

### 1. Architekten- und Ingenieurleistungen

Alle Planungsleistungen inkl. der Erstellung der Eingabeplanung einschließlich der erforderlichen Entwässerungspläne werden vor Baubeginn vom Architekten erstellt.

### 2. Bautechnische Nachweise, Energiestandard

Das Gebäude wird nach der ab 2016 gültigen Energiesparverordnung (EnEV) geplant und im Effizienzhaus Standard KfW 55 erstellt. Ein Energieausweis wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung erstellt.

Zum Nachweis der Luftdichtigkeit der Gebäudehülle wird ein Blower-Door-Test durchgeführt.

Beim Schallschutz liegen die Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 2 (1989) zu Grunde.

### 3. Hausanschlüsse

Die Kosten für die Erstellung der Breitband-, Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse sind im notariellen Festpreis enthalten.

### 4. Baustelleneinrichtung, Erd- und Entwässerungskanalbauarbeiten

Bei Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung erfolgt das Einrichten der Baustelle. Die für die Bauleistungen zur Errichtung der Wohnanlage erforderlichen Geräte, Gerüste, Baukran und etwaige Unterkünfte sowie sanitäre Anlagen sind enthalten. Die Baustelleneinrichtung umfasst:

- die Installation eines Baustrom- und Bauwasseranschlusses
- die Vorbereitung des Baufeldes einschließlich des Abbruchs der bestehenden Garage inkl. Materialentsorgung
- das Erstellen des Schnurgerüstes

Alle für die Baumaßnahme erforderlichen Erd- und Entwässerungskanalarbeiten sind ebenfalls enthalten.

### 5. Rohbauarbeiten

Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß statischer Berechnung.

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird nach statischen und bautechnischen Erfordernissen aus Stahlbeton inkl. oberseitiger Beschichtung ausgeführt. Die Bodenplatten im Untergeschoss sowie die Außenwände des Untergeschosses werden aus Stahlbeton und, sofern erforderlich, nach Angabe der Fachplaner mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton), schalungsglatt mit sichtbaren Stoßfugen hergestellt.

Die Bauteile des Untergeschosses werden nach Erfordernis und Angabe der Fachplaner wärme gedämmt.

Alle Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Die Außen- und Innenwände der Geschosse sowie der Wohnungen werden gemäß Angabe des Architekten und der statischen Bemessung erstellt.

Die Innenwände in den Wohnungen werden nach Angabe des Statikers in Stahlbeton, Mauerwerk oder in Trockenbau ausgeführt.

Der Bauträger behält sich Änderungen von Konstruktionen und Baumaterialien vor.

Die Wohnungstrennwände, Wohnungstrenndecken (Geschossdecken) und Treppenraumwände werden mit dem erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 (1989) ausgeführt.

Die Treppenläufe und -podeste im Treppenhaus werden als schallentkoppelte Stahlbeton-Fertigteile oder geschalte Ortbetontreppen ausgeführt.

### **6. Wärmedämmverbundsystem, Trockenbau- und Putzarbeiten**

Die Fassade des Gebäudes wird entsprechend den Anforderungen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung EnEV 2014 (aktueller Stand April 2016) mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen. Es besteht aus 180 mm starken Polystyrol Dämmplatten (WLG 035) mit Gewebearmierung und einem mineralischen Oberputz. Der Silikat Edelputz wird mit einer Körnung von 2mm ausgeführt. Zur optisch und technisch optimalen Gestaltung der Fassade kann diese nach Vorgabe des Architekten mit einem Außenputzsystem versehen oder anderweitig verkleidet werden. Die Umsetzung erfolgt nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Mauerwerks- und Betoninnenwandflächen in den Wohngeschossen werden verputzt. Im Bereich der Sanitärräume wird ein Kalk-Zementputz, in den Wohnräumen wird ein Gipsputz verwendet.

Innerhalb der Wohnung werden die Trockenbauwände und -vorsatzschalen gemäß Angabe der Architekturplanung mit Unterkonstruktionen aus Metall erstellt, welche mit GK-Platten beplankt werden.

