

Beschreibung des Bauvorhabens

BAULEITUNG:

Das Gebäude wird im Auftrag des Verkäufers in Einzelvergabe der notwendigen Gewerke erfolgen. Das beauftragte Architekturbüro übernimmt unter Beachtung anzuwendender DIN/EU-Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik die Bauleitungstätigkeit.

FESTPREIS (Gesamtkaufpreis):

Die Kosten für die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens entsprechend der nachfolgenden Leistungsbeschreibung sowie sämtlicher Gebühren des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens inkl. Vermessungskosten und weiteren Genehmigungen als auch Architekten- und Statikkosten sind im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus beinhaltet der Festpreis (Gesamtkaufpreis) die Kosten des Grundstückanteils, die Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes, die Erschließung sowie die Hausanschlüsse für Wasser, Elekt.-Strom, Kabelanschluss und Telefon.

Die Beantragung des Telefonanschlusses hat durch den Käufer auf seine Kosten zu erfolgen.

Der Stellplatz ist Bestandteil des jeweils ausgewiesenen Wohnungskaufpreises.

Hinweis

Bei den in den Grundrisszeichnungen dargestellten Abbildungen der Möbel und den Kucheneinbauten handelt es sich alleine um Möblierungsvorschläge. Möbel und Kucheneinbauten sind nicht im Kaufpreis enthalten und stellen eine Sonderleistung dar, die der Leistungsumfang des Verkäufers nicht beinhaltet.

NEBENKOSTEN:

Erwerbsbedingte Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie eigene Kosten für Makler oder evtl. aufzunehmende Finanzierungsmittel etc. trägt alleinig der Käufer.

NUTZFLÄCHENANGABEN:

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind entsprechend der Wohnflächenverordnung ermittelt, wobei Terrassen und Balkone zu 50 % berechnet sind. Geringe Toleranzen, die sich durch die Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten. Räume im Kellergeschoss dürfen nicht zum ständigen Aufenthalt genutzt werden.

ÄNDERUNGEN:

Von der Bau- und Leistungsbeschreibung abweichende Ausstattungswünsche und Änderungswünsche des jeweiligen Wohnungsgrundrisses in Bezug auf den Innenausbau sind möglich, insofern sie technisch umsetzbar sind und die planerische Grundkonzeption des Gebäudes nicht verändern. Die Mehrkosten für Planung und Umsetzung der Ausstattungs- und Änderungswünsche sind vom Käufer zu tragen und werden ihm gesondert in Rechnung gestellt.

Änderungen, die den in der Bau- und Leistungsbeschreibung beschriebenen Qualitäten entsprechen und z. B. sich aus Produktumstellungen ausgewählter Hersteller ergeben, sich aus evtl. bauaufsichtlichen Auflagen ergeben, durch allgemeine technische Entwicklungen – z. B. in Bezug auf die Statik oder Technische Gebäudeausrüstung – erforderlich werden, eine Modifikation der Heizungsanlage beinhalten oder das Farb- und Materialkonzept der Fassadengestaltung betreffen, behält sich der Verkäufer vor.

Ansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer können diesbezüglich nicht abgeleitet werden.

Siehe hierzu auch 5. „Sonstiges“.

1. Rohbau

1.1 Gründung / Sohle

Die Art der Gründung erfolgt nach Wahl des Verkäufers auf Grundlage der statischen Erfordernisse sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Baugrundbegebenheiten und des Bodengutachtens. Im Untergeschoss wird eine Stahlbetonsohle vorgesehen, die je nach den Erfordernissen aus dem Bodengutachten und nach Wahl des Verkäufers als WU-Konstruktion ausgebildet wird.

1.2 Außenwände und Fassadenbekleidung

Die Außenwände des Untergeschosses werden aus Stahlbetonwänden in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile hergestellt, rauminnenseitig sichtbelassen ohne weitere Putzbehandlung. Auf der Außenseite werden im sichtbaren Bereich eine Perimeterdämmung bzw. eine Mineralfaserkerndämmung und ein Verblendmauerwerk vorgesehen; der erdberührende, unterirdische Bereich erhält eine Perimeterdämmung. Wand- und Dämmstärke entsprechend den Erfordernissen aus der Statik und dem EnEV-Nachweis.

Je nach den Erfordernissen aus dem Bodengutachten und nach Wahl des Verkäufers werden die Außenwände im Untergeschoss als WU-Konstruktion ausgebildet.

Die Außenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbetonwänden in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile; Wandstärke und Art der Ausführung richten sich nach den statischen Erfordernissen und der Wahl des Verkäufers.

Entsprechend den gestalterischen Vorgaben des Architekten ist für die Fassadenbekleidung des Erd- und Obergeschosses ein mehrschichtiger Wandaufbau mit einer Kerndämmung und einem Verblendmauerwerk vorgesehen.

Im Staffelgeschoss besteht die Fassadenbekleidung aus einem Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS), dessen Oberfläche einen Edelputz erhält.

Wand- und Dämmstärken entsprechend den Erfordernissen aus Statik und dem EnEV-Nachweis.

1.3 Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände als auch die nicht tragenden Wände im Untergeschoss bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton (Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile); Wandstärke und Art der Ausführung richten sich nach den Erfordernissen aus Statik und Schallschutz.

