

Bauleistungsbeschreibung

Stand 01.07.2026

NEUBAU VON EINEM MEHRFAMILIENHAUS

Mit **11 Wohnungen** und zwei Carportanlagen

Bauanschrift: Margarete-Heumader-Str. 12, 94113 Tiefenbach-Haselbach

Ein Bauprojekt der **HP Bau GmbH**



Bild dient nur zur Veranschaulichung

1. Allgemeines <<

1.1 Bauvorhaben <<

Die Grundlage der Ausführung bildet die genehmigte Abgeschlossenheitsplanung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln, die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, sowie die Baupläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Außenanlagenplan die der Teilungserklärung beigelegt sind, deren Bestandteil auch diese Baubeschreibung ist. Die Umsetzung für eine nach dem Zeitpunkt des Bauantrages eintretende Änderung der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik oder DIN-Normen auf Verlangen des Käufers oder der Eigentümergemeinschaft kann mit Mehrkosten verbunden sein.

Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf folgenden Grundlagen: Schallschutznachweis, Gebäudeenergiegesetz und statische Berechnungen.

1.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- die Planung (Baugesuch)
- die Statik
- die Ausführungsplanung
- die Bauleitung
- die technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)

2. Erdarbeiten <<

Hierzu gehören das Abschieben des vorhandenen Oberbodens mit seitlicher Lagerung sowie der Baugrubenaushub. Enthalten ist das Abfahren des Aushubmaterials inkl. der Deponiekosten. Nach Aushub aller erforderlichen Gruben und Leitungsgräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen Oberboden.

3. Rohbau <<

3.1 Allgemeiner Rohbau <<

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und der Dachstuhl werden entsprechend den statischen Erfordernissen und Berechnungen ausgeführt.

Das Bauvorhaben wird als Effizienzhaus-Standard KfW-40 gemäß den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude“ geplant und entsprechend den zum Zeitpunkt der Bauantrags-/Vertragsunterzeichnung gültigen technischen Anforderungen ausgeführt. Die Zertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG-PLUS) erfolgt durch eine zugelassene Zertifizierungsstelle.

Die Einhaltung der Anforderungen an Primärenergiebedarf, Transmissionswärmeverlust sowie der QNG-Nachhaltigkeitskriterien wird durch einen Energieeffizienz-Experten und einen Nachhaltigkeitsberater fachlich begleitet und nach Fertigstellung nachgewiesen.

Die Bescheinigungen über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch kostenpflichtig in Auftrag gegeben werden, sollte es zu dieser Zeit anwendbare Förderprogramme geben. Die Kosten je Bescheinigung/Wohneinheit belaufen sich auf 2.000,00 €.

3.2 Fundamente<<

Alle Streifen- und Einzelfundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gefertigt

3.3 Kellergeschoss & Carports <<

Ausführung aller Betonbauteile in den entsprechenden Expositionsklassen gemäß statischer Anforderung.

Die Bodenplatte (Untergeschosssohle) wird aus Stahlbeton in erforderlicher Stärke und Bewehrung (Eisenanteil) gemäß statischer Berechnung mit umlaufendem Fundament hergestellt und mit einer Beschichtung ausgeführt. Bedingt durch das material- und bauphysikalische Verhalten von Beton können Rissbildungen auftreten. Sie sind im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik und der vereinbarten Gebrauchstauglichkeit zu beurteilen.

Die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton in den entsprechenden Expositionsklassen gemäß statischer Berechnung (Ortbeton oder Halbfertigteile) ausgeführt. Tragende Kellerinnenwände werden aus Beton oder Mauerwerk gefertigt

An der Außenseite wird gemäß Gebäudeenergiegesetz eine Dämmung des Kellerbereichs angebracht.

Die Abtrennung der Kellerersatzräume (Untergeschoss), gehörend zum Sondereigentum, erfolgen mit einem Trennwandsystem. Ausführung in Holz (nach Wahl des Bauträgers).

Die Carports werden als Stahlbetonkonstruktion mit Holzverkleidung ausgeführt. Die tragenden Elemente (Fundamente, Pfosten, Dach) erfolgen aus Stahlbeton oder Holz gemäß statischer Berechnung. Die Holzverkleidung besteht aus wetterbeständig imprägniertem Holz (z.B. Lärche/Douglasie), naturbelassen oder geölt nach Wahl des Bauträgers. Der Boden der Stellplätze wird nach Wahl des Bauträgers, als Stahlbetonbodenplatte mit Gefälle zur Entwässerung oder alternativ als gepflasterte Fläche auf geeignetem Unterbau ausgeführt. Die Abgrenzung der Stellplätze erfolgt durch Markierung; es werden keine geschlossenen Wände/Trennungen hergestellt. Die Ausführung erfolgt gemäß genehmigten Plänen.

3.4 Wände-Erd- & Obergeschosse <<

Alle Außenwände werden als Mauerwerk, oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung erstellt. Die Innenwände bestehen aus Mauerwerk nach statisch erforderlicher Rohdichte, Wanddicke und Schallschutzanforderung. Teilweise können Wandscheiben in Stahlbeton ausgeführt werden, wenn dies statisch gefordert ist, um Anforderungen der Erdbebensicherheit gerecht zu werden.

