

03337

UVZ-Nr. _____ /2024 pj

Nachtrag zur Teilungserklärung

(Nachtrag zur Urkunde des Notars Dr. Christoph Röhl in Wegscheid
vom 18.11.2024, UVZ-Nr. 2951/2024)

Heute, den achtzehnten Dezember zweitausendvierundzwanzig
– 18.12.2024 –

erschien vor mir, Herr Paul Jüttner, Notarassessor, amtlich bestellter
Vertreter des Herrn

Dr. Christoph Röhl,

Notar in Wegscheid, an der Geschäftsstelle Posthalterweg 7, 94051
Hauzenberg:

Herr **Matthias Bauer**,
geboren am 13.10.1959,
geschäftsansässig: Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg,
mir, Notarvertreter, persönlich bekannt.

Herr Matthias Bauer handelt hier nicht im eigenen Namen, sondern als
einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181
BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma

Matthias Bauer Immobilien GmbH

mit dem Sitz in Hauzenberg

(Geschäftsanschrift: Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg),
AG Passau – HRB 9922.

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Der Beteiligte erklärte:

I. Grundbuchstand, Vorbemerkung zur Vorurkunde

(a) Im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung für
Waldkirchen Blatt 1799

ist vorgetragen:

Gemarkung Waldkirchen

Fl.Nr. 923 Erlenhain 52, Caritas Altenheim, zu 9.316 qm
Nebengebäude, Hofraum, Garten

Eigentümer:

Matthias Bauer Immobiliengesellschaft mbH.

Abteilung II:

Nr. 2: Kanalrecht für die Stadt Waldkirchen,

Nr. 3: Bedingte Bebauungsbeschränkung für

- a) den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 965/7,
- b) Freistaat Bayern,

Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung – befristet und bedingt – für den Caritasverband für die Diözese Passau e.V., Passau).

Abteilung III:

Nr. 7: 800.000,00 EUR,

Nr. 8: 7.200.000,00 EUR,

jeweils Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Passau
Anstalt des öffentlichen Rechts, Passau.

(b) Im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung für

Waldkirchen Blatt 1813

ist vorgetragen:

Gemarkung Waldkirchen

Fl.Nr. 924/4 Tändling, Gebäude- und Freifläche zu 921 qm

Eigentümer:

Matthias Bauer Immobiliengesellschaft mbH.

Abteilung II:

Nr. 1: Wasserbezugsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr.
922

Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung – befristet und bedingt – für den Caritasverband für die Diözese Passau e.V., Passau).

Abteilung III:

Nr. 7: 800.000,00 EUR,

Nr. 8: 7.200.000,00 EUR,

jeweils Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Passau
Anstalt des öffentlichen Rechts, Passau.

(c) Mit Urkunde des Notars Dr. Christoph Röhl in Wegscheid vom 18.11.2024, UVZ-Nr. 2951/2024, – „Vorurkunde“ – wurde das Grundstück Fl.Nr. 924/4 zum Bestandteil des Grundstücks Fl.Nr. 923 erklärt. Zudem wurde der Grundbesitz gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Der Vollzug dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung im Grundbuch steht noch aus.

Der Beteiligte verweist auf diese ihm inhaltlich bekannte Urkunde, die in Urschrift bei der heutigen Beurkundung vorliegt. Der Notar hat den

Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt der genannten Urkunde – auf deren Verlesung, Vorlage zur Durchsicht und Beifügung der Beteiligte verzichtet – als Teil des heutigen Nachtrags verbindlich ist.

II. Nachtragserklärungen

(1) Änderung der Bauausführung und Zweckbestimmung

Teil der Vorurkunde sind die dieser als Anlage 2 beigefügten Aufteilungspläne nebst Lageplan. Die in den Aufteilungsplänen ersichtliche Bauausführung sowie die darin ersichtliche Zweckbestimmung eines Raumes werden wie folgt geändert:

- (a) Die Brandschutztüren in den Fluren im Bereich der Wohnungen T2, E2, 1.2, 2.2, 3.2 fallen weg.
- (b) Beim Zimmer „Verwaltung Betreutes Wohnen“ des Raumes 1.12 wird die Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ gestrichen (zur Klarstellung: es verbleibt also nur noch „Verwaltung“ als Beschreibung).
- (c) Die in den Innenräumen dargestellten Glaselemente fallen weg.
- (d) Der entsprechende Vollzug im Grundbuch wird bewilligt und **beantragt**.

