

+

MEHRFAMILIENHAUS

BAD KISSINGEN

Am Sinnberg

BAU- UND  
LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MÄRZ  
2023

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkungen

1. Erdarbeiten
2. Rohbauarbeiten
3. Terrassen und Balkone
4. Trockenbau- und Putzarbeiten
5. Dachdecker- und Spenglerarbeiten
6. Fenster und Rollläden
7. Estricharbeiten
8. Fliesenarbeiten
9. Bodenbeläge
10. Außen - und Innentüren
11. Malerarbeiten
12. Heizungs- und Warmwasserversorgung, Sanitärinstallation
13. Elektroinstallation / Aufzug
14. Schlosserarbeiten
15. Außenanlagen
16. Änderungen und Sonderwünsche
17. Sonstiges, Wartungsarbeiten und Instandhaltung

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Vorbemerkungen

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung mit den jeweiligen Plan- und Statikanlagen und die Baubeschreibung. Weiterhin gelten die anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit Ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Verordnungen und die Richtlinien der Behörden, jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Bei Abweichungen von den Bauantragsplänen gelten die Baubeschreibung und die Werkpläne im Maßstab 1:50.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten, die sich während der Werkplanung des Objektes oder auf Grund örtlicher Gegebenheiten als notwendig oder zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten und gelten bereits jetzt als anerkannt.

Während der Werkplanung und Bauphase können im Bereich von Sanitär-, Heizungs-, Warmwasser-, Abluft- und Elektroleitungen Vorsatzschalen erforderlich sein, die ausgeführt werden, obwohl sie in den Bauplänen nicht enthalten sind. Hinsichtlich der Tragkonstruktion können notwendige Veränderungen bei Schachtführungen, Tragwänden und Stützen erforderlich werden. Deren Einrichtung wird vom Erwerber schon jetzt akzeptiert und stellt für diesen keine Wertminderung dar!

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Kanal-, Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind im notariellen Festpreis enthalten, ebenso Baunebenkosten (Baugenehmigung, Versicherungen, Baustrom und -Wasser) und die Baukosten laut Baubeschreibung. Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden den Erwerbern besenrein übergeben.

Energetisch erfüllt das Haus die Anforderungen der GEG 2021 und darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 40+ erfüllt.

## 1. Erdarbeiten

Abtragen des Mutterbodens und soweit möglich dessen Lagerung auf dem Grundstück. Baugrubenaushub und falls erforderlich Baugrubensicherung mit anschließender Hinterfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume.

## 2. Rohbauarbeiten und Gründung

Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß den statischen Berechnungen (am Datum der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Verordnungen). Die Bodenplatte wird in Ortbeton, wasserundurchlässig in C25/30 XC2, WF entsprechend den statischen Berechnungen und Zeichnungen ausgeführt. Ein Fundamenterdeckel wird in die Fundamente eingelegt, nach den VDE-Richtlinien.

### Entwässerung

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in die Kanalisation in der Straße gemäß Entwässerungsplan eingeleitet.

### Außen- und Innenwände

Fundamente als Punkt- und Streifenfundamente nach statischer Berechnung, Bodenplatte wasserundurchlässig.

Die Kelleraußenwände werden, soweit erforderlich, in WU-Beton ausgeführt und bis zur Bodenplatte gedämmt (nach GEG 2021). Horizontalisolierung zwischen Bodenplatte und aufgehendem Mauerwerk. Die erdberührenden Beton- und Mauerwerksaußenwände erhalten eine Dickbeschichtung.

Die Außenwände werden aus modernen Holzwand-Konstruktionen mit Steinwolldämmung WLG 032 erstellt, bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung und des Wärmeschutznachweises errichtet. Die Innenwände werden nach Angabe des Statikers in modernen Holzrahmenkonstruktionen mit OSB-Platten sowie Fermacell-Platten erstellt.

### Lichtschächte

Die Kellerfenster erhalten Kunststofflichtschächte mit verzinktem Gitterrost als Abdeckung und eine Abhebesicherung.