In Teilbereichen können ggf. Gipstrockenbauplatten anstelle des Putzes verwendet werden. Sofern gemäß Fachplanung erforderlich, werden in Teilbereichen abgehängte Trockenbaudecken und Trockenbauverkleidungen ausgeführt.

In den Wohngeschossen werden die Deckenunterseiten der Stahlbetondecken tapezierfähig erstellt. Vorhandene Stöße von Decken, z.B. bei Stahlbetonfertigteilen werden tapezierfähig gespachtelt.

Die Betonwandflächen im Keller bleiben sichtbar. Die Mauerwerksflächen im Keller (sofern vorhanden) werden nach Angabe des Architekten verputzt oder bleiben sichtbar.

### **7. Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten**

Die Dachflächen werden als Flachdachkonstruktion bestehend aus Stahlbetondecken nach statischen und bautechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Dachabdichtung besteht aus bituminösen, hochpolymeren oder kunststoffbasierten Dachbahnen.

Die Dämmung des Daches wird als Gefälledämmung entsprechend den Anforderungen der gültigen Energiesparverordnung gemäß den Angaben im Energiekonzept ausgeführt.

Die Entwässerung wird nach Angabe der Fachplaner erstellt. Die Fallrohre, Dachrinnen, Formstücke sowie alle Einfassungen und Abdeckungen werden, soweit notwendig, in Titanzink oder aus beschichtetem Blech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

### 8. Terrassen, Balkone, Loggien

Die Balkone der Obergeschosse werden als Halbfertigteile aus Stahlbeton errichtet und nach Angabe des Fachplaners thermisch getrennt. Der weitere Aufbau erfolgt nach Angabe des Architekten.

Die Terrassenflächen im Erdgeschoss erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten oder Terrassenfliesen. Die Balkone und Dachterrassen erhalten Holz- bzw. WPC-Beläge. Fabrikat und Farbauswahl erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Die Austritte von den Wohnungen zu den Terrassen bzw. Loggien werden gemäß DIN-Vorschriften und Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Durch die Einhaltung der DIN-Vorschriften und bedingt durch die eventuell notwendige Wärmedämmung können Stufen oder Schwellen im Bereich der Austritte entstehen.

### 9. Fenster

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden aus Kunststoffprofilen (Farbe Schiefergrau) mit Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung und den Schallschutzanforderungen ausgeführt. Fenster mit Brandschutzanforderung, wie z.B. im Treppenhaus, werden entsprechend der Brandschutzplanung ausgeführt.

Fenster und Fenstertüren haben mindestens einen Drehkipplügel, Beschläge für Einhandbedienung und Gummilippendichtung, sofern nicht feststehende Fenster vorgesehen sind. Fenster und Fenstertüren erhalten zusätzlich abschließbare Griffoliven, soweit erforderlich.

### 10. Lüftung

Die Ausführung sowie die Art, Anordnung und Anzahl der Lüfter je Wohnung richtet sich nach dem Lüftungskonzept der Fachplanung. In den Wohnungen wird die Abluft über Lüfter und entsprechende Lüftungsleitungen über das Dach abgeführt. Die Außenluft strömt über Außenlüftungselemente im Bereich der Fensterlaibungen nach. Die Luftzirkulation innerhalb der Wohnung erfolgt, sofern notwendig, über geeignete Nachströmöffnungen in den Türen, wie z.B. Unterschnitte, Überströmdichtungen. Dunstabzugshauben in den Küchen sind im Umluftbetrieb zu betreiben.

Das Untergeschoss und die Tiefgarage werden über entsprechende Fensteröffnungen und Lüftungsschächte natürlich be- und entlüftet.

### 11. Sonnenschutz/Raffstores

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume erhalten elektrisch bedienbare Raffstores der Firma Warema in der Farbe Weiß Aluminium. Die Taster werden neben dem jeweiligen Fenster- bzw. Fenstertürelement angeordnet.

