

BAUBESCHREIBUNG

PROJEKT : Garmisch – Partenkirchen; Wohnanlage Achenfeldstraße 29

1. Beton-, Stahlbeton-, Maurerarbeiten

Die Ausführung sämtlicher Beton-, Stahlbeton-, Maurerarbeiten erfolgt nach statischen Berechnungen, konstruktiven und bauphysikalischen Erfordernissen in Ortbeton und/oder als Fertigteile.

1.1 Fundamente

Bodenplatte , Einzel- bzw. Streifenfundamente. Einbau eines Fundamenterders nach VDE- Vorschrift.

1.2 Kellerwand – Bodenkonstruktion

Betonwand und Betonbodenplatte als wasserundurchlässige Konstruktion. Beheizte Kellerbereiche sind wärmegeklämt. Tiefgarage und Rampe: Betonwand und Stützen auf Fundamenten. Bodenbereiche ausgeführt mit wasserundurchlässigen Betonpflastersteinen, Betondecke zusätzlich dauerhaft abgedichtet. Licht- und Lüftungsschächte aus Beton mit gesicherten Gitterrosten.

1.3 Decken, Balkone, Treppen, Unter-, Überzüge, Stützen, etc.

Erstellung in Ortbeton oder als Betonfertigteile nach statischen Erfordernissen. Balkone sind wärmetechnisch von den Decken getrennt und können alternativ als Holzkonstruktionen ausgeführt werden. Treppen sind schalltechnisch entkoppelt.

1.4 Wände

Außenwände in den Wohngeschossen (EG, OG, DG) werden entweder mit Wärmedämmziegel und/oder Kalksandstein und/oder aus Beton erstellt. Wenn erforderlich, werden Außenwände mit einer Wärmedämmung versehen.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden als schallhemmende Wandkonstruktion erstellt. Tragende Innenwände werden entweder in Ziegel- und/oder Kalksandstein und/oder Beton erstellt.

Sonstige Wände, Vorsatzschalen und Installationsschächte können je nach Erfordernis auch in Trockenbauweise erstellt werden.

1.5 Kaminzüge

Wenn erforderlich, erhält die zentrale Heizungsanlage einen Kaminzug. Wenn vorgesehen, erhalten wohnungsinterne Kaminöfen jeweils einen Kaminzug. Die Ausführung erfolgt nach der vorhandenen Heizleistung und den Vorschriften.

2. Dach

2.1 Dachtragkonstruktion

Die Ausführung der wärmegeprägten Dachtragkonstruktion erfolgt nach statischen Berechnungen, konstruktiven und bauphysikalischen Erfordernissen in Holz und/oder Stahl bzw. Stahlbeton.

2.2 Dacheindeckung / Dachentwässerung

Die Dacheindeckung der Wohngebäude erfolgt mit Beton-oder Ziegelpfannen. Die Entwässerung der Hauptdächer erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink. Alternativ können Regenrinnen auch in Edelstahl und /oder Kupfer ausgeführt und über Fallrohre oder Wasserspeier entwässert werden.

3. Spenglerarbeiten

Sämtliche sonstigen erforderlichen Verblechungen etc. werden je nach Erfordernissen in Titanzink bzw. mit Folienblechen ausgeführt.

4. Holzarbeiten

4.1 Holzverkleidung

Im Bereich von Holzverkleidungen der gedämmten Außenwände erfolgen diese hinterlüftet und in rustikaler Leisten-Optik (z.B. gebürstet und/oder ungehobelt, etc.).

4.2 Balkongeländer

Balkongeländer erfolgen über vertikal durchlaufende Leisten mit Unterkonstruktion in Holzbauweise wie vorbeschrieben. Bereiche ohne Leisten erhalten ein eingespanntes Ganzglasgeländer oder Streben aus Edelstahl, nach Vorgaben und Wahl des Architekten; teilweise mit Handlauf gem. technischen Erfordernissen.

4.3 Balkonbeläge

Die Balkonplatten erhalten einen natürlichen wetterfesten Belag in Holz (z.B. Lärche) und/oder Holzdielenoptik (z.B. Terratec oder gleichwertig).