Wohnungstrennwände, Wohnungstrenndecken und Treppenhauswände

Diese werden entsprechend den schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 Beiblatt 2 ausgeführt. Wandstärke 11 bis 24 cm. Nach rechnerischem Wärmeschutznachweis EnEV 2021 werden statisch bedingte Stahlbetonteile wie Treppenkopf, Aufzugschacht, Treppen sowie der Aufzugschacht mit Steinwolle WLG 032 gedämmt.

Geschossdecken

Die Geschossdecken bestehen aus Elementdecken mit Halffertigteilen aus Holz bzw. als Holz-Beton Hybriddecke inklusive Aufbeton ausgeführt Die Stärke wird nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Treppen

Die Konstruktion der Treppenhausgeschosstreppe besteht aus Betonfertigteil-Treppen. Die Läufe sind von den anderen Bauteilen schalltechnisch getrennt. Das Treppengeländer wird in verzinktem Material ausgeführt und nach Angabe des Bauträgers gestrichen. Handlauf in Edelstahlausführung. Die Stufen und Podeste werden gefliest, Abschlusskante aus Edelstahl.

Hauseingänge

Im Bodenbereich wird eine Fußmatte als Reinstreifmatte platziert. Ein Briefkasten mit Klingel- und Sprechanlage ist vorhanden.

### 3. Terrassen und Balkone

Balkone als aufgeständerte Stahlbalkone mit massiver Bodenplatte Die Balkone sind thermisch getrennt. Die Abdichtung erfolgt nach den technischen Vorschriften. Die Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten (Fabrikat und Farbe nach Wahl des Bauträgers) auf Splitt mit Gefälle verlegt. Die Stabbalkongeländer werden verzinkt ausgeführt nach Angabe des Bauträgers.

Die Höhe der Austrittsschwellen zu Terrassen, Balkonen und Loggien ist nicht DIN-Gerecht, wird aber vom Käufer akzeptiert, sie beträgt nur 2 cm.

## Außenputz und Außenfassade

Dekorputz hellgetönt mit Kratzputzstruktur. Die Farbgestaltung der Fassade erfolgt gemäß Farbkonzept des Bauträgers bzw. Auflage der Baubehörde. Der Haussockel ist umlaufend und wird der fertigen Geländehöhe angepasst. Die Farbe des Sockels wird auf die Hausfarbe abgestimmt. Zur Auflockerung der Fassadengestaltung werden verschiedene Fassadenbereiche farblich unterschiedlich gestaltet oder mit Holz oder Fassadenplatten verkleidet.

## 4. Innenputz und Trockenbau

Die Wände (WU) im KG sind unverputzt, Decken im KG mit gespachtelten Fugen und Anstrich.

In den Wohnungen werden die Wände mit Fermacellplatten versehen und geglättet. In den Bädern und Gäste-WCs werden die nicht gefliesten Flächen gespachtelt. Die Deckenuntersichten in den Räumen und die Stöße von Decken werden tapezierfähig gespachtelt, bei Holzdecken werden diese offenporig behandelt. Die Untersichten im Treppenhaus und der Treppenläufe werden gespachtelt.

Auf der Unterseite der Decken werden, sofern gemäß Werkplanung erforderlich, nach Angabe des Bauträgers in Teilbereichen abgehängte Trockenbaudecken und Trockenbauverkleidungen ausgeführt. Verkleidung der Versorgungsschächte, Ab- und Vormauerungen im Bad und WC/Duschbad erfolgen mit Gipskartonständerwerk und Kantenschutz, doppelt beplankt und gedämmt, Oberfläche in Qualität Q2.

## 5. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Das Gebäude wird nach den Plänen des Bauträgers mit einem Satteldach (zimmermannsmäßiger Dachstuhl Nagelbinder) versehen. Dachabdichtung nach DIN Vorschriften.

Für den Dachstuhl wird Nadelholz der Güteklasse II verwendet. Die Imprägnierung erfolgt nach den Vorschriften gegen Pilz- und Insektenbefall.

Die Dachstuhlkonstruktion erfolgt nach DIN. Dampfsperre und Wärmedämmung nach Berechnungen des Energieberaters.

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohren, Stahlbetonanschlüssen usw. werden in Titanzink ausgeführt.

In erforderlichen Bereichen werden Schneefanggitter angebracht.

