

Vorbemerkung

Mit unserem Bauvorhaben „ML³“ entsteht ein weiteres Wohnquartier in bester Lage von Friedberg. Es werden drei Mehrfamilienhäuser realisiert mit insgesamt 27 Wohneinheiten, 9 Einheiten davon in barrierefreier Ausführung.

Die Einheiten verteilen sich wie folgt: 9 Wohnungen in Haus 1, 9 Wohnungen in Haus 2 und 9 Wohnungen in Haus 3.

Die Größen der Einheiten variieren von ca. 38 bis 75 Quadratmetern, mit ein bis drei Zimmern.

Die geplante Tiefgarage umfasst 27 PKW-Stellplätze und einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum in Haus 1. Weitere Fahrradstellplätze werden jeweils im Außenbereich der Häuser hergerichtet.

Die Tiefgarage hat einen barrierefreien, direkten Zugang zu den jeweiligen Kellergeschossen der Häuser.

Für Besucher entstehen zusätzliche 3 Außenstellplätze im Bereich von Haus 1.

Die geschuldeten Spielplatzflächen werden im Außenbereich hergerichtet.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/VI der Stadt Friedberg.

Die Genehmigungsfreistellung wurde mit Schreiben vom 27. Oktober 2023, Az.: G-2023/016 der Stadt Friedberg erteilt.

Wärmeschutz

Das Mehrfamilienhaus wird nach dem Stand des zur Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplant und gebaut. Das Gebäude erreicht den Standard der Energieeffizienzklasse A.

Schallschutz

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

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

Anforderungen an den Schallschutz trennender Bauteile (Wände, Türen, etc.) im eigenen Wohnbereich werden mit dem Verweis auf mögliche gegenseitige Rücksichtnahme nicht vereinbart.

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 richten sich nach der DIN 4109-1, Tabelle 10. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass bei Dauergeräuschen ohne auffällige Einzeltöne und für einzelne Geräuschspitzen 5 dB mehr zulässig sind. Insofern eine messtechnische Bewertung der Anforderungen zu Geräuschen aus Wasserinstallationen oder haustechnischen Anlagen erfolgt, wird als Bewertungsgröße bei Raumvolumen über 36 m³ aus physikalischen Gründen der maximale Standard-Schallpegel $L_{AFmax,nT}$ herangezogen.

Barrierefreiheit

Der oberirdische Zugang zum Mehrfamilienhaus ist barrierefrei erreichbar.

Der Zugang zur Tiefgarage und den oberen Geschossen, ist über den Aufzug ebenfalls barrierefrei möglich. Barrierefreie Wohnungen sind in den Grundrissen 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 18040-2. 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, WC oder Duscbereich dürfen sich überlagern. Um diese Vorgabe einzuhalten, dürfen in der Dusche keine festen Duscabtrennungen eingebaut werden.

Erschließung

Die leitungsgebundene Erschließung erfolgt über öffentliche und gemeinschaftliche bzw. private Zuwegungen und Sondernutzungsflächen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die einzelnen Häuser werden innerhalb der Tiefgarage, Gemeinschaftsflächen und über die Gärten mit Sondernutzungsrechten 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. Revisionschächte und TG-Lüftungsschächte können auch in Gärten mit Sondernutzungsrecht liegen, diese müssen nicht flächenbündig ausgeführt werden, sondern können auch über dem Geländeniveau liegen.

Die erforderlichen Anschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Wärme bzw. zur Entsorgung von Abwasser sind im Festpreis enthalten.

Verwaltervertrag, Telekommunikation, Versorgungsverträge

Der Veräußerer schließt vor der ersten Übergabe einer Wohneigentumseinheit einen Verwaltervertrag für die ersten 3 Jahre 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 TV-Signalversorgung abschließen. Die Verträge können dabei eine Laufzeit von bis zu 8 Jahren haben. Der Verwalter wird ermächtigt, in diese Verträge im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.

Die Anmeldung für Telefon- und Internetanschluss sind vom Käufer zu erledigen und die entsprechenden Kosten sind von ihm zu tragen.

Wartung

Der Bauträger schließt für folgende Bauteile bzw. Anlagen Wartungsverträge ab: Aufzüge, Heizungsanlage inkl. Pumpen, Lüftungsanlagen, Entfeuchter in den Gemeinschaftsräumen, Hebeanlagen und TV-Signalversorgung. Mit Entstehung der Eigentümergemeinschaft gehen diese Wartungsverträge auf die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über und werden von dieser übernommen.

