

ANSPRUCHSVOLLE AUSSTATTUNGSDetails FÜR HOHEN WOHNKOMFORT

- Holzparkett oder Vinyl in sämtlichen Wohnräumen
- Stilvolle Fliesen und Badarmaturen
- Flache, bodengleiche Duschwannen
- Hochwertige Türen mit Edelstahltürgriffen
- Lift in alle Geschosse (EG bis DG)
- Sonnige Süd/West-Balkone
- Ansprechend gestaltete Fassade
- Moderne Wärmepumpe, Solar und Frischwasser
- Fußbodenheizung
- Garagen mit Steckdosen und Beleuchtung, UV für E-Autoanschluss
- Müll und Fahrradhaus im Außenbereich

BAUBESCHREIBUNG

IM LEISTUNGSUMFANG ENTHALTEN SIND

- Gebäude- und Grundstücksnivellierung
- Erstellung eines Baugrundgutachtens
- Erstellung des Bauantrags und der Eingabeplanung
- Ausarbeitung der Werk- und Entwässerungspläne
- Erstellung einer Gesamtstatik lt. Bayerischer Bauordnung
- Erstellung eines Brandschutzgutachtens
- Erstellen und Abnahme des Schnurgerüsts
- Übernahme der Kosten für Baustrom, Bauwasser und Gebäudebeheizung bis zum Einbau der Verbrauchszähler

WÄRMESCHUTZ

Das Objekt wird im Rahmen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes als Effizienzhaus 55 erstellt. Die Anforderungen werden durch den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs/Energieberaters dimensioniert und vorgegeben.

SCHALLSCHUTZ

Die Planung und Bauausführung zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109, Beiblatt 2 – erhöhter Schallschutz, und gelten als vereinbart, auch wenn aus den Plänen oder sonstigen Unterlagen höhere Werte abgeleitet werden können. Im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich gelten die Grundwerte nach DIN 4109. Für den Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen und Betrieben gelten die Werte der DIN 4109/A1 beschränkt auf 30dB(A).

GRUNDSTÜCK/ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück ist voll erschlossen; Strom, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung (z.B. Telekom) trägt der Erwerber bzw. die Wohneigentümergeinschaft.

ERDARBEITEN

Kompletter Erdaushub der Baugrube bis tragfähiger Gründungssohle, Gebäude- und Garagenfundamente. Schächte, Kanal- und Leitungsgräben nach Gebäude- und Entwässerungsplanung herstellen und Entsorgen. Für Füllung und Verdichtung der Arbeitsräume, Kanal- und Leitungsgräben.

ENTWÄSSERUNG

Der Hausanschluss für Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Entwässerung der Niederschläge erfolgt nach Vorgabe der Gemeinde. Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt über Fallleitungen in den Geschossen. Die Fallleitungen und Grundleitungen werden über Dach oder über Innenraum-Lüftungsventile (Fa. Durgo o.ä.) entlüftet. Für die Grundleitungen werden Kunststoffrohre verwendet.

BETONARBEITEN

Die notwendigen Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände sowie die Geschossdecken werden in Stahlbeton in den erforderlichen Betongüten hergestellt. In die Bodenplatte wird ein verzinktes Stahlblech zur Erdung der elektrischen Anlage verbaut. Die Stöße der Filigrandecken werden für die späteren Malerarbeiten vorgespachtelt (Feinspachtelung im Rahmen der Malerarbeiten).

In die Betonwände werden – nach statischer Vorgabe – notwendige Dehnungsprofile eingebaut. Unabhängig davon kann es durch Kriechen und Schwinden der Bauteile zu feinen Haarrissen ($\leq 0,2$ mm) kommen. Diese stellen keinen Mangel dar.

MAURERARBEITEN

Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk $d = 42,5$ cm oder wo statisch notwendig – als Betonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem errichtet.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Beton erstellt. Nichttragende Innenwände werden in Ziegel als verputztes Mauerwerk ausgeführt, sofern dies bautechnisch erforderlich ist.