Ausgenommen hiervon sind Treppenhaus- und Kellerfenster. Diese werden ohne Sonnenschutz ausgeführt.

### 12. Estricharbeiten

Alle Räume im Erdgeschoss und den Obergeschossen erhalten einen Zementestrich auf Wärmedämmung und Trittschalldämmung mit Randtrennstreifen zu den Wänden („schwimmender Estrich“), um Schallübertragungen zu vermeiden. Schwimmender Estrich unter den Fliesenbelägen wird zusätzlich bewehrt.

Im Bereich der Kellerräume im Untergeschoss sowie im Bereich der Abstellräume für Kinderwägen und Wertstoffe werden die Böden oberflächenfertig in Beton mit Anstrich oder mit einem Zementanstrich mit Anstrich ausgeführt.

### 13. Fliesenbeläge

Die Böden folgender Bereiche erhalten, sofern im Vertragsplan vorhanden, einen Bodenfliesenbelag:

- Bad
- WC
- bodengleiche Duschen
- Geschlossene Abstellräume mit Tür

Die Standardverlegung bei den Bodenfliesen ist „wilder Verband“.

Die Wände folgender Bereiche erhalten, sofern im Vertragsplan vorhanden, einen Wandfliesenbelag:

- Der Duschbereich wird raumhoch gefliest.
- Der Badewannenbereich wird raumhoch gefliest.
- Im Bad und WC werden die Wände im Bereich der Sanitärobjekte bzw. Vorwandinstallationen bis zu einer Höhe von ca. 120 cm gefliest.

Die Standardverlegung bei den Wandfliesen ist „Kreuzfuge oder Halbverband“.

In den Sanitärräumen werden die Fensterbrüstungen, sofern vorhanden, ebenfalls gefliest. Die restlichen Wandflächen, welche nicht gefliest sind, werden verputzt, gestrichen und erhalten einen Fliesensockel.

Im Zuge der Bemusterung kann der Käufer aus dem Sortiment des Bauträgers eine Auswahl der Wand- und Bodenfliesen treffen. Im Kaufpreis sind Fliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialwert von 35,00 € pro qm inkl. MwSt. erhalten.

Notwendige Anschlussfugen sind als Wartungsfugen elastisch ausgeführt.

Die Fugenfarbe der Fliesen ist insgesamt in einem Grauton gehalten.

Eckschutz- und Abschlusschienen werden in Edelstahl nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

### 14. Bodenbeläge

Folgende Bereiche erhalten, sofern im Vertragsplan vorhanden, einen Parkett-Bodenbelag mit Echtholznutzschicht und Oberflächenbehandlung:

- Wohnen, Küche, Essen
- Kinderzimmer
- Schlafen
- Flur, Garderobe

Im Zuge der Bemusterung kann der Käufer aus dem Sortiment des Bauträgers das Parkett auswählen. Im Kaufpreis ist das oben beschriebene Parkett in Höhe eines Materialwertes von 35,00 € pro qm inkl. MwSt. enthalten. Als Standardverlegung werden „Schiffsverband“ (unregelmäßig) und „englischer Verband“ angeboten.

Die Wandanschlüsse werden mit Sockelleisten aus Holzwerkstoff ausgeführt.

### 15. Türen

Die Haustüranlagen werden passend zur Architektur als Kunststoff- oder Aluminium-Element nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden je nach Türsystem in einer lichten Durchgangshöhe von ca. 2,05 bis circa 2,10 m ausgeführt. Diese Türen erhalten eine Absenkbodendichtung, eine Mehrfachverriegelung, einen Weitwinkelspion, innenseitig einen Drücker und außenseitig ein Langschild mit Knauf. Weiter erhalten die jeweiligen Wohnungseingangstüren Klingeln mit einheitlichen Namensschildern.

Die Innentüren sind weiß beschichtet. Die Drückergarnituren sind optisch entsprechend in Edelstahl ausgeführt, z.B. „Hoppe Amsterdam“ nach Wahl des Bauträgers. Die Türen erhalten eine Rundrosette mit Buntbartschloss.

