

Bau- und Leistungsbeschreibung

Flurstraße 82, 90765 Fürth

Allgemeine Leistungen

Das Objekt wird in Massivbauweise bis zur schlussfertigen Übergabe errichtet. Das Grundstück wird an die notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. Weiter sind folgende Leistungen enthalten:

- Komplette Eingabeplanung mit Standsicherheitsnachweis und Energieeinsparnachweis als KfW-Effizienzhaus 55 EE (nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020)
- Brandschutz- und Schallschutznachweis
- Entwässerungsplanung
- Baueinleitung bis zur Übergabe
- Kontrolle der Baugrube und Schnurgerüst
- Elektrik und Wasser bis zur Grenze des gesamten Bauziels
- Bauwasser, Baustrom für die gesamte Bauzeit
- Elektro-, Wasser-, Gas-, Telefon-, Kanal-Hausanschluss

Die Kosten für sämtliche Hausanschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz sind enthalten. Die Erdarbeiten auf dem Baugrundstück für diese Anschlüsse und die Koordination mit den Versorgungsunternehmen übernimmt der Bauträger.

1. Erdarbeiten

Baugrubenaushub soweit möglich mit seitlicher Lagerung. Überschüssiges Material wird abgefahren, Wiederverfüllung und Verdichtung des Arbeitsraumes mit seitlich gelagertem Material.

2. Entwässerungsarbeiten

Die Abwasserleitungen werden über einen Revisionsschacht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

3. Betonarbeiten

Bodenplatte und Kelleraußenwände gemäß Statikplänen aus Stahlbeton, überbetonierte Filigrandecken über KG, EG und OG. Die Tiefgarage wird in Ortbeton hergestellt. Neben dem Aufzug kann das Treppenhaus über Podesttreppen, die aus Betonteilen hergestellt werden, begangen werden (Über-/Untertzüge sowie Pfeiler nach statischer Berechnung).

4. Maurerarbeiten

Außenwände: 24er KS-Steine

Innenwände: 11,5er, 17,5er und 24er KS-Steine (je nach Vorgabe der Statik, des Brandschutzes oder des Schallschutzgutachtens), ggf. in Trockenbau nach Wahl des Bauträgers.

5. Dachdeckerarbeiten

Flachdach

Die Ausführung erfolgt als Massivbetondecke gemäß statischer Berechnung, einschließlich aller Entwässerungsanschlüsse, Wärmedämm- und Bautenschutzarbeiten gemäß Vorschrift der EnEV.

Als Abdichtung der Bauteile wird eine zweilagige Polymerbitumen-Schweißbahn, obere Lage beschichtet, auf Gefälledämmung, sowie Dampfsperre einschließlich aller notwendigen Anschlüsse an Dachdurchdringung, eingesetzt.

6. Spenglerarbeiten

Alle Blecharbeiten für Regenrinnen, Fallrohre und sonstige Anschlussbleche werden aus Titanzinkblechen oder Aluminium gefertigt.

7. Fenster

Kunststofffenster und -türen 3-fach Schallschutz- und isolierverglast, außen und innen weiß, inkl. RAL Montage.

EG + 1.OG+ 2.OG: Hebeschiebetüren und Zweiflügeliges Fenster bei Ausgang zu Terrasse bzw. Balkon

8. Fensterbänke

Innenfensterbänke: Granit d= 2-3 cm (oder gleichwertig), Bad und WC werden gefliest.

Außenfensterbänke: Aluminiumfensterbänke in EV1 Optik, mit seitlichen Putzabschlüssen.

9. Rolläden

Alle Fenster in den Wohngeschossen, ausgenommen die im jeweiligen Treppenhaus, erhalten je nach technischer Vorgabe einen Vorbau-Aufsatz- oder Rollokasten mit Kunststoffrollo; die Farbe des Rolloblechens ist hellgrau. Alle Rollos bis auf die Fenster, welche im Brandfall als 2. Fluchtweg gelten werden mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

10. Türen

Hauseingangstüren: Hochwertige Aluminium-Rahmentüren, isolierverglast, mit Edelstahlschlagleisten inkl. RAL-Montage in Verbindung mit einem Haustürvorbau aus Echtglas.

