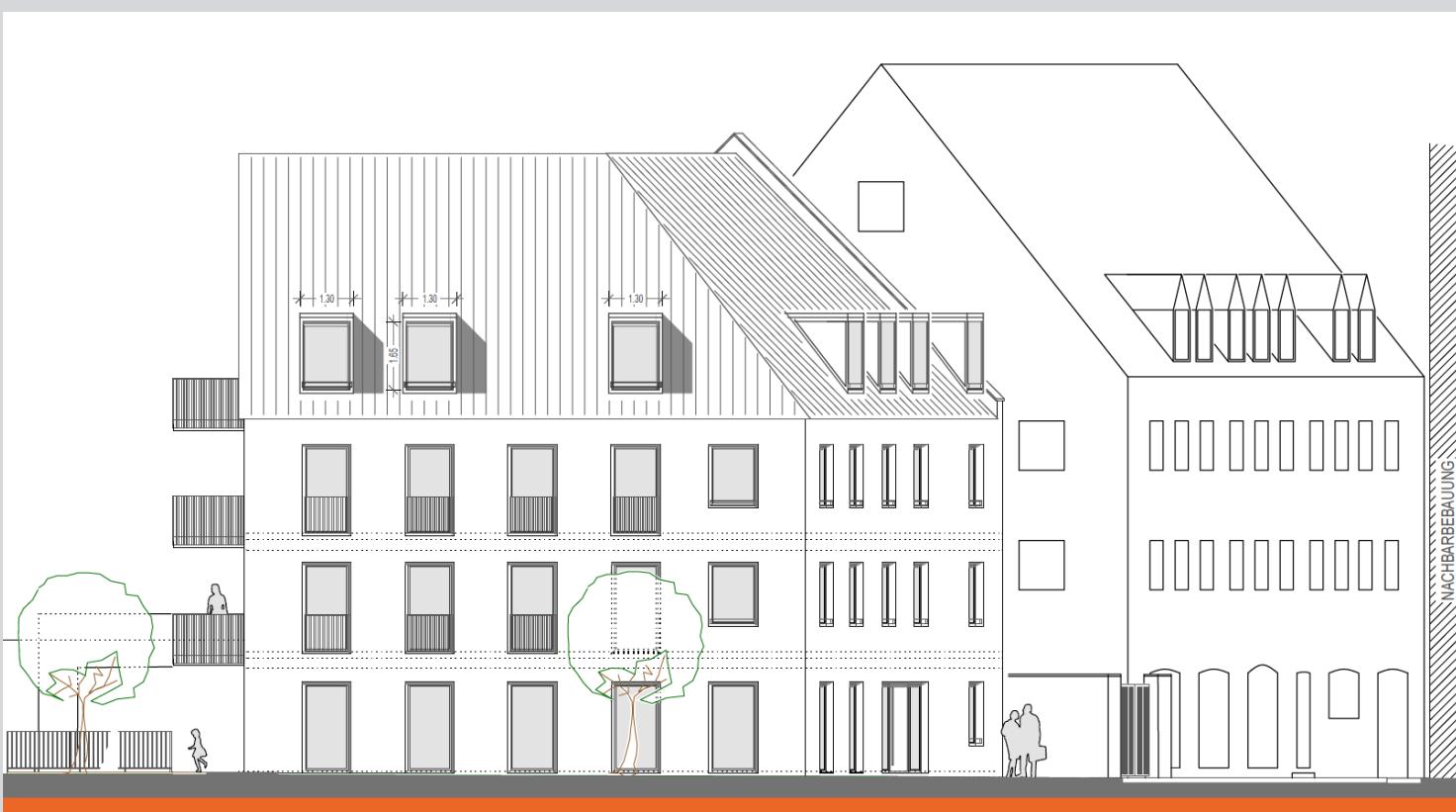


KAPUZINERGASSE ²⁶

Hier entstehen

**5 exklusive Eigentumswohnungen
und eine Kinderkrippe**



- **Wohnungsgrößen von 96 m² - 119 m²**
- **3 und 4 Zimmer-Wohnungen mit Balkon -
zum Teil als Maisonette-Wohnungen im
Dachgeschoss**

Bauherr:



Ein Unternehmen der



Kontakt:

0821 - 49 10 84

post@protec-immo.de

www.protec-immo.de

Neubau Wohnhaus und Kinderkrippe

Kapuzinergasse 26

86150 Augsburg

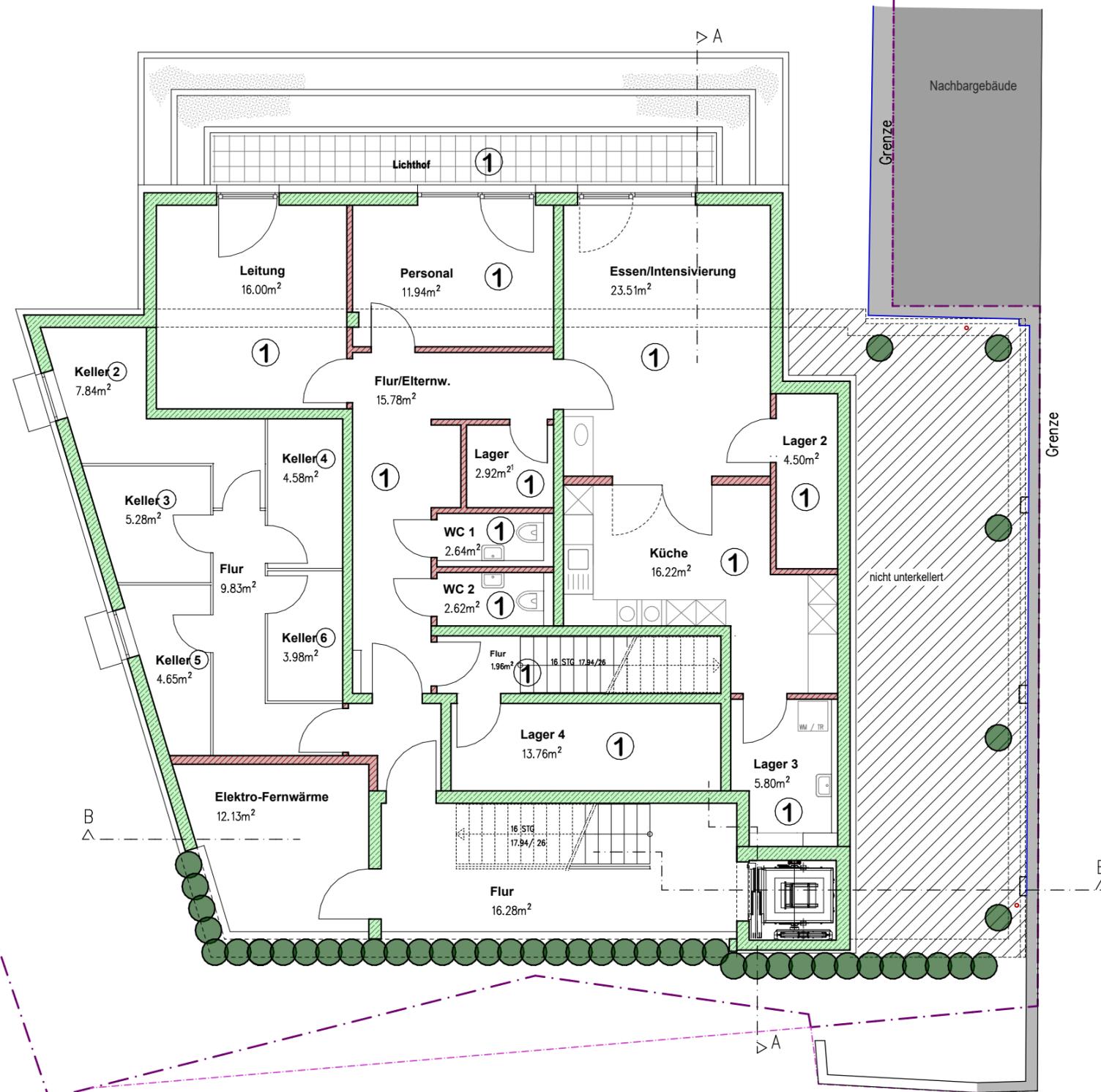
Flur Nr.: 821

Kellergeschoss

M 1:100

Augsburg

Oktober 2024



Kellergeschoss

Bauherr und Grundstückseigner

Kompendium III GmbH
Wankelstr. 2
86356 Neusäß



AUFTEILUNGSPLAN

_FERTIGUNG

Neubau Wohnhaus und Kinderkrippe
 Kapuzinergasse 26
 86150 Augsburg
 Flur Nr.: 821

