

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Neubau Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätze

Hermann-Walker-Str. 24 bis 30/3

69151 Neckargemünd

Käufer-Baubeschreibung

Baustelleneinrichtung:

Das Grundstück wird zur öffentlichen Fläche mit einem Bauzaun eingezäunt.

Erdarbeiten:

Herrichten und Abräumen des Baugrundstücks einschließlich des Bewuchses.
Aushub der Baugrube und seitliche Lagerung des zu verwertenden Aushubmaterials sowie spätere Verfüllung.

Aushub der Fundament- und Entwässerungsgräben.

Lagerung des Erdmaterials auf dem Grundstück – soweit möglich.

Spätere Verfüllung und Grobplanieren des Arbeitsraumes sowie Einebnen des Geländes und im Gartenbereich.

Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials, falls vorhanden.

Unbebaute Teile des Grundstücks werden aufgrund der erforderlichen Versickerung und der Ausprägung des vorhandenen Erdmaterials nicht weiter verdichtet.

Gründung für Wohnhaus:

Die Gründung des Gebäudes erfolgt laut Bodengutachten mittels Bodenplatte in Stahlbeton und Fundamentstreifen und entsprechende Betonarten nach Vorgabe vom Tragwerksplaner.

Parkplätze:

Stellplätze werden vor dem Haus angeordnet und mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen nach Farbwahl des Bauträgers verlegt.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Fundamenteerder:

Fundamenteerder aus korrosionsfestem Stahl zum Schutz der metallisch leitenden Installationen gemäß Fachplanung.

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Neckargemünd über eine Sammelleitung. Diese Entwässert auf Flur 791/11 über den dortigen Kanalanschluss in den öffentlichen Mischwasserkanal gemäß dem genehmigten Entwässerungsgesuch.

Erdberührende Außenwände im Kellergeschoss

Stahlbeton ca. 24-25 cm dick, in Ortbeton / SB 1 nach Statik, Oberfläche in sichtbarer Systemschalung.
Wärmedämmung incl. Abdichtung der Kelleraußenwände gemäß Energienachweis mit extrudiertem Dämmstoff.

Außenwände der Erd-, Ober- und Dachgeschosse:

Außenwände, die nicht an das Erdreich angrenzen in KS-Mauerwerk oder teilweise in Stahlbeton entsprechend der statischen Erfordernisse und gemäß Werkplanung.

Innenwände, tragend:

Tragende Innenwände werden in Kalksandstein oder in Stahlbeton (Ortbeton wie vor) laut Statik ausgeführt.

Innentrennwände, nicht tragend: Installationsschächte und Installationsverblendungen in den Bädern:

Die Einzelnen Wände und Installationsschächte werden hergestellt in Gipskartonständerbauweise, bestehend aus einer verzinkten Stahlunterkonstruktion mit Mineralfaserdämmung und Verblendung mit Gipskartonplatten.

Decken über UG, EG und OG

Geschossdecken aus Stahlbeton als Fertigteil-Decken nach statischen Erfordernissen. Die Decken werden nicht verputzt. Die Deckenfugen werden verspachtelt.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Dachkonstruktion / Dachstuhl

Die Dachkonstruktion wird als hälfziges Satteldach auf Stahlbetondecke und zweischaliger Haustrennwand ausgeführt lt. Werkplanung und statischen Vorgaben.

Dachentwässerung:

Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink Natur oder Aluminium in RAL 7016 gemäß Werkplanung.

Außenputz des Wohnhauses:

Wärmedämmverbundsystem gemäß GEG (Gebäude Energie Gesetz), mit Dämmplatten, Armierungsgewebe, Scheibenputz und Schlussbeschichtung, Körnung und Farbgebung gemäß Ansichtsplänen und Festlegung des Bauträgers gemäß Fassaden- / Farbstudie.

Innenputz

Die Innenwände der Wohnräume werden massiv hergestellt und mit einem Innenputz aus Gips, streichfertig geglättet. Nicht auf Gipskartonplatten und Deckenuntersichten sowie glatt geschalten Betonwänden.

Betonteile werden offen und sichtbar ausgebildet.

Mauerwerksfugen werden vollfugig ausgeführt. Die Wand- und Deckenoberflächen werden staubbindend gestrichen.

Treppenanlage

Die Innentreppenanlage wird mit einer Stahlunterkonstruktion und Fertigstufen in Buche massiv, nach Auswahl des Bauträgers hergestellt.

