

PROJEKTION | BERATUNG & VERTRIEB |

MA&P BAUBETREUUNGSGESELLSCHAFT MBH
 AUGUSTENSTRASSE 56 | 80333 MÜNCHEN
 TEL +49 (0) 89.120 39 189 | FAX +49 (0) 3212.753 66 56
 INFO-GMBH@MUNICH-ARCHITECTS.DE | WWW.MUNICH-ARCHITECTS.DE



PLANUNG |

THE MUNICH ARCHITECTS & PROJECTION
 AUGUSTENSTRASSE 56 | 80333 MÜNCHEN
 TEL +49 (0) 89.120 39 189 | FAX +49 (0) 3212.753 66 56
 INFO@MUNICH-ARCHITECTS.DE | WWW.MUNICH-ARCHITECTS.DE



VERKÄUFERIN |

LSS BAULAND PROJEKTENTWICKLUNGS GBR
 ZIEGLERSTRASSE 30 | 86666 BURGHEIM
 TEL +49 (0)171.496 49 40



REIHENHÄUSER IM BAUHAUSSTIL

AICHACH | LEBEN AUF DER INSEL

PRÄAMBEL |

Bezeichnend für die Objekte ist die besondere Architektursprache im Bauhausstil.

Es ist unser erklärtes Ziel, in dieser schönen naturbezogenen Randlage der Stadt Aichach, Objekte mit weit mehr Lebensinhalt, Erholungswert & zukunftsorientierter Ideen als üblich, zu planen. Die Planung und Ausführung sieht eine hochwertige und nachhaltige Qualität unter Bezugnahme des aktuellen Standes der Technik und den maßgebenden Verordnungen, vor. Grundlage hierfür ist die Vergabe nach einzelnen Gewerken, so dass eine maximale Qualitätskontrolle jederzeit gegeben ist. Als Architekt wird die Überwachung des Baufortschrittes während der gesamten Bauphase übernommen. Interne & externe Abnahmen nach Beendigung der einzelnen Bauabschnitte, ergeben erneut eine sichere Kontrolle der verwendeten Baustoffe unter Einhaltung der Erfüllung geltender Normen und Vorschriften.

INFRASTRUKTUR | EINE WUNDERBAR SELTENE LAGE

Das wunderbar ausgerichtete und voll erschlossene Inselgrundstück liegt nur wenige Gehminuten zum Altstadtzentrum der Stadt Aichach und zu den öffentlich Bahnverbindungen

nach Ingolstadt, Augsburg & München. Die Stadt Aichach verfügt ebenso über eine vielseitige Infrastruktur für Familien und Naturliebhaber. Eine überregionale Verkehrsanbindung erschließt den Bewohnern optimal eine schnelle Anbindung zu den umliegenden Arbeitsstätten.

NATUR |

Die Aufnahme der umgebenden alten und weitläufigen Auenlandschaft des schönen Flusses Paar, sind wichtige und zentraler Bestandteile der neuen Planung. Elemente wie großzügige Sonnendecks als auch verwendete Ganzglas-Fassaden, erhöhen dabei die Verbundenheit zu dieser schützenswerten Naturlandschaft und geben dem Bewohner ein Gefühl der Freiheit und Gelassenheit innerhalb seiner eignen vier Wände.

Die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen auf der Insel werden nach Herstellung aller Bauprojekte vorbildlich nach den Bestimmungen der Grünordnungsplanung der Stadt Aichach bepflanzt und renaturiert.

HIGHLIGHTS |

Bei der Umsetzung und Planung des Projektes sorgen zahlreiche gute Ideen und konsequente Detaillösungen für einen angenehmen Wohnkomfort. Die Gebäudeform zeigt eine Definition des Minimalismus im klassisch modernen Bauhausstil, von denen jedes Haus über mehrere Architekturmerkmale verfügt, die in diesem Baustil eine einnehmende Rolle spielen.

Elemente wie durchgängige Sichtachsen, zweite Belichtungsebenen, einläufige Treppenaufgänge, Galerien und raumhohe Verglasungen, unterstreichen die Ordnung im Inneren des Gebäudes.

