BAUBESCHREIBUNG

Projekt: K11, Pforzheimer Str. 51 und Im Kalk 17, 71277 Rutesheim

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BAUVORHABEN

Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage der genehmigten Baugesuche vom 07.02.2022 sowie der daraus entsprechenden Ausführungs- und Konstruktionspläne und nachfolgender Baubeschreibung errichtet. Es wird schlüssel- und bezugsfertig nach den anerkannten Regeln der Technik gebaut und übergeben. Die Gebäude entsprechen den Anforderungen eines Effizienzhauses 55. Die Bauausführung richtet sich nach den Maßgaben der Baugenehmigung und den Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und Baubeschreibung gilt letztere vorrangig.

Die Kaufpreise sind Festpreise, bei denen die Leistungen dieser Baubeschreibung enthalten sind und somit nicht gesondert abgerechnet werden. Die Gebäude sind unter Berücksichtigung energetischer, ökologischer Gesichtspunkte und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltender Gesetze und Normen geplant.

Die Lange Grundbesitz III GmbH, nachfolgend „Verkäuferin“ genannt, erstellt in der Pforzheimer Str. 51:

1 Mehrfamilienhaus mit 6 WE als Effizienzhaus 55 (GEG WG), 2 Doppelgaragen, 6 (Außen-)Stellplätzen und Außenanlagen auf den Flurstücken: 457/10 und 1653/1, sowie

Im Kalk 17: 1 Mehrfamilienhaus mit 5 WE als Effizienzhaus 55 (GEG WG), 1 Garage und 6 Stellplätzen, 2 Stellplätze auf dem Flurstück 1653/1 mit Außenanlagen.

Dazu ein ausreichend dimensionierter Spielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung durch beide Mehrfamilienhäuser.

Die Wohnungen sind nebst zentralen Treppenhäusern über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. In den Untergeschossen stehen Kellerräume

für jede Wohnung zur Verfügung. Darüber hinaus ausreichende Nebenräume wie z.B. Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten, Müllräume, sowie notwendige Technikräume. Diese Räume sind ebenfalls in der Gesamtplanung vorgesehen und leicht zugänglich.

VORBEREITENDE MASSNAHMEN UND PLANUNGSLEISTUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind bereits im Kaufpreis enthalten. Durch Sonderwünsche und/oder Umplanungen können weitere Planungs- und Ingenieurleistungen entstehen, die nicht enthalten sind. Ferner können Sonderwünsche die Bauzeit verlängern.

Enthaltene Leistungen:

- Prüfung der energietechnischen Vorgaben
- Erstellung und Abgabe des Baugesuchs einschließlich Einholen der Baugenehmigung
- Baustellenbetrieb inkl. sämtlicher Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Abwasser
- Sämtliche Ingenieurleistungen z.B. für die Gewerke Statik, Wärmeschutz, Brandschutz, Schallschutz,
- Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro, Baugrundgutachten,
- Sämtliche Vermessungskosten (ausgenommen die spätere Gebäudeeinmessung durch das Katasteramt)
- Alle Baugenehmigungsgebühren
- Kontrolle durch einen verantwortlichen Ingenieur für Sicherheit und Gesundheitsschutz (SiGeKo) während der Bauzeit
- Straßenreinigung während des Baubetriebs
- Herstellung der Hausanschlüsse
- Grenzeinhaltungsbescheinigungen
- TÜV-Abnahmen als Baubegleitung
- Behördliche und allgemeine Abnahmen
- Straßenbenutzungskosten während der Bauphase

STATIKERLEISTUNGEN

Alle tragenden Bauteile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen berechnet und bemessen. Die Bauteile sind gemäß der EnEV 2016 (Energieeinsparverordnung) und den Anforderungen an das Effizienzhaus 55 berechnet und sollen in Monolithbauweise gemauert werden. Die Wärmedämmeigenschaften werden nach wie vor nachgewiesen. Enthalten ist auch die Fertigung der statischen Berechnung, sowie der Schal- und Bewehrungspläne. Bewehrungspläne während der Bauphase, soweit erforderlich. Eine eventuell notwendige Prüfstatik wird durch behördliche Anordnung erstellt.

BRANDSCHUTZ

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept und der diesbezüglichen Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Innerhalb der Wohnungen (Schlafräume und Flure) werden Rauchwarnmelder installiert, welche über Long-Life-Batterien betrieben werden. Zur Sicherstellung der jährlichen Wartung über die Hausverwaltung, werden die Melder im Mietverfahren bereitgestellt.

Die hierfür anfallenden jährlichen Gebühren werden über die Hausverwaltung mit den Eigentümern bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet.

Der Rauch- und Wärmeabzug der Treppenhäuser erfolgt über elektrisch öffnende Oberlichter in den Treppenhäusköpfen.

SCHALLSCHUTZ

Eine behagliche Wohnatmosphäre steht im Vordergrund aller Wohnungen. Die Ausführung erfolgt nach der Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma.

Innerhalb der Wohnungen sowie für Nutzungsgeräusche aus fremden Wohnbereichen werden die Mindestanforderungen der aktuellen DIN angesetzt.

WÄRMESCHUTZ

Der Energiebedarf einer Wohnung spielt eine immer zentralere Rolle. Alle Wohnungen sind zukunftsorientiert geplant und sorgen für einen niedrigen Energiebedarf.

Die Ausführung der Bauteile richtet sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Vorschrift. Die Ausführung erfolgt nach der Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma. Es werden die Effizienzhaus-55-Vorgaben erfüllt.

FACHPLANUNG

Für die Sanitär-, Heizung- und Elektroinstallation werden Pläne und Berechnungen erstellt. Grundlage der Planung ist die zum Zeitpunkt der Abgabe der Bauantragsunterlagen gültige EnEV und das EEWärmeG.

ERDARBEITEN

Erforderliche Erdarbeiten nach DIN 18300 beinhalten folgende Arbeitsvorgänge: Das Abschieben des Oberbodens, Baugrubenaushub, Fundamentaushub, Rohrgrubenaushub, inkl. Zwischenlagerung und Abtransport des Aushubmaterials. Seitliches Lagern von geeignetem Aushubmaterial zur Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Profilierung des Geländes. Soweit erforderlich Zulieferung von geeignetem Material für den jeweiligen Einsatz.

ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung notwendigen Erschließungsleistungen auf dem Baugrund werden erbracht. Die verkehrstechnische Erschließung auf dem Grundstück gehört auch zum Leistungsumfang. Das anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz geleitet, wobei die Vorschriften des Bebauungsplans und der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Das Niederschlagswasser wird gemäß den behördlichen Vorgaben eingeleitet.

Die Dachterrassen- und die Dachentwässerung sowie die Abdichtung der Balkone und Dachterrassen erfolgt nach den technischen Erfordernissen.

Die Entwässerungsleitungen werden aus genormten Guss-, Kunststoff- oder Steinzeugrohren hergestellt. Zusätzliche Entwässerungseinrichtungen falls technisch erforderlich. Die Entwässerung umfasst sämtliche notwendigen Rückstausicherungen und erfolgt bis zu einem Meter vor den Baukörpern in Richtung der öffentlichen Medienanschlüssen. Außenwasserhähne im Erdgeschossbereich werden frostsicher ausgeführt. Die Außenstellplätze werden aus Rasenfugen- oder Sickerpflaster zur Erhaltung von Grünflächen ausgeführt.

DER ROHBAU

BAUWERK

Wo Bodenplatten zur Ausführung kommen, werden diese gemäß statischen und technischen Anforderungen wasserundurchlässig ausgebildet. Der Aufbau der Bodenplatte und die Struktur unter der Bodenplatte wird gemäß Werkplanung ausgeführt. Der Diffusionsdichtanstrich ist mit Bitumen von außen unterhalb der Dämmung aufzubringen. Zwischen Dämmung und Erdreich wird eine 2-lagige Noppenfolie mit Vlieseinlage eingebracht. Die Abdichtung erfolgt nach Vorgabe der Fachfirma. Die Gründung der Tiefgarage wird gemäß Statik und Werkplanung ausgeführt, ebenso die Erstellung der notwendigen Frostschürzen.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen soll unterhalb von Geschossdecken ca. 2,56 m betragen. Die Raumhöhe in den Dachgeschossen richtet sich dabei nach den allgemeinen Forderungen der Landesbauordnung, wobei die Maße der Verkaufspläne maßgebend sind. Sofern sich die Abweichungen im üblichen Toleranzbereich bewegen, stellen diese keinen Mangel dar. Die Gründung richtet sich nach der Fachplanung des Tragwerkplaners. Gleiches gilt für alle tragenden Bauteile.

Erdberührte Bauteile werden nach Erfordernis gemäß den geologischen Verhältnissen abgedichtet oder, falls erforderlich, als wasserundurchlässige Betonkonstruktion erstellt.