Wandaufbau- und Wandstärke von Wohnungstrennwänden, die aus statischen Gründen als Leichtbaukonstruktion ausgeführt werden, müssen sich nach den Bauteilvorgaben des jeweiligen Leichtbauwand-Systemherstellers und dem Schallschutz richten.

Im Untergeschoss bleiben die Stahlbetonwände sichtbelassen ohne weitere Putzbehandlung und Farbanstrich. Die Kalksandsteinwände werden als Sichtmauerwerk hergestellt und erhalten einen Fugenglattstrich und Farbanstrich.

1.4 Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände

Die Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinmauerwerk; die Aufzugsschachtwände als Stahlbetonwände in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile hergestellt; die Wandstärken und die Art der Ausführung richten sich nach den Erfordernissen aus Statik und Schallschutz.

1.5 Nichttragende Innenwände in Leichtbauausführung

Sämtliche nichttragende Wände vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss werden in Leichtbauweise erstellt. Die Wände bestehen aus einem Metallständerwerk, erhalten eine Dämmeinlage und werden beidseitig mit Gipskartonplatten doppelt beplankt.

Zusätzlich besteht die untere Lage einseitig im Bereich von Objektbefestigungen in den Küchen aus einer OSB-Holzwerkstoffplatte.

Grundsätzlich richten sich der Wandaufbau und die Wandstärke nach der Bauteilvorgabe des Leichtbauwand-Systemherstellers.

Alle Wände erhalten eine Oberflächenqualität der Qualitätsstufe 3 (Q3).

Alternativ zur Leichtbauweise können die nichttragenden Innenwände auch in Mauerwerk erstellt werden.

1.6 **Decken- und Treppenkonstruktion**

Bei den Deckenplatten handelt es sich um Stahlbetondecken.

Im Untergeschoss werden die Decken als Ortbeton- oder Filigrandecke (unterseitig Halbfertigteil, oberseitig Ortbeton) ausgeführt. Darüber hinaus erhält die Untergeschossdecke im Bereich der Garagenstellplätze raumseitig lokal eine Dämmung aus Multipor-Mineraldämmplatten oder gleichwertig. Decken- und Dämmschichtstärke sowie Anordnung richten sich nach den Erfordernissen aus Statik und EnEV-Nachweis.

Die Geschossdecken vom Erdgeschoss bis zur Decke über dem Obergeschoss bestehen aus Filigrandecken entsprechend den Vorgaben aus Statik und Schallschutz.

Im Staffelgeschoss wird entsprechend den planerischen Vorgaben eine abgehängte Decke vorgesehen, die über Abhängevorrichtungen und eine Metallunterkonstruktion raumseitig mit Gipskartonplatten (doppelt beplankt) verkleidet wird.

Die Geschosstreppen bestehen aus Stahlbeton und werden gemäß Statik und nach Wahl des Verkäufers in Ortbeton oder als Fertigteil hergestellt, wobei die Sichtseiten ohne weitere Putzbehandlung bleiben und eine Gipspachtelung erhalten. Der Belag der Treppenläufe und Podeste erfolgt schallentkoppelt; alternativ können die Treppenläufe auch über Tronsolen schallschutztechnisch entkoppelt werden.

1.7 **Terrassen / Balkone und Dachterrassen**

Bei den auskragenden Balkonen handelt es sich um Sichtbetonfertigteilkonstruktionen; Balkonstärke und Ausbildung gemäß Statik, den technischen Herstellungsbedingungen und den gestalterischen Vorgaben des Architekten. Die Oberfläche der Sichtbetonkonstruktion bleibt unbehandelt. Die Balkone erhalten einen Holzplankenbelag mit einer rutschhemmenden, profilierten Oberfläche auf einer fachgerechten Unterkonstruktion nach Wahl des Verkäufers - Holzart Douglasie oder gleichwertig.

Die Dachterrassen im Staffelgeschoss erhalten eine Abdichtung und einen Holzplankenbelag mit einer rutschhemmenden, profilierten Oberfläche auf einer fachgerechten Unterkonstruktion nach Wahl des Verkäufers – Holzart Douglasie oder gleichwertig.

Die Dachterrasse erhält zusätzlich eine Dämmung, Dämmschichtstärke entsprechend den Vorgaben aus dem EnEV Nachweis.

Vor den Erdgeschoss- Wohneinheiten (Gartenansicht) werden Terrassen (Größe und Lage gemäß Lageplan) angeordnet, die mit einem Betonwerksteinpflaster oder Betonwerksteinplatten nach Wahl des Verkäufers und den gestalterischen Vorgaben des Architekten gepflastert werden.

1.8 **Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion des Staffelgeschosses besteht aus einem Holzdachstuhl; Sparren- und Dämmstärke sowie Schichtaufbau gemäß Statik und EnEV-Nachweis. Rauminnenseitig erhalten die horizontalen Deckenbalken eine Verkleidung aus Gipskartonplatten (doppelt beplankt) in der Oberflächenqualität Q 3.

Das Gebäude erhält eine Dachsteineindeckung mit Unterspannbahn auf einer Holzunterkonstruktion; Art und Farbe der Dachsteine nach den gestalterischen Vorgaben des Architekten.