Wohnungseingangstüren: Wohnungseingangstüren samt Zarge akustisch bemessen, inkl. Profilzylinderschloss und Bodendichtung; 3-teiligen Bändern und verstärktem Schließblech sowie Türspion

Wohnungsinnentüren: Designfurnierte RSP-Türelemente, Edelstahlgriff, Bartschlüssel

Die Ausführung der Kellerabteile, soweit keine massive Abtrennung vorhanden ist, erfolgt durch ein verzinktes Stahlblechtrennwandsystem mit systemkonformen Türen.

11. Trockenbau

Die Verkleidung der Vorwandinstallationen in den Badezimmern und Gäste-Bädern erfolgt in Trockenbauweise, ebenso die Verkleidung von Fallleitungen im EG, OG und 2.OG.

Verkleidungen der Versorgungsleitungen im KG nach Vorgabe des Brandschutzgutachtens.

12. Lüftung

Die Wohnraumlüftung der Wohneinheiten erfolgt über Fenster. Im Kellergeschoss werden zur Regulierung der Feuchtigkeit Lüfter installiert. Innenliegende Bäder erhalten einen Badezimmerlüfter.

13. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt unter Beachtung der VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen.

Leitungsführung, Schalter und Steckdosenleitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im Technikbereich sowie im gesamten Keller auf Putz.

Verteiler und Sicherungsautomaten befinden sich in den jeweiligen Wohnungen. Die Zähler für die Wohnungen und der Gemeinschaftseinheit sowie der Gemeinschaftsflächen befinden sich zentral im Hausanschlussraum im KG.

Ein Fundamenterder inkl. der Anschlussfahnen ist eingebaut, Ausgleichsleitungen gem. VDE 0100 und 0190, Potentialausgleich des Gebäudes ist ebenfalls vorgesehen.

Für Schalter und Steckdosen ist das Schalterprogramm der Firma Gira System 55 in Reinweiß glänzend verbaut.

Telekommunikation und Fernsehen

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird in dem Hausanschlussraum hergestellt.

In den Wohneinheiten befindet sich eine Multi Media Verkabelung der Firma Homeway, das bei Standard Belegung Netzwerkanschlüsse in RJ45 bereitstellt. In den vorhandenen Multi Media

Unterverteiler je Wohneinheit befindet sich die Vorbereitung für Ein Telefonanschluss in Kupfer und zwei Koaxleitung für den Kabelfernsehen oder SAT Anlage . Eine TV Empfangstechnik wie Kabelanschluss oder SAT Anlage ist nicht installiert.

Der Glasfaser Ausbau wird von der Deutschen Telekom AG ausgeführt.

Es wird eine Anschlussstelle je Wohneinheit verkabelt. Der Käufer muss den Telefonanschluss selbst beantragen und den Router bereitstellen.

Rauchmelder werden in jeder Wohnung nach Vorschrift angebracht.

Alle Wohnräume sind über je einen Raumthermostat einzeln steuerbar..

Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine abschließbare Steckdose für eine Leistung bis 3400 Watt über den Wohnungszähler.

Eingangsbereich

1 x Kreuzschaltung mit 3 Decken-/Wandauslass, 3 Taster

1 x Steckdose 1-fach

1 x Telefonsteckdose TAE NFN

1 x Video-Gegensprechanlage mit Klingeltaster.

Kochen Wohnen/Essen

3 x Ausschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass

18 x Steckdose 1-fach

2 x Gerätesteckdose (separate Absicherung)

1 x Herdanschlussdose (separate Absicherung)

1 x Homeway Multimediadose Bestückt mit 1x 2-Fach RJ45 Netzwerk 1x DVB – C Modul

1 x Antennenanschluss SAT/TV/Radio

1 x Ausschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass

3 x Elektrische Rollo Taster

Schlafzimmer

1 x Wechselschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass 2 Schalter

8 x Steckdose

1 x Homeway Multimediadose Bestückt mit 1x 2-Fach RJ45 Netzwerk 1x DVB – C Modul

1 x Elektrische Rollo Taster

Kind

1 x Ausschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass

8 x Steckdose

1 x Homeway Multimediadose Bestückt mit 1x 2-Fach RJ45 Netzwerk 1x DVB – C Modul

1 x Elektrische Rollläden Taster

Bad

1 x Ausschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass

3 x Steckdose

2 x Gerätesteckdose (separate Absicherung)

1 x Lüfter Anschluss

Abstellraum

1 x Ausschaltung mit 1 Deckenanschluss

1 x Steckdose 1-fach

Terrasse/Balkon/Loggia

1 x Kontrollausschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass

1 x Steckdose 1-fach UPFR über Kontrollschalter

Keller (Lager)

1 x Ausschaltung mit 1 Deckenanschluss UPFR

1 x Steckdose 1-fach UPFR

Außenbeleuchtung

Die Beleuchtungskörper für Zuwege, Hauseingangsbereiche sowie Freiflächen werden über Bewegungsmelder geschaltet.

