

BAUBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHAUS

Hardstr. 4 | Weil am Rhein



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

mit 10 Wohneinheiten, 9 Tiefgaragenplätzen und einem Außenstellplatz

Bauort: Hardstr. 4 | 79576 Weil am Rhein

Flurstück-Nr.: 7999/4

Bauherr & Projektleitung: LINADA GmbH, Weingartenstraße 13, 44263 Dortmund

web: linada.de | eMail: info@linada.de | mobil: 01727564714

Planung: Dipl.-Ing. für Statik und Tragwerksplanung Gerhard WIELAND

telefon: 07631/174642 | eMail: wieland.ingbuero@t-online.de

Sehr geehrte Käuferin, sehr geehrter Käufer!

Sie haben sich für den Kauf einer Wohnung in unserem Mehrfamilienhaus mit Keller entschieden. Herzlichen Glückwunsch zu dieser Entscheidung! Es zeigt, dass Sie einen ausgeprägten Qualitäts- und Designanspruch an Ihr neues zu Hause stellen und dass Ihnen die Wertbeständigkeit Ihrer Immobilie besonders wichtig ist.

Mit der LINADA GmbH haben Sie einen Partner, auf welchen Sie sich während der gesamten Bauphase verlassen können. Versierte und gut ausgebildete Fachleute sowie eine erfahrene Projekt- und Bauleitung sind die Garantie dafür, dass Ihr neues Zuhause in bester Qualität errichtet wird.

Letztendlich bedeutet Ihre Entscheidung für LINADA GmbH auch eine Entscheidung für mehr Sicherheit beim Bauen.

Die folgende Baubeschreibung zeigt Ihnen alle Leistungen für den Bau Ihres Hauses auf, die wir Ihnen zu einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten. Sie ist die Grundlage der von uns angebotenen Haus und richtet sich nach den aktuellen anerkannten Regeln der Technik. Die Baubeschreibung ist immer in Verbindung mit den Verkaufsplänen (Entwurfplänen) zu betrachten. Auf Wunsch können einzelne Punkte im Rahmen des Beratungsgesprächs und dem darauffolgenden schriftlichen Preisangebot verändert und Ihrem persönlichen Bedarf angepasst werden.

Bitte wenden Sie sich bei allen Fragen, vertrauensvoll an uns. Ihr Verkaufsberater steht Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine gute Partnerschaft!

Ihre LINADA GmbH

INHALTSVERZEICHNIS:

Allgemeines	5
Wärmeschutz	5
Schallschutz	5
Statik	5
Hausanschlüsse	6
Energie, Wasser und Abwasser	6
Telekommunikation und Fernsehen	6
Erdarbeiten	6
Gründung	6
Kelleraußenwände	6
Außenwände	6
Tragende Innen- und Wohnungstrennwände	6
Nichttragende Wände	7
Aufzugswände	7
Geschoßdecken, Unter- und Überzüge	7
Geschosstreppen	7
Dachabdichtung und -entwässerung	7
Dachterrassen und Balkone	7
Spenglerarbeiten	7
Fenster und Terrassentüren / Balkontüren	7
Außenputz / Wärmedämmverbundsystem	8
Rollläden und Sonnenschutz	8
Geländer / Absturzsicherungen	8
Innenputz	8
Estrich	8
Trockenbau	9
Fliesen- und Natursteinarbeiten	9
Wohnungseingangstüren	9

Innentüren	
Schließanlage	9
Kellertüren	10
Kellertrennwände	10
Maler- und Tapezierarbeiten	10
Bodenbeläge	10
Aufzug	10
Reinigung	11
Heizung	11
Lüftung	11
Sanitär	11
Bad und WC	11
Küche	14
Elektro	15
Telefon-, Internet- und TV-Anschlüsse	15
Rauchwarnmelder	15
Außenbeleuchtung	15
Haustüre, Briefkasten und Sprechanlage	15
Müll	15
Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze	15
Hauseingänge, Fußwege und Stellplätze	16
Begrünung	16
Zaun, Einhausung UND Sichtschutz	16
Weitere allgemeine Angaben und Haftungsvorbehalt	16
Nutzungseinschränkung	17
Gewährleistung	18
Angabenvorbehalt	19
Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche	19

ALLGEMEINES

Gegenstand dieser Baubeschreibung ist die schlüsselfertige Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 9 Parkplätzen und einem Stellplatz außen.