Tragende Wände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen gespachtelt (soweit erforderlich) und hell gestrichen. Fundamente, Bodenplatten, Stützen, Über- und Unterzüge werden in Beton oder Stahlbeton nach statischer Berechnung und Erfordernis ausgeführt. Die Decken können als Ortbeton, als Halbfertigteil-Decken (z.B. Filigrandecken) oder als Fertigteildecken (z.B. Variax) hergestellt sein. Falls Wärmedämmung verbaut wird, wird diese nach der EnEV (Energieeinsparverordnung), die zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung Gültigkeit hatte, und den oben genannten Richtlinien hergestellt.

KELLERWÄNDE

Die Umfassungs-, Aussteifungs- und Trennwände in Stahlbeton werden nach statischer Berechnung ausgeführt. Bei anstehendem Grundwasser werden Bodenplatte und Kellerwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Der Keller erhält umlaufend eine Sperrschicht aus Pentaflex Sperrfugenband. Das Untergeschoss enthält in den erdberührten Bereichen für den Wärmeschutz wasser- und druckbeständige Perimeter-Dämmplatten.

MASSIVDECKEN

Ausführung nach Statik gemäß der DIN 4109 in Stahlbeton. Ausführung in Ortbeton- oder als malerfertig fugenverspachtelte Elementplattendecken nach vorliegender Statik. Enthalten sind alle statischen Teile wie Ringbalken, Unterzüge, Stützen, Iso-Körbe nach Statik und Bedarf.

TREPPEN UND TREPPENHÄUSER

Ausführung in Stahlbeton nach Statik. Treppenhauswände mit einer Oberfläche aus hellem Reibe- oder Streichputz. Beläge in den Treppenhäusern und Aufzugskabinen sowie in den Schleusen zu Treppenhäusern als Natursteinbelag (z.B. Granit Padang Cristal oder dunkel). Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen gespachtelt (soweit erforderlich) und hell gestrichen. Treppenhauswände mit einer Oberfläche aus hellem Reibe- oder Streichputz.

GESCHOSS- UND INNENWÄNDE

Außenwände im Erdbereich sind gemäß Statik in Stahlbeton erforderlich, nicht erdberührende Wände werden als Massivmauerwerk in Porenbetonstein in 24 cm und 36,5 cm ausgeführt (sofern es die statische und schalltechnische Berechnung zulässt). Alternativ wird ein Objektziegel Typ Poroton S8, Festigkeitsklasse 10 verwendet.

Trennwände zwischen Wohnräumen und Treppenhaus sind im Regelfall aus Kalksandvollsteinen oder Beton oder Schalenfüllsteinen (Schallschutz) ausgeführt – nach Angabe des Statikers. Sämtliche Wanddurchbrüche werden verschlossen. Schallschutzrelevante Vormauerungen sind mit Kalksandsteinen 1,8 t/ m³ zu umauern. Spalten zwischen Steinen und Rohren sind zu vermörteln. Alle sonstigen Innenwände erfolgen in Porenbeton 12,5 - 24 cm gemäß Statik-Vorgabe.

Nichttragende Innenwände können in Trockenbauweise mittels verzinkten Metallständerwänden ausgeführt und beidseitig beplankt oder gemauert hergestellt werden. Die Oberflächenqualität des Trockenbaus ist Q2 und tapezier- und malerfertig verspachtelt. Mauerwerk wird verputzt. Die Toleranzen im Hochbau sind zu beachten. Wo Trockenbauwände in Bädern und WCs Verwendung finden, werden diese in Q1 zur Aufnahme von Fliesen verspachtelt.

Die Innenseiten der Ziegelwände werden innenseitig mit Kalk-Zementputz verputzt. Die tragenden Wände, Aufzugschächte, Treppenhäuser werden, wo statisch notwendig in Stahlbeton ausgeführt. Wenn aus schalltechnischen Gründen notwendig, werden nichttragende Innenwände ebenfalls aus Stahlbeton oder alternativ KS-Mauerwerk hergestellt.

DACHAUSBILDUNG

Dachkonstruktion als Sparrendach aus Konstruktionsholz auf Stahlbetondrempel und Dachüberstände gemäß Planung. Dachausbildung und Dachkonstruktion nach den gültigen Vorschriften Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle gemäß Anforderung mit Dampfbremse.

Bei ausgebautem Dachgeschoss werden die sichtbaren Dachflächenunterseiten mit Trockenbau verkleidet und tapezierfähig verspachtelt. Die Ausführung erfolgt entsprechend den Vorgaben der EnEV. Dachflächenfenster werden gemäß Planung und Dachfenster entsprechend der EnEV eingebaut. Eindeckung mit Braas Tegalit in steingrau.

Die Dachziegel liegen auf Unterspannbahnen, der Lattung und der Konterlattung. Die Wärmedämmung liegt auf der Ebene der Zwischensparren und wird nach den Richtlinien und der Berechnung des Fachplaners ausgeführt. Der Dachstuhl wird gemäß den statischen Anforderungen in Nadelholz ausgeführt.

SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen und außenliegende Fallrohre werden in Titanzink- oder in verzinkten Stahlrohren hergestellt. Verwahrungen werden in Titanzink ausgeführt. Dunstrohre und Belüftungen werden im gewählten Rohrleitungssystem über Dach geführt und entsprechend eingedichtet. Sämtliche Regenwasserleitungen werden an die Entwässerung angeschlossen. Attiken, Mauerwerksvorsprünge, Brüstungen o.ä. erhalten

eine Mauerwerksabdeckung aus Titanzinkblech inkl. aller erforderlichen Abkantungen und Überstände nach DIN.

BALKONE UND TERRASSEN

Die Balkone werden aus Stahlbetonplatten, teilweise thermisch getrennt bzw. wärmetechnisch (Wärmebrückenberechnung) nachgewiesen, hergestellt. Die Dimensionierung und die Betongüte ergeben sich nach den statischen Erfordernissen. Balkone werden abgedichtet, wenn sie in Ortbeton hergestellt wurden.

Sämtliche Terrassen und Balkone erhalten einen für die Außenverwendung geeigneten Oberbelag aus Betonwerksteinplatten nach architektonischem Konzept. Die Absturzsicherung der Balkone wird in Glas- oder Edelstahlkonstruktionen nach Planung des Architekten hergestellt. Bodentiefe Fenster können in Teilen als Fixglaselement ausgeführt sein oder erhalten nach Planung des Architekten eine Absturzsicherung wie die Balkone und Dachterrassen.

Die Ausbildung von Abtrennungen zwischen direkt aneinander angrenzenden Terrassen im Erdgeschoss erfolgt nach dem Gestaltungskonzept der Architekten.

TIEFGARAGE UND KELLER

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Das Bauvorhaben wird in der Pforzheimer Str. 51 über 2 Doppelgaragen und 6 (Außen-)Stellplätzen verfügen und das MFH „Im Kalk 17“ über 1 Garage, 6 Stellplätze, sowie über 2 zusätzliche Stellplätze auf dem Flurstück 1653/1 verfügen.

Sämtliche Garagen erhalten sendergesteuerte Sektionaltore. Eine Ampelsteuerung wird je nach Erfordernis installiert. Die Eigentümer der Garagen erhalten je Stellplatz zwei Handsender.

Garagenstellplätze werden mit einer speziell dafür geeigneten Farbe markiert und nummeriert. Wenn keine Bodenplatte in der Garage zur Ausführung kommt, kann die Bodenplatte entfallen und der Garagen-

boden mit sickerfähigem Betonpflaster ausgeführt werden, der in regelmäßigen Abständen durch die Eigentümer gewartet werden muss. Je nach Grundwassersituation kann die Garage aus WU-Beton hergestellt sein und alternativ eine OS 8 Beschichtung erhalten. Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von ca. 2,1 m geplant, falls dieses Maß zu keinen baugenehmigungsrechtlichen Konsequenzen führt und die lichte Höhe des Sondereigentums damit nicht beeinträchtigt wird. Ansonsten gilt die gesetzliche Mindesthöhe. Gleiche Voraussetzungen gelten für die Durchfahrtshöhe zu den Stellplätzen, welche mit ca. 2,35 m geplant wird.

FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Die Fahrradabstellplätze werden gemäß der Anforderung der Landesbauordnung im Keller angeordnet und per Planeintrag gekennzeichnet.

MÜLLRÄUME

Sowohl im Innenbereich des Untergeschosses der Wohnanlage als auch im Außenbereich werden Abstellplätze für Müll vorgesehen. Dies ermöglicht die bequeme und nahe Entsorgung des Hausmülls für alle Bewohner.