(2) Neufassung der Baubeschreibung

Teil der Vorurkunde ist die dieser als Anlage 4 beigefügte Baubeschreibung. Die Baubeschreibung wird wie folgt geändert:

Die Baubeschreibung aus der Vorurkunde wird vollständig aufgehoben. Die Ausführung der Baumaßnahmen erfolgt stattdessen nach Maßgabe der Baubeschreibung, die dieser Urkunde als **Anlage**

beigefügt ist. Auf diese Anlage, die mitverlesen wurde, wird als Bestandteil dieser Urkunde verwiesen.

Der entsprechende Vollzug im Grundbuch wird bewilligt und **beantragt**.

III. Vollzugsauftrag

Der Beteiligte beauftragt und bevollmächtigt den Notar, für ihn alle Handlungen vorzunehmen, die für den Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere Entwürfe anzufertigen und gegenüber dem Grundbuchamt Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen.

IV. Kosten, Steuern

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

V. Abschriften

Abschriften erhalten:

- der Eigentümer,
- Grundbuchamt (elektronisch),
- Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -.

VI. Hinweise

Der Notar hat insbesondere hingewiesen, dass verbindliche Steuer-
auskünfte nicht vom Notar, sondern von Steuerberatern oder dem Fi-
nanzamt erteilt werden.

**Niederschrift samt Anlage vorgelesen vom Notarvertreter, von
dem Beteiligten
genehmigt und eigenhändig unterschrieben:**



Vertretungsbescheinigung
gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNotO

Auf Grund Einsicht vom heutigen Tage in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Passau bescheinige ich, dass dort

- unter HRB 9922 die Firma

„Matthias Bauer Immobilien GmbH“
mit Sitz in Hauzenberg

eingetragen ist und

- Herr Matthias Bauer, Hauzenberg, geboren am 13.10.1959, als deren Geschäftsführer berechtigt ist, diese einzeln/allein zu vertreten und berechtigt ist, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten zu vertreten.

Hauzenberg, den 18. Dezember 2024



Paul Jüttner, Notarassessor,
amtlich bestellter Vertreter
des Herrn Dr. Christoph Röhl,
Notar in Wegscheid

Anlage

BAUBESCHREIBUNG

**Umbau + Sanierung + Neubau
Altenheim Waldkirchen
zu
Wohnflächen
incl. Tagespflege
sowie
Neubau eines Parkhauses**

**WALDKIRCHEN
ERLENHAIN 52**

1 ARCHITEKTUR

Die Planung des zu sanierenden Gebäudes stellt nach Fertigstellung eine neuzeitliche Architektur dar.

Es ist so konzipiert, dass großzügige Grundrisse entstehen.

Das Gebäude ist teilunterkellert.

Sowohl im Terrassengeschoss als auch im Erdgeschoss (gegen den Hang) sind neben den klassischen Kellerabteilen auch noch Technikräume und weitere Gemeinschaftsräume entstanden.

An den Flurenden von EG und 1. OG befinden sich je ein Mehrzweckraum (Wintergarten), die von den Bewohnern verschiedentlich genutzt werden können.

2 GRUNDLAGEN

Das Bauvorhaben wird in Waldkirchen, Erlenhain 52 nach den genehmigten Eingabeplänen erstellt.

Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Freyung-Grafenau am 03.12.2019 sowie 3 Tekturgenehmigungen vom März 2021, Juli 2021 und April 2024.

Flächenangaben sind Rohbaumaße nach der DIN 277 auf Grundlage der genehmigten Eingabepläne. Terrassen und Balkone sind zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten. Flächen, die unter 1,0 m Raumhöhe liegen, zählen nicht zur Wohnfläche und sind nicht in Ansatz gebracht. Flächen, die zwischen 1,0 m bis unter 2,0 m Raumhöhe aufweisen, gehen zur Hälfte in die Wohnfläche ein. Flächen mit einer Raumhöhe ab 2,0 m gehen vollständig in die Wohnfläche ein.

