Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben
2. Allgemeines
3. Erdarbeiten
4. Hausanschlüsse
5. Rohbau
6. Dach
7. Fassade
8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren
9. Türen
10. Innenausbau
11. Heizung & Warmwasserversorgung
12. Lüftung
13. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen
14. Sanitäre Ausstattung
15. Elektrische Ausstattung
16. Technische Ausstattung
17. Außenanlage
18. Baureinigung
19. Wichtige Hinweise



1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben

Errichtung einer modernen Wohnanlage mit 37 Wohneinheiten in Massivbauweise. Die Parkmöglichkeiten werden sowohl über eine Tiefgarage als auch über Außenstellplätze geschaffen. Die Ausführung erfolgt gemäß Energiesparverordnung als KFW40 Haus.

2. Allgemeines

2.1. Bauvorhaben

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf folgenden Grundlagen: Schallschutznachweis, Wärmeschutznachweis sowie Statik-Nachweis.

2.2. Planungsleistungen

Zu den Planungsleistungen gehören:

a) Die Planung (Baugesuch)
b) Die Statik (Tragewerkplanung)
c) Schallschutz- und Wärmeschutznachweis
d) Vermessungskosten
e) Die Werks- und Detailplanung
f) Die Bauleitung
g) Die technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)
h) Notwendige Baustelleneinrichtung mit Bauanschlüssen für Wasser und Strom

3. Erdarbeiten

Hierzu gehören das Abschieben des vorhandenen Oberbodens mit seitlicher Lagerung sowie der Baugrubenaushub. Enthalten ist das Abfahren des Aushubmaterials inkl. der Deponiekosten. Nach Aushub aller erforderlichen Gruben und Leitungsgräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen oder angelieferten Oberboden. Sofern erforderlich erfolgt eine Bodenverbesserung nach statischem Konzept.

4. Hausanschlüsse

Das Objekt erhält vorbehaltlich Verfügbarkeit einen Hausanschluss für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikationanschluss sowie TV-Anschluss soweit vorhanden im Untergeschoss, ansonsten im Erdgeschoss. Die Zählung des Verbrauchs erfolgt über die Zähler des jeweiligen Versorgers.

5. Rohbau

5.1. Allgemeiner Rohbau

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und der Dachstuhl werden entsprechend den statischen Erfordernissen und Berechnungen ausgeführt.

5.2. Fundamente

Alle Streifen und Einzelfundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gefertigt.

5.3. Kellergeschosse & Tiefgarage

Kellersohle aus Stahlbeton, Oberfläche flügelgeglättet, alternativ mit Gussasphalt oder Beschichtung belegt.

Die Kellerwände werden, je nach statischem Erfordernis in 24 cm, 20 cm, 17,5 cm, 15 cm oder 11,5 cm in Kalksandstein oder Beton ausgeführt.

Die Tiefgarage erhält offene PKW-Stellplätze gemäß Keller- Untergeschossplan. Stellplatzmarkierung mit Farbstrichen an den Wänden. Die Abgrenzung zur Fahrgasse erfolgt per Strich bzw. „T“ mit 30 cm Länge ebenfalls auf dem Boden. Ein zentrales Garagentor als Sektionaltor-, Roll- oder Kipptor wird eingebaut. Bedienung mit Fernbedienung und Automatik-Zeitschaltung. Beschilderung, Belichtung, Belüftung usw. entsprechend behördlicher Vorschriften.

5.4. Wände Erd- & Obergeschosse

Alle Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden gem. Statik als Massivwände oder als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die nicht tragenden Innenwände können als leichte Trennwände aus Mauerwerk oder Gipskartonständerwänden hergestellt werden.

5.5. Geschossdecken

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der Statik gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen im Zuge der Nacharbeit verspachtelt. Die Deckenunterseite in den Wohnetagen wird tapezierfähig gespachtelt übergeben. In den Kellerräumen und der Tiefgarage werden die Elementfugen nicht verspachtelt.