Die Bad- und WC-Türen, erhalten eine WC-Garnitur. Die Zargen dieser Türen werden badseitig verfugt.

### 16. Maler- und Anstricharbeiten

In den Wohnungen erhalten die Wand- und Deckenflächen einen Anstrich in Weiß. Nicht geflieste Wandflächen der Bäder und WC's erhalten ebenfalls einen weißen Anstrich.

Die Decken in den Wohnungen werden mit einem Vlies gespachtelt und erhalten ebenso wie die Wände einen weiß abgetönten Dispersionsanstrich.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser werden nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten gestrichen.

### 16. Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt durch ein Wärmepumpensystem.

Das Heizungssystem stellt die Energie für die Warmwasserbereitstellung und die Raumheizung der Wohneinheiten zur Verfügung.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung als Vollraumheizung. Die Aufenthaltsräume, sowie die Flure, Dielen bzw. Garderoben, Bäder und WC's in den Wohnungen werden raumweise regelbar ausgeführt, ausgenommen sind soweit vorhanden abgeschlossene Abstellräume.

Im Bad und WC werden, sofern gemäß Berechnung und nach Angabe des Fachplaners erforderlich, ergänzen zur Fußbodenheizung zusätzliche Flächenheizungen in Form eines elektrischen Handtuchheizkörpers nach Wahl des Bauträgers vorgesehen.

In jeder Wohneinheit werden ein Unterputz-Verteilerkasten für die Fußbodenheizung sowie Wärmemengen-, Kaltwasser- und Warmwasserzähler zur individuellen Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs installiert.

Für alle Messeinrichtungen werden vom Bauträger für die Eigentümer Mietwartungsverträge abgeschlossen, welche von diesen übernommen werden.

### 17. Sanitärinstallation

Die Trinkwasserinstallation wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Gebäudes sowie außerhalb des Gebäudes bis zur öffentlichen städtischen Kanalisation werden in Kunststoff ausgeführt.

Die Wasserleitungen werden aus Edelstahlrohren oder Kunststoffverbundrohren nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Sämtliche im „Vertragsplan“ dargestellten sanitären Einrichtungen werden in Weiß ausgeführt. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, erfolgt die Anordnung der Vorwände sowie der Sanitärausstattung nach Angabe des Architekten.

Jede Wohnung erhält jeweils einen Waschmaschinenanschluss nach Vorgabe des Architekten bzw. des Fachplaners.

### **Ausstattung Bad:**

**Badewanne** (sofern im Vertragsplan dargestellt):

Fabrikat DIANA Plus Acryl-Einbauwanne, weiß, ca. 180/80 cm - genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Wannen- und Brausearmatur (Aufputz), Fabrikat DIANA TOP, mit Handbrausehalter und Handbrause mit Brauseschlauch nach Wahl des Bauträgers

**Bodengleiche Dusche** (sofern im Vertragsplan dargestellt):

gefließt, ca. 90/90 cm genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Brausearmatur (Aufputz), Fabrikat DIANA TOP, mit Handbrausehalter und Handbrause mit Brauseschlauch nach Wahl des Bauträgers.

**Waschtisch:** Fabrikat DIANA TOP E, weiß, ca. 60 x 48 cm, genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan

Einhebel-Waschtischarmatur, Fabrikat DIANA TOP

**Tiefspül-Wand-WC:** Fabrikat DIANA TOP, weiß

### **Ausstattung WC** (sofern im Vertragsplan dargestellt)

**Waschtisch:** Fabrikat DIANA TOP E, weiß, ca. 45 x 36 cm, genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan,

Einhebel-Waschtischarmatur, Fabrikat DIANA TOP

**Tiefspül-Wand-WC:** Fabrikat DIANA TOP, weiß

### **Ausstattung Küche**

Die Warmwasserleitung erhält ein verchromtes Eckventil und die Kaltwasserleitung ein verchromtes Kombieckventil.