KELLER- UND ABSTELLRÄUME

Die notwendigen Abstellflächen der Wohnungen werden zum Teil in den Wohnungen selbst als auch im Untergeschoss angeordnet. Entlang der Wände und der Decken im Untergeschoss können unverkleidete Leitungsführungen erfolgen, die die lichte Raumhöhe bzw. Abstellfläche auf dem Boden einschränken.

ZU- UND ABLUFT UNTERGESCHOSS

Die nicht bewohnten Räumlichkeiten des Untergeschosses wie z.B. Technikräume, Kellerabteile usw. werden be- und entlüftet. Lichtschächte und Lüftungsöffnungen sind vorgesehen.

FASSADE

FASSADENOBERFLÄCHE

Die Außenwände erhalten eine geeignete Putzbeschichtung aus einem eingefärbten oder gestrichenen Oberputz. In allen Geschossen wird der Außenputz zweilagig mit einer Körnung von 2-3 mm aufgetragen. Einzelne Fassadenflächen wie z.B. Festerumrahmungen, Balkongeländer und Außenwände können sich gemäß der Farbgestaltung des architektonischen Konzepts farblich von der Grundfarbe (weiß) absetzen.

Der Außenputz wird mit allen notwendigen Gewebeeinlagen an Übergängen und Rolladenecken über Kreuz, zweilagig ausgeführt. Nachdem Grundputz aufgebracht wurde, wird nach einer Standzeit ein mineralischer Oberputz aufgetragen. Nach Trocknung des Oberputzes erfolgt ein zweimaliger Fassadenanstrich nach architektonischem Konzept. Im Sockelbereich wird, wo erforderlich, als Schutz gegen Spritzwasser und Schäden am Putz eine Sockel-Dicht-Schlämme aufgebracht.

INNENPUTZ

Alle Wohnräume erhalten als Innenputz einen Gipsputz. Kellerräume erhalten einen gestrichenen Kalkzementputz. Betonwände im Kellerbereich werden gespachtelt und müssen nicht verputzt werden, hier erfolgt lediglich ein Anstrich. In den Nassräumen (WC's, Bäder und dergleichen) wird ein Kalkzementputz aufgetragen. Vorsatzschalen werden mit imprägnierten, nassraumgeeigneten Gipskartonplatten, System GIS ausgeführt.

FENSTER UND GLASERARBEITEN

Wohnungsfenster als Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung im Rahmen der EnEV und Edelstahl-Einhandbeschlägen. Flügelrahmen mit Einhandbeschlägen als Dreh- oder Dreh-/Kipp-Beschläge, wo keine Fixverglasung. Bei Anordnung von zwei- oder mehrfach geteil-

ten Fensterelementen erhalten diese teilweise Festverglasungen. Verglasung der Fensterelemente in Klarglas, bei Fenstern in Bädern und WC mit Ornamentverglasung, Typ Satinato.

Fensterrahmen: Innen weiß; außen nach Farbkonzept des Architekten. Die Rahmen- und Flügelstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen und Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim

Die Ausführung der Absturzsicherung vor bodentiefen Fenstern als verglasten französischen Balkon, Fabrikat Glassline „Balmero“.

Dachflächenfenster sind manuell bedienbare Klapp-Schwingfenster aus Kunststoff mit eingebautem Sonnenschutz. Die Dachflächenfenster sind manuell bedienbar.

Die Fensterlüfter werden entsprechend der Notwendigkeit für Luftaustausch nach der Berechnung des Fachplaners eingebaut. Die Fenstergriffe in allen Räumen der Wohnungen werden in Edelstahl ausgeführt. Die Anordnung, Größe und Teilung aller Fensterelemente sowie die Öffnungsrichtungen der Fensterflügel erfolgt durch den Planer. Fensterfalzlüfter werden vorgesehen, wo technisch notwendig.

Senkrecht verbaute Fensterverglasungen und Türelemente im Wohnbereich erhalten ein elektrisches Jalousiesystem. Die Luftdichtigkeit wird durch das Blower-Door-Verfahren, welches der Auftragnehmer durch einen anerkannten Sachverständigen vornehmen lässt, nachgewiesen.

FENSTERBÄNKE

Außenfensterbänke aus Aluminium, beschichtet gemäß Farbkonzept nach Festlegung des Architekten. Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen aus Naturstein (Typ: Granit oder Padang dunkel). Geflieste Fensterbänke an Fenstern in Bädern und WC und keine Fensterbänke bei bodentiefen Fenstern und Kellerfenstern.

SONNENSCHUTZ

Klapp-Schwingfenster erhalten einen eingebauten Sonnenschutz gemäß der Planung. Alle Wohn-, Schlafräume und Bäder erhalten Jalousien mit elektrischem Antrieb. Jalousien-Kästen sichtbar in Fensterfarbe. Der Betätigungsschalter befindet sich jeweils neben den angesteuerten Fensterelementen.

NATURSTEINARBEITEN

Fenster mit einer Brüstung in allen Wohngeschossen (keine bodentiefe Verglasung) erhalten Naturstein-Innensimsen (Granit, ca. 15-20 cm tief).

WAND- UND BODENBELÄGE

BODENBELÄGE GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der erste Eindruck zählt. Funktionalität und Aussehen müssen nicht im Kontrast stehen, daher ist uns eine geschmackvolle Gestaltung der Eingangsbereiche wichtig. Die Hauseingänge, die Treppenhäuser und die Flure erhalten einen Bodenbelag aus Naturstein (Typ: Padang dunkel) gemäß dem Gestaltungsvorschlag des Architekten.

Der Bodenbelag des Aufzugs wird auf den Bodenbelag des Treppenhauses abgestimmt.

Die Kellerräume und -flure sowie Technik- und Fahrradräume im Untergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich oder eine geeignete Oberflächenbeschichtung nach technischem Erfordernis.

WAND- UND DECKENBELÄGE IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Die Treppenhäuser, Aufzugsvorräume und Flure der Wohngeschosse werden verputzt (Maschinengipsputz) und gespachtelt. Die Anstriche erfolgen mit Dispersionsfarbe. Die geschmackvolle Gestaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Planung des Architekturbüros.

Die Wände und Decken der gemeinschaftlichen Räume im Untergeschoss sowie die Kellerräume erhalten einen weißen Anstrich. Wand-/Deckenflächen in den Nebenräumen des UG einschließlich Garage sind dabei nicht verputzt/verspachtelt.

BODENBELÄGE SONDEREIGENTUM – PARKETTARBEITEN

Alle Wohnräume mit Ausnahme gefliester Bereiche (wie z.B. Bad, WC) erhalten ein Mehrschichtparkett (Echtholz), leiterartig verlegt, 10 mm stark, einschließlich verfugter Sockelleisten. Es stehen mehrere Holzarten als Standard-Auswahl zur Verfügung. Die Sockelleisten werden in Anpassung an die Bodenbeläge ausgeführt.

Im Kaufpreis einkalkuliert ist ein Durchschnittslistenpreis inkl. Verlegung und Sockelleisten von € 75,00/m² einschließlich Mehrwertsteuer. Die Oberflächen und Farben können je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen.

Kommt unsere Objektware nicht zur Ausführung und werden die Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt, wird ein Betrag von € 75,00/m² einschließlich Mehrwertsteuer und allen Nebenarbeiten vergütet. Sofern ein anderes Parkett ausgewählt wird, wird dies mittels Mehr- oder Minderpreis als Sonderwunsch verrechnet.

FLIESENARBEITEN

Alle Bäder, WC's und z.T. vorhandene Abstellräume erhalten Feinsteinzeug Bodenfliesen nach Mustervorlage. Im Verlegepreis sind Fliesen mit einem Maximalmaß von 30 x 60 cm enthalten. Bei größeren Fliesen wird der Verlegepreis angepasst. Die Abdichtung erfolgt mit zwei Dichtungsanstrichen nach DIN. Zusätzlich werden in den Ecken Dichtbänder angebracht. Sämtliche Anschlüsse werden mit Silikonfugen abgedichtet. Sichtkanten werden mit Eckschienen in Kunststoff versehen. Wände werden in weiß gefliest.

Bodenfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern und WC's.
Wandfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern und in WC's. Im Bereich von Badewannen und Duschen ca. 2,10 m, ansonsten ca. 1,20 m hoch verlegt. Ablageflächen auf den Vorsatzschalen in den Bädern werden ebenfalls gefliest, wobei in jeder Wohnung maximal 20 m² Wandfliesen mit einem Maximalmaß von 30 x 60 cm im Standard enthalten sind. Diese werden nach Kundenwunsch verlegt.

Geflieste Außenecken mit Kantenschutz aus Kunststoffprofilen.
Auswahl der Wand- und Bodenfliesen (Richtfabrikat Villeroy & Boch Serie Unit 4 bzw. One white bis max. 30x60 cm) durch den Erwerber nach Mustervorlage.