Qualitätsmaßstäbe für die Baumaterialien werden vorgesehen:

- Vollwärmeschutz an den Außenwänden
- Neue Fenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung
- Innenfensterbänke aus Naturstein
- Fußböden als Vinylböden und/oder Fliesen
- Anstrich bei den Malerarbeiten

3 ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Waldkirchen – West – eine Wohngegend.

Die Straße „Erlenhain“ ist eine ruhige Wohnstraße.

Hin zur Passauer Straße ist das Grundstück mit sehr vielen Bäumen eingesäumt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle des „City-Busses“.

4 ERSCHLISSUNG

Wasser-, Abwasser- (Kanal) und Stromanschlüsse sind Bestandteil der Leistungen des Verkäufers.

Der Anschluss an das Netz der Vodafone, bzw. auf Wunsch bei der Deutschen Telekom ist vorhanden.

Der Telefonanschluss selbst ist vom jeweiligen Nutzer direkt zu beauftragen. Der Anschluss an das Kabelnetz (Breitbandkabel) wurde durch den Verkäufer fertig erstellt.

Die Wohnungen sind ab der Übergabestelle im Keller bauseitig mit Antennenkabel und mit TV-Anschlussdosen versehen.

Darüber hinausgehende Anschlusskosten und Kosten für erforderliche technische Ausrüstungsgegenstände (z.B. Verstärker) sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

5 ROHBAU

5.1 Fundamente + Bodenplatte

Die Fundamente und Bodenplatte waren Bestand und sind laut Plänen in Stahlbeton bzw. Beton erstellt worden.

Es wurde um das ganze Gebäude eine Ringleitung gelegt.

5.2 Baukonstruktion Kellerwände

Die tragenden Kellerwände, Stützen, Stürze und Unterzüge sind in Stahlbeton bzw. Beton schalungsglatt mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt worden.

5.3 Außenwände

Die Außenwände wurden gem. Statik in massivem Ziegelmauerwerk - nach statischer Erfordernis in Teilbereichen in Stahlbeton - erstellt.

Laut Sanierungsplan wurde ein durchgehender Vollwärmeschutz nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises durchgeführt. Darauf Putzsystem als Edelputz mit entsprechender Farbgestaltung.

Die Sockelbereiche haben einen geeigneten und wasserabweisenden Sockelputz in einer Höhe von mindestens 25 cm über Gelände erhalten. Farbgestaltung des Sockels nach dem Konzept.

Neue Außenwände bei Wohnungen 3.3 + 3.6 (Wandaufbau von Innen nach Außen): Gipskartonplatte, OSB-Platte, Installationsebene gedämmt, OSB-Platte als luftdichte Ebene, Holzständer nach Statik m mit Dämmung, Holzweichfaserplatte, 2-Lagenputz

5.4 Geschossdecken, Geschosstreppen und Balkone

Die Geschossdecken wurden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen hergestellt. Auch die Treppenanlagen wurden aus Stahlbeton nach statischen Kriterien ausgeführt.

5.5 Innenwände

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände wurden in Mauerwerk oder in Stahlbeton erstellt. Innenwände, geringfügige Bereiche der Wohnungstrennwände mit nichttragender Wirkung (wie z.B. Installationswände und Vorsatzschalen) wurden in Gipskartonständer-Konstruktion ausgeführt.

Gemauerte Wandflächen haben einen Kalkgipsputz in den Wohnräumen bzw. Kalk-Zementputz in den Feuchträumen (Bad, WC, Kellerräume). Sichtbar bleibende Beton- und Gipskartonwände in den Wohngeschossen werden mit einer Q2-Spachtelung versehen.

Neue Innenwände bei Wohnungen 3.3 + 3.6 (Wandaufbau): Gipskartonplatte, OSB-Platte, Holzständer nach Statik mit Dämmung, OSB-Platte, Gipskartonplatte

5.6 Dachkonstruktion Flachdacharbeiten als Gründach

Sämtliche Penthäuser erhalten Flachdächer als Gründächer.

Auch in dem Bereich über 2. Obergeschoss wurden die Flächen außerhalb der Terrassen als Gründächer ausgeführt.