Die Kommunwände werden im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzvorschriften ausgeführt.

DACHKONSTRUKTION

Der Dachstuhl des Wohnhauses wird als zimmermannsmäßige Konstruktion in Fichtenholz Güteklasse S10 nach statischen Erfordernissen mit allen notwendigen Auswehlungen und Anschlüssen erstellt.

Für den sommerlichen Wärmeschutz erfolgt der Dachaufbau mit Holzweichfaserplatten $d=52$ mm (Steico oder Pavatex), Konterlattung und Latung.

DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung wird mit Dachziegel oder Betondachsteinen ausgeführt. Farbe und Form werden vom Bauträger festgelegt.

SPENGLERARBEITEN

Kaminverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre oder anderweitige Blechverkleidungen werden in Titanzink oder Uginox hergestellt. Ortungsbleche an Gauben sind - sofern notwendig - im Festpreis enthalten.

Durch die Bildung einer natürlichen Patina (chemische Reaktion des Metalls im Außenbereich) verändert das Metall seine ursprüngliche Oberflächenoptik. Dies stellt keinen Mangel dar.

FENSTER / FENSTERFALZLÜFTUNG

Fenster und Fenstertüren erhalten Markenbeschläge. Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mit einem Mehr-Kammer-System und umlaufenden Dichtungen ausgestattet. Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden im Rahmen der Anforderungen nach gültigem GEG mit einer hochwertigen 3-Scheiben-Isolierverglasung (hochwertige Hebeschiebetüren) ausgeführt. Um ein einheitliches Farbkonzept zu gewährleisten, erfolgt die Farbauswahl durch den Bauträger. Die Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert sowie die seitlich aufgeschobenen Abschlussprofile werden dem Farbkonzept nach Vorgabe des Bauträgers angepasst. Zur Belüftung der Räume werden soweit technisch möglich und nach Berechnung notwendig, Fensterfalzlüfter verbaut. Die Kennzeichnung und Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten ist entsprechend europäischem Normrecht nach EN ISO 12567-1 (Prüfwert), nach EN ISO 10077-1 (Rechenwert) für Fenster mit U_w zu definieren. Für Verglasungen ist die Kennzeichnung entsprechend EN 673 / EN 674 mit U_g vorzunehmen. Die Werte U_w (Wärmedurchgangskoeffizient des Fensters) gelten für die normierte Prüfgröße Fenster einflügelig 1230×1480 mm. Durch Kombinieren mit Funktions- und Strukturgläsern bzw. Sprossen ändert sich die Konstruktion und damit die angegebenen technischen Werte

NATURSTEINARBEITEN

Sämtliche Innenfensterbänke werden in Naturstein nach Vorgabe des Bauträgers bzw. Bemusterung gegen evtl. Mehrpreis eingebaut.

ROLLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster mit Ausnahme von WC und Abstellräumen erhalten entsprechend der Planung Kunststoff- bzw. Aluminiumrollläden mit elektrischem Antrieb als Einzelsteuerung und Rollladenführungsschienen für besseres Laufverhalten und Geräuschminderung. Auf Wunsch können gegen Mehrpreis auch Jalousien eingebaut werden.

PUTZARBEITEN

Der Innenputz wird als einlagiger Kalk/Gips- oder Kalk/Zementputz aufgebracht und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet. APU-Leisten zur Aufnahme von auftretenden Materialdehnungen und Eckschutzleisten als Kantenschutz werden eingebaut.

Die Stahlbetondecken in den Wohngeschossen bei Fertigteildecken werden nur die Deckenfugen verspachtelt. Die Kellerinnenwände in Ziegel erhalten ebenfalls einen einlagigen Putz. Betonwände werden sofern sie nicht direkt von der Wohnung aus begehbar sind nicht verputzt. Alle Betonwände welche vom Erdgeschoss aus durch die Wohnung begehbar sind werden wie oben aufgeführt verputzt.

