

Bau- und Leistungsbeschreibung

Mehrfamilienhaus Freiburg–St. Georgen, Weinbergstraße

Übersicht			
VORBEMERKUNGEN	4	ABWASSERANLAGE	6
		WASSERVERSORGUNGSANLAGE	6
		HINWEISE SANITÄROBJEKTE	6
		BADEWANNENANLAGE	6
VERSORGUNG	4	DUSCHANLAGE	6
		WASCHTISCHANLAGE	6
		WC-ANLAGE	7
ROHBAU	4	KÜCHENANSCHLÜSSE	7
		WASCHMASCHINENANSCHLUSS	7
		AUßENWASSERANSCHLUSS	7
ERDARBEITEN	4	HEIZUNG	7
UNTERGESCHOSS	4	HEIZUNGSANLAGE	7
AUßENWÄNDE	4	HEIZTECHNIK	7
INNENWÄNDE	5	LÜFTUNG	7
KELLERFENSTER UND LICHTSCHÄCHTE	5	ELEKTROINSTALLATION	8
GESCHOSSHÖHEN	5	GEMEINSCHAFTSEIGENTUM ALLGEMEIN	8
DECKEN	5	HAUSANSCHLUSS- UND ELEKTORRAUM	8
DACHKONSTRUKTION UND EINDECKUNG	5	WASCH- UND TROCKENRAUM	8
BLECHNERARBEITEN	5	ELEKTORRAUM	8
		FAHRRAD- UND MÜLLABSTELLRAUM	8
AUFZÜGE	5	FLURE UND SCHLEUSEN	8
		(GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)	8
TIEFGARGENTOR	5	TREPPENHAUS	8
		HOBBYRÄUME	8
SANITÄRINSTALLATIONEN	6	KELLERRÄUME	8
		ENTRÉE/ FLUR	8
		ABSTELLRAUM	9
		KÜCHE	9
		ESSZIMMER	9
		WOHNZIMMER	9
		SCHLAFZIMMER	9
		ZIMMER	9
		GALERIE	9
		BADEZIMMER	9
		GÄSTE WC	9
		TERRASSE/ BALKON /LOGGIA	9
		SAT-INSTALLATIONEN	9
		HAUSEINGANG	9
		KLINGEL- UND TÜRÖFFNER ANLAGE	9
		TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE	10
		AUSBAU	10
		UNTERGESCHOSS	10

TREPPENHAUS	10	UNTERGESCHOSS	12	SCHREINERARBEITEN	13
ERD- OBER- DACHGESCHOSS UND GALERIE (SONDEREIGENTUM)	10	AUßENBEREICH	12	WOHNUNGSTÜREN	13
AUßENPUTZ	10	INNENBEREICH	12	ZIMMERTÜREN	13
ESTRICHARBEITEN	10	ERD-, OBER- DACHGESCHOSS UND GALERIE (SONDEREIGENTUM)	12	SCHLOSSERARBEITEN	14
UNTERGESCHOSS	10	FENSTERBÄNKE	12	UNTERGESCHOSS UND TREPPENHAUS (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)	14
TREPPENHAUS	11	TREPPENARBEITEN	12	TIEFGARAGE	14
ERD-, OBER- DACHGESCHOSS UND GALERIE (SONDEREIGENTUM)	11	TREPPENHAUS (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)	12	KELLERRÄUME	14
FLIESENARBEITEN	11	TREPPE GALERIE (SONDEREIGENTUM)	12	GALERIEN	14
WOHNRÄUME (SONDEREIGENTUM)	11	GLASERARBEITEN	12	BALKON UND LOGGIA	14
BODENBELÄGE	11	FENSTER	12	TERRASSE, BALKON UND LOGGIA	14
ERD-, OBER- DACHGESCHOSS UND GALERIE (SONDEREIGENTUM)	11	DACHFLÄCHENFENSTER	13	MÜLLABFUHR	14
MALER- UND TAPEZIERARBEITEN	12	ALLGEMEINE HINWEISE	13	GEBÄUDEREINIGUNG	15
		HAUSEINGANG	13	NEBENLEISTUNGEN	15
		ROLLLÄDEN	13	NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN	15

VERPFLICHTUNGEN DES KÄUFERS 16

**SONDERWÜNSCHE UND
EIGENLEISTUNGEN** 17

**SCHLUSSBESTIMMUNGEN UND
HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE** 18

Vorbemerkungen

Das Baugrundstück befindet sich im Freiburger Stadtteil St. Georgen. Direkt am Fuße des Schwarzwaldes und nahe des alten Ortskerns gelegen, sind 4 Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise und gemeinsamer Tiefgarage geplant. Die 3,5-geschossigen Wohnhäuser werden über die Weinbergstraße angebunden.

Bautyp/ Bauart

Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, nach statischen, schall- und wärmetechnischen DIN-Normen, der Landesbauordnung, den anerkannten Regeln der Baukunst und als KfW-Effizienzhaus 55 (Stand Januar 2022) entsprechend den örtlichen Bebauungsvorschriften, unter Beachtung der Landesbauordnung, der DIN-Vorschriften, der gültigen Fassung der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) und des GEG (Gebäudeenergiegesetz), welches ab dem 01.

November 2020 gültig ist, hergestellt. Der Nachweis des GEG bezieht sich auf das Gesamtgebäude.

