

# Baubeschreibung

zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohneinheiten  
und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 36 Stellplätzen

## Projektträger und Bauherr:

BocH Projekte GmbH  
St.-Konrad-Weg 6  
88319 Aitrach

## Grundstück:

Wagnerstrasse 36  
Wagnerstrasse 38  
Jahnstraße 5  
87700 Memmingen  
Flur Nr. 2722 + 2723 + 2723/8 + 2722/8, Gemarkung Memmingen

Stand: 03.05.2019 Angaben und Änderung mit Vorbehalt.

### 1. Allgemein:

Die Bauausführung der Wohnanlage wird unabhängig von der allgemeinen Baubeschreibung nach den statischen Erfordernissen, den einschlägigen DIN-Vorschriften sowie nach allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Der Wärme – und Schallschutz wird nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe jeweils gültigen Fassung eingehalten. Zur Überprüfung des Baugrunds wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, welches einen kiesigen Baugrund bescheinigt.

### 2. Freiräumen des Grundstückes:

Auf dem Grundstück befand sich ein Baumbestand, welcher bereits gefällt und entsorgt wurde. Des Weiteren wird das Zweifamilienhaus samt Garage in der Wagnerstr. 38 und die Garagen, welche bisher dem Anwesen Buxheimer Str. 69 angegliedert waren, (Bereich Tiefgaragenabfahrt) fachmännisch abgebrochen und das Baumaterial entsorgt.

### 3. Erdarbeiten:

Der vorhandene Oberboden wird zum Baubeginn abgeschoben, vom Grundstück abgefahren, zwischengelagert und nach Fertigstellung des Bauvorhabens wieder angefahren und einplaniert. Das überschüssige Aushubmaterial wird abgefahren; das zur Auffüllung des Arbeitsraumes erforderliche Material in der Nähe gelagert und wieder eingebaut. Zusätzlich erforderlicher Aushub und Humus wird angeliefert, einplaniert und es wird ein Rollrasen verlegt. Des Weiteren ist eine geringe Bepflanzung mit Stauden geplant.

### 4. Beton- und Isolierarbeiten:

Die Fundamente werden den statischen Erfordernissen entsprechend als Streifenfundamente oder als lastabtragende Fundamentplatte in Beton ausgeführt. Die Teilbodenplatte im Bereich des Kellergeschosses (ausgenommen Tiefgarage und Fahrradabstellfläche) und die Umfassungswände werden in wasserundurchlässigem Beton mit Fugenbändern betoniert. Unter der Bodenplatte wird eine kapillARBrechende Kiesfilterschicht eingebaut, soweit nicht bereits kiesiger Untergrund vorhanden ist.

Die gesamte Tiefgarage samt Tiefgaragenabfahrt und Fahrradabstellraum erhält einen 6 cm starken Pflasterbelag (Typ KBH Römer ÖKO-VS oder gleichwertig) auf Kiesunterbau.

Es werden Fundamente der nach VDE-Vorschriften eingebaut. Die Kellerumfassung wird auf Streifenfundamenten und teils auf Bodenplatten, schalungsglatt hergestellt. Decken über Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden in Stahlbeton mit glatter Untersicht (Filigran oder mit Deckenschalung und Stoßfugen) nach statischer Berechnung ausgeführt. Die Balkone im 1. + 2. Obergeschoss werden als thermisch getrennte Betonfertigteile ausgeführt. Der Balkonanschluss zum Haus wird nach Einbau der bodentiefen Fenster mit Flüssigkunststoff eingedichtet. Zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage werden an den Kellerwänden Öffnungen und Fertigteilschächte einschließlich verzinkter Gitterroste angebracht. Die Geschoßtreppen vom Keller bis zum Obergeschoss werden als Stahlbetonmassivtreppen ausgeführt und mit Granit „Padang Cristall 3cm“ oder gleichwertig belegt. Die gesamte Treppenanlage wird schalltechnisch von angrenzenden Bauteilen getrennt.

5. Maurerarbeiten:

Die Umfassungswände in allen Geschossen (EG, 1 OG, 2 OG und 3. OG) werden mit einem Ziegel MZ90-G oder gleichwertig in 36,5 cm Wandstärke hergestellt. Das Ziegelmauerwerk wird nach aktuell gültiger EnEV hergestellt. Die Ausführung Treppenbereiche und Wohnungstrennwände erfolgt mit einem Schallschutz - Planfüllstein. Je nach statischen Erfordernissen können Wohnungstrennwände auch als Massiv-Betonwand ausgeführt werden. Alle weiteren Innenwände werden mit Ziegel - Mauersteinen (Planziegel TS 1,2 oder gleichwertig) in unterschiedlichen Stärken ausgeführt.

6. Dachabdichtung/Wärmedämmung/Tiefgaragenabdichtung:

Das Dach im Obergeschoss, sowie die Dachterrassen werden als Flachdach nach den einschlägigen Flachdachrichtlinien, bzw. DIN 18531 abgedichtet.

Die Abdichtung wird zweilagig, mit hochwertigen Elastomer Bit.-Schweißbahnen, als Warmdach mit Dampfsperre und einer EPS/PIR Grund- und Gefälledämmung, entsprechend den EnEV-Anforderungen ausgeführt.

