

BV GERLINGEN DITZINGER STRASSE

BAUBESCHREIBUNG Stand: 15.03.2023

1. VORWORT und ALLGEMEINES

Bauträger: Seitz Immobilien GmbH, Aldinger Straße 11, 71638 Ludwigsburg

Gegenstand der Baubeschreibung ist die Übersicht der Leistungen für den Neubau Ditzinger Straße 22 in 70839 Gerlingen.



Bauvorhaben **Ditzinger Straße** unverbindliche Illustration

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

Die Bauausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung einschließlich genehmigter Abweichungen und Ausnahmen von der Landesbauordnung. Maßgebend für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Forderungen ist das Einreichungsdatum der Baugenehmigungsunterlagen.

Der Käufer hat keinen Anspruch auf Maßnahmen, die aufgrund von Änderungen der GEG 2023 oder anderer Rechtsvorschriften (z.B. Schallschutz) in diesem Zusammenhang nach Einreichung der Baugesuchunterlagen rechtlich erforderlich werden.

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

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

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen. Wünscht der Käufer im Rahmen der Bemusterung Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, so werden diese gesondert geregelt, vereinbart und abgerechnet.

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

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

1.1 LEISTUNGEN

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

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

Nicht im Lieferumfang enthalten sind ein Bautagebuch sowie die Herausgabe von Werk- oder Detailplänen, sämtliche Berechnungen und Gutachten. Sofern gewünscht, können nach Übergabe der Wohnungen an die Erwerber, diese Unterlagen kostenpflichtig angefordert werden.

1.2 Energiestandard

Bei diesem Bauvorhaben steht die Einsparung von Energie im Vordergrund. Das Haus wird als Klimafreundliches Wohngebäude (KfW 40 mit Lebenszyklusanalyse (LCA)) gemäß GEG 2023 erstellt, wodurch der CO²-Ausstoß minimiert werden soll. Ein KfW-Effizienzhaus bedeutet Werterhalt und Wohnkomfort.

1.3 Erschließung

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

2. ROHBAU

2.1 Erdarbeiten

Abtrag des Mutterbodens und Lagerung auf dem Gelände zum Wiedereinbau, wo nicht möglich Abfuhr und Entsorgung. Aushub der Baugrube einschließlich Abfuhr und Entsorgung auf Deponie, sofern notwendig. Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zum Niveau des geplanten Geländes. Setzungen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen.

2.2 Entwässerung

Regen- und Schmutzwasserleitungen im Mischsystem aus KG-Rohren (Kunststoff), Dimensionierung und Ausführung basiert auf der Planung der beauftragten Fachingenieure. Reinigungsöffnungen in den Kontrollschächten vorhanden. Kontrollschächte befinden sich teilweise im Bereich der Sondernutzungsflächen. Drainage im Kiesfilter mit Spülschächten (falls vorgeschrieben Anschluss an den Drainage-Sickerschacht). Die Grundmauer wird durch vorgestellte Drain-Noppenbahn oder gleichwertig geschützt.

2.3 Gründung

Kapillarbrechende Schicht aus Kies bzw. Schotter mit Folienabdeckung. Stahlbeton-Bodenplatte im gesamten UG. Einzel- und Streifenfundamente aus Beton. Umlaufendes Fundamenterdungsband. Die Gebäude erhalten eine äußere Blitzschutzanlage.

2.4 Gebäudekonstruktion

Die Gebäudekonstruktion wird nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Erdberührende Wände: aus Stahlbeton. Außenseitig mit Bauwerksabdichtung nach DIN 18195 oder als wasserundurchlässiges Bauteil aus Stahlbeton entsprechend der örtlich angetroffenen Lastfälle. Teilweise - nach Erfordernis - mit Perimeterdämmung ausgeführt. Innenseitig schalungsrau.

Außenwände: KS-Mauerwerk und Stahlbeton und teilweise in Holzbau (z.B. Erker) mit Wärmedämmverbundsystem. Dämmstärken entsprechend EnEV-Nachweis.