Der Außenputz wird als klassischer Mehrlagenputz mit feiner Körnung aufgebracht. Wo notwendig, wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Der Sockelputz wird als Spritz- und Feuchtigkeitsschutz speziell ausgebildet, ist jedoch in regelmäßigen Abständen zu warten und pflegen.

Im Bereich von vorgehängten Fassaden (z.B. Trespa) werden die notwendigen Unterkonstruktionen und Wandanschlüsse ausgebildet. Die Farbauswahl der Fassade erfolgt im Rahmen des Farbkonzeptes nach Vorgabe des Bauträgers.

Für alle Putzflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

TREPPEN

Die gesamte Treppenanlage wird als Stahlbetontreppe mit Stein- bzw. Fliesenbelag im Keller- und Erdgeschoss und Kugelnbelag ab dem Antritt in Obergeschoss sowie mitlaufendem Geländer nach Vorgabe des Bauträgers erstellt. Die in den Wohnungen befindlichen Treppen (EG und Maisonette) werden als Systemtreppen in Stahl-/ Holzkonstruktion ausgeführt.

TROCKENBAU

Das Dachgeschoss wird mit einer Zwischensparrendämmung gemäß Gebäudeenergiegesetz gedämmt. Um das Eindringen von Feuchtigkeit in das Gebälk zu vermeiden und ein winddichte Ebene zu erstellen, wird eine PE-Folie als Dampfbremse angebracht und an den Stoßfugen und am Wandanschluss verklebt.

Die Deckenschrägen im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten verkleidet.

Verkleidungen und Vorsatzschalen werden gespachtelt, geschliffen und für einen malerseitigen Anstrich vorbereitet. Für diese Flächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

ESTRICH

In den Doppelhäusern erhalten alle Räume einen schwimmenden Zementestrich auf verlegter Fußbodenheizung. Dämmung mit Dämmstärke nach Vorschrift für Trittschallschutz und Wärmeschutznachweis. Im Bereich von vorhandenen Fußbodenheizungen und Verfließungen werden notwendige Trennfugen ausgebildet. Gegen Mehrpreis besteht die Möglichkeit, einen fugenlosen Anhydrit Estrich zu verlegen.

TONNEN UND FAHRRÄDER

Zur Müllsammlung wird im Außenbereich ein Raum vorgesehen.

Als Unterstellmöglichkeit der Fahrräder, wird im Außenbereich ein Fahrradhäuschen aufgestellt.

HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Das Haus verfügt über einen eigenen Technikraum, in dem Wärme, Wasser, Telefon, TV und Strom entsprechend verteilt werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Wohnräume unter Putz oder in Schächten und ausreichend dimensioniert verlegt, sowie fachgerecht gegen Schallübertragung und Wärmeverlust isoliert.

HEIZUNGSANLAGE

Die Trassenführung etc. werden von einer qualifizierten Fachfirma bzw. einem Fachplaner berechnet, projektiert und ausgeführt.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installations-schächten bzw. unter Putz/Estrich verlegt.

Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischen Raumthermostaten, pro Raum ein Thermostat, in Verbindung mit Stellantrieben in den Heizkreisverteilerkästen geregelt. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume und sonstige innerhalb der Wohnung liegende, geschlossene Räume sowie Flure, welche gemäß Heizlastberechnung keine Heizlast haben bzw. allein mittels durchlaufender Heizleitungen beheizt werden. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Elektropatrone installiert. Grundlage der Heizungsanlage ist die derzeit gültige Fassung des GEG. Moderne Heizsysteme setzen Flächenheizungen mit niedrigen Vorlauftemperaturen voraus. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wird eine Fußbodenheizung in Verbindung mit Einzelraumthermostaten und entsprechender Bodendämmung eingebaut. Die Heizungsanlage wird nach DIN 12831 bei einer Normaußentemperatur von -14°C für folgende Raumtemperaturen ausgelegt:

Bäder/Dusch-WC 24°C (mit Einbeziehung des Handtuchheizkörpers), Wohnzimmer 22°C , restliche Wohnräume 20°C , Flur/Diele/Speis/Technik/Abstellraum 18°C . Eine eventuell gewünschte Erhöhung einzelner Raumnormtemperaturen ist gegen Mehrpreis möglich und muss der Heizungsfirma vom Kunden vor Ausführung mitgeteilt werden. WCs und untergeordnete Räume können eventuell mit anderen Räumen zu einem Heizkreislauf zusammengefasst werden.