Erdgeschoss

M 1:100

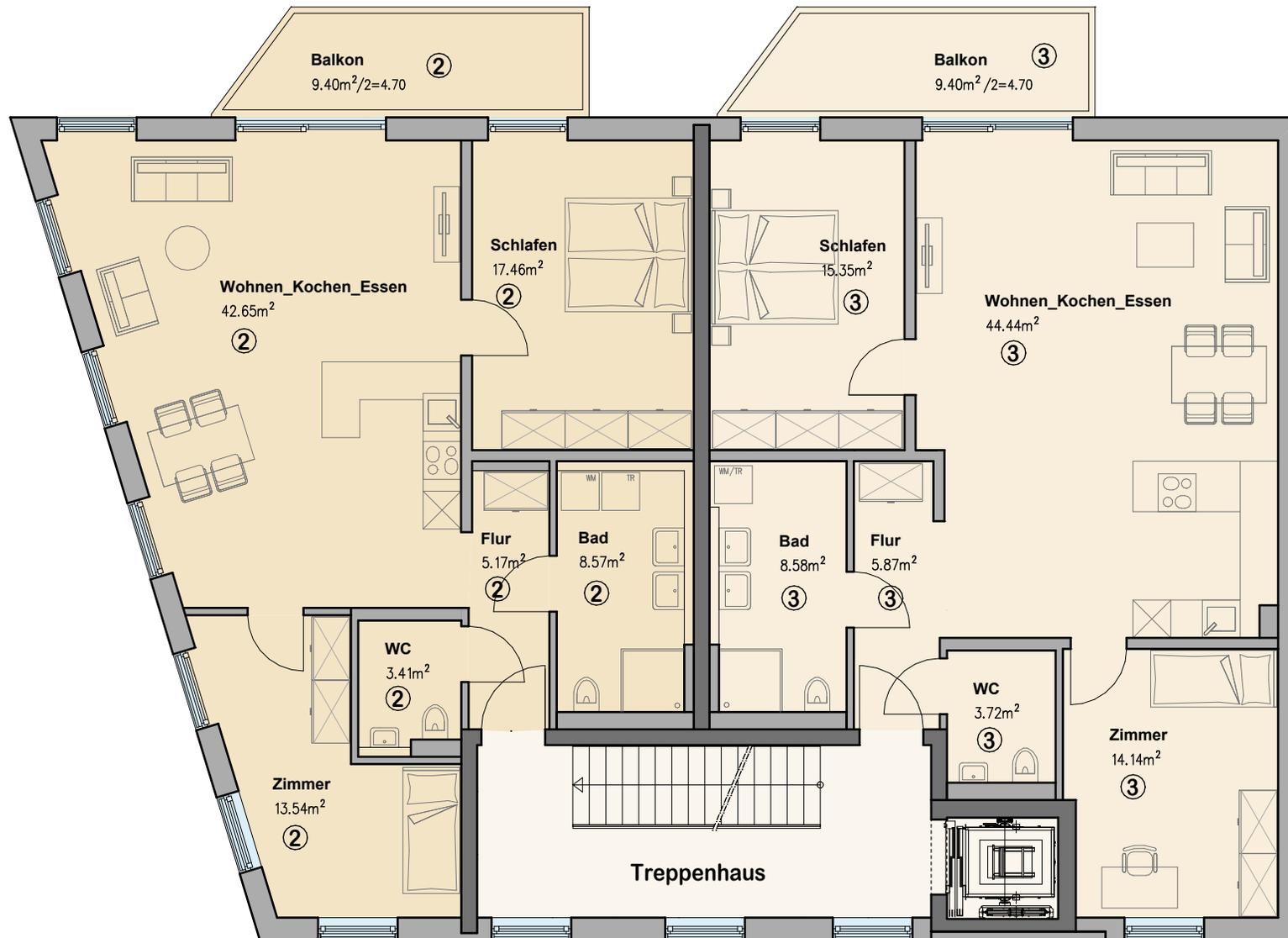
Augsburg

Oktober 2024

Erdgeschoss

Bauherr und Grundstückseigner

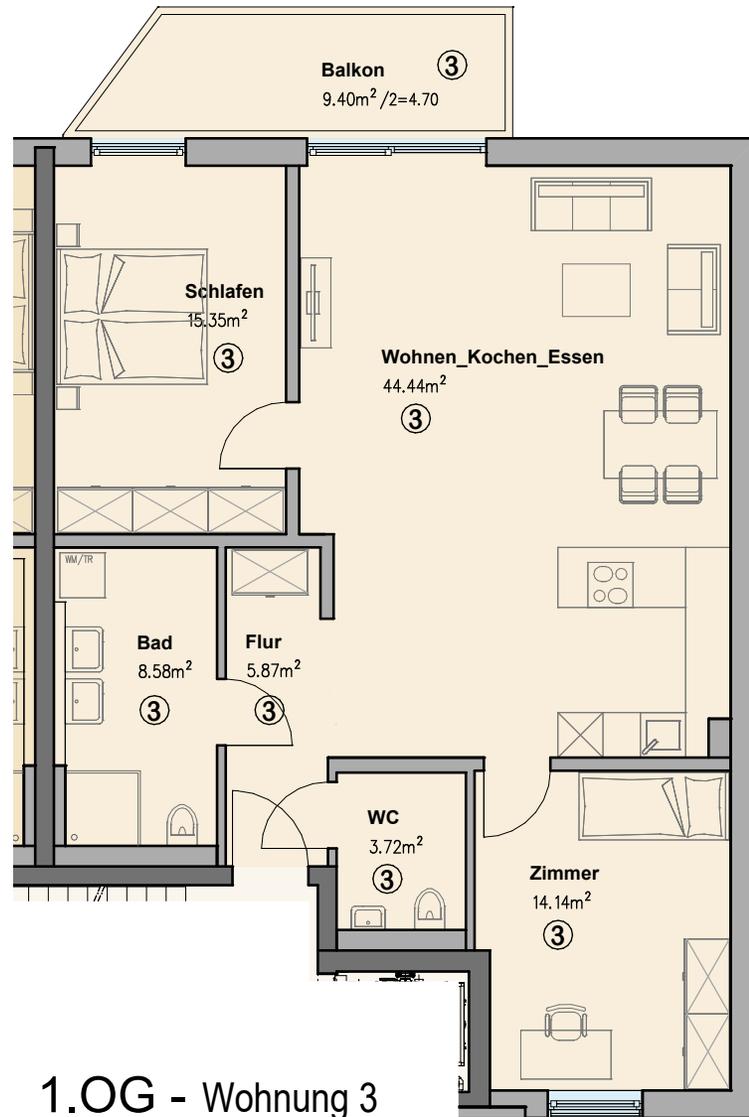
Kompendium III GmbH
 Wankelstr. 2
 86356 Neusäß



