Wir bringen Sie in Ihr neues Zuhause!

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Ausführung nach den Vorgaben eines KfW-55 Effizienzhauses

Ausführungsvorschlag - Andere Farbkombinationen möglich!

Neubau-Wohnanlage "KUMPFMÜLLER-PALAIS"

mit 14 WE, Dachterrassen, Carports und Stellplätzen
in der Dr.-Kumpfmüller-Str., 94315 Straubing-Ittling

Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH - Lindforster Str. 10 - 94374 Schwarzach
Tel.: 09962 / 99 99 789 - www.wohnbauzentrum.de - info@wohnbauzentrum.de

WICHTIGE INFOS

Wohnanlage "Kumpfmüller-Palais" mit 14 Wohneinheiten
in der Dr-Kumpfmüller-Straße, 94315 Straubing-Ittling

25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Ausführung als KfW-55-Effizienzhaus

Die Wohnanlage wird analog den Anforderungen eines energiesparenden KfW-55-Effizienzhaus errichtet.

Eine Förderung ist wegen Auslaufens der Förderung der KfW-Banken nicht möglich.

Carports und Freistellplätze für PKWs

In der Wohnanlage werden Carports, überdachte Stellpältze und Freistellplätze errichtet. Bis zu 2 Stellplätze pro Wohnung möglich

Gartenanteile, Balkone und Dachterrassen

Alle Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils ein großzügiges Gartenanteil zur alleinigen Benutzung. Die OG-Wohnungen erhalten jeweils einen großen Balkon. Die Penthouse-Wohnungen im 2. OG erhalten eine großzügige Dachterrasen.

Nahversorgung

Der Straubinger Ortsteil Ittling bieten seinen Einwohnern eine sehr gute Nahversorgung mit eigenem Bäcker, einer Metzgerei, einem Supermarkt sowie mehreren Ärzten etc. Ebensfalls ist eine Grund- und Mittelschule direkt im Ortsteil vorhanden sowie ein Kindergarten.

Kellerabteile

Für alle Wohnungen stehen jeweils ein Kellerabteil zur Verfügung.

Schöne Lage und gute Verkehrsanbindung

Die Wohnanlage entsteht im neuen Wohngebiet in Straubing-Ittling direkt im Zentrum an der Dr.-Kumpfmüller-Straße. Die A3 sowie die umliegenden Bundesstraßen und die Innenstadt von Straubing sind in wenigen Rad-/Autominuten erreichbar.

PREISLISTE

Wohnanlage "Kumpfmüller-Palais" mit 14 Wohneinheiten
in der Dr-Kumpfmüller-Straße, 94315 Straubing-Ittling

25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Whg.	Stockwerk / Anz. Zimmer	zusätzl. Info/ Ausrichtung	Wohnfläche	Kaufpreis / m²	Kaufpreis
Villa MIRABELLE					
W1	Erdgeschoss *3-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil Süd/West - Ausrichtung	78,5 m²		
W2	Erdgeschoss *2-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil Süd/Ost - Ausrichtung	65,0 m²		
W3	1. OG *3,5-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd/West - Ausrichtung	87,1 m²	auf Anfrage	
W4	1. OG *1-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd - Ausrichtung	40,0 m²		
W5	1. OG *3-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd/Ost - Ausrichtung	79,3 m²		
W6	Penthouse *3,5-Zimmer-Whg.*	mit Dachterrasse Süd/West - Ausrichtung	90,1 m²		
W7	Penthouse *3-Zimmer-Whg.*	mit Dachterrasse Süd/Ost - Ausrichtung	84,1 m²		

Villa ROSE

W1	Erdgeschoss *3-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil Süd/West - Ausrichtung	78,5 m²	
W2	Erdgeschoss *2-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil Süd/Ost - Ausrichtung	65,0 m²	
W3	1. OG *3,5-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd/West - Ausrichtung	87,1 m²	
W4	1. OG *1-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd - Ausrichtung	40,0 m²	auf Anfrage
W5	1. OG *3-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd/Ost - Ausrichtung	79,3 m²	
W6	Penthouse *3,5-Zimmer-Whg.*	mit Dachterrasse Süd/West - Ausrichtung	90,1 m²	
W7	Penthouse *3-Zimmer-Whg.*	mit Dachterrasse Süd/Ost - Ausrichtung	84,1 m²	

PREISLISTE

Wohnanlage "Kumpfmüller-Palais" mit 14 Wohneinheiten
in der Dr-Kumpfmüller-Straße, 94315 Straubing-Ittling

25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Nr.	Art.	zusätzl. Info	Kaufpreis

Villa MIRABELLE & ROSE

	Carport	Carport oder überdachter Stellplatz	
	Freistellplatz	Standardbreite (ca. 2.50 m) Extrabreit (ca. 3.00 m)	auf Anfrage
	Kellerabteil	Kellerabteil 1 - 8	

Lageplan
M 1:1000

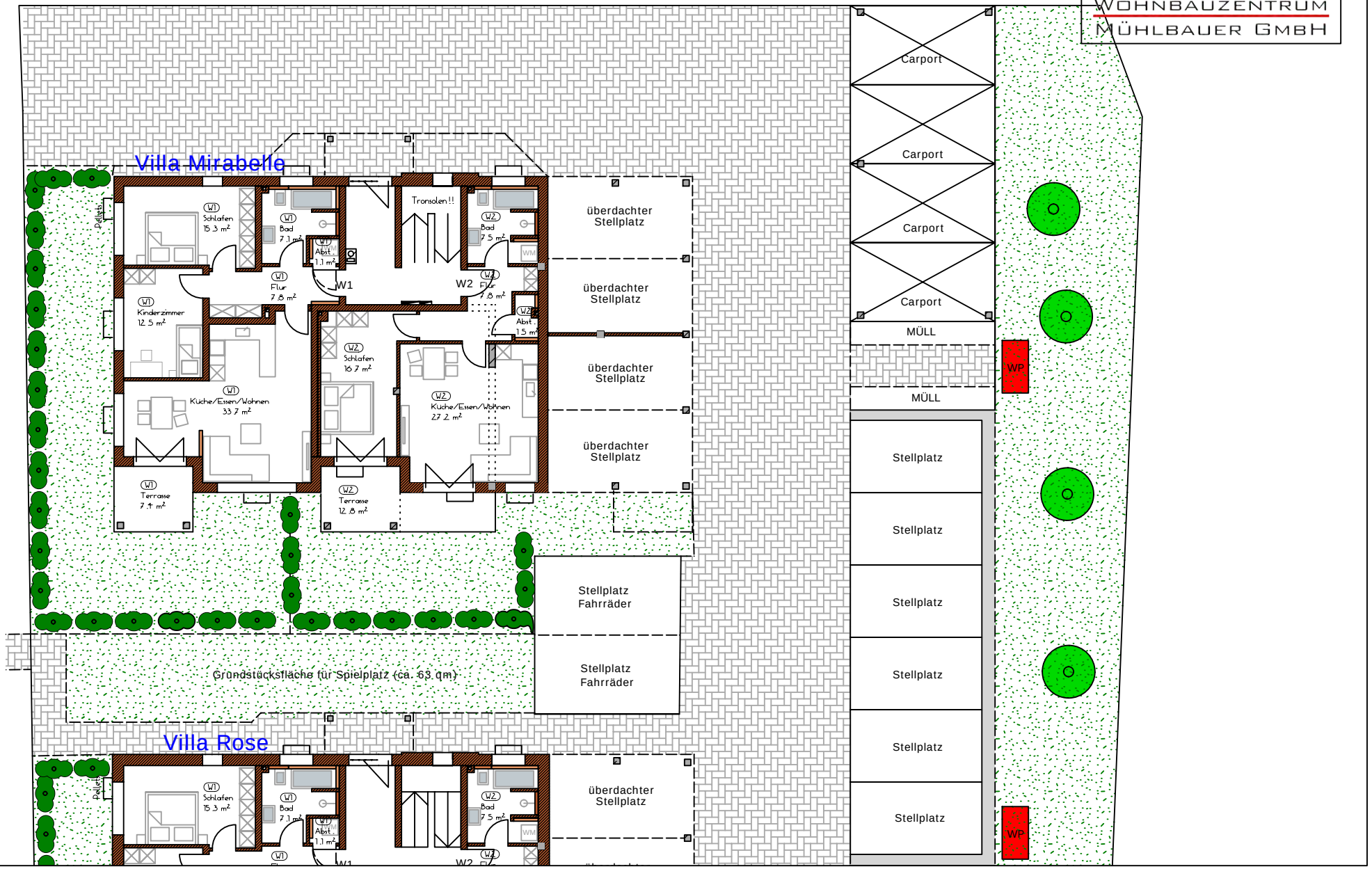
Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Übersicht Erdgeschoss
M 1:200