Briefkasten:

Der Briefkasten wird im Erdgeschoss am Hauszugang an einer Seitenwand befestigt Ausführung weiß oder grau beschichtet.

Der Briefkasten hat einen eigenen Schlüssel.

Aufstellplätze für Mülltonnen:

Die Müllentsorgung erfolgt durch die AVR. Die Anmeldung und die Kosten für die Müllentsorgung sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Haustüranlage:

Hauseingangstürelement, bestehend aus einer Leichtmetallrahmenkonstruktion, gemäß Ansichtszeichnung, Gleitschienentürschließer mit Feststellarm. Ausführung in Aluminiumkonstruktion, thermisch getrennt sowie Füllungen mit Wärmeschutzverglasung. Aluminium in Farbe innen weiß, außen anthrazitgrau RAL 7016 bzw. nach Festlegung des Bauträgers.

Innentüren:

Innentüren sind Weißlack (CPL) mit Edelstahl-Drückergarnitur. Türblatt als Röhrenspanblatt.

Fenster:

Fenster der Häuser aus Kunststofffensterelementen, 6-Kammer, mit Wärmeschutzverglasung (3-fach), mit warmer Kante. Farbe innen weiß, außen anthrazit nach Festlegung des Bauträgers und Planers. **Fenstergrößen und Fenstereinteilung** entsprechend der Räume und Pläne. Je Raum und Fensterunterteilung ein Dreh-Kipp-Beschlag. Badezimmerfenster erhalten helle, und teilweise satinierte Verglasungen. Die Öffnungsrichtungen der Fenster werden lt. Werkpläne ausgeführt. Der Einbau der Fenster erfolgt nach Vorschriften der RAL-Montage. Die ebenerdigen Fenster im EG erhalten abschließbare Fenstergriffe.

Außenfensterbänke:

Außenfensterbänke in beschichteter Aluminium-Ausführung soweit technisch erforderlich; mit Anti-Dröhn-Beschichtung. Farbe nach Wahl und Farbkonzept des Bauträgers und Planers.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Rollläden:

Kunststoffrollläden, elektrisch gesteuert mit Motor über Ein- /Ausschalter seitlich neben dem Fenster, soweit möglich an allen rechteckigen, horizontal abschließenden Fensterelementen der Wohn- und Aufenthaltsräume. Standard-Farbe und Farbkonzept des Bauträgers und Planers.

Standard- oder Miniprofile entsprechend technischen Erfordernissen.

Die Rollladenkästen werden als Aufsatzelement ausgeführt. Ausgenommen sind die Fenster im DG. Deren Beschattung erfolgt durch den Käufer.

Estriche:

Ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung wird gemäß Schallschutz- und Wärmeschutznachweis in allen Stockwerken vom UG bis zum DG ausgeführt.

Fußbodenaufbauhöhe gemäß Werkplanung.

Fliesen- und Plattenarbeiten:

Bäder und Gäste WC

Wand und Bodenfliesen werden im selben Format und Farbe verlegt.

Fliesen Format 30 X 60 cm, Fliesenpreis € 40,--/qm incl. MwSt.

Wahlmöglichkeit des Käufers. Ausführung in Standardverlegung.

Wände im Duschbereich türhoch gefliest, Badewannenbereich und

Sanitärgegenstände Fliesenhöhe ca. 1,20 m nach Erfordernis.

Alle übrigen Wände werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

Terrassen

Die Terrassen werden mit Betonplatten (Farbe grau) verlegt.

Fußbodenbeschichtung im Keller/Technikraum:

Der Keller/Technikraum wird mit einem staubbindenden Anstrich versehen.

Dieser wird an den aufgehenden Wänden als Sockel ca. 10 cm hochgezogen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Fußbodenbeläge: Wohn- und Schlafräume, Flure und Abstellräume in den Wohnungen:

Fertigparkett (2- oder 3-Schicht, mittlere Sortierung) oder **Vinylböden** in verschiedenen Designoberflächen (Fußbodenheizung geeignet)
Farbe nach Wahl des Käufers Preisklasse 50,- €/qm (incl. MwSt.)
Als Abschluss erhält der Bodenbelag jeweils Sockelleisten in Weiß. Die Sockelleisten sind in den oben genannten Preisklassen eingerechnet.
Der Käufer hat mitzuteilen, welche Bodenbelagsart er ausgeführt haben möchte, damit der Estrich auf den jeweiligen Bodenaufbau abgestimmt werden kann.