5.6. Treppen

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

6. Dach

6.1. Dachkonstruktion

Das Flachdach wird nach anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Flachdachkonstruktion (Betondecke oder Holzkonstruktion) mit Attikaabschluss errichtet und erhält entsprechend dem Wärmeschutznachweis eine Gefälledämmung und wird entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet. (PVC oder Bitumenbahnen).

6.2. Klempnerarbeiten

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, Trauf- und Brustbleche in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung möglich. Die Entwässerung der Dachflächen und Balkone wird bis zum Boden geführt und hier an die Entwässerung angeschlossen. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß den Dachdeckerrichtlinien.

7. Fassade

7.1. Vollwärmeschutz

Das Wärmedämmverbundsystem kurz: WDVS wird gem. Wärmeschutznachweis ausgeführt und mit Armierungsgewebe in Spachtelschicht versehen und mit einem Außenputz überdeckt. Der Sockel wird in einer abweichenden Farbgestaltung ausgeführt

7.2. Außenputz

Der Außenputz wird als Reibeputz oder Besenputz (nach Wahl des Bauträgers) ausgeführt. Farbgebung erfolgt ebenfalls nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine fungizide und algizide Wirkung, diese besteht jedoch nur im Standard des verwendeten Materials. Ein zusätzliche Pilz- und Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen. Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputze und -farben oft Biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Fungizide und Algizide sind wasserlöslich, sie werden über den Regenfall ausgewaschen und gelangen in das Grundwasser. Zum Schutz unserer Umwelt verzichten wir auf solche Zusätze.

8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren

Fenster & Fenstertüren werden gemäß den Baugesuchplänen bzw. den Baugenehmigungsplänen ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorkommen.

8.1. Fenster im Kellergeschoss

Kellerfenster als Kippfenster in Kunststoff weiß, 2-fach Verglasung. Lichtschächte je nach Erfordernis in Kunststoff oder Stahlbeton.

8.2. Fensterbänke außen

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

8.3. Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit umlaufenden Gummilippendichtungen und 3-fach-Isolierverglasung ausgeführt. Farbton innen sowie außen je nach Anstrich der Fassade nach Wahl des Bauträgers. Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge oder auch Festverglasungen entsprechend der Angaben im Plan eingebaut. U-Werte gem. Energieausweisberechnung.

Je nach Bauausführung sind die bodentiefen Fenster mit einer Stufe auf die Gartenterrassen, Terrassen, Balkone und Dachterrassen von bis zu 18 cm bautechnisch notwendig. Eine Barrierefreiheit kann deshalb ausgeschlossen sein. Sollte diese notwendig / gewünscht sein, ist dies zu jedem Bauvorhaben und jeder einzelnen Wohnung vor dem Kauf der Wohnung individuell zu prüfen.

Sollten Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen in Breite der Fenstertüren gemäß Plan an der Außenseite eine Entwässerungsrinne erhalten, um die Austrittstufe von 15 cm Höhe auf 5 cm Höhe zu reduzieren, wird dadurch zwar nicht die DIN 18040-2, aber die entsprechende Dachdecker-Richtlinie des deutschen Dachdeckerhandwerks eingehalten. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden.

8.4. Fensterbänke innen

Granit, Marmor oder Kunststein poliert nach Auswahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke. Küchenfenster erhalten keine Fensterbänke, um den Einbau und Anschluss der Arbeitsplatte zu ermöglichen.

8.5. Sonnenschutz

Alle Fenster in Wohn- und Esszimmer erhalten elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter (Schalter beim jeweiligen Fenster). Alle restlichen Fenster der Wohnbereiche (Schlaf-, Arbeits-, Gäste- und Kinderzimmer, Bäder etc.) erhalten Rollläden mit manueller Bedienung. Dachfenster, Treppenhausfenster, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker und Dachkuppeln erhalten keine Beschattung.

9. Türen

Türen werden gemäß den Baugesuchplänen bzw. den Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

9.1. Innentüren Kellergeschoss

Je nach Erfordernis werden feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Kellerräume erhalten Standardzinktüren oder alternativ Türen eines Trennwandsystems.