Stand: 25.05.2022

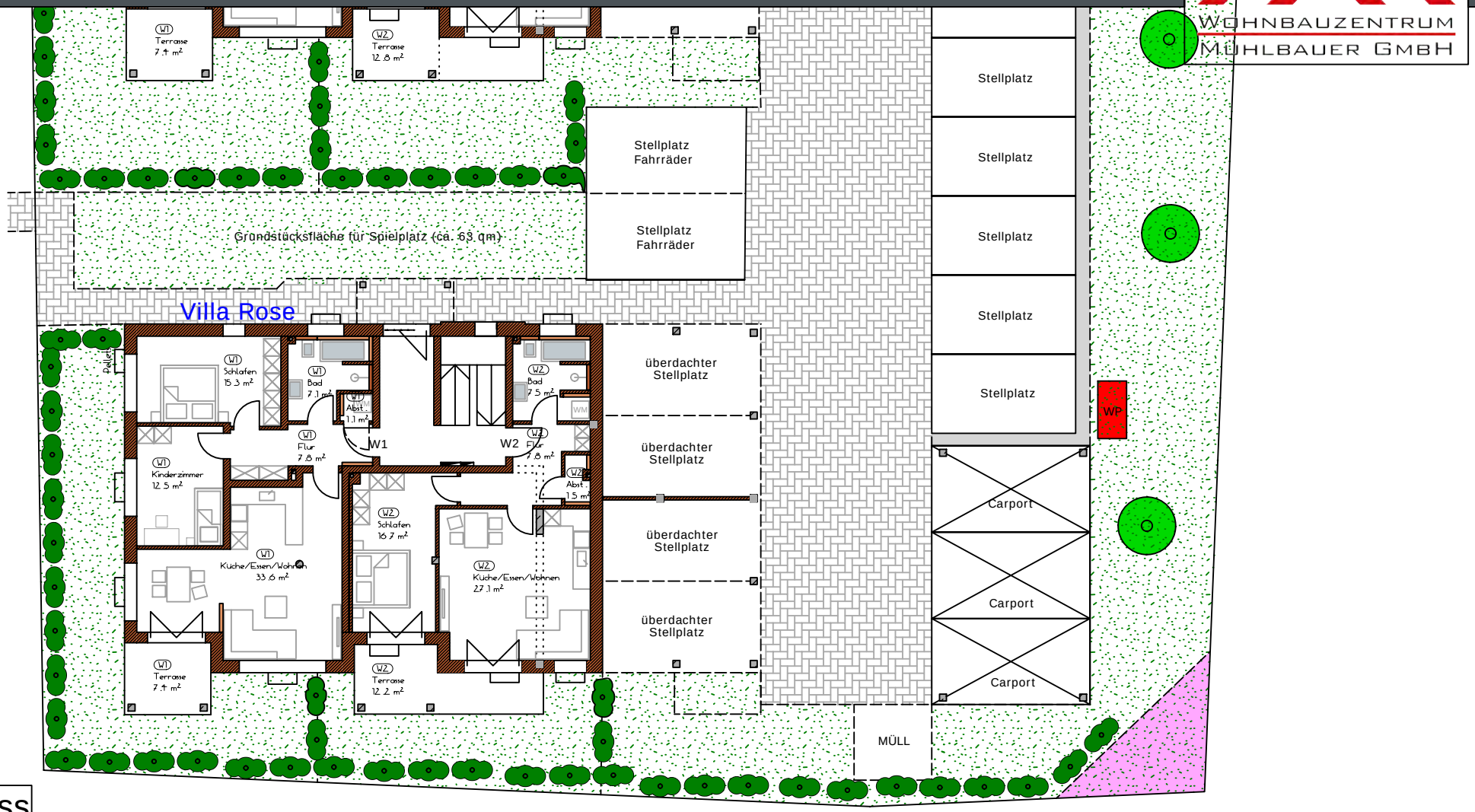
WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH



Übersicht Erdgeschoss
M 1:200

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH



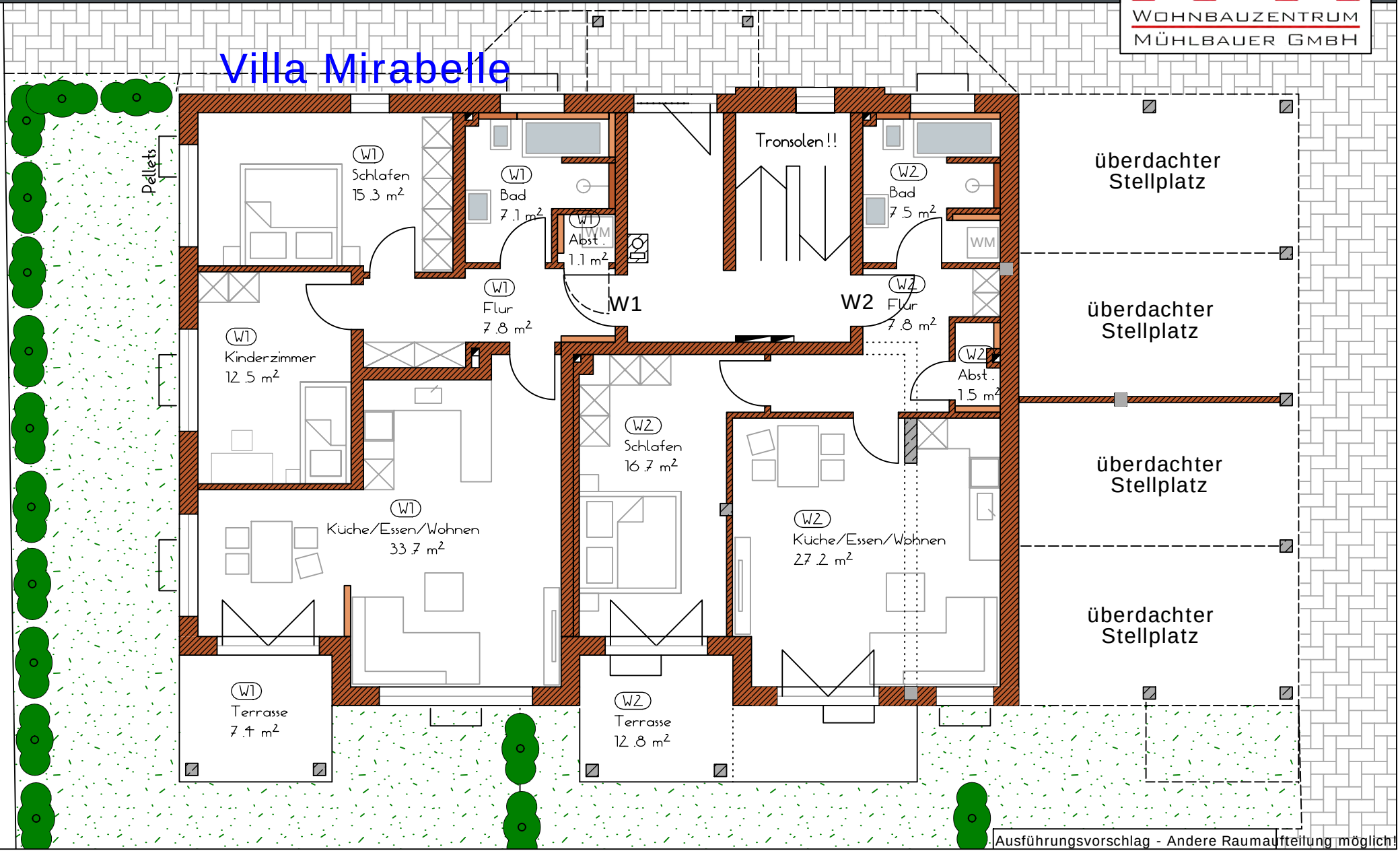
Erdgeschoss

Übersicht Erdgeschoss
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Villa Mirabelle



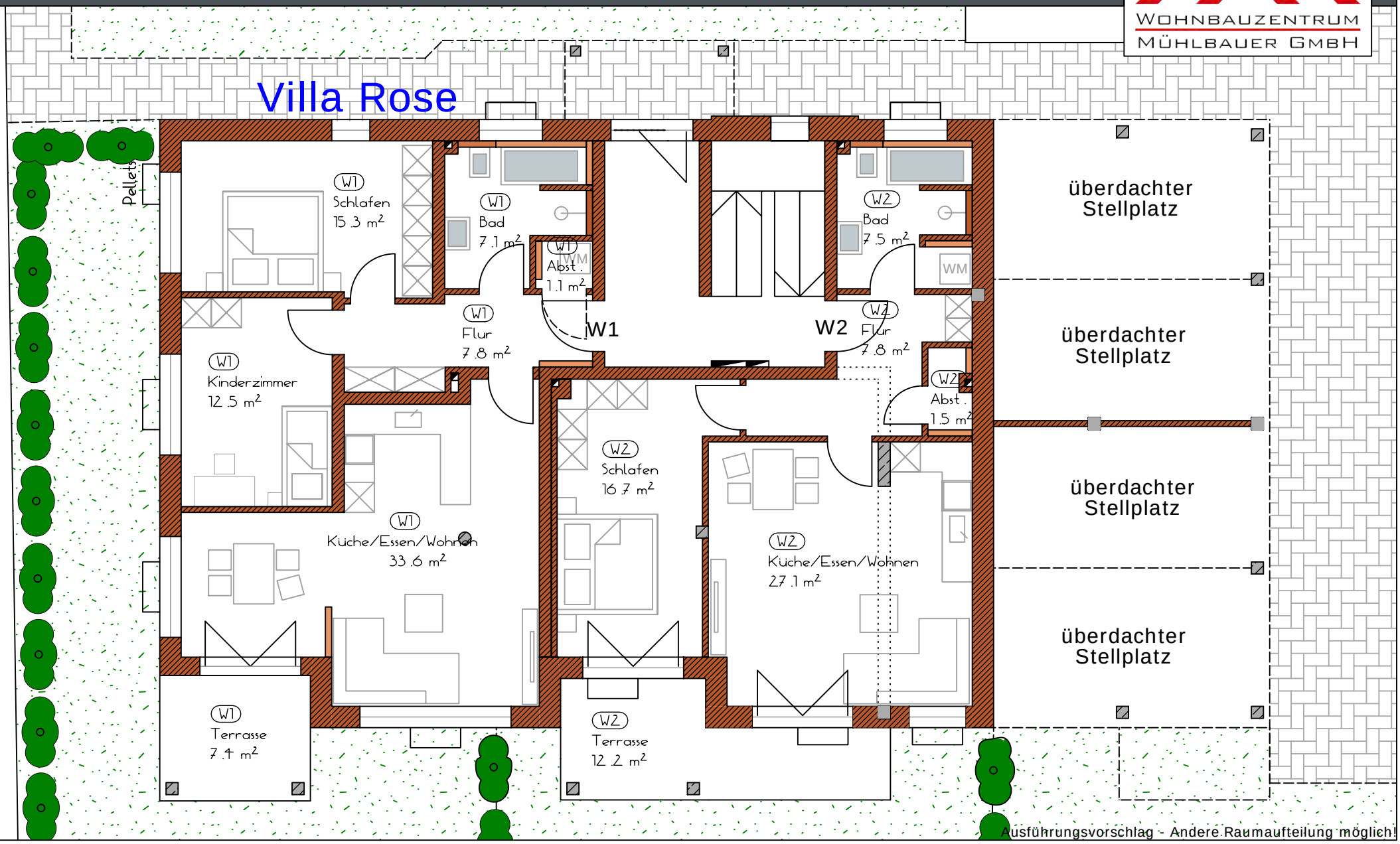
Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Übersicht Erdgeschoss
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Villa Rose