Alle neuen Eigentümer dieser Objekte können sich einer stilvollen & zeitgemäßen Symbiose sicher sein. - wir nennen es:

"FINE DESIGN IN ARCHITECTURE"



VIELE ÜBERZEUGENDE ARGUMENTE BIS INS DETAIL |

- minimalistisch moderne Architektursprache
- durchgehende Sonnendecks & privater Südgarten
- stringente Sichtachsen & offene Wohnraumgestaltung
- maximierte Raumhöhen & einläufig situierten Treppen
- Ganzglas-Galerien & vollverglaste Südfassaden
- Fußbodenheizung & Lichtlenksysteme/ Raffstoren
- Förderbar nach dem EEG & KfW Effizienzhaus nach EnEv 09
- BHKW-Anbindung an das Nahwärmesystem

PLANUNG - EINMESSUNG - VERSICHERUNG I

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauvorhabens notwendigen Kosten sind im Leistungsumfang enthalten. Dazu gehören die Kosten des Architekten, Ingenieurleistungen, Bodengutachten, Statik, Wärme- & Schallschutznachweises soweit erforderlich, Vermessungsarbeiten, Erschließungsgebühren, Behördenleistungen sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Handwerkerleistungen.

Für die Bauzeit sind eine Bauträger-, Bauherrenhaftpflicht- und Feuerrrohbausversicherung abgeschlossen. Darüber hinaus besteht eine objektbezogene Bauleistungsversicherung zum Schutz gegen höhere Gewalt, Vandalismus, Diebstahl und ungewöhnliche Witterungsereignisse.

ERSCHLIESSUNG - STELLPLATZ - DIENSTBARKEIT I

Jede Reiheneinheit besitzt einen privaten Vor- & Südgarten, zwei private Stellplätze auf dem Grundstück oder auf Sonderwunsch ein Carport/ eine Garage. Die nach rechtskräftiger Grünordnungsplanung festgelegte Bepflanzung wird seitens der Verkäufer hergestellt. Das Wegerecht und die Dienstbarkeiten sind im Zuge der Baugenehmigung dahingehend definiert, dass eine ungehinderte Fahrzeugzufahrt südlich und die Zuwege nördlich, je über einen Privatweg erfolgen. Ein gegenseitiges Geh-, Fahrt- & Leitungsrecht ist notariell eingetragen.

Die Erschließungskosten für Frisch- & Abwasser, Strom & Telefon, Straßenherstellung, Straßenenwässerung & -beleuchtung, der Nahwärmeleitung sowie die damit zusammenhängenden Herstellungskosten der Erschließungen aller öffentlichen und nicht öffentlichen Medien, sind im Kaufpreis bereits enthalten und Bestandteil des Kaufgegenstandes. Anfallende öffentliche Anschlussgebühren für die Ingebrauchnahme der vorhandenen Versorgungsleitungen, sind nicht im Kaufpreis eingerechnet und werden nach Bezugsfertigkeit auf Grundlage öffentlich einsehbarer Gebührenordnungen der Medienversorger E-ON & der Magnusgruppe, berechnet. Frischwasseranschlussgebühren i.H.v. ca. 1.240,00 €/Einheit, sowie ein e.on Hausanschlusskosten-Strom-Grundpreis inkl. TAE i.H.v. 1.120,00 €/Einheit. Abwasseranschluss-Grundpreis 0 €/ Einheit. (Preise je zzgl. MwSt.)

HOCHBAU I**ERDARBEITEN - GRÜNDUNG - ABDICHTUNG I**

Die Wiederverfüllung der Baugrube, sowie deren Verdichtung, erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Oberflächen erhalten ein tieferliegendes Planum mit auf der Baustelle gewonnenem Aushubmaterial als Vorbereitung der späteren Garten- & Außenraumgestaltung.

Die gemeinsame Gründungs- & Abdichtungswanne des gesamten Gebäudes wird entsprechend den statischen Erfordernissen sowie den geprüften Bestimmungen des Bodengutachtens mit einer durchlaufenden und elastisch gebetteten Bodenplatte und einer schallentkoppelten Außenwand für alle acht Reihenhäuser aus wasserundurchlässigen Beton, erstellt. Die Ausführung wird zur Qualitätssicherung fremdüberwacht und dokumentiert.

Die Konstruktion wird nach den Maßgaben der statischen Erfordernis und unter Einhaltung der geprüften Baugrundbeschaffenheit, erstellt.