Rauchmelder:

Die Ausstattung der Rauchmelder ist Käuferseits zu veranlassen.

Sanitäre Installationen:

Sämtliche Trinkwasserleitungen werden in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Alle Warm- und Kaltwasserleitungen sind wärmegegedämmt.
In den Hauptwasseranschluss wird ein Schmutzfilter, wenn erforderlich, ein Druckminderer oder Druckerhöher eingebaut.
Die Warmwasserleitungen erhalten in den Hauptleitungen eine Zirkulationsrückleitung mit Warmwasserzirkulationspumpe.
Die Abwasserleitungen sowie Fallstränge werden - je nach Erfordernis - in schallgedämmtem Kunststoffrohr oder SML-Abflussrohr ausgeführt.

Sanitäre Objekte in weiß. Die Grundausstattung der Porzellangegegenstände und der Sanitärarmaturen für Waschtische und WC´s besteht aus einer Kollektion von Hausmarken der Sanitärhäuser.

In den Bädern wird grundsätzlich eine Vorwandinstallation ausgeführt.
Die Spülkästen haben Betätigungen mit Spartaste. Grundsätzlich ergibt sich die Ausstattung mit Sanitärgegenständen der Bäder und separater WC's oder Duschen aus den Verkaufsgrundrissen des Hauses.
Soweit zeitlich möglich, können mit dem Käufer Sondervereinbarungen über Zusatzausstattungen getroffen werden. Ansonsten ist die geplante Ausführung lt. Kaufvertrag oder Werkplanung für die Ausführung verbindlich. Die Anzahl der Sanitärartikel ist den Plänen zu entnehmen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Bad OG :

Badewanne als Stahl- oder Acryl Einbauwanne Größe 1750x750 mm, Farbe Weiß, emailliert mit Ablaufgarnitur.

Dusche wird als flach aufbauende (ca. 4cm)

Duschtassen realisiert 800x1200mm, Ab- und Überlaufgarnitur.

Armaturen als verchromte Aufputz-Einhebel-Armaturen.

1 wandhängendes WC in Tiefspülausführung mit WC-Sitz

1 Waschtischanlage, weiß 600 mm, je nach Platzbedarf, mit Einhebel-Mischbatterie, Ablauf- und Überlaufgarnitur.

Sonstige Ausstattungsgegenstände wie Duschvorhangstange, Vorhang, Handtusch/Badehandtuchhalter, Toilettenpapierhalter, Bürste, Spiegel werden käuferseitig geliefert und montiert.

Die Aufstellung der Waschmaschinen ist im UG gemäß Planeintrag vorgesehen.

Es wird ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzuleitung und

Abwasseranschluss mit Geruchverschluss hergestellt.

Im UG wird eine Kleinhebeanlage (Sololift2 CWC-3, Jung 300 oder gleichwertig) eingebaut.

*Bad UG: OPTIONAL – Sonderwunsch
(Duschtasse Größe 800 x 800 mm)*

Elektroanschluss siehe Elektroinstallation.

Die Installation in der Küche erfolgt generell im Unterschrankbereich als sichtbare Aufputz Installation der Rohrleitungen.

1 Anschluss für Spüle (Warm- und Kaltwasser und Abfluss)

1 Anschluss für Spülmaschine über Eckventil und Abflussrohr Spüle

Die hintere Terrasse erhält eine frostsichere Außenzapfstelle.

Die Außenzapfstelle der vorderen Terrasse kann auf Sonderwunsch eingebaut werden.

Heizungsinstallation:

Die Wärmeerzeugung für die Heizungsanlage erfolgt mit einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe, welche im Technikraum und nördlich des Gebäudes aufgestellt wird und einer Photovoltaikanlage mit Modulflächen auf dem Dach gem. Berechnung Energieberater

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Fußbodenheizung:

Jeder Raum ausgenommen der Technik/Kellerraum erhält eine wasserbetriebene Fußbodenerwärmung als Fußbodenheizung. Hierzu wird ein Kunststoff-Rohrsystem aus Polyethylen gewählt und im schwimmenden Estrich fachgerecht eingelegt. Es wird ein Heizkreisverteiler eingebaut. Der Heizkreisverteiler wird mit einer Revisionsklappe nach technischen Erfordernissen des Installateurs angeordnet. Jeder versorgte Raum bzw. Raum Zone erhält mindestens einen separaten Heizkreis mit einem Raumthermostat.