Tragende Innenwände: aus KS-Mauerwerk oder Stahlbeton.

Decken: über UG, EG, 1. und 2. OG als Stahlbetonmassivdecken mit Betonhalbfertigteilen.

Die Wärmedämmung und die Leitungsführung im Keller- und Garagenbereich sind sichtbar.

Fertigteil-Lichtschächte, verzinkte Gitterrostabdeckungen mit Einstiegssicherung.

2.5 Parkierung / Stellplätze

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit 16 bis 19 Stellplätzen, je nach Wahl des Bauträgers (siehe vorläufige Teilungserklärung).

Mehrfaches Rangieren ist je nach Anordnung des Stellplatzes gegebenenfalls erforderlich und stellt keinen Mangel dar.

Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Stellplätze stellt keinen Mangel dar. Streusalz kann zur Beschädigung der Bodenbeläge führen und darf daher nicht verwendet werden.

2.6 Untergeschoss / Keller

Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken werden nicht gestrichen. Gedämmt ausgeführt werden diese ebenfalls nicht gestrichen. Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken und -stützen, gedämmt oder ungedämmt in der Tiefgarage werden nicht gestrichen.

Kellertrennwände, falls nicht tragend, als beschichtete Platten oder offene Holzlamellen nach Wahl des Bauträgers.

2.7 Dach

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach Vorgaben des Fachingenieurs wärme gedämmt und gemäß Dachdeckerrichtlinien belüftet. Sämtliche Konstruktionshölzer entsprechen der Sortierklasse S10 A/B nach DIN 4074 bzw. DIN 68365 und werden technisch vorgetrocknet. Durch die Vortrocknung kann auf eine Behandlung mit Umwelt belastenden Holzschutzmitteln verzichtet werden. Zudem wird das Schwindmaß reduziert und die Rissbildung minimiert. Sichtbar bleibende Konstruktionshölzer werden gehobelt und bleiben unbehandelt. Materialtypische Verfärbungen oder Rissbildung lässt sich bei einem Naturprodukt wie Holz nicht ausschließen. Die Dachuntersichten in den DG-Wohnungen werden mit Gipskartonplatten bekleidet.

Dachdeckung mit Tondachziegeln nach Wahl des Bauträgers. Die Dachfarbe entspricht dem Farbkonzept des Bauträgers.

2.8 Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, Regenrohre und, wo erforderlich, Wandanschlüsse aus Titanzinkblech. Gauben und Attika-Abdeckungen aus beschichtetem Aluminiumblech oder gleichwertig bzw. nach Wahl des Bauträgers.

2.9 Balkone, Loggien und Terrassen

Die Ausführung der Balkone, Loggien und Dachterrassen erfolgt als Konstruktion ohne geplantes Gefälle gemäß der DIN 18531. Die Bauwerksabdichtung erfolgt als zweilagige Polymerbitumenschweißbahnen oder Kunststoffdachbahnen mit Stoffen für die Anwendungskategorie nach DIN 18531. Aufgrund von zulässigen Toleranzen kann es zu Gegengefälle und zu einer - für die Konstruktion unschädlichen - Pfützenbildung kommen.

Beläge aus Betonwerksteinplatten, Farbe Grau, Format 50 x 50cm.

Platten werden lose in Splitt verlegt, Zwischenräume nicht verfugt.

Balkonbrüstungen als Stahlgeländer.

3. AUSBAU

3.1 Dämmung, Isolierung, Schallschutz

Wärmeschutz: Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard GEG 2023 sowie dem KfW-Effizienzhaus-40-Standard.

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwände wird ein über den Mindestschallschutz der DIN 4109 hinausgehender Schallschutz geplant. Es werden folgende Werte zugrunde gelegt:

Wohnungstrenndecken:

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 55\text{dB}$

bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w} \leq 46\text{dB}$

Wohnungstrennwände:

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 55\text{dB}$

Wohnungseingangstüren:

Schallschutzklasse 3 ($=R'w \geq 47\text{dB}$) mit absenkbarer Bodendichtung

3.2 Barrierefreiheit

Gemäß Baugenehmigung werden die Wohnungen 1.2, 1.5, 2.2, 2.3 und 2.5 barrierefrei nutzbar nach §35 LBO ausgeführt.