Zusätzlich erfolgt ein Dampfdiffusionsschutz für erdberührende Bauteile nach den Vorgaben einschlägiger Richtlinien. Die Isolierungsmaßnahmen erfolgen nach den Erfordernissen der geltenden Wärmeschutzmaßnahmen nach gültiger EnEV 2009, soweit erforderlich. Die Ausführungen werden ebenfalls zur Qualitätssicherung fremdüberwacht und dokumentiert.

ROHBAU I

Alle tragenden Bauteile werden nach statischen Erfordernissen in Mauerwerk, Stahlbeton bzw. als St.-Beton Halbfertigteile ausgeführt. Unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und der Behaglichkeit in den Räumen, werden alle tragenden Innen- & Außenwände in Massivbauweise erstellt. Haustrennwände werden zweischalig von einander getrennt und bestehen aus schweren, schalldämmenden KS-Mauersteinen.

Nichttragende Innenwände in den Wohngeschossen werden in erhöht schalldämmender Ständerbauweise mittels beidseitig doppelter Bepflanzung und innenliegender Hohlraumdämmung nach Erfordernis, erstellt. Innenwände für Haustechnik-Verteilerkästen und Vorwandinstallationschächte in gedämmter Trockenbau-Vorsatzschalungstechnik.

Treppen werden aus Stahlbeton und längsseitig schallentkoppelt auf Trennlage, hergestellt. Lichtschächte werden als offene Stahlbetonfertigteile mit verzinktem Gitterrost und einbruchhemmender Abhebesicherung, erstellt.

DACH- & BALKONKONSTRUKTION I

Flachdach- & Balkonabdichtung werden als Warmdachkonstruktion, folienverschweißt auf druckfester Wärmedämmung nach den anerkannten Regeln der Technik, ausgeführt.

Entwässerung nach DIN EN 1986-100, Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18531/18195. Balkon- & Terrassentrennwände werden aus Brandschutzgründen gemauert und einschalig mittig auf die Gebäudegrenze gestellt.

WÄRMESCHUTZ I

Die Gebäude werden gemäß geforderter Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und der DIN 4108 einschl. der anerkannten Regel der Technik (aRdT), errichtet. Der Nachweis wird dem Käufer gerne auf Verlangen zur Kreditvergabe gegenüber seinem Kreditinstitut, bestätigt.

SCHALLSCHUTZ I

Der Fußbodenbelag wird auf schwimmenden schallentkoppelten Estrich, verlegt. Treppen werden längsseitig schallentkoppelt gesetzt. Die durchgehende Kelleraußenwand ist mit speziellen Schalltrennkörben getrennt, die WU-Bodenplatte durchlaufend ausgeführt. Der

Fugenhohlraum der anstehenden flankierenden Haustrennwände wird mit dicht gestoßenen und vollflächig mineralischen Dämmplatten >30mm nach DIN EN 13164, ausgeführt. Für den Schallschutz werden die Werte der DIN 4109 1989-11 - Schallschutz im Hochbau, zugesichert.

Dies bedeutet für die vorgesehene Art der Bauausführung folgende bewertete Schalldämm-Maße R'_{w} (in dB) und bewertete Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB):

- Innerhalb des Reihenhauses: keine Anforderungen
- Treppenläufe: hier nicht an Trennwand; ansonsten $L'_{n,w} \leq 46$ dB
- flankierende Trennwände zwischen Reihenhäuser: $R'_{w} \geq 59$ dB
- Balkonplatten: hier keine Anforderung
- Deckentrittschall gebrauchsfertig: $L'_{n,w} \leq 46$ dB
- Installationsdruckpegel: $R'_{w} \geq 30$ dB; kurzzeitige Spitzen möglich +5dB
- Hauseingangstür gebrauchsfertig: $R'_{w} \geq 37$ dB

Die angegebenen Werte der DIN 4109 1989-11 sind hier auszugsweise wiedergegeben.

ESTRICH I

Schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in allen Geschossen. Um keine Fugenbildung zwischen den Ess- und Wohnbereichen für den Erwerber vorgeben zu müssen, wird in diesen Bereichen ein fugenloser Anhydritestrich verwendet.

FENSTER I GALERIE - DACHKUPPEL

Alle nachstehend genannten Fenster des Objektes beschreiben die Grundausstattung und werden im Teil 2 (Ausstattungsdetails) explizit erläutert.