5. Putzarbeiten

5.1 Außenwanddämmung / Außenverputz

Sämtliche Außenwände der Wohngeschosse sind wärmegeprägten. Die Ausführung der Wärmedämmung erfolgt nach bauphysikalischen Berechnungen und Werkplanung. Außerhalb der Holzverkleidungen erfolgt die Ausführung mit einem diffusionsoffenem, weiß eingefärbten und mineralischen Bestandteilen versehenen Außenwandputz. Falls erforderlich im Wärmedämmverbundsystem, mit einer horizontalen besenstrichoberfläche und mit einem hellen Endanstrich.

5.2 Innenverputz

Sämtliche Kalksandstein-, Ziegel- und Betonwände werden verputzt, Stahlbetondecken werden unterseitig gespachtelt. In untergeordneten Räumen im Kellergeschoss (z.B. Tiefgarage, Hausanschluss-, Technik-, Wohnungskeller-, Waschraum etc.) kann der Innenverputz an den Wänden und Decken entfallen.

6. Estricharbeiten

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich, verlegt auf Trittschalldämmung, wenn erforderlich zusätzlich auf Wärmedämmung. Technik-, Waschraum und Wohnungskeller erhalten wenn erforderlich einen schwimmenden Estrich und/oder einen Verbundestrich auf Trennlage. Beheizte Räume im Kellergeschoss erhalten zusätzlich eine Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

7. Fenster und Türen

7.1 Fenster und Fenstertüren der Wohnräumen (EG, OG, DG)

Sämtliche Wohnräume erhalten Holzfenster mit Isolierverglasung und Bedienungsgriffen (im Erdgeschoss sperrbar). Die Einteilung der Fenster richtet sich nach den Vorgaben des Architekten teilweise mit Dreh-Kippflügel und/oder Schiebeelementen mit teilweise fest verglasten Elementen. Die Fenster werden außenseits farbig abgesetzt gem. Vorgaben des Architekten endbeschichtet. Die Innenansichten sind weiß.

Wahlweise können farbig passende Kunststofffenster ausgeführt werden.

7.2 Fenster im Kellergeschoss (KG)

Kunststoff-Fenster weiß mit Isolierverglasung und Bediengriffen in den Wohnungskellern, Wasch- und Technikräumen.

7.3 Dachflächenfenster

Ausführung als Schwingfenster (z.B. Fabrikat Velux, Roto oder gleichwertig) mit Isolierverglasung, Flügel und Blendrahmen.

7.4 Hauseingangstüren

Massivholzkonstruktion, teilverglast mit elektrischem Türöffner und Edelstahl-Griffstange.

7.5 Wohnungseingangstüren

Schallhemmende - Türe mit fertiger Oberfläche und zusätzlicher Schalllex-Bodendichtung, Sicherheitsbeschlag mit Langschild (z.B. Fabrikat Jado poliert Chrom Modell Schutzgarnitur 420/360 mit Innengriff Modell Meteor oder gleichwertig).

7.6 Innentüren der Wohnräume (EG,OG,DG)

Holztüren in Weiß mit fertiger Oberfläche, Türbeschlag Rosettengarnitur; Bad und WC erhalten eine WC-Garnitur (z.B. Fabrikat Jado poliert Chrom Modell Meteor oder gleichwertig).

7.7 Innentüren im Kellergeschoss (KG):

Je nach Anforderung werden Stahl-, oder Brandschutz - Stahltüren (T30) mit den dazugehörigen systemgebundenen Türbeschlägen oder, Standardtüren weiß, Türbeschlag (z.B. Fabrikat Hoppe Modell Paris Alu oder gleichwertig) eingebaut.

7.8 Schließanlagen

Die gesamte Anlage wird mit einer Zentral- Schließanlage ausgestattet. Der Eingangs- und Wohnungsschlüssel schließt auch alle anderen Räume des für die Bewohner zugänglichen Gemeinschaftseigentums.

8. Rollläden (wenn vorgesehen)

An den senkrechten Fenstern (mit horizontalem Sturz) der Wohnräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit einer Breite größer 1,0 Meter werden elektrisch betriebene Rollos angebracht. Dachflächenfenster erhalten elektrisch betriebene Sichtschutzrollos.

9.Fensterbänke

9.1 Innenbereich (EG, OG, DG)

Alle geraden Fensterbrüstungen der Wohnräume erhalten Holzfensterbänke, farbige Endbeschichtung weiß.