Türsprechanlage

Neben der Wohnungseingangstüre wird eine Video-Gegensprechanlage mit Klingeltaster installiert. Die Briefkastenanlage steht außen im Zugangsbereich der Haustüre.

Sämtliche Gemeinschaftsräume werden komplett mit Leuchten in ausreichender Anzahl ausgestattet. Das Treppenhaus erhält automatische Beleuchtungsschaltungen mit den erforderlichen Lichttastern und Leuchten.

14. Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wohnanlage erhält für den benötigten Wärmebedarf (Heizung und Warmwasser) eine, Luft-Wasser-Wärmepumpe (Außeneinstellung).

Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen formschönen, über die Fußbodenheizung gesteuerten Handtuchheizkörper.

14. Sanitär

Die Rohinstallation erfolgt nach der Wasseruhr mit Hauswasserstationen. Für die Kalt-, Zirkulations- und Warmwasserleitungen werden Mehrschichtverbundrohre verarbeitet. Die Leitungen werden mit der nach GEG erforderlichen Dämmung versehen. Die Wasserzählung erfolgt über die Zähler der jeweiligen Wohnungen. Für jede Wohnung wird eine angemietete, verbrauchsabhängige Messeinrichtung für Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Zu diesem Zweck werden an den Versorgungsschächten bzw. Vorwandeinbauten sichtbare wohnungsinterne Unterputz-Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser nach Wahl des Käufers angebracht.

Die Standardfarbe für Wannen und Keramikteile ist weiß. Die nachfolgend aufgelisteten Sanitärausstattungsgegenstände entsprechen bei den Drucklegung festgelegtem Standard wieder, können jedoch liefer- bzw. lagertechnisch durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Technisch notwendige Änderungen liegen im Ermessen des Bauträgers und sind deshalb möglich.

Hauptbadezimmer

Badewannenanlage nur im Penthouse

DIANA M 200 Duo Stahlbadewanne

Stahl Mittelablaufwanne inkl. Badewannenarmatur mit Wannendichtband zum fachgerechten Einbau der Wanne. Ab- und Überlaufgarnitur mit integriertem, verchromtem Ablauf; Unterputz-Wannenbatterie verchromt

Brausegarnitur Hansgrohe I Box, Hansgrohe Talis E UP , mit Brauseschlauch 1,25 m, Wandhalter.

Waschbecken

VIGOUR Derby

Waschbecken 100-120 x 48 cm, weiß, inkl. aller Befestigungen, mit 2 weichen Excentroventilen, einem Röhrensiphon; Einhand-Waschtischbatterie verchromt, mit Ablaufgarnitur

WC-Anlage

VIGOUR Derby

Tiefspül-Wand-WC, ohne Spülrand, inkl. WC-Sitz mit abnehmbaren Scharnieren aus Edelstahl. Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte Sigma01 weiß-alpin, Fabr. Geberit.

Duschanlage

Bodentiefe Duschanlage mit Wandablauf Geberit Duofix Abdeckung Kunststoff Weiß, inkl. Unterputz Dusch-Brausebatterie, verchromt

Brausegarnitur Ecostat E UP, Fabr. Hansgrohe, DIANA L300 Kopfbrause und Brauseschlauch 1,60 m.

Handtuchheizkörper DIANA S100, Größe ca. 1448 x 599 mm, weiß.

Küche

1 x Eckventil ½" verchromt

1 x KVAS-Eckventil ½" chrom mit Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine

Küchenpläne sind vom Kunden mit dem Bauträger rechtzeitig abzustimmen und vom Bauträger freizugeben. Ausgangspunkt sind die Anschlüsse der Spüle. Küchenabzugshauben sind nur mit Umluft möglich.

An den Terrassen der Erdgeschosswohnungen wird je ein frostsicherer Wasseranschluss installiert.

15. Estrich

Schwimmender Zementestrich in den Kellerräumen, dem Treppenhaus sowie den Wohnungen im EG, 1. OG und 2.OG.