3.5 Geschossdecken <<

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der statischen Berechnung gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen verspachtelt. In den Kellerräumen und den Carports werden die Elementfugen nicht verspachtelt.

3.6 Treppen <<

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

4. Dach <<

4.1 Dachkonstruktion <<

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach gemäß genehmigtem Bebauungsplan mit Dachziegeln im Farbton Rot ausgeführt. In die Dachfläche werden zwei Dachgauben integriert. Art, Größe, Lage und Ausführung der Dachgauben erfolgen gemäß genehmigter Planung sowie den statisch-konstruktiven Erfordernissen.

Die Wärmedämmung wird entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der angestrebten Effizienzhaus-40-Qualität ausgeführt. Der Dachaufbau erfolgt mit diffusionsoffener Unterspannbahn und gemäß den anerkannten Regeln der Technik sowie den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks.

Für tragende und nicht tragende Holzkonstruktionen dürfen ausschließlich Holzprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) entsprechen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die eingesetzten Hölzer aus nachhaltiger, zertifizierter Forstwirtschaft stammen und nicht aus tropischen, subtropischen oder borealen Wäldern gewonnen werden. Entsprechende Nachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

Sparren- und Pfettenüberstände werden gehobelt ausgeführt. Die Untersichtschalung der Dachüberstände erfolgt aus Nut- und Federbrettern; sichtbare Holzflächen erhalten eine lasierende Holzschutzbehandlung mit sichtbarer Maserung. Alternativ kann der Bauträger eine Untersichtschalung aus Dreischichtplatten oder wetterbeständigem Kunststoff vorsehen.

Die Deckenunterseiten der Dach- und Staffelgeschosse werden im Sparrenverlauf mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Dachgauben werden innen entsprechend dem Ausbaukonzept fachgerecht gedämmt, luftdicht angeschlossen und mit den erforderlichen Innenbekleidungen versehen.

4.2 Klempnerarbeiten <<

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, Trauf- und Wandanschlussbleche sind in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung möglich. Die Entwässerung der Dachflächen und Balkone wird bis zum Boden geführt und hier an die KG-Rohrentwässerung im Boden angeschlossen. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß den Dachdeckerrichtlinien

5. Fassade <<

5.1 Außenputz <<

Der Außenputz wird als Reibputz im Standard ausgeführt. Farbgebung nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine fungizide und algizide Wirkung, diese besteht jedoch nur im Standard des verwendeten Materials. Ein zusätzliches Pilz- und Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen.

Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputz und Farben oft biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Diese Fungizide und Algizide (Filmschutzmittel) sind wasserlöslich, sie werden über den Regenfall ausgewaschen und gelangen in das Grundwasser. Zum Schutz unserer Umwelt verzichten wir auf solche Zusätze.

6. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren <<

Fenster & Fenstertüren & Fensteröffnungen werden gemäß Baugesuchplänen/ Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

6.1 Fenster im Technikraum (Keller) <<

Kellerfenster als Kippfenster in Kunststoff weiß. Lichtschächte je nach Erfordernis in Kunststoff oder Stahlbeton.

6.2 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Sie werden in Weiß, Grau, oder Anthrazit ausgeführt. Die Auswahl erfolgt nach Wahl des Bauträgers je nach Farbgestaltung der Fassade.

6.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff – nach Wahl des Bauträgers – außen in Weiß, grau oder anthrazit je nach Anstrich der Fassade, innen weiß mit Dreh-Kipp-Beschlägen, Gummidichtungen und 3-fach Verglasung. Werden Wohnungen mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, bekommen alle bodentiefen Fenster mit einer Brüstungshöhe von weniger als 100 cm ab Fertigfußbodenhöhe im unteren Segment eine Festverglasung. Ausgenommen hiervon sind Fenstertüren zu den Balkon- oder Terrassenbereichen. Diese sind als Fenstertür komplett zu öffnen. U-Werte der Fensterelemente entsprechen dem Gebäudeenergiegesetz sowie der angestrebten Effizienzhaus-40-Qualität. Fenster, Fenstertüren werden als Dreh-

/Kippvariante ausgeführt, Stulpfenster sind nicht Bestandteil der Bauleistung, aber als Sonderwunsch auf Anfrage möglich.

Ein Zugang (1 Terrassen-/Balkontür) auf die Terrasse, Balkon und Dachterrasse im Staffelgeschoss (soweit vorhanden) wird – entgegen der Dachdeckerrichtlinie - annähernd stufenlos hergestellt - Austrittsstufe von Innen ca. 2 cm Höhe, Außen ca. 5 cm. Vor den Fenster-/Türelementen im Obergeschoss wird außen eine Drainagerinne in ca. 10 cm Breite in Länge der Fenster-/Türelemente verbaut. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden. Die übrigen Zugänge erhalten keine Flachschwelle, sondern Standardfensterprofile.

Wünscht der Erwerber darüber hinaus eine Nullbarriere bzw. Nullschwelle als Sonderwunsch und lässt sich diese technisch umsetzen, so ist dies im Bemusterungsgespräch ausdrücklich schriftlich zu vereinbaren. Der Erwerber erklärt sich in diesem Fall mit einer Abweichung von den Dachdecker-Richtlinien bzw. deren Nichteinhaltung einverstanden.