3.3 Heizungsinstallation

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des gültigen GEG 2023.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Auslegung erfolgt entsprechend der Heizlastberechnung nach der gültigen Energieeinsparverordnung.

Zentrale Warmwasserbereitung über ein Frischwassersystem im Technikraum. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831. Berechnung und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen (nach Angaben des Fachingenieurs), Steuerung mit Raumthermostaten. In den Bädern wird zusätzlich ein rein elektrisch betriebener Handtuchwärmekörper installiert (Fabrikat und Produkt nach Wahl des Bauträgers).

Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

3.4 Lüftung

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

Lüftung Untergeschoss: Im Kellerbereich wird eine Be- und Entlüftungsanlage nach Bedarf bzw. Angaben des Fachingenieurs eingebaut. Bei Bedarf wird diese feuchtegesteuert betrieben. Die Frischluftzufuhr, wie auch die Ableitung der Abluft, wird in der Regel über Fensterstürze an Lichtschächten oder über das Dach durchgeführt. Ein entsprechendes Rohrnetz oder ein Luftverbund über Wände und Türen wird hierzu eingeplant. Im besagten Kellerbereich wird dann ein Hygrostat (Feuchtemesser) gesetzt, ebenso im Außenbereich. Bei Überschreitung einer eingestellten Feuchte im UG wird die Be- und Entlüftungsanlage aktiviert, solange bis der Feuchtwert wieder unterschritten wird, es sei denn, an heißen Tagen ist im Außenbereich eine höhere Feuchte als innen vorhanden, dann schaltet die Anlage wieder ab, so dass nie eine unkontrollierte Feuchte im Haus entsteht. Parallel dazu wird als weitere Sicherheit noch im entsprechenden Kellerbereich, in der Regel durch Montage im Kellerflur, noch ein Entfeuchter nach Wahl des Bauträgers eingesetzt. Der Kondensatabfluss erfolgt über einen direkten Anschluss an eine Abwasserleitung.

3.5 Sanitär-Installation

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

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



WC: als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten. Fabrikat: Geberit, Smyle Square Rimfree, Farbe Weiß mit Absenkautomatik und abnehmbar, Farbe Weiß, Drückerplatte Geberit Sigma 30, mit 2 Mengen Spülauslösung, weiß.



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



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



Badewanne: (falls gemäß Wohnungsgrundriss enthalten) als Einbaubadewanne aus Acryl in Größe 180/80 cm (bei beengten Platzverhältnissen ersatzweise 170/75 cm), Fabrikat Geberit Renova Plan inkl. Mepa WA Eco – Fußgestell sowie Multiplex Trio – Ab- und Überlaufgarnitur, inkl. Multiset Trio – Ausstattungsset MT-5, Unterputz-Einhebelmischbatterie Fabrikat hansgrohe mit Ibox Universal Grundkörper mit Talis E - Fertigset, verchromt, Handbrause 1-strahlig Fabrikat Crometta 1-Jet Porter, weiß/Chrom, Brauseschlauch, mit Brausehalter Fabrikat hansgrohe, Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer Fabrikat hansgrohe, Modell Fixfit Chrom.



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



Anschlüsse Küche: für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit Anschluss. Weitere Installation durch Küchenbauer des Erwerbers, nicht im Kaufpreis enthalten.

Wasseranschlüsse außen: 1x frostsicherer Außenwasserhahn je Wohnung mit Terrasse, Balkon, Loggia oder Gartenanteil. Ein Außenwasserhahn am Gebäude zur Pflege der Gemeinschaftsflächen.

Waschmaschinenanschluss: 1x pro Wohnung im Keller in der Waschküche.

