

HÖCHSTE  
BAUQUALITÄT  
SEIT ÜBER  
30 JAHREN



## Flächen und Preise

WHG	Zimmer	Etage	Freisitz	Bäder	Grundfläche	Wohnfläche	Preis	TG-Platz
01	3-Zimmer zzgl. 2 Hobbyräume im Souterrain (KG)	EG & KG	1 Terrasse	1 Bad & 1 Du./WC & 1 Gäste-WC	ca. 158,12 m <sup>2</sup>	ca. 120,87 m <sup>2</sup>	€ 1.325.000,--	15
02	2-Zimmer zzgl. 1 Hobbyraum im Souterrain (KG)	EG & KG	1 Terrasse	2 Du./WC	ca. 85,18 m <sup>2</sup>	ca. 65,15 m <sup>2</sup>	€ 695.000,--	12
03	3-Zimmer	EG	1 Terrasse	1 Bad & 1 Gäste-WC	ca. 97,65 m <sup>2</sup>	ca. 88,65 m <sup>2</sup>	€ 995.000,--	09
04	4-Zimmer	OG	2 Balkone	1 Bad & 1 Du./WC	ca. 105,71 m <sup>2</sup>	ca. 100,31 m <sup>2</sup>	€ 1.150.000,--	13
05	2-Zimmer	OG	franz. Balkon	1 Du./WC	ca. 44,17 m <sup>2</sup>	ca. 44,17 m <sup>2</sup>	€ 530.000,--	11
06	3-Zimmer	OG	2 Balkone	1 Bad & 1 Du./WC	ca. 100,94 m <sup>2</sup>	ca. 90,55 m <sup>2</sup>	€ 1.000.000,--	10
07	5-Zimmer	DG 1 & 2	1 Balkon & 1 Dachterrasse	1 Bad & 1 Du./WC	ca. 169,28 m <sup>2</sup>	ca. 131,18 m <sup>2</sup>	€ 1.550.000,--	14
08	3-Zimmer zzgl. 1 Raum im Speicher (SG)	DG 1 & SG	1 Balkon	1 Bad	ca. 137,12 m <sup>2</sup>	ca. 102,25 m <sup>2</sup>	€ 1.200.000,--	16

Erläuterungen zu Flächen und Preisen – nächste Seite!



ALLACH LIVING



**Einzelstellplatz in der Tiefgarage (inkl. Ladeinfrastruktur gem. Baubeschreibung): € 35.000,--**

**Folgendes wurde bei der Nutzflächenberechnung berücksichtigt:**

Die Grundflächen aller der jeweiligen Wohnung zugehörigen Räume, inklusive die der Balkone/Terrassen (u.d.g), wurden mit 1/1 ihres Rohbaumaßes berücksichtigt.

Die Kellerabteile der Wohnungen Nrn. 03 - 08 wurden nicht berücksichtigt.  
Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße.

**Folgendes wurde bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt:**

Die Nettowohnflächen der Wohnungen zu 1/1.

Bei den Dachgeschosswohnungen Nrn. 07 und 08 wurden die Grundflächen der den Wohnungen zugehörigen Räumen im "DG 1 & 2" mit einer Höhe zwischen 1 m und 2 m zu 1/2 und mit einer Höhe von über 2 m zu 1/1 berechnet.

Die Balkone/Terrassen (u.d.g.) aller Geschosse sowie die direkt mit den Wohnungen Nrn. 01, 02 und 08 verbundenen Räumen im Souterrain (KG) bzw. im Speichergeschoß (SG) wurden mit 1/2 ihrer jeweiligen Grundfläche berücksichtigt.

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angegebenen Quadratmeterzahlen nicht um nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte Flächen, sondern gem. vor genannten Kriterien ermittelte Flächen im Rohbaumaß handelt.**

**Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.**

**Alle Visualisierungen der beschriebenen Immobilie wurden aus Sicht des Illustrators erstellt - Änderungen vorbehalten.  
Etwaige im Exposé enthaltene Visualisierungen sind rein als unverbindliche Einrichtungsbeispiele zu verstehen und zeigen ggf. nicht im Kaufpreis enthaltene Sonderausstattungen und Einrichtungs-elemente.**

**Planungsstand: Mai 2022**



GAILER GRUPPE



## Historie, Philosophie und Referenzen

Im Jahr 1946 begann der Großvater des heutigen Firmeninhabers und Alleingesellschafters Johann Gailer mit dem Bau von Brunnenanlagen in der Marktgemeinde Markt Indersdorf im Landkreis Dachau.

In den sechziger Jahren des vorherigen Jahrhunderts wurde der Brunnenbaubetrieb vom Vater des Firmeninhabers um eine Sanitär- und Haustechniksparte und Anfang der 1990er Jahre um Heizung- und Energietechnik erweitert.

1991 wurde das erste Mehrfamilienhaus in Markt Indersdorf in – wie auch heute noch – hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet.

Bis heute hat Johann Gailer mehr als 250 Wohneinheiten errichtet und kann auf einen jahrzehntelangen Erfahrungsschatz zurückgreifen. Sein umfangreiches Repertoire als Sanitär- und Heizungsbaumeister und eine stets faire und bodenständige Geschäftsführung sowie ein solides Finanzmanagement hat ihm höchstes Ansehen in allen Bereichen des Baugewerbes vom Handwerksbetrieb über die vielen hundert Käufer bis hin zu Bankenkreisen gebracht.

Damals wie heute stehen Kundenzufriedenheit und allerhöchste Bauqualität im Vordergrund.

Wir arbeiten ausschließlich nur mit Traditionshandwerkern aus dem Dachauer Land zusammen, die wie wir teilweise schon in dritter und vierter Generation bestehen und dieselben Werte vertreten: Höchste Qualität in der Ausführung und Materialauswahl, Kundenzufriedenheit, eine stetige Aus- und Weiterbildung und soziale Verantwortung für unsere Mitarbeiter und Lieferanten.

Kurze Dienstwege, optimierte Arbeitsabläufe und eine durchgängige Käuferbetreuung durch hochqualifizierte Immobilienkaufleute und einen eigenen Objektbauleiter während der gesamten Bauphase garantieren einen reibungslosen Ablauf vom ersten Spatenstich bis zur Wohnungsübergabe.

Auf der nächsten Seite dieses Exposés haben wir einige Projekte der letzten Jahre für Sie als Referenzen zusammengestellt:





# REFERENZEN



## Das Projekt

Wie bei allen Bauvorhaben der Gailer Gruppe steht vor allen Dingen die sorgfältige Auswahl des Baugrundstücks im Vordergrund.

Das Grundstück in der Nikolaus-Rüdinger-Straße 28 ist die letzte Baulücke in einer ruhigen und alteingesessenen Anliegerstraße im Münchner Stadtteil Allach-Untermenzing. Trotz der absolut ruhigen Lage erreichen Sie in nicht einmal fünf Gehminuten das neu gestaltete Ortszentrum von Allach rund um den Oertelplatz mit dutzenden Einzelhandelsgeschäften, Ärzten und sonstiger Nahversorgung sowie den S-Bahnhof „Allach“ (Linie S2), von wo Sie in ca. 15min den Hauptbahnhof München erreichen können. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Luise-Schröder-Gymnasium befinden Sie in unmittelbarer Nähe. Die Würmauen sind nur einen Katzensprung entfernt und laden zu ausgiebigen Radtouren und Wanderungen über das Würmtal bis nach Starnberg ein. Der Waldschwaig- und der Lußsee sind ebenfalls gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zu den großen Arbeitgebern wie BMW, MAN, MTU oder Krauss-Maffei machen unser Projekt ebenfalls für den Kapitalanleger hochinteressant.

Auf knapp 900m<sup>2</sup> errichten wir hier ab Juli/August 2022 ein modernes Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen von zwei bis fünf Zimmern von 44 bis 131m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt selbstverständlich über einen komfortablen Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoß und eine Tiefgarage mit ausschließlich nur Einzelstellplätzen, die für die Installation einer Wallbox zum Laden elektrisch betriebener PKW bereits vorbereitet sind. Das Haus wird in massiver Ziegelbauweise mit hochwärmedämmenden Außenziegeln mit integrierter Dämmung aus natürlichen Materialien errichtet. Wir verzichten bewusst auf sog. Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) aus umweltschädlichem und alterndem Polystyrol, um Ihnen eine langlebige und wartungsarme Außenfassade sowie ein angenehmes Raumklima zu ermöglichen.

Hochwertige Kunststofffenster mit Dreischeibenverglasung, elektrische, in die Außenmauer integrierte Rollläden und handwerklich gefertigte Spengler- und Metallbauarbeiten runden das moderne Außenbild des Hauses ab.

Beim Innenausbau Ihrer zukünftigen Wohnung müssen Sie nicht auf irgendeine Vorauswahl zurückgreifen, sondern können individuell bei der Auswahl Ihrer Materialien mitentscheiden, sofern dies mit unserer Qualitätssicherung vereinbar ist.

Bereits im Standard erhalten Sie hochwertige Eichen-Parkettböden in allen Wohn-, Schlaf- und Hobbyräumen und großformatige Fliesen der gehobenen Kategorie. In den Bädern greifen wir nur auf Qualitätsprodukte der Hersteller Kaldewei, Hansa, Vigour und Dallmer zurück. Jede Wohnung erhält bereits im Standard eine CAT-7 Netzwerkverkabelung und eine überdurchschnittlich umfangreiche Elektroausstattung inkl. einer GIRA Videosprechanlage. Die kontrollierte dezentrale Be- und Entlüftungsanlage beugt Schimmelpilzbefall durch eine zu hohe Raumfeuchte vor und reinigt die Außenluft durch die integrierten Feinfilter.

Insbesondere bei der Haustechnik wurden keine Kosten und Mühen gescheut, um insbesondere beim Heizsystem ein zukunftsfähiges System einzuplanen. So wird statt den mittlerweile verbreiteten lauten und klobigen Luftwärmepumpen, welche oft mitten in den Gärten stehen, hier eine wasserstofffähige Brennstoffzellenanlage eingeplant, die mit selbst hergestelltem Strom den Boiler für die Beheizung und Warmwasserversorgung antreibt.