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung. Das Gebäude wird an die öffentlichen Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel- oder Telefonnetze angeschlossen. Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellten Möbel und Pflanzen (mit Ausnahme der unter Punkt „Außenanlagen“ beschriebenen Leistung) stellen Vorschläge des Architekten dar und sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Preis enthalten. Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung. Aus Gewährleistungsgründen sind Eigenleistungen erst nach Übergabe der Wohnungseinheit möglich. Sonderwünsche sind bis zur Übergabe der Wohnung ausschließlich durch den Verkäufer ausführbar. Das Gebäude verfügt über zugeordnete Kellerräume sowie einen Technik- und Heizungsraum. Die Wohnungen erhalten große Fensterflächen und verfügen über Balkone oder Terrassen. Der Treppenaufgang/Aufzug ist durch eine Hauseingangstür erreichbar. Die Wohnungen sind schwellenlos im Sinne der Barrierefreiheit erreichbar und sind mit barrierefreien Ausgängen auf die jeweiligen Terrassen und Balkone ausgestattet. Weiter gilt dazu nach DIN: Barrierefreie Übergänge sind Sonderlösungen und erfordern deshalb zusätzliche Maßnahmen, die zwischen Planer, Ausführenden und Bauherrn abgestimmt werden müssen. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass diese barrierefreien Austritte als Sonderkonstruktionen geplant werden und nicht die im Rahmen der DIN 18195 und der Flachdachrichtlinie geforderten 150 mm Anschlusshöhe besitzen. Die zugehörigen Außenanlagen, Stellplätze werden im Zuge der Erstellung des Hauses fertiggestellt.

WÄRMESCHUTZ

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung 2014 unter Berücksichtigung der seit 01.01.2016 gültigen Verschärfungen errichtet.

SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz entspricht den Mindestwerten aus den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften. Trotz Einhaltung der Anforderungen der einschlägigen Richtlinien und Normen können Geräusche innerhalb der Wohnanlage und zwischen den Wohnungen durchaus wahrgenommen werden. Dies betrifft insbesondere nutzerabhängige Schallemissionen, welche maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind. Der Schallschutz der Außenbauteile, wie z. B. Wände, Fenster, ggf. Lüfter, usw. richtet sich nach dem Schallschutzgutachten. Die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 werden damit eingehalten. Innerhalb der Wohnungen werden aus bautechnischen Gründen, bezüglich Lüftungskonzepten und des Luftaustausches zwischen den einzelnen Räumen keine schalltechnischen Anforderungen zugesichert.

STATIK

Die Tragwerksplanung erfolgt, nach den zum Zeitpunkt der Einreichung der Genehmigungsplanung gültigen eingeführten technischen Baubestimmungen.

HAUSANSCHLÜSSE

Alle Hausanschlüsse werden in enger fachlicher Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen hergestellt. Alle Hausanschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum bzw. im Technikraum im Keller des Gebäudes. Abweichungen hierzu nur auf behördliche Anweisung oder auf Anweisung des Energieversorgers.

ENERGIE, WASSER UND ABWASSER

Hergestellt werden die erforderlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser, sämtliche Leitungen bis zum jeweiligen Übergabepunkt.

TELEKOMMUNIKATION UND FERNSEHEN

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG oder Vodafone (Kabel Deutschland) wird ebenfalls in den Hausanschlussräumen hergestellt. Der Bauträger verkabelt eine Anschlussstelle je Wohneinheit. Der Käufer muss, den Telefonanschluss inkl. Router des gewählten Tarifs selbst beantragen. Die Montage eigener Satellitenschüsseln, auf dem jeweiligen Balkon oder an der Gebäudefassade bzw. am Dach ist nicht zulässig.

ERDARBEITEN

Alle notwendigen Erdarbeiten sind gemäß Planung enthalten.

GRÜNDUNG

Die Gründung, die Stahlbetonbodenplatte, wie auch alle aufgehenden Wände und Stützen mit Streifen- bzw. Einzelfundamenten entsprechen den statischen Berechnungen auf Basis der Bodenkennwerte im Baugrundgutachten.

KELLERAUßENWÄNDE

Kelleraußenwände bestehen aus Beton und Stahlbetonwände und erhalten eine Abdichtung nach DIN 18195.

AUßENWÄNDE

Die Ausführung der Außenwände erfolgt nach statischen, brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen. Die Außenwände zu den Wohnräumen bzw. Wohnungen werden entsprechend EnEV ausgeführt.

TRAGENDE INNEN- UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in allen Geschossen sind entsprechend Statik und Schallschutznachweis aus Beton.

NICHTTRAGENDE WÄNDE

In allen Geschossen aus Porenbeton in den jeweils erforderlichen Stärken.

AUFZUGSWÄNDE

Die Umfassungswände des Aufzuges werden in Stahlbeton, nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt.

GESCHOßDECKEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE

Alle Geschossdecken (außerhalb Attikageschoss), Unter- und Überzüge werden in Stahlbeton, nach den statischen, brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt.

Die Geschossdecke über Attikageschoss ist eine Holzdecke und wird mit Rigips verkleidet.

GESCHOSSTREPPEN

Geschosstreppen inkl. Treppenpodeste werden in Stahlbeton als Ortbeton geschalt und nach den statischen, brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt (Belag siehe Bodenbeläge).

DACHABDICHTUNG UND -ENTWÄSSERUNG

Der gesamte Dachaufbau richtet sich nach den Anforderungen des Brandschutzes, den Vorgaben der EnEV-Berechnung und Flachdach-Abdichtung Normen. Die Flachdachentwässerung erfolgt über außenliegende Fallrohre. Die Dämmung erfolgt gemäß EnEV.