6.4 Fensterbänke innen <<

Aus Kunststein nach Wahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke. Änderungswünsche auf Anfrage und gegen Mehrpreis möglich.

6.5 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in den Wohnräumen – ausgenommen Abstellräume, Hauswirtschaftsräume und Bäder – erhalten elektrische Rollläden mit einem Bedienschalte neben dem Fenster oder gegen Aufpreis an einer passenden Position im Raum. Treppenhaus-, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker, Dachflächenfenster und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen; hier werden keine Rollläden verbaut. In den Bädern wird nur im Erdgeschoss ein Fenster mit Milchglas und Rollläden ausgestattet; alle anderen Badfenster erhalten Milchglas, jedoch keine Rollläden.

7. Türen <<

Türen werden gemäß der in der Teilungserklärung beigefügten Grundrisse, Ansichten und Schnitte ausgeführt.

7.1 Innentüren Kellergeschoss <<

Je nach Erfordernis werden feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Kellerräume erhalten Standardtüren in verzinkter Ausführung oder alternativ Türen eines Trennwandsystems.

7.2 Haustüren <<

Das Türelement Haupteingang mit Obentürschließer wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Das Haustürelement enthält 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), einen Sicherheitsbeschlag und einen elektrischen Türöffner.

7.3 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, mit einer Oberfläche in CPL „Weiß“, außenliegende Türelemente werden in Kunststoff „Anthrazit“ ausgeführt. Diese erhalten eine absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellenbereich sowie Obertürschließer und eine Drückergarnitur in Aluminium oder Edelstahl.

7.4 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt Röhrenspankern mit Zarge, 2-teilige Rosetten-Drücker-Garnituren. Ausführung erfolgt in CPL, Farbe Weiß. Die Erstattung bei Wegfall einer Tür, inkl. Zarge, Drücker und Einbau beträgt 220,00 € inkl. MwSt. (Material + Arbeitsleistung).

7.5 Schließanlage <<

Die Wohneinheiten erhalten Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und Kellerraum sowie allgemeine Kellerräume (ausgenommen Heizungs-/Technikraum). Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

8. Innenausbau <<

8.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nach Wahl des Bauträgers als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt und ist für mittelschwere Tapeten geeignet. In den Bädern wird ein Gipsputz (z. B. Aqua Protect oder gleichwertig), alternativ Kalkzementputz aufgetragen. Raufaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen und im Treppenhaus. Es können teilweise Abriebspuren auf dem Innenputz, sowie die Abgrenzungen im Bereich der Deckenstoßfugen zu sehen sein. Diese stellen keinen Mangel dar.

8.2 Treppenhaus <<

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche (ausgenommen Kellerflur) werden mit Granit oder Feinsteinzeug-Fliesen belegt. Innengeländer werden aus Stahl, Handläufe, soweit erforderlich, aus Edelstahl ausgeführt.

8.3 Estriche <<

Sämtliche Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Fließ- oder Anhydritestrich mit Trittschalldämmung

8.4 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in einer lokalen Fliesenausstellung. Vorgabe durch den Bauträger. Kunstharzputz statt Fliesen auf Anfrage und Mehrpreis möglich.

Die Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Die Verlegung erfolgt im wilden Verband. Diagonal und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger) sind bei den WCs und Bädern im Nass- und Spritzwasserbereich im Kaufpreis enthalten. Sollte der Kunde eine Fliese unter dem genannten Einkaufspreis wählen, erfolgt keine Erstattung. Verfliesung erfolgt im Nass- und Spritzwasserbereich bis ca. 1,20 m hoch - inkl. Abkantung des WC- und Waschbeckenbereiches, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Die Außen-/Eckkanten werden mit einem Fliesen-Kantenschutz aus PVC in der Farbe Weiß ausgeführt, ausgenommen der Anschluss zur nicht gefliesten Wandfläche/Decke.

Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung/Gutschrift der Differenz. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m² ausgestellt (Material + Arbeitsleistung).

Für den restlichen Wohnbereich ist im Kaufpreis ein schwimmend verlegter Klickvinyl bis 25,00 € inkl. MwSt. je m² Materialpreis enthalten (Einkaufspreis Bauträger). Die Bemusterung erfolgt in einer lokalen Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers. Andere Bodenbeläge sind auf Anfrage ggf. gegen Mehrpreis möglich. Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung der Differenz. Bei Wegfall ganzer Flächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m² ausgestellt (Material + Arbeitsleistung). Eine Sockelleiste ist im Kaufpreis enthalten. Ausführung nach Wahl des Bauträgers

Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese sind Wartungsfugen und unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

8.5 Malerarbeiten <<

Die Malerarbeiten umfassen das Streichen sämtlicher Wand und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen sowie im Treppenhaus in Weiß. Die Ausführung erfolgt auf dem jeweils vorhandenen Untergrund. Art und Qualität der Beschichtung (z. B. Dispersionsfarbe) werden unter Berücksichtigung des Untergrunds sowie nach Wahl des Bauträgers festgelegt.

Im Untergeschoss werden Wände und Decken, mit Ausnahme von Bereichen wie Carports oder vergleichbaren offenen Nutzflächen auf dem vorhandenen Untergrund weiß gestrichen, sofern keine anderweitige Ausführung vorgesehen ist.

