



unverbindliche Illustration



## BAUBESCHREIBUNG

### 99+ Living – Betreutes Wohnen in der Wohnresidenz Heselach

Stand: 17. April 2023

#### 1. VORWORT und ALLGEMEINES

Bauträger:

Projekt Möhringer Straße GmbH  
Aldinger Straße 11  
71638 Ludwigsburg

Gegenstand der Baubeschreibung ist die Übersicht der Leistungen für den Neubau des Mehrfamilienhauses Möhringer Straße 99 in 70197 Stuttgart.

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Bauträgers angepasst.

Das Gebäude wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst errichtet. Die Bauausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung, einschließlich genehmigter Abweichungen und Ausnahmen von der Landesbauordnung. Maßgebend für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Forderungen ist das Einreichungsdatum der Baugenehmigungsunterlagen. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Maßnahmen, die aufgrund Änderungen des GEG oder anderer Rechtsvorschriften (z.B. Schallschutz) in diesem Zusammenhang nach Einreichung der Baugesuchunterlagen rechtlich erforderlich werden. Die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen entspricht den Vorschlägen für einen „erhöhten Schallschutz“ nach DIN 4109-5 2020-08 „Erhöhte Anforderungen“. Abweichungen von dieser Baubeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen und architektonischen Gründen sind möglich und werden vorbehalten, sie stellen keine Minderung dar.

Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund von behördlichen und/oder baurechtlichen Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderung damit verbunden ist, vom Erwerber gebilligt, sofern zumutbar.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Textilien, Holz, Naturstein und Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Struktur, der Maserung oder bei Keramik des Brandes möglich sind. Ebenso gilt dies bei verschiedenen Metallen wie Kupfer, Zinklegierungen oder (eloxiertem) Aluminium. Abweichungen diesbezüglich stellen keinen Mangel dar.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen

Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind diese Kosten vom Käufer zu tragen. Wünscht der Käufer im Rahmen der Bemusterung Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, so werden diese gesondert geregelt, vereinbart und abgerechnet.

Bei der Werkplanung können sich geringe Abweichungen in Ausstattung, Grundriss und Maßen ergeben. Die in den Zeichnungen des Verkaufsprospektes genannten Maße und Wohnflächenberechnungen sind Ca.-Größen. Es wird dringend empfohlen, Maße für die Inneneinrichtung nur am Bau zu nehmen.

Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Leistungs-änderungen und sonstige Vereinbarungen gelten nur in Schriftform als beauftragt. Mündliche Vereinbarungen bzw. Zusagen sind nicht wirksam.

## **1.1 Leistungen**

Die aufgeführten Leistungen umfassen die Erstellung der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus auf Grundlage der genehmigten Baugesuchpläne, einschließlich der erforderlichen Nebenleistung wie

- Planungs- und Architektenleistungen (keine Umplanungen)
- Baugenehmigungsgebühren
- Baugrundgutachten (sofern technisch notwendig)
- statische Berechnungen (Statik)
- Ingenieurleistungen für die Haustechnik
- Energieausweis für das Gebäude
- Vermessungsarbeiten (Lageplan, Grundstücksvermessung mit Höhenlage, Einschneiden des Schnurgerüsts für die Ausführung)
- örtliche Bauaufsicht und Bauleitung
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser und Strom
- öffentliche und private Erschließungswege und Zufahrten
- Bauherrenhaftpflicht und Bauleistungsversicherung während der Bauphase

## **1.2 Energiestandard**

Der Gebäudestandard ist KfW-Effizienzhaus 55 EE-Klasse. Die Wärmeschutzberechnung erfolgt nach den gültigen Gesetzen zur Energieeinsparung, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit 01.11.2020 gültig, unter Berücksichtigung der DIN 4108 und 4701 bzw. der DIN 18599 für Wohngebäude.

Der Leistungsumfang beinhaltet auch den Wärmeschutznachweis mit Energieausweis nach GEG.

## **1.3 Erschließung**

Die Erschließung der Zu- und Abwasserleitungen, Gasleitungen und Elektro- und Telefonanschlüsse erfolgt bis in den jeweiligen Hausanschlussraum, in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die Realisierung des Breitbandkabelanschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt "Elektroinstallationen". Falls kein Anschluss möglich ist, wird eine gemeinschaftliche Satellitenanlage hergestellt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze trägt der Erwerber.