Folgender Aufbau:

- Unterkonstruktion als Stahlbetondecke
- Voranstrich
- Dampfsperre / V60S4
- Gefälledämmung
- Wärmedämmschicht nach Energieeinsparungsverordnung
- Kunststoffabdichtung mit 1,5 mm Bauder Thermofol
- Notwendige Laufwege in Betonplatten ~~60 x 60 cm~~

40 x 40 cm

P. M. Dalkow-
VSK/KEW

Mit diesem Gründachsystem lassen sich vielfältige extensive Begrünungsvarianten realisieren. Ausgenommen hiervon ist die ehemalg Kapelle mit dem Bestandsdach.

6 AUSBAU

6.1 Treppen

Sämtliche Treppen und zwar vom Terrassengeschoss bis zum 3. Obergeschoss wurden als Stahlbetontreppen ausgeführt und waren bereits Bestand.

Die Treppen (Tritt- und Setzstufe) sind glatt gespachtelt und mit dem Bodenbelag analog der Flure bekleidet. Zur Trittsicherheit wurde an der Stufenvorderkante eine rutschhemmende Edelstahlschiene eingearbeitet. Der Anschluss an das Mauerwerk ist mit Sockelleisten abgedeckt.

Betonbrüstung mit aufgesetzten Edelstahlhandlauf d = 42 mm

Als Zugang für die neugeschaffene Wohnung 3.3 wurde im Wohnbereich eine Treppe vom 2. Obergeschoss ins 3. Obergeschoss hergestellt.

6.2 Außenputz

Mineralischer Außenputz auf neuem Vollwärmeschutz (Berechnung nach EnEV). Über Erdreich wurde ausgeführt: Gewebeputz und Edelputz. Oberfläche leicht strukturiert. Glatter Sockelputz im Spritzwasserbereich. Fassadenfarben gem. Farbkonzept.

6.3 Innenputz

Innenwände der Wohngeschosse, der Flure und der Treppenhäuser wurden mit Kalk-Gips-Putz ausgeführt; Bäder und Nassräume wurden mit Kalk-Zementputz ausgeführt. In den Wohnräumen wurden die Wände mit VOC-freiem Anstrich deckend weiß gestrichen.

In den Kellerräumen wurden die Ziegel-/Betonwände teilweise mit Kalk-Zementputz ausgeführt. Die Stahlbetonwände und -decken wurden vom Maler endbehandelt.

Ausgenommen hiervon die Technikräume.

6.4 Fenster und Türelemente

Die Fenster und die Fenstertürelemente erhielten PVC-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung gemäß Wärmebedarfsberechnung und umlaufender Gummilippendichtung.

Fensteroliven und Beschläge aus Leichtmetall.

Fensterbänke außen in Aluminium.

Fensterbänke in den Wohnräumen innen in Naturstein; Fensterbänke in den Nassräumen in gefliester Ausführung bzw. Naturstein.

6.5 Verdunkelung

Alle Fensterelemente der Schlafräume sind mit elektrisch betriebenen Stoffvorhängen ausgestattet. Ausgenommen ehemalige Kapelle und Penthäuser.

6.6 Balkone und Absturzsicherungen

Neue, vorgesetzte Außenbalkone in Stahlkonstruktion, feuerverzinkt senkrecht montierte Geländersteher, pulverbeschichtet, Geländer aus Sicherheitsglas (VSG aus 2 x ESG), grau eingefärbt, Eckausbildungen aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlblech, Handlauf aus Edelstahl. Boden aus Steinzeugplatten oder aus Holzbrettern.

6.7 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren wurden mit Holzzargen als schalldämmende Vollspantüre, weiß, mit Schutzgarnitur und Spion, umlaufender Dichtung und zusätzlicher Absenkichtung im Schwellenbereich gem. Schallschutzgutachten ausgeführt. Fabrikat: Sühac Typ WHITE 40 mit SR-Kante (nach DIN 4109). Schallschutztüre mit Obertürschließer, CPL Beschichtung weiß 9016
Es wird keine zentrale Schließanlage verbaut.

6.8 Wohnungsinnentüren

Wohnungsinnentüren wurden als Röhrenspantüren mit Gummilippendichtung, weiß oder farbig, mit Markenbeschlägen Karcher ER 28 in Edelstahl matt oder gleichwertig) und Holzzargen und Zierleisten ausgeführt. Fabrikat: Sühac Typ WHITE 40, wie bei Wohnungseingangstüren.