Dauerelastische Verfugung zwischen gefliester Wand und gefliestem Boden, sowie zwischen Boden- und Sockelfliesen. Bäder- und WC-Böden werden mit Fliesen (30 x 60 cm) verlegt und zuvor bemustert. Die Silikonfugen werden umlaufend angebracht. Küchenschild (Rückwand über Arbeitsfläche) je nach Ausführung des Küchenplaners.

Im Kaufpreis einkalkuliert ist ein Durchschnittslistenpreis für Fliesenflächen inkl. Verlegung und MwSt. in Höhe von € 100,00/m². Sofern andere Fliesen ausgewählt werden, werden diese mittels Mehr- oder Minderpreis als Sonderwunsch verrechnet.
Kommt unsere Objektware nicht zur Ausführung und werden die Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt, wird ein Betrag von € 100,00/m² einschließlich Mehrwertsteuer und allen Nebenarbeiten (z.B. Abdichtungsarbeiten) vergütet.

WAND- UND DECKENBELÄGE IM SONDEREIGENTUM

Der gesamte Innenputz auf Mauerwerks- oder Stahlbetonwänden wird als Maschinenputz (Gipsputz) nach Werksvorschrift ausgeführt. Filigrandecken werden im Fugenbereich gespachtelt, Ortbetondecken werden mit Gips verputzt. Die Decken werden mit Raufaser tapeziert

oder gestrichen (Qualitätsstufe Q2). Trockenbauwände werden beidseitig in der Qualität Q2 gespachtelt. Die Innenwände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Die Treppenhäuser erhalten einen Streichputz.

Sofern die Maler- und Tapezierarbeiten nicht zur Ausführung kommen, werden dem Erwerber für seinen Wohnbereich € 8,00 / m² Wandfläche einschließlich Mehrwertsteuer und allen Nebenarbeiten vergütet.

Sämtliche Wände innerhalb der Wohnungen sind ebenfalls in Q2 ausgeführt und werden weiß gestrichen.

MALERARBEITEN IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Stahltüren, Geländer und alle sichtbaren Stahlteile in den Häusern erhalten einen deckenden Anstrich mit Lackfarbe, farblich angepasst an das gesamte Bauvorhaben.

ESTRICHLEGEARBEITEN

Alle Wohnungen und Treppenhäuser erhalten einen Zementestrich auf Trennlage mit Wärme- und / oder Trittschalldämmung. Im Estrich der Wohnbereiche ist die Fußbodenheizung gemäß Werkplanung eingebaut. Der Estrich in den Kellerbereichen auf Trennlage, bzw. auf Folie ohne Fußbodenheizung. Parkbereiche erhalten Stahlbetonplatte oder Pflaster.

TÜREN

HAUSEINGÄNGE

Die Hauseingangsanlagen werden als Holz- oder Metallrahmenkonstruktion nach architektonischem Konzept errichtet. Es wird eine zentrale Schließanlage für die Haus- und Wohnungseingangstüren nach Schließplan installiert.

Die Hauseingangstüren erhalten einen elektrischen Türöffner „Summer“, welcher an die jeweilige zentrale Klingel- und Gegensprechanlage angeschlossen wird.

Es kommt eine Video-Gegensprechanlage (z.B. der Fa. Intratone oder gleichwertig) zur Ausführung. Zudem wird die Eingangstür mit einem Obertürschließer ausgestattet. Die Überdachung des Eingangsbereichs erfolgt aus Glasverbundmaterial, Fabrikat Glassline, Typ: Canopy oder gleichwertig.

TREPPENHAUS UND GEMEINSCHAFTSFLURE

Die Türen zu den Treppenhäusern und Gemeinschaftsfluren werden, soweit es bauordnungsrechtlich gefordert, rauchdicht und gemäß den Brandschutzanforderungen erstellt.

Die Haupttreppe im Treppenhaus ist eine Stahlbeton-Fertigteiltreppe mit Podest auf Trittschalllagern. Auftritt- und Stellstufen sind aus Granit-Naturstein (Padang dunkel).

Das Geländer ist aus Stahl (umlaufender Rahmen in Flachstahl mit Staketen).

Interne Treppen in Wohnungen werden aus Massiv-Holz ausgeführt (Buche oder Eiche), Natur geölt. Das Geländer besteht aus Holzpfosten mit einem Holzhandlauf sowie Holzstaketen gemäß Planung des Architekten.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Hauseingangsbereich wird eine Briefkasten- und Klingelanlage installiert. Jeder Wohnung wird ein Briefkasten zugeordnet. Die Briefkastenschlüssel sind in die Schließanlage integriert.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als wärmegeämmte Holztüre mit entsprechender Klimaklasse und gefälztem Türblatt ausgeführt. Türblätter mit weiß laminiertes Oberfläche und absenkbarer Bodendichtung.

Es wird ein Sicherheitszylinder sowie ein Türspion eingebaut. Die Schließanlage schließt sowohl die Hauseingangs- als auch die Wohnungseingangstüre (gleichschließend).

WOHNUNGSINNENTÜREN

Es werden CPL-Zargen und Röhrenspantürblatt und Kunststoffdichtung, lichter Durchgang > 200 cm Höhe, Breite 88,5 cm, Zarge und Türblatt in Weiß, Bekleidung 50/ 55 mm, eckig, Oberfläche (CPL Decora) uni weiß und Edelstahl-Drückergarnituren eingebaut. Die Türen erhalten Beschläge des Schließsystems Smart2lock der Fa. Griffwerk. Die Drücker der Innentüren in allen Räumen der Wohnungen werden in Edelstahl ausgeführt. Die Türen zu Bädern und WCs werden mit Badezimmerngarnituren ausgestattet.

Die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt. Bei innenliegenden Räumen ohne mechanische Entlüftung erhalten die Türblätter ein zusätzliches Lüftungsgitter.

Die Wohnungen erhalten gemäß architektonischer Zeichnung Raumhebe-Schiebetüren für den Zugang zu Balkonen und Terrassen.

TÜREN NEBENRÄUME UG

Türen in den Nebenräumen und zur Tiefgarage als Stahltüren mit werksseitigem Anstrich und sofern erforderlich selbstschließend und entsprechend den Anforderungen des Brandschutzes.

SCHLIESSANLAGE

Zu jeder Wohnung werden sechs Schlüssel ohne Mehrpreis ausgehändigt. Schließanlage mit Profilzylindern. Gleichschließend sind die Türen Hauseingang, Wohnungseingang, privater Kellerabstellraum, gemeinschaftliche Nebenräume sowie Garagenzugang,

KELLER-, NEBEN-, UND TECHNIKRÄUME

Die Kellerabteilabtrennungen einschließlich der Türen werden, wo statisch und/oder brandschutztechnisch nicht als Massivbauweise erforderlich, als Lamellentrennwandsystem aus Metall hergestellt.

METALLBAUARBEITEN

ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN

Alle Metallteile im Innenbereich wie Geländer, Feuerschutztüren und Stahlzargen werden grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet. Die Treppenhausegeländer werden nach dem Gestaltungsplan des Architekten ausgeführt.

Metallteile, die der Witterung ausgesetzt sind, werden feuerverzinkt bzw. gemäß Farbkonzept des Architekten grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt.

Die Geländer der Balkone sowie die Absturzsicherungen vor Fenstern werden nach dem Gestaltungskonzept der Architekten in Metall-, Metallgewebe- oder Glaskonstruktion ausgebildet.

SANITÄRINSTALLATION

KALT- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Alle Rohre bzw. Leitungen werden gemäß deren Verwendungszweck und technischen Bestimmungen eingebaut. Abflussleitungen sind aus schallgedämmten Kunststoffrohren. Die Rohrleitungen werden nach EnEV gedämmt und entsprechen der DIN.

Innerhalb des Baukörpers kommen Schallschutzrohre (Silence-Rohre) zur Anwendung. Diese werden bei Verkofferungen vollständig mit Mineralwolle ausgedämmt. Die Schmutzwasserleitung wird über das Dach entlüftet. In kalten Bereichen erfolgt eine Schwitzwasserinstallation. Alle Rohrdurchführungen erhalten eine Brandschutzmanschette nach DIN. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad oder Abstellraum, sowie jeweils einen Spülmaschinenanschluss in der Küche.

Eine zentrale Warmwasserversorgung für Küche, Bad und WC ist vorgesehen. Die Versorgung der Wohnanlage mit Trinkwasser erfolgt durch den örtlichen Versorger.

Wasserzähler in den Wohnungen unter Putz mit sichtbaren Revisionsabdeckungen. Sanitärinstallation in den Wohnungen unter Putz außer bei Küchen. Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss für die Waschmaschine gemäß Planeintrag. Ausgussbecken mit Kalt-/Warmwasseranschluss für den Reinigungsdienst im Untergeschoss gemäß Planeintrag.