### **Ausstattung Außenbereich**

Im Bereich der Außenanlage im Erdgeschoss ist je Haus ein frostsicherer Gartenwasseranschluss zur Bewässerung der Grünflächen (Gemeinschaftsflächen) vorgesehen.

Die Wohnungen im Erdgeschoß und mit Gartenanteil erhalten im Bereich der Terrassen je einen frostsicheren Gartenwasserhahn.

### **Sonstiges**

Im Technikraum wird ein Kaltwasserhahn installiert.

## **18. Elektroinstallation**

Die Stromzähler befinden sich in den Technik-Hausanschlussräumen im Keller. Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des Energieunternehmers ausgeführt.



# BAUBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE Steinbruchstraße | Leinburg/Diepersdorf

## Ausführung im Untergeschoss

Die Kellerflure erhalten Leuchten mit Bewegungsmeldern. In dem zur Wohnung gehörigen Kellerabstellraum werden eine Steckdose und eine Leuchte samt Schalter auf Putz montiert. In der Untergeschossebene erfolgt die Elektroinstallation der Treppenhäuser unter Putz.

## Ausführung in den Geschossen

Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird innerhalb der Wohnung montiert.

In den Wohnräumen werden alle Steckdosen und Schalter mit dem Fabrikat GIRA\* oder Busch Jäger\* ausgeführt, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers, Farbton weiß

## Multimedia

Die Wohnungen erhalten ein HomeWay®-Multimedia-Heim-Netzwerk (LAN mit maximaler Datenrate von 10 Gigabit/s (Gigabit-Ethernet).

Das HomeWay®-System ersetzt mit einem Hybridkabel 3 verschiedene Verkabelungssysteme: Antennen-, Telefon- und Netzwerkdienste.

Die HomeWay®-Multimediodosen werden mit Steckmodulen gemäß nachfolgender Ausstattungsbeschreibung bestückt.

Nutzergeräte, wie z.B. NTBA, Modem, TV-Verteiler sowie deren Anschluss, Konfiguration und Inbetriebnahme sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## Ausstattung der Räume (nach Angabe der Fachplanung)

Wohnen, Essen	2 Beleuchtungsanschlussleitungen inkl. Schalter, 5 Steckdosen, 1 HomeWay®-Multimediodose bestückt mit TV/Radio + LAN/Telefon
Küche	2 Beleuchtungsanschlussleitungen inkl. Schalter, 5 Steckdosen, 1 Herdanschluss
Schlafen	1 Beleuchtungsanschlussleitung inkl. Schalter, 4 Steckdosen, 1 HomeWay®-Multimediodose bestückt mit TV/Radio + LAN
Kinderzimmer (sofern im Vertragsplan vorhanden)	1 Beleuchtungsanschlussleitung inkl. Schalter, 4 Steckdosen, 1 HomeWay®-Multimediodose bestückt mit TV/Radio + LAN
Geschlossener Abstellraum (sofern im Vertragsplan vorhanden)	1 Beleuchtungsanschlussleitung inkl. Schalter, 2 Steckdosen
Bad (sofern im Vertragsplan vorhanden)	1 Wandauslass mit Schalter 1 Beleuchtungsanschlussleitung inkl. Schalter, 2 Steckdosen
WC (sofern im Vertragsplan vorhanden)	1 Beleuchtungsanschlussleitung inkl. Schalter, 1 Steckdose