Für alle sonstigen wartungsbedürftigen Bauteile obliegt es nach der Übergabe dem Erwerber bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft, für eine ordnungsgemäße Wartung zu sorgen. Dies gilt insbesondere für Rauchwarnmelder, elastische Ver fugungen, Anstriche, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtung, Außenanlagen und Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, und Verschleißteile sowie Beschichtung der aufgehenden Bauteile und Bodenplatte der Tiefgarage.

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.

In Duschen und Bädern sind im Rahmen des Bauunterhaltes durch den Käufer die elastischen Ver fugungen regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls fachmännisch 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. Schäden, die auf schadhafte Wartungsfugen zurückzuführen sind, unterliegen nicht der Gewährleistung. Wartungsfugen sind spätestens alle 6 Monate zu überprüfen und bei Schäden auch innerhalb der Gewährleistungszeit durch den Käufer zu erneuern.

Tiefgarage

Die Baumaßnahme erhält eine Tiefgarage mit 27 PKW-Stellplätzen.

Bei der Tiefgarage handelt es sich baurechtlich um eine Mittelgarage.

Der Zugang von den Häusern zur Tiefgarage erfolgt über das Kellergeschoß durch eine Schleuse mit entsprechendem Zugang.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine gemeinschaftliche Ein- und Ausfahrt über die Martin-Luther-Straße. Die Ausführung der Wände und Decken in der Tiefgarage und der Wände der Tiefgaragen-Rampe erfolgt in Sichtbeton in der Qualität SB1. In den erforderlichen Bereichen werden in der Tiefgarage Dämmplatten an Decken und Wänden angebracht.

Ein Lastenmanagement für E-Mobilität wird vorbereitet, Kabeltrassen oder Schienen werden montiert und Platzhalter für Ladepunkte werden vorgehalten.

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.

Es wird darauf hingewiesen und vereinbart, dass die Ausführung der Einstellplätze innerhalb der Tiefgarage entsprechend den einschlägigen Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) Bayern vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 07. August 2018 erfolgt, wobei folgende Mindestabmessungen der Einstellplätze zugrunde liegen:

Länge: mindestens 5,00 m

Lichte Breite: mindestens 2,30 m, wenn keine Längsseite,
mindestens 2,40 m, wenn eine Längsseite,
mindestens 2,50 m, wenn jede Längsseite,
des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.

Lichte Höhe: mindestens 2,00 m

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Schächte und Öffnungen, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass über diese Öffnungen bei ungünstigen Wetterbedingungen Regen oder Schnee in Verbindung mit starkem Wind in die Tiefgarage eingetragen wird. Bei extremen Wetterlagen (z.B. Wetterumschwünge – Wärme nach Kälte) kann sich bauphysikalisch bedingt Kondenswasser auf Boden, Wänden und Decken der Tiefgarage bilden. Diese rein witterungsbedingte Kondenswasserbildung lassen sich insbesondere bei ungedämmten Bauteilen im Erdreich nicht vermeiden und stellt somit keinen Mangel an der vereinbarten Vertragsleistung dar.

Beleuchtung, Beschilderung, Park-Markierung und Feuerlöscher werden nach behördlichen Auflagen bzw. Gutachten der Fachplaner ausgeführt.

Der Boden der Tiefgarage und Zufahrtsrampe wird betoniert. Die Stellplätze und die Fahrspur werden mit einem ausreichenden Gefälle ausgeführt. Trotz Gefälle kann es zu geringfügiger Pfützenbildung an der Fahrbahnoberfläche kommen, dies stellt keine Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit dar und somit keinen Mangel dar. Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt über Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben. Die Bodenplatte und die aufgehenden Bauteile aus Stahlbeton werden bis ca. 40 cm über Oberkante des Belags gegen Tausalz beschichtet; Tiefgaragen-Decke in Stahlbeton als Sonderkonstruktion ohne Gefälle.

Die Abdichtung wird wurzelfest, bituminös ausgeführt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers auf der Tiefgaragendecke wird über eine Drainschicht an die Kanten zum Erdreich geführt und dort direkt versickert.

Keller

Die Kelleraußenwände werden aus Beton erstellt und erhalten, wo bauphysikalisch notwendig, eine entsprechende Dämmung. Innenwände aus Beton oder Kalksandstein.