16. Wand- und Bodenbeläge

Wohnräume

Alle Wohnungen ausgenommen Badezimmer werden mit einem Deluxe Parkettboden der Marke

Joka 527 LD Calgary Landhausdielen, E8913 Eiche geb. Country V2, Natura Öl – gebürstet & naturgeölt, Abmessung 2200 x 138 x13,2 mm, Deckschicht 2,7 mm

ausgestattet.

Beim Parkett kommen weiße Holzsockelleisten zur Ausführung.

Die Wände der Bäder und WCs werden ca. 1,25 m hoch, die Duschbereiche raumhoch gefliest. Übergangs- und Eckschienen aus Edelstahl.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verlegen von Landhausdielen, Fliesenverlegungen wie römischer Verband-Diagonalverlegungen, das Verwenden von Edelstahlleisten, Mosaikverlegung, farbige Verfugung, Bordüren, großformatige Fliesen ab 30x60 cm sowie Bodenfliesen als Wandfliesen, etc. Mehrpreise verursachen können. Diese sind nach technischer Freigabe durch den Bauträger nach Angebot mit den Fachhandwerkern abzuklären.

Treppenhaus

Tritt- und Setzstufen sowie die wandsseitigen Sockelleisten aus Steinzeug.

17. Außenputz - Fassade

Wärmedämm-Verbundsystem gemäß der Wärmeschutzberechnung im KfW-Standard Effizienzhaus 55 EE, Oberputz als Siliconharzputz , Körnung 2 mm.

18. Innenputz (Q2-Qualität)

Alle gemauerten KG Wände in den Nutzräumen erhalten einen Kalk-Zement-Putz.

Alle Wohnraumwände werden mit Gipsleichtputz hergestellt.

19. Malerarbeiten

Die Wände im KG (mit Ausnahme der Tiefgarage), EG, OG und DG werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Betongeschossdecken EG und OG werden mit Vlies tapeziert und weiß gestrichen. Die Fugen der Gipskartondecken im DG werden in Q3-Qualität gespachtelt, die Decken weiß gestrichen.

Der Estrich der Kellerräume, mit Ausnahme der Tiefgarage, wird mit einem Staubbinder gestrichen (keine deckende Farbe).

20. Schlosserarbeiten

Balkongeländer aus verzinkten Quadratrohr mit Füllglas aus Sicherheitsglas (Milchglas).

Treppenhausgeländer grundiert und lackiert in Anthrazit.

21. Terrassen- und Balkonbeläge

Auf den Terrassen im Erdgeschoss werden Betonplatten mit Fuge auf Splittbett verlegt; auf den Balkonen und den Dachterrassen sind ebenso Betonplatten vorgesehen.

22. Aufzugsanlage

Die Wohnanlage erhält einen Personenaufzug mit einer Kabine für mindestens einen Rollstuhlfahrer mit Begleitperson; vom Untergeschoss/Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

23. Kellertrennwände

Die Kellertrennwände werden in verzinkten Stahllamellen ausgeführt.

24. Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage für die Wohnungen ist seitlich vor der Hauseingangstür geplant. Jede Wohnung erhält 2 Briefkastenschlüssel.

25. Tiefgarage

Die Tiefgarageneinfahrt wird betoniert und mit einer Epoxidharzbeschichtung abgedichtet. Der boden wird versiegelt und anschließend farblich eingelassen.

Die Tiefgaragenrampe erhält eine elektrische Rampenheizung.

Der Boden ist von der Eigentümergemeinschaft vor und nach einer Frostperiode auf mögliche Schäden zu untersuchen und ggf. zu warten.

Die Einfahrt zur Tiefgarage wird mit einem Deckensektionaltor in Verbindung mit einer Ampelanlage ausgestattet. Es kann von außen per Schlüssel gesteuert oder über eine Funkfernbedienung geöffnet werden. Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender geliefert.

Die Be- und Entlüftung der Garage erfolgt ausschließlich auf natürliche Art und Weise über mehrere Lüftungsschächte. Zusätzlich wird die Tiefgarage über Öffnungen im Sektionaltor belüftet.

Die Außenwände werden nach Wahl des Bauträgers in WU-Beton oder herkömmlich abgedichtet ausgeführt. In Tiefgaragen kann es aus physikalischen Gründen zeitweise zu Tauwasserscheinungen kommen, die überwiegend an den Wänden entstehen, z.T. aber auch (selten) von der Decke abtropfen können. Dies stellt keinen Sachmangel dar.

26. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan ausgeführt. Dies betrifft ebenso vorgesehene Ersatzpflanzungen (Bäume) in den Grünflächen sowie Gartenteilen. Die Darstellung in den Verkaufsplänen und den Werbematerialien kann hiervon abweichen.

Die Sondernutzungsrechte der Gartenflächen von Wohnung 1 bis 6 werden mit Humus angeglichen und mit einem Stabmattenzaun eingefriedet. Die weitere Gestaltung obliegt hier dem jeweiligen Eigentümer.

27. Schallschutz

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung ist die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ bauaufsichtlich eingeführt.

Die geplanten Gebäude sollen einen gegenüber den bauaufsichtlichen Mindeststandards höheren Standard hinsichtlich der Bauakustik erfüllen. Für die wohnungstrennenden Bauteile werden die über die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ hinausgehenden Empfehlungen gemäß Tabelle 9, Beiblatt 2 zur DIN 4109 (89), „Schallschutz im Hochbau – Hinweise für Planung und Ausführung, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, Empfehlungen für den Schallschutz in eigenen Wohn- oder Arbeitsbereichen“, zugrunde gelegt, wobei als Anforderungsprofil von einem höheren Schallschutz ausgegangen wird.

Für die trennenden Bauteile innerhalb einer Wohn- bzw. Nutzungseinheit werden die Empfehlungen gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109 (89), „Schallschutz im Hochbau – Hinweise für Planung und Ausführung, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, Empfehlungen für den Schallschutz in eigenen Wohn- oder Arbeitsbereichen“ zugrunde gelegt, wobei als Anforderungsprofil von einem höheren Schallschutz ausgegangen wird.

Für die trennenden Bauteile innerhalb einer Wohneinheit werden keine schalltechnischen Qualifikationen zugeordnet. Auf derartige Geräusche kann der Nutzer selbst jederzeit Einfluss nehmen. Ferner ist zu beachten, dass Geräusche von der Haus Lüftungsanlage innerhalb der Wohneinheit auftreten müssen und somit eine Schalldämmung zwischen den Wohneinheiten nicht herangezogen werden kann.

In der folgenden Tabelle werden die vorkommenden Geräuschquellen dargestellt. Die geschuldete Leistung entspricht hierbei im Wesentlichen der Schallschutzstufe II.

In der folgenden Tabelle werden die vorkommenden Geräuschquellen dargestellt. Die geschuldete Leistung entspricht hierbei im Wesentlichen der Schallschutzstufe II.

In der folgenden Tabelle werden die vorkommenden Geräuschquellen dargestellt. Die geschuldete Leistung entspricht hierbei im Wesentlichen der Schallschutzstufe II.

| Art der Geräuschemission | Wahrnehmung der Immissionen aus der Nachbarwohnung abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20 dB, übliche große Außenluftströme |

| --- | --- |

| **Schallschutzstufe I** | **Schallschutzstufe II** | **Schallschutzstufe III** |

| **Laute Sprache** | verstehbar im Allgemeinen | verstehbar im Allgemeinen | nicht verstehbar |

| **Sprache mit angehobener Sprechweise** | im Allgemeinen verstehbar | nicht verstehbar | nicht verstehbar |

| **Sprache mit normaler Sprechweise** | im Allgemeinen nicht verstehbar | nicht hörbar | nicht hörbar |

| **Gehgeräusche** | im Allgemeinen störend | im Allgemeinen nicht störend | nicht störend |

| **Geräusche haustechnischer Anlagen** | unzumutbare Belastungen werden im Allgemeinen vermieden | gelegentlich störend | nicht oder nur selten störend |

| **Hausmusik, laut eingestellte Rundfunk- und Fernsehgeräte** | deutlich hörbar | im Allgemeinen hörbar | nicht hörbar |

28. Sonstiges

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen enthalten Angaben über Bauart, Bauteile, Baustoffe und evtl. Maßangaben (diese sind unverbindlich). Diese gelten für den Herstellungsvorgang und -ablauf bis zur fertigen Leistung unter Zugrundelegung der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie der gesetzlichen und/oder behördlichen Vorschriften als vereinbart.

Die Abstimmung der äußeren Gestaltung erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Die dabei getroffenen behördlichen Festlegungen sind für beide Vertragspartner verbindlich.