Fenster/ Fenstertüren und die Hauseingangstür in zweifarbigen Kunststoff (nach Farbkonzept des Architekten: RAL 7016&9010 o.ä.; Griffe in Alu mattiert - UrhG) in 3-fach Isolierverglasung entsprechend der erforderlichen Schallschutzklassen und der Vorgaben der EnEV 2009, ausgeführt. Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Leichtmetall/ Aluminium mit einer Antidröhnbeschichtung, innenliegend aus mehrfach in weiß lackiertem Mehrschichtholz.

Für Reihemittelhäuser wird zum Zwecke einer zweiten natürlichen Belichtungsebene im Bereich des Treppenaufgangs ein Lichtkuppelsystem eingesetzt. Reiheneckhäuser nutzen u.a. für diesen Zweck eine großzügig eingeplante Galerie zwischen den Gebäudeebenen.

Kellerfenster werden in wasserdichter Bauweise (ift-Richtlinie FE-07/1) ausgeführt.

SONNEN- & SICHTSCHUTZ I

Fensteröffnungen erhalten außenliegend einen verstellbaren Sicht- und Sonnenschutz (Alu-Raffstorenanlagen), farbgleich eloxiert (nach Farbkonzept des Architekten: RAL 7016 o.ä. & Alu - UrhG), mit Ausnahme der schmalen Fensterbändern im Gäste-WC und der Kellerfenster. Alle Raffstorenanlagen sind ohne Aufpreis elektrisch bedienbar.

HAUSEINGANG I

Ein eigens entworfenes Vordach aus eloxiertem Edelstahl (nach Farbkonzept des Architekten: RAL 7016 o.ä. - Hängesystem in Edelstahl mattiert - UrhG) wird in Türleibungsbreite, eingepasst. Im Vordach integriert befindet sich eine Eingangsbeleuchtung (downlights). Das Vordach wird fester Bestandteil der gleichmäßigen Gebäudeerscheinung nach UrhG.

INNENTÜREN I

Die Innentüren werden in weiß beschichteten, gefalzten und glatten Holzwerkstoff in einer eckig ausgeführten allseitigen Holzumfassungszargen mit Kunststoffdichtung, ausgeführt. Drückergarnituren/ Profilzylinder und Türangeln in Alu mattiert. Gäste-WC & Bad erhalten einen fest eingesetzten Innenverschluss. Um den technischen Anforderungen zur passiven Wohnraumlüftung/ dem Nachströmquerschnitt gerecht zu werden, erhalten alle Innentüren einen erhöhten Mindestbodenabstand von ca. 6-10mm, so dass eine Luftzirkulation bei geschlossenen Türen weiterhin zu gewährleistet ist.

BODENBELAG I

Alle nachstehend genannten Bodenbeläge des Objektes beschreiben die Grundausstattung und werden im Teil 2 (Ausstattungsdetails) explizit erläutert.

Die Fußböden des EG/OG erhalten einen auf Heizestrich zu verwendenden Oberbodenbelag. Alle Wohn-, Ess-, Koch-, Schlaf-, Arbeitsräume, Flur OG, Abst.- und Kinderzimmer, werden mit Holzböden und weißen Holzleisten ausgestattet.

BODENBELAG I GÄSTE-WC - FLUR/GARD. - BAD

Gäste-WC, Hauseingangsflur, Garderoben- & Vorratsbereich sowie das Bad erhalten einen keramischen Belag aus Feinstein. Auf Grund der offenen Wohnraumgestaltung erhalten ebenso der Eingangsbereich sowie das Gäste-WC weiße Holzleisten.

BODENBELAG I SONSTIGE RÄUME

Die Oberflächen der Technik-, Hobby- und Kellerräume werden als Zementestrich belassen. Das Eingangspodest wird in schwebender Erscheinung niveaugleich zum Flurbereich in anthrazitfarbiger Sichtbetonqualität erstellt.

BODENBELAG I TREPPEN

Als gestalterisches Kernelement des Gebäudes wird die einläufige Treppe im Wohnraum sowohl auf der Setz- als auch auf der Trittstufe analog den Holzböden der angrenzenden Bodenflächen, mit Holz belegt. Stufen erhalten einen geforderten Untertritt.