Räume kleiner 6 m² oder entsprechende Raumzonen erhalten keinen eigenständigen Raumthermostat, sondern werden auf den nächstliegenden Raumbereich aufgeschaltet.

In innenliegenden Abstellräumen, unter eventuell aufzustellenden Badewannen, in den Duschbereichen und teilweise unterhalb der in den Plänen dargestellten Küchenschränken werden keine Heizleitungen verlegt.

Luftwechsel

Zur Erzielung des gesetzlichen vorgeschriebenen Luftwechsels in den Wohnräumen, werden Fensterfalzlüfter in Kombination mit Abluftventilatoren in den Feuchträumen ausgeführt.

Die Anzahl und Lage richten sich nach der energetischen Berechnung und dem erforderlichen Luftwechsel.

Entlüftung der Küchen:

Der Einsatz einer Ablufthaube mit Außenluftanschluss ist möglich (Käuferleistung)

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften- Alle Flächenschalter und Steckdosen haben die Farbe weiß, nach Wahl des Bauträgers

Im Bereich der Haustüre wird eine Klingelanlage und eine separate Sprechanlage mit einer Innensprechstelle ohne Videomodul eingebaut.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelräume“

Allgemeine Beleuchtung

Alle Beleuchtungskörper außerhalb des Hauses wie z.B. Hauszugang, Terrassen und Technikraum sind im Preis enthalten.

Weiter Beleuchtungskörper sind nicht enthalten.

Elektroinstallation in den Wohnungen:

Sämtliche Fenster im UG, EG und OG der Wohnräume mit horizontalen Sturzverläufen erhalten jeweils als Einzelsteuerung, mit Motor Ein- und Ausschalter (seitlich am Fenster angebracht) eine elektrische Schaltung für das Auf- und Abfahren der Rollläden.

Küche:

1 Ausschaltung (Decke)

1 Wandauslass über Herd

1 Steckdose unter Schalter

6 Steckdosen als 3 X 2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose für Spülmaschine

1 Herdanschluss.

1 Kühlschranksteckdose

(Die Ausführung erfolgt lt. Werkplanung. Sollte die Anordnung auf Käuferwunsch geändert werden, bitten wir vor Ausführung um einen Küchenplan.)

Bad OG

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung

1 Wandauslass über Waschbecken als Ausschaltung

2 Steckdosen als 1 x 2 Doppelsteckdosen

Das Bad ist über einen Fehlerstromschutzschalter (FI) abgesichert.

Wohn-/Esszimmer:

Bis zu 2 Deckenbrennstellen als Serienschaltung und Ausschaltung.

1 Steckdose unter Schalter

8 Steckdosen als 4 X 2 Doppelsteckdosen

1 TV-Dose mit Zuleitung MuV

1 EDV Dose mit Zuleitung MuV

Terrasse:

je 1 Wandauslass und 1 Steckdose. Auslass und Steckdose von innen separat schaltbar.

Ausführung einer Wandlampe zur Beleuchtung des Balkons oder der Terrasse mit LED-Beleuchtung.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Zimmer/Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle als Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 4 Steckdosen als 2 x Doppelsteckdosen
- 1 TV – Dose mit Zuleitung vom MuV
- 1 EDF-Dose mit Zuleitung vom MuV

Flur/Diele:

- 1 Wechselschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 EDV-Dose mit Zuleitung MuV
- 1 Medienverteiler (MuV) für TV und Telefon

HWS / Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter Schalter
- Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner gemäß Planeintrag

Keller/Technikraum gemäß technischer Planung

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Kontroll-Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Heizungsanschluss

Die Beleuchtung innerhalb des Hauses ist käuferseitige Leistung.

Schwachstrominstallation / Medieninstallation:

Durch die Hausanschlüsse wird das Haus mit Kommunikationsmedien versorgt. Dies sind: Anschluss für Telefon, Anschluss für Breitbandmedien (Radio, TV, Internet und Telefon).

Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung (z.B. Kabelfernsehen) trägt der Erwerber

Vom Hausanschluss erfolgt eine sternförmige Verkabelung in das Haus.

Die Leitungsverlegung erfolgt teilweise in Leerrohren, teilweise direkt im Beton der Decken und Wände bzw. innerhalb der Trockenbauwände.