9.2 Außenbereich (EG, OG, DG)

Alle geraden (horizontalen) Fensterbrüstungen erhalten Fensterbänke aus Titanzink. Alle schrägen Fensterbrüstungen werden verputzt.

9.3 Außenbereich (KG)

Alle geraden (horizontalen) Fensterbrüstungen erhalten hell eloxierte Aluminiumfensterbleche.

10. Fliesenarbeiten 10.1 Wohnräume (EG,OG,DG)

Die Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen. Dort werden die Wände bis auf Ablagehöhe (H = ca.1,20 m), in den Duschbereichen raumhoch gefliest. Der Einzelhandelspreis für die Fliese inkl. MwSt. beträgt ca. 60,- Euro/m².

Für die Verlegung, einschl. Nebenleistungen (z.B. Grundierung, Spachtelung, Abdichtung, Verfugung, Sockel, etc.) und MwSt. werden ca. 50,-Euro/m² angesetzt; Insgesamt 110,-Euro/m² (Mischkalkulation).

10.2 Wohnungskeller (KG)

Die Wohnungskeller erhalten Bodenfliesen. Der Einzelhandelspreis für die Fliese inkl. MwSt. beträgt ca. 20,- Euro/m². Für die Verlegung, einschl. Nebenleistungen (z.B. Grundierung, Spachtelung, Abdichtung, Verfugung, Sockel, etc.) und MwSt. werden ca. 30,-Euro/m² angesetzt; Insgesamt 50,-Euro/m² (Mischkalkulation).

10.3 Gemeinschaftseigentum (KG,EG,OG,DG)

Treppenpodeste, Treppenstufen, Flur, Schleuse, Waschraum werden mit Naturstein, z.B. heimischer Jura, nach Wahl des Architekten, belegt.

11. Holzdielenböden

Alle weiteren Räume der Wohnungen erhalten Landhausdielen in Eiche (geeignet für Fußbodenheizung) mit Holzsockelleisten. Der Einzelhandelspreis für den Holzdielenboden inkl. MwSt. beträgt ca. 60,- Euro/m².

Für die Verlegung, einschl. Nebenleistungen z.B. (Grundierung, Spachtelung, Holzsockelleisten, etc.) und MwSt. werden 50,- Euro/m² angesetzt; Insgesamt 110,- Euro/m² (Mischkalkulation).

12. Schlosserarbeiten

Treppen erhalten ein hochwertiges Stahlstabgeländer, pulverbeschichtet mit Eichenhandlauf.

13. Malerarbeiten

Wohnräume, Wohnungskeller, Treppenhaus, Flur, Schleuse, Waschraum und Tiefgaragenwände erhalten einen wischfesten weißen Anstrich. Tiefgaragenstellplätze werden nummeriert. Die Böden der Technikräume (Heizung, Hausanschluss) erhalten einen wischfesten grauen Anstrich.

14. Haustechnische Anlagen

Die Hausanschlussleitungen für Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon und Kabelfernsehen werden, falls möglich, in einen KG- Raum (Hausanschlussraum) geführt und entsprechend verteilt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich des Hauses in ausreichend dimensionierten Installationsschächten verlegt und fachgerecht gegen Schallübertragung und Wärmeverlust gedämmt.

14.1 Elektroanlagen

Die Elektroinstallation im EG , OG und DG wird unter Putz verlegt. Im KG erfolgt die Verlegung teilweise als Aufputz-Installation. Die elektrischen Anlagen werden nach den geltenden Vorschriften ausgeführt. Die großflächigen Schalter und Steckdosen werden in rein weiß glänzend (z.B. Fabrikat Gira System 55 oder gleichwertig) ausgeführt.

14.1.1 Ausstattung der Wohnungen

Diele 1 Klingel mit kombinierter Videosprechanlage mit Farbdisplay 1 Deckenauslass, 3 Wechselschalter, 2 Zweifachsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen
Abstellraum 1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Einfachsteckdose

Küchenbereich 1 Deckenauslass mit 2 Schalter bzw. Wechselschalter, 1 Wandauslass mit 1 Schalter, 3 Zweifachsteckdosen im Bereich der Arbeitsebene. Jeweils 1 Anschluss für Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Abzugshaube, Kühlschrank/ Gefrierkombination, 1 Schalter für Rollo