6.9 Bodenbelag Eingang und Flure

Bodenbelag in den Eingangs- und Flurbereichen des Herstellers Brick Design Concrete Sand oder gleichwertig, geklebt, Sockellisten in PVC weiß, Sauberlaufmatten in Edelstahlrahmen bei der Haus-Eingangstüre

6.10 Trockenbauarbeiten

In den Räumen ist zur Verkleidung von Installationsleitungen, Abkofferungen und ähnlichem eine Konstruktion aus Trockenbauelementen.

In den Fluren abgehängte Decke.

Des Weiteren wurden nichttragende Wände in den einzelnen Wohnungen als Gipskartonwände erstellt. Die Gipskartonplatten werden malermäßig weiß gestrichen. Oberflächenqualität: Q2.

6.11 Estricharbeiten

In allen Wohnräumen ist ein neuer schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

Die neuen Penthäuser erhalten einen schwimmenden Estrich als Fußbodenheizungsestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

6.12 Fliesenarbeiten

a) Wandfliesen:

In allen Bädern, Duschbädern und WC's wurden in den Duschbereichen die Wände raumhoch, ansonsten im Bereich der Waschbecken und WC bis circa. 1,20 m hoch mit großformatigen Platten gefliest. Oberer Abschluss bzw. Kantenabschluss mit Edelstahlschiene.

Fabrikat: 5-1-M3-ELRO Roma beige oder gleichwertig Format: 40/60 oder 30/60 cm

b) Bodenfliesen.

Der Bodenbelag wurde ebenfalls als großformatiger Fliesenbelag ausgeführt.

Format: ca. 40/60 oder ca. 30/60 cm

Fabrikat: 5-1-M3-ELRO Roma beige oder gleichwertig

c) Sockelleisten

Sockelleisten wurden da angebracht, wo keine Wandfliesen in den Feuchträumen gegeben sind. Diese Sockelleisten wurden aus den o.g. Bodenfliesen gemacht.

6.13 Bodenbelagsarbeiten

Innerhalb der Wohnungen wurde in allen dazugehörigen Wohnräumen, Fluren und Dielen ein Vinylboden, Fabrikat Wunderwerk EICHE SEVILLA oder EICHE CALEIS oder gleichwertig eingebaut. Sockelleisten weiß

6.14 Malerarbeiten

Alle Wände und Decken wurden, soweit nicht mit anderen Bekleidungen versehen, mit lösemittelfreier Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Fabrikat: Sto AG.

Die Wände im Treppenhaus und Hauseingang wurden mit einem wischfestem, VOC-freiem Anstrich in hellen Tönen gestrichen.

Sichtbare Holzteile bei den Balkonüberdachungen erhielten eine Holzschutz-Lasur.

Die Geländerbauteile der Balkone sind feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

Die Kellerabstellräume und Technikräume erhielten einen Zwei-Komponenten-Bodenanstrich.

6.15 Briefkasten, Gegensprechanlage

Die Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Fabrikat: RENZ befindet sich im Hauseingangsbereich.

6.16 Kellerabteile

Jede Wohnung kann ein Abteil im Terrassengeschoss bzw. im Erdgeschoss (hangseits) erwerben. Die Kellerabteile bestehen aus einer Holz-Metall-Lamellen-Konstruktion. Es wird darauf hingewiesen, dass Armaturen und Revisionseinrichtungen der Leitungen für die Steigstränge teilweise in den Kellerräumen liegen können. Der Käufer muss in den Kellerräumen die Durchführung von gemeinschaftlichen haustechnischen Leitungen dulden.

6.17 Waschmaschinenanschlüsse

Für jede Wohnung wurde ein Waschmaschinen- und Kondensat-Trocknerplatz („Turmlösung“) eingerichtet.

Die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstände zwischen Wand und Waschmaschine und/oder Trockner konnten eventuell nicht in allen Fällen eingehalten werden. Bei Kondensattrockner müsste ein zusätzliches T-Stück bauseitig eingebaut werden.