Die Abdichtung wird an Außenwände hochgeführt, oberseitig mechanisch fixiert und mit Abdeck- und Schutzblechen abgedeckt.

Die Abdichtung von barrierefreien Tür-/Fenster-elementen erfolgt mit Flüssigkunststoff.

Als Auflast gegen Windsog erfolgt über der Dachabdichtung des Hauptdaches eine Kiesschüttung, bzw. wird der Dachaufbau entsprechend verklebt.

Die Dachterrassen werden zur Nutzung mit einem Belag belegt.

Die Entwässerung der Dach- und Terrassenflächen erfolgt außerhalb des Gebäudes mit außenliegenden Dachrinnen und Ablaufrohren, wodurch dann auch keine Dachrandaufkantung bzw. eine Attika entstehen.

Die Tiefgaragendecke wird nach Fertigstellung des Rohbaus, ebenfalls zweilagig abgedichtet. Die hochwertige Elastomer Bit.-Schweißbahnen wird Vollflächig auf die Betondecke aufgeschweißt, die obere Abdichtungslage ist dabei entsprechend den FFL-Richtlinien, bei extensiver Begrünung, wurzelfest.

Vor dem aufbringen von Aushub und Humus, dem Anlegen der Terrassen wird über der Abdichtung eine Schutzlage mit PE-Folie als Gleitlage und einer 6 mm starken Bautenschutzmatte verlegt.

7. Spenglerarbeiten:

Die am Gebäude zur Ableitung von Niederschlagwasser von Dach und Terrassen angebrachten außenliegenden Dachrinnen und Einlaufbleche werden in

Edelstahl Ugitop 0,5 mm, Regenfallrohre, sowie Abdeck- und Schutzbleche über Wandanschlüsse in Titanzink ausgeführt

8. Kanalarbeiten:

Alle Leitungen (Schmutz- und Regenwasser) im Erdreich bis zum Kontrollschacht erfolgen in KG2000-Abwasserrohren und werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Häuser Nord und West werden an einem bestehenden Kontrollschacht angeschlossen. Das Haus Ost erhält einen neuen Kontrollschacht mit Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Jahnstraße.

9. Flächenversickerung:

Das Regenwasser wird an sechs Stellen über Flächenversickerung dem Grundwasser umweltfreundlich wieder zugeführt. Diese Flächen befinden sich auf allen 4 Seiten außerhalb des Tiefgaragenbereichs. Entsprechend sichtbare Sickermulden dienen der optimalen umweltfreundlichen Versickerung.

10. Aufzug:

Das Haus Nord + Ost erhalten je einen Personenaufzug, der vom Keller bis zum Dachgesoss führt. Ausgeführt wird ein Seilaufzug von KONE Typ Mono Space 500 oder gleichwertig ohne separaten Maschinenraum. Die Kabinengröße ist ca. 1,10 x 1,40 m. Kabine hat einen Spiegel an der Rückwand, Bedientableau, Handlauf und Innentüren ist in Edelstahl feingeschliffen. Für die Überwachung, für den TÜV und Wartung werden Kosten anfallen, welche die Wohnungserwerber zu tragen haben. Kostenverteilung laut Gemeinschaftsordnung.

11. Verputzarbeiten:

Alle Innenräume erhalten einen zweilagigen Klima – Kalkputz. Die Oberflächenstruktur ist standardgemäß gefilzt. Der Außenputz wird ebenfalls zweilagig als Kalkzement - Grundputz (Faserarmiert) und einen Oberputz mit Körnung 2mm ausgeführt. Die Putzmaterialien sind werkseitig mit dem Wandbaustoff abgestimmt. Der Sockel erhält zusätzlich eine Spritzwasserschutzbehandlung (Dichtungsschlämme) und einen Noppenbahnschutz bzw. im Bereich der Tiefgaragendecke eine Abschlussverblechung zur Tiefgaragenab-

dichtung. Die Betonwände im Kellergeschoss werden nicht verputzt. Kleinere Betonester und Haarrisse stellen keine Qualitätsminderung dar.

## 12. Fenster und Türen:

Es werden beidseitig weiße Kunststoffenster verbaut. Die Fenstersysteme verfügen über drei-Dichtungsebenen und konventionelle Stahlarmierung. Das 6 Kammer-System mit 85 mm Bautiefe bietet hervorragende Wärmedämmeigenschaften bei gleichzeitig schmalen Ansichtsbreiten. Drei Dichtungsebenen sorgen für optimalen Schutz gegen Wind, Regen und Schall. Die Fensterelemente werden komplett mit Einhand – Dreh – Kipp Beschlag incl. Basissicherheit durch Pilzkopfverriegelung und Eckbandsicherung ausgeführt. Die Stulpfenster erhalten lediglich einen entsprechenden Drehbeschlag.

Die Elemente auf die Terrassen und Balkone werden wie im Aufteilungsplan dargestellt als Hebeschiebetüre bzw. teilweise als Dreh-Drehkipp-Fensterelement (2-flügelig und bodentief) ausgeführt.

Die Fensterelemente erhalten ein Wärmedämmglas mit  $U_g 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  was allerdings in Kombination mit Sicherheit oder Schallschutz abweichen kann. Der Einbau der Fenster und der Haustüre erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik – außen schlagregendicht und Innen dampfdiffusionsdicht.