Beschichtungen der Bodenflächen werden, mit Ausnahme der gepflasterten oder gefliesten Flächen ausgeführt, sofern der Betonboden nicht flügelgeglättet hergestellt wird. Die Beschichtung kann bei unterschiedlichen Belastungen einen erhöhten Abrieb aufweisen; nutzungsbedingter Verschleiß stellt keinen Mangel dar.

Bauteile wie installierte Trennwandsysteme oder technische Einbauten sind nicht Bestandteil der Malerarbeiten, sofern sie nicht ausdrücklich zur Beschichtung vorgesehen sind.

9. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird ein zentrales Wärmepumpensystem (Luft-Wasser-Wärmepumpe) verbaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher oder einzelne Frischwasserstationen in den Wohnungen.

Elektronische Temperaturregelung mit Außentemperaturfühler, Tag-/ Nachtprogramm und Schaltuhr.

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum/Hauswirtschaftsraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure werden über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung mitbeheizt und sind nicht einzeln regulierbar. Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchheizwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von ca. 50 x 120 cm. Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohnung.

Die Zählervorhaltung wird über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Hierrüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

10. Lüftung <<

Es wird eine dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit Lüftungsgeräten in den Wohn- und Aufenthaltsräumen geliefert, montiert und in Betrieb genommen. Das Lüftungskonzept entspricht DIN 1946-6.

Alle Bäder und WCs werden zusätzlich mit einer mechanischen Zwangslüftung ausgestattet, die über elektrisch betriebene Ventilatoren eine sichere Entlüftung gewährleistet. Die Nachströmung der Luft erfolgt über feuchtegesteuerte Außenluftdurchlässe (ALD) in den Rollladenkästen bzw. Fenstern oder in der Außenwand.

Die Auslegung erfolgt zur Sicherstellung der erforderlichen Mindestlüftung zum Feuchteschutz, sofern die Lüftung dauerhaft in Betrieb ist. Eine Auslegung auf Nennlüftung oder nutzungsabhängige Wohnungslüftung erfolgt nicht. Ein weitergehendes, auf die tatsächliche Nutzung abgestimmtes Lüftungskonzept (z. B. unter Berücksichtigung der Bewohnerzahl, Feuchtelasten oder Komfortanforderungen) kann auf Wunsch des Erwerbers und auf dessen Kosten erstellt werden.

Die Leitungsführungen für Zu- und Abluft können in Vorwandinstallationen oder abgehängten Decken verlaufen. Sichtbare Abkastungen oder geringfügige optische bzw. räumliche Beeinträchtigungen lassen sich technisch nicht in allen Bereichen vermeiden.

Für Küchen wird keine separate Abluftleitung für Dunstabzugshauben vorgesehen. Der Einbau und Anschluss von Abluft- oder Umluft-Dunstabzugshauben sowie eine dafür erforderliche separate Abluftführung sind nicht Bestandteil der Bauleistung des Bauträgers.

11. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen <<

Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus grauen Betonwerksteinplatten oder Keramikplatten (Ausführung und Abmessung nach Wahl des Bauträgers).

Die Balkonbrüstung wird in verzinktem Stahl mit Edelstahlhandlauf gefertigt. Die Sichtverblendungen werden in Milchglas Optik ausgeführt. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemauert werden, gemäß den bautechnischen Vorschriften. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Der Balkon wird frei hängend, mit Beton- oder Stahlstützen oder als Vorsatzbalkon ausgeführt (nach Wahl des Bauträgers).

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht nach Wahl des Bauträgers aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Plexi- oder Verbundsicherheitsglas.

12. Sanitäre Ausstattung <<

12.1 Sanitäre Rohinstallation <<

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus schallgedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik. Verlegung der Leitungen bis zum Kontrollschacht und weiter bis an das öffentliche Kanalnetz.

Je Wohnung wird im Badezimmer für die Waschmaschine 1 Kaltwasseranschluss und 1 Abfluss installiert.

12.2 Ausstattung Bad <<

Die Ausstattung der Bäder, Duschen und WCs richtet sich nach der Auflistung in dieser Baubeschreibung. Die Darstellung in den Grundrissplänen bzw. den Aufteilungsplänen sind Beispiele für die Aufteilung der Sanitäreinrichtung im Bad. Sanitäre Einrichtungsgegenstände sind, sofern nichts anderes vereinbart wird, in weiß ausgeführt.

Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische Beeinträchtigungen oder auch Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind nicht immer vermeidbar. Eine DIN-konforme Ausführung verlangt beim Bad einen Höhenunterschied von 10 mm zu angrenzenden Räumen, somit entsteht in diesem Bereich eine Stufe oder Schräge. Sollte eine stufenlose Ausführung gewünscht sein, stellt dies einen Sonderwunsch dar und ist schriftlich zu bestätigen.