# **2. ROHBAU**

## **2.1 Erdarbeiten**

Fundament-, Kanal- und Baugrubenaushub, Abfuhr des Aushubmaterials soweit erforderlich, Wiederverfüllen der Arbeitsräume, Herstellen der Rohplanie. Setzungen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen.

## **2.2 Kanalisation**

Im Bereich des Grundstücks mit Kunststoffrohren in der erforderlichen Dimension entsprechend der DIN 1986 mit Anschluss an den öffentlichen Kanal.

## 2.3 Fundamente und Gründung

Gründungsmaßnahmen entsprechend statischer Erfordernis. Streifen- oder Einzelfundamente entsprechend statischer Erfordernis in Stahlbeton, gegen Grund betonierte. Einlegen des Fundamentrands mit Anschlussfahne zum Anschluss an Potentialausgleich.

## 2.4 Bodenplatte

Stahlbeton gedämmt gegen Kiesfilterschicht, unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse.

## 2.5 Außenwände

Außenwände in Ziegelmauerwerk 36,5 cm dick, wo erforderlich KSV-Mauerwerk, Ziegelfüllsteine oder Stahlbeton wärmegeklämt (entsprechend statischer und bauphysikalischer Erfordernis), Stützen und Unterzüge in Stahlbeton.

## 2.6 Innenwände

Tragende Wände Stahlbeton, Ziegelfüllsteine, oder Kalkstein-Mauerwerk 24 oder 17,5 cm stark, nach statischen Erfordernissen. Nichttragende Innenwände als Gipsplattenwände (Gipsdielen) oder als GK-Trockenbauwände, 10 cm stark, beidseitig doppelt beplankt, gespachtelt. Wohnungstrennwände in Stahlbeton oder Mauerwerk, beidseitig verputzt, 24 cm stark.

## 2.7 Decken und Balkone

Stahlbetondecken entsprechend statischer Erfordernis, Balkonplatten thermisch vom Baukörper abgelöst. Balkone mit Betonplatten 40 x 40 x 3 cm im Rieselbett verlegt, Farbe nach Wahl des Architekten. Notentwässerung über Wasserspeicher. Balkongeländer, teilweise betonierte, teilweise mit Streckmetallverkleidungen nach Entwurf der Architekten.

## 2.8 Dach

Leicht geneigtes Flachdach in Stahlbeton als Warmdach ausgebildet, mit extensiver Begrünung.

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Sparren- Pfettendach), nach Vorgaben des Fachingenieurs wärmegeklämt und gemäß Dachdeckerrichtlinien belüftet. Sparren 8/22 – 12/22 ausgedämmt. Aufsparrendämmung Holzfaserplatten 6 cm (Pavatex). Sämtliche Konstruktionshölzer entsprechen der Sortierklasse S10 A7b nach DIN 4074 bzw. DIN 68365 und werden technisch vorgetrocknet. Die Dachuntersichten im DG werden mit Gipskartonplatten bekleidet. Dachdeckung aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech/Prefalz. Farbe nach Farbkonzept/Entwurf des Architekten.

## 2.9 Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, sichtbare Regenrohre aus Aluminium/Prefa. Gauben und Attika Abdeckungen aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech/Prefalz. Gaubenverkleidungen aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech/Prefalz. Farbe nach Farbkonzept/Entwurf des Architekten.

Anschlussrohre am Übergang vom Erdreich zum Gelände in Guss oder Hart-PVC nach Wahl des Bauträgers.

## 2.10 Außenputz

Wärmedämmputz bzw. Wärmedämmverbundsystem WDVS (nur im Sockelbereich), Putzoberflächenstruktur und Farbe nach Festlegung des Architekten/Bauträgers. Klinkerriemchen an den in den Fassadenzeichnungen eingetragenen Flächen.

## 2.11 Aufzüge

Seilzug oder Hydraulikzug, Kabinenmaß 1,10 x 2,10 m, für liegenden Transport geeignet. Aufzugsanlage in Stahlbetonschacht vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

## 2.12 Parkierung / Stellplätze

Das Gebäude verfügt über eine zweigeschossige Tiefgarage, die durch eine Rampe erschlossen wird. Innerhalb der TG befinden sich 17 Stellplätze. Drei Stellplätze davon sind rollstuhlgerecht. Mehrfaches Rangieren ist je nach Stellplatz ggf. erforderlich und stellt keinen Mangel dar. Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Garagen und der Zufahrt stellt keinen Mangel dar.