Das Referenzfenster wird einen U-Wert von mind.  $0,78 \text{ W/m}^2\text{K}$  haben.

In untergeordneten Räumen wie Abstellräume oder in den Bädern kann nach Wahl und ohne Aufpreis ein Ornamentglas (Ornament 504) eingebaut werden.

Die Fensterelemente im Treppenhaus werden mit feststehendem Unterlicht ausgeführt.

Die Hauseingangstüre in das jeweilige Treppenhaus wird als hochwärmedämmende Aluminium – Haustüre oder gleichwertig ausgeführt. Die Haustüren werden in der Farbe Weiß und mit einem 6mm VSG Glas ausgeführt. Durch das 3-fach SECURY-Sicherheitsschloss und 3D-Bänder wird ein optimaler Kompromiss zwischen Einbruchschutz und Dauerhaftigkeit erreicht. Elektrischer Türöffner mit Tageseinstellung einem Gleitschienenenschließer mit Feststellung und behinderten gerechten, thermisch getrennten Neubauschwelle sind weitere Ausstattungsmerkmale.

Fensterbänke innen in Granit Typ Padang Kristall oder gleichwertig, außen in Leichtmetall, Farbe Silber.

Die hochwertigen Zimmertüren (Fabrikat: Fa. Hörmann, Fa. Sühac oder gleichwertig) mit Holz- Umfassungszargen sind mit ihren runden Kanten und Röhrenspankern sehr robust. Besonders strapazierfähig und gleichzeitig pflegeleicht zeichnet sich die CPL Oberfläche aus, diese im Standardumfang in der Farbe Weiß montiert wird. Als Drückergarnituren werden von der Fa. Karcher ansprechende Edeltstahlgarnituren mit matter Oberfläche montiert.

Die Wohnungseingangstüren werden als dt-dichtschießend massive Türen mit 3-tlg. Bändern, Schloss und Schallschutzklasse 2 ausgeführt. Sie werden mit einer 3-seitig umlaufenden Gummidichtung und einer absenkbaren Bodendichtung im Türblatt ausgestattet. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Spion.

Sollten andere Türen gewünscht werden, können diese bei der Fa. Kleinlein Bauzentrum, Buchenbergerstr. 7, 87448 Waltenhofen bemustert werden. Mehrpreise werden direkt verrechnet.

Die Kellertüren zu den Gemeinschaftsräumen erhalten graue Stahlmehrzwecktüren mit Stahlzargen einschließlich Schloss und schwarzem Drücker. Nach Erfordernis werden selbstschließende Normfeuerschutztüren in Stahl eingebaut.

Die Türen in den Abstellräumen (Kellerbereich) werden als leichte und luftdurchlässige Metallkonstruktion mit Schloss ausgeführt. Zwischen den jeweiligen Abstellräumen werden leichte und luftdurchlässige Metallwände verbaut.

Die gesamte Wohnanlage erhält eine einheitliche Schließanlage. Somit wird in den Wohnungseingangstüren, in den Abstellräumen, in den 3 Hauseingangstüren, im Schlüsselschalter des Tiefgaragentores sowie im oberirdischen Müllhaus je einen Zylinder von der gemeinsamen Schließanlage eingebaut. Der Wohnungsschlüssel schließt somit auch alle anderen Räume des für die Bewohner zugänglichen Gemeinschaftseigentums. Zusätzlich erhält jeder Nutzer eines Tiefgaragenstellplatzes einen entsprechenden Funk-Drücker zum Öffnen des Tiefgaragentores.

### 13. Rollladenarbeiten:

Die Fenster und Fensterelemente zu den Balkonen und Terrassen erhalten elektrische betriebene Jalousien, die in wärmegeämmten Jalousiekasten im Mauerwerk montiert sind.

Außen Jalousie, Führungsschiene und Endschiene, Farbe Weiß.

Lamelle beidseitig gebördelt, Farbe grau / silber.

Es ist kein Windwächter für die Jalousien geplant.

Sonstige Fensterelemente in den Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit wärmegeämmtem Rollladenkasten im Mauerwerk.

Rollladenkasten mit außenliegender Revisionsöffnung, inkl. Teleskopwelle.

Rollladenpanzer aus Kunststoff, Profil 14/52, Farbe grau / silber. Endschiene aus Aluminium EV 1 mit Stopper und Aufhängungen.

Für den elektrischen Anschluss der Rollläden wird neben jedem Fenster eine Elektrodose gesetzt. Diese Elektrodose erhält eine Abdeckung, passend zum Schalterprogramm.

### 14. Estrich/Fußbodenaufbau:

Alle im Keller befindlichen Räume wie Flure, Abstellräume, Trockenräume, Technikräume erhalten eine geglättete Bodenplatte. Auf einen Estrich im gesamten Kellergeschoss wird daher verzichtet.

Alle Flure und Wohnungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen erhalten einen Fußbodenaufbau aus schwimmendem Estrich auf entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN.

Der gesamte Bereich der Tiefgarage (Zufahrt, Fahrspur, Stellplätze und Fahrradabstellbereich) wird aufgrund der bestmöglichen und naturfreundlichen Versickerung gepflastert. Geringfügige Setzungen des Pflasters sind nicht gänzlich auszuschließen und stellen keinen Mangel dar.