Für uns als unabhängiges Familienunternehmen zählt eben nicht der letzte Cent Rendite, sondern ein hochwertiges Endprodukt, in dem Sie als Erwerber sorgenfrei und die nächsten Jahrzehnte leben können. Dafür stehe ich mit meinem Namen. Herzlichst, Ihr Hans Gailer



# Die Wohnungen

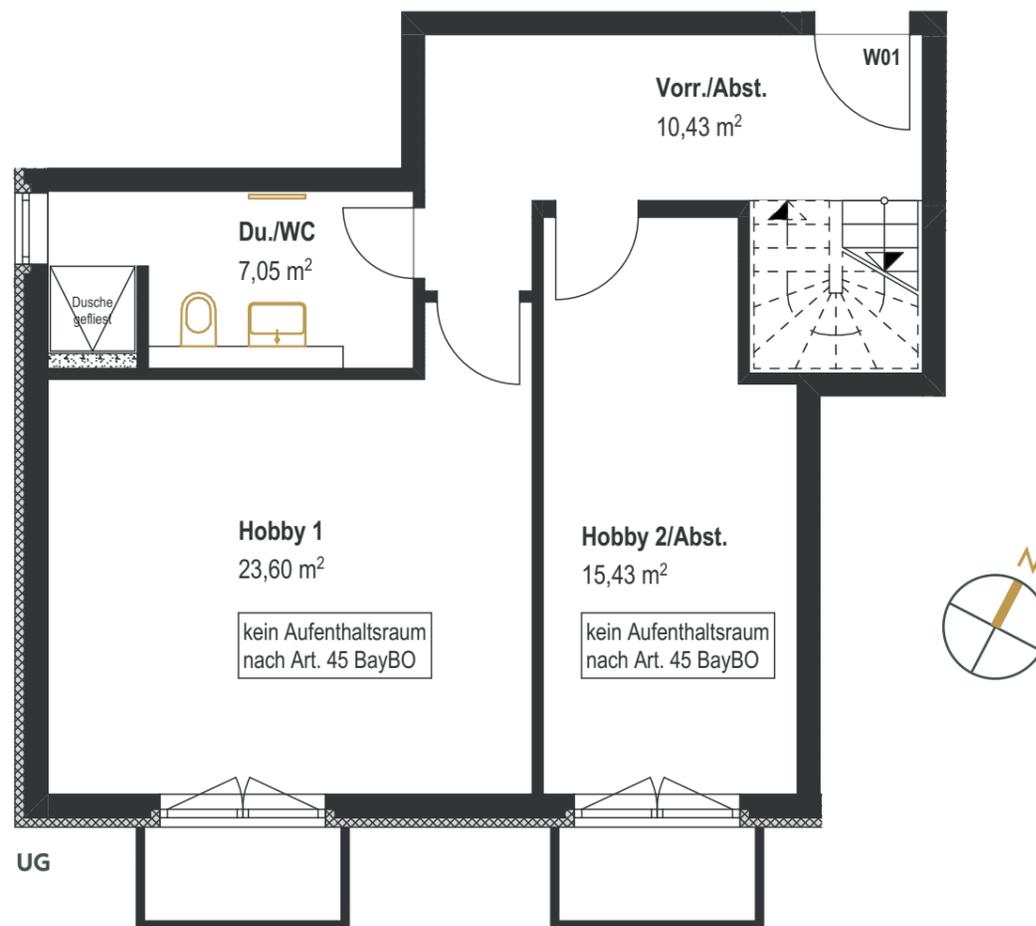
## Wohnung 1 (UG)

Wohnfläche: 120,87 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 158,12 m<sup>2</sup>

Gartenanteil: ca. 110 m<sup>2</sup>

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung,  
mit Terrasse und Gartenanteil  
+ 2 Hobbyräume mit Du./WC im Soutterrain



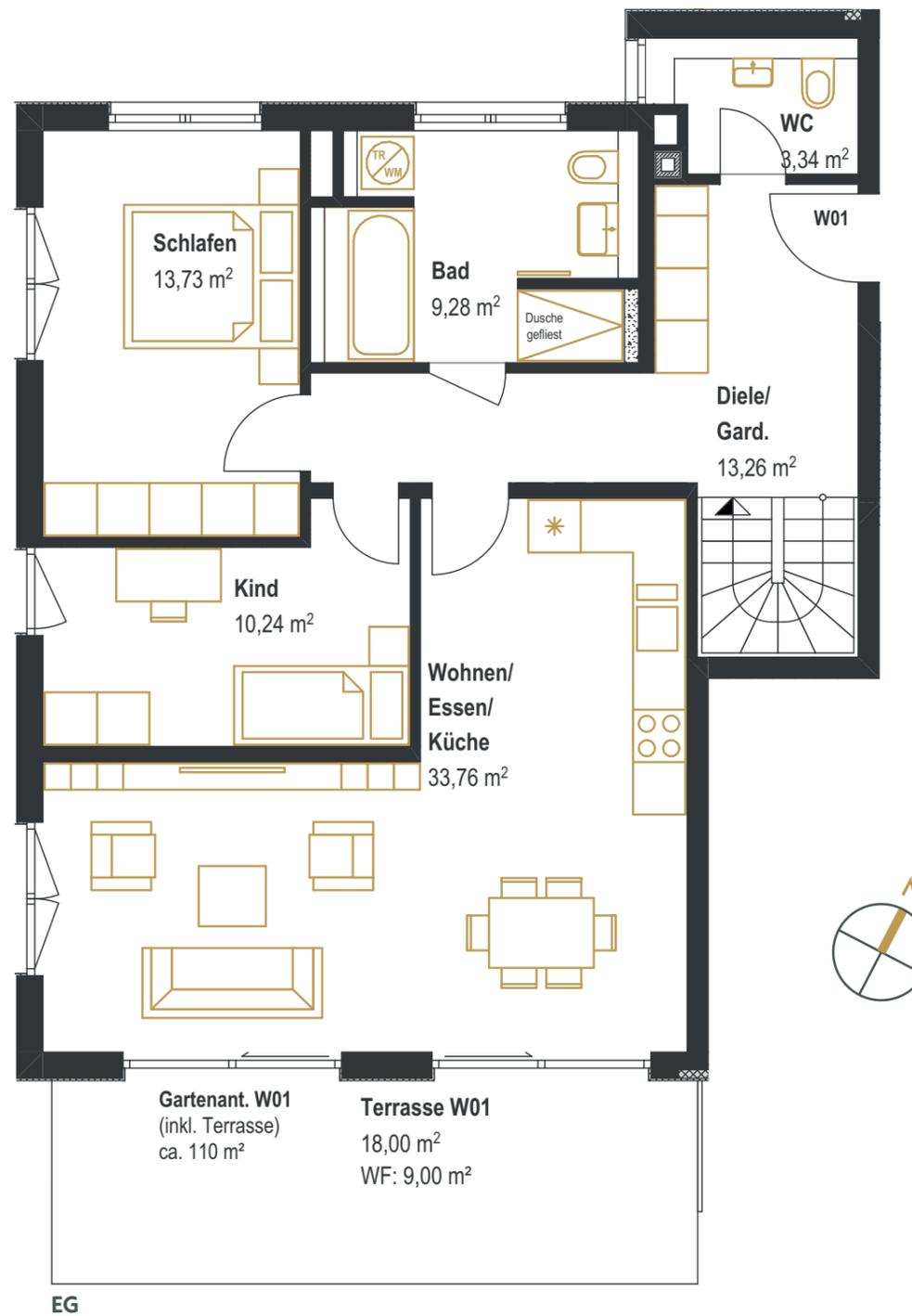
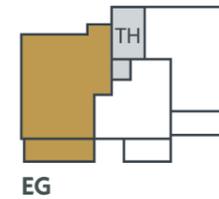
## Wohnung 1 (EG)

Wohnfläche: 120,87 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 158,12 m<sup>2</sup>

Gartenanteil: ca. 110 m<sup>2</sup>

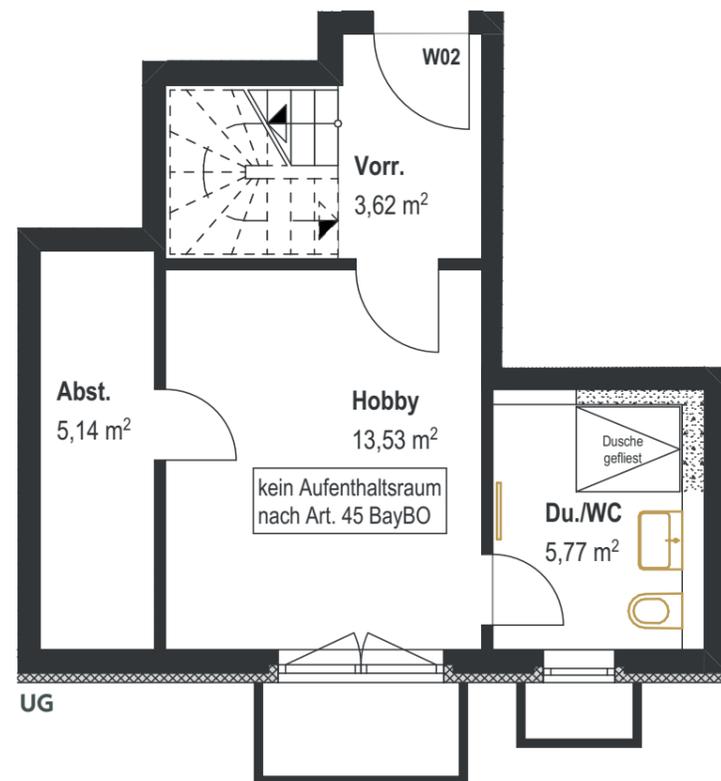
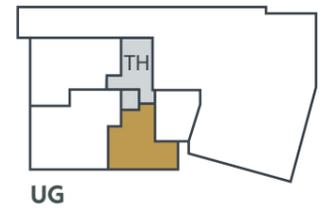
3-Zimmer-Erdgeschosswohnung,  
mit Terrasse und Gartenanteil  
+ 2 Hobbyräume mit Du./WC im Soutterrain



## Wohnung 2 (UG)

Wohnfläche: 65,15 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 85,18 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil: ca. 25 m<sup>2</sup>

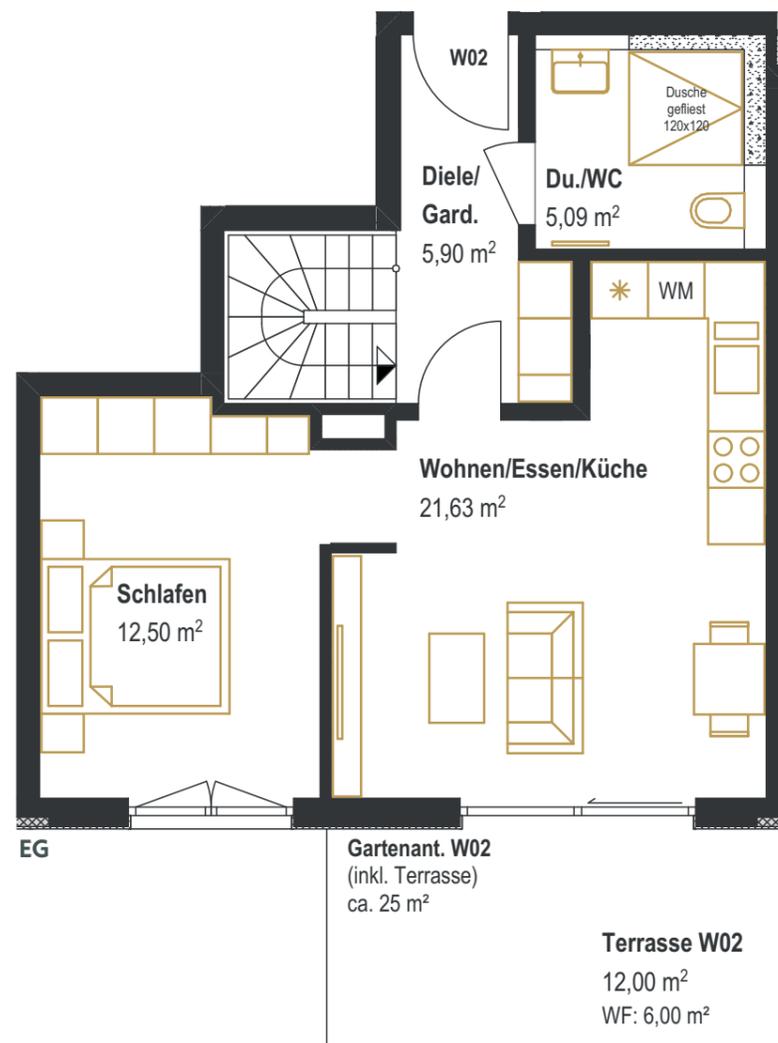
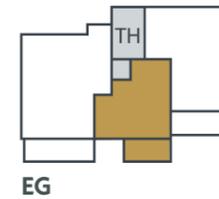
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung,  
mit Terrasse und Gartenanteil  
+ Hobbyraum mit Du./WC im Souterrain



## Wohnung 2 (EG)

Wohnfläche: 65,15 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 85,18vv m<sup>2</sup>  
Gartenanteil: ca. 25 m<sup>2</sup>

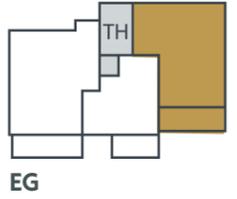
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung,  
mit Terrasse und Gartenanteil  
+ Hobbyraum mit Du./WC im Soutterrain