Flur, Diele, Garderobe (sofern im Vertragsplan vorhanden)	1 Beleuchtungsanschlussleitung bis 3 Meter Flurlänge bzw. 2 Beleuchtungsanschlussleitungen für Flure mit einer Länge von über 3 Metern Länge jeweils mit Schalter, 1 Steckdose
Terrassen, Balkone, Loggien	1 Beleuchtungsanschlussleitung sowie 1 Steckdose (beide vom dahinter-liegenden Raum her abschaltbar)
Sprechanlage Waschmaschine	1 Videogegensprechanlage je Wohneinheit Jede Wohnung erhält 1 Steckdose für den Anschluss einer Waschmaschine
Zähleranschluss	Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähleranschluss
Fernseh- und Hörfunkversorgung Leuchten	Es wird ein Breitbandanschluss ausgeführt. Es kommt je Gebäudeeingangsbereich 1 Außenleuchte zur Ausführung. Terrassen, Balkone bzw. Loggien erhalten jeweils 1 Außenleuchte. Gemeinschaftsflächen, wie z.B. das Treppenhaus oder die Tiefgarage werden mit einer ordnungsgemäßen Beleuchtung mit Bewegungsmelder ausgestattet. Im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage wird eine Beleuchtung in die Rampenwand integriert.
Sicherheit	Alle Wohnungen erhalten nach Bayrischer Bauordnung (BayBO) Rauchmelder. Für alle Rauchmelder werden vom Bauträger für die Eigentümer Mietwungsverträge abgeschlossen, welche von diesen übernommen werden.

### 19. Aufzug

Für die Gebäude wird je 1 Personenaufzug vorgesehen, welche alle Ebenen anfahren.

### 20. Schlosserarbeiten

In der Nähe der Gebäudeeingangstüren wird jeweils eine **beleuchtete Briefkastenanlage** mit **Videogegensprechanlage**, Straßennamen, Hausnummer, einheitlichen Klingelschildern und Logo angebracht.

Die **Lichtschächte**, sofern vorhanden, erhalten eine Abdeckung, z.B. Gitterrost mit Abhebesicherung.

Die **Geländer** der Treppenhäuser und Balkone werden aus Stahl mit senkrechten Füllstäben hergestellt und gemäß Angaben des Architekten ausgeführt.

Die **zentrale Schließanlage** umfasst die Gebäudeeingangstüren, die Wohnungseingangstüren, sowie die Türen zu den Abstellräumen. Die Technikräume erhalten eine separate Schließung.

**Brandschutztüren** oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gemäß Brandschutzanforderungen ausgeführt.

### 21. Natursteinarbeiten

Soweit vorhanden, werden die Innenfensterbänke in allen Wohnräumen, außer den Sanitärräumen, aus oberseitig poliertem Naturstein aus Granit nach Wahl des Bauträgers gefertigt. In den Sanitärräumen werden die Fensterbrüstungen gefliest, sofern dort Fliesen vorgesehen sind. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbank.

Das Treppenhaus wird mit einem Naturstein aus Granit nach Wahl des Bauträgers belegt. Im Eingangsbereich der Treppenhäuser sowie vor den Wohnungseingangstüren kommen in den Boden eingefasste Fußabstreifer zur Ausführung

### 22. Außenanlagen

Die Pflanz- und Rasenflächen, Zuwegungen, sowie die Fahrradabstellflächen und Aufstellplätze für Mülltonnen und Wertstoffbehälter werden gemäß Angabe des Architekten bzw. Landschaftsarchitekten errichtet.

Die Spielplatzfläche wird gemäß Außenanlagenplanung angelegt

### 23. PKW-Stellplätze

In der Tiefgarage werden die Zufahrt und die Pkw Stellplätze gemäß Angabe des Architekten, nach der für Bayern gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung errichtet.

### 24. Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt zudem im Kaufvertrag genannten Zeitpunkt.

### SONSTIGES

### 25. Käuferleistung

Im Festpreis nicht enthalten sind folgende Leistungen:

Telefonanschluss (Freischaltung), die Erwerbs- und Finanzierungskosten, Einfriedungen (z.B. Zäune), Kosten und Gebühren für Dienstleistungs-/Wartungs-/Serviceleistung für den Breitbandanschluss bzw. die Breitbandanlage, Einmessgebühren nach Übergabe, Beschattungsanlagen (Markisen), sowie Einrichtungen und Bepflanzungen außerhalb der genehmigten Planung bzw. Baugenehmigung.

Die Kosten für den Strom- und Wasserverbrauch, die Kanalbenutzung sowie die Heizung sowie die Heizkosten werden ab der Abnahme vom Käufer übernommen, d.h. wohnungsbezogene Kosten sowie gemeinschaftsbezogene Kosten, anteilig für jede Wohnung, bis zur Wohnungsabnahme respektive Gemeinschaftsabnahme sind im Festpreis erhalten.