Versorgung

Die Mehrfamilienhäuser werden an die örtliche Trinkwasserleitung, Abwasserkanalisation, Telekommunikation und das Energie-Versorgungsnetz angeschlossen. Hierbei werden die örtlichen Bedingungen und Vorschriften berücksichtigt.

Rohbau

Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, der Fundamente sowie aller Gräben für Entwässerungs- und Versorgungsleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes.

Untergeschoss

Nach statischen Angaben werden alle Fundamente, Betonboden (maschinell geglättet) und die erdberührenden

Kelleraußenwände aus Stahlbeton hergestellt.

Abdichtung der Fugen zwischen Fundament und Außenwänden sowie Dehnfugen mit eingelegten Fugenprofilen.

Tragende Innenwände in Beton bzw. Kalksandstein.

Die befahrbaren Bodenflächen der Tiefgarage und Rampe werden aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz abweichend des DBV-Merkblatt für Tiefgaragen wie folgt ausgeführt: hochwertige Betonqualität (C30/37) und ausreichender Betondeckung (c_{nom} 55 mm) des Baustahles hergestellt (DIN 1045 und Heft 525 + 526 des DAfStb).

Senkrechte Bauteile werden gegen Spritzwasser mit einer Beschichtung in ausreichender Höhe (ca. 15 cm) geschützt.

Außenwände

Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss: Außenwände aus Kalksandstein bzw. Beton mit Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände

Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandvollsteinen, d=24cm, oder Beton, sonstige tragende Innenwände in Kalksandstein oder Hochlochziegel ausgeführt. Nicht tragende Innenwände als 10 cm starke Metallständerwände (mit Dämmung). Nichttragende Wände mit Sanitärinstallationen in der Regel Kalksandstein oder Hochlochziegel.

Kellerfenster und Lichtschächte

Isolierverglaste Kunststoff-Kellerfenster (Farbe weiss), Größe ca. 75 cm x 50 cm mit gedämmtem Rahmen und Zweifachverglasung. Fertigteillichtschacht aus Beton oder PVC mit verzinktem Abdeckrost (mit Abhebesicherung) im Zuge der Erdarbeiten.

Geschosshöhen

Die Geschosshöhen betragen im Fertigzustand:

Erdgeschoss	▪ ca. 2,85 m
Obergeschoss	▪ ca. 2,85 m

Dachgeschoss ▪ ca. 2,97 m

Decken

Die Geschosdecken und die Balkonplatten werden als Stahlbetonmassivdecken, bzw. Fertigteildeckenplatten, nach den statischen Erfordernissen und mit der erforderlichen Isolierung hergestellt.

Eventuell notwendig werdende Wärmedämmung an Decken im Kellergeschoss bleibt unverputzt.

Dachkonstruktion und Eindeckung

Pfettendach aus Fichten-/Tannenholz nach statischer Berechnung. Traufe und Ortgang mit sichtbaren, gehobelten Sparren, Oberschalung aus Nut- und Federbrettern. Die Eindeckung der Dachfläche erfolgt mit Falzbetondachsteinen (oder Tondachziegeln falls vom Bebauungsplan vorgeschrieben) nach Mustervorlage. Farbe grau.

Zwischen den Sparren bis zum First wird eine Mineralwollgedämmung eingebaut

(Vollsparrendämmung). Eine Dampfbremsfolie unter den Sparren wird winddicht angeschlossen.

Blechnerarbeiten

Halbrunde, vorgehängte Titanzink-Regenrinnen zur Aufnahme des Regenwassers an den Dachkanten. Das Gebäude erhält Fallrohre aus Titanzink, ebenso alle Anschlüsse, Verwahrungen und Abdeckungen.

Aufzüge

Die Wohnhäuser erhalten, gemäß Grundrissplanung, Personenaufzüge vom Keller- bis zum Dachgeschoss.

Tiefgaragentor

Tiefgaragentor mit zentralem Schlüssel- bzw. Zugschalter und Maderschutz, sowie 1 Handsender je Wohnung.

Sanitärinstallationen

Abwasseranlage

Alle Entwässerungsleitungen werden auf dem kürzesten Wege bis Außenkante Gebäude verlegt.

Sämtliche Abwassergrundleitungen werden in PVC-Kanalrohren verlegt und über einen Revisionsschacht der Kanalisation zugeleitet. Fallstränge und Leitungen innerhalb des Gebäudes werden als PE/PP-Rohre ggf. Gussrohre ausgeführt.

Wasserversorgungsanlage

Die Wasserversorgung erfolgt über die hauseigene Übergabestation mit Wasserzähler und Feinfilter. Kaltwasserleitungen und Warmwasserleitungen einschließlich Zirkulation werden mit Mehrschichtverbundrohre (z.B. Geberit, Fränkische Rohrwerke o.Ä.) verlegt. Jede Wohnung erhält eine Vorbereitung zum Einbau eines Kalt- und Warmwasserzählers durch die Hausverwaltung.

Die Wärmedämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Anforderungen der technischen Regeln des GEG und den Anforderungen der HeizAnV.

Hinweise Sanitärobjekte

Es werden nur Markensanitärobjekte und Markenzubehör eingebaut. Die Ausstattung der Badezimmer bzw. Duscbäder erfolgt je nach Grundriss und ist den Plänen, Exposé/ Entwurf, zu entnehmen.

Die Montage der Sanitäreinrichtungen erfolgt in der Standardausführung (nach Angabe des Sanitärinstallateurs).