1.9 **Geländer Balkone**

Die Geländer der Balkone und Dachterrassen (gemäß Planung) bestehen aus feuerverzinkten Stahlprofilen und erhalten einen Edelstahlhandlauf. Profilstärke, Art der Befestigung und Farbe entsprechend den statischen Erfordernissen und den gestalterischen Vorgaben des Architekten.

Im Treppenhaus werden Edelstahlhandläufe angeordnet, Art der Befestigung und Farbe entsprechend den gestalterischen Vorgaben des Architekten.

1.10 **Außensohlbänke und Attikaabdeckungen**

Bei den Außensohlbänken handelt es sich um eloxierte und pulverbeschichtete Aluminiumfensterbankprofile mit unterseitiger Anti-Dröhn-Beschichtung; Farbton nach Wahl des Architekten.

Alternativ können entsprechend der Fassadengestaltung durch den Architekten die Fensterbänke als Verblendrollschicht ausgeführt werden.

Alle bodentiefen Schwellen der Fenster und Fenstertüren erhalten im Bereich der Terrassen-Balkon- und Dachterrassenaustritte verstärkte Aluminiumsohlbänke auf Konsolen mit Riffelstruktur. Alternativ können vor den Dachterrassen auch ACO-Drainrinnen in den Leibungsbe- reich geführt werden und als Austritt fungieren.

Die Attikabereiche bzw. die oberen Außenwandabschlüsse erhalten eine Abdeckung aus Zink- blech oder Aluminium.

1.11 **Estriche und Oberflächenbeschichtungen**

Untergeschoss:

Die Stahlbetonsohle der Abstell- und Technikräume sowie der Garagen wird geglättet und erhält einen staubbindenden Anstrich.

Das Treppenhaus erhält eine Dämmung, eine Trittschalldämmung sowie einen Zementestrich; auf dem ein Oberbelag verlegt wird.

Erdgeschoss - Staffelgeschoss:

Alle Räume – inkl. des Treppenhauses und der oberirdischen Technikräume – erhalten einen Zementestrich mit Trittschalldämmung (schwimmender Fußbodenaufbau). Die nicht unterkeller- te Erdgeschosssohle wird – entsprechend den Vorgaben aus dem EnEV Nachweis – zusätzlich gedämmt ausgeführt.

Die oberirdischen Technikräume werden gefliest.

1.12 **Schallschutz**

Für den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen werden die Empfehlungen für den erhöh- ten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 umgesetzt. Für die Übertragung aus dem Kellerge- schoss in fremde Wohnungen wird der baurechtliche Mindestschallschutz eingehalten. Damit wird erreicht, dass die Nutzer, übliche Wohn- und Nutzungs-Gegebenheiten vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren.

1.13 **Wärmeschutz**

Die Anforderungen für ein Neubauvorhaben gemäß der EnEV 2016 werden eingehalten.

2. Ausbau

2.1 **Fenster und Hauseingangstür**

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff hergestellt (Farbton innenseitig = weiß; außenseitig nach Wahl des Architekten) und erhalten eine Isolierverglasung gemäß EnEV Nachweis.

Die Fenster- und Fenstertürflügel erhalten Dreh-Kipp-Beschläge; im Erdgeschoss mit einem er- höhten Einbruchschutz (in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC 2) und abschließbaren Fenstergriffen.

Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten entsprechend der zeichnerischen Grundriss- Darstellung jeweils ein Hebe-Schiebetürelement.

Bodentiefe Terrassen- und Balkonelemente erhalten Bodenschwellen mit einer Höhe von 2- 5 cm (Sonderkonstruktion), um einen barrierearmen Zugang zwischen den Wohn- und Außenbe- reichen zu ermöglichen.

Bei dem Hauseingangstürelement im Erdgeschoss handelt es sich um eine Aluminiumglastür aus eloxierten, pulverbeschichteten Aluminium-Rahmenprofilen, mit Isolierverglasung, Wech- selgarnitur aus Edelstahl (außen lange Griffstange, innen Drücker), Sicherheitsschloss mit Fünfpunktverriegelung (Widerstandsklasse RC2) sowie Sicherheitsprofilzylinder.

Des Weiteren wird eine Klingelanlage sowie eine Video-Gegensprecheinrichtung in dem Hauseingangstürelement integriert.

Sonstiges:

Alle Fenster der Wohneinheiten erhalten automatische über einen Elektromotor betriebene Aufsatzrolläden (inkl. Kunststoffpanzer).

Die Fensterbänke innerhalb der Wohneinheiten und des Treppenhauses werden aus einer Kunststeinplatte (AggloMarmor) oder gleichwertig hergestellt.

Der sommerliche Wärmeschutz nach Süden erfolgt gemäß Nachweis des Fachplaners grundsätzlich über spezielle Sonnenschutzverglasungen, zu öffnende Fenster (Nachtlüftung) sowie partielle, lokale Verschattungseinrichtungen (Aufsatzrolläden).

2.2 **Innentüren**

Die Innentüren sind als Röhrenspantüren mit glatten Holzzargen, oberflächenfertig weiß, endlackiert vorgesehen. Es werden Drückergarnituren (als Rosettengarnitur) aus Edelstahl zum Materialpreis in Höhe von EUR 20,00 brutto gemäß Bemusterung eingebaut.