Jede Wohnung erhält im nicht beheizten Bereich des Kellergeschosses ein Kellerabteil, welches als einfacher Lagerraum (nicht zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen bzw. Feuchtigkeit bildenden Gegenständen, z.B. Textilien, Kartonagen, Sperrholz, Pflanzen, Lebensmittel usw. geeignet), genutzt werden kann. Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mittels Systemtrennwänden aus Metall.

Im Bereich der Kellerabteile, wird im Flur, ein Entfeuchtungsgerät fest installiert. Die Steuerung erfolgt über einen Feuchtefühler.

Geschosswände EG, OG + DG

Außenwände in Kalksandstein oder Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke gemäß GEG-Berechnung.

Wohnungstrennwände und tragende Innenwände in Kalksandstein oder Stahlbeton; Wandoberflächen innen mit einlagigem Putz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2

Nichttragende Innenwände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt, Stöße gespachtelt, Oberfläche in Qualität Q2.

Ab- und Vormauerungen im Bad als Trockenbauvorsatzschalen.

Geschossdecken

Keller und Tiefgarage mit Stahlbetondecken in SB1, bei Ortbeton-Decken Stöße entgratet, bei Fertigteil-Decken mit offener Fuge, unverputzt.

Die Geschossdecken erhalten, wo bauphysikalisch notwendig, eine entsprechende Dämmung.

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

Treppenhaus

Innentreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss als Stahlbetonfertigteil, trittschallentkoppelt.

Die Treppen- und Podestunterseiten werden gestrichen. Treppenstufen und Podeste vom Keller bis einschließlich Erdgeschoss mit Feinsteinzeugbelag, restliche Treppenläufe und Podeste mit Kugelgarn belegt.

Aufzugsanlagen

8-Personen-Aufzug von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss; Aufzugsschacht aus Stahlbeton. Die Entrauchung erfolgt über das Treppenhaus.

Dach

Das Dach wird als Satteldach ausgeführt. Tragkonstruktion aus Holz mit Dachüberstand gemäß Plan; Deckung mit profilierten Dachsteinen in grauem Farbton; Dämmung der obersten Geschossdecken nach Vorgabe der GEG-Berechnung; Dachluke im Treppenhaus als Zugang zum Dachraum für Wartungszwecke.

Terrassen und Balkone

Terrassen und Balkone werden, wo technisch notwendig, mit Austrittsschwelle ausgeführt.

Terrassen im Erdgeschoss: Belag Betonplatten, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett, Größe nach Plan. Sichtschutz zwischen den Terrassenflächen mittels Stabmattenzaun mit Geflecht, Höhe ca. 1,80m, Länge ca. 2,00 - 2,50m.

Balkone: Stahlbetonfertigteil, Geländer als Ganzglasgeländer mit mattierten Scheiben.

Entwässerung der Balkone über Bodenabläufe mit Stahlfallrohr feuerverzinkt im freien Auslauf in den Leerkiesstreifen zur Versickerung oder Anschluss an das Kanalsystem.

Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten – Regenrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, etc. – werden in Titanzink, Stahlrohr feuerverzinkt, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt. Die Auswahl trifft der Bauträger.

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, sichtbare Beschläge in Weiß oder Silber. Griffe aus Alusilber oder weiß, Fensterbleche außen in Aluminium. Fensterbänke innen aus Granit oder gefliest, das Material wird durch den Bauträger festgelegt. Teilweise erhalten die Fenster im unteren Bereich eine Festverglasung.

Türen

Hauseingangstür:

aus Aluminium mit Mehrfachverriegelung und Panikbeschlag. Klingelanlage mit Audio- Sprechstelle und Videovorbereitung. Der Briefkasten ist außen im Eingangsbereich vorhanden.

Schleusentüren im Kellergeschoss nach behördlicher Auflage als Stahltüren.

Wohnungseingangstür:

selbstschließend, Türblattfüllung Vollspankern, Stahlzarge, Türblatt Klimaklasse III, mit Spion, Oberfläche weiß oder grau, nach Vorgabe des Architekten. Ohne Anschlag, zur Verbesserung des Schallschutzes, 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.

Sämtliche Türblätter werden so eingebaut, dass ein so genannter „unterer Luftspalt“, nach Berechnung des Fachplaners, verbleibt.