Wohn-, Esszimmerbereich 2 Deckenauslässe mit 2 Schalter bzw. Wechselschalter, 5 Zweifachsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 2 Schalter für Rollos

Schlafzimmer mit Ankleide 2 Deckenauslässe mit 4 Schalter bzw. Wechselschalter, 4 Zweifachsteckdosen 3 Einfachsteckdosen, 1 Schalter für Rollo

Kinder-, Gästezimmer 2 Deckenauslässe mit 4 Schalter, 4 Zweifachsteckdosen, 3 Einfachsteckdosen, 2 Schalter für Rollo

Du-WC 1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 1 Wandauslass mit 1 Schalter, 1 Zweifachsteckdose, 1 Einfachsteckdosen, Entlüftung mit Nachlaufrelais,

Bad-WC 1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 1 Wandauslass mit 1 Schalter, 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose, 1 Schalter für Rollo

Terrasse / Balkon Je Terrassen-, Balkoneinheit 1 Wandauslass mit 1 Schalter von innen schaltbar 1 Einfachsteckdose mit 1 Schalter von innen schaltbar

Kellerabteil 1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 1 Zweifachsteckdosen

14.1.2 Ausstattung Treppenhausbereich, Technikräume, Gemeinschaftsräume

Treppenhausbereich im Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss erhalten Deckeneinbauleuchten und / oder Wandleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder.

Wasch- und Trockenraum: jede Wohneinheit erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Trockner (Feuchtraumsteckdosen). 1 Decken-, und/oder Wandleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder.

Tiefgarage Decken- und/oder Wandleuchten gesteuert über Bewegungsmelder. 1 Einfachfeuchtraumsteckdose absperrbar (Hausmeister), Fahrradabstellraum 1 Deckenleuchte gesteuert über Bewegungsmelder.

Technikräume Steckdosen, Anschlüsse und Beleuchtung nach Erfordernissen.

14.2 Telefon- bzw. EDV- Anschluss

Das Haus wird an das örtliche Netz der Telekom angeschlossen. Der Anschluss selbst muss vom Käufer bei der Telefongesellschaft beantragt werden. Telefonleerrohre werden von dem Übergaberaum im KG zu den Anschlussdosen verlegt. Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer erhalten jeweils eine Anschlussdose.

14.3 Fernseh- und Rundfunkempfang

Der Anschluss an das Breitbandkabel (falls vorhanden) wird vorbereitet. Alternativ kann das Haus eine zentrale Satellitenanlage erhalten. Diese wird von dem Übergabepunkt zu den einzelnen Antennenanschlussdosen verkabelt. Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer, erhalten jeweils eine Anschlussdose; Wohnzimmer erhalten 2 Anschlussdosen.

14.4 Sanitäranlagen

14.4.1 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Anschluss an die Kanalisation; Im Kellergeschoss über eine Hebeanlage.

14.4.2 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser wird über Sickeranlage (z.B. Schächte, etc.) auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt.

14.4.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserrohrleitungen innerhalb des Hauses werden nach haustechnischen Erfordernissen ausgeführt.

14.4.4 Ausstattung der Wohnungen

Armaturen verchromt: Fabrikat Dornbracht; Modell Tara Logic oder gleichwertig.

Duschstange/Handbrause: Fabrikat Hansgrohe Modell 100 Vario Unica C Set verchromt mit Brauseschlauch; oder gleichwertig.

Waschbecken: Porzellan weiß: Fabrikat Villeroy & Boch Modell Subway 2.0 oder gleichwertig.

Toilette: Porzellan weiß: Fabrikat Villeroy & Boch Modell Subway, WC-Sitz mit Softclosing, Unterputz-Spülkasten oder gleichwertig.

Badewanne Stahl weiß emailliert: Fabrikat Kaldewei Modell Conoduo oder gleichwertig.

Duschwanne Stahl weiß emailliert: Fabrikat Kaldewei Modell Conoplan oder gleichwertig.

Duschtrennwand Glas: Fabrikat Kermi Modell Modell Atea, Klarglas mit „easy clean“ Beschichtung oder gleichwertig.

WC •

1 Stück Waschgarnitur bestehend aus Waschbecken, ca. 370 x 305 mm

Zugknopf- Ablaufgarnitur, Einhebelmischbatterie, 1 Stück wandhängendes Tiefspülklosett.

