



Schmidt-Bau GmbH, Dauner Str. 38, 53842 Troisdorf

Baugesellschaft
Dipl.-Ingenieure
Hochbau

Planung
Rohbauerstellung
Schlüsselfertigbau

Troisdorf, im April 2021

Baubeschreibung zu Neubau Mehrfamilienhaus Sternenstraße 1 in 53842 Troisdorf

Bauvorhaben:

Das durch diese Baubeschreibung und die Baupläne beschriebene Mehrfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss, welches baurechtlich kein Vollgeschoss ist. Gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 mit 12 Wohneinheiten. Das Objekt erhält 12 Stellplätze, 8 Stück in einer Tiefgarage, 4 Stück als Außenstellplatz.

1. Vorbemerkung

Grundlage der Ausführung bilden die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung anerkannten Regeln der Bautechnik, DIN-Vorschriften, die VOB, Teil C, Gesetze, die folgende Baubeschreibung und die Planung. Die Maße in den Plänen sind Rohbaumaße und unterliegen den üblichen Maßtoleranzen am Bau.

Das eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Alle in dieser Baubeschreibung aufgeführten Preise verstehen sich als Bruttopreise – also inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer von 19 Prozent.

Die Schmidt-Bau GmbH bedient sich für jegliche Gewerke nur Meister- oder Fachbetrieben, um die hohen Qualitätsansprüche zu sichern. Im Preis einer Wohnung der Schmidt-Bau GmbH ist eine hochwertige und umfangreiche Ausstattung enthalten. Diese haben wir unter Berücksichtigung unseres Qualitätsanspruchs, aber auch im Sinne der Käufer ausgewählt. Zusätze können

jederzeit schriftlich gegen Aufpreis vereinbart werden. Der Grundpreis der Immobilie enthält folgende Leistungen:

2. Grundlagen der Planung

Grundstück, Zugang und Erschließung

Bezeichnung des Grundstücks: Gemarkung Spich, Flur 009 Flurstück 1625. Der Hauszugang erfolgt über einen Fußweg von der Sternenstraße aus. Die Außenstellplätze sind ebenfalls von der Sternenstraße aus zu erreichen. Aufgrund der abfallenden Lülsdorfer Straße wird die Tiefgarage von der Lülsdorfer Straße anfahrbar sein. Das Baugrundstück wird somit durch die Sternenstraße und die Lülsdorfer Straße erschlossen. Sämtliche Ebenen im Haus sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Für die erstmalige Erschließung des Baugrundstücks entstehen keine zusätzlichen Kosten. Kanalanschlussbeiträge, Baukosten für Strom-, Telekommunikation und Wasserversorgung sind im Kaufpreis bereits abgegolten.

Hausanschlüsse

Das Gebäude und die Wohnung werden sowohl an das Stromnetz, an die Frischwasserversorgung und die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Wohnungen erhalten Satelliten-TV-Anschlüsse und werden an das vorhandene Breitbandnetz über einen zentralen Hausanschluss angeschlossen. Für den Internetanschluss in der Wohnung selbst müssen sich die Bewohner bei Bedarf mit einem Anbieter Ihrer Wahl in Verbindung setzen und sich dort auf eigene Kosten anmelden. Für die notwendige Verkabelung sind Leerrohre vom Hausanschlussraum in die jeweiligen Wohnungen vorgerichtet.

Planungskosten und Gebühren

Alle für die Errichtung der Wohneinheiten erforderlichen Planungskosten und Behördengebühren werden von der Firma Schmidt-Bau GmbH getragen. Diese umfassen insbesondere:

Planungs- und Bauleitungskosten für die Errichtung des Gebäudes – Architekt, Bodengutachten, öffentlich bestellter Vermesser, Statiker, Prüfstatiker, Bauphysiker Behördengebühren für Baugenehmigung, Abnahmen durch das Bauamt, Gebäudeschlusseinmessung.

Nicht enthalten sind Planungskosten, die für eventuelle Zusatzleistungen notwendig sind. Auch ein unabhängiger Gutachter muss vom Käufer gezahlt werden.

Wärmedämmung und Dichtigkeit

Das Gebäude wird entsprechend der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2014 mit der Verschärfung ab 01.01.2016 als KfW-Effizienzhaus-55 erstellt. Um dieser

Anforderung zu entsprechen werden nur qualitativ hochwertige Materialien genutzt. Die Außenhülle des Gebäudes wird entsprechend der Berechnungen gedämmt. Im Interesse der Heizkostensparnis hat die Dichtigkeit der Gebäude höchste Bedeutung. Alle Außenfenster und Außentüren werden mit einem umlaufenden Dichtigkeitsband zum Mauerwerk bzw. zu den Decken hin abgedichtet. Weiterhin wird für das Gebäude eine Luftdichtheitsmessung von einem Fachunternehmen durchgeführt und das Ergebnis dokumentiert.

Schallschutz

Gemäß DIN 4109-5 wird zwischen den Wohnungen der erhöhte Schallschutz vertraglich vereinbart. Innerhalb einer Wohneinheit wird zwischen Räumen kein Schallschutz vereinbart. Die Vorgaben zu Geräuschen aus gebäudetechnischen und raumluftechnischen Anlagen werden eingehalten.

Brandschutz

Die behördlichen Vorgaben bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes werden gemäß der Bauantragsplanung eingehalten. Ein darüber hinausgehender Brandschutz ist aufgrund der Gebäudeklasse nicht notwendig und wird nicht geschuldet.

3. Die Bauausführung

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage der Bauausführung:

- Baugenehmigung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Statische Berechnungen des Ingenieurbüros
- Wärmeschutznachweis auf Basis der Energieeinsparverordnung durch das Ingenieurbüro
- Schallschutznachweis des Ingenieurbüro
- Baugrundgutachten

Erdarbeiten

Nachdem der öffentlich bestellte Vermesser die Grobabsteckung durchgeführt hat, wird der Aushub der Baugrube erfolgen. Der Einsatz von Spezialtiefbaumaßnahmen wird im Rahmen der Baugrubensicherung nach Bedarf geplant. Nach Errichtung des Keller- und des Erdgeschosses werden die Arbeitsräume mit geeignetem Material verfüllt. Nicht benötigtes Aushubmaterial wird abgefahren.