DACHTERRASSEN UND BALKONE

Alle Dachterrassen und Balkone, die den Wohnungen zugeordnet sind, erhalten einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug mit einer Plattendicke von ca. 2cm. Die Farbauswahl erfolgt nach dem Farb- und Materialkonzept der Planung (Grauton). Vor den Terrassentüren sind Entwässerungsrinnen angeordnet. Die Austritte, von den Fenstertüren auf die Dachterrassen inkl. der Bauteilanschlüsse, sind als Sonderkonstruktionen barrierefrei ausgeführt (siehe hierzu auch Fenster).

SPENGLERARBEITEN

Regenrinnen und Fallrohre werden aus Titanzink hergestellt, Mauer- und Attikaabdeckungen, Anschlussbleche inkl. Überhangstreifen und alle sonstigen Blechabdeckungen aus Titanzink oder nach Bedarf aus Aluminium. Am Übergang zum Erdreich werden Standrohre aus Kunststoffverbundrohr inkl. Abdeckrosetten aus Titanzink hergestellt.

FENSTER UND TERRASSENTÜREN / BALKONTÜREN

Sämtliche Fenster-, Terrassen- und Balkontüren werden als Kunststoffenster mit Dreischeiben-Wärmedämmglas (WDG), gemäß Wärmebedarfsberechnung, EnEV und Schallschutznachweis geliefert und montiert. Die Fenster- bzw. Terrassentürelemente werden mit einem Einhandgriff in Edelstahl ausgestattet.

Die Beschläge haben Mehrfachfunktionen: Z.B. geschlossen, geöffnet, gekippt. Einige Glasflächen werden festverglast ausgeführt. Die Elemente werden außen gemäß Farbkonzept und im Innenbereich in Farbe Weiß geliefert und gemäß Einbaurichtlinien (RAL-Montage) montiert.

Hinweis Terrasse/Balkone: Barrierefreie Übergänge sind Sonderlösungen und erfordern deshalb zusätzliche Maßnahmen, die zwischen Planer, Ausführenden und Bauherrn abgestimmt werden müssen. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass diese barrierefreien Austritte als Sonderkonstruktionen geplant werden und nicht die im Rahmen der DIN 18195 und der Flachdachrichtlinie geforderten 150 mm Anschlusshöhe besitzen.

Die Fenster, in den Wohngeschossen mit massiver Brüstung, erhalten innenseitig Fensterbänke aus Werzalit in heller Farbe nach Mustervorlage des Bauträgers. Fensterbänke in Bädern können wahlweise auch mit Fliesen belegt geliefert werden. Außen werden Alufensterbänke gemäß dem Plankonzept der Bauträgers verbaut.

AUßENPUTZ / WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM

Der Außenputz, wird als Wärmedämmverbundsystem gemäß den brandschutztechnischen Vorgaben, mit Wärmedämmung nach den Vorgaben der EnEV-Berechnung ausgeführt. Sockelbereiche erhalten eine Perimeterdämmung und einen Putzaufbau zum wirksamen Schutz vor Spritzwasser und aufsteigender Feuchtigkeit nach Herstellerangaben. Farbgestaltung und Profilierungen erfolgt nach dem Plankonzept der Bauträgers.

ROLLLÄDEN UND SONNENSCHUTZ

Alle Fensteröffnungen erhalten elektrische Rollläden gemäß Farbkonzept. Die Elektroantriebe erfolgten über eine Einzelsteuerung (Taster). Die Führungsschienen der Jalousien und Rollläden werden in Kunststoff oder pulverbeschichtetem Aluminium gemäß Farbkonzept ausgeführt, die Rollladenkästen werden überputzt.

GELÄNDER / ABSTURZSICHERUNGEN

Wo notwendig werden außenliegende Terrassen- und Balkongeländer, Absturzsicherungen als Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Farb- und Materialgestaltung erfolgt nach dem Plankonzept der Bauträgers

INNENPUTZ

Alle massiv gemauerten Wände, sowie tragende Stahlbeton-Elemente in den Wohnräumen, bekommen einen fein gefilzten Gips Putz in Q2. Bäder, Gäste-WC und sonstige Feuchträume, erhalten einen Kalk-Zementputz in gleicher Qualität. Konstruktiv bedingte Dehnungsfugen werden eingebaut und entsprechend versiegelt.

ESTRICH

Innerhalb der Wohnungen, einschl. Bad und WC kommt ein schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und / oder Wärmedämmplatten zur Schall- und Wärmedämmung, als Heizestrich zur Ausführung. In den bodengleich geplanten Duschbereichen kommt ein dünnschichtiger Gefälleestrich zur Ausführung. Duschbereiche erhalten keinen Heizestrich. Die Kellernebenräume, sowie der Hausanschluss- und Technikraum erhalten einen Nutzestrich ohne Dämmunterlage.

TROCKENBAU

In den WCs und Bädern kommen je nach Erfordernis, imprägnierte Gipskartonplatten zur Ausführung.

FLIESEN- UND NATURSTEINARBEITEN

Die Bäder und WC-Räume erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen, rutschhemmend R9. Duschbereiche in den Bädern werden mit rutschhemmenden Fliesen der Bewertungsgruppe R10 barrierefrei mit Gefälle gefliest. Zu nicht gefliesten Wandflächen hin werden Sockel aus geschnittenen Grundfliesen angebracht.