### 2.13 Keller / Tiefgarage

Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken werden nicht gestrichen. Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken und -stützen, gedämmt oder ungedämmt in der Tiefgarage werden nicht gestrichen. Kellertrennwände, falls nicht tragend, als weiß beschichtete Platten ausgeführt, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

## 3. AUSBAU

### 3.1 Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Uw-Wert gemäß GEG-Nachweis, Farbe nach Wahl des Bauträgers. Balkonausgänge als Drehtüren, die Ausführung der Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiatüren erfolgt mit barrierefreien Türschwellen mit Schwellenhöhen bis 20 mm (innen). Die Ausführung der Abdichtung im Türschwellenbereich erfolgt gemäß DIN 18531 mit den sich aus der örtlichen Situation ergebenden Zusatzmaßnahmen, wie wasserdichter Anschluss der Abdichtung an das Türelement sowie weitere ggfs. erforderliche Zusatzmaßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser. Außenfensterbänke aus Leichtmetall (Alu) eloxiert. Innenfensterbänke aus Werkstein weiß. Pfosten-Riegelfassade Aluminiumprofile, thermisch getrennt, Isolierverglasung. Ausführung gemäß Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 01.11.2020). Pulverbeschichtung der Aluminiumprofile nach Vorgabe des Architekten.

Die Wohnung Nr. 44 im DG erhält elektrisch bedienbare Lichtkuppeln gemäß Planeintrag.

### 3.2 Sonnenschutz (Rollladen und Jalousien)

Raffstores mit elektrischem Antrieb, Einbaukasten und Schienen aus Aluminium. Farbe nach Wahl des Architekten/Bauträgers.

### 3.3 Türen

Haustürelement als Aluminium-Element (Lichtbronze), nach Gestaltungsvorstellung des Architekten, zentrale Schließanlage für alle Türen. Im Bereich der Haustüre wird die Briefkastenanlage mit Klingeln, Sprechanlage und Videokamera montiert. Elektrische Öffnung über Tastenschaltung.

Wohnungseingangstüren mit Holztürblatt, farbig und Stahlzarge, nach Wahl des Bauträgers. Türblatt und Zarge in schwerer Ausführung nach DIN und Schallschutzanforderung, Oberflächen CPL entsprechend Farb- und Materialkonzept. Spion im Türblatt. Sicherheitsbeschläge Leichtmetall eloxiert, Türgriff außen zusätzlich als Halbbogengriff nach Wahl des Bauträgers, Schließung mit 3-fach-Verriegelung. Bodentürdichtung, PZ-Zylinder für Schließanlage.

Zimmertüren gefälzt mit Futter, weiß lackiert bzw. foliert, Rundkante, Abmessungen 63,5 – 1,01 x 2.135 cm dreiseitig umlaufende Lippendichtung, Türblätter mit Röhrenspankern, Beschläge und Drücker Edelstahl Hoppe, Typ Amsterdam oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Türen zu innenliegenden Bädern erhalten als Zuluftöffnung einen entsprechenden Bodenabstand oder Lüftungsgitter oder Überströmdichtung.

Türen zum Treppenraum als Rauchschutz-Türelemente (T-RS), Aluminium. Rahmen, Verglasung und Türschließelement nach Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes.

Heizraumtüren und Sonstige gemäß Brandschutzanforderung.

### 3.4 Treppen / Flure

Stahlbetonläufe, schallhemmend vom Bauwerk abgelöst, Feinsteinzeugfliesen nach Wahl des Bauträgers.

### 3.5 Wandbeläge

Bäder und WCs: Fliesen nach Mustervorlage Bauträger, Standardgröße zwischen 20/20 cm bis 30/60 cm. Auswahl im Ausstellungsraum der vom Bauträger beauftragten Firma. Es werden 2 Wände raumhoch gefliest (im Spritzbereich) — die beiden anderen Wände mit Malerflies tapeziert + Anstrich weiß matt, Latexfarbe.

Küchen: mit Malerflies tapeziert und mit Latexfarbe weiß gestrichen.