Falls es die statischen Berechnungen erfordern, können Beton-, Stahl- oder Holzstützen in unterschiedlichen Abmessungen eingebaut werden. Die Dachflächen werden mit "Braas Dachziegel\*" oder Heidelberg Pfannen\*" gedeckt.

Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Vorgaben des Bauträgers bzw. Auflage der Baubehörde.

Die Decke der Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden besteht aus einer Holzbalkendecke mit 22 mm OSB. Die Position für eine Einschubtreppe wird während der Bauphase noch festgelegt.

## 6. Fenster und Fenstertüren

Die Fensterelemente und Fenstertüren in den Wohnungen und im Treppenhaus Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (Vorgaben des Energieberaters) werden innen im Farbton weiß ausgeführt außen im Farbton grau nach RAL Vorgabe, Verdeckt liegende Beschläge, im Falz umlaufenden Lippendichtungen, Griffe aus Alu silber matt.

Außenfensterbänke werden durch Aluminiumfensterbleche in Silber eloxiert ausgeführt. Fenstertüren zu Balkonen und Terrassen erhalten, falls erforderlich, eine vorgelagerte Trittstufe ausgeführt aus Riffelblech.

Die Innenfensterbänke sind in Naturstein ausgeführt.

Die Wohnraumfenster und -türen erhalten elektrisch bedienbare Rollläden mit Alupanzer in Rollladenkästen.

Haustechnikraum, Treppenhaus-, Keller- und Dachflächenfenster erhalten keine Rollläden.

## 7. Estricharbeiten

In allen Wohnräumen wird schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend der DIN-Vorschriften verlegt. Zur Vermeidung von Schallbrücken werden zu den Wandflächen Randstreifen eingebracht. Der Kellerboden wird mit Zementestrich versehen.

Erdgeschoss- und Obergeschoss

Zur thermischen Trennung und zur Verbesserung des Schallschutzes wird der Zementestrich mit einer 30 mm dicken Wärmedämmung (WLG 035) und einer 30 mm dicken Trittschalldämmung (WLG 045) ausgeführt.

## 8. Fliesenarbeiten

Fliesen im Bodenbereich sind in den Bädern, Gäste-WC/Duschbad und Küche vorgesehen.

Wandfliesen werden in den Bädern und Gäste-WC im Bereich WT/WC ca. 1,20 m hoch, im Bereich Badewanne ca. 1,20 m hoch und im Duschbereich raumhoch verlegt.

Der Materialwert für Fliesen liegt bei 35,- EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Rückvergütungen bei der Auswahl von günstigeren Fliesen erfolgen nicht. Wandfliesen und Bodenfliesen werden nach Mustervorlage beim Bauträger oder beim genannten Fachhändler bemustert. Standardformate: Wand 30 x 60 cm, Boden 60 x 60 cm.

Alle Fugen im Anschluss an Badewannen, Duschen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänken sind als Wartungsfuge elastisch ausgeführt. Die Wände im Duschbereich und im Badewannen-Spritzbereich erhalten unter den Fliesen eine Feuchtigkeitsisolierung.

## 9. Bodenbeläge

In den Wohnräumen (Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, Abstellraum und Flur/Diele) wird Fertigparkett verlegt. Der Parkettbelag wird mit einem Wert von 85,00 € pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und inkl. der notwendigen Nebenarbeiten definiert. Fertigparkett nach Mustervorlage beim Bauträger oder beim genannten Fachhändler. Der Parkettboden wird festverklebt eingebaut. Es können auch andere Bodenbeläge ausgewählt werden. Dies führt unter Umständen zu Aufpreisen. Die Standardsockelleiste ist als Holzsockelleiste passend zum gewählten Parkett oder lackiert in weiß möglich und im Preis enthalten - ebenso Übergangsschienen.

## 10. Außen- und Innentüren

Hauseingangstüren als Aluminiumkonstruktion mit Verglasung Seitenteil und Wechselgarnitur in einbruchhemmender Ausführung angelehnt an RC2.

### Innentüren

Wohnungseingangstüren mit Vollspantürblatt, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse II , Sicherheit RC1 allseitigen Dichtungen, Spion und Sicherheits-beschlägen aus Edelstahl bzw. Alu mit Aufbohrschutz.. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Obertürschließer.