Wandflächen, im Bereich der Vorwandinstallationen für WC und Waschtisch sowie im Bereich der Badewanne erhalten einen Fliesenbelag in einer Höhe von ca. 1,20 m. Im Nassbereich der Dusche werden die Wände bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. (Gegen Aufpreis auch raumhoch, bei rechtzeitiger Bekanntgabe, ausführbar).

Die Fugen zwischen Wand-/Bodenbelag, Fliesensockel, Badewanne/Wandfliesen sowie bei Materialwechseln werden dauerelastisch verfugt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar.

Im Kaufpreis sind alle Fliesen bis zu einem Bruttolistenpreis von € 20,00 inkl. MwSt./qm entsprechend der Preisliste des Fliesenvertragspartners enthalten.

Sofern der Käufer, höherwertige Fliesen beim Fliesenpartner auswählt, werden 20,00 € inkl. MwSt. pro m² (Materialwert) gegengerechnet. Im Leistungsumfang ist das Verlegen von Fliesenformaten an der Wand und am Boden, bis zu einer Größe von 30x60 cm enthalten.

Sofern Bodenfliesen an der Wand verlegt werden, entsteht ein Aufpreis, ebenso für Verlegung größerer Formate.

Die Tritt- und Setzstufen der Treppen, sowie die Treppenpodeste und Flure in Treppenhäusern, werden mit Fliesen rutschhemmend R10 belegt. Die Sockel werden aus dazu passenden geschnittenen Fliesen ausgeführt. Die Farb- und Materialauswahl in den Bereichen außerhalb der Wohnungen, erfolgt nach dem Plankonzept der Bauträgers.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren sind in Weiß und hochwertig nach EnEV und Schallschutzanforderungen ausgeführt. Drückergarnitur und Außentürgriff in Edelstahl. Die Detailgestaltung und Festlegung der Farbe erfolgen nach dem Plankonzept der Bauträgers.

INNENTÜREN

Innentüren mit Umfassungszarge in Weiß, Türblatt mit Röhrenspankerneinlage. Drückergarnitur in Edelstahl.

SCHLIEßANLAGE

Es wird eine Sicherheitsschließanlage eingebaut. Jede Wohneinheit erhält 3 Schlüssel, welche die Wohnungseingangstür und alle Gemeinschaftstüren, sowie die Tür zum Kellerabteil schließen.

KELLERTÜREN

Sofern im Brandschutznachweis Feuerschutztüren gefordert werden, liefert diese der Bauträger aus Stahl. Die Türen der Kellertrennwände sind Kellertrennwandsystem entsprechend identisch (siehe Kellertrennwände).

KELLERTRENNWÄNDE

Die Trennwände zwischen den Kellerabteilen, werden entweder in offener Metallgitter- oder in Metalllattenkonstruktion ausgeführt oder gemauert. Die Türen zu den Kellerabteilen erhalten ein PZ-Schloss, passend zur Schließanlage, mit Drückergarnitur.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Alle Wände und Decken in den Wohnbereichen werden bis Q2 gefertigt. Q3 mit einem Malervlies sowie Farbe sind mit einem Aufpreis möglich. Betonwände und Decken im Inneren des Kellergeschosses, werden ohne vorherige Verspachtelung in Farbe Weiß oder Grau gestrichen. Fugen in den Kellergeschossdecken und Betoneinschlüsse in Stahlbetonkellerwänden werden nicht gespachtelt. Der äußere sichtbare Keller- und Garagenbereich wird ohne vorherige Verspachtelung in Anlehnung an das Farbkonzept des Bauträgers gestrichen. Ebenso die freien Deckenuntersichten in den oben genannten Bereichen. Das Treppenhaus und die Aufzugswände werden im Innenbereich in Anlehnung an das Plankonzept der Bauträgers gestrichen bzw. mit eingefärbtem Putz überzogen.

BODENBELÄGE

Standardmäßig werden alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Küchen und Abstellräume (soweit vorhanden) mit Laminat (max. Höhe Laminat und Unterlage 15 mm) ausgestattet. Das Laminat wird schwebend verlegt. Bemusterung beim Vertragspartner des Bauträgers. Sockelleisten aus Holz in Farbe Weiß.

Gegen entsprechenden Aufpreis sind auch Dielenböden anderer Hölzer z.B. Douglasie, Nussbaum, Akazie o.ä. möglich, sofern diese für Fußbodenheizung geeignet sind. Bei einem Wechsel zu höherwertigem Parkett / Dielenböden können 30,00 € inkl. MwSt. pro m² (Materialwert) und für die Sockelleiste 4 € pro lfm gegengerechnet werden. Kellerräume mit Ausnahme der offenen Parkdeckstellplätze, erhalten einen einheitlichen Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers (Farbe: grau oder dunkelgrau).

Der Boden der offenen Tiefgaragenstellplätze wird in Beton geglättet ausgeführt und gestrichen. Kleine Pfützen sind möglich und stellen keinen Mängeln dar.