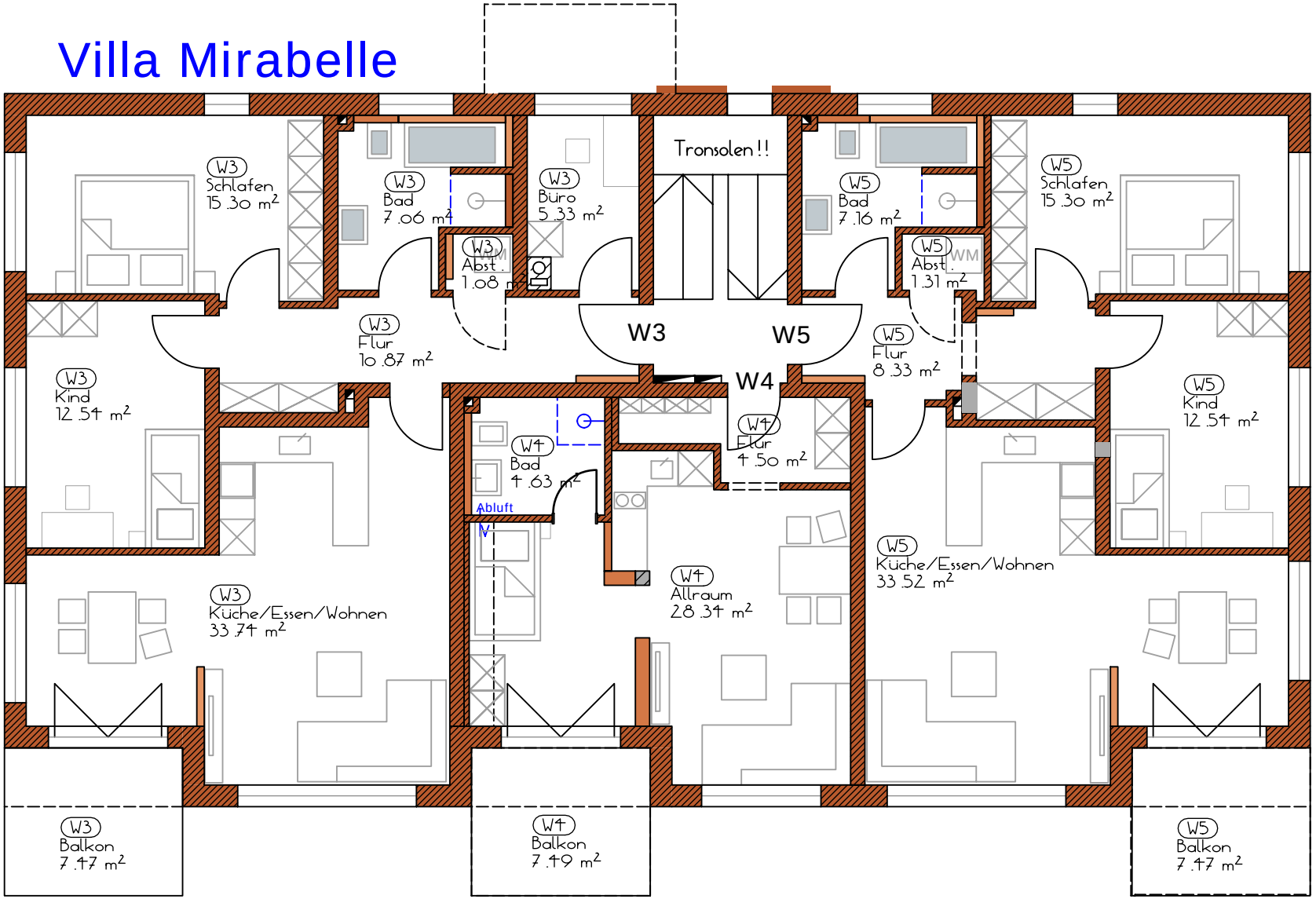
Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Übersicht 1. Obergeschoss
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Villa Mirabelle

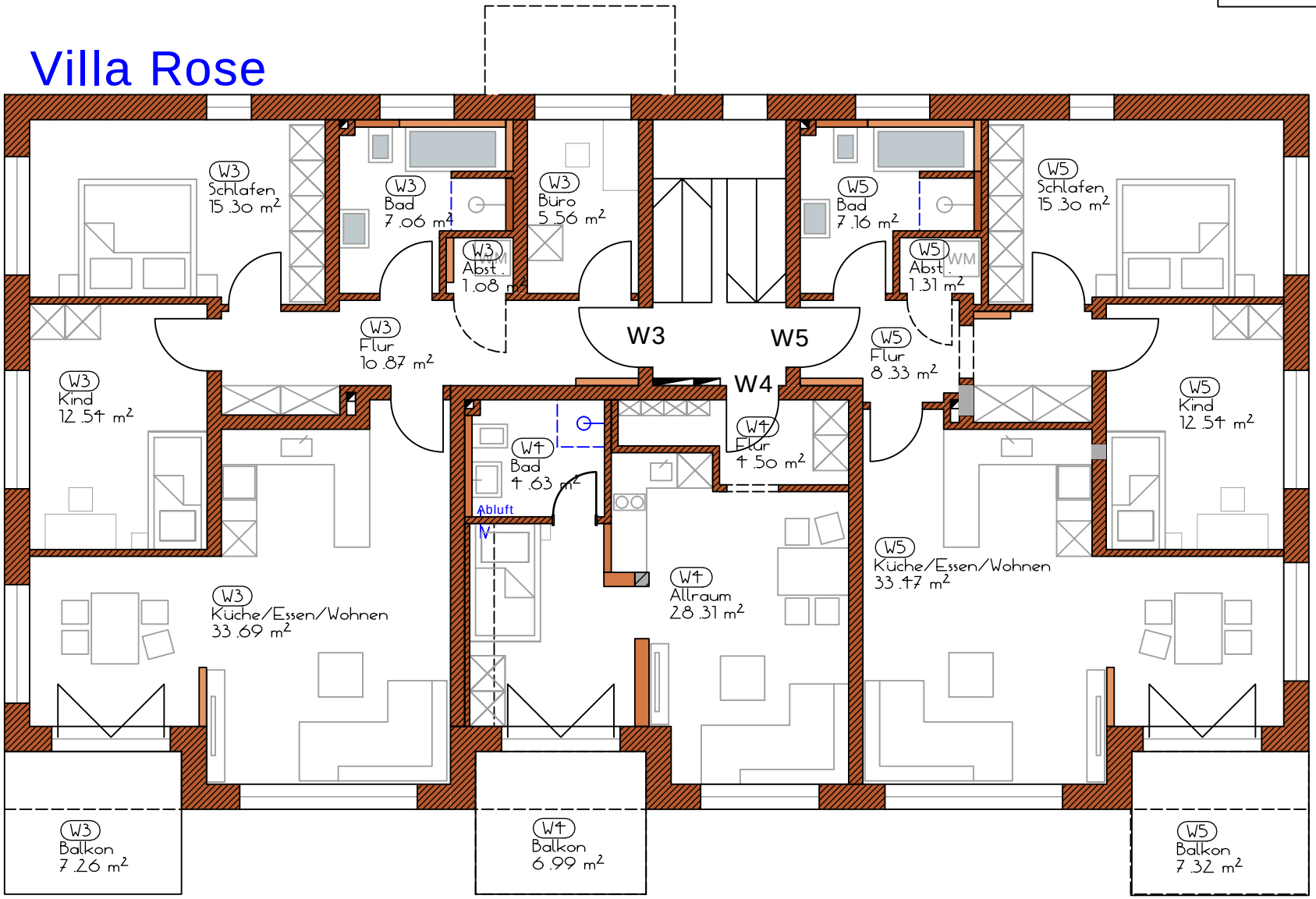


Übersicht 1. Obergeschoss
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Villa Rose