Wohn- und Schlafräume: mit Malerflies tapeziert und Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Abstellräume in den Wohnungen: mit Malerflies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Gemeinschaftsraum: mit Malerflies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

### 3.6 Deckenuntersichten in den Wohnräumen

Verputzt oder bei Fertigteilen gespachtelt, mit Malerflies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Gemeinschaftsraum: Akustikplatten unter der Decke angebracht nach Wahl des Bauträgers nach bauphysikalischer Anforderung.

### 3.7 Fußböden

Bäder und WCs: Fliesenbelag nach Mustervorlage Bauträger, Standardgröße zwischen 20/20 bis 30/60 cm, grau verfugt, auf schwimmendem Estrich, Schall- und Wärmedämmung nach DIN. Auswahl im Ausstellungsraum der vom Bauträger beauftragten Firma.

Schlaf- und Wohnzimmer, Küchenbereich, Flur, sonstige Zimmer: Eichen-Parkett nach Mustervorlage Bauträger, Schall- und Wärmedämmung nach DIN.

Gemeinschaftsraum: 8 mm Eiche Massivholzparkett, versiegelt, nach Wahl des Bauträgers.

### 3.8 Terrassen

Betonplatten nach Wahl des Bauträgers 40 x 40 x 3 cm in Riesel verlegt, Farbe nach Wahl des Architekten.

## 4. ELEKTRO

Elektroinstallation nach den Richtlinien der DIN und VDE, in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen, Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz oder falls nicht verfügbar über eine zentrale Satellitenanlage.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoss, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen, Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputz-, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Haustechnikräumen UG sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation, Ausstattung der Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume und Flure UG mit Wand- oder Deckenleuchten, Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als Schiffsarmaturen mit Ausschaltung, Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ausschaltung oder Sensoren nach Wahl des Bauträgers.

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Das Schalterprogramm umfasst Markenfabrikate weiß, z.B. Jung AS500 oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers. In jeder Wohnung wird ein Medienverteiler installiert.

**Hausnotruf:** Installation in Abstimmung mit dem Betreiber. Die Elektroinstallation ist Bestandteil des Kaufpreises, jedoch ohne Zugschalter. Die monatliche Mietkosten sowie Zubehör und Funkfinger trägt der Käufer.

### Elektroausstattung Wohnungen

TV/Radio/Telefon

Jeweils 1 Anschlussdose mit Verkabelung für TV/Radio und eine Datendoppeldose im Wohn-/Essbereich und in den Räumen Schlafen/Zimmer.

Diele/Garderobe/Flur

Je 1 Brennstelle mit Lichttaster oder Wechselschaltung, Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume

Je 2 Steckdosen

1 Videosprechanlage

1 Telefon

1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist

## Wohnen/Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7 Leitung

## Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung

## Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung

## Küche

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung
- 2 Dreifachsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für die Küchenumlufthaube
- 2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine/Kondensat-Wäschetrockner
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist

## Bad

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle je mit Ausschaltung
- 1 Dreifachsteckdose im Waschbeckenbereich
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

## Duschbad

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

## WC

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

## Abstellraum in der Wohnung

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

## Terrasse, Balkon, Loggia

- 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose mit Kontrollausschaltung
- 1 Außenleuchte

## Kellerabstellraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schaltersteckdosenkombination

## Schwachstromanlage und sonstige Einrichtungen

- Sprechanlagen mit Farbdisplay, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers,
- Türöffner im Bereich Diele/Garderobe, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers,
- gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage am Hauseingang,
- 1 Klingeltaster zusätzlich vor jeder Wohnungstür.

## Rauchwarnmelder

Die Wohnungen müssen entsprechend den Vorschriften der LBO mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Diese werden wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft bzw. den/die Erwerber angemietet und gewartet.

## 5. SANITÄR

### 5.1 Trinkwasseranlage

Im UG des Gebäudes werden der öffentliche Hausanschluss mit Hauptzähler und der Verteiler für Trinkwasser, Kalt- und Speicherezuleitung platziert. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral von einem Speicher im Heizraum. Die Zähler für Kalt- und Warmwasser werden als Unter- oder Aufputzarmaturen in den Wohnungen, bzw. dem Dusch-/WC-Raum und der Küche des Gemeinschaftsraums im EG untergebracht. Diese Zähler werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

### 5.2 Abflussleitungen

Die senkrechten Abflussleitungen sind aus Schallschutzgründen aus beständigem Guss oder schallisolierendem Hartkunststoff ausgeführt. In den Wohnungen erfolgt die Installation mit Kunststoffrohren.