AUSSENWASSER, GARTENWASSERANSCHLÜSSE

Die Wohnungen mit Sondernutzungsflächen im Außenbereich und Wohnungen mit Dachterrassen erhalten eine Wasserzapfstelle mit frostsicherer Außenarmatur im Bereich der Außenwand. Die Verbrauchsermittlung erfolgt über den Kaltwasseranschluss der jeweiligen Wohnung mit eigenem Gartenanteil.

Für die Allgemeinbereiche werden ebenfalls Außenwasserzapfstellen vorgesehen.

HEIZUNGSARBEITEN / HAUSTECHNIK

Die Ausführung erfolgt über eine Wärmepumpe in Kombi Hybrid-Gas nach Heizlastberechnung oder vergleichbarem Heizsystem gemäß der Anforderung der Fachplanung. Bei verfügbarem Fernwärmenetz erfolgt die Fernwärmeabnahme mit Übergabestation. Die Aufstellung der Wärmepumpe erfolgt gemäß Werkplanung. Schallschutzwerte werden überprüft und eingehalten. Pufferspeicher und Warmwasserspeicher wird nach DIN installiert.

Es kommt eine Fußbodenheizung entsprechend den technischen Erfordernissen und den Bemessungen des Wärmebedarfs durch den Fachplaner zur Ausführung (Heizleitung auf Wärmedämmung aus Verbundrohren). Die Fußbodenheizung wird durch eine elektronische Einzelraumsteuerung geregelt.

Die Dimensionierung und Ausführung richtet sich nach der benötigten Heizleistung und wird vom Fachplaner berechnet und geplant.

Heizkreisverteiler innerhalb der Wohnungen mit sichtbarer Revisionsklappe und integrierten Wärmemengenzählern.

Die Mietkosten dafür trägt die Eigentümergemeinschaft, welche über die Heizkostenabrechnung umgelegt und abgerechnet wird. Die Anordnung der Unterverteiler, Zähler und Absperrrichtungen erfolgt entsprechend dem technischen Erfordernis und der Planung des Fachingenieurs.

Die Treppenhäuser, Tiefgarage sowie Keller- und Technikräume bleiben unbeheizt.

VERBRAUCHSERFASSUNG

Die Verbrauchserfassung für Kalt- und Warmwasser erfolgt durch separate Zähler in den Wohnungen. Der Verbrauch in den Gemeinschaftsbereichen wird separat erfasst. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Die Messeinrichtungen für Wärme, Kalt- und Warmwasser werden dem Nutzer bzw. Wohnungseigentümergeinschaft im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt.

DIE SANITÄRAUSSTATTUNG IM DETAIL

Alle Bäder und WC's werden mit weißen Sanitärgegenständen bekannter Markenhersteller ausgestattet.

Die in den jeweiligen Bädern und WC's vorgesehenen Sanitäreinrichtungen und deren Anzahl ergeben sich aus den Verkaufsplänen.

BADEZIMMER ALLGEMEIN

Richtfabrikate der Einrichtungsgegenstände sind von Duravit (Serie: DuraStyle) oder Ideal Standard (Serie: Connect)

- 1 Badewanne 180x75cm mit Einhandmischer
- 1 WC-Anlage mit Tiefspül-WC wie weiter unten beschrieben
- 1 Unterputz-Brause-Einhandmischer und Brauseset (Duschsystem: Idealrain bzw. Duravit Air)
- 1 Waschtisch ca. 60 x 40 cm
- 1 Einhebel-Waschtischmischbatterie
- 1 Dusche bodengleich gefliest ca. 90/90, 90/75 oder 120/120 cm mit Ablauf, Brause, Einhandmischer und Duschtrennwand
- 1 Seifenspender
- 1 Handtuchhaken in verchromter Ausführung
- 1 Zugknopf-Ablaufgarnitur
- 1 Wasseruhr Warmwasser
- 1 Wasseruhr Kaltwasser
- 1 2-Stufen-Lüfter (Limodor, o.ä.)

WC-ANLAGE

Wandhängendes Tiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten, massivem WC-Sitzdeckel mit Absenkautomatik

- 1 Wand-WC-Anlage mit Tiefspül-WC
- 1 Wandbetätigung mit Sparvorrichtung
- 1 WC-Sitz mit Deckel
- 1 WC-Papierhalter
- 1 WC-Bürstenhalter mit Bürste, Typ Ideal Standard connect, weiß o.ä.

Gäste-WC bzw. WC/DU

- 1 Wand-WC-Anlage mit Tiefspül-WC
- 1 Wandbetätigung mit Sparvorrichtung
- 1 WC-Sitz mit Deckel
- 1 WC-Papierhalter
- 1 WC-Bürstenhalter mit Bürste, weiß
- 1 Waschtisch 40/30cm mit Einhandmischer
- 1 Seifenspender

1 2 Stufen-Lüfter (WC und Bad)

1 Dusche bodengleich gefliest ca. 90/90, 90/75 oder 120/120 cm mit Ablauf, Brause, Einhandmischer und Duschtrennwand (gemäß Planeintrag)

Sollten die oben angegebenen Sanitärgegenstände nicht mehr lieferbar sein, behält sich der Verkäufer stattdessen vor, nach Art und Umfang vergleichbare Produkte anzubieten und zu verbauen. Hinsichtlich der Ausstattung der Nassbereiche sind die Planeinträge der Verkaufspläne maßgebend. In den Badezimmern wird jeweils eine in die Wand sinnvoll integrierte Ablage für Duschtensilien (z.B. für Duschgel) vorgesehen.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS/TROCKNERANSCHLUSS

Anordnung der Anschlüsse (Strom und Kaltwasser, Abwasser) für Kondentrockner und Waschmaschine in jeder Wohnung. Der Standort ist in den Grundrissen festgelegt.

LÜFTUNG WOHNUNGEN

Bei Ausführung der Lüftungsanlage wird die Planung eines beauftragten Fachingenieurs ausgeführt.

Die Wohneinheiten sind so ausgestattet, dass die Einhaltung der Lüftung zum Feuchteschutz gewährleistet wird. Renson-Fensterlüfter oder gleichwertig, welcher mit einer kontinuierlichen und kontrollierten Lüftung ein gesundes Raumklima gewährleistet. Dank der selbstregelnden Klappen erfolgt die Zufuhr von frischer Luft ohne Zug durch Nachströmtechnik mittels Limodor-Lüfter.

Zum Erreichen des hygienischen Luftwechsels muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

LÜFTUNG KELLER/GARAGEN

Die Lüftung der Garagen erfolgt gemäß Fachplanung. Es werden Lichtschächte mit feuerverzinkter Gitterrostabdeckung gemäß Planeintrag vorgesehen.

KÜCHE

Die Küchen erhalten je einen Kaltwasser-, Warmwasser- und einen abgestopften Abwasseranschluss für das Spülbecken. Kaltwasser- und Warmwasseranschlüsse werden in einer Höhe von ca. 60 cm ab Fertigfußboden und Abwasser in einer Höhe von ca. 40 cm ab Fertigfußboden an der planmäßig vorgesehenen und bezeichneten Stelle ausgeführt.

Die Anschlüsse ab dem Übergabepunkt hin zur Spüle bzw. Spülmaschine sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Anschlussarbeiten sind vom jeweiligen Küchenhersteller vorzunehmen und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser enden mit einem entsprechenden Eckventil. Das Kaltwassereckventil verfügt über eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine. Dunstabzugshauben sind nur im Umluftbetrieb möglich.

Die Wohnungen können nach den Angaben und Wünschen des Erwerbers in Zusammenarbeit mit den Fachplanern umgeplant werden. Maßgebend für die Kostenberechnung ist der von uns beschriebene Einbaustandard. Sonderwünsche werden separat berechnet.

ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung erfolgt nach Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma. Die Stromversorgung erfolgt über den örtlichen Energieversorger. Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des VDE.

Die Zählereinrichtungen für die Wohnungen sowie die Allgemeinanlagen werden mit Schalt- und Schutzeinrichtungen ausgeführt. Die Zähler befinden sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss. Die Unterverteilungen mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden in den Wohnungen als sog. Unterputz-Verteilerkasten eingebaut.

In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz. Die Elektroinstallation in der Tiefgarage und in den übrigen Kellerräumen wird sichtbar in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen verlegt (sog. Aufputz-Installation).

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann sich somit die Anzahl der Ausstattungen um Komponenten ändern. Die Schalter und Steckdosen werden aus Kunststoff in weißer Ausführung als Flächenprogramm nach Bemusterung des Architekten ausgeführt (Richtfabrikate: Jung: AS 500, oder Gira: Standard 55).

Die letztendliche Ausstattung richtet sich nach dem Grundriss der Wohnung, weshalb es zu Abweichungen kommen kann.