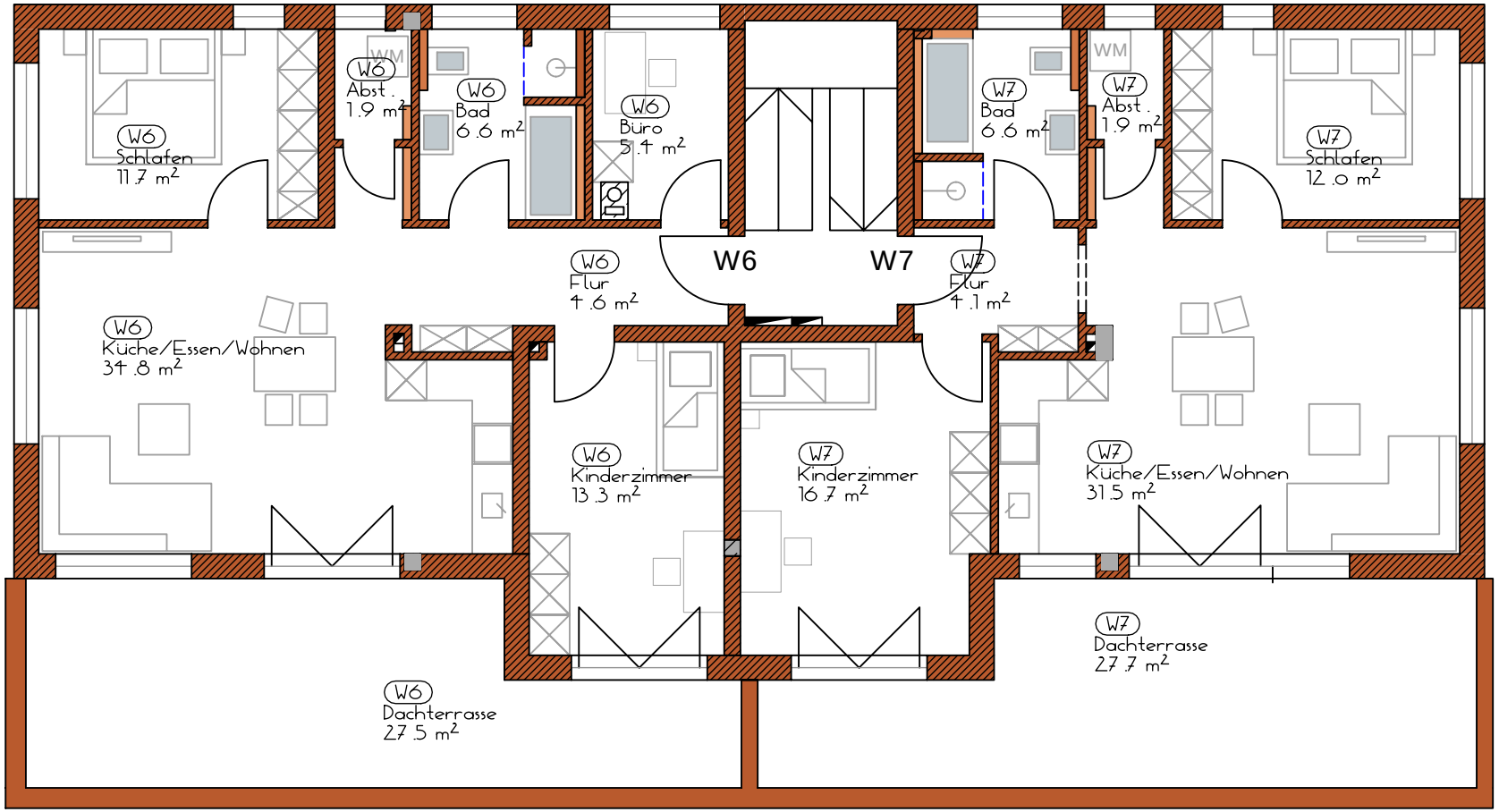


Übersicht Dachgeschoss (2. OG)
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Villa Mirabelle

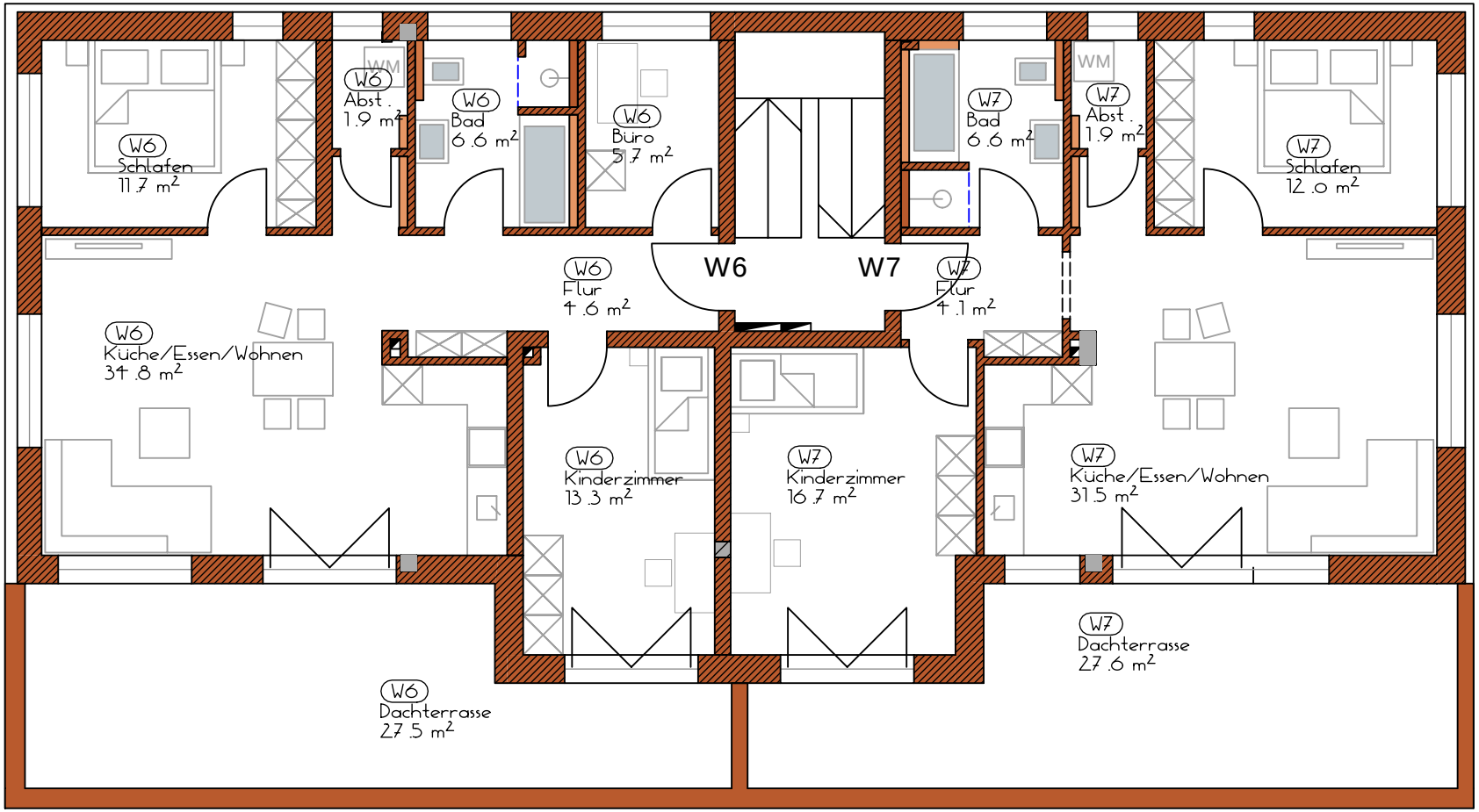


Übersicht Dachgeschoss (2. OG)
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Villa Rose