## Wohnung 3 (EG)

Wohnfläche: 88,65 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 97,65 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil: ca. 183 m<sup>2</sup>

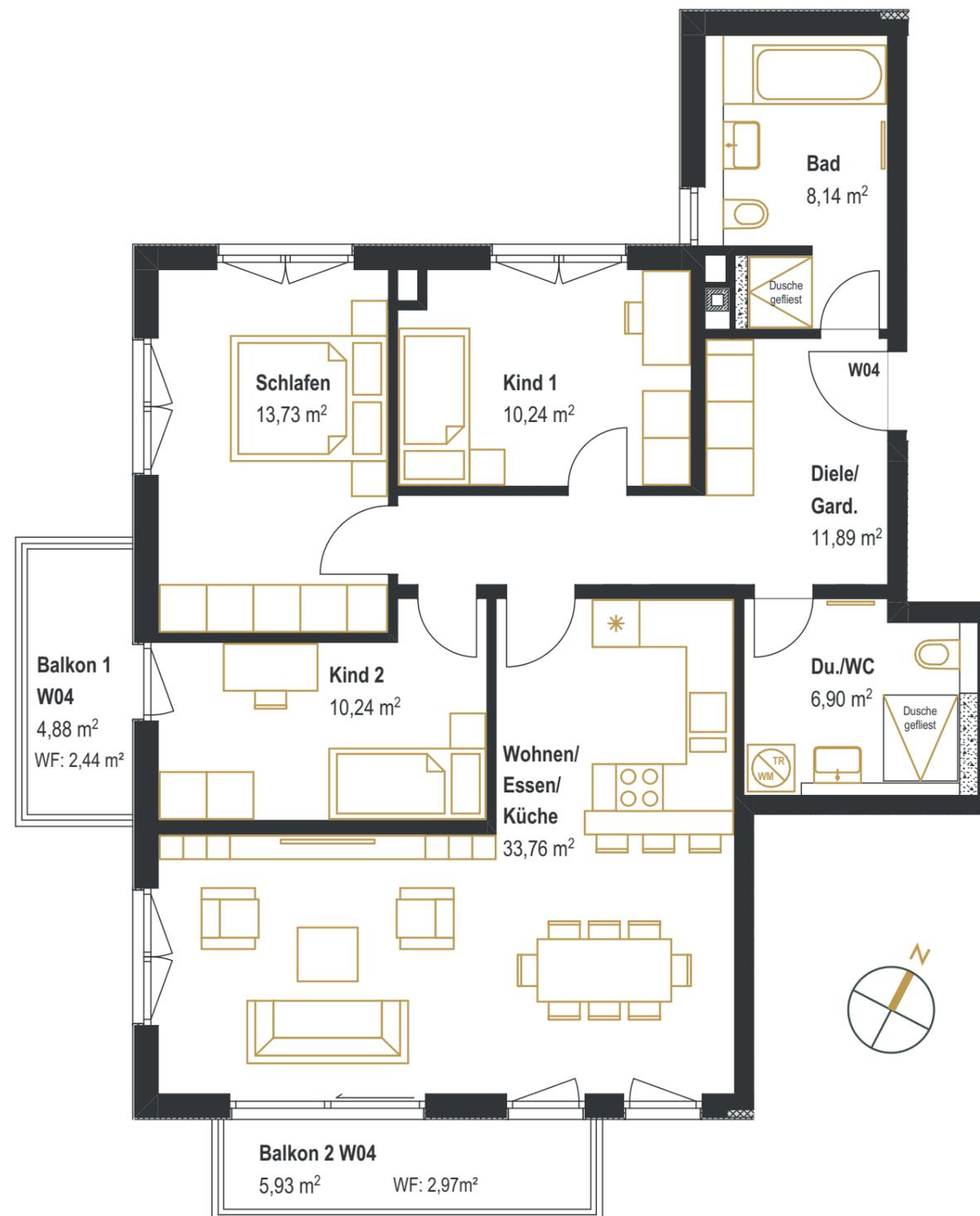
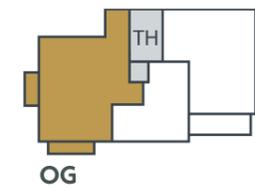
3-Zimmer-Erdgeschosswohnung,  
mit Terrasse und Gartenanteil



## Wohnung 4 (OG)

Wohnfläche: 100,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 105,71 m<sup>2</sup>

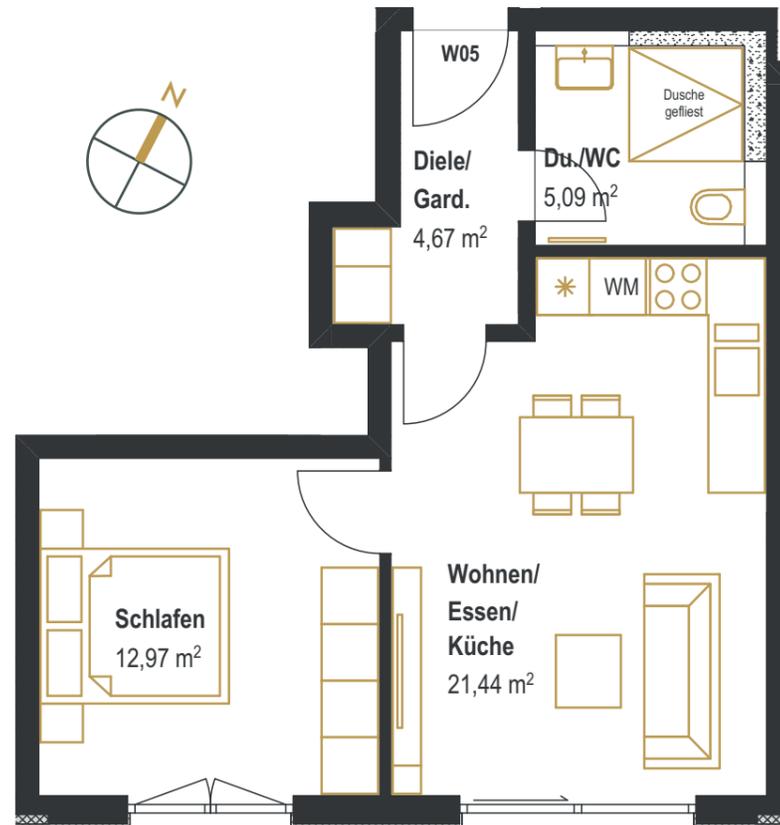
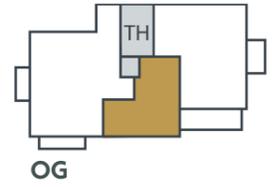
4-Zimmer-Obergeschosswohnung,  
mit zwei Balkonen



## Wohnung 5 (OG)

Wohnfläche: 44,17 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 44,17 m<sup>2</sup>

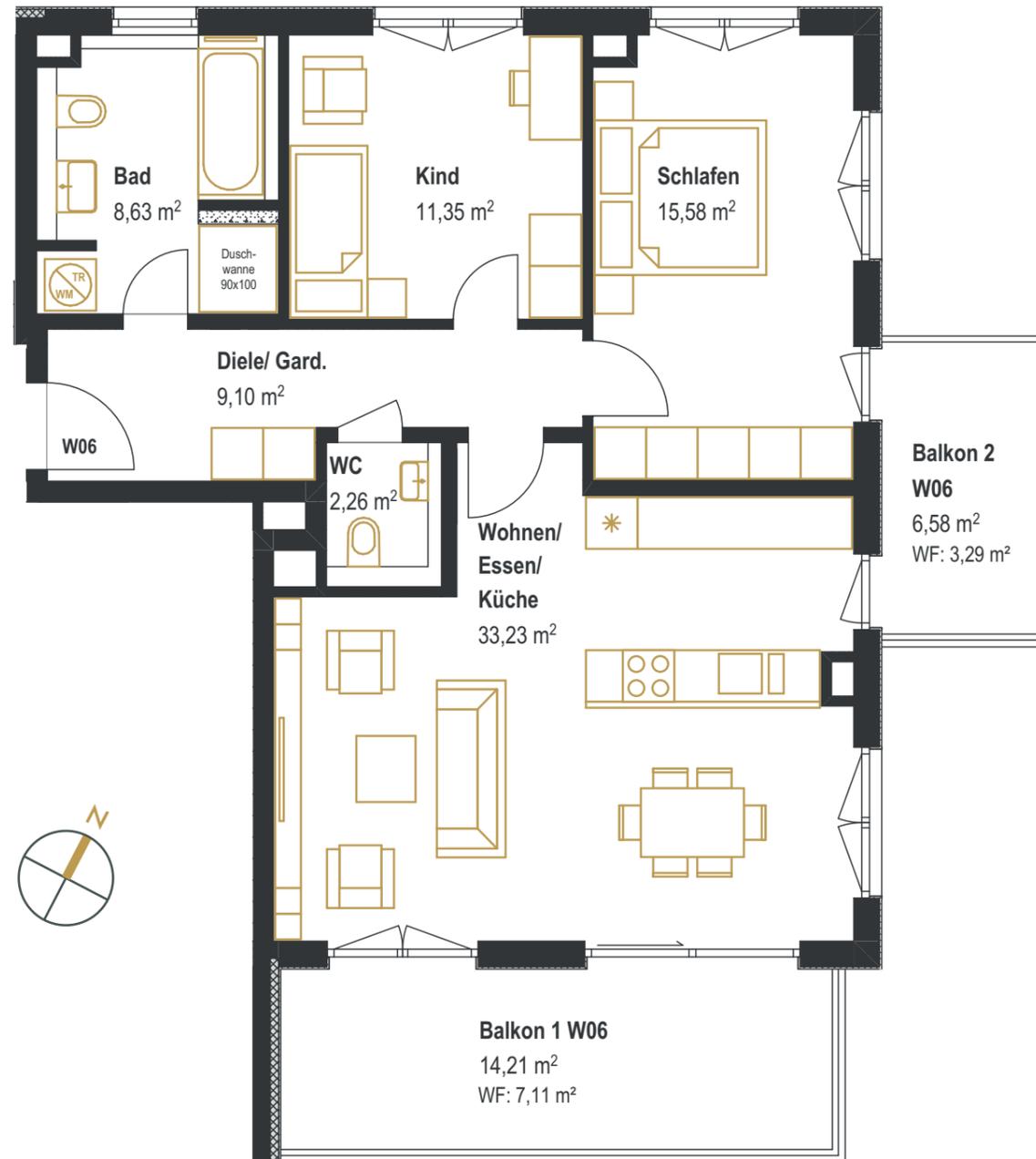
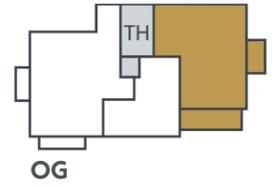
2-Zimmer-Obergeschosswohnung



## Wohnung 6 (OG)

Wohnfläche: 90,55 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 100,94 m<sup>2</sup>

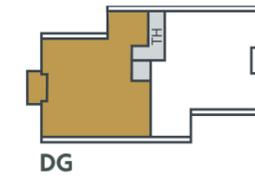
3-Zimmer-Obergeschosswohnung,  
mit zwei Balkonen



## Wohnung 7 (DG)

Wohnfläche: 131,18 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 169,28 m<sup>2</sup>

4-Zimmer-Dachgeschosswohnung,  
mit Balkon und Dachterrasse  
+ Studio mit Du./WC im SG