Die in das UG führende einläufige Treppe bekommt analog dem Flurbereich einen Keramik / Feinsteinzeug Trittbelag ohne Leisten und Untertritte, fortgeführt.

BODENBELAG | BALKON

Der Balkonbereich wird nach den Erfordernissen der DIN 4108 in linearer Gefälledämmung ausgeführt. Die Anschlusshöhe des Austritts wird $\geq 5\text{cm}$ ausgeführt. Dadurch kann unterseitig im Wohnbereich eine durchgehende Deckenuntersicht verwirklicht werden. Als angenehm und optisch herausragend empfehlen wir auf Sonderwunsch einen Holzbodenbohlenbelag auf dem Balkon identisch der vorgelagerten Terrassenlandschaft.

WÄNDE & DECKEN I

Alle nachstehend genannten Wandbeläge des Objektes beschreiben die Grundausrüstung und werden im Teil 2 (Ausstattungsdetails) explizit erläutert.

Die Fassadenflächen der massiven Innen- und Außenwände erhalten je nach Erfordernis einen Kalkzement- oder Gipsputz in erforderlicher Stärke und außenliegend einen wetterschutzfesten zweifachen Farbanstrich. Der Oberputz erfolgt in einheitlicher Struktur, im Innenbereich als Glattputzausführung. (Farbe nach Farbkonzept des Architekten: außen ähnl. RAL 9010 o.ä., innen z.B. Sikkens G4.03.88 o. glw. - UrhG). Alle Decken in den Erd- und Obergeschossen werden an Stoßstellen mit gleichmäßiger Oberflächenspachtelung überzogen und vollflächig gestrichen. Innenwände in Trocken- & Halbfertigteilbauweise sind mit Deckenanschlussfugen hergestellt und werden gespachtelt und gestrichen. Kellerräume erhalten ebenso einen weißen Anstrich.

Bad und WC-Wände werden im Nachgang zum grobkörnigeren wasserfesten Zementputz nochmals vollflächig glatt gespachtelt und bekommen im Nass- und Installationsbereich eine wasserdichte Streichisolierung mit Dispersionswirkung an den Wänden & Böden aufgebracht, einschließlich den Dichtungssystemen zugehörigen Dichtungsbänder in Ecken/Fugen, speziell in der begehbaren Dusche. Wandflächenfarbe in Nassbereichnähe auf wischfester Basis.

SCHLOSSERARBEITEN I

Alle am Gebäude verbauten Geländer und Handläufe werden aus Edelstahl/ oder kombiniert mit Edelstahlseilzügen, analog einer Schiffsreling, erstellt.

KÜCHE I

Einbauküchen sind nicht inklusive. Die Darstellungen der Küchenelemente haben nur beispielhaften Charakter und sind in Normmaßen eingeplant. Die Küchenplanung der Käufer wird nach rechtzeitiger Abstimmung mit dem Architekten, gerne berücksichtigt und integriert.

HAUSTECHNIK I

HEIZUNGSINSTALLATION I

Die Gebäudeheizlast (DIN EN 12831) wird gemäß geforderter Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und der DIN 4108 einschl. der aRdT, errechnet und berücksichtigt.

Die Einspeisung aller Medien erfolgt über den HWR-/ Technikraum im UG. Die Heiztechnik befindet sich im Mehrfamilienhaus und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Alle nachstehend genannte Haustechnik wird im Teil 2 (Ausstattungsdetails) explizit erläutert.

Die Energieerzeugung für das Heiz- und Brauchwassersystem des Objektes erfolgt zeitgemäß und ökonomisch hoch effizient über ein zentrales Blockheizkraftwerk (BHKW) zzgl. Spitzenlasterzeuger. Über eine Nahwärmeleitung werden alle Reihenhäuser daran angeschlossen. Die individuelle Verbrauchserfassung erfolgt jeweils an der Übergabestation im Technikraum, inklusive digitaler Steuerung und modulierend geregelter Leistungsanpassung über witterungsgeführter Absenkung nach technischer Erfordernis. Zuverlässiger Betrieb dieses KWK-Systems sowie allzeitige Fernüberwachung und Laufzeitoptimierung sind ebenso selbstverständlich.