Maurer- und Betonarbeiten

Die Bodenplatte und die Fundamente werden entsprechend der Vorgaben der statischen Berechnungen in Verbindung mit dem Bodengutachten aus Stahlbeton erstellt. Die Außenwände des Kellergeschosses werden ebenfalls gemäß der Statik aus Stahlbeton erstellt und aus WU-Beton gemäß der Betontechnologievorgaben hergestellt. Für den erforderlichen Potentialausgleich der Elektroinstallation wird ein Fundamenterder als Ringleitung nach der geltenden DIN-Norm und den VDE-Richtlinien eingebaut. An Kellerfenstern werden Lichtschächte aus Kunststoff eingebaut. Diese erhalten ein verzinktes, gegen abheben gesichertes Gitterrost.

Die tragenden Kellerinnenwände werden gemäß den statischen Vorgaben aus Stahlbeton oder Bimsstein hergestellt. Die nicht tragenden Kellerinnenwände, insbesondere die Trennwände zwischen den einzelnen Kellerräumen werden aus Bimsstein hergestellt.

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden die Außenwände als zweischaliges Mauerwerk mit einer Kerndämmung ausgeführt. Die tragenden Wände werden hier gemäß Statik, Schall- und Brandschutzanforderungen aus Stahlbeton oder Bims hergestellt. Die nicht tragenden Wände werden analog zum Keller aus Bimsstein ausgeführt. Die Decken der Geschosse werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung hergestellt. Balkone können als Stahlbetonfertigteile, als Stahlbetonfertigteildecke mit Ortbetonergänzung oder in Ortbeton erstellt werden. Die Balkonplatten werden wärmeentkoppelt oder allseitig mit Wärmedämmung eingebaut. Die Stirnseite der Balkone kann ohne Verkleidung, mit Klinkerriemchen, oder mit einer Abdeckung analog zu den Schlosserarbeiten verkleidet werden. Sollten massive Bereiche an den Brüstungen der Balkone oder Loggien und Dachterrassen ausgeführt werden, so werden diese aus Bimsstein erstellt.

Die Treppenläufe sowie der Aufzugschacht werden gemäß der statischen Berechnungen, des Brand- und Schallschutzkonzeptes aus Stahlbeton erstellt.

Im Bereich der Tiefgarage muss die Hausverwaltung einmal jährlich den Boden und die Sockelbereiche warten lassen. Die Stellplätze werden mit Farbstrichen an Wänden und Boden markiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein Garagentor mit Schlupftüre als zweitem Rettungsweg. Das Tor wird per Funk sowie manuell schaltbar sein. Beschilderung, Belichtung, Belüftung der Tiefgarage entsprechend behördlichen Vorschriften. Bodenbelag der Tiefgaragenzufahrt und der Tiefgarage in Beton, Betonsteinpflaster oder Gussasphalt nach Wahl des Bauträgers.

Dach / Dachterrassen, Logien, Balkone

Die letzte Geschosdecke im Dachgeschoss wird als Dachstuhl aus imprägniertem Nadelholz oder Konstruktionsvollholz nach Vorschrift der Statik errichtet. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung entsprechend dem Wärmeschutznachweis

eingebaut. Auf die Sparren kommt ein OSB-Plattenbelag welcher mit einer Bituminösen Abdichtung (alternativ mit einer Kunststoffolie) abgedichtet wird. Das Dach wird extensiv begrünt. Die Regenrinnen werden als vorgehängte Rinnen vorgesehen. Rinnen und Fallrohre werden aus vorbewittertem Zinkblech hergestellt.

Der Flachdachbereich über dem ersten Obergeschoss wird mit einer bituminösen Abdichtung oder alternativ mit einer Kunststoffolie auf einer Gefälledämmung abgedichtet. Auf dieser Abdichtung werden Terrassenplatten in ein Splittbett oder auf Plattenlagern verlegt. Bei der Nutzung der Dachterrasse (Möblierung und Personen) ist statisch eine maximal zulässige Verkehrslast von **200 kg/m²** zu beachten. Der Bodenbelag der Balkone, Loggien und Terrassen besteht aus Betonsteinplatten und diese können auf Plattenlagern mit offenen Stoßfugen oder auf Splittbettung verlegt werden. Preis für den Plattenbelag maximal 30,00 Euro pro m² Brutto. Die Absturzsicherungen der Balkone werden aus verzinktem Stahl mit einer Glasscheibe (Klarglas oder Milchglas nach Wahl des Bauträgers einheitlich für alle Geländer), oder mit Füllstäben aus verzinktem Stahl, als Füllung ausgeführt. In den Bereichen, in denen es eine Attika gibt, wird diese analog zu den Fallrohren aus vorbewittertem Zinkblech ausgeführt.

Fassade, Fenster, Klingelanlage und Briefkastenanlage

Die Außenwandflächen werden als zweischaliges Mauerwerk ausgebildet. Der Aufbau von innen nach außen lautet: Bimsstein – Kerndämmung – Klinkerstein. Der Klinker hat die Farbe rot/braun. Außenfensterbänke werden aus Verblendsteinen der Fassade hergestellt. Zur Gestaltung der Balkone wird auf den vorstehenden Abschnitt verwiesen. Gemäß B-Plan muss ca. 1/3 der Fassadenfläche begrünt werden. Sollte die Stadt Troisdorf auf eine solche Fassadenbegrünung bestehen, werden hierfür Rankhilfen an geeigneter Stelle montiert. Sollte es nicht gefordert werden, wird keine Fassadenbegrünung ausgeführt. Die Instandhaltung und Pflege der Pflanzen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Die Gewährleistung für die Kletterpflanzen wird ausgeschlossen.