6.18 Terrassen

Die Terrassen im Terrassengeschoss wurden mit Betonplatten (Format 40/60 cm), auf Unterkonstruktion (Kiestragschicht mit Splitt) ausgeführt. Abschluss mit Betonleistenstein mit Fase.

Die Terrassen und Balkone erhalten Sichtschutzabtrennungen.

6.19 Außenanlagen

Die Bepflanzung und Ansaat im Gemeinschaftseigentum mit den in den Plänen angegebenen Bäumen und Sträuchern einschl. Fertigstellungs- und Ansaatpflege. Die Fläche ist nicht KFZ-befahrbar. Es wird eine ausreichende Beleuchtung des Weges angeordnet.

Die Pflege der Gemeinschaftsflächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

7 HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Erschließungen

A.1 Hauswasseranschluss

Die Wasserversorgung wurde über den Hauswasser-Anschluss durchgeführt. Die Forderungen des Versorgungsunternehmers wurden berücksichtigt.

A.2 Abwasser

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung wurde nach dem Entwässerungsplan ausgeführt.

7.1 Heizung

Das Gebäude erhält eine Biomasse-Anlage (Pellet).

Fabrikat: Hargassner

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Warmwasser-Heizung für die Radiatoren mit Einzelraumthermostaten. Die Bäder zusätzlich mit Fußbodenbeheizung.

Die neuen Penthäuser jedoch erhielten eine Fußbodenheizung.

In den Bädern zusätzliche Handtuchheizkörper, Fabrikat Cosmo oder gleichwertig

Ein Kalt- und Warmwasserzähler und zusätzlich ein Wärmemengenzähler je Wohnung wird vorab von der Hausverwaltung bestellt. Diese Zähler werden von einer von der Hausverwaltung

ausgewählten Abrechnungsfirma montiert, gemietet und entsprechend den Vorschriften turnusmäßig ausgewechselt. Diese Kosten sind von der Eigentümergeinschaft zu tragen.

7.2 Lüftung

Die Wohnungen verfügen über eine dezentrale Wohnraumlüftung. Die einzelnen Bäder werden über Einrohlüfter entlüftet.

Aufgrund der energiesparenden Gebäudekonstruktion und Gebäudetechnik ist es notwendig in den Küchen ausschließlich Umluft-Abzugshauben und in den Waschräumen Luftwärmepumpen, bzw. Kondensationstrockner zu verwenden.

Der Einsatz von mechanischen Lüftern entbindet nicht von der Kontrolle, ob ausreichend gelüftet wird. Die Austrocknung des Gebäudes wird nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordern, so dass für eine gute Durchlüftung (Stoß- bzw. Querlüftung, mehrmals täglich ca. 10 – 15 Minuten) und ausreichende Beheizung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildung seitens des Käufers zu sorgen ist.

7.3 Sanitärinstallation

Im Bad bzw. Duschbad sowie WC kamen Sanitärobjekte der Firma VIGOUR in weiß, sowie Armaturen der Firma VIGOUR als Aufputz-Einhebelmischer zur Ausführung.

Eine detaillierte Aufstellung der Ausstattungsliste ersehen Sie im Anhang zu dieser Baubeschreibung.

In einigen Küchen, Bädern und WC´s können die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- bzw. Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden sowie Stellflächen der Duschen bzw. die Größen der Bewegungsflächen eventuell nicht in allen Fällen eingehalten werden.

In Bädern wird ein Kristallspiegel und WC´s ein kleiner Kristallspiegel montiert.

Für die Gemeinschaftsflächen wurden im Außenbereich 3 Kaltwasserzapfstelle erstellt. Diese werden abgerechnet über das Gemeinschaftseigentum.

Entwässerung Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers wird nach DIN 1986, bzw. den örtlichen Vorschriften, durch den Kanalanschluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Die Abwasserfallleitungen aus schallgedämmten Rohren System Scolan werden in Versorgungsschächten geführt und in Sammelleitungen zusammengefasst und an den Abwasseranschluss herangeführt. Die Objektanschlüsse außerhalb des Versorgungsschachtes werden mit PVC (HT) Rohren oder glw. ausgeführt.

Die Fallleitungen sind an den kritischen Stellen gegen Schwitzwasser gedämmt. Alle Durchführungen durch Betondecken und Wände - die verschlossen wurden –sind zur Körperschalldämmung mit Mineral-Fasermatten alukaschiert ummantelt worden.