Zur Ausführung kommt eine Luft-Wärmepumpe. Diese Luft-Wärmepumpe überzeugt mit moderner und exakter aufeinander abgestimmter Technik und einem hohen Leistungsbereich. Ausführung inkl. witterungsgeführter digitaler Wärmepumpenregelung, Pufferspeicher, Armaturen und notwendigem Zubehör.

Die abgebildete Einrichtung (Pufferspeicher/Ausdehnungsgefäß etc.) des Technikraums ist ein Vorschlag des Architekten/Planers. Diese wird im Rahmen der Werkplanung und einer detaillierten Berechnung durch den Heizungsbauer im laufenden Prozess optimiert/geplant/entwickelt. Eine spätere Änderung, auch während der Bauphase, obliegt dem Fachplaner/Bauträger.

SANITÄRINSTALLATION

Die Ausführung der Frischwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr in Mehrschichtverbundrohren und/oder Edelstahl. Alle Heizungs- und Warmwasserrohre werden im Rahmen der Wärmeschutzanforderungen bzw. der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installationsschächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Vorgesehene Ausstattung, Anzahl und Anordnung der Objekte nach der vorgelegten Bauantragsplanung des Bauträgers und wie nachstehend beschrieben.

- Badewanne als gedämmte Stahlwanne in Körperform mit integriertem Zu- und Ablauf, Unterputz-Einhebelmischbatterie und Handbrause
- Dusche als Flachwannenkörper aus Stahl oder Acryl mit Unterputz Einhebelmischbatterie, Duschstange und Handbrause.
- Duschtrennung als Systemabtrennung für die freien Seiten der Duschwanne
- Badezimmerwaschtisch in Porzellan 60cm, Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und Spiegel 40x60 cm

- WC im Badezimmer als wandhängendes spülrandloses Modell mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik. WC-Sitz und Deckel mit „Softclose“-Technik und verchromter WC-Papierhalter.
- Gäste WC als wandhängendes, spülrandloses Model mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik.WC-Sitz und Deckel mit „Softclose“-Technik und verchromter WC-Papierhalter.
- Der Waschtisch wird aus den Badserien in passender Größe mit Einhebelmischbatterie montiert.
- Küchenanschluss als Kombi-Eckventil, ein Warmwasseranschluss als Eckventil sowie ein Abwasseranschluss für Spüle DN 50 vorgerichtet nach Einrichtungs-vorschlag der Bauantragsplanung. Die Installation wird für die weitere küchen-interne Installation (Aufputz) durch den Küchenbauer des Käufers abgedichtet
- Im Heizraum oder Waschkraum wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Ausgussbecken eingebaut
- Die Anschlüsse für Waschmaschinen befinden sich im Bad der jeweiligen Wohnung. Die Positionierung erfolgt nach Planvorgabe des Bauträgers
- Im Freibereich wird ein abschließbarer Außenwasserhahn für den Hausmeister

eingebaut. Jede Erdgeschoss- und Penthousewohnung erhält einen nicht abschließbaren Außenwasserhahn

- Für die Verbrauchszählung von Kalt- und Warmwasser in der Wohnung werden Pass-Stücke je Versorgungsschacht – für die von der Eigentümergemeinschaft anzumietenden Kalt-/Warmwasserverbrauchszähler mit Rechenwerk und Langzeitbatterie in den Steigeschächten vorgesehen. Der Kalt-/Warmwasserverbrauch der Wohneinheiten wird durch eigene Abgänge mit separater Kalt-/Warmwasserzählung für jede Wohneinheit getrennt erfasst.