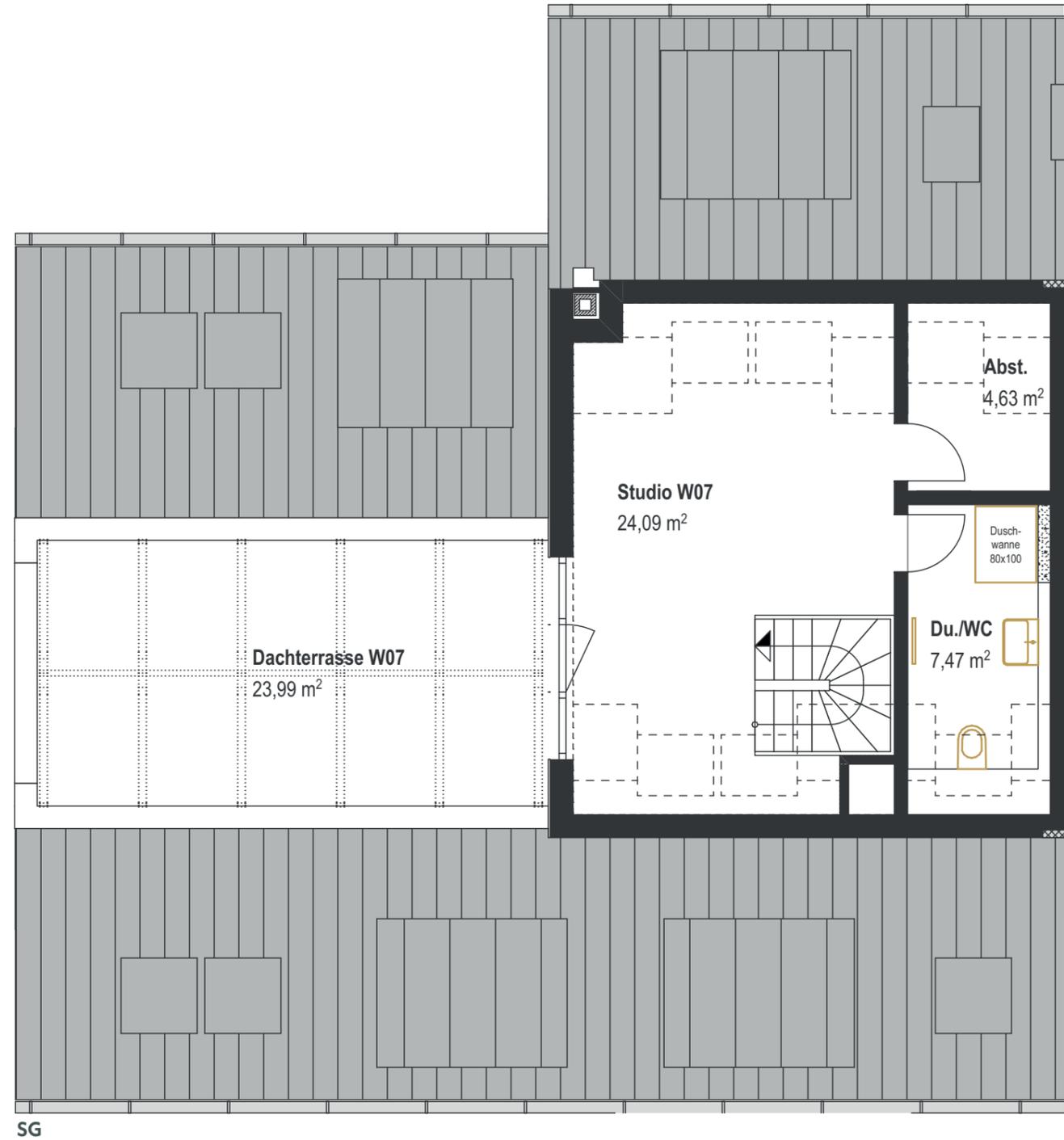
DG



## Wohnung 7 (SG)

Wohnfläche: 131,18 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 169,28 m<sup>2</sup>

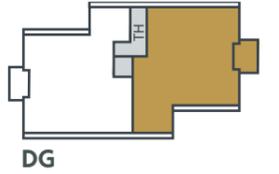
4-Zimmer-Dachgeschosswohnung,  
mit Balkon und Dachterrasse  
+ Studio mit Du./WC im SG



## Wohnung 8 (DG)

Wohnfläche: 102,25 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 137,12 m<sup>2</sup>

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung,  
mit Balkon  
+ Speicher im SG

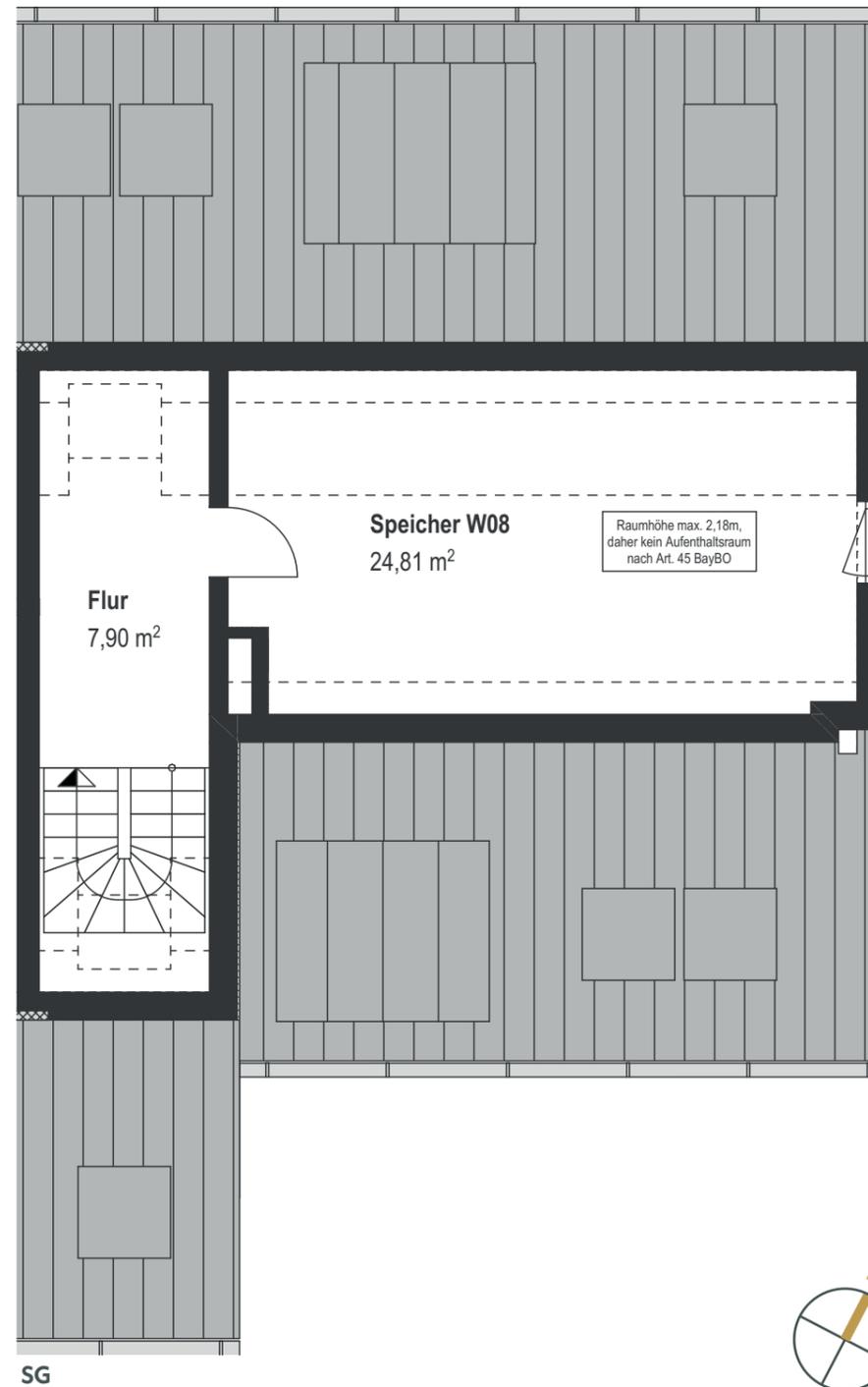


## Wohnung 8 (SG)

Wohnfläche: 102,25 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 137,12 m<sup>2</sup>

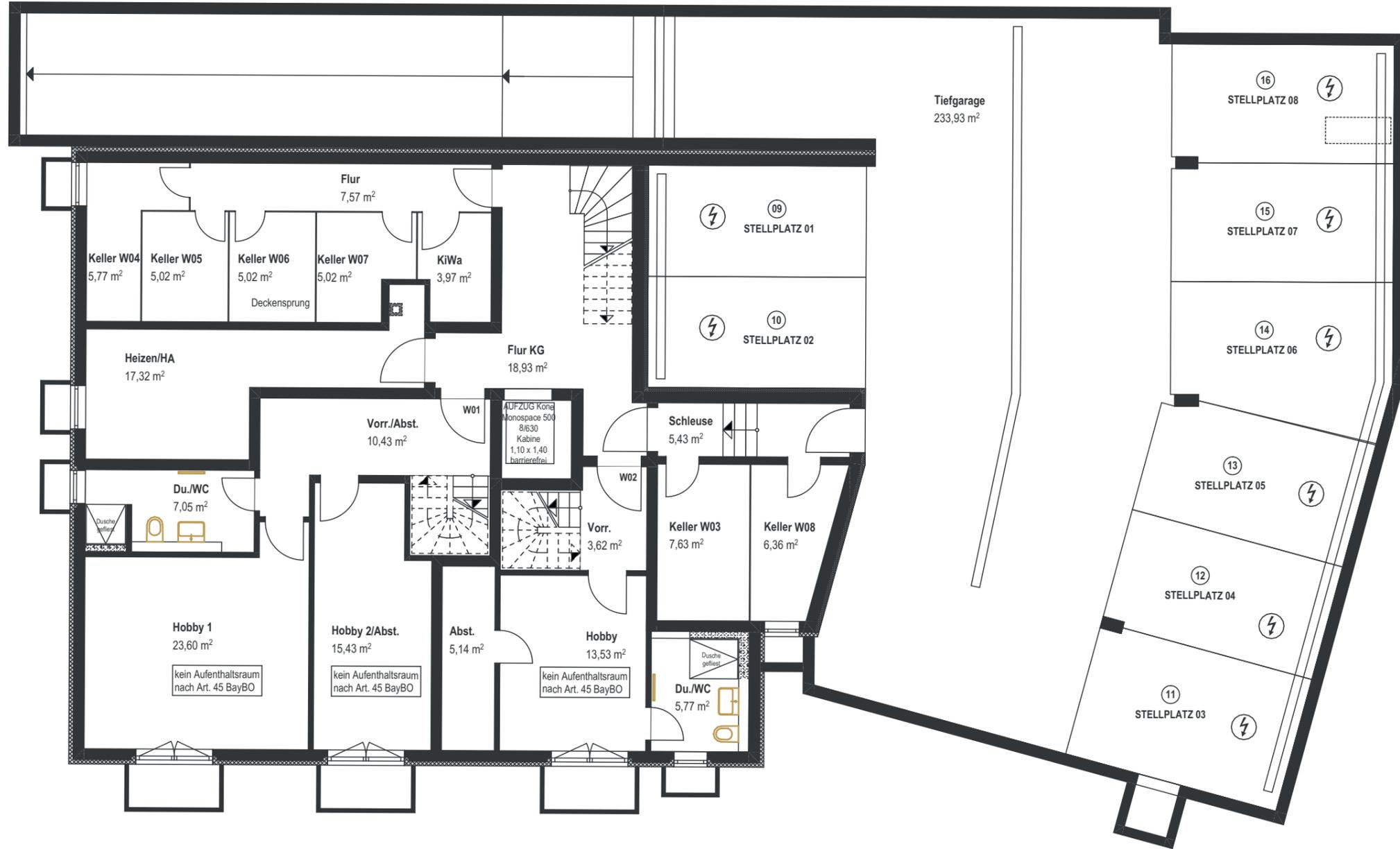
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung,  
mit Balkon  
+ Speicher im SG



# Untergeschoss

Stellplätze in der Tiefgarage: 8  
Kellerabteile: 6

mit Hobbybereichen mit Du./WC  
für die Wohnungen 01, 02.