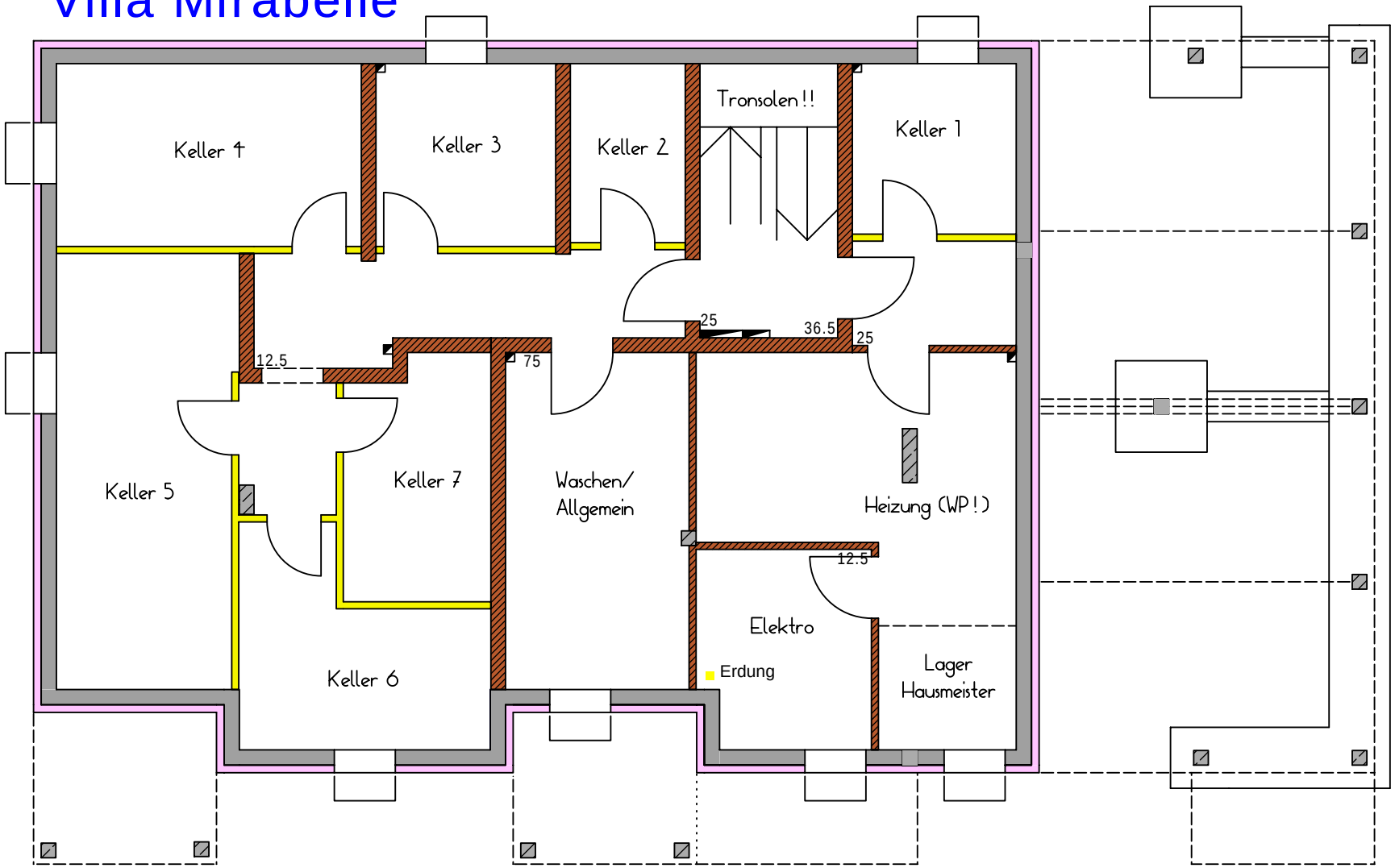


Übersicht Kellergeschoss
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

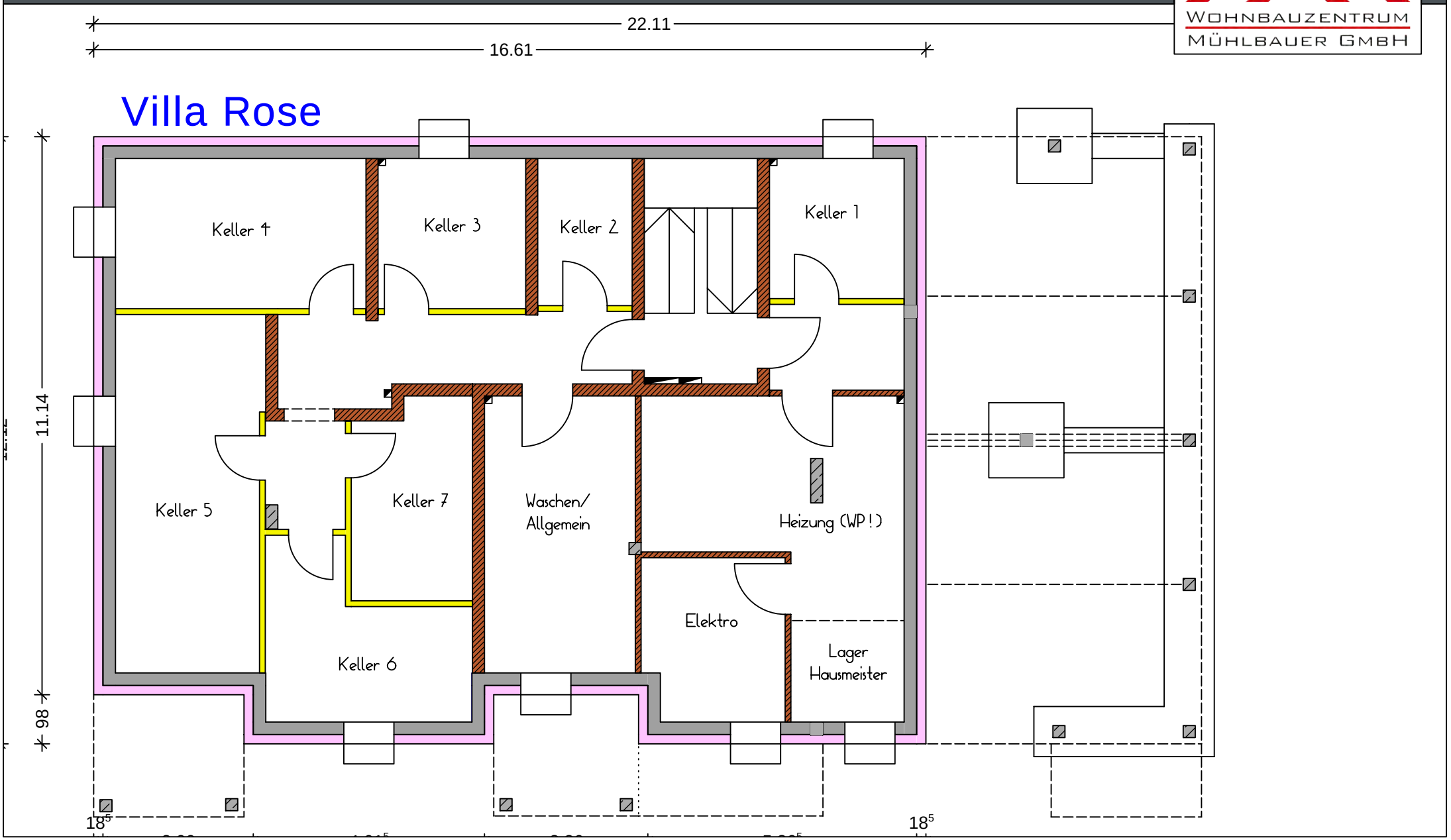
Villa Mirabelle



Übersicht Kellergeschoss
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH



Ansicht von OSTEN
Ansicht von WESTEN M 1:200

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Ansicht von NORDEN
Ansicht von SÜDEN M 1:100

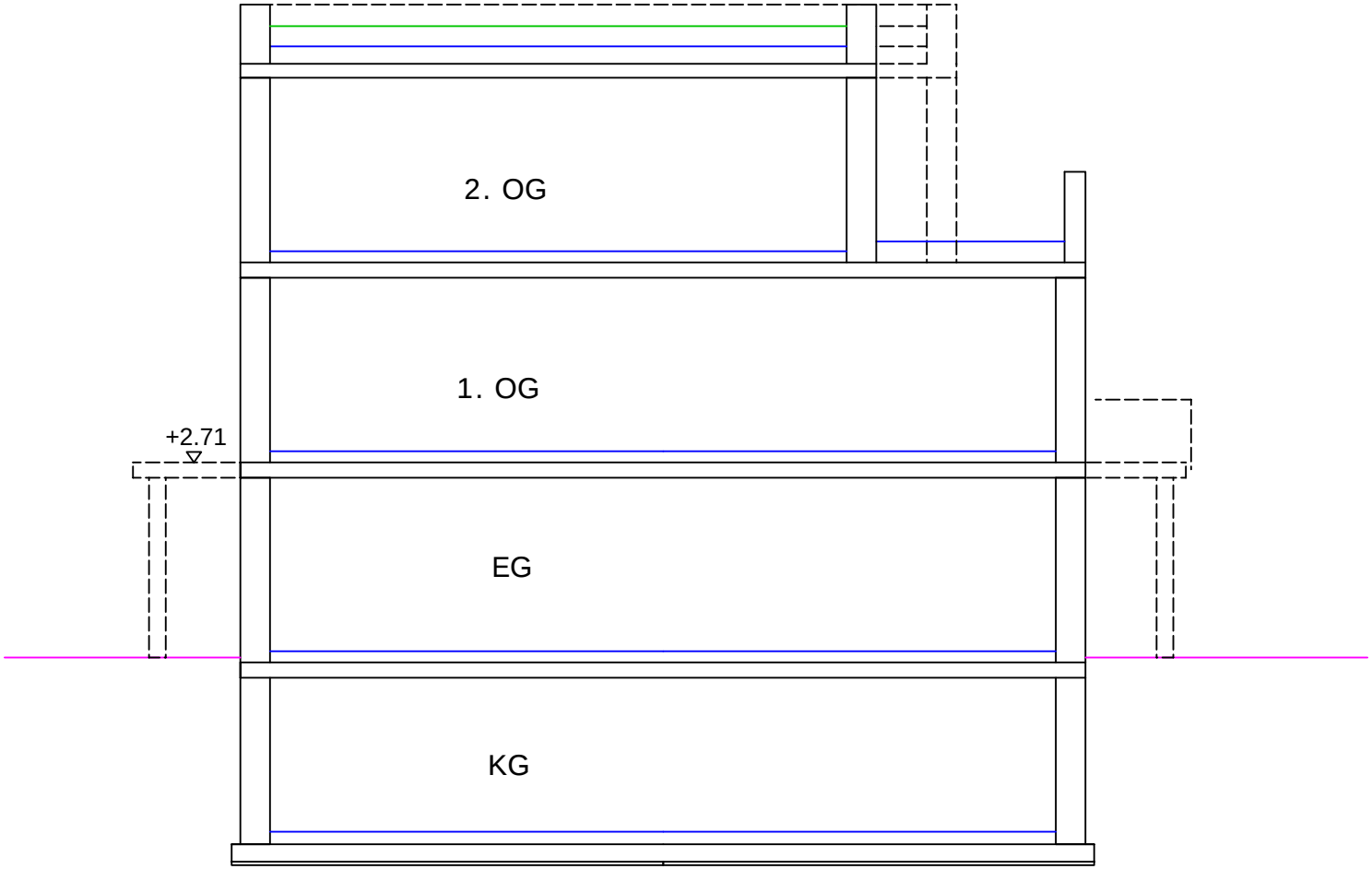
Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Schnitt
M 1:100