Die Eingangstüren zu den Wohneinheiten werden als weiße, kunststoffbeschichtete Innentüren, Klimaklasse III, Schallschutzklasse III (37dB Rw), je nach Erfordernis mit Obentürschließer und einem Sicherheitsschloss mit Dreipunktverriegelung – in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC 2 - und Sicherheitsprofilzylinder ausgeführt. Die Türen erhalten eine seitige Türfalzdichtung mit mechanisch absenkbarer Schall-EX-Dichtung. Es wird eine Wechselgarnitur aus Edelstahl mit innenliegendem Drücker und außenliegendem Knauf vorgesehen.

Die Türen der Funktionsräume, des Treppenhauses und der im Untergeschoss sowie die Türen der oberirdischen Technikräume werden entsprechend den behördlichen Auflagen und Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept als Stahltür mit/ohne Obentürschließer ausgeführt.

Alle Abstellräume im Untergeschoss werden nummeriert und den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

Schließanlage

Alle Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Zugangstüren zu Abstell-, Funktions- und Gemeinschaftsräumen und dem Treppenhaus erhalten Sicherheitsprofilzylinder und werden gleichschließend ausgeführt.

Die Schließung (Ausführung mit oder ohne Panikbeschlag) richtet sich nach den Vorgaben aus dem Brandschutzgutachten.

2.3 **Bodenbeläge**

Untergeschoss:

Alle Abstell- und Technikräume sowie die Garagen erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Treppenhaus:

Vom Untergeschoss bzw. Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss wird hier ein Fliesenbelag aus Feinsteinzeug mit der Rutschfestigkeitsklasse 9 vorgesehen, Farbton und Verlegerichtung nach Wahl des Architekten. Die Treppenläufe (Auftritte und Setzstufen) und Treppenpodeste erhalten den gleichen Oberbelag. Alternativ zum Feinsteinzeugbelag kann nach Wahl des Bauherrn auch ein Natursteinbelag vorgesehen werden.

Wohnungen:

Alle Nutzräume werden mit einem Fliesenbelag alternativ Parkettbelag (unregelmäßiger Verband) zum Materialwert von 30,00 €/m² (Bruttolistenpreis) ausgestattet; Fußleisten in rechteckiger Form aus MDF oder Holz (Höhe ca. 6-8cm), endbeschichtet oder als Sockelfliese (Höhe ca. 6-8 cm- aus dem Fliesenmaterial des Bodens) Bad, WC und Dusche erhalten einen Fliesenfußboden zum Materialwert von 30,00 €/m² (Bruttolistenpreis); Rutschfestigkeitsklasse R 9, Standardformate für die Bodenfliesen: 10 x 10 cm bis 33,3 x 33,3 cm, 30 x 60 cm; Verlegerichtung = orthogonal. In den nicht wandgefliesten Bereichen ist eine entsprechende Sockelfliese (Höhe

ca. 6-8 cm aus dem Fliesenmaterial des Bodens) vorgesehen, die aus der jeweiligen Bodenfliese hergestellt wird. Die Übergänge zwischen Boden- und Sockelfliesen sowie alle Stöße werden elastisch verfugt.

2.4 **Putze, Wand- und Deckenbeläge**

Alle massiven Mauerwerks- oder Betonwände der Wohneinheiten werden mit einem einlagigen Gips-Maschinen-Putz in der Oberflächenqualität Q3 verputzt; die Feuchträume erhalten einen AquaProtect-Putz oder gleichwertig. Alle massiven Wände und Leichtbauwände werden mit einem Malervlies tapeziert und erhalten einen hellen Farbanstrich mit Dispersionsfarbe.

Die Unterseiten der Sichtbetondecken vom Erdgeschoss und Obergeschoss sowie die abgehängte Decke im Staffelgeschoss erhalten eine Oberflächenqualität Q3, werden mit einem Malervlies tapeziert und mit einem hellen Farbanstrich (Dispersionsfarbe) versehen.

Die Treppenhauswände werden mit einem einlagigen Gips-Maschinen-Putz in der Oberflächenqualitätsstufe (Q2) verputzt. Die Decken, Treppenpodeste und sichtbaren Treppenlaufseiten aus Sichtbeton werden gespachtelt (Oberflächenqualität Q2).

Alle Treppenhauswände, -decken, -podeste sowie die sichtbaren Treppenlaufseiten erhalten einen hellen Farbanstrich mit Dispersionsfarbe.

Alle sichtbaren Mauerwerkswände, Betonwände und Betondecken im Untergeschoss und den Abstellräumen auf den Terrassen und Balkonen bleiben unverputzt; lediglich die Treppenhausumfassungswände erhalten außenseitig zur Tiefgarage eine Wärmedämmung aus Multipor-Mineraldämmplatten oder gleichwertig.

Die raumseitigen Betonwände im Untergeschoss erhalten keine Oberflächenbehandlung; die Mauerwerkswände im Untergeschoss erhalten einen Fugenglattstrich, werden grundiert und mit einem schwer- und wischbeständigen Endanstrich nach Wahl des Architekten versehen.

Die raumseitige Stahlbetondecke der Garage im Untergeschoss erhält eine Dämmung aus Multipor-Mineraldämmplatten (oder gleichwertig) ohne weiteren Farbanstrich. Die Dämmschichtstärke und Anordnung richtet sich nach den Erfordernissen aus dem EnEV-Nachweis.