9.2. Haustüren

Das Türelement Haupteingang mit Obertürschließer wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Sie enthält 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), einen Sicherheitsbeschlag und eine 3-fach Verriegelung mit elektrischem Türöffner.

9.3. Wohnungseingangstüren

Türelement schallgedämmt, Oberfläche CPL „Weiß“. Absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellenbereich. Drücker Garnitur in Alu oder Edelstahl (nach Wahl des Bauträgers).

9.4. Innentüren

Oberflächen CPL-weiß beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren. Die Türen zum Gäste-WC sowie Bäder erhalten einen WC-/ Bad Schließgarnitur.

9.5. Schließanlage

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und allgemeine Kellerräume. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

10. Innenausbau

10.1. Innenputz

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schwere Tapete, Raufaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) geeignet. In den Bädern wird Zementputz aufgetragen.

Raufaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen.

10.2. Treppenhaus

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche (ausgenommen Kellerflur) werden mit Granit oder Feinsteinzeug Fliesen belegt. Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

10.3. Estriche

Sämtliche Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Flies- oder Anhydrit Estrich mit Trittschalldämmung.

10.4. Fliesenauswahl

Die Fliesenauswahl finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind die Größen und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger.

Bodenfliesen erhalten: Bäder, WCs, Küchen (offene Küche bis 10m²), Dielen und Abstellräume in den Wohnungen.

Wandfliesen in den Bädern, WCs und Dusch-WC bis ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Die Eckkanten werden in PVC-Profil ausgeführt. Verlegung erfolgt in Kreuzfuge.

Diagonal und andere verlegte Muster, sowie andere nicht im Prospekt ausgewiesene Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen wird eine Gutschrift in Höhe von insgesamt 50 EUR je m² inkl. USt. (inkl. Material und Lohnleistung) ausgestellt.

Technische Hinweis:

Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

10.5. Bodenbeläge

Die Bodenbelagsauswahl sowie Auswahl der Sockelleisten finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind Materialien und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger. In allen anderen ausgebauten Wohnräumen, in denen keine Fliesen eingebaut werden, erfolgt der Einbau von Bodenbelägen gemäß gesondertem Prospekt. Die Beläge werden vollflächig verklebt oder gleichwertig. Andere nicht im Prospekt ausgewiesene Bodenbeläge sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Räume mit Bodenbelägen wird eine Gutschrift in Höhe von insgesamt 50 EUR je m² inkl. USt. (inkl. Material und Lohnleistung) ausgestellt.

10.6. Malerarbeiten

Die Wände in den Kellerräumen werden weiß gestrichen, die Kellerfußböden werden nur mit einer Grundierung versehen, wenn der Betonboden nicht flügelgeglättet wird.

Die Deckenfugen der Stahlbetondecke in den Wohnräumen werden gespachtelt. Die Deckenflächen der Wohnräume erhalten Raufasertapete mit weißem Dispersionsfarbanstrich.

Die Trockenbauwände werden an den Stößen und Verschraubungen verspachtelt und gestrichen.

Alle Wandflächen in den Wohnräumer erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Die Treppenhäuser werden mit Rauputz versehen und weiß gestrichen.

11. Heizung & Warmwasserversorgung

Die Versorgung mit Heizenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein umweltfreundliches Heizsystem, welches die Werte der Energieeffizienz KfW-55 erfüllt. Dem Bauträger liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Baubeschreibung noch nicht alle Berechnungen und Genehmigungen für die einzelnen Anlagen vor. Der Bauträger behält sich vor, die Anlage entsprechend den Gegebenheiten zu konzipieren und einzubauen.

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure werden über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung mit beheizt und sind nicht einzeln regulierbar. Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von ca. 50x120 cm.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohnung, die Zählervorhaltung wird über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Hierrüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

12. Lüftung

Gäste-WCs und Bäder ohne Fenster erhalten Entlüftung über geräuscharmen Abluftventilator mit Zeitprogramm. Die Küchen ohne Fenster werden über geräuscharme Abluft-Ventilatoren mit Zeitprogramm mechanisch entlüftet.

13. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen

Terrassen und Dachterrassen werden massiv in Beton ausgeführt. Balkone werden frei hängend oder mit Betonstützen ausgeführt mit Sichtbetonoberflächen ausgeführt. Sofern technisch erforderlich, erhalten diese einen ergänzenden Anstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Balkonbrüstung wird in Edelstahl mit Sichtverblendung HPL-Baukompaktplatten, Lochblech oder VSG-Glas, nach Wahl des Bauträgers, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemäß den bautechnischen Vorschriften erfolgen. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Plexi- oder Verbundsicherheitsglas, nach Wahl des Bauträgers

14. Sanitäre Ausstattung

14.1. Sanitäre Rohinstallation

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus Schall gedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik.

Im Technikraum wird 1 allgemeines Ausgussbecken und 1 allgemeiner Kaltwasseranschluss installiert.

14.2. Ausstattung Sanitäreinheiten

Die Ausstattung der Sanitäreinheiten finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind Materialien, Größen, Mengen und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung der Sanitärausstattung erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger. Andere nicht im Prospekt ausgewiesene Sanitärgegenstände sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Sanitärräume mit Sanitäreinrichtung wird eine Gutschrift ausgestellt.

Die Darstellung in den Grundrissplänen bzw. den Aufteilungsplänen sind Beispiele für die Aufteilung der Sanitäreinrichtung in Sanitärbereichen.

Soweit technisch und planerisch umsetzbar, können individuelle Einrichtungswünsche der Wohnungskäufer hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände, berücksichtigt werden.

14.3. Ausstattung Küche

Aufputzanschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss, Ablauf und Eckventile.

14.4. Waschmaschinenanschluss:

Jede Wohnung erhält in einem der Nassräume bzw. in HWR oder Abstellräume eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

14.5. Außenzapfstellen

Erdgeschoss- & Penthouse Wohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

14.6. Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14.7. Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

15. Elektrische Ausstattung

15.1. Grundsätzliches

Ausführung erfolgt gemäß Installationsplan des Fachplaners und nachfolgender Beschreibung.
Die Schalterprogramm sowie die Ausstattung der einzelnen Räume finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind die Größen, Mengen und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung erfolgt über ausführenden Elektrofachunternehmen. Vorgabe durch den Bauträger.

Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm). Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. 9.5

15.2. Elektroversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

15.3. Elektroinstallation Kellerflure

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

15.4. Elektroinstallation Kellerräume

- ☐ 1 Deckenbrennstelle in E/A
- ☐ 1 Steckdose u. L.

15.5. Elektroinstallation Treppenhaus

- ☐ Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (AZ).
- ☐ Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr
- ☐ Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster

☐ Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

15.6. Elektroinstallation Hauseingang

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

15.7. Elektroinstallation Tiefgarage

Tiefgaragenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

15.8. Klingelanlage

Klingel- / Wechselsprechanlage mit Videofunktion

15.9. Fernseh- & Telefonanschluss

Siehe Ziff. 4. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

16. Technische Ausstattung

16.1. Aufzug / Lift

Es wird ein moderner Fahrstuhl in dem dafür massiv erstellten Fahrstuhlschacht eingebaut. Türen an Schacht und Kabinen bestehen aus Stahl. Haltestellen auf allen Ebenen.

17. Außenanlage

Ausführung der Außenanlage erfolgt nach dem genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. Bepflanzungen und Einzäunung der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzungsrecht) sind nicht im Preis enthalten.

Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

17.1. PKW-Stellplätze

Außenstellplätze werden in Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt.

17.2. Gehwege

Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger.
Befahrbare Flächen werden mit Verbund- Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengittersteinen und entsprechendem Unterbau gepflastert. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten, welche betoniert sind und keine weitere Überdeckung benötigen.

17.3. Fahrradstellplätze

Es werden gemäß dem Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplätze auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Je nach baulichen Gegebenheiten kann ein Fahrradkeller hinzukommen. Sollte die Stadt / Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

17.4. Feuerwehrzufahrten

Feuerwehrzufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt, beispielsweise mit Rasenschotter. Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

17.5. Kinderspielplatz

Es wird ein Kleinkindspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt und eingezäunt.