Verwendete Keramikserie: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0/oder gleichwertig**

1 Waschtisch: (ca. 60 cm breit) – Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0/oder gleichwertig**

1 Waschtischarmatur – Hersteller: **Grohe – Kollektion: Eurocube-M-Size/oder gleichwertig**



1 Echtglas-Duschabtrennung (Materialpreis bis max. 550,00 € inkl. MwSt.) – Hausmarke

1 gefliester Duschbereich inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers – Fläche ca. 120 x 100 cm einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

Hersteller Armatur: **Hansgrohe – Kollektion Crometta mit Kopf- und Handbrause/oder gleichwertig**



1 Tiefspül - Hänge-WC - spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0/oder gleichwertig** inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste (Hausmarke) (**Drückerplatte: Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom/oder gleichwertig**)



12.3 Ausstattung Gäste-WC (soweit lt. Planung vorhanden) <<

1 Tiefspül - Hänge-WC- spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0/oder gleichwertig** inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste (Hausmarke) (**Drückerplatte: Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom/oder gleichwertig**)

1 Waschtisch: (ca. 45 cm breit) – Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0/oder gleichwertig**

1 Waschtischarmatur – Hersteller: **Grohe – Kollektion: Eurocube-S-Size/oder gleichwertig**

12.4 Ausstattung Küche <<

Eine Vorrichtung für die Küchenanschlüsse ist gemäß Plan vorhanden. Eine spätere Verlegung von Aufputzanschlüssen ist nach Küchenplanung gegen Mehrpreis möglich.

12.5 Außenzapfstellen <<

Erdgeschoss- & Penthouse Wohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle

12.6 Wasserversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

12.7 Abwasserentsorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

Installation einer Überflur-Hebeanlage sowie eines Regenwasser-Pumpenschachtes im Außenbereich (falls techn. erforderlich)

13. Elektrische Ausstattung <<

13.1 Grundsätzliches <<

Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß

Hersteller: Gira, Busch-Jäger oder Jung (nach Wahl des Bauträgers)

E/A = Ein-/ Ausschaltleitung –

WS = Wechselschaltleitung –

u. L. = unter Lichtschalter

AZ = Schaltung über Zeitautomat

Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm).

Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. 9.5

Die nachfolgenden Aufzählungen umfassen alle möglichen Raumbezeichnungen der verschiedenen Wohnungen. Es sind nicht alle genannten Räume in jedem Grundriss vorhanden. Die Bezeichnung der Räume in den einzelnen Wohnungsgrundrissen hat immer Vorrang und ist für die Elektroinstallation ausschlaggebend.

13.2 Elektroversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz inkl. Dimensionierung der Hausanschlussleitung durch Elektrofachbetrieb gemäß DIN VDE und NAV.

13.3 Elektroinstallation Kellerflure <<

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder oder Sensor

13.4 Elektroinstallation Kellerräume <<

1 Deckenbrennstelle in AZ mit zwei LED-Leuchte im Gang (über Allgemeinstrom)

1 Steckdose je Abteil

13.5 Elektroinstallation Treppenhaus <<

Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder oder Sensor

Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr

Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster

13.6 Elektroinstallation Hauseingang <<

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder oder Sensor.

13.7 Elektroinstallation Carport <<

Carportbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Anzahl, Art und Position der Leuchtkörper werden nach planerischem Erfordernis durch den Bauträger festgelegt.

13.8 Elektroinstallation Wohnungen Diele / Flur <<

- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter))
- 1 Deckenbrennstelle in E/A (nur bei Fluren mit mehr als 5,00 m Länge)
- 1 Steckdose
- 1 Telefonleerrohr mit Leitung (mit nach örtlich verfügbarem Dienstleister)
- 1 elektrischer Haustüröffner / Videogegegensprechanlage (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

13.9 Elektroinstallation Wohnungen Wohnzimmer / Essen / Kochen <<

- 3 Deckenbrennstellen in E/A
- 12 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss nach Wahl des Bauträgers (je nach Verfügbarkeit)
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Kochfeld (5-Phasen-Anschluss)
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank

13.10 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 4 Steckdosen

13.11 Elektroinstallation Wohnungen Ankleidezimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

13.12 Elektroinstallation Wohnungen Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 4 Steckdosen

13.13 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum / Hauswirtschaftsraum <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

13.14 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine/Trockner
- 1 Steckdose für Elektroheizkörper (siehe 9. Heizung & Warmwasserversorgung)
- 1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken

13.15 Elektroinstallation Wohnungen Gäste-WC <<

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

13.16 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen / Dachterrassen <<

- 1 Wandauslass für Außenleuchte, Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

13.17 Klingel- & Briefkastenanlage<<

- Briefkastenanlage, Klingel und Wechselsprechanlage mit Videofunktion (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

13.18 Fernseh- & Telefonanschluss <<

Im Flur wird ein 1 Leerrohr inkl. Leitungsführung für Telekommunikation (siehe Elektroinstallation) vorgesehen. Der Hausanschluss erhält eine Anbindung an das öffentliche Telekommunikationsnetz (Breitband), dieser wird in den Hausanschlussraum / allgemeinen Technikraum geführt und von dort erfolgt die Leitungsführung in die einzelnen Wohnungen. Eine Versorgung mit Kabelfernsehen oder eine Satellitenempfangsanlage ist nicht Bestandteil der Leistung. Die Anmeldung sowie Bereitstellung von Telekommunikationsdiensten obliegen dem Erwerber der Wohnung. LAN-Anschlüsse gegen Mehrpreis möglich.

13.19 Photovoltaikanlage <<

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans wird auf dem Grundstück eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 30 kWp installiert. Die Anlage kann wahlweise auf dem Wohngebäude oder auf den Carports errichtet werden. Der erzeugte Strom wird für den Allgemeinstrom (z. B. Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen, Aufzug, Technik) sowie zur Unterstützung der Heizungsanlage verwendet.