1.Obergeschoss



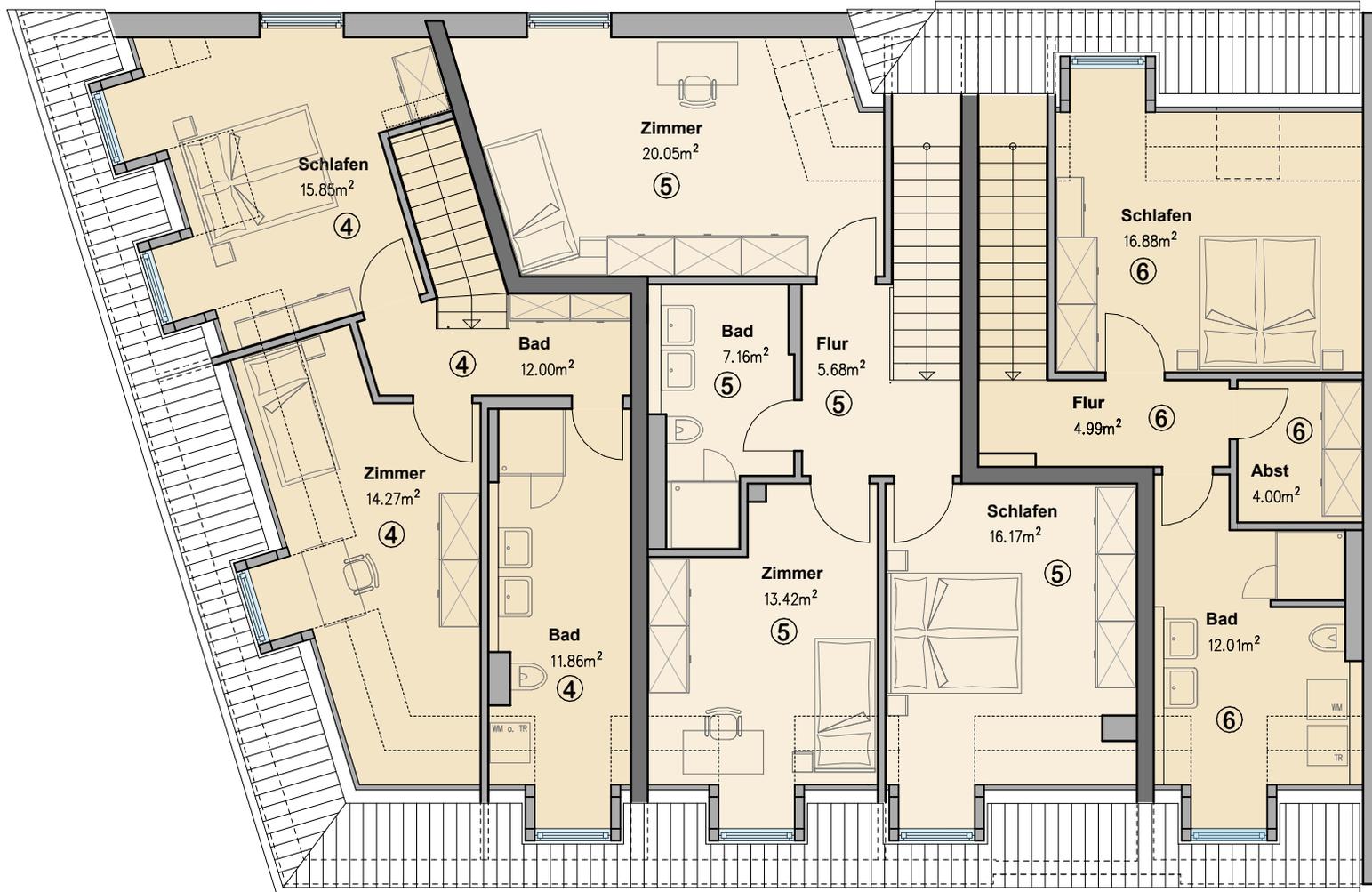
1.OG - Wohnung 2



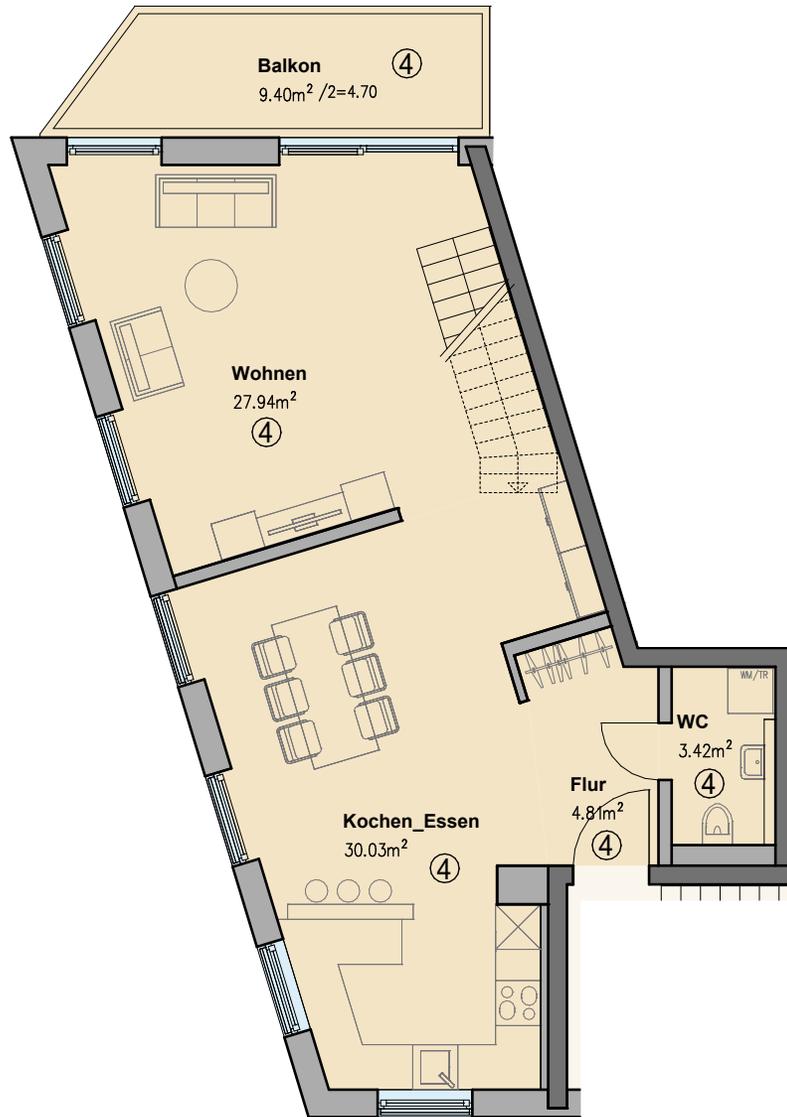
1.OG - Wohnung 3



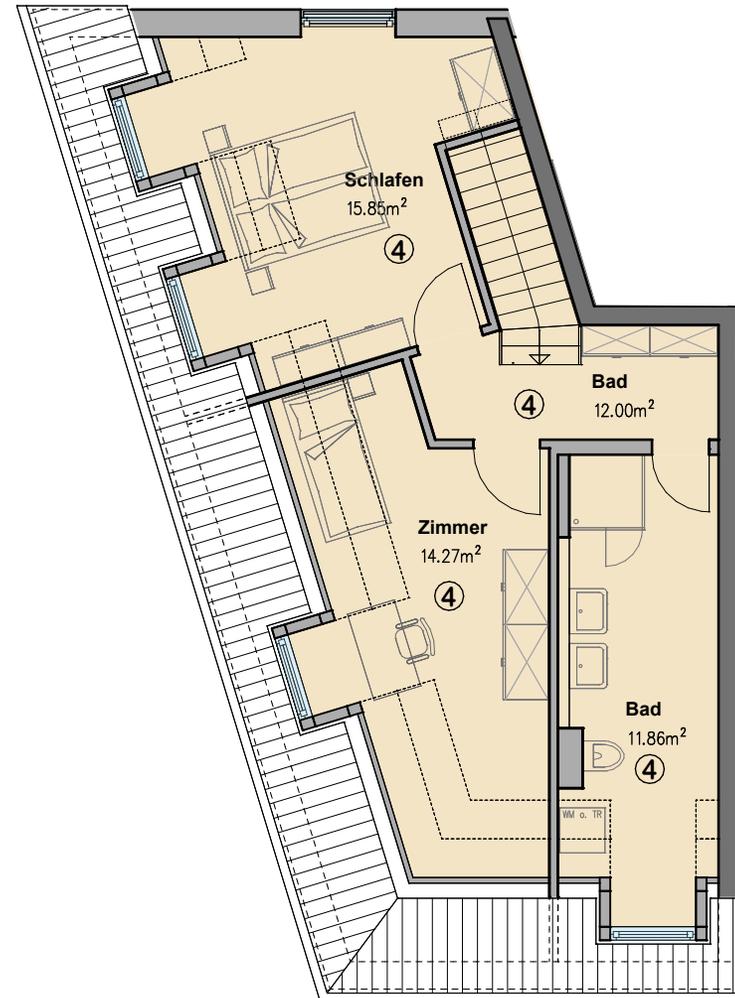
2.Obergeschoss



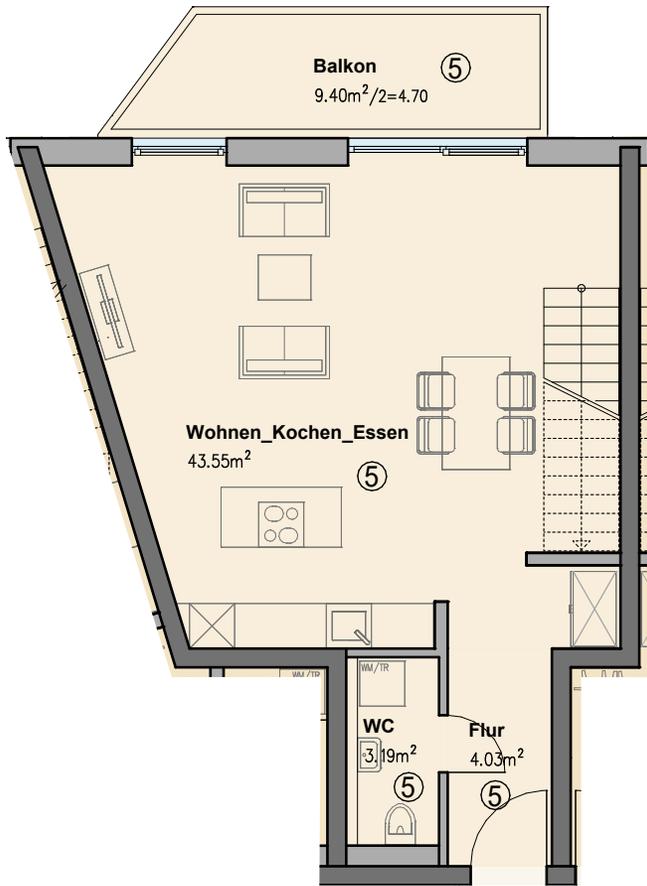
Dachgeschoss



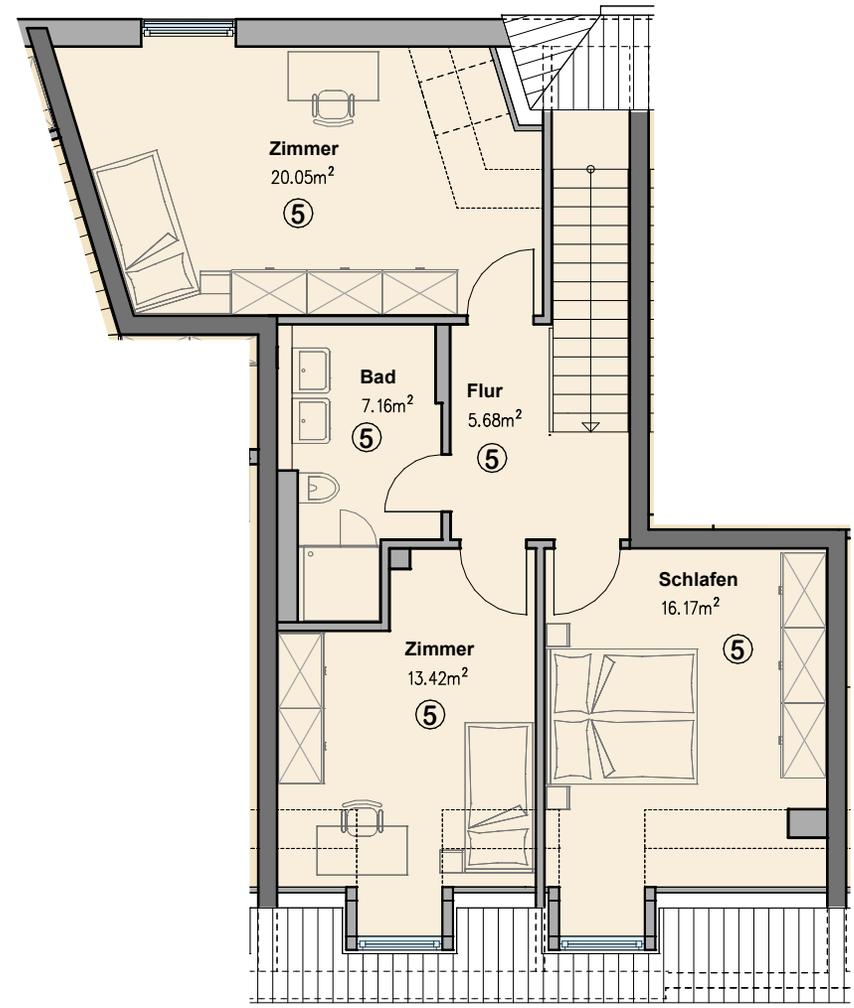
2.OG - Wohnung 4



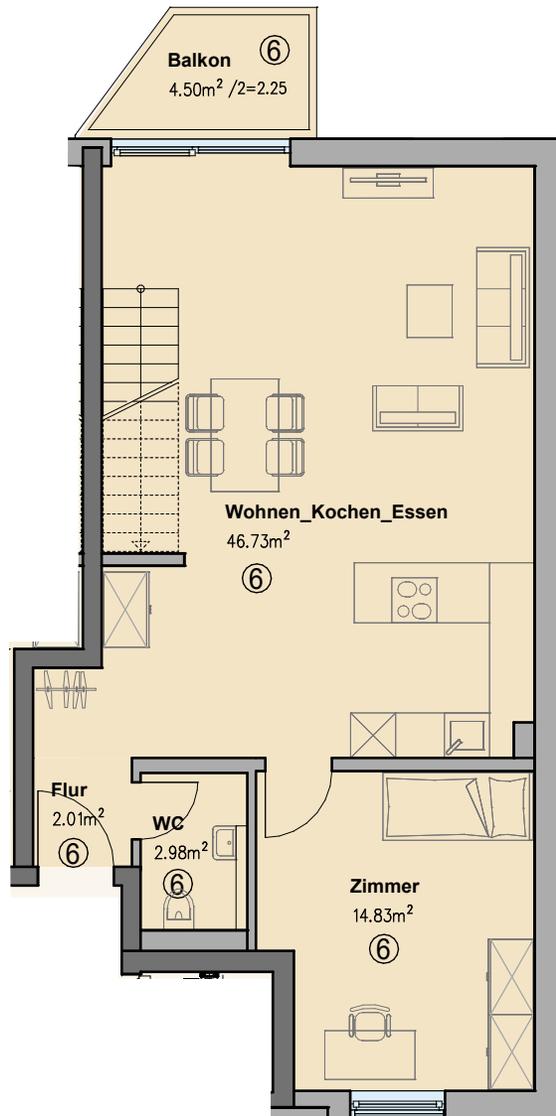
DG - Wohnung 4



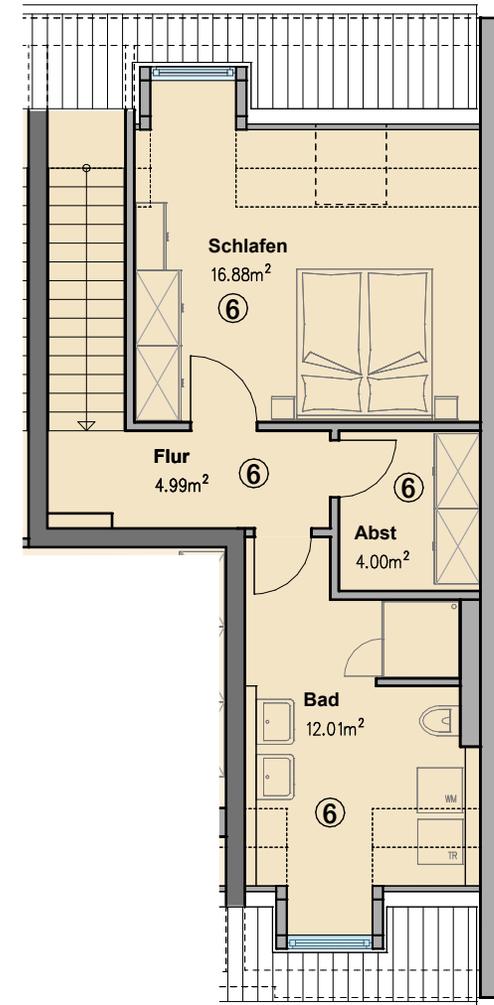
2.OG - Wohnung 5



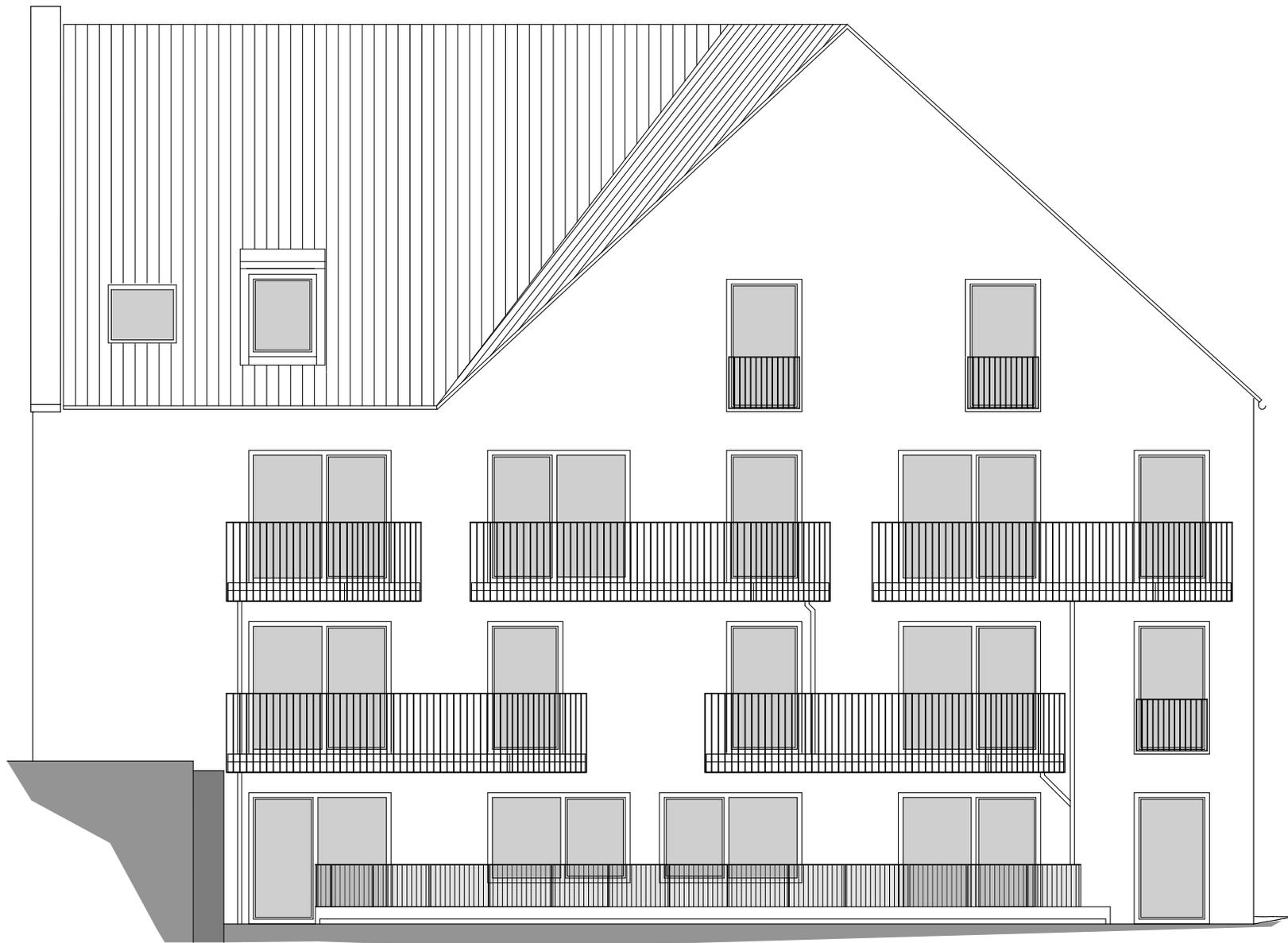
DG - Wohnung 5



2.OG - Wohnung 6



DG - Wohnung 6



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West

Neubau Wohnhaus und Kinderkrippe

Kapuzinergasse 26

86150 Augsburg

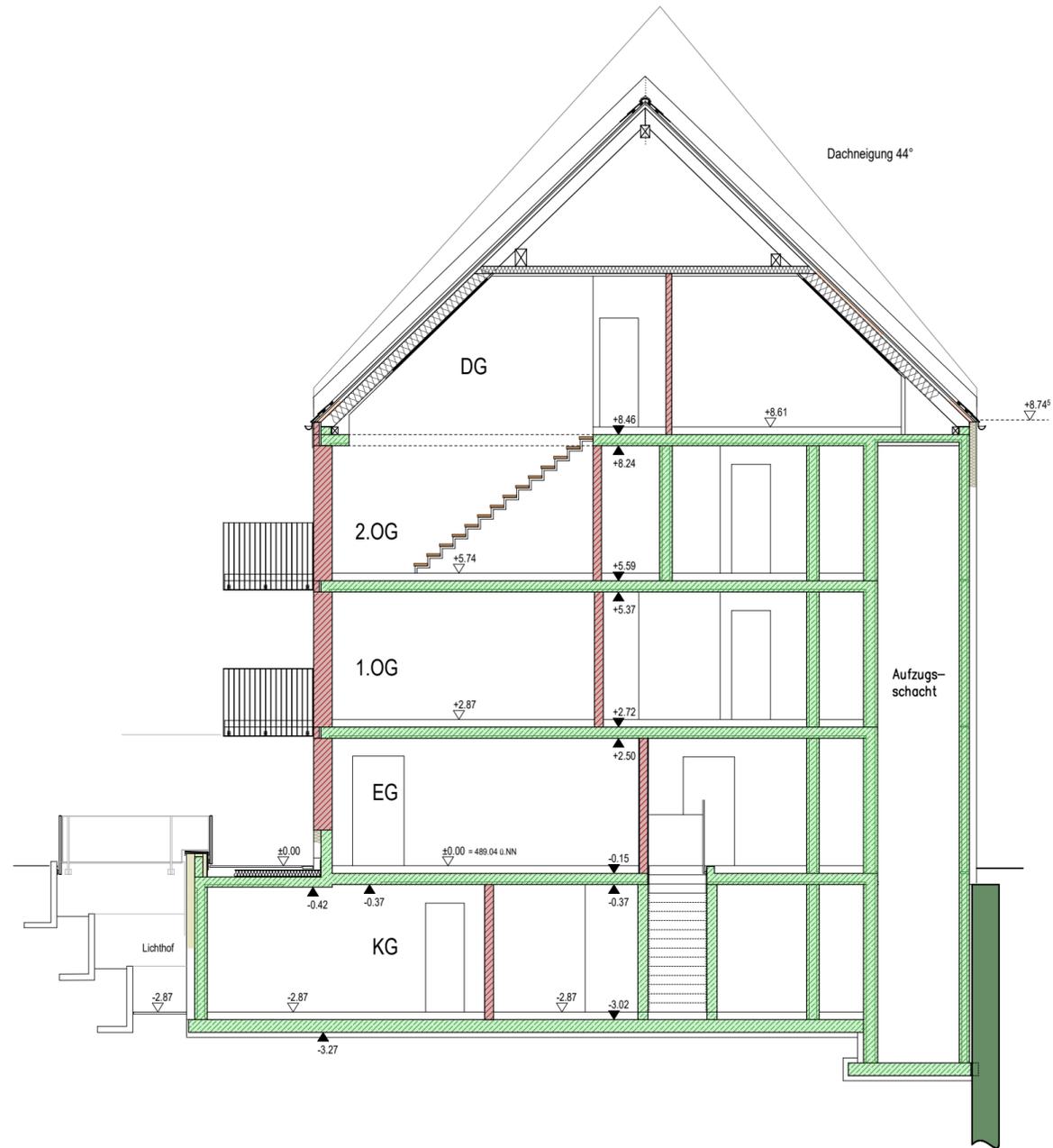
Flur Nr.: 821

Schnitte

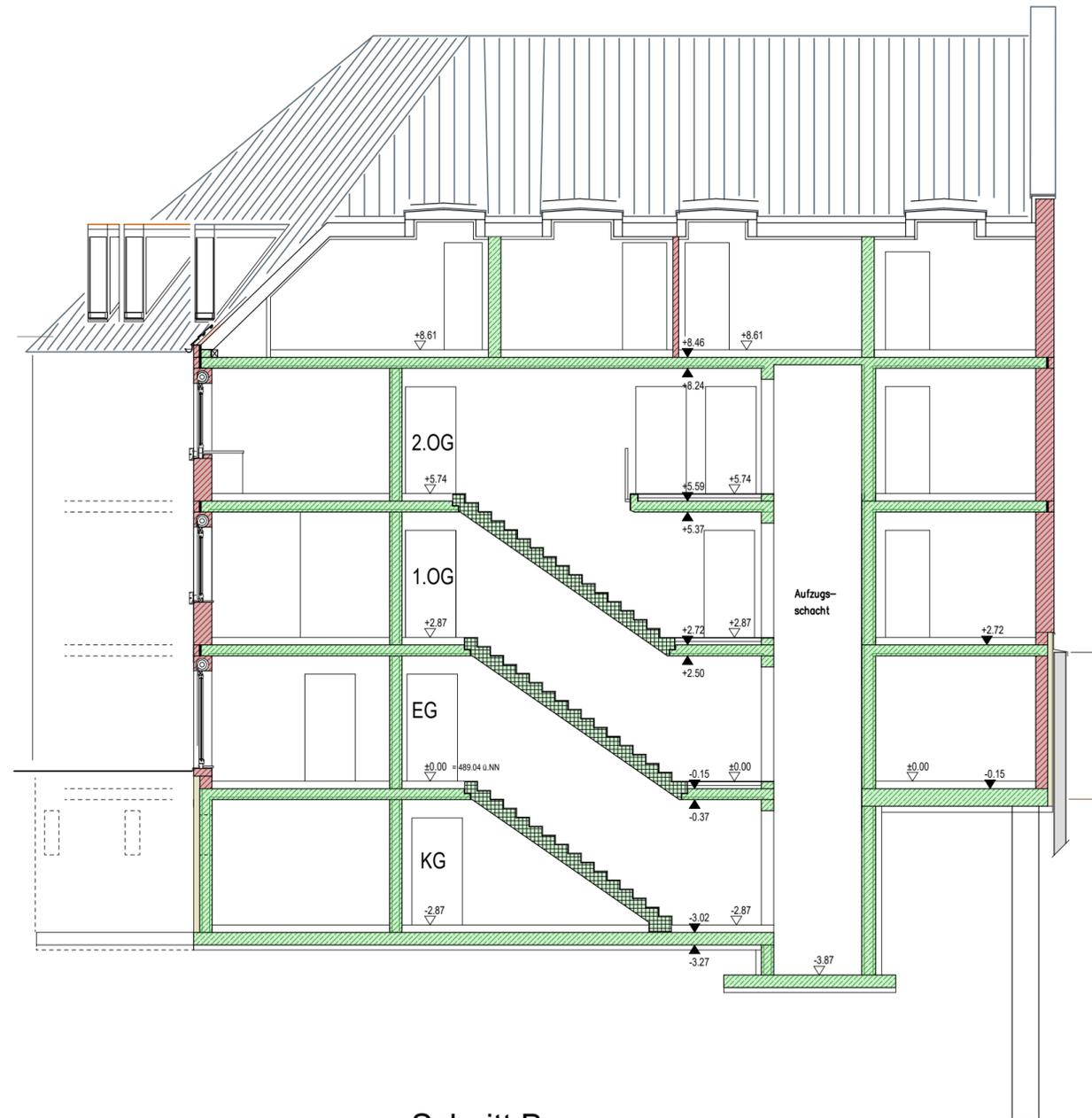
M 1:100

Augsburg

Oktober 2024



Schnitt A



Schnitt B