Der Eigentümer hat mit der Beantragung beim Medienversorger für den Anschluss seines Hauses zu sorgen. Die Kosten der Endinstallation, der Inbetriebnahme und die Nutzungsgebühren hat der Eigentümer selbst zu tragen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Maler- und Tapezierarbeiten:

Decken:

In den Deckenstößen der Betonfertigteilplatten werden die Fugen geschlossen und teilgespachtelt.

Sämtliche Decken im Haus werden glatt gespachtelt (Option Malervliestapeten), weiß gestrichen.

Wände:

Die Wände glatt gespachtelt (Option Malervliestapeten) weiß gestrichen.

Keller / Technik

Die Wände und Decken der Räume erhalten einen Dispersions-Farbanstrich, weiß.

Außenanlagen:

Der Zugang zum Wohnhaus wird mit Betonpflaster mit Natursteinvorsatz verlegt.

Die Terrassen im UG und EG werden mit Betonplatten belegt und mit Terrassentrennwände versehen.

Parkplätze und Zuwege werden angeordnet und mit Pflastersteinen verlegt.

Pflanzen, Grünflächen und Zaun sind Käuferleistungen

Hausanschlüsse:

Die Wohnanlage wird aus den Anliegerstraßen mit Hausanschlüssen bedient.

Stromanschlüsse:

Die Versorgung erfolgt durch die Syna GmbH

Wasseranschluss:

Für das Haus wird von den Erschließungsstraßen aus ein Hausanschluss hergestellt (Stadtwerke Neckargemünd).

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Neckargemünd über eine Sammelleitung. Diese entwässert auf Flur 791/11 über den dortigen Kanalanschluss in den öffentlichen Mischwasserkanal gemäß dem genehmigten Entwässerungsgesuch.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Allgemeines:

Die individuelle Ausgestaltung Ihres Hauses wird mit unserem Kundenberater in aller Regel in Beratungsgesprächen durchgesprochen.

Wir bitten Sie, Ihre beabsichtigten Änderungen, Zusatzausstattungen und Zusatzleistungen schriftlich mitzuteilen. Leistungsänderungen, Zusatzausstattungen und Zusatzleistungen werden in einem sog. "Sonderwunschangebot" zusammengefasst. Die Angebote werden schriftlich übermittelt. Nach Auftragserteilung werden diese im Zuge der Bauausführung ausgeführt.

Der Planung und Bauausführung liegen die gültigen Vorschriften und Gesetze zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zu Grunde.

Da unterschiedliche Wandoberflächen aus Innenputz oder Trockenbauwänden entstehen, wird von der Ausführung einer Putzbeschichtung ohne Tapezierung abgeraten. Wird eine solche Ausführung vom Käufer gewünscht, sollte zumindest eine Untertapete aus Malervlies / Glasvlies verwendet werden.

Um einen hygienisch und feuchteschutztechnisch ausreichenden sowie benutzerunabhängigen Mindestluftwechsel zu gewährleisten, werden Fensterfalzlüfter in Kombination mit Abluftanlagen eingebaut.

Um eine Luftdurchströmung zu erreichen, erhalten die Zimmertüren einen ausreichend hohen Unterschnitt. Hierdurch kann kein besonderer interner Schallschutz im eigenen Wohnbereich sichergestellt werden. Darüberhinausgehende und überwiegend nutzungsbedingte Feuchtelasten sind durch den Benutzer durch mehrmaliges Stoßlüften am Tag über die Fenster (freie Lüftung) abzuführen. Auf die richtige und ausreichende Beheizung und Lüftung wird hingewiesen.

Die Baueingabe basiert auf der derzeit gültigen Landesbauordnung und den ergänzenden Vorschriften und Regelwerken.

Das Bauvorhaben wird in herkömmlicher Massivbauweise errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit und mehrere Heizperioden erfordert und er vor allem für die gute Durchlüftung und Beheizung der Räume zu sorgen hat. Die Lieferung beinhaltet sämtliche Leistungen bis zur Grundstücksgrenze, soweit Sie in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind.

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit eine andere Bauausführung behördlich angeordnet wird, aus bautechnischen bzw. bauphysikalischen Gründen erforderlich erscheint oder vorgesehene Materialien auf dem Markt nicht mehr erhältlich sind. Dadurch wird keine Wertminderung entstehen.