#### 15. Fußbodenbeläge:

In allen Räumen wie Schlafzimmer, Küche, Wohnbereich, Fluren kann zwischen Vinyl und Parkettbelägen entschieden werden. Der Materialpreis bei den Bodenbelägen wird mit 45 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. angesetzt.

Die Musterbodenbeläge können vorab bei der Fa. Kleinlein Bauzentrum; Buchenbergerstr. 7, 87448 Waltenhofen angeschaut werden. Sollten andere Beläge gewünscht werden, können diese bei der Fa. Kleinlein bemustert werden, Mehrkosten werden direkt verrechnet.

Die Treppenhäuser, die Schleusen, die Technikräume und Allgemeinflure werden mit einem Natursteinbelag entsprechend zu den Treppen in Padang Kristall geflammt und gebürstet im Format 60 x 30 cm und 1 cm Stark ausgestattet.

Die übrigen Kellerräume wie Abstellräume, Trockenräume, Kinderwagenabstellräume und Hausmeisterraum erhalten einen Anstrich aus Flüssig-Kunststoff, Farbe grau.

#### 16. Fliesenarbeiten:

Die Bäder werden am Boden und ringsum mit keramischen Fliesen bis Format 30/60 cm gefliest. Im Bereich der Dusche erfolgt die Ausführung raumhoch. Weitere Wände werden ca. 120 cm hoch gefliest. Die Fliesen werden fachgerecht verlegt und verfugt. Notwendige Abdichtungen in den Nassbereichen hergestellt. Die Wand- und Bodenanschlüsse werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge geschlossen.

An den senkrechten und waagrechten Ecken werden L-Schienen in Alu eloxiert verbaut. Der Materialpreis für die Fliesen wird bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. angesetzt.

Die Bemusterung der Fliesen findet bei der Fa Kleinlein Bauzentrum, Buchenbergstr. 7, 87448 Waltenhofen statt. Mehrkosten werden mit den Käufern abgestimmt und von den entsprechenden Handwerkern bzw. dem Bauzentrum Kleinlein gesondert in Rechnung gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass in den Küchen keine Fliesen als Spritzschutz angebracht werden. Dieser Spritzschutz ist Bestandteil der Kücheneinrichtung.

#### 17. Malerarbeiten:

Tiefgarage und Kellergeschoßräume:

Die Decken und Wände erhalten einen weißen Anstrich.

Treppenhäuser und alle Wohnungen:

Die Deckenuntersichten in den Wohnungen werden glatt gespachtelt (Q3), zusätzlich mit einem Malervlies versehen und weiß gestrichen. Es werden Acrylfugen zu den angrenzenden Bauteilen gezogen.

Die verputzten Innenwände erhalten einen weißen Anstrich.

Die Außenfassade erhält einen farblich, wettergeschützten Farbanstrich.

Der Sockel, die jeweiligen Dachgeschosse sowie optisch verbindende Elemente zwischen Fenstern werden farblich abgesetzt.

#### 18. Heizungsanlage:

Die Wärmebereitstellung erfolgt über zwei Wasser/Wasser-Wärmepumpen. Hier kommen zwei Viessmann Vitocal 300-G Wärmepumpen oder gleichwertig zur Ausführung. Eine Wärmepumpe befindet sich im Technikraum Haus Ost und ist für die Wohnungen im Haus Ost konzipiert. Eine zweite Wärmepumpe befindet sich im Technikraum zwischen Haus Nord und West für die Wohnungen der Häuser Nord und West. Es werden je Technikraum auch ein Pufferspeicher verbaut.

Für die beiden Heizungsanlagen werden 2 Brunnenbohrungen zum einen als Saugbrunnen und zum anderen als Schluckbrunnen gebohrt. Die entsprechenden Brunnenschächte befinden sich auf den Besucherstellplätzen bzw. Zugangswegen vor dem Haus Nord und West.

Jede Wohneinheit erhält eine eigene Wohnungsstation mit einem Heizkreisverteiler für die Fußbodenheizung, die sich, in Abhängigkeit von den technischen Erfordernissen und der geplanten Raumeinteilung, in der Nähe des Techniksteigschachtes befindet. Die Anzahl der Heizkreise wird auf die jeweilige Wohnungsgröße angepasst.

In allen Wohnungen, außer in den Abstellräumen, wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt raum- bzw. zonenweise individuell durch den Raumnutzer anhand von Raumthermostaten. Die Regelung der Fußbodenheizung wird Aufputz montiert.

Die Brauchwarmwasserbereitung erfolgt über eine, in der Wohnungsstation integrierte, Frischwasserstation.

#### 19. Sanitäre Ausstattung:

Die Installation von Kalt- Warm- und Abwasserleitung erfolgt gemäß der einschlägigen DIN Vorschriften und Erfordernissen. Bewässerungs- und Anschlussleitung werden aus Edelstahlleitungen im Sichtbereich- und Kunststoff-Verbundrohre (Unterputz) ausgeführt. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden den Vorgaben der EnEV entsprechend wärme gedämmt. Es werden für jede Wohneinheit, zur individuellen Verbrauchsmessung, Wasser- und Wärmehähler auf Mietbasis eingebaut. Der Technikraum Haus Ost und der Technikraum Haus West + Nord erhalten je einen Wasser-Hausanschluss.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände in den Sanitärräumen werden gemäß Aufteilungsplan teils mit und teils ohne Badewanne ausgeführt. Die Anzahl der Sanitärgegenstände richtet sich nach den in den Aufteilungsplänen dargestellten Grundrissen; das hat zur Folge, dass es Bäder mit und Bäder ohne Badewanne geben wird.