Die Bäder, WCs und Duschen werden mit Wandfliesen (Steingutfliesen) umlaufend bis zu einer Höhe von 1,40 m sowie bis zu einer Höhe von 2,40 m im Bereich der Duschen - zum Materialwert von 30,00 €/m² (Bruttolistenpreis) ausgestattet. Die Küchenbereiche erhalten im Bereich über der Arbeitsplatte ein Fliesenschild (ca. 2,50 m²). zum Materialwert von 20,00 €/m² (Bruttolistenpreis). Standardformate für die Wandfliesen: 10 x 10 cm bis 30 x 60 cm.

2.5 **Heizungsinallation**

Die Beheizung erfolgt gemäß den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG) über eine moderne, energiesparende Gasbrennwerttherme eines namhaften Herstellers in Verbindung mit einer Solaranlage.

Die Wärmeverteilung erfolgt über vertikale Versorgungsstränge in die Geschosse.

Alle Räume in den Wohneinheiten erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Die Leitungsstränge der Fußbodenheizung werden je Wohneinheit im Fußbodenheizungsverteiler zusammengeführt. In der Heizungsverteilung befinden sich zusätzlich div. Absperrvorrichtungen und ein Wärmemengenzähler zur Verbrauchsmessung.

Die Auslegung der Fußbodenheizung erfolgt gemäß DIN nach der Wärmebedarfsberechnung.

Hinweis:

Räume, in denen aufgrund ihrer zu geringen Größe die Fußbodenheizung den notwendigen Wärmebedarf nicht decken kann, können einen stationären Heizkörper erhalten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich – aufgrund der Fußbodenheizung typisch geringen Vorlauftemperatur – die zusätzlichen stationären Heizkörper nur moderat aufheizen.

2.6 **Sanitärinstallation**

Für das gesamte Objekt wird ein gemeinsamer Hausanschluss vorgesehen. Von hier aus wird jede Wohneinheit mit Trinkkaltwasser versorgt. Die Verteilung erfolgt über Kupferrohre in vertikalen Schächten und in den einzelnen Nutzungseinheiten. Jede Wohnung erhält eine Frischwasserstation zur Abnahme des zentral erzeugten Trinkwarmwassers. Die Verbrauchsmes-

sung erfolgt über Warm- und Kaltwasserzähler als Unterputzinstallation innerhalb der Wohneinheit.

Für die sanitären Objekte sind Markenfabrikate in weiß gemäß Darstellung im Grundriss und Bemusterung vorgesehen.

Bad

- Wandhängendes WC mit WC-Sitz/Deckel, (mit Absenkautomatik), mit Unterputzinstallationsbaustein, Betätigungsplatte)
- Waschtischanlage ca. 60 x 47 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Duschwannenanlage; bodengleich gefliest mit Einlaufrinne; Abmessungen gemäß Darstellung im Grundriss
Ausstattung: Thermostatmischbatterie Aufputz, Wandstange &, Schlauchanschluss, Duschvorhanganlage
- Badewannenanlage 180/80 cm, inkl. Wannenträger, Einhebel-Mischbatterie Aufputz mit Schlauchanschluss, Handbrause inkl. Brausenhalter (verchromt)
- Spiegel Abmessung 100/70 cm mit verdeckter Befestigung

WC/Du:

- Wandhängendes WC mit WC-Sitz/Deckel, (mit Absenkautomatik), mit Unterputzinstallationsbaustein, Betätigungsplatte
- Waschtischanlage 50 x 47 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Duschwannenanlage; gefliest mit Einlaufrinne; Abmessungen gemäß Darstellung im Grundriss
Ausstattung: Thermostatmischbatterie Aufputz, Wandstange & Handbrause, Schlauchanschluss, Duschvorhanganlage
- Spiegel Abmessung 50/70 cm mit verdeckter Befestigung

WC:

- Wandhängendes mit WC-Sitz/Deckel, (mit Absenkautomatik), mit Unterputzinstallationsbaustein, Betätigungsplatte)
- Waschtischanlage 50 x 47 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Spiegel Abmessung 50/70 cm mit verdeckter Befestigung

Waschmaschine / Trockner / Geschirrspüler:

Die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Kondens-Wäschetrockner wird an der gemäß Grundriss dargestellten Position installiert.

Im Küchenbereich ist die Anschlussmöglichkeit (Kalt- und Schmutzwasser) für einen Geschirrspüler vorgesehen.

2.7 Lüftung

Wohnnutzung:

Für die Wohnungen wird eine Wohnraumlüftung in Anlehnung an die DIN 1946- Teil 6 mittels dezentraler Einzelraumlüfter in den innen liegenden Räumen (z. B. Bäder, WC, Abstellräume) und den Küchen vorgesehen..

2.8 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE-Richtlinien und Bestimmungen der Verteilnetzbetreiber (VNB) vorgenommen. Sie beinhaltet den Hausanschluss für Strom, Telefon, Kabelfernsehen.

Für jede Nutzungseinheit ist eine Unterverteilung mit einem eigenen Verbrauchszähler im Untergeschoss (Hausanschlussraum) vorgesehen. Die Kellerabstellräume erhalten zusätzlich eine separate Absicherung durch einen Leitungsschutzschalter (FI/LS).