AUFZUG

Das Gebäude erhält einen Aufzug welcher die offene barrierefreie Tiefgarage und alle anderen Geschosse verbindet. Der Aufzug kann bis zu 8 Personen (630 kg) befördern und hat eine Kabinengröße von ca. 1,60 (B) x 1,75 (T) m². Ausführung nach aktueller Aufzugsrichtlinie. Die Befahrung mit Rollstuhl ist möglich. Kabineninnenseite und Türen in kunststoffbeschichtetem Stahlblech bzw. Edelstahl. Technische Ausstattung gemäß den gültigen Vorschriften. Das Aufzugportal wird gestrichen, gem. dem Plankonzept der Bauträgers. Der Bauträger weist darauf hin, dass zum Betrieb eines Aufzuges ein Wartungsvertrag gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss für den Aufzug einen Wartungsvertrag abschließen. Weiter ist der Aufzug mit einem gemieteten Notrufsystem ausgestattet.

REINIGUNG

Die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen werden besenrein übergeben, alle weiteren Säuberungen obliegen dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Eine besenreine Übergabe ist nicht gleichzusetzen mit einer mehrmaligen und vollständigen Gebäudereinigung, bei welcher alle Spritzer und Klebeband-Reste an Böden, Fenstern, Türen etc. vollständig beseitigt sind.

HEIZUNG

Alle Wohnungen werden mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgestattet. Die gewünschte Raumtemperatur lässt sich durch Thermostate vom Nutzer raumweise regeln. Räume, die gemäß Berechnung keine Heizlast aufweisen (z.B. Abstellräume) erhalten keine Fußbodenheizung. Der Heizkreisverteilerschrank der Fußbodenheizung wird unter und auf Putz, im Regelfall im Flur, Bad oder Abstellraum untergebracht. Ein Bad pro Wohneinheit, erhält zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchwärmekörper (Handtuchheizkörper) mit Temperatursteuerung. Die erforderliche Heizlast, zur normgerechten Beheizung der Räume wird auf Grundlage der DIN EN 12831 ermittelt. Auf dieser Grundlage werden für die einzelnen Räume die erforderlichen Flächenheizungen (Fußbodenheizung) nach DIN 1264 ausgelegt. Die Versorgung, der einzelnen Heizflächen, erfolgt über Heizkreisverteiler. Die endgültige Position der Heizkreisverteilerschränke für Fußbodenheizung sowie der Steigstränge wird während der Bauzeit von dem mit der Planung beauftragten Fachingenieurbüro festgelegt, was unter Umständen zu Änderungen der Räume durch Einbau von Verkofferungen, Installationswänden und Unterdecken führen kann.

Das Gebäude erhält ein Luftwärmepumpen-System, für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung. Die Aufstellung der Wärmepumpen inkl. Verteilung erfolgt auf Dach. Die Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle, die Heizungsanlage, der sommerliche Wärmeschutz, etc. werden gemäß EnEV-Nachweis / KfW 55 ausgeführt.

Kellerabteile, Treppenhaus und Gemeinschaftskeller werden nicht beheizt.

LÜFTUNG

Alle innenliegenden WCs und Bäder werden über Einzelraumlüfter mechanisch entlüftet.

Bei der Küchenplanung sind nur Dunstabzüge mit Umluftbetrieb verwendbar. Für Wäschetrockner sind ausschließlich Kondensationstrockner verwendbar.

SANITÄR

Für Trinkwasserleitungen werden Metallrohrleitungen für die Hauptleitungen und Kunststoff Mehrschichtverbundrohre für die Wohnungsversorgung eingebaut. Für Abwasserleitungen werden schallgedämmte Kunststoffrohre verwendet. Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Bäder/WCs/Küchen erfolgt über Schächte und wird während der Bauzeit im Rahmen der Haustechnikplanung festgelegt. Hierbei kann der Einbau von zusätzlichen Verkofferungen, Installationswänden und Unterdecken in Wohn- oder Nebenräumen erforderlich werden.

In Kellerräumen, Technik, Garage und Gemeinschaftskeller erfolgt die Sanitär- und Heizungsinstallationen Aufputz.

BAD UND WC

Die Anzahl, Anordnung und Abmessungen der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den Plänen, die dem jeweiligen Kaufvertrag beigelegt werden. Aufgrund von technischen Erfordernissen, die sich im weiteren Planungsverlauf ergeben können, sind bei der Anordnung und Dimensionierung der Sanitäröbekte noch Verschiebungen möglich. Die Festlegung zur Waschbecken- und Duschwannengröße sowie die Größe der Ablagen hängt von der Grundfläche und der Gestaltung der Bäder ab.

Badewannen Anlage:



z.B. Creavit Badewanne, 180x80 cm Acryl in Weiß, mit Aufputz Armatur Hansa Polo oder Ähnliches mit Wandhalter Schlauch und Handbrause 1-fach verstellbar, verchromt, ähnlich Abb.

(Badewannen nur soweit in Wohnungsplanung enthalten)

Waschtisch Anlage:



im Bad:

z.B. Creavit Handwaschbecken weiß, 50x45 cm ähnlich Abb.