3.6 Innenputz/Trockenbau/Fassade

Innenwandputz/Trockenbausystemständerwand: auf Mauerwerk und Betonwänden in Wohnräumen als Gipsputz, einlagig, in Bädern und Duschen zusätzlich imprägniert.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungsbereich aus Trockenbau-Systemständerwänden. Wandstärke mindestens 100 mm inkl. Mineralwolle-Dämmung nach DIN, Doppelbeplankung. Verspachtelte Oberfläche in Qualitätsstufe 2 (Q2). Je nach Wandbelag sind Abzeichnungen an den Wänden, insbesondere bei Einwirkung von Streiflicht, nicht auszuschließen.

Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmstärken nach Erfordernis, Mineralfaser WLG 035, Gewebe plus Oberputz auf mineralischer Basis (keine Lösungsmittel) durchgefärbt plus Egalisierungsanstrich. Farbe nach Farbkonzept des Bauträgers.

Untergeschoss/Keller/Gemeinschaftsräume, Garage: Mauerwerk/-Betonwände unverputzt, nicht verspachtelt und nicht gestrichen. Dämmmaterial sichtbar.

3.7 Elektro-Installation

Elektroinstallation nach den Richtlinien des Energieversorgungsunternehmens, Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz oder über eine zentrale Satellitenanlage nach pflichtgemäßem Ermessen des Bauträgers.

Die Wohnungen werden bezüglich der Elektroinstallation und der informationstechnischen Infrastruktur **abweichend** zu den Anforderungen der jeweils gültigen DIN 18015 Teil 1, Teil 2 und Teil 4 **ausschließlich** nach der Bauleistungsbeschreibung unter Berücksichtigung der jeweiligen Sonderwünsche des Endkunden ausgestattet.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoß, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen.

Es wird eine sog. Kundenanlage für die Nutzung des durch die Photovoltaikanlagen erzeugten Stroms eingerichtet. Für die Kundenanlage wird ein Übergabe-, bzw. Summenzähler benötigt, welcher als Abgrenzung zum Netz der allgemeinen Versorgung dient und den Strombezug aus dem Netz sowie die Stromeinspeisung ins Netz misst. Für die Photovoltaikanlagen werden Wechselrichter installiert und der erzeugte Strom über Erzeugungszähler gemessen. Die Photovoltaik-Module werden auf die nach Süd-West ausgerichteten Dächer installiert und erfüllen so §8a des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPF-VO) des Landes BaWü.

Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputzinstallation, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Haustechnikräumen UG sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Zugangsbereiche mit Wand- oder Deckenleuchten Schaltung über separate Bewegungsmelder, Treppenhäuser mit Tasterschaltung, Kellerflure mit Wand- oder Deckenleuchten mit integrierten Sensoren (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/ Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf), Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als Schiffsarmaturen mit Ausschaltung,

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Das Schalterprogramm der Firma Jung AS500 oder gleichwertig; Farbe Weiß.

In jeder Wohnung wird ein Medienverteiler und Elektroverteiler installiert; Einbautiefe ca. 94,5 mm, Höhe ca. 755 mm, Breite ca. 348 mm.

Medienverkabelung/Zuleitungen der im Haus liegenden Versorger: Medienverkabelung (allgemein): Antenne/Telefon Die Medienverkabelung erfolgt sternförmig vom Untergeschoß zu allen Wohnungen bis in den Medienverteiler.

Medienverkabelung (innerhalb der Wohnungen): Antenne/Telefon/LAN, sternförmig vom Medienverteiler zu den Anschlussdosen in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Anschlussdosen werden als Datendoppeldosen ausgeführt. Zusätzliche, abhängig vom Anbieter notwendig werdende Hardware und Beantragung von Signallieferung sind nicht enthalten. In der Wahl des Anbieters ist der Erwerber dadurch unabhängig.