Badewannenanlage

Badewanne (Acryl-weiß) Duravit, D-Code 1700 x 750 mm Einhebel-Wannenmischer Hansgrohe Focus oder gleichwertig. Aufputz mit automatischer Umstellung Wanne/ Brause. Handbrause mit Schlauch und Wandhalter, verchromt.

Duschanlage

Sämtliche Wohnungen erhalten eine eben verflieste Dusche (Größe nach Grundrisszeichnung der Abgeschlossenheitspläne aus der Teilungserklärung) mit Ablaufrinne Standard inkl. aller erforderlichen Gewerke. Kleinformatige Standard-Fliesen nach Baubeschreibung und Mustervorlage. Einhebel-Brausemischer Hansgrohe Focus, oder gleichwertig, (Aufputz). Handbrause mit Schlauch und Brausestange, verchromt. (Beispielsweise Hansgrohe Crometta 85 Vario)

Waschtischanlage

Badezimmer:

Waschtisch Duravit D-Code 600 x 460 mm, weiß oder Duravit D-Neo 600 x 440 mm, weiß. Einhandhebelmischer Hansgrohe Focus 100, oder gleichwertig. Kristallspiegel 600 x 500 mm. Zweiteiliger Handtuchhalter, verchromt (Fabrikat Keuco oder gleichwertig)

Gäste WC:

Handwaschbecken Duravit D-Code 450 x 340 mm, weiß oder Duravit D-Neo 450 x 335 mm, weiß. Einhandhebelmischer Hansgrohe Focus 70 oder gleichwertig. Kristallspiegel 600 x 500 mm Handtuchhaken, verchromt (Fabrikat Keuco oder gleichwertig).

WC-Anlage

Wandtiefspül-WC, Duravit D-Code oder Duravit D-Neo, WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff in schwerer Ausführung. Papierrollenhalter (Fabrikat Keuco oder gleichwertig, offene Form), verchromt. Unterputz-Spülkasten (z.B. Geberit, Viega, o.Ä.) mit wassersparender 2-Mengen-Spülung.

Küchenanschlüsse

Ablauf für Küchenspüle, verchromte Eckventile für Anschluss der Spültisch-Mischbatterie und Kombinations-eckventil für Geschirrspüle vor der Wand installiert (Aufputz).

Dunstabzugshauben in den Gebäuden sind als Umluft-Dunstabzugshauben auszuführen.

Waschmaschinenanschluss

Im Untergeschoss befinden sich die Wasch- und Trockenräume mit Waschmaschinenanschluß sowie Auslaufventil. Strom wird über die jeweilige Wohnung abgerechnet. Für das Wasser wird jeweils ein separater Zähler installiert.

Außenwasseranschluss

Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Außenwasseranschluss mit einer frostsicheren Außenarmatur im Bereich des Küchenanschlusses. Zusätzlich werden zwei Außenwasseranschlüsse im Erdgeschoss für das Gemeinschaftseigentum installiert.

Heizung

Heizungsanlage

Pumpen-Warmwasserheizung mit Pelletfeuerung. Wärmeerzeuger führender Markenfabrikate mit zentraler Warm-

wasserbereitung. Steuerung über eine außentemperaturabhängige Regelung mit automatischer Nachtabsenkung.

Heiztechnik

Fußbodenheizung inkl. Regelung über Raumthermostate in allen Wohnräumen. Pro Wohnung ein Heizkreisverteiler. Das Verlegeraster der Fußbodenheizung wird entsprechend den Auslegungstemperaturen der Heizungsanlage angepasst. Thermostate ermöglichen die Anpassung an individuelle Raumtemperaturen.

Zur Verbrauchsmessung werden Zählerplätze vorbereitet, in die Wärmemengenzähler in Leistung der Hausverwaltung installiert werden können.

Falls die Fußbodenfläche im Bad nicht ausreichend ist, kann ein zusätzlicher Heizkörper, zur Ergänzung der Heizfläche, eingebaut werden.

Lüftung

Dezentrale Lüftung mittels Zu-/ Abluft über Lüftungsventile im Bereich des

Fenstersturzes, in den Wohn- und Schlafräumen. Je nach Raum-/Bereichsgröße 1-2 Stück.

Innenliegende Bäder/WCs erhalten eine Entlüftung (über Schacht) nach DIN 18017.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss einschließlich der erforderlichen Zählertafeln und wird nach den gültigen VDE und EVU Vorschriften ausgeführt.

Die Installation erfolgt im Sondereigentum ohne Beleuchtungskörper.

Die gesamte Elektroinstallation wird, mit Ausnahme der Tiefgarage, Keller, Wasch- und Heizräume, unter Putz verlegt. Leerrohre nach technischen Vorschriften.

In jeder Wohnung wird ein Unterverteiler mit ausreichenden Einbauautomaten installiert.

Es werden weiße Standardkippschalter und Steckdosen eingebaut.

Typ: Jung AS 500 nach Mustervorlage

Gemeinschaftseigentum

allgemein

Beleuchtung der Kellerflure sowie Wasch- und Trockenräume mit Schiffsarmaturen, Treppenhaus mit Nurglas-Leuchten.

Hausanschluss- und Elektroraum

1 Brennstellen mit Ausschaltung

Wasch- und Trockenraum

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Doppelsteckdose je Wohnung für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Die Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse werden auf die einzelnen Wohnungen geschaltet.