Ein Stromspeicher ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Es werden jedoch vorbereitende Maßnahmen für eine mögliche Nachrüstung vorgesehen (z. B. Leerrohrführung sowie ein geeigneter Aufstellplatz).

13.20 Infrastruktur für Elektro-PKW<<

Um einen späteren Anschluss einer Ladestation zu ermöglichen, wird nach Wahl des Bauträgers ein Leerrohr oder Kabeltrasse zu jedem PKW-Stellplatz gelegt. Darüber hinaus wird im Technikraum eine Fläche für den Anschluss eines Lademanagements freigehalten.

Ladestationen, Lastenmanagement, sowie die zugehörige Verkabelung und Anschluss sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

Für die spätere Inbetriebnahme von Ladestationen ist eine ausreichende elektrische Gesamtanschlussleistung des Gebäudes erforderlich. Die Bereitstellung, Erweiterung oder Anpassung dieser Leistung liegt nicht im Leistungsumfang des Bauträgers

14. Technische Ausstattung <<

14.1 Aufzug / Lift <<

Es wird ein moderner Fahrstuhl in dem dafür massiv erstellten Fahrstuhlschacht eingebaut. Türen an Schacht und Kabinen bestehen aus Stahl. Haltestellen auf allen Ebenen. Der Aufzug wird in rollstuhlgerechten Maßen erstellt. Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 5 oberirdischen Etagen wird ein Aufzug auch für Krankentragen oder als Lastaufzug installiert.

15. Außenanlage <<

Ausführung nach genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. Eine weitere Pflege nach erstmaliger Wässerung des Rasens erfolgt durch den Erwerber in Eigenleistung. Bepflanzungen und Einzäunung der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzungsrecht) sind nicht im Preis enthalten. Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

15.1 PKW-Stellplätze <<

Außenstellplätze werden mit Verbund-, Uni-Ökosteinpflaster oder mit Rasengittersteinen hergestellt.

15.2 Geh- und Fahrwege <<

Es erfolgt eine Verlegung von Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger. Befahrbare Flächen werden mit Verbund-, Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengitterstein und entsprechendem Unterbau hergestellt.

15.3 Fahrradstellplätze <<

Es werden gemäß Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplätze je Hauseingang auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Je nach baulichen Gegebenheiten kann ein Fahrradkeller hinzukommen bzw. die Fahrradstellplätze im Außenbereich ersetzen. Sollte die Stadt / Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

15.4 Feuerwehrzufahrten <<

Feuerwehrzufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt. Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

15.5 Kinderspielplatz <<

Gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist auf dem Baugrundstück eine geeignete Spielfläche für Kleinkinder vorzusehen. Diese Vorgabe wird in der Planung berücksichtigt.

In der Entwurfsplanung ist ein Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten vorgesehen. Die Ausführung dieser Anlage ist jedoch nicht verbindlicher Bestandteil der Bauleistung des

Bauträgers. Änderungen, Anpassungen oder der Wegfall der Spielfläche bleiben vorbehalten, sofern die Anforderungen der BayBO an die Freiflächen auf andere Weise erfüllt werden.

15.6 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert.

16. Baureinigung <<

Vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Bauendreinigung – keine Grundreinigung. Sollten Arbeiten in Eigenleistung oder durch Fremdfirmen durchgeführt werden, obliegt die Reinigung dem Auftraggeber bzw. der Fremdfirma.

17. Wichtige Hinweise <<

17.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung <<

Abweichungen von dieser Baubeschreibung und den Bauvorlagen, die keine erhebliche Gebrauchsminderung darstellen, sowie Änderungen, die durch behördliche Auflagen, Lieferengpässe oder technische Notwendigkeiten bedingt sind oder sich als wirtschaftlich und gestalterisch sinnvoll erweisen, bleiben vorbehalten.

17.2 Maßentnahmen <<

Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

17.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten <<

Die in den verschiedenen Grundrissen, Zeichnungen und Darstellung eingezeichneten Gegenstände und Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung und somit nicht im Kaufpreis enthalten, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen sind, sind Sonderwünsche und sind prinzipiell möglich, diese können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

17.4 Information zu Fliesen & Fugen <<

Diagonalverlegungen von Fliesen etc. sind aufpreispflichtig und nicht im Preis enthalten. Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw. Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

17.5 Wartungspflicht <<

Einige Inhalte des Neubaus unterliegen einer Wartungspflicht der Enderwerber. Für alle Einbauten, die einer Wartungspflicht unterliegen und für die kein Wartungsvertrag geschlossen wurde, können Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche erlöschen.