Für die Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Außenbeleuchtung, etc. wird zusätzlich ein Allgemeinzähler vorgesehen. Die Installation in den Wohneinheiten und im Treppenhaus erfolgt als Unterputz-Installation.

Die Installation der Technik- und Abstellräume der Müll- und Fahrradabstellbereiche sowie der Garagen im Untergeschoss erfolgt als Aufputzinstallation. Die Abstellräume hier erhalten eine Aufputzinstallation in Feuchtraumausführung. Die Leitungsführung erfolgt auf Kabelrinnen und in PVC-Schutzrohr.

Für die Wohneinheiten ist ein Schalterprogramm in Flächenausführung, Farbe reinweiß z. B. Fabrikat/Typ: Jung/LS 990 oder gleichwertig - gemäß Bemusterung - vorgesehen. Schalter für Außenrolläden und Raumthermostate (Fußbodenheizung) werden in Anlehnung an das Schalterprogramm ausgeführt.

Gemeinschaftstreppehaus

Die Beleuchtungsschaltung der Decken- oder Wandleuchten erfolgt über Bewegungsmelder, die in jeder Geschossebene installiert werden. Die Leuchtausstattung erfolgt gem. Gestaltung des Architekten.

Vor jeder Wohnungstür ist ein Klingeltaster vorgesehen; am zentralen Haustürelement des Erdgeschosszuganges eine Haupt-Gegensprechstelle mit Videooption. Die Art und Ausführung erfolgt nach Bemusterung und Wahl des Architekten und des Bauherrn.

Garage und Räume im Untergeschoss:

Die Garage erhält eine Beleuchtung bestehend aus Feuchtraum-Langfeldleuchten. Geschaltet wird über Zeitschaltuhr und über Bewegungsmelder.

Die Technikräume sowie Abstellräume im UG werden ebenfalls mit Feuchtraum-Langfeldleuchten und Bewegungsmeldern ausgestattet.

Wohnungsnutzung:

Die Ausstattung der einzelnen Räume innerhalb der jeweiligen Wohnung mit Elektroanschlüssen erfolgt in Anlehnung an DIN 18015 (RAL-RG 678), Ausstattungswert 1.

Im Einzelnen ist die Ausstattung der Räume wie folgt vorgesehen:

Diele/Flur (je Raum):

- Jeweils in Abhängigkeit der Größe 1 bzw. 2 Deckenauslässe in Aus-/Wechselschaltung (1/2 Schalter), bei mehr als 2 Schaltstellen als Taster-Fernschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür

Diele/Flur (insgesamt, nur einmal je Wohnung)

- 1 Gegensprechstelle zur Hauseingangstür mit Türöffner-Funktion, Videooption und Klingelanlage, zusätzlicher Klingeltaster an der Etageneingangstür mit Rufunterscheidung
- 1 Telefonanschlussdose*
- 1 Datenanschlussdose

WC:

- 1 Deckenauslass mit einer Ausschaltung zum gemeinsamen Schalten der Abluft im Raum
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür

WC/Dusche:

- 1 Decken- und 1 Wandauslass jeweils mit einer Ausschaltung. Der Ausschalter für die Deckenleuchte wird zum gemeinsamen Schalten der Abluft im Raum genutzt
- 1 Einzelsteckdose im Bereich des Waschbeckens

Bad:

- 1 Decken- und 1 Wandauslass jeweils mit einer Ausschaltung. Der Ausschalter für die Deckenleuchte wird zum gemeinsamen Schalten der Abluft im Raum genutzt
- 1 Doppelsteckdose im Bereich des Waschbeckens

Schlafen:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür
- 1 Einzelsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen

- 1 Radio-, TV-, Anschlussdose (RuK) *
- 1 Datenanschlussdose *

Küche:

- 1 Deckenauslass und ein Wandauslass für Unterschrankbeleuchtung in Serienschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich Lichtschalter
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen als Arbeitsplatzsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Herdanschlussdose
- je 1 Einzelsteckdose für Mikrowelle, Geschirrspüler, Umlufthaube, Kühlschrank, Gefrierschrank (getrennte Stromkreise)

Wohnen/Essen:

- 2 Deckenauslässe mit einem Serienschalter (2 Schaltungen)
- (Bei Räumen > 30,00 qm: + 1 Deckenauslass mit einer Ausschaltung in Serie zum Hauptschaltkreis Beleuchtung)
- 1 Einzelsteckdose im Bereich Lichtschalter
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose (IuK)*
- 2 Radio-, TV-Anschlussdosen (RuK)*
- 2 Datenanschlussdosen *

Gast/Arbeiten:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Radio-, TV-Anschlussdose (RuK)*
- 1 Datenanschlussdose *

HWR / Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit einer Ausschaltung zum gemeinsamen Schalten der Abluft im Raum
- 1 Einzelsteckdose im Bereich Tür

Elektroverteiler

- 1 Elektroverteiler
- 1 Medienverteiler

Waschmaschine / Trockner

- 1 Einzelsteckdose für Waschmaschine je nach Darstellung im Grundriss
- 1 Einzelsteckdose für Wäschetrockner je nach Darstellung im Grundriss

Balkone & Terrassen

- Terrassen / Balkone: 1 Einzelsteckdose als Außensteckdose mit beleuchtetem Ausschalter im Innenbereich
- Dachterrassen: 2 Einzelsteckdosen als Außensteckdosen mit beleuchtetem Ausschalter im Innenbereich
- 1 Wandleuchte nach Wahl des Bauherrn und Architekten mit einer Ausschaltung im Innenbereich

Abstellraum im Untergeschoss/ Terrassen und Balkone:

- 1 Schildkrötenleuchte mit Ausschaltung und Steckdose (Aufputz)

Rauchwarnmelder:

Alle Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Gästezimmer sowie die entsprechenden Zuwegungen zum Treppenhaus erhalten Rauchwarnmelder im Akkubetrieb.