HT-Rohre sind mit Dämmschlauch oder Binden gedämmt.

Wasserversorgung:

Nach der Haupt-Wasserzählereinrichtung wurde ein Feinfilter eingebaut. Die zu erstellende Hausinstallation wurde nach dem Stand der Technik erstellt.

Die horizontale Verteilung wurde jeweils auf den Decken der Wohngeschosse bzw. in Bodenkanälen geführt. Die vertikale Verteilung zu Wohnungen wurde in Steigschächten angeordnet. Zur Warmwasservorhaltung an den Zapfstellen wurde ein Zirkulationssystem mit zeitgesteuerter Pumpe bis zu den Enden der Steigstränge geführt.

Alle Wasserversorgungsleitungen wurden gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasser wärmegeklämt. In den Steigschächten wurden A1 Materialien (nicht brennbar) verwendet. Die Dämmung gegen Schwitzwasser der Kaltwasserleitungen wurde dampfdicht ausgeführt.

7.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgte in Anlehnung an die Richtlinien und Empfehlungen der VDE- und DIN-Vorschriften.

Alle Steckdosen und Schalter in den Wohnbereichen stammen von einer namhaften Elektroausstattungsfirma – Firma Klein.

Die Planung der Wohnungen hinsichtlich der Stückzahlen erfolgte in Anlehnung an die DIN 18015, wobei die Ausstattung der einzelnen Räume von der DIN 18015-2 abweichen kann. Es wird auf eine Liste mit der Ausstattung der einzelnen Wohnungen verzichtet, da diese bereits fertiggestellt sind und entsprechend besichtigt werden können.

Jede Wohnung erhält einen Multimediavertheiler zur Aufnahme der zentralen Telefonanschlussdose, Patchmodule und des käuferseitigen DSL-Routers. Von den Verteilern ausgehend wird ein wohnungsinternes sternförmiges TEL-/EDV-Netz mit Kat7-Datenleitungen und 2-fach RJ45-Datendosen in allen Wohnräumen vorgesehen.

Die Beleuchtung von Treppenhaus, Kellerfluren und der Außenbereiche erfolgt mit Tastern und Bewegungsmeldern.

7.5 Verbrauchsmessung

Der Stromverbrauch wird über installierte Zähler für jede Wohnung einzeln gemessen.

7.6 Rauchmelder

Die gesetzlich vorgeschriebene Installation der Rauchmelder erfolgt durch die Eigentümer.

8 PARKHAUS

Zur Unterstellung der meisten PKW's wird ein Parkhaus notwendig.
Dieses Gebäude wird neu errichtet.

Vorbemerkung:

Alle von Tauwasser gefährdeten Betonflächen werden in frost- und tausalzgeeigneter Ausführung hergestellt (Chloridschutz!).

8.1 Baukonstruktion:

Fundamente und Kellerwände

Die Fundamente sowie die tragenden Wände und Stützen werden in Stahlbeton gem. Vorgaben der Statik, schalungsglatt mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt. In die Fundamente wird nach Erfordernis ein Erdungsband nach VDE-Vorschrift eingelegt.

Die Stahlbetondecke wird flügelgeglättet und mit entsprechender Beschichtung mit Chloridschutz ausgestattet. Der Boden in der untersten Parkgarage wird mit Betonpflaster ausgeführt.

8.2 Übrige Außenwände:

Alle übrigen Außenwände der nächsten Geschosse werden ebenfalls in Stahlbeton gem. Vorgaben der Statik ausgeführt.

Schalungsglatt mit sichtbaren Schalungsstößen.

8.3 Geschossdecke, Geschosstreppen:

Die Geschossdecke wird als Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Die Stahlbetonstützen werden ebenfalls nach den Vorgaben des Statikers erstellt.

Die Fluchttreppenhäuser incl. der Treppenanlagen werden ebenfalls in Stahlbeton erstellt (Wand + Boden).

Die Stahlbetondecke wird flügelgeglättet und mit entsprechender Beschichtung ausgestattet (als Chloridschutz).

8.4 Innenwände

Auch die Innenwände und die tragenden Pfeiler werden in Stahlbeton nach den Maßgaben des Statikers erstellt.