Für die Haustüren, Wohnungseingangstüren, Kellertüren und Fahrradhaustür ist eine Schließanlage vorgesehen. Der Technikraum erhält eine separate Schließung.

Alle Innentüren sind CPL-Türen mit Rundkante. Die Türblätter bestehen aus einem Röhrenspankern.. Die Innentüren in weiß , erhalten Edelstahl-Drückergarnituren. WC- und Badezimmertüren sind mit einer Drehverriegelung ausgestattet. Alle anderen Türen besitzen Buntbartschlösser mit Schlüssel.

Die Kellertüren sind laminatbeschichtet in der Farbe Weißlack CPL. Bei zutreffenden Brandschutzvorschriften werden statt CPL-Türen Feuerschutztüren in der notwendigen Klasse eingebaut.



## 11. Malerarbeiten

Die Wände und Decken in den Kellerräumen und Kellerflur werden weiß gestrichen.

Der Boden im Bereich der Kellerräume und des Trockenraums erhält einen ölfesten Anstrich.

Die Wände, Decken und Untersichten der Betondecken im Treppenhaus werden weiß gestrichen.

Die Decken in den Wohnungen werden tapeziert und weiß gestrichen. Wandflächen erhalten ebenfalls einen Anstrich mit naturbelassenen Farben, auf Wunsch sind auch Kalk oder Lehmspachtelungen und Anstriche machbar. Nicht geflieste Wandflächen der Bäder erhalten einen Anstrich in Weiß.

## 12. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Das Haus erhält eine modernes Regeneratives Energiekonzept mit kaskadierten Wärmepumpen der Firma Regli mit Pufferspeichern und Frischwasserstationen sowie PVT Modulen der Firma RES zur Gewinnung von Strom und Wärme vom zuständigen Energieversorger. Die Heizungs- und Wärmeversorgung erfolgt somit in der Hauptsache regenerativ durch Sonne und die modernen umweltfreundlichen PFAS freien Wärmepumpen der Schweizer Firma Regli

Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung. In jeder Wohnung wird ein Kaltwasser- und Warmwasserzähler und ein Wärmemengenzähler auf Mietbasis zur individuellen Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs durch die Hausverwaltung abgeschlossen. Die Eigentümer übernehmen diese Verträge.

Alle Wohnungen werden mit einer Deckenheizung und Kühlung der Firma RES mit Einzelraumregelung ausgestattet. Abstellräume werden nicht beheizt. Flure, Dielen, Abstellräume erhalten keinen separaten Heizkreis, da diese über die Anbindeleitungen der umgebenden Räume mit beheizt werden.

Jede Wohnung erhält dabei einen eigenen Heizkreisverteiler mit Absperr- und Regulierventilen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen rein elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

### Sanitärinstallation

Wasserleitungen werden aus Kunststoffverbundrohren ausgeführt. Wärme- bzw. Schalldämmung und Brandabschottungen der Rohrleitungen nach DIN/EN Vorschrift.

Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart, erfolgt die Anordnung der Vorwandssysteme sowie die Anordnung der Sanitärausstattung nach Angabe des Bauträgers.

Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet sich in der Wohnung (Position siehe Werkplan).

WCs werden mit einem Abluftventilator (Typ: Maico\* oder gleichwertig entlüftet).

Die sanitären Einrichtungen werden in der Farbe weiß ausgeführt.

Ein Ausgussbecken wird im Heizungs-Technikraum eingebaut. Dafür wird eine Kleinhebeanlage benötigt.

A) Zur Ausstattung der Bäder gehören Sanitärgegenstände von Gienger + Funk\*:

Waschtischanlage Vigour 65 x 48 cm, Waschtisch-Batterie Derby Vigour			
Duschanlage mit Kopfbrause individual Vigour 250x250 cm, Duschrinne Kessel 750 mm, Brausearm individual Vigour mit Stange für Schlauch und Handbrause, Wandanschlussbogen			
Badewannenanlage 175 x 75 cm, Vigour, UP-Badebatterie Derby, Wannenset Vigour mit Handbrause und Brauseschlauch, Wandanschlussbogen Vigour eckig			
WC-Anlage, Wand-Tiefspül-WC Vigour ohne Spülrand, Softclosing, Abdeckplatte Geberit weiß			
Badeheizkörper in weiß oder ähnlich	Kermi	Basic	50
Handwaschbecken eckig, 45 x 35 cm, Waschtischbatterie Vigour Derby XS			