Die Duschanlage besteht aus einer Duschwanne - bodeneben aus Acryl, mit Unterputzarmatur und Brausegarnitur der Serie derby.

Die Duschkabine besteht aus einer Duka Vela 1 tlg. Pendeltüre, Rahmen silbermatt, Glas ESG klar oder gleichwertig.

Die Waschtisanlage bestehend aus Vigour derby Keramikwaschtisch 60x48 cm mit passender Armatur, Eckventilen und Siphon verchromt, Spiegel 80 x 60 cm und 1 Handtuchhalter.

WC-Anlage bestehend aus Vigour derby Wand-WC mit passendem WC-Sitz, Drückerplatte Geberit Sigma01 und Papierhalter.

Im Bad oder Hauswirtschaftsraum wird 1 Anschluss für die Waschmaschine eingebaut.

Es werden Sanitärgegenstände der Marke Vigour, Typ Derby oder gleichwertig verbaut. Diese können bei ELEMNTS Memmingen, Frauenhoferstr. 76, 87700 Memmingen besichtigt werden. Zudem kann bei ELEMENTS eine Alternativ-Bemusterung vorgenommen werden. Evtl. Mehrkosten werden dann über das beauftragte Unternehmen in Rechnung gestellt.

## 20. Lüftungsanlage

Der Lüftungstechnische Nachweis hat ergeben, dass aufgrund der sehr dichten Bauweise des Gebäudes Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen sind. Diese werden je nach Wohnungsgröße mit dem Einbau einer zentralen bzw. dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für jede Wohneinheit realisiert.

Die Wohnungen N02; N03; N06; N07; N10; N11; O02; O03; O06; O07; sowie W01-W04 erhalten eine dezentrale Lösung und zusätzlicher Abluft in den jeweiligen Bädern. Die Abstellräume werden in diesen Wohnungen ohne Lüftung ausgestattet.

Bei den zentralen Lüftungsanlagen in den Wohnungen N01; N04; N05; N08; N09; N12; N13; O01; O04; O05; O08; O09; O10; O11; und W05 werden die jeweiligen Anlagen in einem an der Außenwand befindlichen Raum wie Abstellraum, Flur oder Bad eingebaut. In diesem Bereich wird ein entsprechender Platz benötigt und teils auch die Decke mit bis zu 40 cm abgehängt und mit Revisionsöffnungen zur entsprechenden Anlage versehen.

Der Stromverbrauch der jeweiligen Lüftungsanlagen läuft auf den entsprechenden Wohnungszähler und ist auch nicht Bestandteil der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft.

Sollten diese Lüftungsanlagen nicht gewünscht werden, kann auf eigenes Risiko darauf verzichtet werden. Hierfür muss ein entsprechendes Schriftstück unterzeichnet werden.

## 21. Elektroinstallation und Elektroausstattung:

Die Elektroinstallation entspricht dem neusten Stand der technischen Regeln unter Beachtung der örtlichen und überregionalen Vorschriften der VDE, DIN 18015, jedoch mindestens laut dieser Baubeschreibung und den technischen Anschlussbedingung des Energieversorgers. Jede Wohnung wird über einen eigenen Niederspannungsanschluss 230/400V versorgt. Die Stromzähler werden in einem Zählerkasten im Technikraum N+W für Haus Nord und West bzw. im Technikraum O für Haus Ost eingebaut. Die beiden Technikräume erhalten je einen eigenen Hausanschluss. Von dem Fundament derer führen Anschlussfahnen zu den Potentialausgleichsschienen in den jeweiligen Technikräumen. Die Sicherungen zu jeder Wohnung werden innen im Eingangsbe-

reich (Diele) der einzelnen Wohnungen als Einbaukasten angeordnet. Die Sicherungen der Gemeinschaftsräume werden im Technikraum N+W bzw. Technikraum O eingebaut.

Die Elektrokabel liegen unter Putz in Leerrohren verlegt, im Technikraum und Tiefgarage sichtbar auf der Wand oder unter Decke in Rohren bzw. Kabelkanälen.

Anzahl der Stromkreise, Steckdosen und Auslässe erfolgt nach RAL-RG 678, Ausstattungswert 1. (siehe unten) Vom Erwerber gewünschte Zusatzleistungen werden gesondert verrechnet.