Mit Einhand-Waschtischbatterie Hansa Polo oder Ähnliches verchromt im Gäste-WC:

wie vor, Beckengröße 40x37cm

Dusche Anlage:



Bodengleich gefliest mit einseitiger Edelstahl Duschrinne, Schwallkante mit Edelstahlkante, Aufputz Thermostatarmatur Hansa Polo oder Ähnliches, Duschstange 90 cm, Schlauch und Handbrause 3-fach verstellbar, verchromt.

(Bild stellt nur die Ausführungsart dar)

WC Anlage:



z.B. Creavit Wand-Tiefspül-WC, weiß WC-Sitz und Geberit Unterputzspülkasten Mengen mit 2-Betätigung in Weiß, ähnlich Abb.

Handtuchheizkörper:



Elektrischer Standardheizkörper Höhe ca.140 x Breite ca.60 cm in Weiß mit Thermostat, ähnlich Abbildung.

Die Festlegung anderer Sanitärgegenstände und Badewannen muss bis zum Installationsbeginn mit dem Verkäufer verbindlich erfolgen. Nachträgliche Änderungen erfordern die Um-Installation von Rohren, Elektroanschlüssen, ggf. Maurer- oder Trockenbauarbeiten und ggf. Fliesenlegerarbeiten. Die Kosten sind bei verspäteter Änderung vom Käufer zu tragen. Duschkabinen, Spiegel, Halte- und Grifffsysteme, Bademöbel sowie Accessoires (WC-Papierhalter, WC-Bürstenhalter, Seifenhalter, Schwamm-körbe oder ähnliches) sind in der Standardausstattung nicht enthalten.

KÜCHE

In der Küche werden ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss, sowie ein Abwasseranschluss für die Spüle, samt Anschluss einer Spülmaschine eingebaut. Der weitere Anschluss der Küchengeräte und der Spüle erfolgt durch den Nutzer. Die Anordnung der Küchenanschlüsse erfolgt entsprechend der Werkpläne. Ein Umsetzen der Küchenanschlüsse im Rahmen der baulichen Möglichkeiten, muss bis zum Installationsbeginn mit dem Verkäufer verbindlich vereinbart werden. Nachträgliche Änderungen erfordern die Um-Installation von Rohren, Elektroanschlüssen, ggf. Maurer- oder Trockenbauarbeiten und ggf. Fliesenlegerarbeiten. Die Kosten sind bei verspäteter Änderung vom Käufer zu tragen. Der Wasserverbrauch wird in der jeweiligen Wohneinheit durch Warm- und Kaltwasserzähler erfasst.

ELEKTRO

Die Elektroarbeiten, werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN ausgeführt.

Das Schalterprogramm Fabrikat JUNG oder ähnliche in Weiß wird in alle Wohnräume des Gebäudes einheitlich gemäß Ausführungsplanung eingebaut. Bei Abwahl einzelner Elektrobauteile erfolgt keine Rückvergütung. Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt in den Wohnungen unter Putz. In den Kellerräumen und im Hausanschluss- bzw. Technikraum, ist eine Aufputz Installation vorgesehen. Die Hauptsicherungen und die Wohnungszähler werden im Keller installiert. Allgemeinflächen (Treppenhaus, Flure, Zugänge, Zuwege, Abstellräume Keller, Hausanschluss- bzw. Technikraum, Fahrradkeller und Tiefgarage) erhalten Beleuchtungskörper gemäß Planungskonzept. Die Wohnungsunterverteilung wird in der Regel im Abstellraum (soweit vorhanden) oder Diele/Flur installiert. Die genaue Standort-Festlegung erfolgt durch den Verkäufer. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

TELEFON-, INTERNET- UND TV-ANSCHLÜSSE

Jede Wohnung erhält vom zentralen Verteilerpunkt (Keller) einen Telefonhauptanschluss. Dieser Hauptanschluss wird in der Regel im Flurbereich jeder Wohnung angeordnet. Die Wohnungen werden an das Netz der Telekom, bzw. Vodafone angeschlossen.

RAUCHWARNMELDER

Die Wohnräume werden mit einem batteriebetriebenen Rauchwarnmelder ausgestattet.

AUßENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbereich, Fußwege, Garage und Stellplätze werden mit einer Außenbeleuchtung gemäß Haustechnik- und nach dem Plankonzept der Bauträgers ausgestattet.

HAUSTÜRE, BRIEFKASTEN UND SPRECHANLAGE

Der Zugang zum Treppenhaus/Auf-zug/Laubengang erfolgt über eine barrierefrei zugängliche Haustüranlage mit freistehenden Briefkästen, Videosprechanlage und elektrischen Türöffner. Der Haustürbereich erhält ein Vordach.

MÜLL

Die Müllbeseitigung erfolgt über städtische Müllbehälter im dafür vorgesehenen Müllbereich. Der genaue Standort und die Ausführung erfolgt nach dem Plankonzept der Bauträgers.

FAHRRAD- UND KINDERWAGENSTELLPLÄTZE

Es sind ein Fahrradabstellraum und Kinderwagenstellplätze im Keller vorgesehen.