B) Zur Ausstattung der Gäste-WCs gehören:

Handwaschbecken Vigour 45 x 35 cm, Waschtischbatterie Vigour, Wand-Tiefspül-WC Derby ohne Spülrand und Absenkautomatik, Abdeckplatte Geberit weiß
---

Sanitärinstallation in der Küche:

In jeder Wohneinheit werden Warm- und Kaltwasserleitungen mit verchromten Eckventilen für die Spüle mit dazugehörigen Blindstopfen vorgesehen.

Außenbereich:

Im Außenbereich erhalten die Erdgeschosswohnungen einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Duschkabinen/ -abtrennungen und sonstige Ausstattungen wie Spiegel, Handtuch-, Seifen- oder Papierhalter etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Lüftung

Die Wohnungen erhalten dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung nach Berechnung des Fachplaners. Die Dichtigkeit des Gebäudes wird durch einen Blower-Door-Test überprüft. Bei käuferseitigem Einbau von Dunstabzugshauben sind nur Umluftgeräte erlaubt.

### 13. Elektroinstallation / Aufzug

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird entsprechend den VDE- Vorschriften und den

Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke ausgeführt.

Die Installation erfolgt nach den DIN 18015, Teil 1 und 3.. Die Zähleranlage wird zentral im Kellergeschoss (Hausanschluss-Technikraum) untergebracht.

Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt im Kellergeschoss Aufputz.

Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

Alle Schalter und Steckdosen in Wohnräumen Standard weiß (Fabrikat Berker S1~ bzw. ähnliches).

Im Treppenhaus werden LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern eingebaut nach Angabe des Bauträgers.

Wechselsprechanlage mit Freisprechstelle und Türöffnertaste innerhalb jeder Wohnung.

Alle Wohnungen sind mit Rauchmeldern nach der BayBO ausgestattet.

Hauseigene SAT-Anlage und Telekomanschluss.

Die Carports und Stellplätze bekommen eine Leerrohrverkabelung für evtl. Ladestationen.

Der Carportbereich, Fahrradhaus und Hauseingänge werden jeweils mit Leuchten und Bewegungsmelder versehen.

Die Ausstattung einzelner Räume, sofern nach Plan vorhanden, ist nachfolgend aufgeführt:

**Wohn und Essen:**

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 6 Steckdosen, 1 Multimediadose, 1 Rolloschalter, 1 Anschluss Raumthermostat

**Schlafen und Kind:**

1 Deckenauslass mit Tasterschaltung, 4 Steckdosen, 1 Multimediadose, 1 Rolloschalter, 1 Anschluss Raumthermostat

**Küche:**

1 Deckenauslass mit Serienschalter, 4 Steckdosen, 1 Steckdose je Spülmaschine und Kühlschrank, 1 Herdanschlussdose, 1 Steckdose für Dunstabzugshaube

**Bad :**

1 Decken- und Wandauslass, 2 Steckdosen am Waschbecken, 1 Spiegellichtanschluss, 1 Bad/Handtuchheizkörper, 1 Waschmaschine, 1 Trockner, 1 Raumthermostat

**Gäste-WC/Duschbad**

1 Deckenauslass, 1 Einzelsteckdose

**Garderobe:**

1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Einzelsteckdose

**Abstellraum:**

1 Deckenauslass mit Ein- und Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose

**Diele:**

2 Deckenauslässe mit Wechsel- oder Tasterschaltung, 2 Einzelsteckdosen,  
1 Türsprechanlage, 1 Klingeltaster vor Wohnungstür

WE 01 und WE 03 Klingeltaster vor Hauseingangstüre

**Balkon/Terrasse:**

1 Wandbrennstelle, 1 Außensteckdose (Terrasse im EG abschaltbar)

**Kellerraum:**

1 Deckenauslass, Ein- und Ausschaltung, 1 Steckdose Aufputz montiert

**Hausanschluss- und Technikraum:**

1 Deckenauslass mit Leuchte, Ein- und Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose

Aufzug Fabrikat Schindler 1.000 oder gleichwertig als modulare Plattform- Nennlast  
630 kg Anzahl der Haltestellen 4- Schachtabmessung 160cm x 175cm ohne  
Maschinenraum. Die Absicherung und Einspeisung erfolgen im Gebäude.