DIE ELEKTROAUSSTATTUNG IM DETAIL

Eingangsbereich Gemeinschaftsflur/Wohnung

1x Klingelschalter mit Namensschild

Wohnen / Essen

1-3 Deckenauslässe, schaltbar, nach Angabe Planer

8 Steckdosen

1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)

1 Mediendose

2 Schalterwippen

1 Schalterwippe für Beleuchtung Balkon/Terrasse

Schlafzimmer

1-2 Deckenauslässe, schaltbar

5 Steckdosen

2 Schalterwippen

1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)

1 Leerdose für TV

1 Mediendose

Kinderzimmer / Zimmer

1 Deckenauslass, schaltbar

4 Steckdosen

1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)

2 Schalterwippen

1 Leerdose für TV

1 Mediendose

Küche

1 Deckenauslass, schaltbar

1 Wandauslass (Arbeitsbeleuchtung)

3 Einzelsteckdosen (Einbaugeräte)

3 Doppelsteckdosen (Arbeitsgeräte)

1 Herdanschlussdose

1-2 Schalterwippen

Flur / Diele

1-2 Deckenauslässe, schaltbar

1-2 Steckdosen

1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)

1 Mediendose

1 Türsprechstelle

1 Schalterwippe

Galerie / Studio

2 Deckenauslässe, schaltbar

2 Doppelsteckdosen

1 Leerdose für Telefon

1 Schalterwippe
1 Mediendose

Bad

1 Deckenauslass, schaltbar
1 Wandauslass, schaltbar
1 Steckdose
1 Schalterwippe

Gäste-WC

1 Deckenauslass, schaltbar
1 Steckdose
1 Schalterwippe

Abstellräume

1 Deckenauslass, schaltbar
1-2 Steckdosen
1 Schalterwippe

Terrasse / Balkon

1 Wand- oder Deckenauslass mit Leuchte, schaltbar vom Innenraum
1 Steckdose, im Erdgeschoss von innen abschaltbar
1 Vorrichtung für Markise (Schalter im Wohnbereich)

Waschmaschine / Kondensationswäschetrockner

2 Steckdosen gemäß Planeintrag

Kellerabstellraum

1 schaltbarer Lichtauslass mit Beleuchtungskörper
1 Steckdose
(die Verbrauchserfassung erfolgt über den der jeweiligen Wohnung zugeordneten Zähler im UG)
1 Schalterwippe

Treppenhäuser allgemein

Treppenhauslicht im Bereich Briefkastenanlage ansteuerbar. Weitere Lichtschalter im Treppenhaus gemäß Planung.

Technikräume/Tiefgarage

Strom- und Lichtversorgung gemäß Fachplanung.
Zusätzliche Elektroinstallationen sind als Sonderwunsch der Erwerber möglich. Die Abstimmung der Sonderwünsche erfolgt gemeinsam mit dem Fachplaner und dem beauftragten Elektrounternehmen. Da sich die einzelnen Wohneinheiten in Art und Größe voneinander unterscheiden, stellt die Art und Anzahl der Elektroinstallationen einen Richtwert zur angestrebten Ausbaugüte dar.

Stellplätze

Die Garagenstellplätze erhalten (gesetzt der technisch vertretbaren Umsetzbarkeit) jeweils eine 11KW Ladestation zum Aufladen von Elektrofahrzeugen. Grundlage hierfür ist die Netzabfrage des zuständigen Netzbetreibers. Die Ausführung erfolgt nach der Planvorgabe im Außenbereich mit Rasenfugen- oder Sickerpflastern.

BELEUCHTUNG ALLGEMEINBEREICHE

Die Gartenanlage, die Zuwegung und die Hauseingänge erhalten eine Außenbeleuchtung nach architektonischem Konzept. Die Beleuchtung in den Treppenhäusern, den Aufzugsvorräumen und den Wohnungszugangsfloren erfolgt über Decken bzw. Wandleuchten nach den Vorgaben des Fachplaners.

Die Beleuchtung der Tiefgarage, der Technikräume und der Untergeschosse erfolgt mit Langfeldleuchten oder gleichwertigen Leuchten mit Bewegungsmeldern.

Das Licht im allgemeinen Treppenhaus wird über Bewegungsmelder/Anwesenheitsmelder geschaltet. Damit soll ermöglicht werden, dass mittels des Türspions eine Überprüfung der im Treppenhaus befindlichen Personen auch nach Einbruch der Dunkelheit möglich ist. Einheitliche Außenleuchten an den Gartenterrassen und Balkonen der Wohnungen nach Festlegung des Planers. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern innerhalb der Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Sicherheitsbeleuchtung mittels Einzelbatterie für Piktogramm- und Sicherheitsleuchten, falls behördlich gefordert. Die Wegebeleuchtung innerhalb der Außenanlagen wird entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sichergestellt.

RUNDFUNK- UND FERNSEHVERSORGUNG

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss gesichert. In allen Wohnräumen werden jeweils Leerrohre (mit Zugdraht) mit Leerdosen und Abdeckung für den Anschluss an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage vorgesehen. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage inkl. der Antennendosen in den Wohnungen erfolgt durch eine gesondert beauftragte Firma auf Mietbasis. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden über die Hausverwaltung bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet.

TELEKOMMUNIKATIONSVERSORGUNG

In allen Wohnungen werden jeweils Leerrohre (mit Zugdraht) mit Leerdose und Abdeckung für den Anschluss an die Telekommunikationsversorgung des Telefonanbieters (z. B. Telekom) vorgesehen. Der Anschluss, die Errichtung und der Betrieb der Internet- und Telefonverbindung inkl. des Anschlusses an die Telefondose in der Wohnung erfolgen durch den Telefonanbieter. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren sowie die Kosten für den Anschluss werden durch den Nutzer getragen und sind direkt mit dem Telefonanbieter abzurechnen.

Versorgung TV/Radio, Telefon und Internet über das Leitungsnetz der Deutschen Telekom bis in den Medienverteiler in den Wohnungen.

INTERNETVERBINDUNG

Eine ggf. vom Nutzer gewünschte Internetverbindung erfolgt über den Breitbandkabelanschluss des Anbieters für Rundfunk- und Fernsehversorgung oder über den Anbieter der Telekommunikationsversorgung.

TECHNISCHE ANLAGEN

AUFZUGSANLAGE

Jedes Treppenhaus erhält einen Aufzug mit Stationen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Die Innenkabine verfügt über ein Notrufsystem mit direkter Verbindung zu einem Notdienst. Die barrierefreie Aufzugsanlage läuft in einem Stahlbetonschacht. Die technische Abnahme der Aufzugsanlage wird vom TÜV vorgenommen. Die Aufzugskabinengestaltung erfolgt gemäß dem Gestaltungskonzept der Architekten.

Steuerung:

- Zweiknopf-Gruppensammelsteuerung, vollrichtungsempfindlich, mit allen Bedienungs- und Anzeigeeinrichtungen, bedarfsorientierter Kapazitätsbestimmung
- Weiterfahrtsanzeige
- Sensortasten
- Fernnotrufsystem
- Haltestellen in jedem Geschoss nach Planung

Fahrkorbausstattung:

- Abmessungen gemäß Planung
- Türöffnungen: ca. 90 cm im Lichten
- Mindestkapazität: 630 kg (8 Personen)

- Maximale Höhe der Bedienelemente: 140 cm oberster Bedienknopf
- Bodenbelag passend zu dem Belag aus dem Treppenhaus
- Brüstungen aus gebürstetem Edelstahl. Oberhalb der Brüstungen sind getönte mehrteilige Spiegel anzuordnen
- Zweiteilig automatische Schiebetüren aus Edelstahl mit gebürsteten bzw. strukturierten Oberflächen, Portale aus mehrfach gekantetem Edelstahl (passend zum Bodenbelag), jeweils raumhoch mit integrierten Tableaus und Fahrtrichtungsanzeigern
- Decke aus abgehängtem Edelstahl mit Beleuchtung
- Edelstahlhandlauf

Hinweis: Der Bauträger wird einen Vollwartungsvertrag mit dem Aufzugsunternehmen für die Dauer von 5 Jahren abschließen. Dieser Wartungsvertrag wird mit Objektübergabe an den Käufer/die Hausverwaltung der WEG übertragen. Somit ist eine vollumfängliche Gewährleistung für 5 Jahre garantiert. Der Aufzug wird barrierefrei ausgeführt.