Ausstattungswert																		Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis	Stromkreisverteiler	Gebäudekommunikation	
	Küche <sup>a) b)</sup>	Kochnische <sup>b)</sup>	Bad	WC-Raum	Hausarbeitsraum <sup>b)</sup>	Wohnzimmer <sup>a)</sup> bis 20 m <sup>2</sup> über 20 m <sup>2</sup>	Esszimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro <sup>b)</sup> bis 20 m <sup>2</sup> über 20 m <sup>2</sup>	Flur bis 3 m über 3 m	Freisitz	Abstellraum	Hobbyraum	Zur Wohnung geh. Keller-/Bodenraum, Garage Keller-/Bodengang, je 6 m Ganglänge								
★	<b>Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse *</b>																	Elektroherd, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine <sup>f)</sup> , Wäschetrockner, Bügelstation, Warmwassergerät <sup>e)</sup> , Heizgerät <sup>d)</sup>	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage	
	Steckdosen allgemein	5	3	2 <sup>g)</sup>	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	3	1				1
	Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 <sup>g)</sup>	1	1	1	1				1
	Telefon-/Datenanschluss (luK)						1	1	1	1	1										
	Steckdosen für Telefon/Daten						1	1	1	1	1										
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1					2	1	1												
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3					6	3	3												
	Kühlgerät, Gefriergerät	2	1																		
	Dunstabzug		1																		
	Anschluss für Lüfter <sup>d)</sup>			1	1																
Rollladenantriebe	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																				
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise *	<b>Wohnfläche der Wohnung in m<sup>2</sup></b>							<b>Anzahl Stromkreise</b>													
	bis 50							3													
	über 50 bis 75							4													
	über 75 bis 100							5													
	über 100 bis 125							6													
über 125							7														

Die Wohnanlage erhält sowohl für Haus Nord + West und für Haus Ost je einen Übergabepunkt in den jeweiligen Technikräumen als Kabel-Anschluss von Vodafone Kabel Deutschland. Im Haus wird vom Übergabepunkt eine sternförmige Verteilung in jede Wohnung verlegt werden. Jede Wohnung erhält somit entsprechende Multimediale Dosen zum Fernsehen, Telefonieren und Surfen. Für die spätere Nutzung des Kabelanschlusses fallen mtl. Gebühren je nach persönlichem Bedarf an.

Sollte seitens Vodafone kein Anschluss bereitgestellt werden, kommt als Alternative ein Hausanschluss der Telekom und eine SAT-Anlage zur Ausführung.

Telefonanlage, Modem, Router und sonstige Bauteile sind nicht Bestandteil des Installationsumfangs.

Anzahl der Multimediaanschlüsse richtet sich nach beigefügter RAL-RG 678 Ausstattungswert 1.

Für Schalter und Dosen kommt ein Programm der Firma Jung, AS500, Farbe Weiß / alpin oder gleichwertig zur Anwendung: Die Lage der Leuchtauslässe und der Steckdosen wird je nach Baufortschritt in Absprache mit dem Erwerber festgelegt. Hierzu sind Küchenpläne vor der Installation vom Erwerber vorzulegen.

Aufgrund des gemeinsamen Erscheinungsbildes erhält jede Terrasse und jeder Balkon eine einheitliche Außenbeleuchtung. Auch der Zugangsweg zum allgemeinen Treppenhaus werden entsprechend mit Außenbeleuchtung und Bewegungsmelder versehen. Im Treppenhaus werden Beleuchtungen mit Bewegungsmelder, sowie eine Fluchtwegebeleuchtung eingebaut. Alle Gemeinschaftsräume erhalten einen Beleuchtungskörper.

Neben jeder Haustür wird ein Klingeltaster mit Gegensprechanlage für jede Wohnung installiert und an der jeweiligen Wohnungseingangstür in der Wohnung angeordnet. Die Sprechanlage hat außen ein Videosystem. Jeder Käufer kann gegen Mehrkosten innen eine Videosprechanlage beauftragen. Ansonsten ist innen eine normale Gegensprechanlage Typ Gira Audio oder gleichwertig enthalten. Die Sprechanlage wird mit elektrischem Türöffner versehen.

Jeder Wohnraum erhält einen Rauchwarnmelder welcher mit Batterie ausgestattet ist. Die Rauchwarnmelder werden nicht miteinander vernetzt und haben keine Stromzuleitung. Sie müssen regelmäßig gewartet werden.

## 22. Schlosserarbeiten:

Die Treppenhäuser erhalten ein pulverbeschichtetes Metallgeländer mit senkrechten Stäben und Pfosten. Die Ausführung des Handlaufs erfolgt in Edelstahl.

Die Balkone erhalten ein Geländer aus Edelstahlstützen mit Edelstahlhandlauf.

Die Füllung besteht aus einer Milchglasscheibe.

Die runden Edelstahlstützen werden stirnseitig an den Fertigteilbalkonen montiert. Bei den Dachterrassen erfolgt die Montage ebenfalls stirnseitig auf der Fassade.

## 23. Terrassen und Balkone

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Pflastersteinbelag Typ KBH Delgado grau oder gleichwertig, welcher auf entsprechendem Splittbett verlegt wird. Die

Balkone und Dachterrassen erhalten eine entsprechend geeignete Unterkonstruktion zum Ablauf des Niederschlagwassers.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt mittels Titan-Zink Fallrohren an der Fassade.

Die Dachterrassen und Balkone können wahlweise mit einem keramischen Plattenbelag oder alternativ mit Holz-, Kunststoffdielen belegt werden. Die Bemusterung findet ebenfalls bei der Fa. Kleinlein Bauzentrum; Buchenbergerstr. 7, 87448 Waltenhofen statt. Es werden 45 €/m<sup>2</sup> inkl. Mwst als reiner Materialwert für den Belag angesetzt.

