den Wänden Aufputz verlegt. Kalt- und Warmwassersteigleitungen und Wohnungsverteilung in Edelstahl oder Kunststoff, Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung gemäß Plan.

Verrechnung des Kalt- und Warmwassers über Verbrauchszähler (Leasing oder Miete). Diese Verbrauchszähler werden in die Steigleitungen eingebaut und sind sichtbar an den Schachtverkotterungen montiert. Bei der Möblierung der Räume ist darauf zu achten, dass die Verbrauchszähler zugänglich und ablesbar bleiben.

Fallleitungen des Abwasserrohrsystems in schalldämmender Ausführung (SML oder Kunststoff).

Für den Garten im Gemeinschaftseigentum wird ein zusätzlicher frostsicherer Wasserhahn installiert.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sowie die Dachterrassen-Wohnungen erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss. Sämtliche Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden gemäß Prospekt „Grundausstattung BV Wohnen beim Wasserturm“ ausgeführt. Die Anzahl und Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt nach den Planunterlagen.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können zwischen Porzellan (z. B. Waschtisch) und emailliertem Stahl (z.B. Badewanne) aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen auftreten.

#### Ausstattung Badewannenanlage:

Einbau-Badewanne aus Stahl, ca. 170x75 cm, mit Ab- und Überlauf, Wannenträger, Einhand-Aufputz-Badebatterie und Brausenset.

#### Ausstattung Duschwannenanlage:

Einbau Duschwanne Ultra-Flat mit einer Schwelle von bis zu 2 cm, Größe ca. 100x80 cm. In den barrierefreien Wohnungen werden die Duschen bodeneben mit Bodenfliesen aus Mosaik und mittigem Bodeneinlauf (Größe der Dusche ca. 120x120 cm) ausgeführt.

Aufputz-Thermostat mit Handbrause und feststehender Kopfbrause.

#### Ausstattung Waschtischanlage im Bad:

Waschtisch in den Badezimmern aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhand-Waschtischbatterie, Eckventil und Waschtisch-Röhrensiphon.

#### Ausstattung Waschbecken im WC:

Waschbecken im WC aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhand-Waschtischbatterie, Eckventil und Waschtisch-Röhrensiphon.

#### Ausstattung WC-Anlage:

Wandtiefpül-WC spülrandlos aus Porzellan, mit Unterputzpülkasten (einschließlich Abdeckung mit Zweimengen-Auslösung zur Wassereinsparung), WC-Sitz einschließlich Deckel mit Absenkautomatik.

#### Ausstattung Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil sowie Abwasseranschluss. Diese Anschlüsse enden direkt an der Schachtabmauerung und müssen in Eigenleistung, z. B. durch den Küchenbauer, nach Bedarf Aufputz verlängert werden.

#### Waschmaschinenanschluss:

Der Waschmaschinenanschluss erfolgt nach Plan.

#### **Lüftung**

Die Wohnungen erhalten dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung nach Berechnung des Fachplaners. Die Dichtigkeit des Gebäudes wird durch einen Blower-Door-Test nach Abschluss der Innenausbauarbeiten überprüft. Bei käuferseitigem Einbau von Dunstabzugshauben sind nur Umluftgeräte erlaubt.

#### **Elektro**

Installation nach DIN 18015, Teil 1 und 3. Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt im Kellergeschoss und in der Tiefgarage Aufputz.

Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

In den Wohnungstrennwänden erfolgt die Installation über Steigleitungen. Es sind aber nur vereinzelt Installationen in den Wohnungstrennwänden zulässig; Detailfestlegung nur in Abstimmung mit dem Bauträger.

Auslegung der Stromkreise nach DIN. Sämtliche Steckdosen und Schalter in Wohnräumen Standard weiß (Fabrikat Busch-Jäger, Gira oder ähnliche). Die Räume erhalten die folgende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen:



#### Kellerraum:

1 Steckdose, 1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit

#### Flur, Diele, Garderobe:

bis 6 m<sup>2</sup>: 1 Lichtauslass mit 2 Schaltmöglichkeiten, 1 Steckdose, 1 Video-Sprechstelle, 1 batterie-betriebener Rauchmelder

von 6-10 m<sup>2</sup>: 2 Lichtauslässe mit 2 Schaltmöglichkeiten, 2 Steckdosen, 1 Video-Sprechstelle, 1 batterie-betriebener Rauchmelder, 1 Raumthermostat, falls erforderlich