Stand: 25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH



SCHNITT Wohngebäude

Baubeschreibung

Stand:25.05.2022

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

FUNDAMENTE
Beton- bzw. Stahlbetonfundamente oder tragende Bodenplatte mit WU-Beton „System Permaton“ je nach Statik.

NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE
Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark

TRAGENDE INNENWÄNDE
Ziegelmauerwerk 24 cm stark, Trennwände 24 cm mit Schwerlastziegel. Doppelte Trennwände 2x 17.5 cm stark.

KELLERWÄNDE
Kelleraußenwände mit WU-Beton „System Permaton“ oder glw.

AUSSENWÄNDE
Baubiologisch wertvolles Hochlochziegelmauerwerk
36,5 cm (WLG ca. 0,08) od. glw., soweit statisch möglich,
mit hervorragenden Atmungs- und Wärmedämmeigenschaften

VERPUTZ

Kellerräume:	Ziegelwände 1-lagiger Putz Betonflächen nicht verputzt, nicht entgratet und nicht verspachtelt, sondern nur weiß gestrichen.
Wohnungen:	Sämtliche Innenwände erhalten 1-lagigen Kalkgipsputz, Bad und WC einen Kalkzementputz,
Treppenhaus:	1-lagiger Kalkgipsputz
Fassade:	mineralischer Leichtputz, vollflächige Gewebespachtelung eingefärbter mineralischer Edelputz, Farbe weiß

GESCHOSSDECKEN
Alle Geschossdecken in Stahlbeton-Filigrandecken, Stärke nach statischen Erfordernissen.

BALKONE
Laufplatte aus Ortbeton bzw. Betonfertigteil, Unterseite und Stirnseiten Sichtbeton.
Frostsicheren Fliesenbelag nach architektonischen Gesichtspunkten und nach Wahl des Veräußerers.
Geländer teilweise gemauert mit Relinggeländer, teilweise in verzinktem Stahl mit Geländerfüllung nach architektonischen Gesichtspunkten.

DACHTERRASSEN
Terrassenplatten nach Wahl des Veräußerers auf Split verlegt (Es entsteht eine Stufe von Wohnraum auf die Dachterrasse).

TERRASSEN
Terrassenplatten auf Split verlegt mit Randeinfassung aus Betonrandplatten nach architektonischen Gesichtspunkten und nach Wahl des Veräußerers.

STAHLBETONSTÜTZEN
Die Stahlbetonstützen bei den Terrassen und Balkonen werden nicht verspachtelt und nicht gestrichen.
Oberfläche glatt, Lunker und Schalungsstoß bleiben sichtbar.

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ
Isolierung zur Nachbarwohnung durch Schallschutzziegelwände oder Stahlbetonwände, nach Wahl des Veräußerers.
Schwimmender Estrich mit Isolierung gegen Trittschall.
Unterputzspülkästen (diese zählen zu den Sanitärgegenständen) der WCs in geräuscharmer Ausführung und mit Spartaste.
Schallgedämmte Wohnungseingangstür.
Mindestanforderungen an den Schallschutz werden garantiert.

DACH
Folienflachdach mit einer wärmegedämmten Stahlbetondecke.
Flachdach erhält eine Kiesschüttung zum Schutz (optional Gründach).
Alle Spenglerarbeiten werden in beschichtetem Alu (z.B. anthrazit) ausgeführt.

FENSTERBÄNKE

Innen:	eleganter Naturstein Carrara-Marmor Bianco od. Granit mit feiner Struktur
Außen:	Alu-Fensterbänke
Farbe:	Nach architektonischen Gesichtspunkten, nach Wahl des Veräußerers

BODENBELÄGE
a) Wohnungen:

Bäder, (ggf. WC):

- Fliesen, Materialpreis **40,00 Euro/qm** inkl. MwSt.

Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche und weitere Zimmer in der Whg.:

- Parkett, Vinyl oder Laminatboden schwimmend verlegt, Materialpreis **40,00 Euro/qm** inkl. MwSt.

b) Gemeinschaftsräume:

Flure EG, OG und DG sowie das Treppenhaus im KG:
Fliesen nach Wahl des Veräußerers.

Flure im KG, Heizraum, Waschraum erhalten einen Bodenanstrich.

c) Kellerabteile (zur Wohnung gehörend)

Estrich mit Wärme- u. Trittschalldämmung,
keinen sonstigen Belag. Gegen Aufpreis Bodenbelag möglich.

Hinweis: Zum Materialpreis/qm zählen ebenfalls die Sockelleisten, Akustikdämmplatten, Übergangsschienen und Abschlussprofile, falls notwendig.

FLIESEN-WANDBELÄGE

Bäder: Fliesenhöhe raumhoch (bei halbhoch keine Minderung)
Fliesen, Materialpreis **40,00 Euro/qm** inkl. MwSt.

FLIESEN - *Aufpreise für die Verlegung:*

Diagonal: 8,50 Euro inkl. MwSt. / m²
Scharfkantige/Ret. Fliesen: 6,00 Euro inkl. MwSt. / m²
Großformatige Fliesen (30/60 cm): 6,00 Euro inkl. MwSt. / m²
Großformatige Fliesen (größer als 30/60 cm): 12,00 Euro inkl. MwSt. / m²
Zulage b. gefliester Dusche (zusätzl. Abdicht. etc.): 300 Euro inkl. MwSt. / m²
Nische z.B. in Dusche inkl. Mauerarbeiten (nur falls möglich): 300 EUR inkl. MwSt. / Stk.

FLIESEN IN WOHNRÄUMEN

Mehrpreis für das Verlegen v. Fliesen anstelle eines Laminat- oder Parkettbodens:
30 Euro inkl. MwSt. / m²

ANSTRICHE

Wohngeschosse:
Wände mit 2-maligem wischfestem Anstrich, atmungsaktiv, weiß.

Kellerräume und Heizraum:
2-maliger Anstrich, Betonwände werden nicht entgratet

Außenputz:
1-maliger Anstrich mit Egalisierungsfarbe, weiß,

außen sichtbare Holzteile:
2-maliger Anstrich mit Holzschutzlasur.

TÜREN

Hauseingänge: Exklusives Türelement in Kunststoffausführung, mit Klingel, elektrischem Türöffner und Sprechanlage in jeder Wohnung,
Briefkästen in hochwertiger Ausführung, Videoanlage auf Sonderwunsch.
Wohnungseingangstüren: Schallhemmende Volltüren mit Türschließer (Spion gegen Aufpreis möglich)
Innentüren:

a) Glatte Türen mit LAMINAT-Oberfläche mit Röhrenspanstreifen-Einlage, mit 3-seitigem Normfalz mit SR-Kanten, mit BB-Schloss und vernickelten Bändern, mit passenden Zargen mit Rundkanten an den Bekleidungen
Edelstahldrücker Materialpreis 20,00 € inkl. MwSt.

b) Folgende Dekore stehen zur Auswahl:
Esche weiß deckend, Brillantweiß, Uni-weiß, Ahorn, Landbuche, Nussbaum, Kirschbaum, Eiche Polar

c) Bei abweichend bemusterten Türen wird ein Preis von 220 Euro inkl. MwSt. angerechnet.

FENSTER
Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren erfolgt in Kunststoff als Dreh-Kipp-Ausführung,
Qualitätskunststofffenster, Farbe nach Wahl des Veräußerers,
Wärmeschutzglas (3-fach-Verglasung), Uw-Wert < 0,79 W/m²*K
Kellerfenster mit Kellerlichtschacht aus Kunststoff und Gitterrostabdeckung.

ROLLÄDEN
im EG, OG und DG, Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschlitzen, in dezenter Farbgebung.
Elektrische Rollläden gegen Mehrpreis möglich.