### 5.3 Küche in den Wohnungen

In den Küchen ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss auf Putz für die Spüle und Spülmaschine vorgesehen.

### 5.4 Gartenanlage

Zwei Außenwasserhähne (frostsicher) und abschließbar, für die gemeinschaftliche Gartenanlage im EG auf Gemeinschaftszähler.

### 5.5 Sanitärinstallation

Im Standard ist folgend aufgeführte Sanitärausstattung enthalten. Die Ausstattung und Anordnung der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß Grundrissplanung.

Accessoires: Handtuchhalter verchromt 2-armig 450 mm Ausladung je Waschbecken im Bad, im Gäste-WC ein Handtuchhaken einfach verchromt, WC-Papierhalter ohne Deckel verchromt, alle Artikel Fabrikat Keuco, Serie Moll oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Waschtisch: in Bädern/Duschbädern aus Sanitärporzellan, Fabrikat: Geberit Smyle Square, 60 x 48 cm oder 75 x 48 cm (je nach Grundriss), weiß, mit verchromtem Einhebelmischer, Modell Talis 110 mit Ablaufgarnitur, Eckventile und Röhrengeruchsverschluss; oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

WC: als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten. Fabrikat: Geberit, Smyle Square Rimfree, Farbe Weiß mit Absenkautomatik und abnehmbar, Farbe Weiß, Drückerplatte Geberit Sigma 30, mit 2 Mengen Spülauslösung, weiß; oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers. 1 Stütz- und Haltegriff abklappbar, Fabrikat HEWI oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Duschen: bodenebene Duschwanne, Größe nach Planung (80 x 80 cm, 100 x 100 cm oder wenn Platz vorhanden, entweder 120 x 100 cm oder 120 x 120 cm), Fabrikat Kaldewei Scona, mit System Einbaurahmen ESR, bodeneben, und Mittenabstürzsystem, inkl. Dichtset KA-Schnittschutzband und Duschwannen-Anti-Dröhn-Set DW-AS, mit KA 90 Ablaufgarnitur, Aufputz-Thermostatmischbatterie Fabrikat hansgrohe, Modell Crometta Showerpipe S240 1-Jet verchromt, mit Kopfbrause Crometta S240

inkl. Handbrause Vario, mit Brauseschlauch und Brausestange; oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Handwaschbecken: in den WCs aus Sanitärporzellan. Fabrikat: Geberit Smyle Square, 45 x 36 cm, weiß, mit verchromtem Einhebelmischer, Modell Talis E80 mit Ablaufgarnitur, Eckventile und Röhrengeruchsverschluss; oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Anschlüsse Bad: ein Kalt- und Warmwasseranschluss für den Duschbereich und den Waschtisch

Anschlüsse Küche: für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.

Waschmaschinen: Anschlüsse für Waschmaschinen/ Kondensatwäschetrockner, ggf. übereinander. In den Wohnungen (gemäß Grundrisszeichnung) Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Abwasseranschluss für die Waschmaschine als Aufputzinstallation.

Wasseranschlüsse außen: 1x frostsicherer Außenwasserhahn je Wohnung jeweils an der Terrasse bzw. am Balkon, frostsicherer Außenwasserhahn zur Pflege der Gemeinschaftsflächen, Lage und Menge nach Wahl des Bauträgers.

## **6. HEIZUNG**

### **Heizungsinstallation**

Die Heizungsanlage wird in Form einer Pelletheizanlage mit zentraler Warmwasserbereitung erstellt. Dimensionierung der gesamten Anlage nach Berechnung und Angabe des Fachplaners. Fußbodenheizung in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, ein Handtuchwärmer mit E-Heizstab wird zusätzlich zur Fußbodenheizung in den Bädern/Duschbädern eingebaut.

Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Heizkörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

## **7. LÜFTUNG**

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter Fabrikat Limodor, Modell E-COM in Verbindung mit Außenluftdurchlässen Fabrikat Limot, Standort nach Festlegung Architekt / Fachplaner. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird mit einer Überströmdichtung gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig und wird über den Lichtschalter des Raumes aktiviert, in dem sich der Lüfter befindet (in der Regel im Bad). Jede Küche, der nicht direkt ein Fenster zugeordnet werden kann, erhält einen Lüfter, der über einen Kontrolltaster geschaltet wird. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-Teil 6.