Vom Bauträger werden die betriebsfertigen Hausanschlüsse hergestellt. Die Hausanschlüsse für Telefon, Internet, Kabelanschluss für TV werden in das Gebäude verlegt. Die betriebsfertige Inbetriebnahme der Anschlüsse und die Entscheidung mit welchem Versorger die Versorgung des Gebäudes durchgeführt wird, ist von dem jeweiligen Käufer zu treffen. Kosten für diese Maßnahmen hat der Käufer zu tragen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Eigenleistungen:

Die Übernahme und Ausführung von Eigenleistungen ist nicht möglich. Insbesondere bei den Gewerken Fliesen der Bäder, Bodenbeläge und Türen, Beläge auf Terrassen.

Soweit kostengünstigere Materialien vom Kunden ausgesucht werden, welche unter dem Material Preisklassen der Baubeschreibung liegen, erfolgt keine Rückvergütung.

Alle vorgenannten Preise verstehen sich incl. der derzeit gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Bei Materialbestellungen ist der jeweilige Verschnitt zu berücksichtigen. Dieser beträgt je nach Material und Plattengröße und Verlegeart 5% bzw. 20% der Verlegefläche.

Die in dieser Baubeschreibung angegebenen Leistungspositionen werden von der **ORA baudesign GmbH** festgelegt, sofern noch kein Eigentümer feststeht.

Die entsprechenden Positionen innerhalb des Hauses werden ebenfalls dann von **ORA baudesign GmbH** entschieden, solange noch keine Käufer feststehen. Insoweit erwerben die Käufer ein Haus wie vorhanden.

Alle dauerelastischen Verfugungen sind Wartungsfugen und werden von der Gewährleistungspflicht ausgeschlossen. Silikonfugen sind Wartungsfugen und sind von der Gewährleistungspflicht ausgeschlossen. Wartungen übernimmt der Käufer nach erstmaliger Herstellung durch **ORA baudesign GmbH**.

Für Bauteile wie Heizungs-, Lüftungsanlagen usw., die einer ständigen Wartung unterliegen, empfehlen wir einen Wartungsvertrag abzuschließen.

Der Energieausweis wird übergeben.

Die optischen Eigenschaften und Abbildungen der Materialien aus Holz, Naturstein, Glasuren der Fliesenbeläge, sind aufgrund ihrer naturbedingten Eigenschaften sowie ihrer Herstellungsverfahren in Einzel-Chargen, gewissen farblichen und strukturellen Nuancierungen in ihrer Oberflächenbeschaffenheit unterworfen. So kann es zwischen den vorgelegten Mustern und den tatsächlichen Ausführungen zu Unterschieden in Bezug auf Farbe, Intensität und Musterung kommen. Diese Unterschiede und Anpassungen sind vom Käufer hinzunehmen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Hinweis:

Die Bauausführung im Allgemeinen erfolgt unter Zugrundelegung der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau, in der Auslegung für Wohnungsbau ohne erhöhte Anforderungen.

Die Oberfläche des Estrichs wird für eine Verlegung mit Fliesenbelägen bzw. Verlegung mit Fertigparkettboden vorbereitet.

Türen in den Wohnungen werden mit einer Bodenfreiheit (Einbautoleranz) zum Fertigbelag im Mittel von ca. 7 mm eingebaut.

Sanitärgegenstände wie WC's und Waschtische werden in den sichtbaren Bereichen mit einer dauerelastischen Verfugung gegenüber den Fliesenbelägen abgeschlossen.

Risse in Bauteilen, Putzen, Anschlussfugen zwischen Holzteilen, Kunststoffteilen und Putzflächen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden oder Quellen) stellen bei einer Breite von ca. 0,3 mm keinen Gewährleistungsmangel dar.

Da im Keller die Bodenplatte und Außenwände des Gebäudes in Stahlbeton in einer WU-Konstruktion erstellt werden, sind Rissbildungen im Beton mit einer Rissbreite von ca. 0,2 mm an der Oberfläche hinzunehmen. Dies gilt auch für Kalkausblühungen und Sinterung an der Oberfläche dieser Stahlbetonbauteile. Diese Risse treten erfahrungsgemäß in den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung auf.

Das Haus wird grundgereinigt, d.h. Vinyl, Parkett und Fliesen feucht gewischt, Fenster und Türen von Verpackungsmaterialien gereinigt, Glasflächen geputzt, Rahmen abgewischt. Bei Sanitärgegenständen werden Etiketten entfernt und Schutzfolien abgenommen. Sonstige Flächen werden besenrein gereinigt übergeben.