Bauherr und Grundstückseigner

Kompendium III GmbH

Wankelstr. 2

86356 Neusäß

0. Allgemeine Grundlagen

Maßgeblich für die Ausführung sind die als Anlage zum Kaufvertrag beigefügten Pläne, die Baugenehmigung sowie die allgemein anerkannten technischen Regeln.

Leistungen sind nur geschuldet, sofern sie in den Plänen des Kaufvertrages für die jeweilige Wohnung auch vorgesehen sind. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, wenn sie technisch notwendig oder behördlich veranlasst sind.

Das Gesamtkonzept des Objekts entspricht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024.

1. Grundstückserschließung

Das Grundstück wird nach Möglichkeit und nach behördlichen Genehmigungen an alle gängigen Ver- und Entsorgungssysteme, wie z.B. Wasser, Fernwärme, Strom, Kanal, **Telefon und Internet über VDSL, etc.** angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß behördlich genehmigtem Entwässerungsantrag abgeleitet.

2. Rohbauarbeiten

2.1 Gründung

Die Gründung des Gebäudes erfolgt über eine tragende Bodenplatte, bzw. nach statischen Erfordernissen.

2.2 Wände

Kellergeschoß: Die Außenwände des Kellers sind aus Stahlbeton entsprechend der Konstruktions- und Tragwerksplanung.

Die Innenwände des Kellers werden nach statischer Erfordernis mit Stahlbetonfertigteilelementen bzw. Halfertigteilen ausgeführt.

Das Außenmauerwerk wird gemäß GEG geplant und mit einem **entsprechenden Ziegelmauerwerk** ausgeführt.

Innenwände werden als Massivwände bzw. nach statischer, als auch schallschutztechnischer Notwendigkeit, als Mauerwerk bzw. in Stahlbeton ausgeführt. Nicht tragende Wände alternativ, Vormauerungen und Abseiten als Trockenbauwände.