über 10 m<sup>2</sup>: 3 Lichtauslässe mit 3 Schaltmöglichkeiten, 3 Steckdosen, 1 Video-Sprechstelle, 1 batterie-betriebener Rauchmelder, 1 Raumthermostat, falls erforderlich

#### Abstellraum (wenn vorhanden):

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose

Hauswirtschaftsraum (wenn vorhanden):

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 2 Steckdosen

Separates WC (wenn vorhanden):

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose

#### Wohnen:

2 Lichtauslässe mit Schaltmöglichkeit, 3 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 weitere Leerdose für Telefon/Netzwerk (die Verkabelung der Antennen- bzw. Telefonleerdose und der Einsatz erfolgen durch die externen Anbieter bzw. in Eigenleistung)

#### Terrasse, Balkon und Loggia:

1 Steckdose, 1 Wand-Lichtauslass (von innen schaltbar) mit Wandleuchte nach Vorgabe des Architekten

#### Penthouse außen:

7 Steckdosen, 7 Wand-Lichtauslässe (von innen schaltbar) mit Wandleuchte nach Vorgabe des Architekten

#### Küche:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 9 Steckdosen, 1 Herd- und 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Raumthermostat (wenn Küche vom Wohnraum getrennt)

#### Schlafen:

2 Lichtauslässe mit Schaltmöglichkeit von Türe und Bett, 5 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batterie-betriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose und 1 weitere Leerdose für Telefon/Netzwerk (die Verkabelung der Antennen- bzw. Telefonleerdose und der Einsatz erfolgen durch die externen Anbieter bzw. in Eigenleistung)

#### Kinderzimmer:

Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 6 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batterie-betriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose und 1 weitere Leerdose für Telefon/ Netzwerk (die Verkabelung der Antennen- bzw. Telefonleerdose und der Einsatz erfolgen durch die externen Anbieter bzw. in Eigenleistung)

#### Bad:

2 Lichtauslässe (1 Decken- und 1 Wandauslass) mit Schaltmöglichkeit, 4 Steckdosen, Steckdose oder Festanschluss für Handtuchheizkörper (wenn erforderlich)

Jede Wohnung erhält eine Steckdose für eine Waschmaschine und einen Trockner. Die Anordnung der Waschmaschine erfolgt gemäß Plan.

Weitere Steckdosen können als Sonderwunsch bei der beauftragten Elektrofirma gegen Mehrpreis beauftragt werden.

#### **Estrich/Bodenplatte Kellergeschoss**

In allen Wohngeschossen sowie im Treppenhaus des Kellergeschosses schwimmender Estrich auf Trittschall-/Wärmedämmung; im Kellergeschoss Betonplatte geglättet.

#### **Fliesen**

Sämtliche Fliesen nach Bauträgermuster; Materialpreis brutto 25,- EUR / m<sup>2</sup>. Im separaten WC (wenn vorhanden) und Bad werden Bodenfliesen im Format 30/30 oder 30/60 verlegt; die Sockelleisten werden aus Fliesen geschnitten.

Im separaten WC (wenn vorhanden) werden an der Installationswand Wandfliesen (Format 20/50) ca. 1,20 m hoch verlegt.

Wände im Bad: Im Bereich der Badewanne und der Dusche raumhoch gefliest, Installationswand im Bereich Waschbecken und WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest (Format 20/50).

Die übrigen Wandflächen werden in weißer Farbe gestrichen.

#### **Bodenbeläge**

Folgende Räume erhalten als Bodenbelag ein Echtholzparkett in Eiche nach Bauträgermuster: Wohn- und Schlafräume, Küche, Garderobe/Diele/Flur und Abstellraum (wenn vorhanden); Sockelleisten aus Holz.

#### **Malerarbeiten**

Farbkonzept der Außenfassade nach Vorgabe des Architekten. Alle Innenwände und Decken der Wohnungen werden hell mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Tiefgaragendecke wird benutzerfreundlich hell gestrichen.

#### **Reinigung**

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein.

#### Außenanlage, Hauszuwegung

Sämtliche Zugangswege, Wege oder Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten, Asphalt, Schotterrasen oder Granitpflastersteinen nach Vorgabe des Bauträgers bzw. nach behördlichen Auflagen. Eine Abtrennung zu Rasenflächen erfolgt nicht. Die allgemeinen Zugangswege und Flächen erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Gärten im Sondernutzungsrecht erhalten zu öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen bzw. privaten Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen eine Einfriedung mit einem Stabmattenzaun, h = 1,0 m.