Elektroraum

1 Brennstelle mit Ausschaltung

Fahrrad- und Müllabstellraum

2 Brennstellen (LED-Röhrenlampen) mit Bewegungsmelder

Flure und Schleusen

(Gemeinschaftseigentum)

1 -2 Brennstellen mit Bewegungsmelder nach Bedarf und Grundrisszeichnung

Treppenhaus

1 Brennstelle mit Bewegungsmelder je Stockwerk.

Hobbyräume

Alle Räume im Keller erhalten:

1 Brennstellen mit Ausschaltung

2 Steckdosen unter Schalter

Kellerräume

In dem, der einzelnen Wohnung zugeordneten Kellerabstellraum, wird eine Brennstelle sowie eine Steckdose installiert und auf die entsprechende Wohnung geschaltet.

Entrée/ Flur

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

1 Einzelsteckdose

1 Leerrohr für Internet oder Telefon und 1 Leerdose

1 Klingelanlage mit Gong in der Diele

Abstellraum

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

Küche

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose für Dunstabzug

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Anschluss für Elektroherd

Esszimmer

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

1 Doppelsteckdose

Wohnzimmer

1 Brennstelle mit Wechselschaltung

2 Einzelsteckdosen

1 Doppelsteckdose

1 Leerrohr für Internet/TV-Antenne und 1

Leerdose

Schlafzimmer

1 Brennstelle mit Wechselschalter

1 Steckdose unter Schalter

2 Einzelsteckdosen

1 Doppelsteckdose

1 Leerrohr für Internet/TV-Antenne und 1

Leerdose

Zimmer

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

1 Einzelsteckdose

1 Doppelsteckdose

1 Leerrohr für Internet/TV-Antenne und 1

Leerdose

Galerie

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

2 Doppelsteckdosen

1 Leerrohr für Internet/ TV-Antenne und 1

Leerdose

Badezimmer

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Wandauslass

1 Doppelsteckdose

Gäste WC

1 Brennstelle mit Ausschaltung

Terrasse/ Balkon /Loggia

1 Brennstelle mit Ausschaltung von innen

1 Steckdose mit Ausschaltung von innen

SAT-Installationen

Je Haus wird eine SAT-Anlage, anschlussfertig, mit Leerrohr zum Keller installiert. Ansonsten: Breitbandverkabelungsvorbereitung.

Hauseingang

Die Hauseingänge werden beleuchtet.

1 Brennstelle mit Bewegungsmelder.

Klingel- und Türöffner Anlage

Je 1 Klingeltaster an der Haus- und Wohnungseingangstür, Summer, elektrischer Türöffner, Gegensprech- und Videoanlage im Entrée/ Flur (Türsprechanlage). Briefkasten, Klingel, Gegensprech- und Videoanlage wird entsprechend der Wohnungsanzahl als Sammelanlage

ausgeführt (Briefkastenanlage). Die Aufteilung erfolgt je Hauseingang.

Tiefgarage und Stellplätze

In der Tiefgarage werden Beleuchtungskörper inklusive Bewegungsmelder installiert.

Ein Leerrohr vom Technikraum zum Stellplatz wird für eine eventuelle Haushaltssteckdose (230 Volt, 16 Ampere) oder zur Schaffung nicht gewerblich genutzter Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorinstalliert. Es ist zu beachten, dass über dieses Leerrohr, bei Anschluss einer Ladestation/Wallbox für batteriebetriebene Kraftfahrzeuge, nur eine begrenzte Leistungskapazität über den Hausanschluss der Mehrfamilienhäuser zur Verfügung steht. Die Installation und die Voraussetzungen für einen solchen Anschluss ist mit der Hausverwaltung, einem Fachbetrieb sowie gegebenenfalls mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Sollten mehrere Anschlüsse/

Ladepunkte für batteriebetriebene Kraftfahrzeuge installiert werden, wird eine intelligente Ladeinfrastruktur benötigt, um das Hausnetz nicht zu überlasten. Dies ist unter den Wohneigentümern gemeinschaftlich abzustimmen und über die Hausverwaltung separat zu beauftragen.

Ausbau

Untergeschoss

Alle Wände im Untergeschoss bleiben unverputzt; Stoßfugen sind nicht verspachtelt. Die raumhoch gedämmten Wände im Bereich des Gemeinschaftseigentums erhalten eine Gewebespachtelung.

Treppenhaus

Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum mit einem abgefilzten Putz.

Erd- Ober- Dachgeschoss und Galerie (Sondereigentum)

Sämtliche Innenwände mit einem einlagigen Gipsputz. Nassräume mit Kalkzementputz. Fensterleibungen mit Gipskartonplatten oder verputzt.

Decke und Dachschrägen im Dachgeschoss und der Galerie werden mit Gipskartonplatten auf Lattenrost fugenlos verkleidet.

Außenputz

Wärmedämmverbundsystem (Polystyrol) mit Edelputz (Silikonharzputz) mittlerer Körnung. Farbe nach Angabe des Architekten. Sockelputz als Zementputz mit Anstrich.

Estricharbeiten

Untergeschoss

Die Flure und Räume im Untergeschoss erhalten einen geglätteten Betonboden. Ebenso die Kellerräume.

Treppenhaus

Das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum erhält einen schwimmenden Estrich (als Calcium-Sulfat-Fließestrich) mit Wärme- und Trittschalldämmung. Dampfbremsfolie auf den Betondecken.