Bad •

1 Stück Waschgarnitur bestehend aus Waschbecken ca. 500 x 470 mm, Zugknopf- Ablaufgarnitur, Einhebelmischbatterie, •

1 Stück Dusche gefliest mit Duschrinne (z.B. Modell TECE Drainline)

Unterputzarmatur, Duschstange mit Handbrause. •

1 Stück Badewanne ca. 1700 x 750 mm, Unterputzarmatur mit Wassereinlauf über Ablaufgarnitur und Handbrause.

Bad-WC •

1 Stück Waschgarnitur bestehend aus Waschbecken ca. 500 x 470 mm, Zugknopf- Ablaufgarnitur, Einhebelmischbatterie, •

1 Stück wandhängendes Tiefspülklosett, •

1 Stück Dusche gefliest mit Duschrinne (z.B. Modell TECE Drainline)

Unterputzarmatur, Duschstange mit Handbrause. •

1 Stück Badewanne ca. 1700 x 750 mm, Unterputzarmatur mit Wassereinlauf über Ablaufgarnitur und Handbrause,

Garten Sondereigentum (wenn vorhanden) 1 Stück frostsicherer Gartenwasseranschluss.

14.4.5 Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Wasch- und Trockenraum Jede Wohneinheit erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. 1 Stück Ausgussbecken mit 1 Kaltwasserventil Garten Gemeinschaftseigentum (wenn vorhanden) 1 Stück frostsicherer Gartenwasseranschluss

14.5 Heizung und Warmwasserversorgung

Das Haus erhält einen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz als umweltschonender, nahezu Co²-neutraler Energieträger.

Die Wohnräume, Diele und Bäder der Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Jeder Raum ist separat über elektrisch steuerbare Raumthermostate regulierbar.

Die Bädern mit Dusche / Badewanne erhalten zusätzlich jeweils 1 Stück Handtuchheizkörper weiß lackiert, elektrisch betrieben und manuell regelbar.

Die Ausstattung und Steuerung erfolgt gem. den haustechnischen Planungen und den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Energieeinsparung.

Teile des Gemeinschaftseigentums

Wasch- und Trockenraum erhält 1 Heizkörper weiß lackiert manuell regelbar. Treppenhaus im Kellergeschoss erhält eine Fußbodenheizung manuell regelbar.

14.6 Kaminofen

Im Wohnbereich jeder DG-Wohnung besteht die Möglichkeit, gegen Aufpreis, zusätzlich zur zentralen Beheizungsanlage einen Kaminanschluss zur Holzbefuerung in einem Edelstahl-Systemkaminzug zu errichten. Gemäß den Auflagen des Brandschutzes muss der Bodenbereich vor der Feuerungsöffnung mit nichtbrennbarem Material (z.B. Naturstein oder Feinsteinzeug etc.) belegt werden.

15. Aufzug

Jedes Geschoss wird in allen drei Bauteilen mit einer Aufzugsanlage erschlossen.

16. Aussenanlagen

Die Aussenanlagen einschl. Müllboxen und der Pflanzungen werden gemäß der genehmigten Eingabeplanung und den Auflagen der Behörde erstellt. Die Eingangszuwegung und Garagenzufahrt wird mit Natursteinpflaster (z.B. Granit oder ähnlichem) auf Split verlegt ausgeführt. Terrassen der Sondernutzungsgärten werden, mit einem Plattenbelag auf Split verlegt ausgeführt.

Die restflächen erfolgen mit Humusierung und Rasenansaat.

17. Briefkastenanlage

Die kombinierte Briefkasten-, Klingel- und Videosprechanlage wird im Bereich des jeweiligen Hauseinganges angebracht.

18. Tiefgarage

Es steht je Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Soweit möglich kann eine freie Zuordnung von Stellplatz und Wohnung gewählt werden. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist mit einem automatischen Gittertor, über Handsender zu bedienen, ausgestattet.

19. Einzelgarage

Auf Wunsch können einzelne Stellplätze mit einer Gitteranlage als „Einzelgarage“ abgetrennt werden.

20. Fahrradabstellraum

In der Tiefgarage sind gesonderte Abstellbereiche für Fahrräder ausgewiesen.

21. Allgemeine Grundlagen / Hinweise

Bzgl. des Schallschutzes liegen der Planung und Bauausführung die Empfehlungen des erhöhten Schallschutzes gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zugrunde.