8.5 Dachkonstruktion

Das Parkhaus erhält als Dachkonstruktion Stahlbinder nach statischer Berechnung. Auch die tragenden Stützen im jeweils letzten Geschoss zwischen Fahrbahn und Stellplätzen werden in Stahlkonstruktion erstellt. Über der Stahlkonstruktion sind als Koppelsparen ebenfalls Stahlträger nach statischer Berechnung vorgesehen.

8.6 Dachdeckung

Die Dachdeckung erfolgt als beschichtete Blecheindeckung, einschl. der notwendigen Firste, Traufbleche sowie der seitlichen Blechkonstruktionen. Dachrinnen und Dachabläufe in Titanzink.

Auf dem Dach werden entsprechend den Verlegevorschriften Schneefangkonstruktionen durchgeführt.

8.7 Außenputz

entfällt

8.8 Innengestaltung

Die Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen sowie Stahlbetondecke bleiben unbehandelt

8.9 Innenwände

Die Innenwände sowie die Zugangswände zum Hauptgebäude werden in Stahlbeton gemacht.

8.10 Fußbodenaufbau

Die Stahlbetondecke wird flügelgeglättet und beschichtet. Diese Beschichtung wird mit Chlorid-Schutz ausgeführt. Das Untergeschoss erhält als Fahrbelag Betonpflaster nach Wahl des Bauträgers.

8.11 Belüftung Hochgarage:

Zur natürlichen Be- und Entlüftung erhält die Hochgarage eine ausreichende Anzahl von Öffnungen; teilweise mit Betonfertigteillichtschächten und einer begehbaren Abdeckung als Gitterrost; teilweise als freie Öffnungen.

8.12 Außenverkleidung

Aus architektonischen Gründen wird teilweise eine Verkleidung mit nichtbrennbaren Lamellen an der Außenseite durchgeführt.

Übergang zu Wohngebäude:

Im Parkhaus ist ein direkter Zugang zum Wohngebäude möglich (im Bereich Terrassengeschoss).

Von dieser Ebene können dann die anderen Wohngeschosse mittels Aufzug erreicht werden.

9 GEWÄHRLEISTUNG UND WARTUNG

Die laufende Wartung, z.B. der technischen Anlagen, ist Aufgabe der Eigentümergemeinschaft und Voraussetzung für Gewährleistungsansprüche. Für wesentliche technische Anlagen, z. B. Flachdach, Heizung, usw. sind von der Eigentümergemeinschaft entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Ebenso sind Instandhaltungsanstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, im Bedarfsfall sofort, auch ab dem Zeitpunkt der Übergabe, durch die Eigentümergemeinschaft auf deren Kosten durchzuführen.

Wand-Tiefspül-WC Wand-WC-Montageelement Duofix 1120mm,
Fabrikat Geberit
Wand-Tiefspül-WC clivia mit WC-Sitz clivia
Edelstahlscharnier abnehmbar mit
Absenkautomatik weiß VIG
Samt Schallschutzset UNI für WC
sowie Geberit Abdeckplatte Sigma01 weiß-alpin für
2-Mengen-Spülung

Duschen In den Wohnungen Duschtassen und in den
Penthäusern Duschrinnen

Armaturen:

Badewanne Farbset clivia mit Wasserzulauffunktion verchromt und
Wand-Brausenhalter samt Design Brauseschlauch und
Handbrause

Duschen Farbset clivia mit Brausestange Rondo Twist 90cm
D24mm verchromt Nikles samt Design Brauseschlauch
und Handbrause Space XL 120 3-strahlig verchromt
Nikles

Waschtisch Waschtisch-Einhebelmischer MANZONI 11/4

Alternativ mit gleichwertigen Produkten

Zubehör:

Spiegel groß Kristallspiegel mindestens 60x80 cm rechteckig mit
Spiegelklammern Niro,

Spiegel klein Kristallspiegel ca. 60 x 40 cm rechteckig mit
Spiegelklammern

Handtuchhalter Handtuchhaken clivia 35 mm verchromt VIGOUR

Papierrollenhalter Papierhalter clivia ohne Deckel verchromt VIGOUR

Bürstengarnitur Bürstengarnitur clivia verchromt VIGOUR