Fenster- und Türanlagen (außer Kellerfenster) werden als Kunststofffenster in weiß, RAL gütegeprüft mit Dreifachisolierverglasung gemäß Energieausweis ausgeführt. Die Abmessungen der Fenster ergeben sich aus den Zeichnungen. Innen wie Außen sind die Blend- und Flügelrahmen weiß. Jeder Wohnraum erhält mindestens ein Fenster mit Dreh- und Kippfunktion. Jedes offenbare Fenster erhält zusätzlich eine Fehlbedienungssperre. Der Zugang zu den Terrassen und den Balkonen erfolgt jeweils über eine Fenstertüranlage. Diese erhält einen Schnäpper und einen außenliegenden Anziehgriff. Bodentiefe Fenster bzw. Türen zu Terrassen und Balkonen werden mit einer Flachschwelle (Höhe 20 mm) ausgeführt. Dies stellt in Verbindung mit den Gitterrosten vor der Fensteranlage eine Sonderkonstruktion gemäß Dachdeckerrichtlinien dar. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen (zum Beispiel Starkregen, starker Wind oder Schnee) ist ein Wassereintritt über die

Schwelle in den Wohnbereich nicht auszuschließen. Empfindliche Materialien im Innenraum (z.B. Parkett) sind entsprechend durch den Käufer zu schützen. Die Schmidt-Bau GmbH behält sich vor, bodentiefe Fensteranlagen, die nicht zu Balkonen, Terrassen oder Logien führen, mit einer Schwelle von 15-20 cm auszuführen.

Aus Sicherheitsgründen erhalten die Fenster im Erdgeschoss abschließbare Fensterbeschläge. An den als 2. baulichen Rettungsweg vorgesehenen Fenstern oder Fenstertüren werden diese aus Gründen des Brandschutzes nicht eingebaut. Als zusätzlichen Schutz erhalten die Fenster im EG eine Pilzzapfenverriegelung gemäß RC2 N Standard.

Fenster in Badezimmern werden mit einer Verglasung „Chincilla“ versehen. Die Hauseingangstüre wird mit einer „Nullschwelle“ für einen barrierefreien Zugang ausgeführt und erhält eine Mehrfachverriegelung und ein Sicherheitsschloss. Der Türgriff bzw. die Griffstange und die Schutzrosette für den Schlosszylinder bestehen aus Edelstahl. Die Füllung wird vom Bauträger ausgewählt. Am Hauseingang bzw. in der Briefkastenanlage (wird vom Bauträger während der Bauarbeiten entschieden) wird eine Klingelanlage mit integrierter Videogegensprechanlage inklusive elektrischem Türöffner installiert. Die Briefkastenanlage wird als freistehende Anlage eingangsnah im Bereich der Hauszuwegung positioniert.

Rollläden

In den Wohnungen erhalten alle Fenster wärmegeämmte Rollladenkästen mit wetterfesten Kunststoffrollladenpanzern. Die Rollläden werden grau sein, die Rollladenführungsleisten analog zu den Fenstern weiß. Diese Führungsleisten werden außenseitig auf den Blendrahmen montiert. Fenster in Fluren und Kellern erhalten keine Rollläden.

Für den erweiterten Komfort werden die Rollläden mit einer elektrischen Bedienung ausgestattet. Die Schalter für die Rollläden werden unmittelbar am Fenster platziert. Sofern dies brandschutztechnisch notwendig ist, erhält das Fluchtwegfenster in jeder Wohnung zusätzlich eine manuelle Bedienung in Form einer Kurbelstange. Sollte der Einbau von Rollläden an einzelnen Fenstern konstruktionsbedingt nicht möglich sein, so wird alternativ eine innen- oder außenliegende Möglichkeit des Sonnenschutzes angebracht.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke der Brüstungsfenster werden aus ca. 2cm starkem Granit analog zu dem Boden des Treppenhauses belegt. Sollte durch den Kunden eine andere Bemusterung gewünscht sein, so kann dies gegen Aufpreis geändert werden. Die Innenfensterbänke in den Bädern erhalten entweder den Granit als Belag analog zum Treppenhaus oder werden gefliest. Die Innenfensterbänke des Treppenhaus erhalten denselben Belag wie der Treppenhausboden (Bianco Sardo oder gleichwertig).

Die Außenfensterbänke werden aus Klinkersteinen analog zur Fassade hergestellt (Siehe Punkt Fassade).

Wohnungseingangstüre, Zimmertüren, Kellertüren

Die Wohnungseingangstüren werden jeweils eine Durchgangshöhe von mindestens 2,05 m erhalten. Sie haben eine Vollspanplatteneinlage und werden in der Farbe weiß eingebaut. Die Ausführung der Türen erfolgt unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange sowie der schall- und wärmeschutztechnischen Vorgaben des Bauphysikers. Die Wohnungseingangstüren erhalten jeweils einen Spion und eine Sicherheitswechselgarnitur vorgerüstet für Profilzylinder. Treppenhausseitig wird ein Türkopf und wohnungsseitig ein Drücker montiert. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Dreifachverriegelung und werden in Einbruchhemmung RC2 ausgeführt. Der Profilzylinder ist in die geplante Schließanlage integriert.

Im gesamten Wohnbereich bestehen die Innentüren aus Holzverbundwerkstoff in Röhrenspankonstruktion mit glatter, weißer Beschichtung. Diese werden in ebenfalls weiß beschichtete Umfassungszargen aus Holzwerkstoff mit einer Durchgangshöhe von mindestens 2,05 m eingebaut. Die Innentüren erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl mit einem Buntbartschloss und einem Schlüssel. An die Türen der Bäder und Gäste-WCs werden Drückergarnituren mit Riegeloliven montiert, welche das innenseitige Abschließen der Räume ermöglichen, gleichzeitig im Notfall aber auch eine Öffnung von außen zulassen.

Die Türen im Keller werden als Stahltüren mit Stahlzargen ausgeführt. Vom Treppenhaus zu den weiteren Kellerräumen werden die Türen gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen feuerhemmend (T30 oder T30RS) ausgeführt. Die drei Türen im Kellergeschosstreppenhaus, die zu den anderen Kellerbereichen führen, erhalten jeweils eine Drückergarnitur, bestehend aus einem Knopf für außen und einem Drücker von innen. Damit wird sichergestellt, dass diese Bereiche auch im nicht verschlossenen Zustand nur mit einem Schlüssel zugänglich sind und somit Unbefugte diese Bereiche nicht betreten können.

Türsprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Videosprechanlage mit Farbmonitor, welcher bei Dunkelheit automatisch auf Schwarz- / Weißbetrieb umschaltet. Die Klingeltasten mit Namensschildern je Wohnung und die Videosprechanlage mit Farbkamera werden im Bereich des Hauseingangs in der Briefkastenanlage positioniert. Das Gegensprechergerät mit Türöffnertaste und Monitor befindet sich in der Wohnung in der Nähe der Wohnungseingangstüre.

Schließanlage

Im gesamten Gebäude wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Die Schlösser der Wohnungseingangstüren sind gleichschließend mit dem Schloss der Hauseingangstür, mit den Schlössern zu den jeweiligen Allgemeinbereichen und dem Schloss des zugeordneten privaten Kellerabstellraumes. Zu jeder Wohneinheit gehören 3 Schlüssel für die Schließanlage. Darüber hinaus werden an die Hausverwaltung Gruppenschlüssel ausgehändigt, die zu allen allgemeinen Bereichen Zugang gewähren.

Für Noteinsätze wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Aufzugbetreiber ein Schlüsseldepot an geeigneter Stelle montiert. Die gesetzlich vorgeschriebene Sicherung der Zugänglichkeit für Aufzugsrettungseinsätze wird durch die Montage des Schlüsseltresors und Hinterlegung der entsprechenden Schlüssel erfüllt.

Absturzsicherungen / Umwehungen / Handläufe

Fenster erhalten dort, wo es baurechtlich notwendig ist, Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl mit Glaselementen aus Verbundsicherheitsglas – nach den technischen Regeln für absturzsichernde Verglasungen (TRAV) – die als „französische Balkone“ an der Fassade befestigt werden. Die Geländer und Umwehungen der Balkone und Dachterrassen werden ebenso ausgeführt. Im Treppenhaus werden die Handläufe aus Edelstahl gefertigt, die Geländer bestehen aus endbeschichtetem Stahl welcher im Zuge der Malerarbeiten mit einem hellen Anstrich gemäß dem Farbkonzept des Bauträgers gestrichen wird.

Innenputz / Spachtelarbeiten

In den Wohnbereichen und im Treppenhaus werden die Wand- und Deckenflächen in der Qualität Q2 mit einem Gipsputz verputzt. Im Keller wird kein Putz eingebaut. Die Fugen von Gipskartonständerwänden oder Vorwandbekleidungen aus Gipskarton werden gespachtelt.

Abgehängte Decken werden nur in den Wohn- und Treppenhausbereichen vorgesehen, wenn technische Einrichtungen und Installationen unterhalb der Decke sichtbar sind oder wenn das Verziehen von Installationen erforderlich ist. In letzterem Fall kann es auch nur Teilbereiche geben, die verkleidet bzw. abgehängt werden. Die Fugen dieser abgehängenen Decken aus Gipskarton werden gespachtelt.

Estrich

In den gesamten Wohnbereichen wird ein Heizestrich auf einer Trittschalldämmung schwimmend verlegt. Soweit in dem Treppenhaus der Bodenbelag nicht im Dickbett verlegt wird, kommt dort ebenfalls ein schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung zur Ausführung.

Oberböden Treppenhaus, Aufzug, Keller

Im gesamten Treppenhaus und der Boden der Aufzugskabine wird Granit (Bianco Sardo oder gleichwertig) verlegt. In der Tiefgarage wird der Bodenbelag lediglich gestrichen (sofern notwendig). Ab der Schleuse zwischen Treppenhaus und Tiefgarage werden alle allgemeinen Kellerbereiche mit keramischen Fliesen mit Kreuzfuge oder im Drittelverband gemäß Farb- und Materialkonzept des Bauträgers gefliest. Auch die privaten Kellerräume werden in diesem Farb- und Materialkonzept gefliest. Im Waschkeller wird ein Bodenablauf für eventuelle Überschwemmungen durch die dort aufgestellten Geräte eingebaut.

Sauberlaufzone

Im Flurbereich, unmittelbar an der Hauseingangstüre wird eine Reinstreifereingangsmatte als Sauberlaufzone in Metallrahmen mit strapazierfähigen Reinigungsstreifen eingebaut. Die Eingangsmatte ist ca. so breit wie die Hauseingangstüre und ca. 1,0 m tief. In Abhängigkeit vom Plattenmaß des Granitbodens werden die genauen Abmessungen der Sauberlaufzone im Zuge der Bauarbeiten festgelegt.

Fliesen Sanitärräume

Die Böden und Wände der Bäder und Gäste-WCs erhalten keramische Fliesen, die mit Kreuzfuge oder im Drittelverband verlegt werden. Der Duschbereich wird deckenhoch gefliest, alle übrigen Wandflächen werden ca. 1,20 hoch gefliest. Dies in Abhängigkeit des Fliesenmaß und der Ausstattung der Badezimmer. Sollte keine Dusche vorhanden sein, wird der Badewannenbereich deckenhoch gefliest. Es werden keramische Wand- und Bodenfliesen in der Größe 30x60 – Villeroy & Boch oder gleichwertig zu einem Bruttolistenpreis von 30 Euro pro m² verlegt. Im Bereich der bodentiefen Dusche werden gemäß Materialkonzept des Bauträgers alternativ auch Mosaikfliesen verbaut, um das Gefälle sach- und fachgerecht herzustellen. Die Fliesen können durch den Käufer bei ausgewählten noch zu benennenden Baustoffhändlern frei gewählt werden. Die gewählten Bodenfliesen in den Badezimmern müssen mindestens eine Rutschhemmende Wirkung R9 aufweisen.

Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Die Wartung und Erneuerung der Dauerelastischen Fugen obliegt dem Käufer und ist in regelmäßigen Abständen durchzuführen.

Bodenbelag Wohnung

Der Käufer kann wählen zwischen Parkett und keramischen Fliesen. In den Übergängen zwischen Räumen oder Materialwechsel werden Blendschienen aus Aluminium oder Edelstahl verbaut oder es wird mit Hilfe von Silikon ein Übergang geschaffen.

Parkett: Der Parkettboden wird schwimmend im wilden Verband verlegt. Der Boden darf einen Bruttolistenpreis von 40 Euro pro m² nicht überschreiten und die Fußleiste darf nicht teurer als 7 Euro pro laufendem Meter sein.