Schwachstromanlage: Gegensprechanlage Fabrikat Jung mit Farbmonitor, Türöffner und Lätewerk. Ein Hausteleson mit Farbmonitor befindet sich im Bereich Diele/Garderobe. Gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage mit externer Kamera am Hauseingang, sowie ein Klingeltaster vor jeder Wohnungstür.

Brandschutzschalter: In allen Wohneinheiten kommen Brandschutzschalter zur Ausführung, Menge gemäß Elektroplanung.

Diele/Garderobe/Flur: Je 1 Brennstelle mit Lichttaster oder Wechselschaltung, Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume. 2 Steckdosen,

Videogegensprechanlage mit Farbmonitor, Türöffner und Läutewerk, 1 Datendoppeldose

Wohn-/Esszimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Dreifachsteckdosen, 1 Datendoppeldose, 2 Antennenanschlussdosen.

Küche: 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Geschirrspülmaschine, 1 Steckdose für Umlufthaube, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose Gefrier-/Kühlkombination, 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Antennenanschlussdose.

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, je 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose

Kinder-, Arbeitszimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose-

Bad: 1 Decken- und eine Wandbrennstelle mit je einem Ausschalter, 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner, 1 Steckdose oder Festanschluss für Handtuchwärmekörper.

WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Terrasse/Balkon/Loggia: 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar, 1 Außensteckdose, im EG mit Kontrollausschaltung.

Kellerabstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Schaltersteckdosenkombination

Schleuse: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis.

Tiefgarage: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis.

Rauchwarnmelder: sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Diese werden ebenso wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

Ladeinfrastruktur Elektromobilität: Es werden vorbereitende Maßnahmen durch den Bauträger, wie Leerrohre und Kabeltrassen, für die spätere Installation einer Ladeinfrastruktur (Ladepunkte) für batterieelektrische Fahrzeuge durchgeführt. Die Wallbox inkl. Installationsarbeiten sowie zentralem Lastmanagement und Leitungsinfrastruktur sind Sonderwunsch und im Kaufpreis der Wohneinheit / des Stellplatzes nicht enthalten. Diese können nur ausgeführt werden; sofern eine ausreichende Anschlussleistung für die Ladeinfrastruktur zur Verfügung steht.

3.8 Aufzug

Seilzugsanlage für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Abmessungen Aufzugskabine auch für Rollstühle geeignet. Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

3.9 Treppen

Treppen als schallentkoppelte Betonfertigteiltreppen belegt mit Naturstein-Stell- und Setzstufen, Stahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf bzw. Edelstahlwandhandläufe.

In den Wohnungen (DG) als Stahltreppen mit Holztritten.

3.10 Schlosser- und Metallarbeiten

Alle Schlosser- und Metallarbeiten im Außenbereich als verzinkte Stahl- und/oder pulverbeschichtete Aluminium-Konstruktionen. Alle nicht verzinkten Stahlteile werden grundiert und farbig gestrichen. Verzinkte Gitterroste für Kellerlichtschächte mit Abhebesicherung.

3.11 Fenster- und Fenstertüren

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Uw-Wert gemäß GEG 2023. Umlaufende Gummilippendichtung. Gläser Typ "Satinato" in Bad und WC. Farbe der Fenster: Außen grau, innen weiß. Einhandbedienung, Drehkippschläge an jedem zu öffnenden 1-flügeligen Fenster, an 2-flügeligen Fenstern 1 Drehkippschlag und ein Drehbeschlag. Fenstertüren zu Terrassen Loggien oder Balkonen als Hebe-Schiebe-Tür, als Dreh-Kipp, bzw. Drehtür mit 1 bzw. 2 festverglasten Seitenteil(en) entsprechend Planung.

Dachflächenfenster Fabrikat Velux GPU.

Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern entsprechend Anforderungen der geltenden LBO.

Die Ausführung der Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiatüren erfolgt mit barrierefreien Türschwellen mit Schwellenhöhen (innen) bis 20 mm. Die Ausführung der Abdichtung im Türschwellenbereich erfolgt gemäß DIN 18531 mit den sich aus der örtlichen Situation ergebenden Zusatzmaßnahmen, wie wasserdichter Anschluss der Abdichtung an das Türelement sowie weitere ggfs. erforderliche Zusatzmaßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser.