Alle Wohnräume im EG/ OG erhalten ein Niedrigenergie-Fußbodenheizsystem. Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchwärmekörper, auf Sonderwunsch auch mit einem zusätzlichen Elektroheizstab zur schnellen Regelung, eingebaut. Die Regelung der Raumtemperaturen erfolgt durch stockwerkweiser individueller elektr. Ventilsteueranlagen und energiesparender raumweiser Thermostatregelung. Für Kellerräume wird ein Flachheizkörper im Hobbyraum vorgesehen. Rohrleitungen mit Anlagenteilen werden gemäß der Energieeinsparverordnung gedämmt. Die Mindest-Raumtemperaturen richtet sich nach DIN EN 12831.

WASSER- & ABWASSERINSTALLATION I

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadt Aichach sichergestellt. Ab dem Wasserzähler im Hausanschlussraum werden die Wasserleitungen in Edelstahl und Kunststoff mit Isolierstärken nach DIN 4108 verlegt. Gäste-WC, Bad, Küche sowie der HWR werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die Gartenseite erhält einen Kaltwasser Ventilauslaufhahn mit Schraubverbindung.

Die Entwässerung der Objekte erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den öffentlichen Kanal. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Fallrohre ins Erdreich geführt oder über Regenwasserrigolen/ Sickerschächte (je nach behördlicher Auflage), abgeleitet. Die Grundleitungen sind aus PE-HD bzw. KG-Rohr, Abflussleitungen aus Schallhohldämm-SML-Rohr und die Anschlussleitungen aus PE-Rohr. Revisions- und Spülschächte können im Außenbereich sichtbar bleiben und müssen jederzeit zugänglich sein. Sämtliche Geräte und Behälter sind mit Fabrikchild und sofern erforderlich, mit Prüfschild vorgesehen. Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten innerhalb von Gebäuden nach DIN 18 381.

SANITÄREINRICHTUNG I

Alle nachstehend genannten Armaturen und Ausstattungsteile des Objektes sind verchromt, Sanitärgegenstände weiß bzw. verchromt, beschreiben die Grundausrüstung und werden im Teil 2 (Ausstattungsdetails) explizit erläutert.

Das Bad erhält eine Badewanne mit Einhebel-, Wannenfüllbatterie, einen wandhängenden Doppelporzellanwaschtische in freitragender Ausführung mit zwei Wandarmaturen, sowie ein wandhängendes Tiefspül WC-Becken mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte mit Wasser-Stopp-Einrichtung. Die Dusche wird eben begehbar ausgeführt und bekommt eine Edelstahl Ablaufrinne an der Boden/Wandkante sowie eine Brausengarnitur.

Das Gäste-WC erhält ein wandhängendes Tiefspül WC-Becken mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Wasser-Stopp-Einrichtung, sowie ein wandhängendes Waschbecken mit Aufsatz- oder Wandarmatur nach technischer Gegebenheit.

Im HWR werden neben dem Ausgussbecken auch Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Kondensattrockner angebracht. Die Küche bekommt zusätzlich einen Anschluss für eine Spülmaschine. Die DIN Abstände der Sanitärobjekte in den Bädern und WC-Räume können geringfügig unterschritten werden. (Wohlfühlbäder und Ausstattungen von Villeroy&Boch und Duravit)

<http://www.duravit.de> <http://www.villeroy-boch.com>

LÜFTUNG I

In der Küche ist eine Außenanschlussöffnung für die Dunstabsaugvorrichtung vorgesehen. Die Norm zur Lüftung von Gebäuden nach DIN 1946 wird nicht als Vertragsbestandteil vereinbart, da diese nicht als Stand der Technik gilt. Die Sicherstellung des Mindestlüftungswechsels obliegt dem Eigentümer und sollte sorgfältig beachtet werden. Türunterschnitte sorgen für eine interne gleichmäßige Luftstromrate auch bei geschlossenen Fenstern. Auf Sonderwunsch kann eine kontrollierte mechanische Lüftung mit Wärmetauscher an der Badaußenwand eingebaut werden.

ELEKTROINSTALLATION I

Installationen des Objektes werden im Teil 2 (Ausstattungsdetails) explizit erläutert.

Die Einspeisung erfolgt aus dem Niederspannungsverteiler der Stadt Aichach. Im Hausanschlussraum befinden sich die notwendigen Hauptverteiler und Zählereinrichtungen. Unterverteiler mit erforderlichen Sicherungsautomaten je nach Erfordernis, ein Erdungs- und Fernmeldeanschluss. Anschlussfahnen für ein Blitzschutzsystem sind vorgesehen.