Fliesen: Es werden keramische Fliesen im Maß maximal 30 x 60 cm mit Kreuzfuge oder im Drittelverband verlegt. Der Bruttolistenpreis der Fliese darf 30 Euro pro m² nicht überschreiten. Die Sockelfliese wird aus den Bodenfliesen geschnitten.

Ein Fliesenspiegel im Küchenbereich wird nicht ausgeführt.

Sollten andere Materialien als Parkett oder Fliesen gewünscht sein, so kann der Käufer diese in Eigenleistung ausführen und erhält eine Gutschrift in Höhe von 60 Euro pro m². Sollten Materialien für einen geringeren Bruttolistenpreis gewählt werden, erfolgt keine Gutschrift. Die Auswahl der Materialien erfolgt bei ausgewählten Baustofflieferanten welche der Bauträger zu gegebener Zeit benennt.

Maler und Lackierarbeiten

Die Wände im gemeinschaftlichen Treppenhaus erhalten eine Raufasertapete und werden mit einem hellen, matten Dispersionsanstrich versehen, gemäß Farb- und Materialkonzept des Bauträgers. Treppentrennfugen werden mit geeignetem Material versiegelt. Die Deckenflächen werden mit einem weißen, matten Dispersionsanstrich gestrichen. Das Farbkonzept gibt der Bauträger vor.

Die Wände und Decken der Tiefgarage werden gestrichen. Hier wird gemäß brandschutztechnischem Konzept in Verbindung mit dem Energieausweis die Dämmung oder die Wandfläche weiß gestrichen. In den übrigen Kellerbereichen werden die Wände und Decken mit einem weißen, matten Dispersionsanstrich gestrichen.

In den Wohnungen werden alle Wände (außer diese, die gefliest sind) mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß matt gestrichen. Die Decken werden mit einem weißen, matten Dispersionsanstrich versehen.

Abstellräume / Abstellnischen

Sofern dies aus planerischer Sicht für die Haustechnik sinnvoll ist, werden in den Abstellräumen bzw. Abstellnischen die Unterverteilungen für die Heizungs- und Elektroinstallation vorgerichtet. Sollte dies nicht möglich sein, werden diese in den Fluren nach Angaben des Bauträgers positioniert.

Heizung / Warm- und Frischwasserversorgung

Die Versorgung der einzelnen Wohneinheiten mit warmem Brauchwasser und Heizenergie erfolgt über eine Holzpellettheizung - der Marke Vaillant, Brötje, Waterkotte oder gleichwertig - welche sich im Kellergeschoss im Technikraum befindet. Pellets können in einem separaten „Bunker“ neben dem Technikraum

gelagert werden und werden automatisch durch die Anlage gefördert. Die Gesamtheizleistung ergibt sich aus dem Energieausweis. Für die Heizung werden Pufferspeicher mit eigener Pumpengruppe für die verschiedenen Heizverteilsysteme vorgesehen. Die anschließende Wärmeverteilung erfolgt über ein Verteilsystem zu den einzelnen Wohnungen, welches unter der Kellerdecke bis zu den Steigeschächten sowie auf dem Fußboden der darüber liegenden Etagen verlegt wird. Rohrleitungen werden nach den Vorgaben der EnEV gedämmt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Trinkwarmwasserspeicher oder eine Frischwasserstation. Der Trinkwasseranschluss wird nach den Vorschriften und Bedingungen des entsprechenden Versorgungsunternehmens ausgeführt. In der Hausübergabestation werden ein Filter, entsprechend DIN 1998, sowie ein Hauptabsperrventil eingebaut.

Im Keller werden im Treppenhaus sowie Fluren und den allgemeinen Räumen gemäß der Heizlastberechnung Heizkörper installiert. Diese Ventilkompaktheizkörper oder Plattenheizkörper (wird vom Bauträger vorgegeben) erhalten eine pulverbeschichtete Ventilgarnitur und ein Abdeckgitter und werden gemäß den Angaben des Bauträgers positioniert.

In den Wohnbereichen wird gemäß der haustechnischen Planung und gemäß der Heizlastberechnung eine Fußbodenheizung verlegt. Die Unterverteilung der Heizung ist wohnungsweise jeweils gemäß Planung im Flur oder in einem Abstellraum vorgesehen. In dieser Unterverteilung wird je Wohnung ein Passstück für einen Wärmemengenzähler vorgesehen. Die Lieferung und Montage der Messeinrichtungen ist nicht im Kaufpreis enthalten. Es werden auf einer Miet- oder Leasingbasis Zähleinrichtungen für Wärmemenge, Kalt- und Warmwasser installiert. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise. Hiervon ausgenommen sind Flure und Abstellkammern oder Räume die kleiner als 6 m² groß sind, ausgenommen Bäder und WCs. Ebenso erhalten offene Küchen eine gemeinsame Steuerung mit den daran angrenzenden Wohnräumen.

Die Badezimmer werden zur Deckung des Wärmebedarfs zusätzlich mit einem weißen Handtuchheizkörper ausgestattet. Größe und Design werden durch den Bauträger bekannt gegeben, sobald die Heizlastberechnung vorliegt. Das Design und die Größe (sofern dies von der Heizlastberechnung zulässig ist) kann durch den Käufer gegen Aufpreis geändert werden. Die Handtuchheizkörper werden direkt elektrisch betrieben, um auch in den Sommermonaten einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten.

Dezentrale Gebäudelüftung zum Feuchteschutz ohne Energierückgewinnung

Für die Bemessung der Wohnungslüftung wird ein Lüftungskonzept erstellt. Die Belüftung der Wohnräume erfolgt fensterunabhängig mittels Frischluftzufuhr über Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen oder durch Fensterpfalzlüftungen oder sofern dies aus Gründen des Schallschutzes notwendig ist über Fassadenlüfter.

Innenliegende Badezimmer und WCs sowie Räume ohne Fenster erhalten in Abhängigkeit vom Lüftungskonzept Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter. Diese gewähren im automatischen Betrieb über 24 Stunden am Tag eine Grundlüftung zum Feuchteschutz. Über Feuchtesensoren sowie über die Betätigung des Lichtschalters wird die Bedarfslüftung zum Feuchteschutz hinzugeschaltet. Die Überströmung der Zuluft erfolgt über Unterschnitte von bis zu ca. 12mm Höhe an den Innentüren. Sollte dies nicht möglich sein, erhalten die Türen dieser Räume farblich angepasste Lüftungsgitter.