### 26. Wartungsarbeiten/Instandhaltung

Durch die Käufer sind nach Übergabe der Wohnungen bzw. des Gemeinschaftseigentums laufende Wartungsarbeiten am Wohneigentum durchzuführen. Vom Bauträger abgeschlossene Wartungsverträge werden übernommen.

Dies betrifft insbesondere folgende technische Anlagen bzw. Bauteile:

a) Wartung aller technischen Anlagen, wie:

- Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich Begleitheizungen
- Schließanlage und Türschließer
- Entwässerungsanlagen
- Schmutzwasseranlagen (inkl. Hebeanlagen, sofern vorhanden)
- Lüftungssysteme
- Raumlüfter
- Elektroanlagen inkl. Breitbandanlage
- Aufzugsanlage

b) Wartung und Unterhaltung der:

- Rauchwarnmelder
- Fenster
- Sanitär Gegenstände
- Geländeanstriche /-beschichtungen
- Wärmedämmverbundsystem einschließlich Putz und Anstriche sowie ggf. vorhandene Fassadenverkleidungen
- Haus- und Innentüren
- Dächer inkl. Entwässerung und Abdichtung
- Außenanlagen (inkl. Anwachs- und Unterhaltungspflege, Spielplatz)
- Wartungs-, Dehnungs- und elastische Fugen
- Anstriche und Beschichtungen (  
- z.B. in den Kellerräumen)
- Beschichtungen
- Abdichtungen, z.B. im Bereich von Dächern, Balkonen, Terrassen, Loggien etc.

Alle elastischen Fugen, wie z.B. zwischen Fliesenbelegen an Wand und Boden sind sogenannte Wartungsfugen, d.h. diese müssen vom Käufer in bestimmten Abständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

c) Lüftung

Der Nutzer hat auf eine regelmäßige händische Lüftung aller Räume zum Ausbringen der Baufeuchte und zum Erreichen der Luftwechselrate unbedingt zu achten

### SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. In der Zusatzbaubeschreibung, als Bestandteil des Kaufvertrages, müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetail sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden.
2. Sofern Einrichtungsgegenstände in den Verkaufsplänen dargestellt sind, werden sie nur Vertragsgegenstand, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt die Baubeschreibung.
3. Es bleiben technische architektonische und statische und haustechnische Änderungen vorbehalten. Ebenso sind alle Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Anordnungen, Auflagen usw. zulässig. Änderungen dürfen sich jedoch nicht wertmindernd auswirken. Sie müssen technisch und optisch gleichwertig oder höher wertig sein.

4. Der Entfall von Leistungen (z.B. Ausführung von Bodenbelägen durch den Kunden) bedarf einer Zustimmung des Verkäufers und wird mit einer Detailfestlegung vereinbart. Für den Entfall von Leistungen erfolgt eine Gutschrift in Höhe von 70% der Kosten (Material und Lohn).
5. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach der Verputz- bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des fertigen Oberbelages auf eigene Verantwortung zu nehmen.
6. Der Käufer legt in einer Detailfestlegung mit dem Verkäufer nach dem Notartermin zeitnah seine individuellen Ausstattungswünsche gemäß Baubeschreibung schriftlich fest. Auch nach dieser Detailfestlegungen sind Änderungen möglich, wenn der Verkäufer dem zustimmt und sie den Baufortschritt nicht behindern
7. Die in der Baubeschreibung oder eventuellen Zusatzbaubeschreibung genannten Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Es können aber auch andere Produkte verwendet werden, wenn sie gleichwertig sind oder den Kunden besserstellen (diese sind in der Baubeschreibung mit einem „\*“ gekennzeichnet). Notwendige Änderungen, wie beispielsweise aufgrund von behördlichen Auflagen, Vorgaben des Bauamtes, technische Erfordernisse etc. bleiben vorbehalten
8. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.