Erd-, Ober- Dachgeschoss und Galerie (Sondereigentum)

Alle zu Wohnzwecken dienenden Räume erhalten einen schwimmenden Heizestrich (als Calcium-Sulfat-Fließestrich) mit Wärme- und Trittschalldämmung. Dampfbremsfolie auf den Betondecken. Im Bereich der Nasszellen (Bäder mit Badewannen oder Duschen) erfolgt aufgrund der Einstufung des Calcium-Sulfat-Estrich eine spezielle flächige Abdichtung auf dem Estrichbelag (Sonderlösung zur DIN 18534), sowie Dichtbandanschlüsse zu den aufgehenden Wänden. Flächen von bodenebenen Duschen werden in Zementestrich ausgeführt.

Aufgrund der Estrichbeschaffenheit ist ein geeigneter Spritzwasserschutz im Bereich der Dusche erforderlich. Eine Duschtrennung ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Ein geeigneter Spritzwasserschutz muss in Eigenleistung vor der Benutzung der Dusche erbracht werden.

Fliesenarbeiten

Wohnräume (Sondereigentum)

In Küche, Bad und Gäste-WC werden Bodenfliesen verlegt.

Im Bad und Gäste-WC werden die Fliesen der Wände bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m verlegt. In der Dusche raumhoch. In der Küche werden bis zu 3 m² Wandfliesen im Arbeitsbereich verlegt.

Bodenfliesen 30 cm x 60 cm (Rundkante) einschließlich passendem Sockel. Verfugung in hellgrau.

Wandfliesengröße 20 cm x 50 cm. Verfugung in hellgrau.

Für Wandfliesen gilt ein Materialpreis bis zu € 35,-- / m² und für Bodenfliesen ein Materialpreis von bis zu € 35,-- / m², jeweils inkl. Mehrwertsteuer und nach Mustervorlage.

Bodenbeläge

Erd-, Ober- Dachgeschoss und Galerie (Sondereigentum)

Einzelstab-Fertig-Parkett Eiche rustikal 10 mm (nach Mustervorlage), Oberfläche lackiert.

Passende Sockelleiste als Abschluss. Holzfuerniersockel nach Mustervorlage.

Alternativ, auf Kundenwunsch:

Laminatboden nach Mustervorlage. Materialpreis bis € 25,-- / m² inkl. Mehrwertsteuer mit passender Sockelleiste als Abschluss, Laminatfuerniersockel nach Mustervorlage. (Minderpreis gegenüber Standard.)

Maler- und Tapezierarbeiten

Untergeschoss

Böden des Gemeinschaftseigentums sowie die Flure im Kellergeschoss werden mit Kunststofffarbe gestrichen.

Die Wände und sichtbare Betondecken der Flure, des Wasch- und Trockenraums, der Kellerabstellräume, der Hausanschlussräume, des Fahrradabstellraumes, des Müllabstellraumes sowie der Tiefgarage werden weiß gestrichen.

Außenbereich

Weißer Anstrich der Holzteile. Sockelbereich wird mit Aussenfarbe gestrichen. Erdberührter Sockelbereich wird mit Bautenschutzschlämme beschichtet.

Sämtliche nicht verzinkten Stahlteile erhalten eine Rostschutzgrundierung und einen Kunstharzanstrich. Farbe nach Angabe Architekt.

Weitere Malerarbeiten der Außenwände siehe Außenputz.

Innenbereich

Sämtliche nicht verzinkten Stahlteile erhalten eine Rostschutzgrundierung und einen Kunstharzanstrich. Farbe nach Angabe Architekt.

Erd-, Ober- Dachgeschoss und Galerie (Sondereigentum)

Stoßfugenspachtelung der Betondecken. Grobe Raufasertapete an Wänden, Decken und Dachschrägen mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Granit nach Mustervorlage 2 cm stark sofern technisch möglich (außer Küche, Bad und Gäste-WC).

Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert ohne Schalldämmmatte (antidröhn).

Treppenarbeiten

Treppenhaus

(Gemeinschaftseigentum)

Die Stahlbetontreppen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie Podeste und Treppenhäuser bis zu den Wohnungseingangstüren erhalten einen Natursteinbelag (Gris Tenalva, Granit, geschliffen).

Treppe Galerie (Sondereigentum)

Stahlbetonmassivtreppe mit versiegelten Eiche-Holztrittstufen belegt, Oberfläche: Wasserlack. Setzstufen mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Treppenbrüstung gemauert und verputzt mit Handlauf in versiegelter Eiche, Oberfläche: Wasserlack. Handläufe sind an den Ecken getrennt.

Glaserarbeiten

Fenster

Fenster und Fenster-Türelemente sind aus Kunststoff außen grau/innen weiß

mit verdeckt angebrachten Einhandbeschlägen. In jedem Raum wird mindestens ein Fenster- oder eine Balkon- bzw. Terrassentür mit einem Dreh-Kippbeschlag ausgeführt, die restlichen Fenster und Türelemente werden als Dreh-Fenster bzw. als feststehende Elemente ausgeführt.

Die Fenster erhalten eine umlaufende Dichtung und eine Regenschutzschiene. Alle Fenster- und Fenstertürelemente erhalten Wärmeschutzglas als 3-fach Verglasung. U-Wert im eingebauten Zustand = 0,95 W/(m²K). Die Fenster werden winddicht eingebaut.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster werden, soweit in der Grundrissplanung vorgesehen, mit Isolierverglasung (2-fach) und Dämmrahmen als Kunststofffenster mit Holzkern in weißer Everfinish-Qualität eingebaut (Velux oder gleichwertig gemäß Planung), U-Wert = 1,3.