Die Feinreinigung erfolgt durch den Käufer nach der Hausübergabe.

Es besteht kein Anspruch auf einen ebenen Gartenanteil. Im Zuge der Ausführungsplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen bei Böschungen, Stufen oder Gefällesituationen gegenüber den Aufteilungsplänen kommen.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelräume“

Angaben und Haftungsvorbehalt:

Als allein verbindlich gelten die übergebenen Kaufvertragsunterlagen.

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Alleinverbindlich ist der notarielle Kaufvertrag, die protokollierte Baubeschreibung und die protokollierte Bewilligung von Grunddienstbarkeiten. Der Kaufvertrag wird beim Notartermin vorgelesen, Bezug nehmend auf Bewilligung der Grunddienstbarkeiten und Baubeschreibung. Letztere werden nicht vorgelesen. Sie werden als Bezugsurkunde hinterlegt bzw. dem Käufer in einer gesonderten Ausfertigung übergeben.

Dem Käufer werden alle Unterlagen schon vor dem Notartermin rechtzeitig zur Verfügung gestellt und auch mit diesem durchgesprochen.

Änderungen an der Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten!

Insbesondere werden baurechtliche Auflagen bzw. Auflagen der Genehmigungsbehörden berücksichtigt.

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages.

Sie hat bei Differenzen mit den Bauplänen Vorrang.

Die farbliche Darstellung des Gebäudes und die Möblierung der Grundrisse in diesem Prospekt sind Gestaltungsvorschläge des Architekten bzw. des Illustrators und sind nicht verbindlich.

Sonstiges:

Abweichungen von der Baubeschreibung:

Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind.

Wohnflächen:

Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Doppelhaushälfte ergibt sich aus dem Kaufvertrag als Anlage beigefügten Grundrissplan des Doppelhauses. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Doppelhaushälfte vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3% unterschreiten kann. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Doppelhaushälfte unterschritten wird und nur insoweit, wie die Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist.

Flächenangaben wurden nach DIN 277 ermittelt, wobei Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden.

Zur Wohnfläche zählen auch innenliegende Dielen, Flure, Bäder, WCs und sonstige Nebenräume (Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, Ankleide, Lüftung etc.), die über Treppen keine natürliche Belichtung verfügen. Ferner zählen zur Wohnfläche auch Raumbereiche in Dielen, Fluren, Bädern, WCs und sonstigen Nebenräumen (Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, Ankleide etc.), in denen aufgrund von Deckenabhängungen im Bereich von haustechnischen Installationen (Deckenmontage von Lüftungsaggregaten, Lüftungsverteilung etc.) die Raumhöhe den Vorgaben der LBO für Aufenthaltsräume nicht entspricht.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Illustrationen in Verkaufsunterlagen:

Die im gestalterischen Detail in den Illustrationen, im Prospekt oder in den sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen, Bad und Kücheneinrichtungen, Gartenbepflanzung und -gestaltung, Balkon und Terrassenanlage sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge.

Maßgeblich für den Leistungsinhalt und Umfang ist allein die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die auch Vorrang gegenüber den Plänen hat.

Äußere Gebäudegestaltung:

Die äußere Detailgestaltung des Gebäudes, z.B. Farbwahl, Balkongeländergestaltung, Fenstereinteilung, Gestaltung Hauseingang u.a., werden vom Architekten im Rahmen der noch zu erstellenden Werk- und Detailplanung abschließend festgelegt.

Nicht vorhandene Räume:

Sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung.

Hinweise zur Ausführung:

Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik:

Ergänzend zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird der Käufer darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in Teilbereichen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen kann. Diese Abweichungen sind im Folgenden beschrieben:

Zu "Heizflächen / Fußbodenheizung":

Am Aufstellort des Fußbodenheizungsverteilers ist eine Regulierung der Raumtemperatur, bedingt durch die Abwärme der hier zusammengeführten Heizkreise, nicht möglich.

Zu "Fensterarbeiten":

Die Größe der Fenster erfüllt die bauaufsichtlichen Anforderungen der LBO nach einer ausreichenden Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht.

Es wird jedoch klargestellt, dass die weitergehenden Anforderungen der DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" in einzelnen Aufenthaltsräumen teilweise nicht eingehalten werden. In den betreffenden Räumen entsprechen die Verglasungsflächen und die Belichtung mit Tageslicht nicht den Anforderungen der DIN 5034. Eine Funktionsbeeinträchtigung ist dadurch aber nicht gegeben.