AUSSENANLAGEN

HAUSZUGANG / WEGE

Die Außenanlagen umfassen sämtliche Erdarbeiten und Untergrundvorbereitung, die für die Gesamtfertigung der Anlage erforderlich sind. Pflasterflächen werden mit Sickerpflaster Fabrikat Betonbraun oder gleichwertig, ausgestattet. Wegefassungen mit Stellstreifen erfolgen in Naturstein. Entlang dem Gebäude wird ein Spritzschutz mit Sickerkies erstellt. Grünflächen werden mit Rollrasen oder Rasen angelegt. Zur Ausstattung der Außenanlage gehören Pflanzen, Bäume sowie Spielgeräte. Treppen mit Betonblockstufen bei Erfordernis.

TÜRSPRECH- UND KLINGELANLAGE

Am jeweiligen Hauseingang wird eine Türsprechanlage mit Türöffnerfunktion und Etagenruf (Klingeltaster auch neben den Wohnungseingangstüren) vorgesehen

GARTENFLÄCHE/AUSSENANLAGEN

Im Außenbereich sind neben den wohnungsbezogenen Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen gemeinschaftliche Grünflächen und eine Kinderspielplatzfläche vorgesehen.

Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten (Hauszugänge und der Wegebau der Gemeinschaftsflächen) werden nach Angaben des Fachplaners hergestellt. Die Erstbepflanzung wird in Absprache mit dem Gartengestalter ausgewählt und hergestellt. Die behördlichen Auflagen bzw. die Angaben in der Baugenehmigung sind zu beachten. Der Höhenverlauf der Freiflächen und dessen Ausbildung ergeben sich nach Fertigstellung.

Die Bepflanzungen müssen durch den/die Käufer dauerhaft erhalten und bei Erfordernis in der ursprünglichen Form erneuert werden. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach Planung des beauftragten Außenanlagenplaners. Die Tiefgarageneinfahrt wird asphaltiert, betoniert oder gepflastert. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden gemäß der Freianlagenplanung als gärtnerisch gestaltete Grünfläche mit Verbindungswegen und Spielflächen hergestellt.

KINDERSPIELPLATZ

Im Innenhofbereich werden Spielflächen für Kinder vorgesehen. Sitzmöglichkeiten werden ebenfalls bereitgestellt.

Das derzeitige Spielplatzkonzept sieht folgende Spielgeräte vor:

- 1 Einzelschaukel
- 1 Federtier
- 1 Doppelwippe
- 1 kleine 2-Turm Spielanlage mit Rutsche oder 1 kleines Spielhaus

Das Budget für die Spielgeräte wird mit € 7.000 veranschlagt.

Der gewählte Grundwerkstoff der Spielgeräte ist aufgrund von Wartungsgründen, aus ästhetischen Gesichtspunkten und nicht zuletzt aufgrund der Bespielbarkeit Robinienholz. Die Spielgeräte werden von einer Fachfirma montiert und vor Inbetriebnahme von einem Sachverständigen des TÜV oder einer vergleichbaren Prüforganisation abgenommen. Eine Abweichung bei der Auswahl der Spielgeräte ist möglich, jedoch wird gewährleistet, dass eine zufriedenstellende Bespielbarkeit der Flächen erreicht wird. Der Fallschutz um die Spielgeräte ist gegeben. Dabei können feinkörniger Spielsand oder Mulch zur Ausführung kommen.

FEUERWEHRZUFAHRT

Gemäß des Brandschutzkonzepts können Zufahrten, Rettungswege und Anleiterstellen aufgrund der behördlichen Auflagen nötig werden.

BESCHILDERUNG

Hausnummerierungen, Rettungswege und andere notwendige Beschilderungen werden in Beschaffung, Art und Anzahl gemäß Fachplanung vorgesehen.

ALLGEMEINE HINWEISE

AUSFÜHRUNG

Die Gebäude werden schlüsselfertig und bezugsfertig nach den Bauantragsunterlagen und der Baugenehmigung und im Rahmen dieser Baubeschreibung erstellt. Bestandsdokumentation wird übergeben.

Das Gebäude wird nach den Kriterien der aktuell gültigen Energie-Einsparverordnung EnEV 2014 mit Erweiterung 2016 neuester Stand sowie unter Einhaltung des entsprechenden EEWärmeG erstellt. Das Gebäude wird entsprechend der Verkaufsunterlagen in Effizienzhaus 55-Ausführung erstellt.

Dies bedeutet, dass in die Wärmeschutz-Berechnung neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik einbezogen wird.

Blower-Door-Test bei mindestens 10% der Wohnungen, Regelungen im Kaufvertrag haben Vorrang.

Der notwendige Schallschutz wird gemäß Fachplanung gewährleistet. Haustechnik nach VDI 4100, SSt II, letzter Stand. Nachweis durch Messung bei 10% der Wohnungen. Bei Abweichungen der Werte erfolgt eine Messung von weiteren 10% der Wohnungen, usw., Regelungen im Kaufvertrag haben Vorrang. Der Nachweis der Wohnungslüftung erfolgt wohnungsweise nach der DIN 1946 – 6 (Mindestfeuchteschutz) nach Konzept und Wahl des Verkäufers, innenliegende Räume nach DIN 18017-3.

Weiterhin gelten die VDI und VDE Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik. Die jeweiligen Regelungen im Kaufvertrag haben Vorrang vor der Baubeschreibung.

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung der Konstruktion, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme, bleiben vorbehalten. Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Fabrikate und Typenbezeichnungen geben den vorgesehenen Qualitätsstandard wieder. Sollten Materialien der in der Baubeschreibung genannten Hersteller nicht mehr lieferbar sein, werden diese Produkte durch qualitativ gleichwertige Produkte ggf. einer anderen Firma ersetzt. Änderungen und Anordnungen der Elektrizitätswerke, Wasserwerke und der Gemeinden sind zu billigen.

Soweit vorstehend nicht beschrieben, erfolgt die Material- und Farbauswahl nach Vorgabe des Bauträgers, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes sowie Vorgaben seitens der Gemeinde.

Die Gebäudeform, die Gestaltung der Außenanlagen sowie die Gestaltung und Farbgebung der Fassade sind jeweils durch die Gesamtanlage bestimmt und werden im Rahmen der Planung festgelegt. Maßbliche Veränderungen der Innen- und Außenwände, die sich bei der Erstellung der Arbeitspläne ergeben, sowie Änderungen aufgrund von Behördenangaben bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen und Prospekten dargestellten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang. Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Bauplänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Bepflanzungen und Außenanlagen sind gemäß dem Entwurf im Leistungsumfang enthalten.

Da Erdterrassen, Zugangswege, Zufahrten und Stellplätze sich meist im Bereich von Arbeitsräumen und aufgefüllten Geländen befinden, kann trotz fachgerechtem Einbau und Verdichten für später auftretende Setzungen keine Gewähr übernommen werden.

Die Bestellung der Einbauküche sollte erst nach Ausführung der Estricharbeiten sowie eventuell zur Ausführung kommenden Innenputzarbeiten erfolgen, da erst dann die endgültigen Maße genommen

werden können. Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung dient lediglich dazu, Raumverhältnisse und Stellflächen anschaulich zu machen.

Die Endreinigung des Neubaus ist im Schlüsselfertigpreis enthalten.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch ausgesuchte Handwerksbetriebe nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und den entsprechenden Normen. Es werden ausschließlich zugelassene Baustoffe verwendet. Die neueste Fassung gilt als Grundlage für Handwerkerleistungen.

Bei der Festlegung der Haustechnik, (z.B. Elektro, Sanitär, Heizung) oder aus statischen und behördlichen Erwägungen, kann aufgrund erforderlicher Installationsvormauerungen und /oder durch Verstärkung / Schwächung von Zwischenwänden die Grundfläche der Räume geringfügig verkleinert bzw. vergrößert werden. Abweichungen bis zu 3 % der Wohnflächen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Maße und Höhenquoten in Planunterlagen sind ca. Angaben und können von der Ausführung abweichen. Für Möbeleinrichtungen etc. ist ein Aufmaß nach Fertigstellung des Innenputzes notwendig.

BESCHAFFENHEIT DER BAUSTOFFE

Die verwendeten Baustoffe (z.B. Holz, Steine, Ziegel, Fliesen, Naturstein) sind Naturprodukte oder werden weitgehend aus naturbelassenen Materialien hergestellt. Hierauf zurückzuführende geringe Abweichungen der Farbe oder Maserung stellen keinen Mangel dar. Gleiches gilt für Schwundrisse bei Holzwerkstoffen, Putzen, Estriche, Betondecken und Platten. Risse die durch Schwund, Spannungen (Kälte/Wärme) oder Verziehen zwangsläufig entstehen und die Standfestigkeit nicht beeinträchtigen oder Schäden verursachen können, stellen keinen Mangel dar.

Sämtliche elastische Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind vom Erwerber zu überwachen. In Duschen und Bädern sind die elastischen Fugen nach 1-2 Jahren durch den Erwerber zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Anstriche sind gemäß Herstellerangaben vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Alternativbeschreibungen obliegt die Wahl der Ausführung dem Bauträger.