LÜFTUNG

Entlüftungen für den Einbau von Dunstabzugshauben sind nicht vorgesehen, der erwerber-seitige Einbau von Dunstabzugshauben als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter ist selbstverständlich möglich. Die Türblätter der Wohnungsinnentüren werden zur Luft-Nachströmung nach Angabe der Fachplaner unterschritten. Darüber hinaus können die Fenster zur Lüftung herangezogen werden. Die mechanische Grundentlüftung sichert der Anteil der Fensterfalzlüfter. Dezentrale Lüfter im Bad, Kind und Schlafen bzw. nach technisch notwendiger Auslegung.

ELEKTROINSTALLATION

Betriebsfertige Installation aller technischen Einrichtungen, soweit eine Elektroversorgung nach der Gebäudeplanung und/oder diese Bau-Leistungsbeschreibung erforderlich ist.

Jede Wohneinheit erhält die erforderliche Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen nach Auslegung, Hausanschluss- und Zählereinrichtung nach Vorgabe des Versorgungsträgers in der jeweiligen Wohneinheit.

Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden über Allgemeinzähler erfasst. Die Anordnung ist im Zählerschrank im Technikraum. In den Wohnungen erfolgt die Installation „unter Putz“; gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet, Schutzisolierung der Feuchträume nach Vorschrift. Als Schalterprogramm kommt das Flächenprogramm der Firma Busch-Jaeger Typ Balance SI oder gleichwertig zur Ausführung.

Hörerlose Farbvideo-Hausstation mit 3,5"Bildschirm für Wechselsprechverkehr mit eingebauten Läutewerk. Die Anlage ist am Hauseingang und in jeder Wohneinheit angeordnet. Die Beleuchtung für den Gemeinschafts-, Garagen- und Außenbereich wird nach den Erfordernissen dimensioniert und mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Bauträgers ausgestattet.

Zeitschaltautomaten und/oder Bewegungsmelder nach Fachplanung bzw. Vorgabe des Bauträgers. Der Empfang von Ton- und Fernseh-Rundfunkprogrammen wird durch den Einbau einer Gemeinschafts-SAT-Anlage sichergestellt.

Anzahl der Elektroausstattung laut nachstehender Einzelaufstellung:

1. Esszimmer:

- 1 Universalschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Brennstelle

2. Wohnzimmer:

- 1 Brennstelle
- 2 Universalschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)

3. Küche:

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Einzelanschluss (Spülmaschine)
- 1 Einzelanschluss (Herdanschluss)

4. Schlafen:

- 1 Brennstelle
- 2 Universalschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 1 Rauchmelder

5. Kind (wenn vorhanden):

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)

6. Bad:

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 4 Steckdosen

7. Flur/Diele/Vorraum:

- 1 Brennstelle
- 3 Universalschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 1 Rauchmelder

8. Terrasse:

- 1 Brennstelle
- 1 Universal-Kontrollschalter (innenliegend)
- 1 Steckdose (Abdeckung)

HAUSTÜR

Die Haustüranlage im Mehr-Kammer-System wird mit dauerelastischen Dichtungen, Edelstahl-Schlüsselrosette, Edelstahl-Außengriff, verdeckt liegenden Bändern, E-Öffner und 3-fach-Verriegelung in einer Pfosten-Riegelkonstruktion als Treppenhausverglasung ausgeführt.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als gefälzte, CPL-Türen mit Rundkante und Vollspanneinlage gemäß Schallschutzklasse 3, Klimaklasse III und Bodendichtung ausgeführt. Das Türblatt erhält einen Spion und Edelstahl-Langschild-Schutzgarnitur (außen Knauf / innen Drücker) mit Gleitschienenobertürschließer. Die Zargen werden in Holz mit Rundkante und verstärktem Schließblech ausgeführt.

INNENTÜREN

Die Innentüren werden als glatte, gefälzte, CPL beschichtete Holztüren mit Röhrenspaneinlage und Rundkante ausgeführt.