**Erdgeschoss**



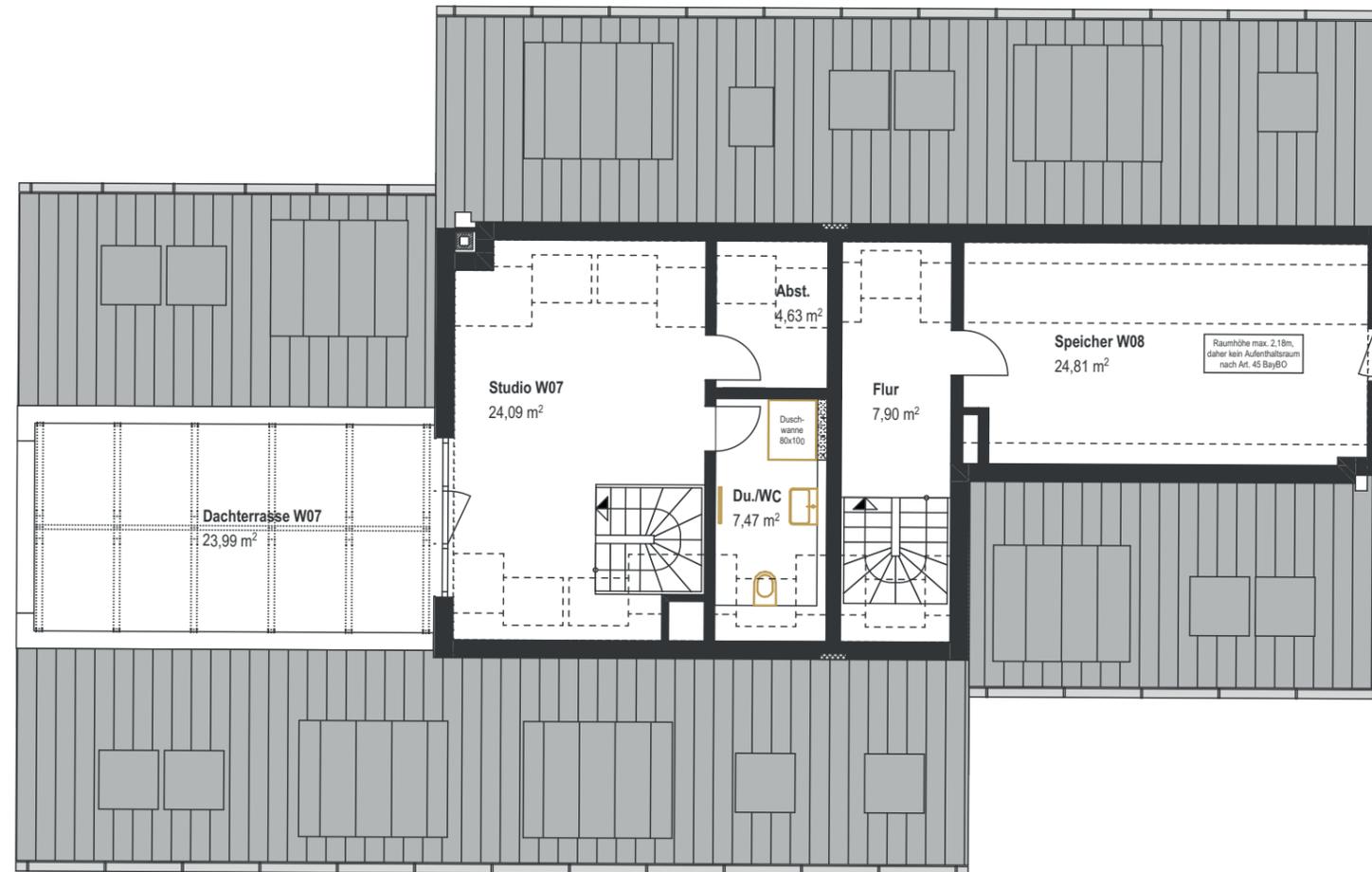
Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Objekts. Alle angegebenen Flächen sind Grundflächen.  
Planstand: Mai 2022



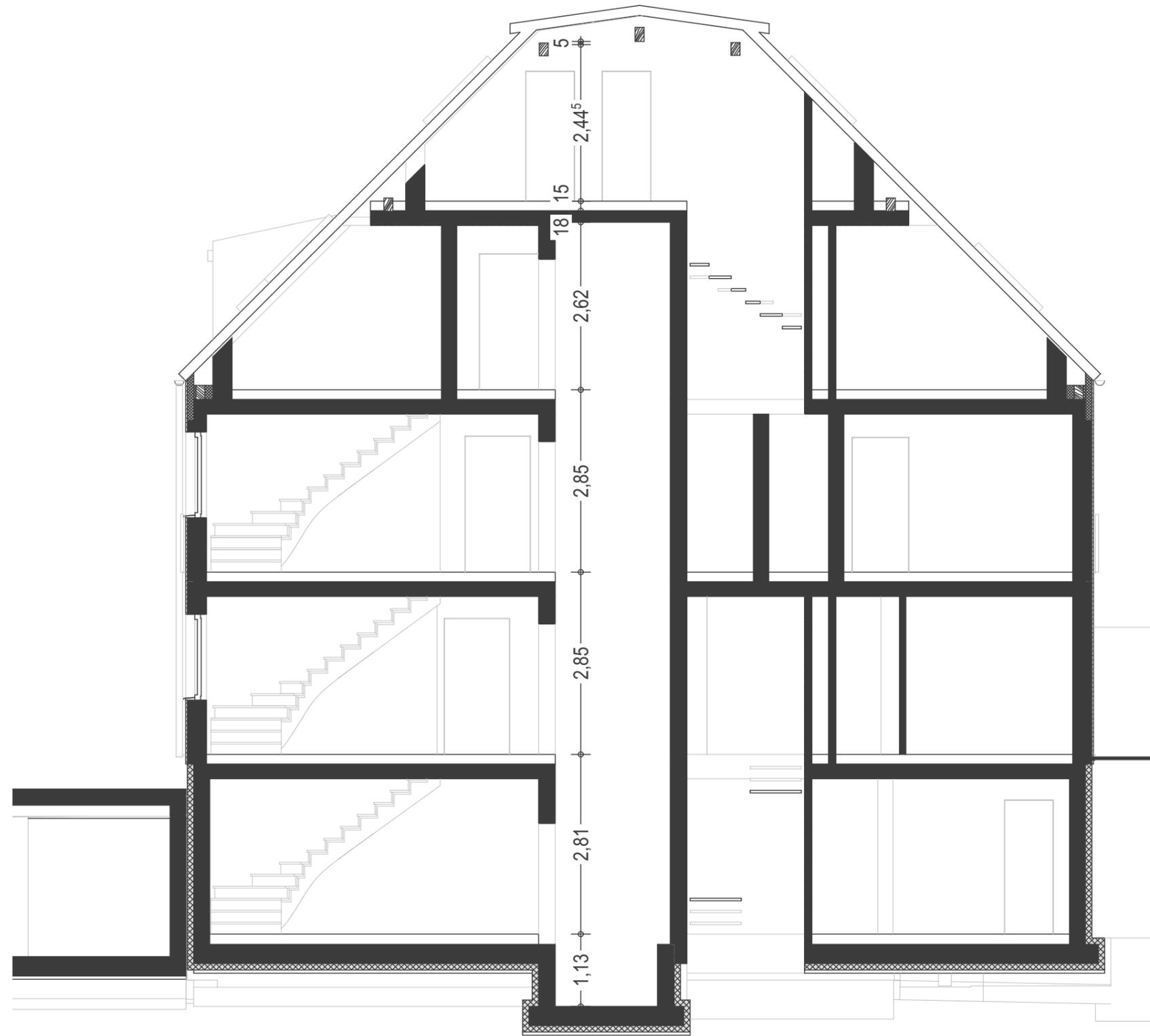
# Dachgeschoss



# Speichergeschoss



# Schnitt



# OBJEKTBAUBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage

Nikolaus-Rüdinger-Str. 28 | 80999 München - Allach/Untermenzing

---

### 1. PLANUNG

Gebaut wird ein Mehrfamilienhaus in Ziegel-Massivbauweise nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Zeitpunkt der Baueingabe. Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB, Teil C, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden sowie dieser Baubeschreibung. Bezüglich der Pläne wird auf die der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungspläne verwiesen. Hier sind die Grundrisse samt Flächenangaben im Rohbaumaß (exklusive Putzabzug) sowie die Schnitte und die Ansichten ersichtlich. Balkone, Terrassen, Loggien (u.d.g.) werden zu ½ ihrer Grundfläche eingerechnet. Alle Räume im KG und SPG (Hobbyräume, Nebenräume, Abstellräume, Bad/WC und Vorräume) werden ebenfalls zu ½ ihrer Grundfläche mit eingerechnet. Bei den Dachgeschosswohnungen Nrn. 07 und 08 wurden die Grundflächen der den Wohnungen zugehörigen Räumen im “DG 1 & 2“ mit einer Höhe zwischen 1 m und 2 m zu 1/2 und mit einer Höhe von über 2 m zu 1/1 berechnet.

### 2. LEISTUNGEN / BAULEITUNG / BAUGESUCH

Eingabeplanung – Statische Berechnung – Wärmeschutznachweis nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Objektüberwachung (Bauleitung)

### 3. ERDARBEITEN

Abheben des Mutterbodens im notwendigen Bereich mit Zwischenlagerung. Ausheben der Baugrube und Zwischenlagerung zur späteren Hinterfüllung der Baugrube und Arbeitsräume. Abfuhr sämtlichen überschüssigen Materials und Grobplanie mit Mutterboden.

---



#### **4. ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen nach DIN bzw. nach örtlicher Vorschrift in den dafür erforderlichen Querschnitten. Verlegen der sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen aus PVC-Rohren bis zum Kontrollschacht. Die Abwasserleitungen werden an das örtliche Kanalnetz angebunden. Entwässerungsgegenstände im Erd-/ und Untergeschoss die unterhalb der Rückstauenebene liegen, werden über eine Fäkalienhebeanlage entwässert. Die Regenentwässerung erfolgt über Sammelleitungen zu den Sickerschächten im Gemeinschaftseigentum oder im Bereich von Sondernutzungsrechten (Gärten). Die Anordnung von Revisionsschächten für Abwasser und Regenwasser erfolgt nach Erfordernis gemäß dem Entwässerungsplan. Ausführung der Regenstandrohre bis auf Sockelhöhe in Fassadenfarbe gestrichen. Balkone und dergleichen werden in die Regenwasserentwässerung und Eingangsvordächer in den Kiesstreifen am Haus entwässert.

#### **5. FUNDAMENTE, BODENPLATTE**

Es wird auf tragfähigem Boden gegründet. Fundamente, Bodenplatte und Kellerumfassungswände in wasserundurchlässigen Stahlbeton. Stärke, Betongüte und Bewehrung nach statischen und bautechnischen Erfordernissen. Als Potentialausgleich wird ein Erdungsband umlaufend in der Bodenplatte eingelegt mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum nach DIN VDE 0100-540) Die Bodenfläche der Tiefgarage wird als durchgehende Bodenplatte mit oberflächenfertiger Beschichtung nach Vorschrift erstellt. Abdichtungen gegen drückendes Grundwasser sowie Abdichtungen gegen Oberflächenwasser erfolgen mit Beton mit hohem Wassereindringwiderstand nach den Bestimmungen der einschlägigen Eurocodes EC0 mit EC7 und der DAfStb-Richtlinie 2017-12.