Allgemeine Hinweise

Teilweise Fenster mit erhöhtem Schallschutz, je nach Erfordernis.

Hauseingang

Hauseingangstür als Aluminium-Element, komplett mit Beschlägen, Schloss mit Profilylinder, Türfeststeller, Türschließer oben und elektrischem Türöffner.

Rollläden

Kunststoffrollladen mit Lüftungsschlitzen an allen rechteckigen Fenstern- und Fenster-Türen (Farbe hellgrau), außer Keller-, Treppenhaus- und Dachflächenfenster nach Mustervorlage.

Alle Wohn-, Küchen und Esszimmerfenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet, mit der Ausnahme des Rettungsfensters. Das Rettungsfenster ist mit Kurbelgetriebe ausgerüstet.

Alle anderen Fenster mit Kurbelgetrieben. Rollladendeckel aus Blech kunststoffbeschichtet (außenliegend).

Alle Dachliegefenster erhalten eine solarbetriebene Velux Hitzeschutz-Markise Tageslicht. Dachliegefenster, die für den 2. Rettungsweg vorgesehen sind, werden mit manueller Bedienung mit Haltekralen ausgeführt.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren

Wohnungseingangstüren als schalldämmende Röhrenspan-Türen mit Futter und Bekleidung (Weißlack). Komplett mit Beschlägen, Schloss mit Profilylinder, Türfeststeller, Türschließer oben und elektrischem Türöffner.

Sämtliche Wohnungseingangstüren erhalten eine einfache Schließanlage mit Schlüssel.

Zimmertüren

Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack.

Dazu gehören Leichtmetalldrückergarnitur, umlaufende Dichtung und Buntbart-schloss (nach Mustervorlage). Türstopper sind nicht enthalten.

Schlosserarbeiten

Untergeschoss und Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum)

Treppengeländer in Stahl.

Im Treppenhaus Handlauf in Edelstahl.

Feuerhemmende Stahltüren nach Vorschrift.

Tiefgarage

Die Tiefgaragenabfahrten werden, soweit erforderlich, mit einem Außengeländer in feuerverzinkter Ausführung gegen Absturz gesichert.

Kellerräume

Die Abstellräume werden mit feuerverzinkten Trennwänden, mit Pfosten und Aussteifungen, abgeteilt. Die Abstellräume erhalten Gittertüren mit Schließlöchern ohne Schlösser.

Galerien

Absturzsicherung als Brüstung gemauert und verputzt mit Holzhandlauf in Eiche, lackiert.

Balkon und Loggia

Balkon, Loggien oder französische Balkone als Stahlkonstruktion verzinkt und beschichtet, mit Füllung, bzw. Farbe nach Angabe Architekt.

Terrasse, Balkon und Loggia

Die Erdterrasse wird mit Betonplatten grau (nach Mustervorlage), Plattengröße 40 cm x 40 cm, in Kiesbett verlegt.

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen, je nach Grundriss, werden mit Bitumen oder Kunststoffbahnen abgedichtet und mit Betonplatten grau (nach Mustervorlage), Plattengröße 40 cm x 40 cm, in Kiesbett verlegt. Größe gemäß Exposé/Entwurf.

Die Loggien erhalten, zu den angrenzenden Wohnung, einen Sichtschutzzaun aus WPC (Wood-Plastic-Composites) oder einem gleichwertigen Material, nach Mustervorlage und Vorgabe des Architekten.

Müllabfuhr

Es ist ein zentraler Müllabstellraum für gemeinschaftliche Müllsammelbehälter vorgesehen.

Es besteht die Verpflichtung die Müllgefäße (Restmüll, Bioabfälle, gelber Sack, Papier, u.a.) frühestens am Abend vor dem Abfuhrtag ausschließlich auf dem dafür vorgesehenen Platz (siehe Erdgeschossplan der Teilungserklärung) aufzustellen und spätestens am Abend des Abfuhrtages wieder zu entfernen, ansonsten sind die Müllgefäße bzw. Müllsäcke in dem dafür vorgesehen Müllabstellraum im Untergeschoss unterzustellen.

Gebäudereinigung

Für unsere Bauleistungen wird eine einfache Grundreinigung durchgeführt.

Nebenleistungen

Komplette Erstellung des Bauantrages/ Kenntnisantrages zum Erhalt der Baugenehmigung bzw. Kenntnisantrag.

Beantragung der Genehmigung für die Versorgung der Wohnanlage mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation oder Breitband.

Alle erforderlichen statischen Unterlagen und Genehmigungen.

Bauleitung sowie Sicherheits- und Gesundheitskoordinator.

Nivellement des Grundstückes sowie Werkplanung mit Übergabe der Werkpläne an den Käufer. Nach der Werkplanbesprechung und Freigabe durch den Käufer werden die Werkpläne nicht mehr fortlaufend, an weitere Sonderwünsche, angepasst.

Gebühren bzw. Kosten für die amtlichen Lagepläne mit schriftlichem Teil, für die Baugenehmigung oder zur Kenntnisantrag, für die Entwässerungsgenehmigung, für die Abnahme des Kamins (wenn vorhanden), für Bauvermessungskosten für Sachverständigenlagepläne im Baugenehmigungs- und Kenntnisantragsverfahren sowie Schnurgerüsteinmessung.