Kellerfenster: Kunststofffenster mit Drehkippschlag.

3.12 Fenstersimse

Außensimse: aus Aluminium, eloxiert oder pulverbeschichtet.

Innensimse: aus Kunststein "Agglo weiß". In Küchen ist kein Simsbelag vorgesehen, wenn die Küchenarbeitsplatte am Fenster anschließen kann. Simse in Bad und WC mit Wandfliese gefliest.

3.13 Rollläden

In den Wohnungen erhalten die Fenster mit rechteckigem Format, jeweils in allen Räumen Kunststoffrollläden. Falls statisch erforderlich, Aluminiumrollläden. Alle rechteckigen Fenster erhalten elektrische Rollläden. Treppenhaus, UG-Fenster und weitere Fenster in gemeinschaftlichen Bereichen erhalten keine Rollläden. Fluchtfenster erhalten eine Notkurbel oder Akkupufferung.

3.14 Türen

Wohnraumtüren: gefälzt mit Futter, weiß lackiert bzw. foliert, Rundkante, Abmessungen 63,5 – 1,01 x 2.135 cm dreiseitig umlaufende Lippendichtung, Türblätter mit Röhrenspannern, Beschläge und Drücker Edelstahl Hoppe, Typ Amsterdam.

Bad- und WC-Türen mit Badezellschloss.

Wohnungseingangstüren: mit 3-fach Verriegelung, Kernziehschutz, Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, Stahlzarge, Klimaklasse III und bewertetes Schalldämmmaß $R'w = 42$ dB nach DIN 4109, Emissionsklasse E 1. Oberfläche nach Wahl des Architekten/Bauträgers. Digitaler Türspion.

Hauseingangstüren: Alu-/Glas-Elemente, Türblatt Holz, Edelstahl-Türgriffstangen, Profilzylinder-Schließanlage. Farbe entsprechend Farbkonzept.

Türen in den Gemeinschaftsräumen: Stahltüren, wo erforderlich selbstschließend und als T 30 Türe nach Brandschutzkonzept.

Türen der Abstellräume: Systemtüren mit PZ Halbzylinder, passend zur Schließanlage.

3.16 Estrich

Schwimmender Estrich in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Wärme-, Trittschalldämmung und nach Erfordernis entsprechend DIN-18560. Glattrich bzw. flügelgeglätteter Beton in allen ausgebauten UG-Räumen (Gemeinschaftsräume, Keller, Abstellräume, Technikräume).

3.17 Bodenbeläge

In allen Wohnräumen, Schlafräumen, Küchen, Abstellräumen und Fluren/Dielen Eiche-Parkettboden nach Bauträger-Objektkollektion. Parkettböden erhalten Holzwerkstoffsockel nach Bauträger-Objektkollektion.

In Bad und WC Feinsteinzeug-Bodenfliesen nach Bauträger-Objektkollektion, Format bis 30 x 60 cm.

Verlegung Fliesen: Fuge auf Fuge (Kreuzfuge an Wand und Boden). Sockel: Bei Fliesenböden (ohne Wandfliesen) Sockel aus Bodenfliesen geschnitten.

Fliesenfugen nach Musterkollektion des Bauträgers. Die Silikonfugen werden passend zur mineralischen Verfugung ausgeführt und sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme).

Im Treppenhaus werden Natursteinplatten verlegt.

3.18 Wandfliesen

Wandfliesen aus Keramik, Bad und WC nach Bauträger-Objektkollektion, Format bis 30 x 60 cm.

Der Fliesenbelag ist im Duschbereich raumhoch. Bei weiteren Installationen, außer Heizkörper, erfolgt ein Fliesenbelag im Spritzwasserbereich ablagehoch (ca. 1,20 m). Im WC Verlegung der Fliesen umlaufend ablagehoch (ca. 1,20m Höhe).