#### **6. WÄNDE**

Außenwände im Kellergeschoss aus wasserundurchlässigen Stahlbeton, Wandstärke, Betongüte und Bewehrung nach statischen und bautechnischen Erfordernissen, mit außenseitiger Perimeterdämmung aus feuchtigkeitsunempfindlichen Dämmplatten, Plattenstärke entsprechend der Berechnungen des EnEV-Nachweises gemäß der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Energieeinsparverordnung. Kellerlichtschächte als Stahlbeton-Fertigteile-Lichtschächte werden mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt und mit Rollkies aufgefüllt. Bei einer wasserdichten Ausführung entfällt der Rollkies.

Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus hochwärmedämmenden Ziegelmauerwerk mit integrierter Wärmedämmung hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden nach schallschutztechnischen Vorgaben in Schallschutzziegelmauerwerk oder in Stahlbeton hergestellt. Die Innenwände werden in Ziegelmauerwerk hergestellt. Die Innenwände im Dachgeschoss werden aus Ziegelmauerwerk oder in Gipskarton erstellt. Hoch wärmedämmende Rollladenkästen bei allen stehenden Fenstern und Fenstertüren, außer bei Fenstern in Treppenhäusern, sowie Fenstern in Sonderformen.

Kellerinnenwände in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Bei allen gemauerten Wänden im Keller- und Erdgeschoß waagrechte Isolierung mittels PVC-Mauersperrbahn.

## 7. DECKEN

Decke über Keller-, Erd- und Obergeschoß als Massiv- oder Filigranplattendecke in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Die Deckenflächen in den Wohngeschossen werden zusätzlich glatt malerfertig gespachtelt. Es wird nach den Bestimmungen der einschlägigen Eurocodes EC0 – EC7 gebaut.

Die Decke im ausgebauten Dachgeschoss erhält eine Wärmedämmung aus Mineralwollematten zwischen den Sparren als Volldämmung mit unterseitiger winddicht verklebter Dampfsperre und eine Beplankung aus Gipskartonplatten mit glatt malerfertig verspachtelter Oberfläche in der Qualitätsstufe Q2.

Frei auskragende Balkone werden in Ortbeton oder aus Stahlbetonfertigteilen mittels „Schöck-Isokorb“ (oder gleichwertig) thermisch getrennt ausgeführt.

Bei Terrassen/Balkonen über bewohnten Räumen wird zusätzlich eine Abdichtung entsprechend der DIN 18531 ausgeführt. Die Höhendifferenz von der Oberkante des Fußbodenbelages wird konstruktionsbedingt ausgeführt.

Im Treppenhaus werden die Treppenläufe aus schalltechnischen Gründen von der Treppenhauswand getrennt. Abkofferungen von Leitungen werden nach Planvorgabe ausgeführt und nach technischen Erfordernissen mit Mineralwolle gedämmt sowie mit Gipskarton verkleidet.

## 8. DACH

Dachstuhl aus Nadelschnittholz nach statischen Erfordernissen. Die gesamte Dachfläche wird mit einer rauen Holzschalung und oder einer Holzfaserplatte sowie Vordeckung aus einer diffusionsoffenen Dachbahn versehen. Die Dacheindeckung erfolgt mit Beton oder Ziegel-Dachsteinen, Farbe Granit, auf Lattung und Konterlattung. Dachgauben als abgebundene Holz-Dachkonstruktion mit Schalung, Vordeckung und Stehfalzblecheindeckung werden in „Anthra-Zinc“ (oder gleichwertig) ausgeführt. Giebel- und traufseitige Dachüberstände werden mit gehobelten Brettern verkleidet. Alle Dachrinnen, Fallrohre, Dachgauben-, und sonstige Blechverkleidungen- und -einfassungen werden ebenfalls in Anthra-Zinc (oder gleichwertig) ausgeführt. Die Dachschrägen erhalten eine Zwischen-Sparrendämmung. Soweit erforderlich, wird in der Nähe der Abgasleitung eine Dachausstiegsluke eingebaut. Brandschutzseitig erforderliche Rauchabzüge werden (sofern diese nicht händisch zu erreichen sind) elektrisch offenbar ausgeführt.

## **9. PUTZ- UND MALERARBEITEN**

Alle Außenwandflächen werden mit einem witterungsbeständigen, mehrlagigen Putz und einem 2-fachen Fassadenanstrich versehen. Der Sockel wird mit einem wasserabweisenden Sockelputz abgesetzt. Die Innenwände und Decken der Wohngeschosse werden verputzt, gefilzt und mit einer Dispersionsfarbe in der Nassabriebsklasse 3 und mit Deckvermögen in der Klasse 2 deckend gestrichen. In Räumen mit erhöhter Luftfeuchtigkeit (z.B. Bad, Dusch/WC etc.) kommt an Wänden ein Kalk-Zementputz zur Anwendung, an den Decken und allen anderen Räumen ein Gips-Kalkputz der Qualitätsstufe Q2. Die überstehenden Sparren und die gehobelte Holzverschalung werden weiß lackiert, sofern im Plan „Ansichten“ keine Gesimse-Elemente dargestellt sind. Der Boden/Estrich der Kellerflure, der Kellerabteile sowie der Heiz- und Anschlussräume werden mit Betonfarbe gestrichen.

## **10. FENSTER-/ROLLADENARBEITEN**

Kellerfenster als Kunststofffenster, entsprechend Erfordernis mit Drehkipplügel mit 2-fach Isolierglas, Hersteller MEALUX, oder gleichwertig. Fenster und Fenstertüren in den übrigen Geschossen aus weißen Kunststoffprofilen, Mehrkammersystem, 3-fach Isolierverglasung, im EG in Sicherheitsklasse RC-2 N, als Trockenverglasung, Rahmen mit doppelter umlaufender Gummidichtung, verdeckt. Die Fenster und Fenstertüren werden mit einer außenseitigen farbigen Alu-Vorsatzschale ausgeführt. Liegende Einhand- Dreh- bzw. Drehkippl-Beschläge, Griffoliven in Leichtmetall oder Kunststoff, Seitenteile, Unter- und Oberlichter teilweise festverglast als Stockverglasungen. Geländerfreie Brüstungen bei Fenstertüren im Ober- und Dachgeschoß aus Sicherheitsverglasung. Fensterbleche aus Aluminium weiß pulverbeschichtet, innere Fensterbänke in Jura-Marmor, oder gleichwertig, Oberfläche poliert.

Soweit vorgesehen, werden Dachflächenfenster im Dachgeschoss des Herstellers Roto (oder gleichwertig) in der Farbe Weiß eingebaut.

Rollladenbehang aus anthraziten Aluminiumprofilen an allen mit Rollladenkasten ausgestatteten, stehenden Fenstern und Fenstertüren, elektrisch betrieben, mit einzelgesteuertem Tastschalter am jeweiligen Fenster. Ausgenommen sind Dachflächenfenster, Sonderlösungen, Kellerräume sowie das Treppenhaus. Einer der Rollläden innerhalb der Wohnungseinheit wird aus feuerpolizeilichen Gründen mit einem Akku-Notbetrieb ausgestattet, so dass im Brandfall der Rollladen geöffnet werden kann.

## **11. ESTRICH**

Im Kellergeschoß Zementestrich auf Trennlage. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoß jeweils schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung und DIN 4109-5, Ausführung weitgehend als Heizestrich.

## 12. TÜREN

ALU-Haustür-Element-KOthern, 1-flügelige Haustür mit Seitenteil nach innen öffnend. Farbe nach Auswahl der Bauleitung, Verglasung: 50 mm ED 3-fach (oder gleichwertig) VSG 6, Obentürschließer mit Gleitschiene und Feststellung, KOMPO-safe-Verriegelung mit E-Öffner Funktion. Alle Innentüren im Erd-, Ober-, Dach-, und Speichergeschoß: Türblätter Optima 30 mit RSP-Einlage. Oberfläche weiß lackiert. Rundkante. Bänder V0020 WF vernickelt. Drückergarnitur Modell Gehrungsform mit Rosetten, Oberfläche Edelstahl matt. Holzumfassungszargen mit Rundkante. Oberfläche weiß lackiert. Bekleidungsbreite 60 mm. Eine laut Plan vorgesehene Schiebetür wird als innenläufiges Schiebetürsystem des Herstellers Seisenberger (oder gleichwertig) bestehend aus: Türblatt Optima 30. RSP Einlage. Oberfläche weiß lackiert. Springgriffschloss. 2 Schiebtürenmuscheln Edelstahl matt. Holzumfassungszarge 2-tlg. Die Höhe der Innentüren beträgt ca. 2,11 m fertiges Maß. In den Speichergeschossen und Hobbyräumen kann sich die Höhe auf ca. 2,01 m verringern. Abweichungen aus planerischen Gründen bleiben vorbehalten. Die Wohnungseingangstüren: Schallschutztürblatt Doppelfalz Optima 42 Türblattdicke 65 mm, Schallschutzklasse III Rw, R=37db. Oberfläche weiß lackiert, Klimaklasse III. PZ-Schloss Klasse 3. Schall-Ex Bodendichtung. Bänder VX 7939/160 Edelstahl matt. Glutz-Sicherheits-Wechselgarnitur mit Zylinderschutz, Oberfläche Edelstahl matt. Obentürschließer GEZE TS 3000 silberfarben mit Montageplatten für Schließer und Gleitschiene. Umfassungszarge Holz oder Stahl Doppelfalz. Kellertüren als ZK- und/oder feuerhemmende Stahltüren mit Eckzarge, Oberfläche hellgrau lackiert.

## 13. BODENBELÄGE

In allen Wohn- Eß-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie inneren Fluren wird ein Fertigparkettboden verlegt, Oberfläche geschliffen und wahlweise offenporig versiegelt oder gewachst, Holzart Eiche natur massiv, im Mosaik- oder wahlweise „englischen“ Verband (Schiffsboden) verlegt. Materialgleiche oder weiße Sockelleisten umlaufend montiert. Der Preis beträgt 90,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Sockelleisten, Verlegung und gesetzlicher MwSt.

## 14. FLIESENBELÄGE

Die Räume/Bereiche „Bad“, „Dusche/WC“, „WC“, „Küche“, „Abstellraum“, „Vorraum“, „Diele/Flur“ erhalten Bodenfliesen. Die Wände der Räume/Bereiche „Bad“, „Dusche/WC“ und „WC“ werden bis auf Höhe der Ablage (ca. 1,20 m hoch) gefliest. Hiervon ausgenommen sind die Duschbereiche. Diese werden raumhoch gefliest. Im Dachgeschoss werden die Duschbereiche bis auf eine Höhe von ca. 2,50 m gefliest. Als Belagsabschluss- und Kantenschutzprofil kommt eine L-Schiene in der der Fliese angepassten Höhe des Herstellers Schlüter-Systems KG, Modell „Schlüter-SCHIENE-E“ (oder gleichwertig) aus Edelstahl V2A zur Ausführung. Die Oberseite der Ablagen wird gefliest. Die Bodenfliesen können als Kreuzfuge oder Halb- oder Drittel-Verband verlegt werden. Andere Verlegearten als Sonderwunsch. Alle Fliesen können nach eigener Wahl bei einem vom ausführenden Fliesenlegerbetrieb bestimmten Fliesenhandel bemustert werden. Der Materialpreis liegt bei € 50,- inkl. MwSt. Gemeinschaftlich genutzte Räume im Kellergeschoß wie Treppenvorraum, Wasch- und Trockenkeller, erhalten einen Fliesenbelag mit umlaufenden materialgleichen Sockelleisten im Format 30cm x 30cm in der Farbe Grau.

## 15. TREPPEN, TREPPENHÄUSER

Treppenläufe KG bis DG in Stahlbeton mit aufbetonierten Keilstufen nach statischem Erfordernis, Untersicht verputzt oder glatt gespachtelt und weiß gestrichen, Oberbelag auf Tritt- und Setzstufen sowie Podestflächen im EG, OG und DG aus Granit mit rutschhemmender Oberfläche. Umlaufender Wandanschluss mit materialgleichen Wandsockelleisten.