BAD / WC – SANITÄRE EINRICHTUNGEN (pro Wohnung)
Für die Sanitärgegenstände und Armaturen ist ein Pauschalpreis von **4.500,00 Euro** inkl. MwSt. veranschlagt.

Sie sind bei der Fa. Sanitär Heinze in Straubing auszusuchen. Bei anderen Firmen können Sie nicht ausgesucht werden, da ansonsten keinerlei Gewährleistungsansprüche übernommen werden.
Sollten die ausgesuchten Gegenstände die 4.500,00 Euro überschreiten, so ist der Mehrpreis durch den Erwerber aufzuzahlen, bei einer Unterschreitung wird die Minderung dem Erwerber gutgeschrieben.

Es werden die Bruttopreise dieser Firma verrechnet. Sollte der Betrag von 4.500,00 Euro überschritten werden, so gewähren wir für den übersteigenden Betrag einen Nachlass von 15%.

Die Unterputzspülkästen gehören zu den Sanitärgegenständen.

Die Eckventile für die Spüle und das Kombieckventil für den Anschluss der Spülmaschine sind nicht im Preis enthalten bzw. gehören zu den Sanitärgegenständen.

HEIZUNG
Das Gebäude wird mittels einer eigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt.

Luft-Wasser-Wärmepumpe:	Markenfabrikat (z.B. IDM) oder anderes gleichwertiges Fabrikat, Leistung entsprechend Wärmebedarf nach DIN 4701/83

Hauptregelung der gesamten Heizung automatisch in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Zusätzlich können die Raumtemperaturen in den Wohnungen mit Thermostaten geregelt werden. In den Wohnungen kommt abgesehen von Fluren und Abstellräumen/HWR eine Fußbodenheizung zur Ausführung. Es kommen keine Heizkörper zur Ausführung.

WASCHRAUM
Jede Wohnung erhält einen eigenen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner im Abstellraum/HWR bzw. im Bad.
Alternativ kann der Waschmaschinenanschluss ggf. auch in den jeweiligen Waschräumen im KG hergestellt werden – falls vorhanden.

ELEKTROINSTALLATION
Die gesamte Elektroinstallation wird nach den geltenden VDE-Vorschriften ausgeführt.
In den einzelnen Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz, überwiegend mit hochwertigen NYM-Leitungen. Als Personenschutz wird außer der vorgeschriebenen Fehlerstromschutzschaltung für den Badbereich, der gesamte Wohnbereich mit einbezogen.
Elektroverteilung mit Wohnungseinzelzählern und Gesamtzählung im Hausanschlussraum.

Lichtauslässe mit Schalter und Steckdosen (helle Ausführung):

Wohnzimmer: 2 Deckenauslässe, 7 Steckdosen, Leerrohr für 1 TV-Anschluss + Netzwerk
Eltern/Schlafen: 1 Deckenauslass. 4 Steckdosen
Kind: 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, Leerrohr für 1 TV-Anschluss + Netzwerk
Küche: 1 Deckenauslass, 5 Steckdosen, Anschluss für E-Herd u. Spülmaschine
Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 3 Steckdosen
Flur: 2 Deckenauslässe, 3 Steckdosen, Leerrohr für Telefonanschluss
Kellerraum: 1 Deckenauslass, 1Steckdosen, Anschluss für Waschmaschine und Trockner.
Terrassen und Balkone erhalten je 1 Wandauslass und 1 Steckdose
Speicher oder Keller: 2 Steckdosen, 1 Leitung für Lampe
Garage: 1 Steckdose, Leitung für Lampe
Jede Wohnung erhält ein Telefonleerrohr, Türöffner- und Haussprechanlage,
Licht Eingang außen, Treppenlicht EG-DG, Kellerabgang und Kellerflure falls vorhanden, erhalten je Licht mit automatischer Abschaltung,
Vor jeder Wohnungstür ist ein Klingel- und Lichttaster.

TREPPENANLAGE
Geschosstreppen: Treppenläufe und Podeste in Ortbeton bzw. Betonfertigteilen mit Fliesenbelag nach Wahl des Veräußerers.
Treppengeländer aus Stahl, Handlauf aus Edelstahl.

KELLERABTEILE
Ver- und Entsorgungsleitungen können sichtbar an der Decke oder an den Wänden befestigt sein. Zylinderschloss, passend zur Wohnung.
Kellerabteile teils gemauert, teils mit Lattenverschlag.

GARTENANLAGE
Rasenflächen nur auf den Gemeinschaftsflächen. Für die Gartenanteile wird der Humus grob verteilt.
Eine Einzäunung der einzelnen Gartenanteile mit dunkelbeschichteten Stabgitterzaun 1,00m hoch ist gegen Aufpreis möglich.

ZUGANGSWEGE
Betonpflastersteine auf Splitt verlegt.
Carport
Aus Holz mit Latteneinhausung (Holz od. WPC nach Wahl des Veräußerers)

FAHRRADSTELLPLÄTZE
Im Freien, Boden aus Betonpflaster.

SONSTIGE AUSSENANLAGEN
Harmonisch integrierte Stellplätze für PKWs mit Betonpflastersteinen gepflastert.
Mülltonnen als Doppelboxen (Mülltonnen werden von der Eigentümergemeinschaft gestellt).

ÄNDERUNGEN
Änderungen, die keine objektiven Wertminderungen bedeuten, sind vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Baubehörden oder auf Wunsch der Erwerber bleiben vorbehalten. Die anliegenden Pläne, die Baubeschreibung und die Prospektzeichnungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Zeichnerische Ausdrucksmittel in den anliegenden Plänen und dem Prospekt sind nicht verbindlich. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände in den Wohn-, Schlaf- und Küchenräumen sollen nur einen Raumeindruck vermitteln. Maßgebend, unter anderem für die Ausstattung der Wohnung, ist nur die Baubeschreibung.

SATELLITENANLAGE
Es wird eine Gemeinschaftssatellitenanlage (digital, empfangbar über erwerbereigenen Receiver) installiert.

Sollte der Erwerber die Anlage benutzen wollen, so ist eine Anschlussgebühr in Höhe von 550 Euro inkl. MwSt. an den Veräußerer zu bezahlen.
Eigene, einzelne Satellitenschüsseln und Antennen sind unzulässig.

Es werden Leerrohre zu den einzelnen Wohnungen verlegt.
Die Verlegung der Kabel in die vorhandenen Leerrohre ist Sache des Erwerbers.

AUSSTELLUNGEN FÜR DIE BEMUSTERUNG
Beifolgenden Firmen können Sie die gewünschte Ausstattung bemustern (bitte zuvor anrufen und mit einem Mitarbeiter der gewünschten Bemusterungsausstellung einen Termin vereinbaren):

Fa. Sanitär Heinze, Straubing:
Sanitärgegenstände

Fa. Nerlich und Lesser, Deggendorf:
Fliesen, Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Vinyl), Fensterbänke, (Terrassenplatten/Balkonfliesen).

Fa. Scheiffele und Schmiederer, Plattling:
Bodenbeläge, Innentüren

Fa. Schierer, Straubing:
Fliesen, Bodenbeläge, Fensterbänke, (Terrassenplatten/Balkonfliesen)

Fa. Zillinger, Osterhofen:
Fliesen, Bodenbeläge, Fensterbänke

Fa. Bambl, Kößnach:
Fliesen

Fa. Auer, Straubing:
Fliesen

SONSTIGES VEREINBARUNGEN

Rasen und Bepflanzung in den privaten Gärten sind nicht im Preis enthalten.

Der im Plan gemäß Baugenehmigung dafür vorgesehene Bereich wird für einen Spielplatz freigehalten. Vom Veräußerer werden keine Spielgeräte geliefert und aufgestellt.

Der Erwerber wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Hauskeller um einen Nutzkeller und keinen Wohnkeller handelt.

Sofern in benachbarten Wohnungen Lüftungsanlagen zur Ausführung kommen sind deren Zu- und Abluftauslässe in der Fassade zu dulden.

Die Wartungsfugen für Fugenabdichtungen mit elastischen Fugendichtmassen müssen vom Erwerber in regelmäßigen Zeitabständen überprüft werden und gegebenenfalls vom Erwerber erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Selbiges gilt für die Eigentümergemeinschaft und die Fugenabdichtung mit elastischen Fugendichtmassen in den Gemeinschaftsräumen.

Die Rauchwarnmelder in den Gemeinschaftsräumen und −fluren hat die Eigentümergemeinschaft, die Rauchmelder in den einzelnen Wohnungen haben die jeweiligen Erwerber auf ihre Kosten zu liefern, zu installieren und zu warten.

Die Balkon- und Terrassentüren werden ohne die nach DIN-vorgesehene Schwelle von 15 cm Höhe und ohne Rinne entlang der Fassade ausgeführt.

Auf eventuelle mögliche Setzungen im Bereich der Arbeitsräume wurde der Erwerber hingewiesen.

Fenstereinstellarbeiten sind Wartungsarbeiten und unterliegen nicht der Gewährleistung. Die erstmalige Einstellung der Fenster erfolgt durch den Veräußerer.

Risse oder leichte Verdrehungen bei Holzbalken müssen in Kauf genommen werden.

Die Marmorfensterbänke sind ein Naturprodukt mit unterschiedlichen Farben und Strukturen. Es sind Zeichen der Echtheit und Natürlichkeit und stellen keine Mängel dar.