#### 24. Tiefgarage:

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Wagnerstraße. Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt ist mit einem Stahl-Garagentor ausgestattet, welches von außen über einen Schlüsselschalter vom Auto aus und von innen über einen Zugschalter zu bedienen ist. Für die Betätigung des Tiefgaragentores wird zusätzlich ein Fernbedienungssteuerteil eingebaut, die dazu gehörenden Handsender (pro Stellplatz 1 Stück) erhält der Erwerber bei der Wohnungsübergabe. Eine entsprechende Ampelanlage wird ebenfalls installiert. Die Trennung der Stellplätze erfolgt durch farbliche Änderungen im Pflasterbelag und Stellplatznummerierung. Die Abfahrt der Tiefgarage ist größtenteils überdacht.

Die Einfassung der Tiefgaragenabfahrt erfolgt mittels betonierten Stützwänden auf Streifenfundament. Die gesamte Tiefgarage erhält ein versickerungsfähiges Beton-Fugen-Pflaster.

#### 25. Außenanlagen:

Die 10 oberirdischen PKW- Stellplatz auch Besucherstellplätze genannt und deren Verkehrsfläche erhalten ein Beton-Fugen- Pflaster (Typ KBH Römer ÖKO-VS oder gleichwertig) auf Kiesunterbau. Das Pflaster wird mit entsprechenden Leistensteinen eingefasst. Die allgemeinen Hauszugänge und Fußwege zum gemeinsamen Müllhaus sowie zum Spielplatz, werden wie auch die Terrassen mit einem Pflastersteinbelag Typ KBH Delgado im Splittbett verlegt und entsprechend mit einem Betonkeil eingefasst. Zusätzlich erforderlicher Aushub und Humus wird angeliefert, einplaniert und ein Rollrasen wird verlegt. Es wird eine geringe Bepflanzung vorgenommen, welche in vollem Umfang von der Gemeinschaft zu unterhalten ist.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten keinen eigenen Rasenanteil. Alle Rasenflächen und Versickerungsflächen sind von der Gemeinschaft zu pflegen. Östlich von Haus Nord wird auf der dafür vorgesehenen Fläche ein gemeinsames Müllhaus errichtet. Zwischen Haus Ost und Haus West entsteht zudem ein gemeinsamer kleiner Spielplatz.

#### 26. Allgemeine Räume / Gemeinschaftsflächen

Zu den allgemeinen Räumen, auch Gemeinschaftseigentum genannt, gehören die 3 Schleusen samt Treppenhäuser und Flure innerhalb der Treppenhäuser, ein Hausmeisterabstellraum im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, die 3 Trocken- und Kinderwagenabstellräume, der Technikraum N+W sowie der Technikraum O, die Fahrradabstellfläche im Bereich westlich der Tiefgarage, Zufahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen und das Müllhaus.

Alle oberirdischen Stellplätze (Besucherstellplätze), der Spielplatz, sämtliche Rasenflächen und Zugangswege sind Gemeinschaftsflächen. Lediglich die in den Aufteilungsplänen dargestellten Terrassenflächen haben ein Sondernutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der entsprechenden Erdgeschosswohnung.

27. Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Die Wohnanlage mit den Häusern Nord, Ost und West mit der gemeinsamen Tiefgarage werden mittels der sog. Teilungserklärung in Sondereigentum und Miteigentum aufgeteilt. Die Gemeinschaftseinrichtungen können entsprechend der Teilungserklärung benutzt werden.

28. Erschließungskosten:

Im schlüsselfertigen Kaufpreis sind alle im Zusammenhang mit dem Bau entstehenden Erschließungskosten und Hausanschlusskosten für Wasser, Abwasser, Strom, Kanalanschluss und Straßenherstellung enthalten.

Die Häuser Nord und West erhalten einen gemeinsamen und das Haus Ost einen getrennten Hausanschluss.

29. Allgemeiner Teil und Hinweise zum Kaufvertrag:

Sollten gesetzliche Änderungen und Weisungen der Behörden oder statische Änderungen erforderlich sein, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung noch nicht bekannt waren, sind diese vom Erwerber zu dulden. Diese Änderungen aufgrund behördlicher Anordnung wären auf jeden Fall im Kaufpreis enthalten.

30. Sonderausstattung:

Sonderausstattung und Wünsche der Erwerber werden berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind und der Baufortschritt dies zeitlich zulässt. Gemeinschaftseigentum darf hiervon nicht betroffen sein.

Preisänderung für Sonderausstattung wird von den ausführenden Handwerkern und Lieferanten ermittelt und dem Erwerber direkt in Rechnung gestellt.

31. Gewährleistung und Wartung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (d. h. 5 Jahre) und nach dem notariellen Kaufvertrag.

Risse ("Haarrisse") in Bauteilen, Putzen, etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknungsprozesse), sind keine Gewährleistungsmängel.

Für Geräte und Anlagenteile, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verschleiß unterliegen und für die eine regelmäßige Wartung erfolgen muss, ist diese von den Eigentümern auszuführen bzw. ein Wartungsvertrag abzuschließen.