Innentreppen in den Wohnungen als Zweiholm-Fertigtreppe aus Stahlprofilen und Trittstufen aus mehrschichtverleimtem Massivholz, Oberfläche Eiche, klarlackversiegelt, dazugehörige Treppen- und Podestgeländer als Stahlkonstruktion mit aufgesetztem Handlauf aus Rundholz Eiche lackiert. Alle Stahlteile grundiert und anthrazit lackiert.

## 16. HEIZUNGSANLAGE

Zentrale Gasbrennwertheizung einschl. Brennstoffzelle zur Warmwasserbereitung Fa. Buderus oder gleichwertig, Warmwasserspeicher, Heizkreisumpen und Zubehör. Regelung der Anlage über außentemperaturabhängige elektronische Steuerung als Niedertemperaturheizung im Zweirohrsystem in Edelstahl verlegt.

Alle Wohnräume im Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß werden mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung aus sauerstoffdichten Kunststoffrohren beheizt. Wärmedämmung aller Heizungsleitungen entsprechend den Vorschriften des gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. den Maßgaben der Systemhersteller. Sichtbare Leitungen im Kellergeschoß werden mit zusätzlichen PVC-Deckschalen verkleidet. Alle Bäder erhalten einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper Cosmo (oder gleichwertig) in Weiß, Größe ca. 120 x 60 cm groß.

Zentrale Warmwasserbereitung für Küchen, Bäder und WCs., Temperatur- und Zeitgesteuert. Die Erfassung und Abrechnung der Heizmengen erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler im Durchlaufprinzip, jeweils getrennt je Wohneinheit. Die Zähler werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

## 17. SANITÄRANLAGE

Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl und/oder Mehrschichtverbundrohr in verschiedenen Querschnitten entsprechend der erforderlichen Durchflussmenge mit Wärmedämmung aus Glaswolle und, wenn sichtbar, mit zusätzlichen PVC-Deckschalen, entsprechend des gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. Maßgabe der Systemhersteller. Der zentralen Warmwasseraufbereitung des Hauses wird eine Kalkschutzanlage, des Herstellers Biocat (oder gleichwertig) vorgeschaltet. Die Abwasserfallleitungen bestehen aus schallabsorbierenden Kunststoffrohren, alle übrigen Abwasserleitungen werden als PVC-Rohr ausgeführt. Sämtliche Installationen werden „Unterputz“ ausgeführt. Hierfür werden in den Bädern und WCs, soweit erforderlich, Vorsatzschalen mit waagerechten Ablageflächen hergestellt.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Serie VIGOUR; Derby Farbe Weiß aus Porzellan, Badewannen aus emailliertem Stahlblech, jeweils in Farbe Weiß, Duschbereiche: bodeneben mit Bodenablauf gefliest, Armaturen, Ausstattungs- und Zubehörteile in verchromter Ausführung. Alle Teile aus Markenfabrikaten führender Hersteller.

Die Erfassung und Abrechnung der verbrauchten Wassermengen erfolgt jeweils wohnungszugeordnet über geeichte Kalt- und Warmwasseruhren im Durchlaufprinzip. Die Zähler werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

### **SANITÄRUMFANG je Wohnung:**

**Küche:** Zapfstelle über Eckventile für Warm- und Kaltwasser, sowie Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine.

**Bad/WC:** Einbaubadewanne (soweit vorh.), ca. 170/75 cm, aus emailliertem Stahlblech mit Isolierwannenträger, Fa. VIGOUR Derby, (oder gleichwertig) Aufputz-Badewannenarmatur, Fa. Hansapolo und Schlauchbrause mit Wandhalter Fa. VIGOUR Derby. Möbelwaschbecken ca.80/50 cm einschl. Waschtischunterschrank mit 1 Schublade und einem Auszug Fa. VIGOUR Derby, Standardfarbe nach Wahl, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebel-Mischbatterie Fa. Hansapolo, Seifenspender, Kristallspiegel ca.80/60 cm, Handtuchhalter, Fa. VIGOUR Derby. UP-Spülkasten Fa. Geberit, Wand-Tiefspül-WC-Set spülrandlos, Montagehilfe und WC-Sitz Kunststoff und Papierrollenhalter, Fa. VIGOUR Derby. Duschbereich bodeneben mit Bodenablauf gefliest. UP-Einhebel-Duschbatterie mit Schlauchbrause und Brausestange, Fa. VIGOUR Derby, Duschtüre DUO 600 aus ESG Glas Klar, Rahmen Silber

**Gäste-WC** (soweit vorh.): Handwaschbecken ca.45/35 cm, Fa. VIGOUR Derby mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebel-Mischbatterie, Fa. Hansapolo, Seifenschale, Kristallspiegel ca.60/40 cm, Handtuchhaken, Fa. VIGOUR Derby, UP-Spülkasten Fa. Geberit, Wand-Tiefspül-WC Set spülrandlos, Montagehilfe und WC-Sitz Kunststoff und Papierrollenhalter., Fa. VIGOUR Derby.

**Gartenwasser:** 1 Kaltwasseranschluss pro Wohnung, frostsicher, für Terrassen im EG, Dachterrassen und Balkone

**Heizraum:** 1 Ablaufanschluss für Kondensatleitung der Heizungsanlage und Kamin

**Waschkeller:** 1 Kaltwasser-Auslaufventil und Röhrengeruchsverschluss für Waschmaschine, 1 Ausgussbecken mit Mischbatterie und Ablauf.

**Gemeinschaft:** 1 Kaltwasseranschluss, frostsicher, Position im Eingangsbereich

## 18. ELEKTROANLAGE

Gesamte Installation nach den geltenden VDE-Vorschriften, sowie den Bestimmungen der örtlichen E-Werke. Flachstahlerdungsband als Potentialausgleich umlaufend in den Fundamenten bzw. Kellerbodenplatte. Hauptanschluss zentral im KG nach Maßgabe der örtlichen E-Werke und Zählerkasten mit den erforderlichen Haupt-Sicherungen und Verteilungen jeweils im KG der einzelnen Häuser. Installation im Keller erfolgt ganz oder teilweise Aufputz, alle Wohngeschosse als Unterputz-Installation. Alle Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm reinweiß, Fabr. GIRA 55 oder Busch Jäger 214.

### Allgemeininstallation:

#### Eingang außen:

1 kombinierte Briefkastenanlage mit Außensprechstelle und Videotürstation Fa. Gira (oder gleichwertig), Klingel- und Lichttaster, Fa. Renz, (oder gleichwertig), Farbe nach Wahl des Veräußerers, 1 Wandauslass mit Beleuchtungskörper

#### Treppenhaus:

Lichttaster bei Hauseingang und jeweils im Bereich der Wohnungseingänge im Erd-, Ober- und Dachgeschoß sowie LED-Nurglasleuchte

#### Heizraum:

Heizungsnotschalter vor der Heizraumtür, Anschluss der Heizungs- bzw. Haustechnikanlage, 1 Schalter, 1 Deckenauslass mit Leuchtstofflampe, zentraler Hausanschluss Gas und Wasser, Zähleranlage mit Sicherungen für Gemeinschaftsbereich (Kellerflure, Tiefgaragen), zentrale Anschlussstelle für Strom und Telefon.

#### Abstellkeller:

1 Schalter, 1 Steckdosen, 1 Decken- oder Wandauslass mit Schiffsarmatur.

#### Kellerflure:

jeweils 2 Tastschalter mit Zeitschaltung, Decken- und/oder Wandauslass mit Beleuchtungskörper.

#### Fahrradraum:

1 Schalter, 1 Deckenauslass mit Beleuchtungskörper

#### Tiefgarage:

jeweils Tastschalter mit Zeitschaltung im Bereich der Zugänge sowie in regelmäßigen Abständen, Decken- und/oder Wandauslässe mit Beleuchtungskörpern in ausreichender Anzahl, Anschluss TG-Einfahrtstor mit Schlüsselschalter außen, Zugschalter innen sowie Fernsteuerung mittels Handsender, Notbeleuchtung und Fluchtwegkennzeichnung nach Vorschrift. Jeder Einzelstellplatz in der Tiefgarage erhält eine abschließbare 230 V/C 16 Ampere „Schuko-Steckdose“ und eine 400 V/C Dose einschl. Vorbereitung für ein dyn. Lastmanagement für Elektromobilität. Eine Wallbox ist im Kaufpreis nicht beinhaltet. Die Anschaffung und der Einbau des dyn. Lastmanagements obliegt der Eigentümergemeinschaft.

#### Zugänge Außen:

Wand- oder Deckenauslässe mit LED-Beleuchtungskörper bzw. LED Pollerleuchten.

## ***Wohnungsinstallation***

Diele/Gard/Flur.:	1 Hörerlose Videogegensprechanlage Fa. Gira (oder gleichwertig), 1 Steckdose, 3 Schaltstellen, 1 Deckenauslässe, 1 Telefondose, 1 Multimedia-UP-Verteilerkasten.
Wohn/Esszimmer:	8 Steckdosen, 2 Deckenauslässe, 2 Schaltstellen, 1 LAN-Doppeldose, 1 Raumthermostat UP Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden.
Balkon:	1 Steckdose, feuchtigkeitsgeschützt mit Klappdeckel, 1 Wandauslass, jeweils schaltbar von innen,
Küche:	1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspülersteckdose, 8 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Schaltstellen, bei abgetrennter Küche (eigener Raum) zusätzlich 1 Raumthermostat UP Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden.
Bad:	1 Deckenauslass, 2 Schaltstellen, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat UP Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden. Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner
Du. /WC:	1 Deckenauslass, 2 Schaltstellen, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat UP Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden (sofern nicht innenliegend).
Schlafzimmer:	5 Steckdosen, 2 Schaltstellen, 1 Deckenauslass, 1 LAN-Doppeldose, 1 Raumthermostat UP Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden.
Kinderzimmer:	5 Steckdosen, 1 Schaltstelle, 1 Deckenauslass, 1 LAN-Doppeldose, 1 Raumthermostat UP, Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden.
Hobbyraum:	5 Steckdosen, 1 Schaltstelle, 1 Deckenauslass, 1 LAN-Doppeldose, 1 Raumthermostat UP, Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden.
Arbeitszimmer:	5 Steckdosen, 1 Schaltstelle, 1 Deckenauslass, 1 LAN-Doppeldose, 1 Raumthermostat UP, Ausführung für FB-Heizung, Anschluss und Schalter für elektr. Rollläden an den jeweiligen Rollläden.

## **19. SCHLOSSERARBEITEN**

Die Treppen des Treppenhauses sowie die Balkone und franz. Absturzsicherungen erhalten ein Geländer, Ausführung aus Stahl feuerverzinkte Ausführung mit zusätzlicher Pulverbeschichtung in Standard RAL Farbton. Geländerstützen aus Flachmaterial 50 x 10 mm, Füllfelder mit

umlaufenden Rahmen aus Flachmaterial 40 x 8 mm, mit senkrechten Stäben aus Rundmaterial Durchmesser 12 mm, (alternativ Vierkantmaterial). Felder verschraubt zwischen den Stehern. Oben mit aufgeschweißten Edelstahlhandlauf aus gebürstetem Rundrohr Durchmesser 42,4 x 2 mm. Handläufe an den Enden verschlossen mit Handlaufkappen. Bei den Balkonen unten mit Anschraubplatten zur stirnseitigen Verschraubung an den Betonwangen der Balkone. Beidseitig abgemauerte Treppen erhalten einen Wandhandlauf.

## 20. SCHALLSCHUTZ

Die Planung und Bauausführung hinsichtlich des Schallschutzes erfolgt unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018), der DIN 4109-5 (Stand 2020) „Erhöhte Anforderungen“ und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.