Lüftung Untergeschoss:

Der Tiefgaragenbereich und der separate Müllraum werden mittels einer mechanischen Lüftungsanlage be- und entlüftet.

## **8. AUSSENANLAGE**

### **8.1 Begrünung**

Rasenflächen, Bepflanzung und befestigte Flächen nach Festlegung des Landschaftsarchitekten und nach Auflagen der Baugenehmigung.

### **8.2 Zugänge**

Verbundpflastersteine oder Betonpflaster Material nach Festlegung des Bauträgers.

### **8.3 Parkierung und Fahrräder**

Auf UG1 und UG2 sind 17 PKW-Stellplätze verteilt. Oberirdisch werden 7 Stellplätze mit Rasengittersteinen erstellt. 90 Fahrradabstellplätze sind in UG1 geplant, diese werden teilweise mit einem Bikelift-System (z.B. Gronard oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers) ausgestattet. Fahrradabstellplätze ohne Markierung.



## 8.4 Mülllagerung

Ein separat dafür vorgesehener Raum ist in UG1 vorgesehen.

## 8.5 Garagentor

Elektrisches Rollgittertor mit Schlupftür, Fabrikat Hacker oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

## 9. SONSTIGES

Ausstattung Büro im EG nach Wahl des Bauträgers in Abstimmung mit dem Wohlfahrtswerk.

### 9.1 Bauendreinigung

Das Bauvorhaben erhält vor der Übergabe eine Grundreinigung, welche die Feinreinigung durch den Erwerber jedoch nicht ersetzt. Bei Naturprodukten wie Holz, Naturstein usw. aber auch keramischen Werkstoffen können Abweichungen in Farbe, Maserung, der Struktur und dem Brand vorkommen. In Bauteilen, Putzen und Belägen sind auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften vereinzelt Haarrisse möglich. Diese stellen keine Mängel dar. Anstriche sind gemäß Herstellerangabe vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

### 9.2 Baustellengefahr

Das Betreten der Baustelle bedarf der vorhergehenden Absprache mit der Bauleitung und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

### 9.3 Sonder- und Änderungswünsche

Die in den Plänen gestrichelten Ausstattungen bzw. als SW (Sonderwunsch) gekennzeichneten Ausstattungen/Bauteile gehören nicht zur Standard-Grundausrüstung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese können jedoch gegen Mehrpreis vom Erwerber beauftragt werden.

Alle Änderungen sind rechtzeitig zu bemustern und mit dem Bauträger zu besprechen. Eine Beauftragung erfolgt ausschließlich durch schriftliche Bestätigung der auszuführenden Arbeiten und Übernahme der dadurch entstehenden Kosten (Leistungsänderung Formular Bauträger). Mündliche Absprachen sind nichtig.

Für die Bearbeitung der beauftragten Sonderwünsche wird für Bauleitung eine Vergütung in Form einer Handling-Pauschale von 10% auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten berechnet, sofern es sich um Ausstattungsänderungen handelt (z.B. Boden- bzw. Wandbeläge, Steckdosen u.ä.), die lediglich einen organisatorischen Aufwand der Bauleitung erfordern.

Die Vergütung erhöht sich um weitere 10 % auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten für alle Bereiche, die eine Werkplanungsbearbeitung (z.B. Änderung der Pläne abweichend von der Kaufvertragsgrundlage) erforderlich machen. Zusätzliche Entwurfs- und Detailplanungen (z.B. Einbaumöbel, Fliesenverlegepläne u.ä.) der Innenarchitektur sind nach Aufwand zu einem Stundenverrechnungssatz von 95.- € zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer zu vergüten.

Bei der individuellen Gestaltung Ihrer Wohnung stehen Ihnen verschiedene Berater und Fachhandwerker zur Seite. Diese helfen Ihnen, Ihre Wünsche zur Bad-Gestaltung, Planung der Elektro-Installation, Auswahl der Fliesen und Bodenbeläge sowie der Wandgestaltung umzusetzen.