## 14. Schlosserarbeiten

Alle Metallbauteile im Freien werden im Standard feuerverzinkt, sofern diese nicht zu den Flaschnerarbeiten zählen. Sämtliche Geländer, die Ausbildung der Handläufe und Füllungen folgt dem Gestaltungskonzept nach Vorgaben des Bauträgers. Die Füllungen werden aus senkrechten, verzinkten Stäben erstellt. Handläufe sind aus Edelstahl.

## 15. Außenanlagen

Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan und den Vorgaben der Genehmigungsbehörden. Das Grundstück wird in Teilbereichen, wo erforderlich, mit einem verzinkten Stab-Matten-Zaun umzäunt.

Die Ausstattung des Fahrradhauses und des Mülltonnenplatzes erfolgt nach den Vorgaben des Bauträgers.

Alle Zugangswege, Wege oder Abstellflächen und Zufahrt erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, nach Vorgabe des Bauträgers bzw. nach behördlichen Auflagen.

Die allgemeinen Zugangswege und Flächen erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Gärten im Sondernutzungsrecht erhalten zur Abgrenzung der Gemeinschaftsfläche, falls erforderlich, einen verzinkten Stabmattenzaun. Die Trennung der einzelnen Garten- und Terrassenbereiche zwischen den Erdgeschoßwohnungen erfolgt durch Efeugewächse mit Rankgitter. Eine Anpflanzgarantie wird nicht gegeben.

Die Gärten werden mit natürlich gewachsenem Erdreich (kein Humus) aufgefüllt und erhalten eine Feinplanie mit Rasenansaat. Das Erdreich kann Steine enthalten. Die weitere Gestaltung des Gartens ist Sache des Käufers.

Ein Kinderspielplatz wird nach Vorgaben der Bauordnungsbehörden umgesetzt.

### **Stellplätze und Carports**

Errichtung von 12 Stellplätzen und 4 Carports oder Stellplätzen aus verzinkten Metall . Verlegung von Leerrohren für E-Ladestationen nach Vorgaben der Behörden.

### **Fahrradhaus und Mülltonnenplatz**

Ein Fahrradhaus und ein Platz für Mülltonnen sind im Außenbereich vorgesehen, gemäß den Vorgaben des Bauträgers.

## **16. Änderungen und Sonderwünsche**

Sonderwünsche und Änderungen werden ausgeführt, soweit sie den Innenausbau betreffen und der Bauablauf dadurch nicht verzögert oder gestört wird. Alle Änderungswünsche müssen deshalb rechtzeitig schriftlich dem Bauträger mitgeteilt werden. Danach wird die Realisierungsmöglichkeit untersucht. Die Mehrkosten, die sich aus der Sonderwunschbearbeitung für die Planung und Bauleitung ergeben, werden über Zeitnachweise abgerechnet. Die Bezahlung der Mehrpreise erfolgt durch den Erwerber direkt an den Handwerker.

## **17. Sonstiges**

Es wird barrierefrei gebaut. Es wird jedoch keine explizite DIN 18040-2 behindertengerechte Ausführung geschuldet. Haltevorrichtungen in den Bädern, höhenverstellbare Waschbecken und übergroße Türbreiten etc. gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Hebeschiebetüren gehören nicht zu den Leistungen. Maßgebend für die

Wohnungsausstattung sind die beurkundete Baubeschreibung und die genehmigten Pläne bzw. die Werkplanung.

Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus Planung für Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung und ähnlichem erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

"Oder" und "bzw." - Positionen werden vom Bauträger festgelegt. Bei Angaben von Baustoffen und Produkten können ähnliche Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen. Bei den mit \* gekennzeichneten Positionen können auch andere Produkte verwendet werden, wenn sie gleichwertig sind oder den Kunden besserstellen.