Rollläden

Kunststoff-Rollläden mit elektrischem Antrieb sowie Auf-/Ab-Taster an allen Fenstern und Fenstertüren der Wohn- und Schlafräume sowie Küchen und Bädern.

In jeder Wohneinheit wird eine Terrassen- /Balkontüre als zweiter Fluchtweg mit Notkurbel ausgebildet. 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 beziehungsweise Treppengeländer an Treppen, in Metall nach Planung des Architekten.

Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Wärme- und Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Heizungsraum von Haus 1 über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Außeneinheit befindet sich auf dem Dach der Tiefgaragenzufahrt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Frischwasserstation im Durchlaufprinzip. Die Wärme- und Warmwasserverteilungen werden nach DIN-gerechter Planung erstellt. Die Leitungsführung zu den einzelnen Häusern erfolgt Aufputz an Wänden und Decken über die Tiefgarage und Kellergeschosse.

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen, Küchen, Abstellräumen und Bädern. In Fluren oder Dielen wird ebenfalls eine Fußbodenheizung verlegt, Steuerung einzeln oder im Raumverbund nach Vorgabe des Fachplaner. In Bädern und Duschen wird bei Bedarf ein zusätzlicher Handtuchheizkörper mit Elektroanschluss nach Heizlastberechnung des Fachplaners eingebaut. Diese sind in den Grundrissen explizit ausgewiesen.

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

Sanitäre Installation

Verlegung der Leitungen in den Wohnungen in Schächten bzw. Abkofferungen; im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden die Leitungen an der Decke und an den Wänden Aufputz verlegt.

Kalt- und Warmwassersteigleitungen und Wohnungsverteilung in Edelstahl, Verbundrohr 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 Schachtverkofferungen oder in Unterputzkästen mit Abdeckung montiert. Bei der Möblierung der Räume ist darauf zu achten, dass die Verbrauchszähler zugänglich und ablesbar bleiben.

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

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten im Bereich der Terrasse einen frostsicheren Außenwasseranschluss. Für die Gärten im Gemeinschaftsbereich wird je Haus ein frostsicherer Wasserhahn installiert.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden gemäß der Bemusterungsmappe „Grundausstattung BV ML³“ 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 Duschwannenanlage:

Bodenebene Dusche mit Bodenfliesen sowie mittigem Bodeneinlauf (Größe der Dusche gemäß Plan). In den barrierefreien Wohnungen werden die Duschen ebenfalls bodeneben mit Bodenfliesen und mittigem Bodeneinlauf (Größe der Dusche min. 120 x 120 cm) ausgeführt.

Aufputz-Thermostat mit Handbrause und feststehender Kopfbrause.

Ausstattung Waschtisanlage im Bad:

Waschtisch in den Badezimmern aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhand-Waschtischbatterie, Eckventil und Waschtisch-Röhrensiphon. Abmaße ca. 60x45x16 cm, mit Handtuchhalter.

Ausstattung WC-Anlage:

Wandtiefspül-WC spülrandlos aus Porzellan, mit Unterputzspülkasten (einschließlich Abdeckung mit Zweimengen-Auslösung zur Wassereinsparung), WC-Sitz einschließlich Deckel mit Absenkautomatik, Papierhalter verchromt.

Ausstattung Küche:

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

Waschmaschinenanschluss:

Wandeinbau-Waschgeräte-Siphon mit Geräteschrägsitzventil, Lage gemäß Grundriss

Lüftung

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Einbau des Lüftungsgerätes als wandintegrierte Montage in der Außenwand, Bedienung am Gerät, Leitungsführung in der Betondecke und Deckenauslässe für Zu- und Abluft.

Die Luftzirkulation innerhalb der Wohnungen erfolgt über entsprechende Türunterschnitte.

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 größtenteils Aufputz.