Einsteckschlösser mit Buntbart. 2-tlg.-Bänder sichtbar, Drückergarnitur in Edelstahl satiniert. Weitere Ausführungen sind im Rahmen der Bemusterung wählbar. Die Türen werden nach Erfordernis der Wohnungsentlüftung unter-schnitten.

ABSTELLRÄUME DER WOHNUNGEN

Zu den Wohnungen 1-4 gehört ein separater Abstellraum im Dachgeschoss. Die Zuordnung erfolgt lt. Aufteilungsplan. Soweit im Plan keine Mauerwerkswände vorgesehen sind, werden die Abstellräume mit Systemtrennwänden aus verzinkten Stahlprofilen hergestellt. Jeder Raum erhält eine Tür analog dem Trennwandsystem mit Drückergarnitur und Zylinderschloss.

FLIESEN- NATURSTEINARBEITEN

Für nachstehend aufgeführte Räumlichkeiten der Wohnungen, soweit nach Planung vorhanden, ist die Verlegung von Fliesen für Boden und/oder Wände vorgesehen. Die Auswahl und Bestimmung der einzubauenden Fliesen erfolgt nach Wahl des Käufers. In der Fliesenausstellung wählen sie aus den vorhandenen Mustern ihre Fliese zu einem Materialwert von 40,00 €/m² inkl. MWSt, der Verschnitt wird mit abgerechnet. Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch ausgefugt.

BADEZIMMER

Boden und Wände deckenhoch oder halbhoch verflies. Bei einer halbhohen Verfliesung wird der restliche Wandbereich verputzt (deshalb keine Erstattung der entfallenen Fliesenfläche). Die Normalverlegung der Fliesen ist bis zu Größe von max. 30 x 60 cm bzw. einer Gesamtliesenkantenlänge von 1,8 m im Festpreis enthalten. In der Fliesenausstellung wählen sie aus den vorhandenen Mustern ihre Fliese zu einem Materialwert von 40,00 €/m² inkl. MWSt, der Verschnitt wird mit abgerechnet. Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch ausgefugt.

TREPPENHAUS

Die Treppenläufe (Tritt-/Setzstufen mit Sockel) und Podeste bis zum Übergang Antritt Treppenlauf ins Obergeschoss werden gefliest oder erhalten einen Natursteinbelag nach Vorgabe des Bauträgers. Im Hauseingang wird eine Sauberlaufmatte mit Edelstahlrahmen flächenbündig in den Belag eingelassen. Die Treppenläufe ins Ober- / Dachgeschoss erhalten, wie auch die Podeste einen textilen, strapazierfähigen Bodenbelag zur Dämpfung des Trittschalls.

BODENBELÄGE

Die Bemusterung für sämtliche Bodenbeläge erfolgt bei vom Bauträger ausgewählten Firmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche (z. B. Parkett, Vinyl, Laminat, Teppich usw.)

Grundlage der Kalkulation für die Bodenbeläge ist ein Preis von 60,00 € / m² inkl. MWST. Sie beinhaltet die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Bodenbeläge für Wohnräume im Erd- und Obergeschoss, die nicht verflies werden
- Lieferung und Verlegearbeiten für Normalverlegung
- Trittschallmatten/
Trennfolien/Unterbaumaterial
- Übergangsschienen
- Sockelleisten
- Untergrund vorbereiten (Vor-
strich/Abdichtungen oder Anspachtelungen)

Bei Montage von Sockelleisten stellen normgerechte Spaltmaße am Putzübergang keinen Mangel dar.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Die Deckenflächen in den Wohnungen werden endfertig gespachtelt und analog den Wänden weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen der WCs und der Bäder, soweit nicht mit Fliesen belegt, erhalten einen weißen Anstrich.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser und die weiteren Gemeinschaftsflächen werden nach Vorgabe des Bauträgers gestrichen.