Verlegung Fliesen: Fuge auf Fuge (Kreuzfuge an Wand und Boden).

Die restlichen Wandflächen werden mit einer Raufasertapete und einem weißen Anstrich versehen.

Fliesenfugen nach Musterkollektion des Bauträgers. Die Silikonfugen werden passend zur mineralischen Verfugung ausgeführt und sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme).

Kantenschutz aus PVC-Jollyschienen. Fliesenkante zur nicht gefliesten Wand gestrichen, ohne Schiene/Abschluss.

3.19 Maler

Alle nicht gefliesten Wände in den Wohnräumen und Abstellräumen erhalten Raufasertapeten, die Decken Malervlies. Farbanstrich in Weiß.

Im Treppenhaus erhalten die Wände, Decken und Treppenuntersichten einen Streichputz.

In allen ausgebauten UG-Räumen (Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Technikräume) erhalten die Böden einen Schutzanstrich.

4. AUSSENANLAGEN

Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich. Trotz größter Sorgfalt bei der Verdichtung nach dem Auffüllen kann es später zu Setzungen kommen, welche von der Gewährleistung ausgeschlossen sind. Die Sondernutzungsflächen innerhalb der Außenanlagen sind in der Teilungserklärung und in den Teilungsplänen ersichtlich.

4.1 Hauszugänge/Terrasse

Betonpflaster bzw. Plattenbelag auf losem Unterbau. Im Hauseingangsbereich wird eine Schuhabstreifermatte (Innenbereich) mit Aluminiueinfassung in den Belag eingelassen.

4.2 Gärtnerische Anlagen

Grobplanie des Geländes mit Raseneinsaat und Bepflanzung nach Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes des Bauträgers.

4.3 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird in baurechtlich notwendiger Größe errichtet und erhält normgerechte Spielgeräte wie z.B. Sandkasten, Wipptier und eine Sitzbank. Position gemäß Freiflächenplan.

4.4 Müllplatz

Der Müllraum befindet sich im Gebäude (gemäß Aufteilungsplan) und wird in Bezug auf Größe entsprechend der Vorgaben des zuständigen Müllentsorgungsunternehmens ausgeführt. Entlang der Christophstraße ist ein Mülltonnenaufstellplatz.

4.5 Wege und Zufahrten

Die Wege und Zufahrten zu den Gebäuden werden mit Betonpflaster im Splittbett verlegt ausgeführt.

4.6 Fahrradabstellplätze

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im gesondert dafür vorgesehenen Raum im UG-Bereich ohne Markierung und ohne Fahrradstandhalterungen.

5. SONSTIGES

5.1 Bauendreinigung

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor der Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht und wird vom Bauträger nicht geschuldet.

5.2 Baustellengefahr

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

5.3 Sonder- und Änderungswünsche

(Siehe auch Vorwort/Allgemeines)

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

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

Für die Bearbeitung der beauftragten Sonderwünsche wird für Bauleitung eine Vergütung in Form einer Handling-Pauschale von 10% auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten berechnet, sofern es sich um

Ausstattungsänderungen handelt (z.B. Boden- bzw. Wandbeläge, Steckdosen u.ä.), die lediglich einen organisatorischen Aufwand der Bauleitung erfordern.

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

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

In diesem Zusammenhang sind folgende Leistungen im Kaufpreis enthalten:

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

5.4 Bauliche Änderungen

Die Planung wird nach den baulichen Erfordernissen fortgeschrieben, konstruktiv erforderliche Änderungen bleiben vorbehalten. Änderungen an der Planung bzw. der Baubeschreibung aufgrund behördlicher Forderungen, technischer Entwicklungen oder statischer Notwendigkeiten, sofern diese den Wert der Bauleistung nicht mindern, bleiben vorbehalten. Bei Widersprüchen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

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

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

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

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

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

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

5.5 Gewährleistung

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

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

5.6 Eigenleistungen

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

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

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

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

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