Hinweis/Änderungen:

Die aufgeführte Ausstattung der Räume gilt nur dann, wenn die Räume in den jeweiligen Wohneinheiten vorhanden sind.

Änderungswünsche in Bezug auf Anzahl und Anordnung der Elektroinstallationen können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie dem Verkäufer im Rahmen des Baufortschritts rechtzeitig bekannt gegeben werden. Die Umsetzung der Installationen erfolgt ansonsten nach Vorgabe des Verkäufers.

Vorschriften:

Bei der Planung und Ausführung der elektrotechnischen Installationen werden die jeweils gültigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, die technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Verteilnetzbetreibers (VNB), die Landesbauordnung sowie die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes beachtet.

Alle Steckdosen, die für Laien zugänglich sind, erhalten als zusätzlichen Personenschutz gem. VDE 0100 T 410 Fehlerstromschutzschalter.

Leitungsnetz:

Das Leitungsnetz wird ab dem Hausanschluss/Hauptverteiler als 5-adriges TN-S Netz ausgeführt. Die Leitungsverlegung zwischen der Niederspannungshauptverteilung bzw. den Zählerplätzen und den einzelnen Etagenverteilern erfolgt horizontal auf Kabelrinnen und vertikal in den Installationsschächten auf Kabelsteigern bzw. in Stahlblechkanälen.

Such- und Signalanlagen:

Im Bereich der jeweiligen Haupteingänge wird eine Türsprechstation mit Videooption vorgesehen.

Die Aufschaltung erfolgt vom Haupteingang zur Gegensprechstelle in den Wohneinheiten.

An die Eingangstüren zu den Wohnungen werden zusätzlich ein Klingeltaster mit Rufunterscheidung und ein Türöffner vorgesehen.

*Fernseh- und Antennenanlagen:

Von dem Übergabepunkt des Breitbandkabel-Netz-Kabelanschluss im Hausanschlussraum wird über entsprechende Abzweiger und Verstärker je ein Anschluss in jede Wohneinheit zum Medienverteiler gezogen. Von hier aus werden die TV- und Radioanschlussdosen innerhalb der Wohneinheiten sternförmig versorgt.

Bei den TV- und Radioanschlussdosen handelt es sich um sogenannte BK-Anschlussdosen. Die Verteilung erfolgt über Koaxialkabel, die in Leerrohren geführt werden. Alle relevanten horizontalen Kabeltrassen und vertikalen Kabelsteiger werden für evtl. zusätzliche Kapazitäten ausgelegt.

*Mediennetz:

Bei den Telefon- und Datendosen handelt es sich um sogenannte Netzwerkanschlussdosen in CAT6 Ausführung, die mit einer CAT7 Verkabelung versehen werden und somit Internet und EDV kompatibel sind. Die CAT 7 Verkabelung erfolgt innerhalb der Wohneinheit sternförmig in Leerrohren zum Medienverteiler, von dem aus alle Endgeräte (wie z. B. Telefon, Router, PC – Internet & T Home) miteinander vernetzt werden können.

Der Anschluss des jeweiligen Medienverteilers in den Wohneinheiten erfolgt über eine Telefonleitung aus dem Hausanschlussraum im Untergeschoss.

Alle relevanten horizontalen Kabeltrassen und vertikalen Kabelsteiger werden für eventuelle zusätzliche Kapazitäten ausgelegt.

3. Aufzug

Die Aufzugskabine wird als Stahlrahmenkonstruktion geliefert; die Kabinenwände und Kabinendecken bestehen aus einer geschliffenen Edelstahlblechverkleidung. Der Kabinenboden erhält den gleichen Oberbelag wie das Treppenhaus. Die Beleuchtung wird als LED-Leuchte in die Decke integriert. An der Aufzugsrückwand wird über dem Edelstahlhandlauf ein Spiegel angeordnet. Der Personenaufzug erschließt alle Geschosse und wird für 8 Personen ausgelegt.

4. Außenanlagen

4.1 Allgemein:

Die Außenanlagengestaltung und die Bepflanzung erfolgen nach Angaben des Architekten und in Anlehnung an die Darstellungen im Lageplan. Die allgemeine Zuwegung zu den Hauseingängen, sowie der befestigten Fläche der Müllbereiche und Fahrradabstellplätze werden mit Betonwerksteinpflaster oder mit Gehwegplatten fachgerecht im Sandbett verlegt.

Die PKW-Außenstellplätze, die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie zu den Garagen im Untergeschoss erhalten ein Betonwerksteinpflaster. Alle befestigten Flächen werden mit Beton-Tiefborden eingefasst.