Die Strominstallation wird unter Putz & unter Beplankung, mit Ausnahme der Kellerräume (Bezugnahme auf die einzuhaltenden Vorschriften bei wasserdichter Bauweise), ausgeführt. Die Anzahl der Steckdosen sowie Leuchten werden in den jeweiligen Räumen nach

Elektropositionsplan und den VDE-Vorschriften, veranlasst. Eine Leerverrohrung für SAT Anschluss, Photovoltaik und/oder Solaranlage auf dem Dach, wird vorbereitet.

FÖRDERUNG I

Auf Grund einer der effizientesten Arten der Energiegewinnung mittels Anbindung an ein Nahwärmeheizsystem kann eine Förderung über nationale und regionale Institute erfolgen.

Die ökonomisch ganzheitlich und hoch qualitative Planung des Hauses erlaubt eine sehr sparsame Verwendung der Energieressourcen. Hierdurch senkt sich der Jahresprimärenergieverbrauch so stark ab, dass eine spezielle Darlehensförderung über die Förderprogramme gewährleistet ist. Durch diese Baumaßnahme entsteht ein lukratives Energiesparhaus in moderner Design-Architektur.

Informationen zur Förderung nach Bund und Länder erhalten sie ausführlich beschrieben auf unserer Online-Seite unter:

<http://www.munich-architects.de/bessermitchitekten/bauherreninfo/foerderprogramme>

ENERGIEBEDARFSAUSWEIS I

Der Käufer erhält auf Verlangen einen privaten Energiebedarfsausweis über das Gebäude, welcher die Wärmeleitkennzahlen einzeln zertifiziert.

FREIBEREICHE I**GARTEN – TERRASSENLANDSCHAFT I**

Neupflanzungen, Gartengestaltung und Entwicklungspflege von Bäumen, Sträuchern, Hecken auf eigenem Grund, ist Sache der Nutzer/Eigentümer. Auch die Erstellung der Terrassen- & Gartenlandschaft ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Sollte ein Sichtschutz und/oder eine Einfriedungen der Privatgärten gewünscht sein, erfolgen diese ebenso seitens der Käufer.

Auf Sonderwunsch bauen und gestalten wir gerne ihren Garten, die Umzäunung, Terrassen- & Balkonaufbau und ihre Stellplätze in Zusammenarbeit mit Landschaftsplaner und Gartenbauer.

FREIFLÄCHE I

Die Befestigung von befahr- und begehbaren Wegbereichen auf erworbenen Eigentumsflächen, sowie die Herstellung der Pflasterflächen sind nicht von der Herstellungsverpflichtung erfasst und daher nicht Bestandteil des Kaufobjektes. Die Grundvariante sieht eine verdichtete Stellplatzschotterung, unter Berücksichtigung der behördlichen Bau- & Grünflächenaufgaben, für einen individuellen weiteren Ausbau, vor.

ALLGEMEINES I**BAUAUSFÜHRUNG I**

Die in dieser Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vorausgesetzten Verwendungseignung. Die Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages gehen den Leistungsvermerken dieser Baubeschreibung vor.

Grundlagen der Ausführung sind in angegebener Rangfolge:

Die textlich festgelegte Baubeschreibung mit allen einschlägigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Bautechnik, die Planung inklusiv Elektro- und Sanitärausführungen, die Energieeinsparverordnung und alle behördlichen Auflagen zur Errichtung des Ensembles. Änderungen sind möglich aufgrund technischer oder anderer Erfordernisse, behördlicher Auflagen sowie Änderungen und Weiterentwicklungen der Normalausstattung, die keine Wertminderung bedeuten. Eine besondere Benachrichtigung erfolgt nicht, Ansprüche daraus können grundsätzlich nicht hergeleitet werden. Alle tragenden Bauteile werden nach statischer Erfordernis ausgeführt.

Es sind geringfügige Maß- und Flächenabweichungen von 3% gegenüber dem Exposé und der Bauvorlage möglich, sowie geringe Maßabweichungen innerhalb der Toleranzgrenzen der am Bau zur Zeit der Planung anwendbaren Vorschriften.