17.6. Mülltonnenplätze

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gem. Bauantragsplanung angelegt.

18. Baureinigung

Die Endreinigung der Wohnungen entfällt bei Ausbaugewerken in Eigenleistungen, ansonsten werden die Wohnungen in einem besenreinen Zustand übergeben.

19. Wichtige Hinweise

19.1. Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung

Abweichungen von dieser Baubeschreibung und den Bauvorlagen, die keine erhebliche Gebrauchsminderung darstellen, sowie Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Notwendigkeiten bedingt sind oder sich als wirtschaftlich und gestalterisch sinnvoll erweisen, bleiben vorbehalten.

19.2. Maßentnahmen

Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

19.3. Ausschluss von gezeichneten Inhalten

Die in den verschiedenen Grundrissen, Zeichnungen und Darstellung eingezeichneten Gegenstände und Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung und somit nicht im Kaufpreis enthalten, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen sind, sind Sonderwünsche und sind prinzipiell möglich, diese können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

19.4. Information zu Fliesen & Fugen

Diagonalverlegungen von Fliesen etc. sind Aufpreis pflichtig und sind nicht im Preis enthalten. Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw. Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

19.5. Bemerkung zu Haarrisse im Putz

Haarrisse im Putz, zwischen unterschiedlichen Bauteilen, bzw. Wand/Decke können aus konstruktiven oder bauphysikalischen Gründen vorkommen und sind nicht zu vermeiden. Es handelt sich hierbei um keine Mängel! Dies wird von der Bauherrschaft ausdrücklich so anerkannt.

19.6. Wartungspflicht

Einige Inhalte des Neubaus unterliegen einer Wartungspflicht der Enderwerber. Für alle Inhalte, für die eine Wartungspflicht besteht und für die kein Wartungsvertrag geschlossen wurde, können Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche erlöschen. Hierzu zählen insbesondere (sofern vorhanden):

- ☐ Aufzug
- ☐ Heizung

- ☐ Hebeanlagen
- ☐ Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen
- ☐ Solaranlage
- ☐ RWA-Anlagen
- ☐ Lüftungsanlagen
- ☐ Tiefgaragenbeschichtung
- ☐ Toranlagen
- ☐ Fenster und Haustüren
- ☐ Alle weiteren technischen Anlagen

Alle beweglichen Teile, wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen müssen gewartet werden. Ohne Wartung werden diese Schwergängig, was nicht der Gewährleistung unterliegt. Der Bauträger empfiehlt ausdrücklich die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Inhalte eine Wartungspflicht besteht.

19.7. Verbrauchsmessgeräte

Die Verbrauchsmessgeräte werden vom Dienstleistungsunternehmen eingebaut und verbleiben im Eigentum des betreffenden Dienstleistungsunternehmens und sind durch die Eigentümergemeinschaft von diesem anzumieten. Von Ihrem Verwalter ist daher für die Eigentümergemeinschaft ein entsprechender Vertrag mit dem Dienstleistungsunternehmen abzuschließen. Die Miete wird über die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen erhoben. Gleiches gilt für die Rauchwarnmelder. Hier fallen auch jährliche Wartungskosten an, da die Rauchwarnmelder jährlich gewartet werden müssen.

19.8. Eigenleistungen

Sollte der Käufer keine angebotene Standardausstattung (siehe dazu gesonderte Prospekte) in Anspruch nehmen, werden diese Gewerke aus dem zu erbringenden Leistungsumfang des Bauträgers gestrichen und gutgeschrieben. Der Erwerber hat die Möglichkeit, die entfallenen Gewerke in Eigenregie oder an die vom Bauträger beauftragten Handwerksbetriebe oder vom Erwerber beauftragte Dritte zu vergeben.

Die Eigenleistungen des Erwerbers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Veräußerer zulässig. Gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte. Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Für Beschädigungen, Diebstahl von Eigenleistungen und Material haftet der Käufer. Eine Gewährleistung, für die durch Eigenarbeit erbrachten Gewerke oder direkt mit dem Handwerker vereinbarten Sonderleistungen, wird nicht übernommen.