In den Küchenbereich kann ausschließlich eine Dunstabzugshaube im Umluftbetrieb zum Einsatz kommen. Der Einsatz von Ablufthauben ist gemäß Lüftungskonzept ausgeschlossen.

Dieses Lüftungskonzept entbindet den jeweiligen Bewohner nicht davon, die übrigen Wohnräume mit Fenstern manuell zu belüften und somit einen Feuchteschutz zu gewährleisten.

Die Lüftung der Kellerbereiche erfolgt gemäß Lüftungskonzept. In der Tiefgarage wird eine Lüftung eingebaut, die die gesetzlichen Mindestanforderungen für Mittelgaragen erfüllt.

Sanitärinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt über Kupfer, Edelstahl- oder Kunststoffmetallverbundrohren. Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden aus Schalldämmrohr mit schallentkoppelten Befestigungen montiert. Alternativ können auch Hochtemperaturrohre (HAT-Rohre) mit schallentkoppelten Befestigungen zum Einsatz kommen.

Mit Ausnahmen des Treppenraumes werden im Kellergeschoss die Leitungen in den vom Fachplaner für Gebäudetechnik festgelegten Querschnitten freiliegend auf den Wänden bzw. an den Decken installiert.

Badezimmer, Küchen und Gäste-WCs verfügen jeweils über einen Kaltwasser- und einen Warmwasseranschluss. In jeder Wohnung wird mindestens ein Wasserzähler mit Absperrung je Warm- und Kaltwasserleitung vorgesehen. Für den Allgemeinbereich wird im rückwärtigen Bereich eine frostgeschützte Kaltwasseraußenzapfstelle montiert.

Das Regenwasser der Dachflächen und der Balkone wird über Grundleitungen in den öffentlichen Kanal geleitet. Sollte eine dezentrale Versickerung seitens der Baubehörde gefordert sein, wird im Gartenbereich eine entsprechend dimensionierte Versickerungsanlage gebaut.

Die Sanitärausstattung im Detail

Die Einrichtungsgegenstände sind von den Herstellern Vigour, Ideal Standard, Grohe, Kaldewei, Geberit oder gleichwertig. Die Einrichtungsgegenstände können gemäß der Wünsche der Kunden geändert und ausgetauscht werden. Das aufgelistete Inventar bildet hierfür eine preisliche Grundlage. Das Porzellan hat die Farbe weiß und die Armaturen werden verchromt ausgeführt.

Badezimmer:

- Eine ca. 170 cm x 75 cm große Badewanne mit Einhebel-Wannenfüllarmatur, Flexschlauch und Handbrause, sofern in der Ausführungsplanung eine Badewanne enthalten ist
- Ein ca. 60 cm breiter Porzellanwaschtisch mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Eine Toilettenanlage bestehend aus Tief- oder Flachspüler WC mit Kunststoff Sitz als wandhängende WC mit Spartaste und in die Vorwandinstallation integriertem Unterspülkasten
- Eine bodengleich geflieste Dusche mit Edelstahlablaufrinne oder Bodenablauf, mit Einhebelbatterie mit Brausegarnitur, Brauseschlauch und Handbrause
- Ein Handtuchhalter neben dem Waschtisch
- Ein Kristallspiegel 60 cm ohne Beleuchtung
- Ein Papierrollenhalter verchromt
- Ein Handtuchheizkörper (siehe vorheriger Punkt Heizung), sofern gemäß Heizlastberechnung notwendig

Das Gäste WC:

- Ein ca. 45 cm breiter Porzellanwaschtisch mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Eine Toilettenanlage bestehend aus Tief- oder Flachspüler WC mit Kunststoff Sitz als wandhängende WC mit Spartaste und in die Vorwandinstallation integriertem Unterspülkasten
- Ein Handtuchhalter neben dem Waschtisch
- Ein Kristallspiegel 45 cm ohne Beleuchtung
- 1 Papierrollenhalter verchromt

Sofern die Vorwandinstallation der Waschbecken und WCs nicht raumhoch ausgeführt werden, wird diese oben gefliest und bietet somit eine Abstellfläche.

Küche:

In der Küche sind Kaltwasseranschluss mit Eck- und Geräteanschlussventil für Küchenspüle und Spülmaschine, sowie ein Warmwasseranschluss mit Eckventil für die Küchenspüle und ein Abwasseranschluss für die Küchenspüle installiert.

Die Wasserleitungen zur Küchenarmatur und Spülmaschine sowie die Abflussleitung der Küchenspüle wird durch den Bauträger vorgegeben. Sollte diese durch den Erwerber anders gewünscht sein, ist es gegebenenfalls möglich, diese im Küchenbereich oberhalb des Fußbodens im Sockelbereich auf der Wand zu verlegen, sodass die Leitungen von den Küchenmöbeln verdeckt werden. Die Zusatzkosten für eine derartige Verlegung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Wasch- und Trockenraum im KG:

Im Wasch- und Trockenraum werden pro Wohnung ein Kaltwasser- und ein Abwasseranschluss für eine Waschmaschine eingebaut. Weiterhin wird dort ein Ausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss eingebaut sowie ein Bodenablauf.

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien einschließlich betriebsfertig bestücktem Zählerschrank und eingesetzter Hauptsicherung vorgenommen. Die Ausstattung ist raumweise weiter unten aufgeführt. In den Wohnräumen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz bzw. hinter Vorwandelementen. In den übrigen Kellerräumen ist sie sichtbar in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen verlegt.

Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler. Dieser befindet sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des jeweiligen Wohngebäudes. Die zugehörigen Kellerräume sowie die Waschmaschinen und Trocknerplätze werden auf den jeweiligen Zähler geschaltet. Die Unterverteilungen mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden in den Wohnungen möglichst als sogenannte Unterputzverteilerkasten eingebaut. Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird sternförmig vom Hausanschlussraum zu den Wohnungsverteilern und von dort wieder sternförmig zu den Anschlussdosen in den einzelnen Wohnräumen geführt. Das Leitungsnetz für TV-Anschlüsse wird entweder analog wie das für die Telekommunikation verlegt oder direkt sternförmig vom Hausanschlussraum zu den einzelnen Wohnräumen. Es wird eine Satellitenanlage für das Haus verbaut. Ein Receiver ist nicht teil des Lieferumfangs.