Vorbereitungen für eine E-Mobilität mit der Installation einer Stromschiene in der Tiefgarage für ein Lademanagement. Ferner sind im Hausanschlussraum in Haus 1 die Infrastruktur zum Betrieb eines Lademanagementsystems direkt an der Wandlerrichtung vorgesehen. Die Kosten für einen betriebsfertigen Ausbau (Einbau von Wallboxen und Auftrag an eine Betreibergesellschaft) sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Es wird eine brandlastfreie Stromschiene zur Ausführung einer Ladeinfrastruktur an jedem Tiefgaragenstellplatz vorbereitet. Mit der Vorbereitung der Stromschiene wird in dem Anschlussraum vom Haus 1 eine separate Zähler-/ Wandleranlage für die vorgenannte Ladeinfrastruktur montiert. Die Kosten für einen betriebsfertigen Ausbau (Einbau von Wallboxen mit geeichten Unterzählern und Auftrag an eine Betreibergesellschaft zur Abrechnung) sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Die Ladeinfrastruktur muss mit einem sog. Lastenmanagement-System ausgeführt werden, um die zur Verfügung stehende Leistung in Abhängigkeit des momentanen Stromverbrauchs in den Häusern optimal auf die Ladestationen zu verteilen, jedoch immer unter der Berücksichtigung der vom Energieversorger bereitgestellten maximalen elektr. Anschlussleistung.

Die elektrische Anlage wird insofern vorbereitet, dass die Möglichkeit besteht durch die Eigentümergemeinschaft eine Photovoltaikanlage auf alle Dachflächen der drei Häuser in Ost-/West Ausrichtung zu montieren und zu betreiben, ebenso ist der Platzbedarf für eine evtl. Batteriespeicher im Zusammenhang mit der PV-Anlage auch berücksichtigt. In der Zähleranlage ist der Platzbedarf für eine Messstelle der Photovoltaik vorgerüstet. Die PV-Anlage wird dann dem Gemeinschaftseigentum zugeschrieben und soll die allgemeinen Betriebskosten für Wärmepumpe, Tiefgaragen- und Treppenhausbeleuchtung versorgen bzw. niedrig halten.

Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt. Schalter und Steckdosen in Wohnungstrennwänden werden mit Schallschutzdosen ausgeführt. Sofern möglich werden Installationen in Wohnungstrennwänden vermieden. Detailfestlegung nur in Abstimmung und mit Freigabe durch den Bauträger.

Auslegung der Stromkreise nach DIN. Sämtliche Steckdosen und Schalter in Wohnräumen Standard weiß (Fabrikat Busch-Jäger, Gira oder ähnliche). Je Wohnung wird ein Unterverteiler nach DIN 18015-2 installiert.

Die Räume erhalten die folgenden Ausstattungen:

Kellerraum:

1 Steckdose, 1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit

Flur oder Diele:

bis 6 m²: 1 Lichtauslass mit 1 Schaltmöglichkeiten, 1 Steckdose, 1 Audio-Sprechstelle (Video-Sprechanlage als Sonderwunsch möglich), Anzahl batteriebetriebener Rauchmelder nach Erfordernis
ab 6 m²: 2 Lichtauslässe mit 2 Schaltmöglichkeiten, 2 Steckdosen, 1 Audio-Sprechstelle (Video-Sprechanlage als Sonderwunsch möglich), Anzahl batteriebetriebener Rauchmelder nach Erfordernis, 1 Raumthermostat nach Angabe Fachplaner

Abstellraum (wenn vorhanden):

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose

Bad:

2 Lichtauslässe (1 Decken- und 1 Wandauslass) mit Schaltmöglichkeit, 3 Steckdosen, 1 Raumthermostat, Steckdose oder Festanschluss für Handtuchheizkörper (wenn im Grundriss vorhanden)

Wohnen/Essen/Kochen:

3 Lichtauslässe mit Schaltmöglichkeit, 17 Steckdosen, 1 Herd- und 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Raumthermostat, Anzahl batteriebetriebener Rauchmelder nach Erfordernis, 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)

Individueller Wohnraum:

3 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 17 Steckdosen, 1 Herd- und 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Raumthermostat, Anzahl batteriebetriebener Rauchmelder nach Erfordernis, 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)

Schlafen:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit von Türe und Bett, 5 Steckdosen, 1 Raumthermostat, Anzahl batteriebetriebener Rauchmelder nach Erfordernis, 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)

Kind:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 5 Steckdosen, 1 Raumthermostat, Anzahl batteriebetriebener Rauchmelder nach Erfordernis, 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)

Terrasse und Balkon:

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

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

Estrich/Bodenplatte

In allen Wohngeschossen sowie im Kellergeschoss im Treppenhaus und Teilen der Schleuse schwimmender Estrich auf Trittschall-/Wärmedämmung; im restlichen Kellergeschoss Betonplatte geglättet.

Fliesen

Sämtliche Fliesen nach Bauträgermuster; Materialpreis brutto 45,-- EUR / m².