19.9. Sonderwünsche

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht.

19.10. Bescheinigungen für KFW-Förderprogramme

Das Bauvorhaben wird als KfW40-Haus erstellt. Bescheinigungen für Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch für eine Kostennote in Höhe von 500 € je Wohneinheit in Auftrag gegeben werden.

19.11. Wohnraumlüftung

Je nach Wohnraumnutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern, muss vor allem in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden. Die Nutzungen sind hier individuell sehr unterschiedlich. Alleine der menschliche Körper gibt in einer Nacht ca. 1-2 Liter Wasser in die Luftfeuchtigkeit an die Umgebung ab. Je mehr Nutzer (Bewohner) vorhanden sind, desto höher der Luftfeuchtigkeitsgehalt. Zimmerpflanzen, die normale Nutzung des Bades, Kochen, Dampfbügeln kurz alles was zusätzlich die Luftfeuchtigkeit ansteigen lässt, birgt die Gefahr der Schimmelpilzbildung.

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand zu den Wänden so aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Weiterhin empfehlen wir den Hinweisen der Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen.

In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig Stoßgelüftet werden. Schimmelpilzbildung Aufgrund von zu Hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

19.12. Richtig Heizen & Lüften

(Nach Empfehlung der dena (Deutsche Energie Agentur)

a) Was es beim Lüften zu beachten gilt.

In einem 3-Personen-Haushalt verdunsten jeden Tag sechs bis acht Liter Wasser. Das ist unproblematisch und normal. Das richtige Lüftungsverhalten sorgt für ein angenehmes Wohnklima, ohne Energie zu vergeuden. Sinnvolles Lüften bedeutet:

- ☐ 2 – 3 x täglich für 10 Minuten mit weit geöffneten Fenstern an gegenüberliegenden Seiten der Wohnung und mit offenen Innentüren stoßlüften. Dabei die Schlafräume direkt nach dem Aufstehen nicht vergessen!
- ☐ Lüften Sie Küche und Bad unmittelbar nach dem Duschen, Baden oder Kochen. Innentüren dabei schließen, damit sich die Feuchte nicht verteilt.
- ☐ In der Nacht gekippte Fenster tagsüber schließen.
- ☐ Auch im Winter mehrmals täglich stoßlüften und dabei die Heizung abdrehen.
- ☐ Sollte eine Lüftungsanlage eingebaut sein, kann diese per Zeitschaltuhr programmiert und an die Lebensgewohnheiten angepasst werden. Wichtig ist, auf regelmäßige Wartung und Filterwechsel zu achten.

<u>TIPP:</u>
Lüften Sie ab und zu auch kaum genutzte Räume – so reduzieren Sie die Gefahr von Feuchtigkeit und damit Schimmel an den Wänden.

19.13. Checkliste für optimales Wohnklima.

- ☐ Überprüfen Sie Ihren Energieverbrauch regelmäßig.
- ☐ Sorgen Sie mehrmals am Tag für eine gute Durchlüftung der Wohnung.
- ☐ Lüften Sie in der kalten Jahreszeit kurz und kräftig, anstatt die Fenster längere Zeit zu kippen.
- ☐ Lüften Sie Ihr Schlafzimmer direkt nach dem Aufstehen.
- ☐ Nutzen Sie ein Messgerät zur Kontrolle der Luftfeuchtigkeit und der Temperatur.

- ☐ Lüften Sie Bad und Küche direkt nach dem Entstehen der Luftfeuchtigkeit.
- ☐ Alle Räume ausreichend heizen.
- ☐ Drehen Sie die Heizung bei geöffnetem Fenster runter.
- ☐ Türen zu weniger geheizten Räumen geschlossen halten.
- ☐ Senken Sie nachts die Raumtemperatur und schließen Sie Jalousien und Vorhänge.
- ☐ Heizkörper nicht verdecken.
- ☐ Einstellbereich der Thermostatventile eingrenzen.
- ☐ Fenster und Türen abdichten.
- ☐ Möbel und Vorhänge mit Abstand zu Wand bzw. Fußboden platzieren.