Beispiele für wartungsbedürftige Bauteile:

- ✚ Heizung (Brenner- und Verschleißteile, Frischwassertanks, Ventile, etc.)
- ✚ Türen und Fenster (Ölen, Schmieren, regelmäßige Ein- und Nachstellungen)
- ✚ Absperrhähne im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum
- ✚ Regenrinnen und Fallrohre (Reinigung von Laub und Schmutz)
- ✚ Personen- und Nutzaufzüge (TÜV, Betriebskontrollen)
- ✚ Silikon- und Wartungsfugen (siehe vergl. Ziff. 20.4 Informationen zu Fliesen & Fugen)
- ✚ Dach- und Dachziegel (regelmäßige Überprüfungen)
- ✚ Grünanlagen (für den Zeitraum nach der gesetzlichen Wachstumsperiode)
- ✚ alle weiteren technischen Anlagen wie Rolltore, Lüftung, etc.
- ✚ der Tiefgaragenboden (die Hausverwaltung muss den Tiefgaragenboden mind. einmal pro Jahr einer Wartung unterziehen und diese in einem Wartungsprotokoll vermerken)
- ✚ Rauchmelder (Anmietung über die Hausverwaltung)
- ✚ Photovoltaikanlage
- ✚ Hebe- und Pumpenanlagen

Alle beweglichen Teile wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen müssen gewartet werden.

Ohne Wartung werden diese schwergängig, was nicht der Gewährleistung unterliegt. Der Bauträger empfiehlt ausdrücklich die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen. Für manche Inhalte bestehen Wartungspflichten. Hierzu zählen zum Beispiel: Heizungsanlage, Aufzuganlage, Lüfter, Garagentor, das Dach, die Begrünung usw. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Inhalte eine Wartungspflicht besteht.

17.6 Sonderwünsche & Bemusterung<<

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind grundsätzlich mit der Bauleitung abzustimmen. Sie werden im Rahmen der technischen Möglichkeiten und nach positiver Prüfung zugelassen. Dabei ist zu beachten, dass ggf. auch unter Inanspruchnahme von Sonderfachleuten geprüft werden muss, ob sich aus den Sonderwünschen nachteilige Auswirkungen für andere Wohneinheiten ergeben könnten und ob bzw. wie diese zu vermeiden sind. Um den Bauablauf nicht zu stören, sollten diese frühzeitig besprochen und definiert werden. Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Für Beschädigungen, Diebstahl von Eigenleistungen und Material haftet der Käufer. Eine Gewährleistung, für die durch Eigenarbeit erbrachten Gewerke oder direkt mit dem Handwerker vereinbarten Sonderleistungen, wird nicht übernommen. Bemusterungen erfolgen – soweit möglich – in einer lokalen Ausstellung. Auch die als „Hausmarke“ bezeichneten Objekte können hier besichtigt werden. Sonderwünsche anstatt der Hausmarke sind ggf. gegen Mehrpreis möglich, soweit technisch umsetzbar. Leistungen, die nicht bemustert wurden, werden im Standard gem. Bauleistungsbeschreibung und der Teilungserklärung beigefügten Planung ausgeführt.

17.7 Wohnraumlüftung <<

Die von dem Bauträger erstellten Bauten verfügen über eine automatische WC- und Badentlüftung; ebenso besitzen die Wohnungen Nachströmelemente für die automatische Zuluft. Gebäude nach dem KfW-40-Standard sind entsprechend hochwertig und energieeffizient ausgeführt und verfügen über eine erhöhte Luftdichtheit sowie Dämmung.

Gemäß DIN 1946-6 ist zur Sicherstellung des Feuchteschutzes eine nutzerunabhängige Mindestlüftung erforderlich. Dies setzt grundsätzlich einen dauerhaften Betrieb der Lüftungseinrichtungen voraus. Der Bauträger ermöglicht den Erwerbern jedoch, die Lüftungsanlage bei Bedarf vollständig abzuschalten, um etwaige Beeinträchtigungen durch Betriebsgeräusche zu vermeiden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei abgeschalteter Lüftung die nutzerunabhängige Mindestlüftung zum Feuchteschutz nicht mehr sichergestellt ist und die Verantwortung hierfür beim Nutzer liegt. Sofern eine hiervon abweichende Ausführung gewünscht wird, ist dies dem Bauträger gesondert mitzuteilen.

Je nach Nutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei erhöhtem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu vermeiden, ist insbesondere in den ersten Jahren bis zur vollständigen Austrocknung der Baustoffe regelmäßig zu lüften. Die Nutzungsgewohnheiten sind hierbei individuell unterschiedlich. Bereits der menschliche Körper gibt während des Schlafs ca. 1–2 Liter Feuchtigkeit an die Raumluft ab. Mit steigender Personenzahl erhöht sich entsprechend der Feuchteanfall. Auch Zimmerpflanzen, Baden, Duschen, Kochen oder Dampfbügeln tragen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Zur Vermeidung von Schimmelbildung wird empfohlen, neben ausreichender Lüftung Möbel mit Abstand zu den Außenwänden aufzustellen, um eine Luftzirkulation zu gewährleisten. Zudem wird empfohlen, die Hinweise der Verbraucherzentrale zur Wohnraumlüftung zu beachten. In den ersten 2–3 Jahren ist daher regelmäßig eine Stoßlüftung erforderlich.

Schimmelpilzbildung infolge unzureichender Lüftung bzw. zu hoher Luftfeuchtigkeit stellt keinen bautechnischen Mangel dar.

17.8 Anhang - Richtig Heizen & Lüften <<

Gerade in Neubauten ist es besonders wichtig, von Anfang an bewusst zu heizen und zu lüften. Neben der alltäglich produzierten Feuchtigkeit durch Kochen oder Duschen geben in neuen Gebäuden auch die frischen Baustoffe zunächst noch Feuchtigkeit ab, die so genannte Restbaufeuchte.