Bei Abschluss von entsprechenden Wartungsverträgen gilt für Geräte und Anlagenteile folgendes:

Heizung: 5 Jahre für Funktion der Anlage, jedoch 2 Jahre auf alle beweglichen Teile wie Ventile, Thermostate, Aggregate, Motoren, Pumpen und andere Verschleißteile. Sanitär: Wie vor.

Lüftung: Wie vor.

Garagator: Wie vor.

Elektro: Elektroinstallation und Beleuchtungskörper: für festinstallierte Teile 5 Jahre, auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Lichttasten, Garagentormotore, etc. 2 Jahre.

Ebenso bedürfen elastische Ver fugungen innen und außen bei Bauteiltrennungen (z. B. Ver fugungen an Badewannen, Duschen oder elastischen Randver fugungen von Fliesen) und Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, einer laufenden Wartung und sind durch den Eigentümer durchzuführen.

Entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten besondere Anforderungen bezüglich Luftdichtheit des Gebäudes.

Es entweicht besonders während der Anfangszeit der Nutzung immer noch Baufeuchtigkeit aus den verschiedenen Bauteilen wie Decken, Wände, etc. Deshalb sind folgende Maßnahmen während der ersten 2 Jahre der Nutzung zweckmäßig, damit keine Feuchtigkeitserscheinungen mit nachfolgender Schimmelbildung verursacht werden:

- Keine Tapezierarbeiten in den ersten 2 Jahren
- Aufstellen der Möbel an den Außenwänden mit Abstand, so dass die Raumluft ungehindert zirkulieren kann
- Vermeidung von zu hoher relativer Luftfeuchte. Eine Senkung der Raumfeuchtigkeit wird durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster (sog. "Stoßlüften") erreicht. Empfohlen werden ca. 10 Min. mehrmals am Tag.
- Beschränkung auf wenige Grünpflanzen

Im Bereich der Tiefgarage werden die Fundamente und aufgehenden Stützen und Wände aufgrund von Tausalzeintrag mit einem Oberflächenschutz zum Schutz des Bauwerks versehen. Dieser Oberflächenschutz ist von der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Wartungsplan zu überprüfen und bei Bedarf zu richten und in Takt zu halten, um die Dauerhaftigkeit des Gebäudes zu gewährleisten.

Aufgrund des in der Tiefgarage eingebauten Pflasters kann dies mit geringem Aufwand später überwacht und durchgeführt werden.

Ein entsprechender Wartungsplan wird dem Hausverwalter bei Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums übergeben.

### 32. Übergabe

Die Übergabe an den Erwerber findet spätestens zu dem im Kaufvertrag zugesichert Fertigstellungstermin statt. Etwa 14 Tagen vor dem endgültigen Übergabetermin erfolgt eine Benachrichtigung an den Erwerber. Bei der Übergabe wird ein Protokoll erstellt, in welches eventuelle Mängel oder fehlende Restarbeiten aufgenommen und Zählerstände abgelesen werden. Die Übergabe erfolgt besenrein.

Die Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Fertigstellung der Wohnanlage mit der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft. Hierzu werden die Erwerber entsprechend geladen. Das Gemeinschaftseigentum wird aufgrund der zeitlich voneinander getrennten Fertigstellung in Teilen abgenommen und entsprechend protokolliert.

Es erfolgen daher mehrere Abnahmetermine, bei welchen jeweils die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft geladen wird.

33. Verwalter:

Als Verwalter der Wohnanlage wurde die „k+s real estate GmbH & Co. KG“ in Memmingen bestimmt und ist bindend (siehe Verwaltervertrag). Nach 3 Jahren kann die Gemeinschaft einen anderen Verwalter bestimmen und wählen.

34. Müllentsorgung:

Die Entsorgung des unmittelbar beim Bau abfallenden Bauschutts geht zu Lasten des Verkäufers bzw. dessen beauftragte Firma zum jeweiligen Gewerk. Die Müllentsorgung nach der Übergabe der ersten Wohnung des Hauses erfolgt nach den Anweisungen der Stadt Memmingen.

Ein entsprechendes, gemeinsames Müllhaus ist im Außenbereich geplant und wird als Gemeinschaftseigentum angesehen. Ob eine Sammeltonne oder Einzeltonnen angeschafft werden obliegt dem Verwalter mit Abstimmung der Wohnungseigentümergeinschaft.

35. Änderungen / Sonstiges:

Änderungen in der Ausführung, soweit sie keine Wertminderung beinhalten sowie aufgrund behördlicher Auflagen erforderliche Änderungen, bleiben vorbehalten. Ebenso ist der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige vorbehalten, soweit sie den Bauwert verbessern oder keine Wertminderung beinhalten.

Grafische bzw. zeichnerische Darstellungen des Architekten, wie Möblierungs- und Einrichtungsvorschläge oder Pflanzendarstellungen in den Eingabep länen, sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung. Maße zu Einrichtungszwecken sind direkt am Bau zu nehmen.

Die in den Prospektgrundrissen und in den Aufteilungsplänen angegebenen Flächen errechnen sich aus den Rohbaumaßen. Die Terrassenflächen sowie die Balkone sind zu 50 % gerechnet. Die Dachterrassen zu 25 %.

Aitrach, 03.05.2019

Boch Projekte GmbH  
St.-Konrad-Weg 6  
88319 Aitrach