Erd- und Kanalarbeiten sowie Abschieben des Mutterbodens, das Ausheben der Baugrube und Wiederauffüllen der Arbeitsräume, Planierungsarbeiten, Rohrleitungsgräben und das Verlegen der Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) bis zum Hausanschluss.

Rohplanung des Grundstückes.

Die Außenanlagen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und erhalten eine Feinplanung mit Mutterboden und Raseneinsaat im Bereich des Sondereigentums sowie Bepflanzung mit Büschen

und Sträuchern im Bereich des Gemeinschaftseigentums. Eingangs- und Hauszugänge werden mit Beton-Verbundpflaster gepflastert.

Offene Stellplätze im Freien als (Öko-Sickerpflaster) mit Verbundsteinpflaster (nach Mustervorlage).

An den Grundstücksgrenzen wird das Gelände ggfs. abgebösch.

Das Gebäude wird, bei Bedarf nach Abschluss aller Arbeiten, dichtigkeitsgeprüft (Blower-Door-Test).

Nicht enthaltene Leistungen

Kosten für die Gebäudeaufnahme und Fortführung des Liegenschaftskatasters sind nicht in den Bau-Vermessungskosten enthalten.

Nach dem erstmaligen Anlegen der Außenanlage durch den Landschaftsgärtner wird die Bepflanzung und die angelegte, eingesäte Rasenfläche einmalig durch den Landschaftsgärtner

bewässert. Danach obliegen die Bewässerung sowie die Pflege der Außenanlage, den Anpflanzungen und der eingesäten Rasenfläche der WEG.

Stützmauern sind nicht enthalten, es sei denn, diese sind zeichnerisch dargestellt. Das gezeichnete Mobiliar in den Wohn- und Schlafräumen sowie auf den Terrassen, stellt nur Vorschläge des Architekten dar. Diese Gegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten. Grundlage der Ausführung bildet die Baubeschreibung.

Verpflichtungen des Käufers

Auf die Bebauungsvorschriften für das Baugebiet wird hingewiesen, insbesondere Pflanzgebote. Diese Vorschriften sind einzuhalten.

Die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

In Ihrem Haus müssen die Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen

führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Hierzu sind Sie gesetzlich verpflichtet. Die Warnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Funktionsweise ist regelmäßig von Sachkundigen zu überprüfen.

Da diese Installation nicht in unserem Leistungsumfang/ Baubeschreibung enthalten ist, bitten wir Sie dafür Sorge zu tragen, dass diese Rauchwarnmelder vor Bezug in Eigenleistung eingebaut werden.

Für sämtliche vorliegende Zeichnungen behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung dürfen sie weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Sie dürfen durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.

Änderungen und Verbesserungen aus statischen Gründen oder aufgrund von

baurechtlichen Bestimmungen bleiben uns vorbehalten.

Die Benutzer bzw. Mieter der Tiefgaragenstellplätze sind schriftlich darauf hinzuweisen, dass entsprechend der Garagenverordnung keine brennbaren Stoffe gelagert und Wartungs-, Reparatur-, und Pflegearbeiten an den Fahrzeugen innerhalb der Tiefgarage nicht durchgeführt werden sollten.

Eine Abluftanlage in der Tiefgarage ist nicht vorgesehen, d. h. bei der Benutzung ist für ausreichende freie Lüftung zu sorgen.

Die Bauweise des Tiefgaragenbodens und der Zufahrtsrampen sind auch nach der Gewährleistung auf Risse mittels eines Wartungsvertrages seitens der Eigentümer zu überwachen. Im Rahmen der Gewährleistung wird das nach DIN 1045, bei dieser gewählten Bauweise notwendige Monitoring Verfahren (Untersuchung auf Risse und deren fachgerechte Bearbeitung in der

Gewährleistungszeit), durch den Verkäufer durchgeführt. Danach ist das Monitoring, verantwortlich durch die Eigentümer weiterzuführen.

Sonderwünsche und Eigenleistungen

Das Gebäude wird nach dieser Baubeschreibung erstellt, Zusatzleistungen können gegen Entgelt berücksichtigt werden.

Änderungswünsche des/der Käufer:in sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der Firma RusticaHeiwog GmbH gerichtet sind. Die Änderungen sind mit dem Werkunternehmer und Architekten abzustimmen und der Firma RusticaHeiwog GmbH schriftlich einzureichen. Die sich hieraus ergebenden eventuellen Minderkosten werden erstattet bzw. die Mehrkosten dem Käufer in Rechnung gestellt.

Bei verschiedenen Ausstattungen besteht Wahlmöglichkeit in Material und Ausführung; diese sind bei einem von der Auftragnehmerin zu benennenden Handwerker zu besichtigen und zu bestimmen.

Eigenleistungen können erfolgen, sofern es der Bautenstand zulässt und diese technisch möglich sind. Eine schriftliche Vereinbarung hierüber ist erforderlich. Technische Ausbauarbeiten dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe ausgeführt werden. Bauleitung und Gewährleistung sowie Versicherungsleistungen für in Eigenleistung erbrachte Arbeiten werden nicht übernommen. Die Ausführung von Eigenleistungen darf den Ablauf des Bauvorhabens nicht behindern. Bei Zusatzleistungen, welche direkt bei den Handwerkern bzw. Dritten beauftragt und welche sich in Material, Form, Eigenschaft und Ausführung von dieser Baubeschreibung unterscheiden bzw. abweichen, wird die Haftung,

Gewährleistung und Mängelbeseitigung direkt über den anbietenden Handwerker/ Dritten abgewickelt. Daher besteht hier keine Gewährleistungs- oder Mängelbeseitigungspflicht über die RusticaHeiwog GmbH.