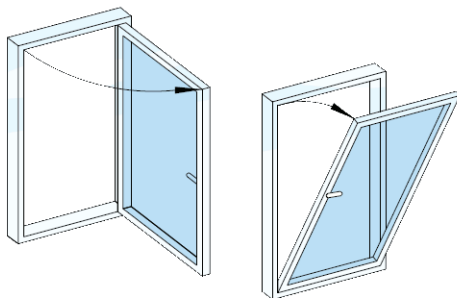
Hinweis zur Tauwassergefahr:

Es ergeben sich insbesondere in den Kellerräumen, vor allem im Frühjahr und Sommer - Lüftungsprobleme mit Tauwassergefahr. Durch das sich nur langsam erwärmende Erdreich wird der Keller bis weit ins Jahr kühl gehalten. Gelangt nun warme Außenluft in den Kellerraum, schlägt sich der darin enthaltene Wasserdampf an den kalten Kellerwänden oder kalten Wasserleitungen nieder und führt langfristig zu Durchfeuchtungen und in der Folge zu Schimmelpilzbildungen. Keller und kühle Nebenräume sollten deshalb in der Übergangszeit

nur nachts gelüftet werden. Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter wie Papier oder Leder und andere hochwertige Nutzungen, eignet sich der Keller nur, wenn er beheizt wird.

Gezieltes Lüften

Nach Bezug Ihrer frisch fertiggestellten Eigentumswohnung ist es wichtig, dass die Baufeuchte durch vermehrtes Lüften abgeführt wird. Ein 0,5 - 0,8-facher Luftwechsel pro Stunde ist erforderlich.



Hierbei wird unterschieden in Lüften außerhalb - und während der Heizperiode.

Außerhalb der Heizperiode (Sommer), sollte ein häufiger Durchzug hergestellt werden.

Daher sollte man die Fenster mindestens 45° öffnen, sowie langfristig auf Kippstellung belassen.

Während der Heizperiode ist es wichtig, verstärkt zu Beginn der Heizperiode zu Lüften und zu Heizen.

Dies ist die Vorgehensweise, die empfohlen wird:

1. Durchlüften der Wohnung für ca. 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern und am besten mit Durchzug.
2. Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.
3. Nach 3 bis 4 Stunden und 3- bis 4-mal täglich den Lüftungs-Vorgang wiederholen.

Am wirksamsten ist dies bei kaltem und trockenem Wetter, da kalte Außenluft nur wenig Feuchtigkeit enthält und so bei Erwärmung große Mengen an Feuchtigkeit aufnehmen kann.

Um den trockenen Zustand der Wohnung nach der Austrocknungsphase zu bewahren, ist es wichtig:

1. Täglich zu lüften
2. 2- bis 3- mal am Tag Stoßlüftungen vorzunehmen. Dies ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, genauso wie beim Kochen, im Bad usw.
3. keine Luftbefeuchter verwenden
4. deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Hydrokulturlpflanzen oder ein Aquarium

Genug Heizen

Alle Räume der Wohnung sollten gleichmäßig geheizt werden.

In der Nacht ist es ratsam die Temperatur nicht mehr als 5° Celsius zu senken.

Dadurch wird ein gutes Raumklima ermöglicht und verhindert, dass die Luftfeuchtigkeit an den

ausgekühlten Wänden und Decken nichtbeheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung!).

Halten Sie Türen zwischen unterschiedlich geheizten Räumen stets geschlossen. So verhindern Sie, dass sich warme, feuchte Luft im kühleren Nachbarraum als Kondenswasser niederschlägt. In Wohn- und Arbeitsräumen reicht eine Temperatur von 20° Celsius aus. Nachts und in ungenutzten Räumen sollte die Temperatur auf etwa 16° Celsius gesenkt werden. Hier sollte aber bedacht werden, dass eine zu niedrige Raumtemperatur unter 14° Celsius Schimmelbildung begünstigt. Auf eine ausreichende Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 % ist zu achten. Heizkörper sollten nicht durch Möbel oder ähnliches verbaut werden, da die erwärmte Luft sonst nicht zirkulieren kann.

Als optimale Raumtemperaturen werden vom Bundesumweltamt empfohlen:

in den Wohnräumen:	20 bis 23 Grad
im Bad:	20 bis 23 Grad
im WC:	16 bis 19 Grad
im Schlafzimmer:	17 bis 20 Grad
in der Küche:	18 bis 20 Grad
im Flur	15 bis 18 Grad

17.9 Entwässerungsanlagen/Abwasserleitungen<<

WC-Anlagen, Abflussleitungen und Schmutzwasser-Hebeanlagen dürfen ausschließlich häusliches Schmutzwasser aus den dafür vorgesehenen Sanitärobjekten aufnehmen. Dazu zählen insbesondere Abwässer aus WC, Waschtisch, Dusche, Badewanne und Handwaschbecken.

Nicht eingeleitet werden dürfen feste Stoffe, Speisereste, Feuchttücher, Hygieneartikel, Bauschutt, Zement-/Mörtelreste, Farben, Lösungsmittel, Fette, Öle oder sonstige schädliche, verstopfungs- oder anlagenbelastende Stoffe.