Die bauaufsichtlich maßgebliche Belichtungsqualität von Aufenthaltsräumen ist gewährleistet.

Die vorbeschriebenen Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik werden als Beschaffenheit vereinbart und vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Schallschutz:

Neben der DIN 4109 (öffentlich-rechtlicher Mindestschallschutz) gibt es mit der VDI 4100:2007-08 und deren Novellierung in der DIN 4100:2012-10 weitere Richtlinien mit Empfehlungen zum erhöhten Schallschutz, die ausdrücklich nicht als Vertragsgrundlage vereinbart sind.

Sollten hingegen die Anforderungen der novellierten DIN 4109 oder die Richtlinien der VDI 4100 in der Fassung von 2007-08 oder ihrer Novellierung von 2012-10 als Regeln der Technik anzusehen sein, sind die Käufer mit der abweichenden Ausführung entsprechend den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 einverstanden. Sie wird als Beschaffenheit vereinbart und akzeptiert.

Innerhalb der Wohnungen gelten keine besonderen Schallschutzanforderungen. Die in der VDI 4100:2007-08, VDI 4100:2012-10 und im DEGA-Memorandum "Schallschutz im eigenen Wohnbereich" von 2015 enthaltenen Empfehlungen zum Schallschutz innerhalb von Wohnungen werden ausdrücklich nicht als Vertragsgrundlage vereinbart. Somit wird innerhalb der Wohnungen ein Schallschutz erreicht, der unterhalb dieser Empfehlungen liegt.

Hinweis zu "Außen- und Haustrennwänden":

Aus statischen und schallschutztechnischen Gründen dürfen Außen und Wohnungstrennwände nicht beliebig geschlitzt und geschwächt werden. Die bauseitig vom Verkäufer hergestellten Installationen in Außen- und Wohnungstrennwänden sind gemäß den geltenden statischen und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Falls nachträglich durch den Käufer Installationen in diesen Wänden hergestellt werden, geschieht dies in Eigenverantwortung des Käufers.

Hinweis zu "Feuchtigkeitsabdichtung":

In den mit wasserundurchlässigem Beton hergestellten Außenwänden und Decken können durch natürliches Schwindverhalten Risse entstehen, die nachträglich jedoch von innen durch ein einfaches Injektionsverfahren verschlossen werden können. Risse mit einer Rissweite von ca. < 0,2 mm sind geringfügig und bedürfen keiner Behandlung.

ORA BAUDESIGN GMBH BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Projekt: „Grüne Doppelträume“

Hinweis zu "Heizflächen / Fußbodenheizung":

Bedingt durch den niedrigen Heizwärmebedarf der hochgedämmten Gebäude ist zur Beheizung - im Vergleich zu einem konventionell errichteten Gebäude - ein wesentlich geringerer Abstand der im Estrich verlegten Heizleitungen erforderlich. Auch kann die Fußbodenheizung mit niedrigeren Vorlauftemperaturen betrieben werden.

Die Wärmeabstrahlung der Fußbodenheizung ist dadurch geringer und die Oberflächentemperatur der beheizten Bodenflächen niedriger als bei Fußbodenheizungen in früher errichteten Gebäuden. Die nach den einschlägigen Normen geschuldeten Raumtemperaturen werden jedoch grundsätzlich eingehalten.

Hinweis zu "Sanitäre Installation":

Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden - soweit diese nicht schon in den der vorliegenden Urkunde als Anlage beigefügten Bauplänen erfasst sind - nach der noch zu erstellenden haustechnischen Planung und Ausführungsplanung festgelegt.

Hinweis zu "Entwässerung Schmutzwasser":

In Teilbereichen erfolgt die Strangentlüftung der Entwässerungsleitungen mittels Membranventilen. Diese sind von den Nutzern regelmäßig zu kontrollieren und fachgerecht zu warten.

Leistungsabgrenzung:

Zur Verdeutlichung des beschriebenen Leistungsumfangs wird darauf hingewiesen, dass folgende Leistungen nicht im Kaufpreis bzw. in der Baubeschreibung enthalten sind:

- * Anschlusskosten für Telefon und Breitbandkabel,
- * Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer und eventuelle Finanzierungs- und Beratungskosten,
- * Katastergebühren für die spätere Gebäudeeinmessung.