Im Bad werden Bodenfliesen im Format 30/30 oder 30/60 verlegt; die Sockelleisten werden aus Fliesen geschnitten. Duschbereich bodengleich, gefliest mit Mosaikfliesen 5/5 cm.

Gemäß Vorgabe der DIN ist eine Bodenschwelle vom Bad zum Flur ausgebildet.

Wände im Bad: Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest. Installationswand im Bereich Waschbecken und WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest (Format 30/30 oder 30/60).

Die übrigen Wandflächen werden in weißer Farbe gestrichen.

Malerarbeiten

Gestaltungskonzept der Außenfassade nach Vorgabe des Architekten bzw. Bauträger. Alle Innenwände und Decken der Wohnungen werden hell mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Bodenbeläge

Hochwertiger Vinylboden, Klassifizierung U2SP3E2C2, Klasse 23, als Planken vollflächig verklebt, mit großer Designauswahl in folgenden Räumen:

Wohn-, Individual- und Schlafräume, Kinderzimmer, Küche, Garderobe/Diele/Flur und Abstellraum (wenn vorhanden); Sockelleisten aus Holz oder Kunststoff, farblich passend zum Bodenbelag.

Reinigung

Die Übergabe der Wohnungen und der Wohnanlage erfolgt besenrein (Definition laut BGH VIII ZR 124/05: „mit dem Besen grob gereinigt“).

Außenanlage, Hauszuwegung

Sämtliche Zugangswege, Wege oder Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten oder Granitpflastersteinen. Die Auswahl erfolgt durch den Bauträger. Die allgemeinen Zugangswege und Flächen erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Gärten im Sondernutzungsrecht erhalten zu den privaten Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen eine Einfriedung mit einem Zaun mit Stabmatten, h = 1,00 m. Der Einbau eines nicht abschließbaren Gartentürchens erfolgt, wo brandschutztechnisch notwendig. Diese Gartentürchen dienen als Flucht- und Rettungswege und müssen aus diesem Grund freigehalten werden und zugänglich bleiben.

Die Privatgärten werden mit natürlich gewachsenem Erdreich (kein Humus) aufgefüllt und erhalten eine Grobplanie ohne Rasenansaat. Pflanzungen in den Privatgärten gemäß Pflanzplan. Das Erdreich kann Steine enthalten. Die Ansaat und die weitere Gestaltung des Gartens ist Sache des Käufers, eventuelle Grundleitungen sind bei der Bepflanzung zu berücksichtigen und entsprechende Abstände einzuhalten. Für die Gemeinschaftsmüllbehälter werden in separat ausgewiesenen Flächen oberirdische Abstellmöglichkeiten geschaffen.

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 Räume / Wände / Türen / (sanitäre) Gegenstände, stellen lediglich eine Option 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 nach Einbringung des Innenputz durchzuführen. Die in den Ansichten und Grundrissen gezeichneten Sonnenschutzanlagen und Markisen 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/Lieferanten treffen. Darüber hinaus können entsprechend dem Baufortschritt, individuelle Sonderwünsche ausschließlich mit dem Bauträger vereinbart werden. Jeder Sonderwunsch bedarf der vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Bauträger.

Alle relevanten Unterlagen, werden nach Fertigstellen, gemäß §650n, Absatz 2, herausgegeben.

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.

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).

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

Kundenportal

Das Bereitstellen von Unterlagen wie Rechnungen, Bautenstandsmeldungen und Projektupdates erfolgen ausschließlich über unser Kundenportal „www.infrabau-portal.de“.

Die Abwicklung und das Melden von Mängeln erfolgt ebenfalls über das Kundenportal, Mängelrügen in anderer Form werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

Die Zugangsdaten erhält der Erwerber nach Protokollierung des Kaufvertrages.

Die Übermittlung hierfür erfolgt über eine automatisch generierte unverschlüsselte E-Mail.

Das vorgegebene Passwort, kann nach erstmaligem Einloggen, personalisiert werden.

Für unsere Dienste erfolgt die Verarbeitung folgender personenbezogener Daten: Name, Adresse, E-Mail-Adresse und Ähnliches. Die genannten Daten werden auf dem Server der infrabau GmbH gespeichert und bei Bedarf an beteiligte Unternehmen weitergegeben.

Gersthofen, 19.02.2024

BV ML³

*Projekt Friedberg ML³ GmbH & Co. KG
Dieselstraße 25
86368 Gersthofen*