In Eigenleistung oder durch beauftragte Dritte verlegte, unversiegelte Holzböden, wie beispielsweise geölter Parkettboden oder ähnliche, hat der Käufer/ Bauherr mit einem geeigneten Oberflächenschutz (Abdeckung, Bauteppich etc.) gegen Schäden und Baustellenschmutz während der verbleibenden Bauzeit zu schützen. Es ist dabei zu beachten das dieser Oberflächenschutz weder Handwerker anderer Gewerke behindert noch deren Sicherheit auf der Baustelle gefährdet. Die Firma RusticaHeiwog GmbH übernimmt für Schäden, durch unzureichenden oder für die Baustelle nicht geeigneten Schutz, des in Eigenleistung oder durch Dritte verlegten Bodenbelags, keine Haftung.

Sollten Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden, ist darauf zu achten, dass die Regeln der Technik eingehalten werden.

Bei technischen Gewerken wie Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallation, welche in Eigenleistung erfolgen, sind Fachfirmen zu beauftragen.

Einbauten im Gebäude, insbesondere von Einbauküchen und Einbauschränken, sind erst nach Übergabe des Gebäudes zulässig.

Schlussbestimmungen und Haftungsausschlüsse

Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Dies ist nicht zu vermeiden. Deshalb müssen die bezogenen Räume ausgeglichen beheizt und verstärkt durchgelüftet werden. Möbel sollten mit einem Abstand von wenigstens 4 cm zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu

gewährleisten. Schlafräume werden überwiegend weniger beheizt, was zur Folge hat, dass die Wärme der angrenzenden Räume in der Wand mit Kälte zusammentrifft und sich als Feuchtigkeit niederschlägt. Wenn diesen Gegebenheiten nicht entgegengewirkt wird, kann sich dieser Feuchtigkeitsbefall bis hin zur Schimmelbildung ausweiten, was allerdings keinen Mangel darstellt. In den meisten Fällen sind die Keller wegen der fehlenden Austrocknung bei Bezug nur bedingt nutzbar.

Abgeschaltete, kalte Heizflächen wirken wie Kühlflächen, an denen sich die Luftfeuchtigkeit der Raumluft als Kondensat niederschlägt. Die kondensierende Luftfeuchtigkeit kann dabei Rostansätze verursachen, die wiederum die Beschichtung zerstören. Deshalb ist auf eine Be- und Entlüftung der Räume zu achten.

Temperaturabhängige und baustoffbedingte Rissbildungen bei Bauteilen mit

verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Rigips, Stein etc.) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit stellen keine Mängel dar.

Auffüllungen, insbesondere im Arbeitsraumbereich, können sich im Laufe der Jahre geringfügig setzen, so dass Nachfüllungen oder Nachverlegungen von Plattenbelägen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Gewährleistungsumfang enthalten.

Bedingt durch Eigenschaften des Estrichs sowie der Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung können sich Fugen am Boden-, Wandanschluss ergeben. Dieser Bewegungsprozess kommt nach 2 - 3 Jahren zum Stillstand und stellt kein Mangel dar. Sofern erforderlich sollte nach Ablauf dieser Frist, die dauerelastischen Fugen

erneuert werden, bzw. wo Sockel vorhanden sind, diese tiefer gesetzt werden. Silikonfugen in Fliesenbelägen sind zu überwachen und bei einem evtl. Ablösen umgehend durch ein qualifiziertes Unternehmen zu erneuern.

Die Gewährleistung für Bauteile, die einer regelmäßigen Pflege oder Erneuerung bedürfen, wie beispielsweise der Außenanstrich von Fenstern und Holzteilen oder Silikon- und Acrylfugen, beschränkt sich darauf, dass diese mit ortsüblichen, dem normalen Standard entsprechenden Materialien ausgeführt werden.

Flachdächer bzw. Dachterrassen sind regelmäßig zu kontrollieren und zu warten. Hierzu sind gegebenenfalls Hilfsgeräte in Form von Leitern, Hubsteigern zu verwenden, um die Flächen zu erreichen.

Um Unterdruck im Gebäude zu vermeiden, dürfen Dunstabzugshauben nur bei gekipptem Fenster betrieben werden.

Zur Sicherung der Gewährleistung der technischen Anlagen, z.B. Heizungsanlage, ist ein entsprechender Wartungsvertrag abzuschließen. Sanitäre Anlagen und weitere Trink- und Brauchwasserentnahmepunkte innerhalb und außerhalb des Hauses sind in regelmäßigen, haushaltsüblichen Abständen zu benutzen, um Keimbildung in den Zuleitungen vorzubeugen. Bei der Planung und Herstellung wird davon ausgegangen, dass alle Entnahmepunkte für den täglichen Gebrauch benötigt werden. Dahingehend wurden die aktuellen Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung gültig waren, eingehalten.

Schmutzwasserleitungen müssen einmal jährlich von einer Fachfirma gespült werden.

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften des BGB und beträgt 5 Jahre.