2.3 Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden in Stahlbeton als Filigrandecken bzw. in Ortbeton nach statischer und planerischer Vorgabe erstellt.

2.4 Treppen

Die Geschoßtreppen im Treppenhaus werden als Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

Das Geländer aus Stahl, pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf.



2.5 Interne Treppen

Innerhalb der Wohnungen werden Treppen aus Stahl mit Holzauflage - oder nach Sonderwunsch - eingebaut.

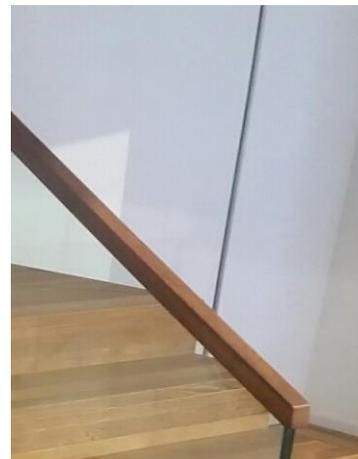


Beispielbild aus Sicht des Illustrators



Beispielbild aus Sicht des Illustrators

Die Handläufe der Treppenhäuser und innerhalb der Wohnungen werden aus Holz mit Edelstahl-Haltern verbaut.



3. Wand- und Deckenbehandlung

Außenputz:

Das Außenmauerwerk erhält einen 2-lagigen Außenputz mit Gewebespachtelung. Oberputz mit 3er Körnung.

Innenputz:

Alle Mauerwerksflächen erhalten einen Glättputz (vgl. Q 2) im Bereich der Bäder als Kalk-Zementputz. Trockenbauwände Ausführung in Q 2 Qualität. Betondecken,-Wände, werden mit Malervlies, Anstrich ausgeführt.

4. Dachkonstruktion/Spenglerarbeiten

Vorgesehen sind ein zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl und eine Eindeckung mit Biberschwanzdachziegeln; Farbvorgabe durch das Denkmalschutzamt.

Der Dachaufbau incl. Dämmung erfolgt nach planerischen Vorgaben entsprechend des GEG.

Dachuntersichten werden entsprechend des Konzepts des planenden Architekten behandelt.

Alle Verblechungen an Dach und Fassade werden aus Titanzinkblech hergestellt. Stahlbauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt. Die Gestaltung wird entsprechend den Vorgaben des

Denkmalschutzamtes und des Architekten in Farbe und Form festgelegt.

5. Balkon/Dachterrasse

Die Balkone werden als Stahlbeton-Fertigteil mit wärmegeädmmtem Anschluss an die Geschoßdecken ausgeführt. Das Balkongeländer besteht aus einer Stahlkonstruktion (ggf. zusätzlich lackiert oder pulverbeschichtet) mit Flachstahlgeländer entsprechend des Gestaltungskonzepts des planenden Architekten und den Vorgaben des Denkmalschutzamtes.

Der Terrassenbelag im Keller und Erdgeschoss besteht aus Betonsteinplatten auf Splitt-Bett.

6. Fenster

Die Kellerfenster sind aus Kunststoff mit einem Kippflügel und einer Isolierverglasung. Alle Wohnraum-Fensterelemente wie auch die Terrassen- und Balkontüren sind nach Vorgabe des Denkmalschutzamtes aus Holz mit 3-Fach-Ver Glasung und wartungsfreien Fensterfalz-Lüftern.

Fenster und Fenstertüren in allen Geschoßen erhalten einen erhöhten Einbruchschutz in der Klassifizierung Widerstandsklasse 2 N.

Alle zu öffnenden Fenster und Fenstertüren werden gemäß Planung als Drehkippflügel ausgebildet und mit entsprechenden Beschlägen versehen. Zu Ihrer Sicherheit sind diese zusätzlich mit einer Aufhebel-

Hemmung ausgestattet. Querliegende Fenster erhalten, technisch bedingt, einen Kippbeschlag.

Alle **Wohnraumfenster erhalten elektrisch bedienbare Rollläden mit Rollladenpanzer aus Kunststoff, wo erforderlich aus Aluminium** - ausgenommen Dachflächenfenster - diese sind als Sonderwunsch mit Solar - Rollläden nachrüstbar.

Die Fensterbänke sind innen aus Naturstein, in Bädern werden je nach Planungsvorgaben auch geflieste Fensterbänke zur Ausführung kommen. Außen sind grundsätzlich Fenstersimse aus Metall gefertigt. Austritte bei Terrassen/Balkonen erhalten **einen trittfesten Austritt aus Leichtmetall.**

7. Hausschließanlage

Die komplette Wohnanlage ist mit einer zentralen Markenschließanlage ausgestattet, die es Ihnen erlaubt, mit Ihrem Wohnungsschlüssel auch alle allgemein zugänglichen Räume zu schließen. Briefkästen erhalten eine separate Schließung.

8. Türen

8.1 Hauseingangstüre

Die Hauseingangstür wird ein Türelement aus Leichtmetall. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehört ein

Obertürschließer, ein Stoßgriff, sowie ein elektrischer Türöffner mit Klingel und Beleuchtung samt Briefkästen und Video-Auge.

8.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüre besteht aus einem sehr stabilen, ca. 40 mm starken, weiß beschichteten Vollspantürrblatt und einer Stahlzarge mit Rauchschutz und Obertürschließer. Eine Bodenabsenk dichtung sorgt für hohen Schallschutz. Der Edelstahl-Sicherheitsbeschlag und der eingebaute Türspion sorgen für die nötige Sicherheit.

8.3 Innentüren

Als Innentüren kommen Röhrenspantüren mit cpl weiß mit einer entsprechenden Holzumfassungszarge zur Ausführung.

8.4 Kellertüren

In den Allgemeinräumen im Keller werden beschichtete oder lackierte Stahlinnentüren (ZK-Türen) eingebaut. Wo erforderlich kommen selbstschließende, feuerhemmende Stahltürelemente zum Einsatz. In den zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteilen kommen Türen mit Profilzylinder zur Ausführung, die zu den Wohnungseingangstüren gleichschließend sind. Die Kellerabteile werden als Systemtrennwände ausgeführt.



9. Boden- und Wandbeläge Wohnräume

9.1. Bodenbeläge Parkett

Wohnzimmer/Schlafzimmer/Flure/Kinderzimmer/
Arbeitszimmer:

**Hochwertiges, versiegeltes und verklebtes
Fertigparkett im Standardformat** mit
Holzrandleisten.

Die Parkettböden werden in Standardverlegung
eingebaut. **Materialpreis € 70,00/m²** Laden-
verkaufspreis inkl. MwSt. und Verlegen.

Eine Vorauswahl passend zum Gesamtkonzept des
planenden Architekten wird durch den Veräußerer
getroffen. Abweichend davon kann der Käufer über
Direktauftrag mit dem Gewerk davon abweichen.

Die Verlegung von Sonderformaten löst einen
höheren Arbeitsaufwand aus, der vom Käufer zu
tragen ist.

**Hinweis: bei Sonderwünschen, oder
Eigenausführung werden pro Quadratmeter die
vorgenannten Preise/m² inkl. MwSt. und Verlegen
vergütet.**

9.2 Bodenbeläge Steinzeug/Fliesen

Allgemeinflächen/Treppenhaus:

Alle Fertigteile-Treppenläufe, ggf. vorhandene
Podeste erhalten einen Feinstein-, Fliesen- oder
Natursteinbelag.

Bad/WC:

Bodenfliesen inklusive Sockelleisten und elastischer
Versiegelung der Fugen. Für die Ausführung ist ein
allgemeingültiges Standardmaß 60 x 60 mit
Standardverfugung ausgewählt. Eine Vorauswahl
passend zum Gesamtkonzept des planenden
Architekten wird durch den Veräußerer getroffen.
Der Materialpreis beträgt € 50,00/m² inkl. MwSt.

und Verlegen Ladenverkaufspreis. Abweichend
davon kann der Käufer über Direktauftrag mit dem
Gewerk eine andere Wahl treffen.

**Hinweis: Die Verlegung von Sonderformaten löst
einen höheren Arbeitsaufwand aus, der vom Käufer
zu tragen ist.**

9.3 Wandfliesen

Wandfliesen inklusive Eckschutzprofilen aus
Edelstahl an allen Kanten und elastischer
Versiegelung der Fugen. Für die Ausführung ist ein
allgemeingültiges Standardmaß bis 30 x 60 mit
Standardverfugung ausgewählt, kalibrierte Fliesen
können gegen Aufpreis gewählt werden. Eine
Vorauswahl passend zum Gesamtkonzept des
planenden Architekten wird durch den Veräußerer
getroffen.

Der Materialpreis beträgt € 50,00/m²
Ladenverkaufspreis inkl. MwSt. und Verlegen.
Abweichend davon kann der Käufer über
Direktauftrag mit dem Gewerk eine andere Wahl
treffen. Ebenso kann eine raumweise Änderung des

Belags über direkte Beauftragung durch den Käufer
mit dem Gewerk vorgenommen werden. Dies ist mit
dem Planer und dem Auftraggeber abzustimmen.

**Hinweis: Die Verlegung von Sonderformaten,
Mosaiken, Bordüren oder säurefeste Verfugung löst
einen höheren Arbeitsaufwand aus, der vom Käufer
zu tragen ist.**

Bäder:

Fliesen allseitig bis ca. 1,20 m Raumhöhe gefliest, im
Duschbereich raumhoch.