HAUSEINGÄNGE, FUßWEGE UND STELLPLÄTZE

Im Bereich der Hauseingänge, der Fußwege sowie auf den Stellplatzflächen kommen Betonpflasterbeläge zur Ausführung. Die Tragschichten werden jeweils auf die Belastung des Oberbelages abgestimmt. Einfassungen werden in Betonwerkstein hergestellt. Material- und Farbauswahl erfolgt nach dem Plankonzept der Bauträgers.

Jede Wohnung erhält einen Tiefgaragen- oder Stellplatz. Die Parkplätze sind nicht im Kaufpreis der Wohnung erhalten. Es sind 9 Tiefgaragenplätze und ein Stellplatz im Freien vorgesehen.

BEGRÜNUNG

Die nicht befestigten Bereiche, werden gemäß dem Plankonzept der Bauträgers nach vorheriger Modellierung des Geländes für Rasenansaat bzw. Bepflanzung vorbereitet. Die im Bauantrag und Lageplan eingezeichneten Bepflanzungen, Einhausungen oder Sichtschutz schuldet der Bauträger nicht.

Bei den Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen erfolgt der Oberbodenauftrag mit Mutterboden oder geliefertem Erdreich. Der Bauträger erstellt die Feinplanie und erstellt die einmalige Ansaat mit entsprechendem Saatrasen. Hierfür übernimmt der Bauträger keine Anwuchsgarantie. Die Bewässerung der Rasensaat im Sondernutzungsbereich obliegt dem Käufer, im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist hierfür die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig.

ZAUN, EINHAUSUNG UND SICHTSCHUTZ

Eine Zaunanlage wird im Bereich des Gebäudes errichtet, der Zufahrts- und Stellplatzbereich bleibt offen. Der Bauträger behält sich Änderungen vor. Die einzelnen Gartenanteile zu den Erdgeschoss Wohnungen erhalten ebenfalls eine Zaunabtrennung. Zaunanlage als Gitterstabzaun erfolgt nach dem Plankonzept der Bauträgers.

WEITERE ALLGEMEINE ANGABEN UND HAFTUNGSVORBEHALT

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und deren Auflagen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und verändert werden. Der Verlauf dieser Leitungen und die Anordnung der Schächte und Größe erfolgt durch den Verkäufer in Abhängigkeit von der Raumaufteilung der Wohnungen und der baulichen Anforderung (insb. Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz) ggf. wegen behördlicher Auflagen. Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich hierdurch Änderungen gegenüber den Grundrissplänen ergeben können. Falls Leitungsführungen für eigene oder angrenzende Wohnungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen eingebaut. Der Verlauf und die Anordnung der Versorgungsleitungen ist in den Plänen nicht eingezeichnet und wird vom Verkäufer festgelegt.

Im Kellerbereich werden die Versorgungsleitungen (Be- und Entwässerung, Heizung, Strom) sichtbar verlegt. Die Leitungen können im Decken- und Wandbereich durch einzelne oder mehrere Keller verlaufen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die aus den Plänen ersichtlichen Raumhöhen durch notwendige Abhängung von Decken in Teilbereichen ggf. nicht eingehalten werden können. Im ausgebauten Zustand verringert sich die Deckenhöhe in Abhängigkeit von der Stärke des Bodenbelages und den erforderlichen Deckenverkleidungen.

Schwindrisse, die eventuell aufgrund von Austrocknung des Mauerwerks / Betons, von Raumbeheizung oder an Übergängen verschiedener Baustoffe entstehen können, stellen keinen Mangel dar.

Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farbe der Fassade, der Fenster und der Haustür wird vom Verkäufer festgelegt. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen bzw. aufgrund der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können und stellen somit keinen Mangel dar.

Die Ansichten sollen einen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht und werden mit den Behörden abstimmt. 3D-Ansichten und Visualisierungen dienen lediglich der optischen Darstellung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind im Bau zu nehmen und zwar nachdem der Innenputz fertiggestellt ist.

Das Betreten der Baustelle kann aus Gründen der Sicherheit nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter erfolgen.

Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten, innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung, die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen für z. B. Aufzüge, kraftbetätigte Türen und Tore u.a. werden zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit durch die Hausverwaltung Wartungsverträge für Fenster und Türen, das Dach sowie wartungspflichtige Beschichtungen und dauerelastische Verfüguung abgeschlossen. Die Kosten hierfür sind nicht in den Leistungen des Verkäufers enthalten.

Warmwasser- sowie Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Soweit behördlicherseits gefordert, werden Türen als Brandschutztüren ausgebildet.

NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen und Ähnliches dürfen nicht zugestellt werden; sie sind zugänglich zu halten.

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Eventuelle Flächenverluste bei durch Käuferwünsche verursachter Umplanung finden keinen Ausgleich.

Terrassen und Balkone wurden bei der Wohnflächenberechnung mit 50 % angesetzt.

Eigenleistungen sind generell nur mit Zustimmung des Bauträgers möglich, zu der dieser nicht verpflichtet ist.

Verzögert sich die bezugsfertige Herstellung durch Sonderwünsche, ändert sich der in diesem Vertrag vereinbarte Fertigstellungstermin entsprechend.