Für alle Wand- und Deckenflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart. Betonierte Flächen ohne Putzauflage im Innenbereich werden weiß gestrichen, im Außenbereich erfolgt kein Farbanstrich. Metallteile, soweit nicht endbehandelt, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung nach Norm und Farbfestlegung durch den Bauträger.

Die Gestaltung der Fassade sowie die Farbgebung erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

AUFZUG

KABINENAUSSTATTUNG

Wände, Türfeld und Leuchtdecke nach Herstellersystem, Bodenbelag nach Vorgabe des Bauträgers, 1 Spiegelfläche an der Seitenwand, Kabinentableau nach Herstellersystem und Vorschrift.

SCHACHTTÜREN/PORTALE

In Edelstahl oder endlackiert nach Vorgabe des Bauträgers, Etagentableau nach Herstellersystem und Vorschrift.

NOTRUF AUFZUG

Die Kabine ist mit einem Notruf ausgestattet, der über ein Wahlgerät zur Wartungsfirma oder Wachdienst durchgeschaltet wird. Die Serviceleistung wird über eine analoge Standleitung von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

GARAGEN

Die Garagenanlage wird mit Fertigteilgaragen (Abmessungen 2,98 x 5,98 m) inkl. den notwendigen Fundamentier- und Entwässerungsarbeiten erstellt. Als Garagentor wird ein Sektionaltor eingebaut.

BRIEFKASTENANLAGE

Die Briefkastenanlagen werden im Bereich der Hauseingänge installiert. Positionierung und Ausführung nach Vorgabe des Bauträgers.

SCHLIEßANLAGE

Der Zugang zum Haus in die einzelnen Wohnungen und deren Kellerbereiche, in die Garagenanlage und zu Türen der Gemeinschaftsanlagen (Innen- und Außenbereiche) wird über eine Zentral-Sicherheits-Schließanlage gewährleistet. Gemäß Schließplan werden Schlüsseleinheiten für die spätere Hausverwaltung und deren Hausmeister berücksichtigt. Die Briefkästen erhalten gesonderte Schlüssel und werden nicht in die Schließanlage integriert. Pro Wohneinheit werden jeweils 3 Schlüssel ausgehändigt, die Schließkarte wird an die Hausverwaltung übergeben.

METALL- UND SCHLOSSERARBEITEN

Treppengeländer innen als Flach- oder Rundstahlgeländer, grundiert für Endanstrich nach Vorgabe des Bauträgers.

Balkon-, Brüstungs- und Dachterrassengeländer werden als Flach- oder Rundstahlgeländer, feuerverzinkt für Endanstrich gefertigt (Ausführung in Abstimmung mit der Außenfassade nach Vorgabe des Bauträgers).

BALKONE

Balkone in Ortbeton werden isoliert, abgedichtet und mit einem Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers fertiggestellt.

Fertigteilk balkone mit integriertem Wasserablauf und Sichtbetonoberfläche erhalten keinen weiteren Belag. Die Vertiefungen der Hebeanker sind verspachtelt oder erhalten eine Systemabdeckung.

AUßENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen und Wegführungen wird nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Zugänge zu dem Haus werden mit Betonverbundpflaster belegt, ggf. auch ganz oder teilweise, als asphaltierte Wegeführungen erstellt.

Die oberirdischen Stellplätze werden mit Rasengittersteinen oder Betonfugenpflaster belegt. Die Terrassen werden mit Betonplatten nach Vorgabe des Bauträgers auf Splitt verlegt und hergestellt.

Die Außenflächen erhalten eine Rasenansaat. Abtrennungen zwischen eventuell mit Sondernutzungsrecht ausgewiesene Gärten sind nicht vorgesehen.

BAUREINIGUNG

Vor der Übergabe erfolgt eine Baureinigung (Grundreinigung), die Wohnungen werden besenrein übergeben.