Alle in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel) dienen lediglich der räumlichen Darstellung (Möblieringsideen) und sind kein Lieferbestandteil, ausgenommen die sanitären Gegenstände in Bad und WC. Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung/sonstigen Zeichnungen und der Baubeschreibung ist generell die notariell Baubeschreibung maßgebend.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege. Generell gilt dies für alle technischen Einrichtungen und mechanisch bewegten

Teile, aber auch für dauerelastische Fugen. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt nach Besitzübernahme dem Käufer, bzw. dem Gemeinschaftseigentum der WEG. Hier wird empfohlen, Wartungsverträge (z. B. für Heizungsanlage, Hebeanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Dachinspektion sowie Tiefgaragentoranlagen) in enger Abstimmung mit der Hausverwaltung abzuschließen. Wir weisen darauf hin, dass nur mit bestehenden Wartungsverträgen die Gewährleistungsrechte bestehen bleiben.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Baukörpers über die Bezugsfertigkeit hinaus andauert, sodass für eine stets gute Belüftung aller Räume in ersten Jahr nach dem Einzug zu sorgen ist. Farbabweichungen, unterschiedliche Maserungen des Holzes (Naturprodukt) sind naturbedingt und können nicht vermieden werden.

Je nach Verkaufsstand und Erfordernis des Baufortschritts kann es sein, dass einzelne Bemusterungen durch den Bauträger bereits vorgenommen werden mussten. Diese gelten dann als vereinbart.

Reduzierungen der Wohnfläche, die durch Grundrissänderungen der Käufer durch nachträglich eingezogene oder geänderte Wände entstehen, können nicht im Kaufpreis berücksichtigt werden.

Die Bauherrenschafspflicht für die Bauwesenversicherung sowie die Gebäudeversicherung wird vom Verkäufer abgeschlossen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation vergrößert oder verkleinert werden. Der Verlauf dieser Leitungen und die Anordnung der Schächte und Größe entsprechen den haustechnischen Erfordernissen. Technisch erforderliche Änderungen gegen über dem Grundrissplan sind warentypisch und nicht zu vermeiden. Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich hierdurch geringfügige Änderungen gegen über dem Grundrissplan ergeben können. Falls Leitungsführungen wie das Schallschutz-Wärmeschutz, ggf. behördlicher Auflagen, dies erforderlich machen, werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen eingebaut. Der Verlauf/Anordnung der Versorgungsleitungen ist in den Plänen nicht eingezeichnet und vom Verkäufer festgelegt.

Im Kellerbereich werden die Versorgungsleitungen (Be- und Entwässerung, Heizung, Strom) sichtbar verlegt. Die Leitungen können im Decken- und Wandbereich durch einzelne oder mehrere Keller verlaufen. Hier kann es dann zu örtlichen Verringerungen der Raumhöhen kommen.

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

Geradlinige Schwindrisse, die eventuell aufgrund von Austrocknung des Mauerwerks/Betons, von Fassadenverkleidung oder an Übergängen verschiedener Baustoffe entstehen können, stellen keinen Mangel dar. Raumhöheverluste sind durch die erforderliche Deckendämmung bedingt.

Für das verkaufte Sondereigentum wird das Gemeinschaftseigentum eine förmliche protokollierte Abnahme kalt, wind- und bleibend abnehmbar. Ist die Abnahme nicht gleichzeitig durchgeführt, ist der Verkäufer berechtigt, den Zustand so zu übergeben und dann durch eine Nachbegehung festzustellen, ob in diesem Termin die Voraussetzungen zur Übergabe vorliegen. Der Käufer verpflichtet sich, seine Zahlungen rechtzeitig zu leisten und die Abnahme rechtzeitig mit dem Verkäufer zu vereinbaren.

Der Erwerber verpflichtet sich, bei allen Abnahmeleistungen termingerecht zu erscheinen. Falls der Erwerber nicht zu dem vereinbarten Termin erscheint und nicht einen rechtlichen Grund für seine Abwesenheit hat, erlischt sein Anspruch auf Abnahme an dem geplanten Tag. Der Erwerber kann maximal zweimal um einen Termin zur Abnahme bitten.

Falls der Erwerber aus einer Verpflichtung zum rechtlichen Grund und lässt sich auch nicht vertreten, so wird ab diesem Zeitpunkt eine Abnahmegebühr vom Käufer erhoben.

Das Betreten der Baustelle kann aus Gründen der Sicherheit nur nach Abstimmung mit dem Bauleiter erfolgen und geschieht auf eigene Gefahr mit entsprechender Haftungsfreigabe.

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Alle Balkone und Terrassen wurden hierbei zu 1/2 der tatsächlich vorhandenen qm-Fläche angerechnet.