Bezüglich der in dieser Baubeschreibung angegebenen Quadratmeterpreise und Qualitätsstandards erfolgt keine Erstattung durch den Bauträger, wenn die vom Käufer im Rahmen der Änderungswünsche gewählten

Materialien im Wert unter den angegebenen Quadratmeterpreisen bzw. Qualitätsstandards liegen. Dies gilt auch in Bezug auf Änderungswünsche im Bereich Sanitärgegenstände und des Elektroumfangs.

GEWÄHRLEISTUNG

Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen, demnach verjähren u.a. Ansprüche wegen Mängeln des Bauwerks in fünf Jahren nach staatlicher Abnahme.

Hingewiesen wird auf die im Gebäude verbleibende Restfeuchte mit einer restlichen Austrocknungszeit von ca. zwei Jahren. Es handelt sich hierbei um keinen Mangel. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind.

Dem Käufer obliegen die ordnungsgemäße Unterhaltung und Wartung, insbesondere das regelmäßige und sachgerechte Lüften, zur Vermeidung von Feuchtigkeit in den Wohnräumen.

Hinweis:

Bei unsachgemäßer Belüftung ist mit Bauwerksschäden durch Stockflecke und Schimmel zu rechnen.

Die Sichtbarkeit der Gehrungsstöße bei den Holzzargen ist nicht vermeidbar und stellt keinen Mangel dar. Gleiches gilt für die Stoßfugen bei den Holzsockelleisten.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass es während der Gewährleistungszeit von 5 Jahren zu optischen Beeinträchtigungen, wie feine Risse in Wänden, Decken, Böden, Sockelleisten, Fenster- und Türanschlüsse, Holzteilen, zwischen Gipskartondecken und massiven Wandanschlüssen, in Putzflächen zwischen unterschiedlichen Bauteilen oder Bewegungsfugen, also Risse, welche auf Grund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Trocknen, Kriechen, Schwinden, Setzen) kommen kann und den Gebrauchswert der Bauteile nicht mindern, diese stellen also keine Mängel dar.

Elastische Ver fugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen, zwischen Boden- und Wandfliesen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Ebenso entstehen derartige Wartungsfugen beim Übergang von Mauerwerk oder Holz auf Gipskarton. Die Ver fugungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt, eine eventuell notwendige Nachverfugung obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Fernen können Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken erforderlich machen.

Speziell in den Küchen kann aus Gründen des Schallschutzes bei den Wohnungstrennwänden auch eine Installation auf Putz erforderlich sein.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile (z.B. Fenster, Balkone), müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und ggf. nachbehandelt werden.

Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Fachhersteller auch während der Gewährleistungsfristen, zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche, durch den Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. den Verwalter durchzuführen.

Für technische Anlagen, sind durch den Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. dem Verwalter zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche die erforderlichen Wartungsverträge abzuschließen.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle die ihre Ursache in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstarbeiten haben stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache im eigenmächtigen Eingreifen des Käufers oder durch den Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile / Anlagen haben.

ANGABENVORBEHALT

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und / oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet, sie werden von dem Verkäufer und von dem Erwerber, sofern nicht nach billigem Ermessen ausnahmsweise etwas anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder mindernd behandelt.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet. Die in den Plänen vorgenommene, zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind die Maße vor Ort zu nehmen.

SONDER-, ÄNDERUNGS- UND UMLANUNGSWÜNSCHE

Im Rahmen der Ausstattung der Wohnung stehen vielfältige Varianten zur Verfügung, um jedem Käufer die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung seiner Wohnung zu gewährleisten. In den jeweiligen Kaufpreisen ist eine individuelle Beratungsleistung enthalten, diese beinhaltet die Auswahl und Festlegung der Materialien nach Bemusterung der Standardausstattung. Durch die vielfältigen Ausstattungsvarianten erübrigen sich im Allgemeinen kostenintensive Sonderwünsche. Um jedoch allen Anforderungen gerecht zu werden, können Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche gegen Übernahme evtl. entstehender Mehrkosten berücksichtigt werden. Für den hierdurch entstehenden Mehraufwand (z. B. zusätzliche Beratungsleistung, Einholung von Angeboten, Umplanung des Grundrisses, Koordination der ausführenden Gewerke etc.) wird, wenn nicht anders vereinbart, auf Stundennachweis ein Honorar (Stunde á 90,00 EUR netto zzgl. MwSt.) berechnet. Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche dürfen jedoch nicht, zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Verkäufer zu vertreten. In diesem Fall wird der Umfang der Verzögerung bei Bestätigung des Sonderwunsches definiert. Beauftragungen bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich / bautechnisch problemlos möglich sind. Einen einklagbaren Anspruch hat der Erwerber nicht. Dies gilt auch dann, wenn ein Ausführungswunsch seitens des Verkäufers angenommen wurde und sich die problematische Ausführung erst im Nachhinein zeigt.

Sollte eine der oben dargestellten Beschreibungen und Vorgehensweisen juristisch nicht haltbar sein, so soll eine solche gelten, die dem Gedanken der dargestellten Beschreibung / Vorgehensweise am nächsten kommt.