Als Trennung zwischen den Gärten der Wohnungen wird ebenfalls ein Stabmattenzaun, h = 0,80 m, errichtet.

Die Vorgärten / Eingangsbereiche werden von Grundstücksabtrennungen freigehalten.

Die Gärten werden mit natürlich gewachsenem Erdreich (kein Humus) aufgefüllt und erhalten eine Feinplanie ohne Rasensaat. Das Erdreich kann Steine enthalten. Die Ansaat und die weitere Gestaltung des Gartens ist Sache des Käufers.

Für die Gemeinschaftsmüllbehälter werden in separat ausgewiesenen Flächen oberirdische Abstellmöglichkeiten geschaffen. Diese werden mit einem Stabmattenzaun, h = 1,60 m, umzäunt.

Die gemeinschaftlichen Flächen werden nach dem noch zu erstellenden Ausführungsplan des Fachplaners gestaltet und bepflanzt.

#### **Sonstiges**

Eingezeichnete Möblierungen, die Kücheneinrichtung, Waschmaschine und Wäschetrockner usw. sowie mit Strichlinien dargestellte Gegenstände stellen lediglich Platzhalter dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Vor der Bestellung von Möbeln und Einrichtungen, insbesondere für die Küche mit den Anschlüssen und technischen Einbauten, ist ein Aufmaß der Räume durchzuführen. Mit Strichlinien dargestellte Räume/Wände/Türen/sanitäre Gegenstände stellen Grundrissvarianten dar, die auf Sonderwunschbasis gegen Aufpreis möglich sind. Die in den Ansichten und Grundrissen gezeichneten Pflanzen, Sonnenschutzanlagen,



Markisen und Rankkonstruktionen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Innerhalb der vorgegebenen Musterkollektionen von Fliesen, Bodenbelägen und Türen kann der Käufer seine Auswahl beim Bauträger bzw. bei den genannten Handwerkern treffen. Darüber hinaus können entsprechend dem Baufortschritt individuelle Sonderwünsche mit dem Bauträger bzw. mit dessen beauftragten Handwerkern vereinbart werden. Jeder Sonderwunsch bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Bauträgers.

#### **Allgemeines**

Wenn in der Baubeschreibung Alternativen genannt werden, erfolgt die Ausführung nach Festlegung des Bauträgers.

Die Lieferung oder Bereitstellung von Hilfsgeräten wie z.B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

#### **Gewährleistung nach BGB**

Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel an den Bauwerken sowie den dazugehörigen Planungs- und Überwachungsarbeiten fünf Jahre ab Abnahme. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mängelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen und Werkleistungen zwei Jahre, bei gebrauchten unbeweglichen Sachen, also dem Grundstück, sechs Monate und bei gebrauchten beweglichen Sachen ein Jahr. Davon unberührt bleibt dabei die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers während der Verjährungsfrist für Anstriche, elastische Verfügen, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtungen, für Außenanlagen sowie die Anlagen gemäß dem Punkt „Wartung“.

#### **Anmerkungen**

Risse mit einer Breite von bis zu 0,3 mm in Bauteilen, Putzen, Beschichtungen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsanspruches dar. Dies betrifft insbesondere mehrschichtige Aufbauten, wie z.B. Mauerwerk und Putz bzw. Bodenplatte und Beschichtung.

Aus hygienischen Gründen ist ein Wasseraustausch der Wasserentnahmestellen (mindestens 1 l Volumen) bei einer Stillstandszeit von mehr als 4 Wochen notwendig (gemäß DIN 1988, Teil 4, 3.5).

In Duschen und Bädern sind im Rahmen des Bauunterhaltes durch den Käufer die elastischen Verfügen zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere von Duschen und Badewannen zu vermeiden. Ebenso sind die Anschlussfugen von Gipskartonplatten gegebenenfalls zu erneuern, da sich durch Bewegung Risse bilden können. Sämtliche elastische Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind vom Käufer zu überwachen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Sie sind in entsprechenden Zeitabschnitten und innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch den Käufer zu erneuern.

Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz), sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Käufer durchzuführen.

Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird nicht übernommen, auch nicht für Druckfehler.

Augsburg, 19. Januar 2021

Projekt Friedberg GmbH & Co. KG  
Hirtenmahdweg 2, 86154 Augsburg



WOHNEN BEIM  
WASSERTURM  
FRIEDBERG

Baubeschreibung  
Mehrfamilienhaus