BEMUSTERUNG

Ausbaumaterialien, die entsprechend der Baubeschreibung für die Ausführung vorgesehen sind, können rechtzeitig vor dem Einbau bei den Partnerfirmen ausgewählt werden. Bemustert werden:

- Wand- und Bodenfliesen
- Bodenbeläge
- Oberflächen- und Beschlagsmuster für die Wohnungsinventuren
- Sanitärobjekte und sanitäre Einrichtungsgegenstände
- Elektroausstattungen und räumliche Anordnung nach Fachplanung

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt 5 Jahre. Die Gewährleistung beginnt mit Besitzübergabe an den Käufer bzw. mit dessen Nutzungsaufnahme.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Baubeschreibung stellt den geplanten Standard der Bauausführung dar. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen und erheben nicht den Anspruch auf die abschließende Gestaltung.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Verbindlich für die Bauausführung sind diese Baubeschreibung und die Pläne, die der Bauantragsplanung beigelegt sind und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik entsprechen. Spätere Änderungen der Regeln der Baukunst und Technik müssen nur beachtet werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind.

Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen, gesetzlicher Bestimmungen, technischen Gründen (sowohl bezüglich der Haustechnik als auch der Statik) oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten. Die ausgewählten Fabrikate und Materialien können durch qualitätsgleiche ersetzt werden.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben.

Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Duschbädern und WC's sind Bestandteil des Leistungsumfanges. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Alle Anstricharbeiten und Bodenbeschichtungen werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Instandhaltungsanstriche und Fehlerausbesserungen, insbesondere für die Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümer fachgerecht durchzuführen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52480, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insofern nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu warten und zu erneuern. Plastische Verfüguungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig.

Die Überwachung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der Verfüguungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Folgen und Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Fenster bzw. Türen unterliegen einem regelmäßigen Wartungsintervall, um die Funktionalität und Langlebigkeit zu gewährleisten, da es durch die Benutzung, das Auftreten von Hebel- und Kragkräften und Verschleiß zu Beeinträchtigungen der Funktion (z.B. Fenster lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß schließen, Innentür streift, usw.) kommen kann. Idealerweise wirken Sie dieser Problematik durch den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma Ihrer Wahl präventiv entgegen. Beeinträchtigungen oder Mängel, die aufgrund der vorstehenden Beschreibung entstehen, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Nutzer, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt und entsprechend belüftet werden.

Die Wohnflächen wurden anhand der Genehmigungsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage in Betrieb zu halten und etwaige Zuluftöffnungen dürfen nicht verschlossen werden. Die Filter der Lüfter sind regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls zu tauschen

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe des Hauses weitere Hinweise erhält. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Gewährleistungsverpflichtung nur besteht, wenn die von den Herstellern geforderte Wartung und Instandhaltung entsprechend den jeweiligen Vorschriften durchgeführt wird.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung des Hauses genommen werden. Käuferseitige Sonderwünsche hinsichtlich Kücheninstallationen können nur bei rechtzeitiger Vorlage der Küchenplanung berücksichtigt werden, wobei die Kosten (Planung, Material und Ausführung) für Änderungen vom Käufer zu tragen sind. Standardmäßig wird die durch den Architekten vorgesehene Küchenplanung bezüglich Kücheninstallationen ausgeführt.

Werden im Rahmen der Bemusterung einzelner Gewerke durch den Erwerber andere Ausstattungen gewählt und/oder Zusatz- oder Sonderleistungen beauftragt, werden diese durch den Bauträger mit entspr. GU-Zuschlag verrechnet. Insbesondere hat der Bauträger keinerlei Kontrollpflicht für zusätzliche Angebote oder Mehrleistungen. Angebotsinhalte, die den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang zwischen den Partnerfirmen und dem Bauträger betreffen, werden dem Erwerber zum Zwecke der Angebotsprüfung von Zusatz-, Sonder- oder Mehrleistungen nicht zur Verfügung gestellt.

Änderungen, Druckfehler sind vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnungen weitere Hinweise erhält. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Gewährleistungsverpflichtung nur besteht, wenn die von den Herstellern geforderte Wartung und Instandhaltung entsprechend den jeweiligen Vorschriften durchgeführt wird.