Bzgl. des Wärmeschutzes liegen der Planung und Bauausführung die Energieeinsparverordnung in der zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung gültigen Fassung zugrunde.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt unter Zugrundelegung der Rohbaumaße. Sämtliche Maße in dem Exposé und in den Planunterlagen sind Zirka-Maße. Die darin enthaltenen m²-Angaben und Maße sind Rohbaumaße. Die Wohn- und Nutzflächen berechnen sich, vorbehaltlich der nachstehenden Einschränkungen, aus sämtlichen vorhandenen Grundflächen, Verkehrsflächen, der Räume und zusätzlichen Flächen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Grundflächen von innerhalb der Wohnung gelegenen Treppen etc.) welche der betreffenden Wohneinheit zugeordnet sind. Die Wohn- und Nutzflächenanteile können bedingt aus Putzstärke und Fliesenstärke und aus statischen Gründen (Änderung der Wandstärken) bzw. durch die Leitungsführung der zur Haustechnik erforderlichen Schächte, Vorsatzschalen, Abmauerungen und Vormauerungen, verringert werden.

Der Wohnflächenanteil im Bereich des Untergeschosses der zu der Wohneinheit zugehörigen Räume (z.B. Keller), wird zu 50 % in Ansatz gebracht. Balkone, Loggien und Terrassen werden jeweils zu 50% in Ansatz gebracht. Die Wohnflächenanteile im Bereich der Dachschrägen werden ab einer Höhe von ca. 1,5 m zu 100 % angerechnet. Bis 1,5 m Höhe erfolgt keine Anrechnung der Wohnfläche zu 1/2.

Auf Grund der Installationsleitungen können im Kellergeschoss die Raumhöhen abgesenkt werden. Im Übrigen, insbesondere bei eventuellen Maßabweichungen, gelten die üblichen Grundsätze und Toleranzmaße für Bauwerke und Bauteile, welche in der DIN festgelegt sind.

Auf Grund der gewollten rustikalen Optik, sind ungleichmäßige Oberflächen, diverse Risse und unregelmäßige Farbschattierungen im gesamten Holzbereich vorhanden. Das Holz unterliegt einem natürlichen Alterungsprozess und vergraut mit der Zeit. Diese Merkmale stellen keine Mängel dar, sondern sind wesentliche Gestaltungselemente, welche die alpine Tennenarchitektur mit der Zeit erst authentisch werden lassen.

Abweichungen von der Baubeschreibung, soweit sie keine wesentliche Wertminderung beinhalten, wirtschaftlich und technisch sinnvoll sind bzw. Änderungen aufgrund eventueller behördlicher Auflagen oder technisch (z.B. Statik, Bauphysik, etc.) bedingt notwendig werden, bleiben vorbehalten und werden vom Käufer anerkannt. Gestalterische Elemente und die Farbgebung werden vom Bauträger und dessen Architekten entschieden.

Die Bestimmung über die Verwendung von „und/oder“- Positionen sind abhängig von der Bauphysik, Baustatik und der Gestaltung und werden deshalb vom Bauträger entschieden. Die Abbildungen, sowie die perspektivische Ansicht im Prospekt sind freie künstlerische Darstellungen.

Das in den Wohnungen eingezeichnete Mobiliar, stellt ein Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist nicht in den Gesamtkosten enthalten.

Abweichungen an den Konstruktions- oder Ausführungsarbeiten, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten. Die in der Baubeschreibung aufgeführten Standardleistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund der fortgeschrittenen Bautechnik geboten erscheint oder aufgrund von Nichtlieferungsmöglichkeit es sich um mindestens eine gleichwertige Leistung und Qualität handelt.

Abänderungen der vorgesehenen Leistungen sowie Sonderwünsche sind direkt zwischen Erwerber und dem Bauträger oder dem ausführenden Handwerker zu vereinbaren und abzurechnen. Die Beauftragung hat grundsätzlich schriftlich zu erfolgen, ebenso die Genehmigung. Wird über den Handwerker beauftragt, ist die Genehmigung des Bauträgers einzuholen. Mehrkosten, die sich aus der Bearbeitung von Sonderwünschen oder Änderungen durch die Erwerber für die Planung und Bauleitung ergeben, werden über Zeitrachweise abgerechnet.