Innerhalb der eigenen Wohnbereiche werden keine besonderen Schalldämmmaßnahmen vorgesehen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Außenfassade erfolgt unter Berücksichtigung des tatsächlichen Lärmaufkommens in der Umgebung und entspricht den gesetzlichen Anforderungen der DIN 4109-1 (01/2018).

Die erfolgte Schalldämmung soll die Bewohner vor unzumutbaren Schallübertragungen schützen. Dass Geräusche von außen oder von benachbarten Räumen insgesamt nicht mehr wahrgenommen werden können, kann jedoch nicht erwartet werden.

Gewisse verhaltensbedingte und auch technische Geräusche sind unvermeidbar. Ob ein Geräusch als belästigend erlebt wird, hängt auch von verschiedenen personen- und situationsabhängigen Bedingungen und von der Art des Geräusches ab. So ist z. B. das Verhältnis der Bewohner zueinander (soziales Klima) von besonderer Bedeutung für die empfundene Belästigung.

Die Subjektive Wahrnehmbarkeit der beschriebenen Anforderungen kann der Tabelle 13 der DEGA-Empfehlung 103 entnommen werden

## 21. LÜFTUNGSANLAGE

Zur Sicherstellung der geforderten Mindest-Luftwechselrate der Aufenthaltsräume wird jede Wohnung entsprechend dem Lüftungskonzept mit dezentralen mehrstufigen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung in erforderlicher Anzahl ausgestattet. Die Luftzirkulation innerhalb der Wohnung wird über den Bodenspalt der Innentüren sichergestellt. Die Wartung, Reinigung sowie Austausch des Filters, in regelmäßigen Abständen, ist Sache des Erwerbers. Die Tiefgarage wird durch ausreichend angeordnete Öffnungen natürlich be- und entlüftet.

### ***Richtig Heizen und Lüften:***

Die Bauweise – unter Beachtung der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 und der DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Während der ersten zwei Jahre nach Erstbezug entweicht in der Regel immer noch Baufeuchtigkeit aus den Wänden. Eine Möblierung an den Außenwänden ist daher problematisch. insbesondere dann, wenn komplette Schrankwände bis ganz an die Mauer gestellt werden.

## **22. AUFZUGSANLAGE**

Personenaufzug Schindler Edition 3000 oder gleichwertig, mit mindestens 450 kg Nennlast, ohne Maschinenraum, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre rechts öffnend. Kabinenabmessungen ca. 1000 x 1250 x 2139 mm, 4 Haltestellen, Kabinenwände Dekor Laminat, Kabinenboden mit gleichem Belag wie im Treppenhaus belegt. Kabinendecke Pulverbeschichtet Riga grau, Kabinenbeleuchtung Bracket, LED Kaltweiß, Spiegel an der Rückwand angeordnet, sowie Handlauf an der Rückwand angeordnet aus Edelstahl gebürstet. Tableaus und Türen in Edelstahl gebürstet.

## **23. HAUSANSCHLÜSSE**

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Kanal einschließlich der anfallenden Anschlusskosten sind im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Der wohnungsspezifische Telefonanschluss/Glasfaseranbindung wird bis in die jeweilige Nutzungseinheit verlegt. Der Abschluß eines Anschluß-/Providervertrags für Telefon/Internet obliegt dem Erwerber.

Die baulichen Voraussetzungen für einen Breitbandkabelanschluss werden erstellt. Sollte kein Breitbandkabelanschluss möglich sein, wird eine anderweitige Empfangsanlage installiert. Die Leitungsverlegung erfolgt bis in die jeweilige Nutzungseinheit über Leerverrohrung.

## **24. WOHNUNGSKELLER**

Jede Wohnung verfügt über mindestens einen eigenen Abstell-Kellerraum mit den beschriebenen, wohnungszugeordneten Installationen und Ausstattungen. Abtrennung der Räume mit verzinkten Metall-Gitterwänden, systemzugehörige Türen mit PZ-Verschluss. Die Kellerabteile sind unbeheizt und müssen richtig gelüftet werden. Es dürfen keine feuchten Materialien gelagert werden. In unbeheizten Kellerräumen kann es zu einer Kondensatbildung kommen, dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

## **25. TIEFGARAGE / STELLPLÄTZE**

Zu jeder Wohnung ist, entsprechend der geltenden Satzung, ein erforderlicher PKW-Stellplatz zugeordnet.

Ausführung der Tiefgarage:

Stahlbeton-Bodenplatte, oberflächenfertig mit einer OS8- Beschichtung (oder gleichwertig) ausgeführt; alternativ Verbundsteinpflasterbelag, Umfassungswände und Decke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, schalungsglatt, mit weißem Innenanstrich aus waschfester Innenwandfarbe.

Die Tiefgarage wird mit einem Gefälle, Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben ausgebildet. Diese müssen von der Eigentümergemeinschaft/Hausmeister regelmäßig geleert und gereinigt werden. TG-Einfahrtstor als Roll- oder Sektionaltor mit E-Antrieb und Funksteuerung, Fa. Käuferle oder gleichwertig.

Abstellplätze für Fahrräder und KiWa, werden im nord-/östlichem Außenbereich im Erdgeschoss, nach Maßgabe des Freiflächengestaltungsplanes angeordnet.

Ein Belüftungsschacht von der Tiefgarage endet im Sondernutzungsrecht der Wohnung 3. Dieser ist vom jeweiligen Eigentümer zu dulden. Belüftungsschächte sind freizuhalten und das Sondernutzungsrecht darf zu Wartungszwecken betreten werden.

## 26. SCHLIESSANLAGE

Die gesamte Anlage wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Jede Wohnungseinheit erhält drei Schlüssel, zwei Briefkastenschlüssel und einen Handsender für das Garagentor.

## 27. AUSSENANLAGEN

Herstellen einer Betonwerkstein – Belagsfläche auf Splitt 2/5 Schichtstärke 3-5 cm. Hersteller: EHL Quadratpflaster, Halbverband, und oder Kreuzfuge Farbe grau, Bereich Stellplätze, Einfahrt und Wege. Herstellen einer Naturstein- Terrasse auf Splitt 2/5, Schichtstärke 3-5 cm. Material: Granit, Format: 40 oder 60 x 40 x 3 cm, Verlegesystem: Kreuzfuge oder Halbverband, Farbe Hellgrau. Alle Beläge werden frostsicher auf verdichtetem Kiesunterbau verlegt.

Sämtliche Grünflächen werden mit Humus grob planiert. Die Feinplanie und Rasenansaat ist nicht im Kaufpreis enthalten und obliegt entweder der Eigentümergemeinschaft (gemeinschaftliche Rasenflächen ohne Sondernutzungsrecht) oder dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten (Privatgarten).

Das Grundstück erhält zur Nikolaus-Rüdinger-Str. hin, einen Doppelstabmattenzaun in Anthrazit, Höhe 1,20 m einschl. Zugangstor. Alle anderen Zäune und Einfriedungen erfolgen bauseits durch die Eigentümergemeinschaft bzw. durch die Sondernutzungsberechtigten.

Das Anlegen der Pflanz- und Rasenflächen, sowie extensive Rampen- und Dachbegrünung (TG) wie auch die gemeinschaftliche Bepflanzung, erfolgen seitens der Eigentümergemeinschaft nach Miteigentumsanteilen gem. dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan.

Die Erstbepflanzung der Privatgärten erfolgt durch die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten gem. dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan.

Sofern erforderlich, muss ein Spielplatz ebenfalls durch die Eigentümergemeinschaft erstellt werden.

Sollte eine Durchführung der Maßnahmen an den Außenanlagen jahreszeitlich bedingt nicht möglich sein (keine Pflanzzeit), so sind die Maßnahmen von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, bzw. der Eigentümergemeinschaft spätestens zum Zeitpunkt der nächst möglichen Pflanzperiode durchzuführen. Im Falle dessen, dass der jeweilige Sondernutzungsberechtigte bzw. die Eigentümergemeinschaft die Maßnahmen an den Außenanlagen nicht wie vor beschrieben fristgerecht durchführt, kann sie der Veräußerer koordinieren und an eine Gartenbaufirma vergeben. Die sich hieraus ergebenden Kosten trägt der Sondernutzungsberechtigte bzw. die Eigentümergemeinschaft. Sie sind in diesem Fall nach Fertigstellung gegen Rechnungstellung an den Veräußerer zu bezahlen.

## **28. SONSTIGES**

Änderungen der Bauausführung und Abweichungen von der Baubeschreibung, welche aus technischen Gründen, sonst. Vorschriften oder behördlichen Auflagen erforderlich werden, bleiben vorbehalten. In den Dielen/Fluren/Bädern und im Souterrain der jeweiligen Sondereigentumseinheit, kann die Decke wegen Ver- und Entsorgungsleitung mit Gipskarton bis auf eine Höhe von 2,0 m. abgehängt werden, die Raumhöhe sich gegenüber den Schnittplänen somit verringern.

## **29. SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche zur Planung und Ausführung des Objektes durch den Käufer sind möglich, soweit sie technisch durchführbar, und rechtzeitig schriftlich von den beiden Vertragsparteien vereinbart werden. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten einschließlich evtl. Planungskosten werden dem Käufer gesondert berechnet bzw. erstattet. Auf Wunsch des Käufers werden diese Kosten in Form eines Kostenvoranschlages ermittelt.

## **30. EIGENLEISTUNGEN**

Eigenleistungen bzw. die erwerberseitige Beauftragung von nicht am Bau beteiligten Dritten ist grundsätzlich bis zur Übergabe nicht möglich.

## **31. ALLGEMEINES/WARTUNG**

Sämtliches in den Plänen eingezeichnetes Mobiliar und Einrichtungsgegenstände, die nicht aus der Baubeschreibung hervorgehen oder als Sonderausstattung vorgesehen sind, stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und sind im Gesamtpreis nicht enthalten.

Elastische Verfügen sind Wartungsfugen. Risse z.B.: bei Dusch und Badewannen, Sockelfliesen etc. sind daher keine Gewährleistungsmängel.

Dies gilt auch für Risse in Putz und Trockenputz, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen, Schwinden usw.) entstehen. Soweit kleine Risse bis 0,3 mm die Gebrauchsfähigkeit nicht beeinflussen, sind diese hinzunehmen und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Restfeuchte in Decken und Böden im Kellerbereich kann bis zur vollständigen Trocknung eine längere Zeit in Anspruch nehmen und stellt keinen Mangel in den ersten zwei Jahren dar.

Etwaige Anstriche auf Holz-, Metallbauteilen und Holz, die stark der Witterung ausgesetzt sind, sind innerhalb von erforderlichen Wartungszeiträumen – dies kann auch bereits innerhalb der Gewährleistungszeit der Fall sein – auf Kosten des Eigentümers bzw. der Eigentümergemeinschaft zu erneuern.

Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen - insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt – bestehen keine Gewährleistungsansprüche. Dies betrifft auch elektrische Bauteile wie z.B. Lüfter, Pumpen, Leuchten, Heizung etc.

Dem Erwerber ist bekannt, dass Wartungsverträge insbesondere für die Heizungsanlage einschl. Zubehör und Sicherheitseinrichtungen, Enthärtungsanlage, Aufzug, Garagentor, Hebeanlage, Lüftungsanlage sowie eine evtl. Tiefgaragenbeschichtung zur Aufrechterhaltung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Bauträger bzw. den Herstellerfirmen abgeschlossen werden müssen.

**BAUTRÄGER:**

**HGB INDERSDORF  
OBJEKT MÜNCHEN GMBH  
LUDWIG-THOMA-STR. 21  
85229 MARKT INDERSDORF**

**Tel: 08136 / 9876  
E-mail: [info@gailer-gruppe.de](mailto:info@gailer-gruppe.de)**