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Die vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen, die ohne Einfluss auf Qualität und Nutzung des Bauwerks sind und sich durch behördliche Auflagen und Anordnungen, aus Zweckmäßigkeitsgründen, aus bautechnischen, architektonischen oder statischen Erfordernissen ergeben, bleiben vorbehalten.

WOHNUNGSÜBERGABEN

Die Übergabe des Gebäudes erfolgt nach Vollendung des vereinbarten Leistungsumfangs. Die Wohneinheiten werden zur Übergabe grob gereinigt. Die Feinreinigung erfolgt durch den Käufer in Eigenleistung. Baustellenbegehungen während der Bauphase können nur nach vorheriger Absprache mit der Bauleitung erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diverse Einbauten und bautechnische Anlagen bzw. Materialien einer turnusmäßigen Wartung unterliegen, welche durch die spätere Eigentümergemeinschaft beauftragt werden muss. Insbesondere betrifft dies die Aufzüge, Dächer (Abdichtung und Abläufe), Fenster, Beschichtungen, Heizungsanlage, die Toranlage, etc.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für das Werkvertragsrecht. Die Dauer der Gewährleistung beträgt für das Bauwerk danach 5 Jahre ab Abnahme. Soweit Sonder- und Gemeinschaftseigentum unabhängig

voneinander abgenommen werden, beginnen und enden auch die Verjährungsfristen unabhängig voneinander. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und bewegliche Teile (z.B. Flachdächer, Aufzüge, Heizungsanlagen, Lüftungs- und Elektroanlagen, Jalousien, RWA-Anlagen, Hebeanlagen, Leuchtmittel, Türsprechanlagen, Fenster und Türen). Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen Anlagen ist der Nachweis der regelmäßig wiederkehrenden fachkundigen Überprüfung und Wartung durch den Erwerber oder seinen Beauftragten. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig gewartet und nachbehandelt werden. Andernfalls entfällt für Mängel, die auf unzureichender Wartung, Pflege oder Überprüfung beruhen, die Gewährleistung.

Grundsätzlich sind folgende Punkte nicht als Mängel im Sinne der Gewährleistungsbestimmung anzusehen:

- Im Rahmen der zulässigen Toleranzen setzungs- und trocknungsbedingte Risse an Wänden und Decken
- Außentemperatur- und luftfeuchtigkeitsabhängige Kondenswasserbildung im Untergeschoss
- Naturprodukte wie Holz, Granit oder Keramik die in Farbton, Struktur und Maserung erheblich voneinander abweichen und/oder der Witterung ausgesetzt sind und einer Nachbehandlung bedürfen.
- Dauerelastische Anschlussfugen bedürfen der Prüfung, Pflege und Wartung entsprechend den Vorgaben des Herstellers und sind im Rahmen des Bauunterhalters auch innerhalb der Gewährleistungszeit durch die Eigentümer durchzuführen.

BETRETEN EINER BAUSTELLE

Das Betreten der Baustelle ist mit Risiken verbunden und erfordert im eigenen Interesse des Käufers eine besondere Vorsicht. Es gilt nur die allgemeine Verkehrssicherungspflicht. Eine besondere Sorgfaltspflicht gegenüber dem Käufer wird nicht vereinbart. Die Baustellenbesuche

sollten daher im Vorfeld abgestimmt werden. Das Tragen von Sicherheitskleidung richtet sich hierbei nach dem Bautenstand.

SONDERWÜNSCHE

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Erwerbers. Sonderwünsche sind in Absprache mit der Bauherrschaft, deren Architekten und der Bauleitung möglich, soweit diese mit dem Bauablauf harmonisieren. Sonderwünsche können die Bauzeit verlängern.

Für die Integration der Sonderwünsche in den Bauablauf, sowie den Aufwand für Planung, Bauleitung, Überwachung und Gewährleistungsübernahme der Sonderwünsche, werden pauschal 12,5% der Gesamtsumme eines jeden Sonderwunsches zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt. Die Zustimmung der Ausführung von Sonderwünschen behält sich die Lange Grundbesitz V GmbH vor.

EIGENLEISTUNGEN

Die Erbringung von Eigenleistungen durch den Käufer bedarf der vorherigen Abstimmung und schriftlichen Genehmigung der Verkäuferin, die sich deren Erteilung vorbehält; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte.

Eigenleistungen können grundsätzlich erst nach Besitzübergabe ausgeführt werden.

Soweit auf Wunsch des Käufers Vertragsleistungen der Verkäuferin entfallen, werden diese dem Käufer ohne Abzug für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand gutgeschrieben und mit der letzten Kaufpreisrate verrechnet. Gewährleistungsansprüche für solche in Abzug gebrachten Leistungen können beim Bauträger nicht geltend gemacht werden.

Für Schäden und Mängel, die durch vom Käufer selbst vergebene Leistungen oder Eigenleistungen verursacht werden, haftet die Verkäuferin aus keinem Rechtsgrund, auch nicht gegenüber anderen Miteigentümern und Erwerbern. Treten durch die Ausführung von

Änderungsleistungen oder Eigenleistungen Terminverzögerungen im Bauablauf der Gesamtbaumaßnahme ein, haftet hierfür der Käufer gegenüber der Verkäuferin.

FUGEN UND BODENBELÄGE

Temperaturabhängige Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenem Ausdehnungsverhalten unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich bedingt durch Materialbeschaffenheit der Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen von 3-4 mm Stärke an Boden-Wandanschlüssen ergeben können. Dieser natürliche Bewegungsprozess kommt nach einer gewissen Nutzungsdauer zum Stillstand. Der Käufer kann daraus keinen Mangel gegenüber der Verkäuferin geltend machen.

Parkett hat ein ausgeprägtes Quell- und Schwundverhalten. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanweisungen – insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse – kann die mögliche Fugenbildung im vertretbaren Rahmen halten. Parkett besitzt, je nach Holzart unterschiedlich stark ausgeprägt, die natürliche Eigenschaft unter kurzweiliger UV-Strahlung des Sonnenlichts „nachzudunkeln“. Diese Eigenschaft stellt aber keine Qualitätsbeeinträchtigung dar.

MÖBLIERUNG

Erfahrungsgemäß kann während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug immer noch Baufeuchtigkeit aus den Wänden entweichen. Möbel vor Außenwänden sollen daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet ist, also erwärmte Raumluft unter, hinter und oberhalb von Möbelstücken einschließlich Vorhängen, Rollläden und Ähnlichem an den Außenwänden ungehindert zirkulieren kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es hinter Möbelstücken an den Außenwänden zu Feuchtigkeit mit nachfolgender Schimmelbildung kommt. Eine derar-

---

tige Schimmelbildung liegt nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin und stellt keinen baulichen Mangel dar.

ANMERKUNGEN UND GEBRAUCHSHINWEISE

Die im Bauwerk enthaltene Feuchtigkeit erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner.

Dazu gehören das tägliche mehrmalige, kurzzeitige Lüften (auch „Stoßlüften“ genannt). Unter Stoßlüften wird das wiederholte, kurzzeitige und vollständige Öffnen von Fensterflügeln verstanden. Lüftung durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig, z.B. durch Feuchtigkeitsschäden mit gegebenenfalls nachfolgender Schimmelbildung, bemerkbar machen.

Dazu gehört auch die gleichmäßige Beheizung aller Räume während der kalten Jahreszeit entsprechend den vorgesehenen bzw. in der Wärmebedarfsberechnung vorausgesetzten normalen Innentemperaturen.

Die Heizungs- und Lüftungsempfehlungen sind unbedingt zu beachten, da sonst Feuchtigkeitsschäden mit nachfolgender Schimmelbildung auftreten können, wofür die Verkäuferin nicht haftet.

Außerdem können im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit durch die Bautrocknung Risse in Gipsbauteilen auftreten und stellen keine Mängel dar. Um dem entgegenzuwirken ist es auch darum wichtig in diesem Zeitraum die Räumlichkeiten regelmäßig zu lüften und ausreichend zu beheizen.

Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen usw. nicht vermeiden. Dies mindert die Qualität des Baustoffs nicht und ist somit kein Mangel.

DISCLAIMER

Die in den Prospekten, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragenen Einrichtungsgegenstände (z.B. für Kücheneinrichtung, Keller, Terrasse, Balkon, Grünflächen usw.) dienen, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellte Bepflanzung und Möblierung und spezifische Spielgeräte. Ebenso sind die im Prospekt abgebildeten Ansichten sowie Grundrisse unverbindliche Computer-Illustrationen. Lediglich die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern, Duscbädern und WC's, die gezeichnet und in der Baubeschreibung beschrieben sind, sind Leistungsbestandteil in der Wohnung.

Ulm, im April 2022