Sep. WC:

Fliesen nach Bemusterung, Wände allseitig bis ca.
1,20 m Raumhöhe gefliest, im Duschbereich
raumhoch. Materialpreis € 50,00/m² Laden
verkaufspreis inkl. MwSt. und Verlegen.

Allgemeine Anmerkung zur Bemusterung der
Fliesenarbeiten:

Bei der Wahl der Belagsformate ist zu beachten, dass
Sonderformate, wie Großformatfliesen ab 60 x 60 cm
einen höheren Verlegeaufwand bedeuten. Zu den
Standardformaten gehören Wandfliesen bis 30/60
Bei Bodenfliesen gilt der Standard bis 60/60 cm. Die
Standardfugenfarbe für Wände ist weiß oder grau,
für Bodenbeläge zementgrau. Die Verwendung eines
höherwertigen Fugenmaterials löst einen erhöhten
Arbeitsaufwand zu buche, da das Material
schwieriger zu verarbeiten ist. Die daraus
resultierenden Mehrkosten sind in einem

gesonderten Auftrag durch den Käufer direkt zu beauftragen und zu vergüten. Für Schienen wird Edelstahl verwendet.

Ablagen werden mit einer Höhe von ca. 1,20 m geplant.

Allgemeinflächen Keller: Alle Kellerflure und Gemeinschaftsräume mit Betonboden (außer Pflasterflächen) erhalten eine Bodenbeschichtung.

10. Lüftung

Innenliegende Bäder und WC's, werden mechanisch mittels Einzellüfter über das Dach entlüftet.

11. Heizung

Zentrale Wärmeversorgung erfolgt über einen Fernwärme-Anschluss und einer Fernwärmeübergabestation und einer Außentemperaturgesteuerten Regelung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Wärmetauscher innerhalb der Wohneinheiten.

Die Heizverteilung erfolgt zentral über einen Steigstrang und wird in den Geschossen im Fußbodenaufbau verlegt. Je Wohnung ein eigener Heizkreisverteiler mit Absperr- und Regulierventilen unter Putz mit Revisionstüre.

Zur Erfassung des Energieverbrauchs erhält jede Wohnung einen Durchflusswärmemengenzähler für die Heizung sowie Kaltwasserzähler, ebenso Rauchmelder gemäß Vorschrift.

Die Ablesung der Wärme- und Wasserzähler sowie der Rauchmelder erfolgt anhand Funk-Fernauslesung über eine **Mietlösung über Techem, oder gleichwertig.**

Die Vorteile sind hierbei:

- vollautomatische, bequeme Datenerfassung
- schnelle und einfache Installation, denn die Kommunikationseinheit ist batteriebetrieben
- kein Tausch der Wärme- und Wasserzähler – Funkmodelle - werden nur aufgesteckt
- mehr Sicherheit durch regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Geräte
- höhere Abrechnungsqualität und – Geschwindigkeit
- versicherungstechnische Absicherung

Deckendurchführungen sind gegen Schall- und Brandübertragung gedämmt. Rohrhalterungen mit schalldämmenden Einlagen. Isolierung der Heizungsrohre mit Mineralfaserschläuchen bzw. -matten, Anbindungsleitungen mit einer Schlauchdämmung aus Polyethylen-Schaum, oder gleichwertig. Kellerverteilung zusätzlich mit PVC-Schutzmantel.

Die Beheizung aller Wohn-, Aufenthaltsräume und Bäder erfolgt durch eine energiesparende Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung. Je nach ermittelten Wärmebedarf erhalten Bäder einen elektrischen

Handtuchwärmer als Ergänzung zur Fußbodenheizung. Steckdose für elektrischen Handtuchwärmer ist an geeigneter Stelle vorhanden.

Sep. WC's, Flure und Abstellräume erhalten - soweit technisch – nötig ebenfalls eine Fußbodenheizung.

Das Treppenhaus erhält eine Fußbodenheizung, der Kellerbereich falls erforderlich zusätzlich Heizkörper.

Die Berechnung der Heizleistung erfolgt nach DIN EN 12831. Alle Leitungen werden gem. der EnEV 2014, Anforderungsprofil Januar 2016/KfW 55 wärmeisoliert.

12. Sanitäre Installation

Die Entwässerung und die Wasserversorgung der Sanitäreinrichtungen werden auf Grundlage der DIN1988, DVGW-Arbeitsblätter und den Vorschriften, Richtlinien und Auflagen für Sanitärinstallationen in je neuester Fassung ausgeführt.

Das häusliche Abwasser wird gemäß Entwässerungsplanung mittels hochwertigen Schallschutzrohren aus PE-Material in den städt. Hauptkanal geführt. Die Trinkwasserleitungen, gemäß den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W541 werden in **Edelstahl und/oder als Mehr-Verbund-Rohre** nach DIN17455 verlegt.

Es werden einheitliche, nach DIN4109 schalldämmte Rohrbefestigungssysteme

verwendet. Wand- und Deckendurchführungen je nach Anforderung als Schall-, Rauch- und Brandschutzdurchführungen mit geeigneten und zugelassenen Materialien, z.B. Rockwool.

Dezentrale Warmwasserversorgung über Wärmetauscher innerhalb der Wohneinheiten ohne Zirkulationsleitungen.

Absperrventil für Warm- und Kaltwasser in jeder Wohnung. Absicherung des Trinkwassernetzes über Einzelabsicherungen an den Armaturen. Wo erforderlich, werden Leitungen in Nebenräumen unterhalb der Decke verlegt und verkleidet. Die erforderlichen Wasserzähler werden in den Wohnungs-Kombi-Stationen im Unterputzkasten eingebaut.

Sämtliche Vorwandinstallationen werden nach Planung und technischen Erfordernissen ausgeführt.

Für illustrative Darstellungen bei Bemusterungen wird keinerlei Haftung durch den Veräußerer übernommen. Jegliche Umplanung ist nach Rücksprache mit dem Veräußerer und dem verantwortlichen Planer gegen Aufwand verpflichtend zu prüfen (siehe Pkt. 17).

- **Anschlussmöglichkeiten für ein „Dusch-WC“ (Wasser-/Stromanschluss) sind -gemäß- Planung- vorbereitet.**

Sanitärausstattung

- siehe Bemusterungsbeispiele **Anlage 1** zur Baubeschreibung



Beispielbild aus Sicht des Illustrators

Ausstattung Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindeleckventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine, auf Putz endend. Die

Abwasserleitung endet putzbündig am Versorgungsschacht, Oberkante Estrich.

Außenbereich

Die Erdgeschoßeinheiten, erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Für die Gemeinschaftsanlagen steht ggf. je Haus ein eigener frostsicherer Außenwasserhahn zur Verfügung.

13. Elektroinstallation

13.1 Allgemein

Die Elektroinstallation erfolgt nach DIN 18015, Teil 1 und 3. Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

Jede Wohneinheit erhält einen Stromzähler im HAR und eine Elektroverteilung mit zwei Fehlerstrom-Schutzschaltern, Überspannungsschutz Typ T2, Leitungsschutzschalter für die Stromkreise.

Die Kellerabteile der Wohnungen erhalten einen eigenen Stromkreis, die Zählung erfolgt über den dazugehörigen Wohnungszähler.

Als Schalterprogramme werden standardmäßig die Produkte von **GIRA, Busch Jaeger in der Farbe „weiß“ oder gleichwertig** eingebaut. Zahlreiche weitere Ausführungen und Farben stehen auf Sonderwunsch zur Verfügung.



Beispielbild aus Sicht des Illustrators

Media:

Fernsehen (TV)

Das Objekt wird über einen Kabelanschluss der Fa. Vodafone versorgt. Beantragung durch den Bewohner.

Die Anzahl der TV-Anschlussdosen sind im Anhang 2 festgelegt.

Telefon/Internet:

Das Gebäude erhält einen Anschluss in der Ausführung Lichtwellenleiter (LWL) bis in die Wohneinheit.

Der zentrale Verteil-/Übergabepunkt für Fernsehen, Telefon und Internet (Router) ist der Mediaverteiler in jeder Wohneinheit.

Die Anzahl der Netzwerkanschlüsse/LAN-Dosen sind im Anhang 2 festgelegt.

Rauchmelder:

Jede Wohnung wird mit Rauchmeldern gem. aktuell gültiger Bayerischer Bauordnung ausgestattet.

Sprechanlage:

Die Sprechanlage besteht am Eingang aus einer Außensprechstelle mit Videokamera und Ruftasten, die Innenstation in Video-Ausführung mit Klingeltaster vor jeder WE Eingangstüre.

außen innen



Beispielbild aus Sicht des Illustrators

Treppenhaus:

Im Treppenhaus werden LED-Beleuchtungskörper mit integrierten oder externen Bewegungsmeldern platziert.

Beleuchtung:

Terrassen, Balkone und WE-Kellerräume sind mit LED-Leuchten ausgestattet.

13.2 Ausstattung/Anzahl in den Räumen

Siehe **Anlage 2**

14. Gemeinschaftsräume

Die Heizungs- bzw. Technikräume befinden sich im Kellergeschoß - gemäß Planung -.

Fahrradstellplätze sind oberirdisch im Außenbereich - gemäß Planung – vorgesehen.