Alle in Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind Rohbaumaße/ unverbindliche Richtmaße. Einrichtungs- und Küchenmaße sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl ihren Abmessungen und Positionen erst nach vollständiger Rohinstallation verbindlich und können geringfügig von der Planung abweichen.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau für das jeweilige Eigentum bereits vollzogene Ausführungsstand/ Stand bei Abweichungen, dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat. Wahlmöglichkeit der Ausstattung bzgl. der Lage der Elektro- und Wasseranschlüsse können nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, jedoch spätestens bis zur Vergabe der ausführenden Firmen, wahrgenommen werden.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WofIV), die auch nach dem Gesetz der Wohnraumförderung Anwendung findet. Diese Berechnungsart wird auch für öffentliche und staatlich geförderte Objekte verwendet, da die Wohnflächenberechnung genauer und fairer als die üblicherweise verwendete DIN277, Auskunft über die Wohnfläche gibt. Die Wohnfläche ist nach (WofIV) kleiner als nach der DIN 277, es werden aber beide Berechnungsarten dem Erwerber ausgewiesen.

Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Anordnung der Küchenbauten hat nur beispielhaften Charakter, ist jedoch nach Normabständen geplant.

BEZUGSPHASE I NUTZERVERHALTEN - WARTUNG & PFLEGE

In den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigkeit evtl. auftretende Risse in Ziegel- und Gipsbauteilen können durch die Bauaustrocknung und Setzungen entstehen und stellen keine Qualitätsmängel dar. Es ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca.5 cm) und ausreichender Hinterlüftung, an den Außenwänden aufgestellt werden. Der Käufer bzw. Nutzer hat sein Wohnverhalten, insbesondere im Hinblick auf Heizen und Belüften, der neuen Gebäudesubstanz anzupassen. Durch falsches bzw. ungenügendes Heizen und Lüften können Stock- bzw. Schimmelflecken (Tauwasserausfall) in den jeweiligen Wohnräumen, speziell in UG & Feuchträumen, auftreten.

Die Bezugsfertigkeit kann nur erfolgen wenn Fertigstellungs- & Zahlungsaufforderungen rechtswirksam erfolgt sind. Im Falle etwaige Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten sind diese schriftlich und rechtzeitig vom Käufer gegenüber dem Architekten/ Verkäufer zu beauftragen. Sie erlangen nur Gültigkeit wenn diese auch schriftlich gegengezeichnet und somit technisch als kontrolliert angenommen gelten. Mögliche Sonderwünsche können als Vertragsgegenstand mit aufgenommen werden. Hierfür überreichen wir dem Käufer ein Angebot zur Realisierung möglichen Sonderwünsche. Im Übrigen gelten für die Realisierung von Ausstattungen und Sonderwünschen gesonderte Verträge, soweit diese nicht bereits dem Kaufvertrag beiliegen oder im Komplettpreis als gesondert vereinbart enthalten sind.

GEWÄHRLEITUNGSPFLICHT I

Die Gewährleistungsrechte bestimmen sich nach den §§ 633 ff. BGB. Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre, für elastische, bewegliche und elektrische Teile 2 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme und erstreckt sich nicht auf normale Abnutzung. Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Riss-Bildungen etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet keine Mängelrüge. Ebenso bei dauerelastische Fugen, Risse in Decken und Wänden, im Innen- und Außenputz sowie bei Trockenbauplatten etc., die durch Setzungen sowie bauphysikalische Eigenschaften wie Kriechen, Verdrehen und Schwinden entstehen. Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nach Werksvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn die Holzteile nachweislich durch eine Fachfirma mind. alles 2 Jahre überprüft und erforderlichenfalls instand gehalten wurden.

Bei der Nutzung von Holzböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20 ± 2 °C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 45-55 % vorliegt. Auch wenn im Winter Fugen sichtbar werden, kann nicht generell von einem Mangel gesprochen werden, da der Werkstoff Holz aus den oben genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden kann.

Hinsichtlich der verwendeten Materialien weisen wir darauf hin, dass Silikon- bzw. Acrylfugen im Innenbereich Wartungsfugen sind, die regelmäßig überprüft und regelmäßig durch Fachfirmen erneuert werden müssen.

Stand: 01 | 02 | 2013
ma&p Baubetreuungsgesellschaft mbH