Bei Parkettböden können durch das werkstoffbedingte Quellen und Schwinden des Holzes geringe Fugenbildungen auch im Versiegelungsfilm entstehen und stellen keinen Mangel dar. Die Versiegelung dient im Übrigen nicht dazu, den Parkettboden wasserfest zu machen, sie dient lediglich dem Erhalt der Oberfläche und erleichtert die Pflege. In der Küche raten wir von der Verlegung eines Parkettbodens ab.

Abnutzungserscheinungen der gestrichenen Kellerböden unterliegen nicht der Gewährleistung.

Reservefliesen für WC (0,5 qm), Bad (1,5 qm) und sonstige Böden (1,5 qm) müssen 5 Jahre lang für evtl. Ausbesserungsarbeiten vom Erwerber kostenlos bereitgestellt werden.

Anschlussgebühren und Einbau für Telefon (Abschlusspunkt d. Netzes (APL) im Gebäude) sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden anteilig abgerechnet.

ANHANG: Schallschutzniveau

Anforderungen an den Schallschutz zwischen Räumen des eigenen Wohnbereichs werden ausgeschlossen. Da das Thema Schall vielschichtig ist und selbst der vorstehend festgelegte Schallschutz welcher über den Mindestanforderungen nach DIN 4109:11-1989 liegt, nicht gewährleisten kann, dass keinerlei Fremd- und Nutzergeräusche mehr wahrzunehmen sind, werden nachstehend Erläuterungen und Präzisierungen gegeben. Diese sollen dazu dienen, den Erwerber über den zu erwartenden Schallschutz aufzuklären und ihm vor Augen zu führen, wie Schall und Geräusche möglicherweise noch wahrzunehmen sein werden. Diese Erläuterungen und Präzisierungen werden ebenfalls Vertragsbestandteil und sind damit Teil der Definition des vom Veräußerer geschuldeten Schallschutzes.

Die bauordnungsrechtlich eingeführte Norm DIN 4109:1989 und der aktuelle Normentwurf E DIN 4109-1:2013-06 definieren Mindestanforderungen an den Schallschutz. Die Mindestanforderungen sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragungen aus angrenzenden Wohneinheiten zu schützen.

Das nachfolgend definierte Schallschutzniveau beschreibt eine Wohneinheit mit gegenüber den Mindestanforderungen wahrnehmbar besserem Schallschutz, in der die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollen Wohnverhalten im allgemeinen Ruhe finden und die Vertraulichkeit gewahrt bleibt.
Es handelt sich bei den Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung im Wesentlichen um die Werte der alten VDI (= Verband Deutscher Ingenieure) — Richtlinie 4100 aus dem Jahre 2007, welche nach der vorgenannten Rechtsprechung neben Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz aus dem Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11 Anhaltspunkte für einen ausreichenden Schallschutz liefern können. Charakteristika der vereinbarten Schallschutzanforderungen sind:

- Laute Sprache (z. B. Party, Streit etc., in der Regel selten auftretend): teilweise zu verstehen, im Allgemeinen hörbar
- Sprache mit angehobener Sprechweise (angeregte Unterhaltung zwischen mehreren Personen, in der Regel gelegentlich auftretend): im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar
- Sprache mit normaler Sprechweise (ruhige Unterhaltung mit mehreren Personen): nicht verstehbar, noch hörbar
- Sehr laute Musik (Musizieren mit lauten (Elektro)akustischen Instrumenten oder mit Verstärkeranlagen (bassbetont), sehr laute Hi-Fi/Videoanlage): sehr deutlich hörbar
- Laute Musik (Musizieren mit akustischen Instrumenten ohne Verstärkeranlagen, laute Hi-Fi/Videoanlage): sehr deutlich hörbar
- Normale Musik (Leises Musizieren, Hi-Fi/Videoanlage): deutlich hörbar
- Wasserinstallationen (Übliche Benutzung von Sanitärgegenständen der Wasserinstallation): noch hörbar
- Betätigungsspitzen bei Gebäudetechnik (Kurzzeitige Spitzen, die bei der üblichen, sanften Benutzung (keine heftige oder ruckartige Benutzung) von Sanitärgegenständen der Wasserinstallation auftreten (z.B. Armaturen Öffnen/ Schließen)): hörbar

- Nutzergeräusche bei normaler Handhabung (Ablage von Gegenständen (z.B. Zahnputzbecher) auf Ablagen oder Sanitärgegenständen, handbetriebene Rollladenbetätigung, WC-Deckel auf/zu u.a. (normale, sanfte Handhabung), Urinieren, heftiges Schließen von Türen und Wandschränken): hörbar
- Gehgeräusche (übliches Gehen - kein Fersengang): hörbar
- Spielende Kinder (Spielen mit Gegenständen auf dem Fußboden, Hüpfen, Trampeln): deutlich hörbar
- Haushaltsgeräte (Staubsauger, Küchenmixer, Waschmaschine, Wäschetrockner, Spülmaschine): deutlich hörbar

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. 1 – für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m²	Eingabe	m²	m²	
1	Küche/Essen/Wohnen	33,6	33,60			33,60	
2	Flur	7,8	7,80			7,80	
3	Bad	7,0	7,00			7,00	
4	Schlafen	15,3	15,30			15,30	
5	Kind	12,5	12,50			12,50	
6	Abst.	1,1	1,10			1,10	
7							
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	7,4	7,40	0,5*7,4	3,70	3,70	
					Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	81,00	
					abzügl. 3 %	2,43	
					Wohnfläche (Nettowohnfläche)	78,57	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. 2 – für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m²	Eingabe	m²	m²	
1	Küche/Essen/Wohnen	27,1	27,10			27,10	
2	Flur	7,8	7,80			7,80	
3	Bad	7,5	7,50			7,50	
4	Schlafen	16,7	16,70			16,70	
5	Abst.	1,5	1,50			1,50	
6							
7							
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	12,8	12,80	0,5*12,8	6,40	6,40	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)

Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	67,00	
abzügl. 3 %	2,01	
Wohnfläche (Nettowohnfläche)	64,99	

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. 3 – für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m²	Eingabe	m²	m²	
1	Küche/Essen/Wohnen	33,64	33,64			33,64	
2	Flur	10,87	10,87			10,87	
3	Bad	7,03	7,03			7,03	
4	Schlafen	15,30	15,30			15,30	
5	Kind	12,54	12,54			12,54	
6	Abst.	1,08	1,08			1,08	
7	Büro	5,56	5,56			5,56	
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	7,44	7,44	0,5*7,44	3,72	3,72	
					Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	89,74	
					abzügl. 3 %	2,69	
					Wohnfläche (Nettowohnfläche)	87,05	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. 4 – für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m²	Eingabe	m²	m²	
1	Küche/Essen/Wohnen	28,31	28,31			28,31	
2	Flur	4,50	4,50			4,50	
3	Bad	4,63	4,63			4,63	
4							
5							
6							
7							
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	7,46	7,46	0,5*7,46	3,73	3,73	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)

Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	41,17	
abzügl. 3 %	1,24	
Wohnfläche (Nettowohnfläche)	39,93	

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. 5 – für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m^2; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m^2	Eingabe	m^2	m^2	
1	Küche/Essen/Wohnen	33,43	33,43			33,43	
2	Schlafen	15,30	15,30			15,30	
3	Bad	7,14	7,14			7,14	
4	Kind	12,54	12,54			12,54	
5	Abst.	1,27	1,27			1,27	
6	Flur	8,33	8,33			8,33	
7							
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	7,50	7,50	0,5*7,50	3,75	3,75	
					Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	81,76	
					abzügl. 3 %	2,45	
					Wohnfläche (Nettowohnfläche)	79,31	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. **6p**

– für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m^2; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m^2	Eingabe	m^2	m^2	
1	Küche/Essen/Wohnen	34,7	34,70			34,70	
2	Büro	5,4	5,70			5,70	
3	Bad	6,6	6,60			6,60	
4	Schlafen	12,0	12,00			12,00	
5	Abst.	1,9	1,90			1,90	
6	Kinderzimmer	13,3	13,30			13,30	
7	Flur	4,6	4,60			4,60	
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	28,2	28,20	0,5*28,2	14,10	14,10	
					Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	92,90	
					abzügl. 3 %	2,79	
					Wohnfläche (Nettowohnfläche)	90,11	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)

Wohnflächenberechnung

für Wohnung Nr. 7p

– für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

x Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben	**Baugrundstück**	**Bauherr**

Lage der Wohnung		**Grundfläche**		**Abzugsfläche**		**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m^2; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m^2	Eingabe	m^2	m^2	
1	Küche/Essen/Wohnen	31,4	31,40			31,40	
2	Kinderzimmer	16,6	16,60			16,60	
3	Bad	6,6	6,60			6,60	
4	Flur	4,1	4,10			4,10	
5	Schlafen	12,0	12,00			12,00	
6	Abst.	1,9	1,90			1,90	
7							
8							
9							
	Terasse/Balkon (50%)	28,2	28,20	0,5*28,2	14,10	14,10	
					Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	86,70	
					abzügl. 3 %	2,60	
					Wohnfläche (Nettowohnfläche)	84,10	

Im Gebäude sind ingesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört / gehören Garagen(n) ☐ Stellplatz (-plätze)