Sonderwünsche sind im Kaufpreis nicht berücksichtigt.

Der Toleranzbereich für Fugenanschlüsse zu Estrichen beträgt nach geltenden Vorschriften grundsätzlich 5 mm.

Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung, die seit dem 01.01.2016 in Kraft getreten ist, berechnet. Alle Maße sind als circa Maße zu verstehen. Bei den genannten Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Terrassen und Balkone werden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Die Schallschutzberechnungen nach DIN 4109-5 2020 sowie für erhöhten Schallschutz (VDI-Richtlinie 4100-2007, Schallschutzstufe II) sind enthalten.

Die in der Norm genannten maximalen A- bewerteten Schalldruckpegel von Geräuschen der haustechnischen Anlagen und der Wasserinstallationen werden unterschritten oder maximal erreicht. Mindestanforderungen nach DIN 18022 "Küchen, Bäder und WCs im Wohnungsbau" (Abstände) sind für Sonderwünsche der Auftraggeberin nicht geschuldet. Für den Schallschutz innerhalb der Wohnung werden keine Vereinbarungen getroffen.

Für die Schallübertragung von Geräuschen über Wände und Decken zwischen Wohnungen, d. h. bei Wohnungstrennwänden und -decken sowie bei Treppen werden die Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 (1989) eingehalten. Bei Geräuschen von haustechnischen Anlagen und bei fremden Sanitärgeräuschen werden die erhöhten Anforderungen der VDI-Richtlinie 4100 (12), SSt II, eingehalten. Trotz Einhaltung der Anforderungen der einschlägigen Richtlinien und Normen können Geräusche innerhalb des Bauvorhabens und zwischen Wohnungen durchaus wahrgenommen werden. Dies betrifft besonders nutzerabhängige Schallemissionen, welche maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind. Der Schallschutz der Außenbauteile, wie z. B. Wände, Fenster, ggf. Lüfter, usw. richtet sich nach dem Schallschutzgutachten. Mit den oben definierten Anforderungen wird auch bereits der im Weißdruck erschienenen, aber noch nicht bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (2018) entsprochen.

Innerhalb von Wohnungen werden keine schalltechnischen Anforderungen zugesichert. Naturmaterialien wie Holz und Naturstein können Farbabweichungen aufweisen, was kein Grund zur Beanstandung darstellt.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach der Bezugfertigkeit. Eine regelmäßige Stoßlüftung und Beheizung ist notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Schwind- und Setzrisse sind generell nicht auszuschließen. Eventuell aufgrund von Austrocknung des Mauerwerks/Betons, von Raumbeheizung oder an Übergängen verschiedener Baustoffe entstehende Risse, stellen keinen Mangel dar. Eine Haftung des Bauträgers hierfür wird ausgeschlossen, wenn es sich hierbei nur um optische Mängel handelt und sowohl der Statiker als auch das Rohbauunternehmen nicht hieraus in Haftung genommen werden können.

Die Gewährleistungsfrist für Bauleistungen am Gebäude beträgt 5 Jahre.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist das Objekt gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden versichert. Ab dem Tag der Übergabe ist es Aufgabe des Käufers diesen Schutz sicherzustellen.

## **Wartungsarbeiten und Instandhaltung**

Bestimmte Bauteile brauchen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung eine laufende Wartung und Pflege.

Durch die Eigentümer sind nach der Übergabe der Wohnungen laufende Wartungsarbeiten am Sonder- und Gemeinschaftseigentum durchzuführen. Dies trifft folgende technische Anlagen bzw. Bauteile soweit vorhanden:

- Heizungs-, Lüftungs- und Hebeanlagen
- Wasserversorgungsanlagen und Begleitheizungen
- Haus- und Innentüren
- Entwässerungs- und Elektroanlagen
- Netzwerk und Satellitenanlage
- Fenster und Fenstertüren
- Sanitärgegenstände
- Geländeranstriche
- Fassadenputz und -anstriche
- Wartungs-, Dehnungs- und elastische Fugen
- Rauchwarnmelder
- Außenanlagen
- Abdichtungen, z.B. im Bereich Dach, Balkone und Terrassen
- Entwässerungseinrichtungen.