Hinweis:

Der Stellplatz ist Bestandteil des jeweils ausgewiesenen Wohnungskaufpreises im Haus 1 & 2. Im Haus 3 gelten besondere Vereinbarungen wegen vorhandener Tiefgaragenstellplätze.

4.2 Regen- und Schmutzwasserleitungen:

Die Regen- und Schmutzwasserentwässerung erfolgen - entsprechend der Fachplanung und des Entwässerungsantrages - über Anschlüsse an die öffentlichen Entwässerungssysteme der Stadt Bad Bevensen.

4.3 Briefkastenanlage:

Die Briefkastenanlagen werden im Hauptzugangsbereich angeordnet. Die Ausführung erfolgt gemäß gestalterischer Vorgabe des Architekten.

4.4 Fahrradstellplätze:

Fahrradstellplätze sind in ausgewiesenen Bereichen auf dem Grundstück vorgesehen.

5. Sonstiges

Abweichungen von dieser Baubeschreibung oder von Bauzeichnungen, die nach Ermessen der Bauleitung zweckmäßig, durch widrige Verhältnisse notwendig, durch statische Erfordernisse oder behördliche Auflagen bedingt sind oder im Rahmen des Zumutbaren liegen und keine Wertminderung darstellen, gelten als vornherein genehmigt, ohne dass daraus gegenseitige Ansprüche erwachsen. Die endgültigen Maße für die Planung von Küchen, Einrichtungsgegenständen, etc. sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Die Abmessungen, Anzahl und genaue Positionierung von Rohrkästen bzw. Installationsschächten sind erst nach der Leitungs-, Rohrverlegung verbindlich.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Architekten.

Die in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben (Flächenangabe nach Wohnflächenverordnung) sind Rohbaumaße und unverbindliche Richtmaße. Im Rahmen zulässiger Bautoleranzen sind Abweichungen möglich und zu akzeptieren.

Die eventuell gezeigten Möblierungen / Einbauten und Einbauküchen sowie eventuell gezeigte von der Baubeschreibung abweichende Sanitärobjekte gelten als Einrichtungsvorschlag und gehören nicht zum Lieferumfang.

GEWÄHRLEISTUNG, WARTUNG, PFLEGE, ZWISCHENANSTRICHE

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und nach dem notariellen Kaufvertrag; bei Anstrich für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (insbesondere außenliegende Holzteile), sind entsprechend den Vorgaben des Farbherstellers (Zeitabstände) Zwischenanstriche durch die Wohnungseigentümergeinschaft vorzunehmen. Für Mängel an beweglichen und elektrischen Teilen beträgt die Verjährungsfrist 6 Monaten nach Abnahme.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie kriechen und schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Gewährleistung bezieht sich nicht auf die normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen. Sollen die Anstriche (innen und außen) ihre erforderliche Schutzwirkung beibehalten, so bedürfen sie der regelmäßigen Erneuerung. Die Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu halten, ist Sache des Käufers. Das gilt ebenfalls für die Beseitigung von Schwind- und Setzungsrisse, die sich eventuell aus dem Gesamttrocknungsprozess des Gebäudes ergeben können. Bei dauerelastischen Fugen handelt es sich um Wartungsfugen die gem. DIN 52460 in regelmäßigen Zeitabständen geprüft und ggf. erneuert werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden. Sie unterliegen insofern nicht der Gewährleistung. Dieses bezieht sich auf die Boden- und Wandanschlussfugen (Sockel) sowie die evtl. Verfügung der Sanitäröbekte und dauerelastische Wandanschlüsse.

Boden- und Wandanschlussfugen im Bereich der Fußleisten, die aufgrund Setzung, Austrocknung (Schwinden / Kriechen) und unterschiedliche Belastung des Estrichs entstehen und innerhalb der Maßtoleranzen liegen, stellen keinen Mangel dar.

Die laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen wie z. B. Generatoren, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Garagentoren ist Aufgabe der Eigentümer. Es wird darauf hingewiesen, dass unbedingt Wartungsverträge für sämtliche beweglichen Teile sowie mechanische Einrichtungen abzuschließen sind, um u. U. die Voraussetzung der Gewährleistung zu erfüllen.

Für die Bauausführung des Projektes ist die vorstehende Baubeschreibung maßgebend. Ihre Aufgabe ist es die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers ausreichend zu definieren. Sie kann nicht detailliert und umfassend alle Punkte eines solchen Bauvorhabens beschreiben.

Aufgrund von behördlichen Auflagen und / oder einer technischen bzw. planerischen Weiterentwicklung beziehungsweise durch Programmumstellungen der ausgewählten Hersteller kann es zu Änderungen und Ergänzungen von Zeichnungen kommen. Die Änderungen müssen mindestens gleichwertig oder wertsteigernd sein und dürfen sich insgesamt nicht wertmindernd auswirken. Ansprüche, die daraus resultieren, können grundsätzlich nicht hergeleitet werden.

Für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen maßgebend. Insbesondere die jeweiligen Gesetze und Verordnungen, geltende DIN- und VDI-Richtlinien sowie weitere technische Richtlinien zum Zeitpunkt des Bauantrages. Veränderungen, die sich bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber ergeben, obliegen keinem Rechtsanspruch und gelten nicht als vertraglich vereinbart.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages.

Marienberg & Bruch Projektgemeinschaft
29525 Uelzen, Zimmermannstr. 13