In diesem Zusammenhang sind folgende Leistungen im Kaufpreis enthalten:

- 1 x Sanitär-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Elektro-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Fliesen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Parkett/Bodenbelag bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Türen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle

### 9.4 Bauliche Änderungen

Die Planung wird nach den baulichen Erfordernissen fortgeschrieben, konstruktiv erforderliche Änderungen bleiben vorbehalten. Änderungen an der Planung bzw. der Baubeschreibung aufgrund

behördlicher Forderungen, technischer Entwicklungen oder statischer Notwendigkeiten, sofern diese den Wert der Bauleistung nicht mindern, bleiben vorbehalten. Bei Widersprüchen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Grundsätzlich gilt für die Ausstattung die Baubeschreibung. Die im Prospekt, dem Baugesuch und den Plänen eingezeichneten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände dienen nur dem Nachweis der Gestaltungsmöglichkeiten. Sie sind im Leistungsumfang des Bauträgers nicht enthalten. Alle Illustrationen und Darstellungen in den Verkaufs- und Werbeunterlagen sind unverbindlich und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung bzgl. Materialien und Farben dar.

Bbeauftragt der Erwerber Fremdfirmen mit dem Einbau von Küchen, Einbaumöbeln etc., so können diese Arbeiten erst nach Übergabe der Wohnhäuser ausgeführt werden.

Maßliche Differenzen gegenüber den Bauplänen, die sich bei der Ausarbeitung der Werkpläne ergeben, sowie Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Einrichtungsgegenstände. Es ist daher unerlässlich, dass der Erwerber für seine Einrichtungsplanung Maße, Standorte von Heizkörpern, Elektro- und Sanitäreinrichtung in Abstimmung mit dem Bauträger direkt am Bau feststellt.

Ein Anspruch des Erwerbers auf Herausgabe von Bauunterlagen nach Bauende besteht nur dann, wenn dieser ein besonderes, konkret begründetes rechtliches Interesse nachweist und die herausverlangten Bauunterlagen für den sach- und fachgerechten Betrieb des Gebäudes erforderlich sind. Der Erwerber kann die Aushändigung dieser Unterlagen nur in Kopie nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums gegen Kostenerstattung verlangen.

Falls der Bauträger dem Erwerber auf berechtigtes Verlangen auch Baupläne, gleichgültig welcher Art, aushändigen sollte, wird der Erwerber bereits jetzt darauf hingewiesen, dass diese entsprechend den vertraglichen Regelungen aus technischen oder rechtlichen Gründen oder wegen Sonderwünschen des Erwerbers fortgeschrieben sein oder Abweichungen erfahren haben können und daher nicht verbindlich sind.

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Produkte und Materialien stehen vorbehaltlich ihrer Lieferbarkeit zum Ausführungsdatum zur Auswahl. Bei Lieferschwierigkeiten oder nicht Verfügbarkeit ist eine Alternative aus der Musterkollektion/ Auswahl des Veräußerers zu wählen.

## **9.5 Gewährleistung**

Für Sonderwünsche, die direkt über den Handwerker beauftragt werden, werden keine Qualitäts- und Terminüberwachung sowie keine Gewährleistung vom Bauträger übernommen.

Grundsätzlich sind alle aus gewünschten Leistungsänderungen entstehenden Mehrkosten einschließlich der Nebenkosten (z.B. für den Architekten und Bauleitung) vom Erwerber zusätzlich zum vertraglichen Kaufpreis zu vergüten.

## **9.6 Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese unbedingt nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden und vom Bauherrn genehmigt werden.

Es werden für Eigenleistungen Gutschriften lediglich in Höhe von 70% des ersparten Aufwandes gewährt. Die Höhe der Gutschrift wird vom Architekten auf der Basis für die entsprechende Arbeiten abgegebenen Angebote der Vertragshandwerker und der entfallenen Massen ermittelt.

Für aus Eigenleistungen entstandene Mängel am Baukörper (Wärmebrücken, Schallbrücken, Wasserschäden u.ä.) haftet der Erwerber gegenüber dem Bauträger. Es ist Sache des Erwerbers seine Haftung ggf. an den von ihm beauftragten Ausführenden weiterzureichen.

Eingebrachte Eigenleistungen hat der Erwerber oder seine Auftragnehmer während der Bauzeit bis zur Abnahme und Übergabe selbst zu schützen.

Für eventuell beschädigte Eigenleistungen wird keinerlei Gewährleistung durch den Bauträger übernommen.