15. Außenanlagen

Die Humusrohplanie in den Grünflächen der Außenanlagen erfolgt mit vorhandenem Mutterboden, bzw. Humus. Die Einfriedung des Gartens erfolgt mittels Zaun (gemäß Vorgabe) Gartenzugänge gemäß Außenanlagenplanung. Falls die Gartentüren auf Grund behördlicher Auflagen als Rettungsweg genutzt werden, haben diese eine Mindestbreite von 1,00 m und werden so ausgeführt, dass sie ohne Schlüssel zu öffnen sind.

Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Betonsteinpflasterbelag.

Gemeinschaftliche Wege, der Kinderspielplatz, die beiden oberirdischen Stellplätze, sowie die Mülltonnenplätze werden entsprechend dem Außenanlagenplan angelegt.

16. Sonderwünsche

Der Kunde hat hinsichtlich der Bodenbeläge und Fliesen verschiedene Bemusterungsmöglichkeiten gem. den Vorgaben des Bauträgers. Darüber hinaus kann der Käufer soweit es der Planungsstand/, Bautenstand und der Gesamtablauf zulassen, innerhalb seines Sondereigentums von der vorgesehenen Ausstattung abweichen und Sonderwünsche schriftlich beauftragen.

Voraussetzung ist, dass keine Änderungen zur genehmigten Planung vorgenommen werden, die Sonderwünsche im Rahmen des konstruktiven



Tragwerks zulässig sind, technisch umsetzbar sind und in Abstimmung mit dem Bauträger und dem Planer erfolgen. Sonderwünsche werden nur ausgeführt, wenn sie zwischen Veräußerer und Erwerber rechtzeitig schriftlich vereinbart und mit der Planung abgestimmt wurden. Für Umplanungen fallen Planungskosten an. Die dafür anfallenden Planungskosten werden zuvor vereinbart und sind vom Käufer zu tragen. Für solche Änderungen entstehen Planungskosten nach Stundenabrechnung, € 75,00/Stunde zzgl. MwSt., mindestens jedoch 150 € pro Termin.

Wir weisen darauf hin, dass jegliche Änderung der Badausstattung (Umplanung/Änderung Basisausstattung, udgl.) mit dem Bauherrn, bzw. dessen Architekten auf Machbarkeit und Umsetzung abzustimmen ist. Für solche Änderungen entstehen ebenso o.g. Planungskosten nach Stundenabrechnung und Aufwand - siehe oben -.

17. Hinweise

Konstruktive oder technisch notwendige Änderungen, die keine Wertminderung darstellen oder aufgrund behördlicher Auflagen auszuführen sind, bleiben vorbehalten.

Die im Exposé dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, sind Vorschläge des Architekten und in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Dies gilt auch bezüglich der Außenanlagengestaltung.

Bei den Architekturillustrationen/Zeichnungen im Prospekt handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen.

Alle Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die tatsächlich vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte.

Bemaßte Pläne können erst ab Baubeginn ausgehändigt werden.

Der Ausführung liegen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften zugrunde.

Zur Anwendung kommt das **Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024.**

Durch den Betrieb einer Dunstabzugshaube mit Mauerrohrdurchführung kann die Funktion des Lüftungskonzepts beeinträchtigt werden. Somit können ausschließlich Umluft-Dunstabzugshauben zu Ausführung kommen.

Das Gebäude wird gereinigt an den Käufer übergeben.

18. Gewährleistung

Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten, gesetzlichen Regelungen.

Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen sowie Risse in elastischen Verfugungen gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln. Schützende Anstriche von Bauteilen, z. B. Lackbeschichtungen von Geländern

oder Lasuren von Holzbauteilen und Silikonfugen, sind in regelmäßigen Zeitabständen vom Eigentümer zu erneuern oder zu warten und sind ab Übergabe Sache des Käufers und sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers schließt neben den Anstrichen auch Beschläge, technische Anlagen, Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen ein.

19. „Senioren-Package“ DG-Wohnung (interne Treppen)

Sämtliche Treppenhäuser, - ausgenommen TG-Aufgang - oder Treppen innerhalb der Wohnungen können mit eine sogenannten „LIFTA-System“ - Treppenlift“ aus-, bzw. nachgerüstet werden. **KFW-Förderung möglich.**

Wir informieren Sie hierzu gerne!

Ebenso können in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Außenbereich - als Sonderwunsch - Rampen, oder ähnliche Hilfen, etc. nachgerüstet werden!

20. Wartung:

Für folgende Leistungen werden Wartungsverträge abgeschlossen bzw. empfohlen:

- **Silikonfugen -privat**

- Acrylfugen -privat
- Heizung -Hausverwaltung
- Hebeanlage -privat/Hausverwaltung
- Fensterbeschläge-/Dichtungen -privat

21. Raumhöhen

Die Raumhöhen betragen in der Regel ca. 2,45 m in den Wohnungen lichtetes Maß, gemessen von der

Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke (lichte Raumhöhe). Eventuell erhalten verschiedene

Räume eine Abhangdecke, wodurch sich die Raumhöhe in diesen Räumen um ca. 10 cm bzw. ca. 20 cm reduziert.

22. Sonstiges

22.1. Planabweichungen

Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen, sowie Abweichungen von Abständen und Bewegungsflächen möglich. Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung werden qualitätsneutral vorgenommen.

An den Wänden und Decken im Untergeschoss, ggf. auch in Kellerabteilen können sich Leitungsverzüge von Ver-/ und Entsorgungsleitungen sowie statisch notwendige Stützen befinden, welche die Nutzung einschränken können.

22.2 Möblierung

Die in den Grundrissen dargestellten Möblierungen einschl. der Küchen und deren Lage haben beispielhaften Charakter und sind nicht Vertragsbestandteil. Die KÜcheneinrichtungen richten sich nach den tatsächlichen Anschlüssen vor Ort.

22.3 Schallschutz und Belichtung

Der Schallschutz richtet sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 3 und erfüllt die Anforderungen des Mindeststandards zur Vermeidung von unzumutbaren Geräuschbelästigungen. Anforderungen an den Schallschutz im eigenen Wohnbereich, der offenen Grundrisse / Sondereigentum sind nicht vereinbart.

22.4 Gewährleistung und Wartung

Risse in Bauteilen, Putzen, Setzen des Estrichs (Schüsseln), etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzen oder Austrocknen) sind keine Gewährleistungsmängel. Elastische Ver fugungen, insbesondere bei Badewannen oder Bodenanschlüssen bedürfen regelmäßiger Wartung durch den Käufer und unterliegen nicht der Gewährleistung. Holz mit Lasuren im Außenbereich ist gemäß den Herstellerempfehlungen jährlich mit einem Wartungsanstrich vom Käufer zu versehen.

23. Allgemeine Hinweise

23.1 Haarrisse

Risse in Bauteilen mit einer Rissbreite bis 0,3mm, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen, und Schwinden, oder sonstige Einwirkungen entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

23.2 Elastische Fugen

Elastische Ver fugungen sowie alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, notwendig. Diese Anstriche und Ver fugungen sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

23.3 Abstandsmaße nach VDI 6000

Die Abstandsmaße der Einrichtungsgegenstände nach VDI 6000 können im Bad in separaten WCs und beim Aufstellen einer Waschmaschine im Bad unterschritten werden. Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen, z.B. zwischen WC, Duschwanne, Badewanne und Waschtisch, auftreten. Sofern z.B.

der Listensonderwunsch Duschwanne nicht gewählt wird, auch z.B. der Standort der Waschmaschine sich ändert, kann an dieser Stelle eine Vormauerung bzw. ein Sockel entstehen, der dazu dient, die Ver- und Entsorgungsstränge in diesem Bereich fortzuführen.

23.4 Holzparkett

Wir machen darauf aufmerksam, dass Holzparkett ein natürlicher Baustoff ist, der sich dem jeweiligen Raumklima mit Quellen und Schwinden, d.h. unter Umständen mit unterschiedlicher Fugenbildung, anpasst. Das richtige Raumklima hat somit entscheidenden Einfluss auf die Qualität des

Holzparkettfußbodens. Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von $20\text{ °C} \pm 2\text{ °C}$ und eine relative Luftfeuchte von 50 – 55 % gewährleistet sind.

23.5 Schimmelbildung

In einem Neubau entweicht die Feuchtigkeit innerhalb der ersten Jahre. Auf ausreichende Lüftung (Stoßlüftung) und Beheizung ist besonders zu achten, da ansonsten Schimmelbildung (trotz bester Wärmeisolierung) auftreten kann. Bei Möbelstücken an Außenwänden, insbesondere bei Küchen, Schränken und sonstigen Einbaumöbeln ist auf einen ausreichenden Abstand (ca. 15 cm) zu achten, damit eine gute Hinterlüftung stattfinden kann.

24. Schlussbemerkung

Alle durch die Baubeschreibung und die Genehmigungsplanung nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Ausführungen und Ausführungsdetails werden gemäß der Werk- und Detailplanung der Architekten, der statischen Berechnung des Tragwerkplaners und der Ausführungsplanung der Fachplaner ausgeführt. Statt der angegebenen Konstruktionsweise können auch gleichwertige Konstruktionsweisen ausgeführt werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „unter anderem“, „wenn möglich“ und „oder“, in diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung. Die Farbgebung erfolgt grundsätzlich nach dem Farbkonzept des Architekten und der Entscheidung durch den Bauträger.

Neusäß, 08.10.2024