Flächenabweichungen von bis zu 2 % der jeweiligen Nutzfläche nach oben oder unten sind den üblichen Bautoleranzen und der Umrechnung Rohbauflächen zu Ausbauflächen geschuldet und stellen keinen Grund für Preisänderungen dar.

Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach dem Verputz bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbau der Bodenbeläge zu nehmen

Für die **Gewährleistung** gilt gemäß BGB eine Verjährungsfrist von 5 Jahren.

Hiervon **ausgenommen** sind:

elektrische und mechanisch sich drehende und bewegliche Teile (z.B. Schalter, Steuerungen, Antriebe, Pumpen, Thermostatventile etc.) sowie feuerberührte Bauteile der Heizungsanlage. Hier gelten die Gewährleistungszeiträume der jeweiligen Hersteller.

Voraussetzung für alle Gewährleistungsverpflichtungen ist die Einhaltung von Pflege- und Wartungsintervallen der jeweiligen Hersteller.

Die Leistungen des Bauträgers werden ausschließlich durch die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung definiert. Sie ersetzt die in Kurzbeschreibungen, im Exposé und im Baugesuch enthaltenen Angaben. Fehlende oder nicht ausreichend beschriebene Leistungen bestimmt der Bauträger unter Berücksichtigung des allgemeinen Standards des Bauwerkes, der durch diese Bau- und Leistungsbeschreibung bestimmt wird. Die Baugesuchs- und Werkpläne sind die Basis der nachstehenden Regelungen. Dort angegebene Maße sind Rohbaumaße und sind daher nicht zur Fertigung von Einbauten geeignet. Bei der weiterführenden Planung können für Sanitär-, Heizungs-, Wasser-, Abluft und Elektroleitungen Vormauerungen erforderlich werden, die ausgeführt werden, obwohl sie nicht in den Baugesuchsplänen ersichtlich sind. Diese werden von den Erwerbern bereits im Vorfeld genehmigt.

Ebenso erkennt der Erwerber an, dass Änderungen, die sich aus technischen Gründen oder behördlichen Auflagen ergeben, vorbehalten bleiben. In jedem Fall erfolgt die Ausführung in enger Anlehnung an diese Bau- und Leistungsbeschreibung.

Die Bestimmung der Außenfarbe, der technisch konstruktiven Materialien und des Gestaltungskonzepts obliegt dem Bauträger mit seinem Architekten

Der Bauträger verpflichtet sich, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauwerk nach den anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu errichten.

Die **Preisangaben** in dieser Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf Einzelhandelspreise einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Bauträger bezieht sämtliche Materialien über den Fachhandel oder über die Fachhandwerker, die die Materialien verarbeiten.

Preise aus dem Internet oder Preise aus Sonder- oder Rabattaktionen können nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Dem Käufer steht es frei, solche Materialien zu erwerben allerdings muss er dann die Verarbeitung als Sonderleistung selbst in Auftrag geben. Der in dieser Baubeschreibung genannte Preis wird dann gutgeschrieben. Es gelten in diesem Zusammenhang die Bestimmungen über Sonderwünsche und Sonderausführungen dieser Baubeschreibung.

Benutzungsschutz

Die getroffenen Maßnahmen zum Wärmeschutz nach DIN 4108, die Ausrüstung mit dicht schließenden Fenstern und Türen sowie der Ausstattung mit Bädern verlangen vom Benutzer einen entsprechenden Umgang mit der Wohnung bezüglich Heizung und Lüftung. So z.B. führt das generelle Nichtheizen oder Wenigheizen einzelner Räume der Wohnung zu partieller Abkühlung und damit durch den Wasserdampfanteil und den Wasserdampfausgleich in der Wohnung zur Wasserdampfkondensation an den Auskühlungsflächen. Farbschäden, Tapetenablösungen und Schimmelpilzbefall sind die Folge.

Eine ordnungsgemäße Heizung und Lüftung in Abhängigkeit von den Leben- und Wohngewohnheiten muss deshalb als vereinbart gelten.

Die verwendeten Materialien und die gewählte Baukonstruktion schließen bei entsprechendem Heiz- und Lüftungsverhalten (Stoßlüftung) Schäden aus.

Dem Käufer oder Mieter wird bei Bezug oder Übergabe eine Information übergeben werden, die beschreibt, wie das richtige Heizen und Lüften erfolgen soll.