In den Wohnbereichen und Treppenhäusern werden Schalter und Steckdosen aus dem Flächenprogramm des Markenherstellers Merten Polarweiß oder gleichwertig montiert. In den Kellerbereichen wird für die Schalter und Steckdosen eine

spritzwassergeschützte Aufputzserie – z. B. Merten oder Busch Jäger oder gleichwertig – verbaut. Für den Außenbereich wird die wassergeschützte Unterputzausführung (Merten oder gleichwertig) verbaut.

In den Wohnungen werden Rauchmelder mit fest verbauter Mehrjahresbatterie in erforderlicher Anzahl eingebaut. Die Anzahl der Leuchten in den allgemeinen Bereichen werden im Zuge der Ausführungsplanung durch den Bauträger vorgegeben und sind daher nur mit „in erforderlicher Anzahl“ beschrieben. Leuchtmittel und Lampen in den Wohnungen gehören nicht zum Lieferumfang und müssen von den Käufern in Eigenleistung installiert oder vom Elektriker (gegen Aufpreis) beauftragt werden. Die Positionen der Decken- und Wandbrennstellen in den Wohnbereichen werden durch den Bauträger vorgegeben, außer der Kunde gibt vor der Deckeninstallation (Rohbauarbeiten der jeweiligen Decke) eine andere Position an.

Die Elektroinstallation im Detail

Tiefgarage:

- Decken- oder Wandbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- 1 Einzelsteckdose für Allgemeinstrom
- 1 Einzelsteckdose je Stellplatz, geschaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler
- 1 Zuleitung für eine Schnellladestation für E-Autos

Kellerabstellräume:

- Deckenbrennstelle in Ausschaltung – auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet
- 1 Einzelsteckdose – auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet

Kellerflur:

- Feuchtraum oder Isorundleuchten als Deckenbrennstellen oder Wandbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltet über einen Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf

Wasch- und Trockenraum:

- Feuchtraumleuchten als Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl in Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose für Allgemeinstrom
- 2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine und Trockner je Wohnung, abschließbar, auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet
- 1 Anschluss für Übertischgerät am Ausgussbecken (sofern dies vorgesehen ist)

Hausanschlussraum / Technikraum:

Feuchtraum- oder Isorundleuchten in erforderlicher Anzahl in Ausschaltung
1 Zählerschrank
Steckdosen in erforderlicher Anzahl für die Haustechnik

Fahrradabstellraum, Hausmeisterraum:

Feuchtraumleuchte als Deckenbrennstelle in erforderlicher Anzahl in Ausschaltung
1 Einzelsteckdose für Allgemeinstrom

Treppenhaus:

Anbauleuchten als Decken oder Wandbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf
1 Klingeltaster an jeder Wohnungseingangstür
1 Einzelsteckdose pro Etage für Allgemeinstrom, abschließbar

Wohnungseingang / Flur:

1 Decken- oder Wandbrennstelle in Ausschaltung, bei Fluren über 3 m Länge 2 Decken- oder Wandanschlüsse in Wechsel- oder Kreuzschaltung von mindestens zwei Stellen schaltbar (gemäß Vorgabe des Bauträgers)
1 Einzelsteckdose
1 Telefon-/Datenanschluss
1 Einzelsteckdose am Telefon / Datenanschluss
1 Videogegensprechanlage mit Farbmonitor
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung (soweit gemäß Planung vorgesehen)
1 Elektro-Unterverteilung (soweit nicht in Abstellnische oder Abstellraum)
1 Anschluss für Unterverteilung der Heizung / Frischwasserstation (soweit nicht in Abstellnische oder Abstellraum)
1 Medienverteiler: Ausgehend vom Medienverteiler werden Leerrohre mit eingezogener Datenleitung der Kategorie 7 zu den Datendosen der Räume verlegt. (soweit nicht in Abstellnische oder Abstellraum)

Abstellnische (soweit gemäß Planung vorgesehen)

1 Elektro-Unterverteilung
1 Anschluss für Unterverteilung der Heizung / Frischwasserstation
1 Medienverteiler

Abstellraum / Ankleide (soweit gemäß Planung vorgesehen)

- 1 Elektro Unterverteilung
- 1 Anschluss für Unterverteilung der Heizung / Frischwasserstation
- 1 Medienunterverteilung
- 1 Elektroanschluss für Lüfter (soweit gemäß Planung vorgesehen)
- 1 Decken- oder Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose

Wohnen / Essen / Kochen

- 4 Decken- oder Wandbrennstellen, davon zwei in Ausschaltung und zwei in Wechselschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen im Bereich der Arbeitsflächen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Steckdose für Mikrowellengerät, separat abgesichert
- 1 Steckdose für Backofen, separat abgesichert
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, separat abgesichert
- 2 TV Anschlüsse
- 2 Netzwerkdose
- 2 Dreifachsteckdosen für TV / Netzwerkdose
- 4 Einzelsteckdosen im Bereich Wohnen / Essen
- 1 Schalter mit Kontrollleuchte für Außenbeleuchtung an Terrasse, Loggia oder Balkon
- 1 Schalter mit Kontrollleuchte für Außensteckdose an Terrasse, Loggia oder Balkon
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

Zimmer:

- 1 Deckenanschluss in Ausschaltung
- 4 Einfachsteckdose
- 1 TV Anschluss
- 1 Netzwerkdose
- 1 Dreifachsteckdose für TV / Netzwerkdose
- 1 Schalter mit Kontrollleuchte für Außenbeleuchtung an Terrasse, Loggia oder Balkon (soweit ein Zugang zu dieser besteht)
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung am Waschtisch
- 1 Einzelsteckdose am Waschtisch
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper
- 1 Anschluss Lüfter (sofern notwendig)
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

Gäste-WC:

- 1 Wand – oder Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose am Waschtisch
- 1 Elektroanschluss Lüfter (sofern notwendig)
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Terrasse / Balkon / Loggia:

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle, geschaltet aus dem zugehörigen Innenraum
- 1 spritzwassergeschützte Außensteckdose, geschaltet vom zugehörigen Innenraum

Hauseingang und Zuwegung:

- Decken oder Wandleuchten in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Bewegungsmelder
- Mast- oder Poller- oder Bodenleuchten in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Schaltuhr bzw. Dämmerungsschalter

Stellplätze

Die Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich erhalten eine Zuleitung für eine Wall-Box bis 11KW, ausgehend vom Kellergeschosstechnikraum, geschaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler. Die Installation der Wall-Boxen, einschließlich Lastmanagement, erfolgt im Zuge der Sonderwünsche und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Aufzug

Das Gebäude erhält einen Aufzug, welcher alle Geschosse (KG bis DG) anfährt. Gemäß dem Planungskonzept wird die Aufzugskabine innen mit seitlichem Spiegel sowie Handlauf aus Edelstahlrohr ausgestattet. Der Bodenbelag der Aufzugskabine besteht aus demselben Material wie der Oberboden im Treppenhaus. Die Aufzugsinnenkabine verfügt über ein Notrufsystem mit direkter Verbindung zu einem Notdienst.

Sicherheitseinrichtungen

Jede Wohnung erhält eine Videogegegensprechanlage, die über eine stationäre Kamera, befindlich in der Klingelanlage, den Hauseingangsbereich auf einen Farbbildschirm in die Wohnung überträgt. Der Hauseingangsbereich erhält eine Außenbeleuchtung, welche mittels Bewegungsmeldern oder in Abhängigkeit vom Tageslicht gesteuert wird. Das Licht im Treppenhaus wird über Präsenzmelder geschaltet. Hierdurch ist sichergestellt, dass mittels des Türspions eine Überprüfung der im Treppenhaus befindlichen Personen auch nach Einbruch der Dunkelheit durchführbar ist. Weiterhin werden die Türen im Kellerbereich so ausgeführt, dass Personen nur mithilfe der passenden Schlüssel Zugang zu den entsprechenden Räumlichkeiten erhalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden der Örtlichkeit und dem Gebäude angepasst. Die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden gemäß der Außenanlagenplanung durch Bäume, Heckenpflanzen sowie Rasenflächen gegliedert. Die Rasenflächen werden aus Rollrasen hergestellt und einmalig bewässert. Die weitere Pflege und Bewässerung obliegt der Hausverwaltung. Trotz modernsten maschinellen Verdichtungen kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

Hauszuwegung und Tiefgaragenzufahrt:

Die Hauszugänge werden mit Betonsteinpflaster belegt. Die Tiefgarageneinfahrt wird entweder mit Betonsteinpflaster belegt, betoniert oder mit Gussasphalt ausgeführt.

Terrassen, Tiefgaragendach:

Der Terrassenbelag im Erdgeschoss besteht aus Betonsteinplatten nach Vorgaben des Bauträgers. Das Dach der Tiefgarage welches nicht von einem Haus überbaut wird, wird gegen Feuchtigkeit abgedichtet und erhält einen mechanischen Schutz der Abdichtung aus Kies oder Split gemäß Angaben des Bauträgers.

Einfriedung der Gartenflächen:

Die Gartenflächen der gemeinschaftlichen Außenanlagen werden an den Grundstücksgrenzen mit Metallzäunen oder Heckenpflanzung eingefriedet. Im Bereich der Sternenstraße wird keine Einfriedung erfolgen. Ausführung und Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers.

Kinderspielplatz:

Es wird gemäß der Baugenehmigung ein Spielplatz für Kleinkinder im Garten errichtet. Dieser erhält je nach behördlicher Auflage verschiedene Spielgeräte. In dem Bereich wird Spielsand statt Rasenfläche eingebaut und durch geeignete Maßnahmen vom Garten abgetrennt.

Mülltonnenabstellplatz:

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Plan Grundstück angelegt. Behälterboxen oder Einfriedungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Wartungspflicht:

Teile des Neubaus unterliegen einer Wartungspflicht der Enderwerber. Für alle Teile, für die eine Wartungspflicht besteht und für die keine Wartung durchgeführt wird, können Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche erlöschen. Hierzu zählen insbesondere:

- Heizung
- Türen und Fenster (Ölen, Schmieren, regelmäßige Ein- und Nachstellungen)
- Absperrhähne im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum
- Regenrinnen und Fallrohre
- Personen- und Nutzaufzüge
- Silikon- und Wartungsfugen
- Flachdach
- Grünanlagen (für den Zeitraum nach der gesetzlichen Wachstumsperiode)
- Alle weiteren technischen Anlagen wie Rolltore Lüftung etc.
- Der Tiefgaragenboden und Sockelbereich

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt dem Käufer, wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt insbesondere für oben genannte Bauteile bzw. Anlagen wengleich die Auflistung nicht abschließend ist.

Sonstiges:

Soweit nicht anders vereinbart, wird die Wohnung in besenreinem Zustand übergeben. Wir als Auftragnehmer behalten uns vor, Änderungen aufgrund von statischen und behördlichen Auflagen sowie aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen, soweit sie dem Baufortschritt dienen, vorzunehmen. Eine Wertminderung des Hauses tritt dadurch nicht in Kraft. Maßgebliche Differenzen der Innenräume gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus oben genannten Gründen, insbesondere Abkofferungen von Installationsschächten, welche in den Plänen nicht sichtbar sind, sind hinnehmbar und begründen keine Kaufpreisminderung oder ähnliches. Die Visualisierung des Hauses ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Sie dient lediglich einer ersten Veranschaulichung. Spätere Abweichungen des Hauses oder der Umgebung begründen keinen Mangel.

Gebäude nach KfW-55 Standard sind hochwertig und sehr dicht gebaut. Je nach Nutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern muss insbesondere in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden. Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand (ca. 5 cm) zu den Wänden so aufzustellen, dass eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und gehören nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers, außer Sie sind in dieser Baubeschreibung explizit benannt.

Die Bauzeit wird mit zwei Jahren ab Kaufvertrag vereinbart. Näheres hierzu regelt der notarielle Kaufvertrag.

Baustellenbesuche sind aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Terminabsprache mit der Bauleitung und in Begleitung derselben unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen möglich. Der Käufer betritt die Baustelle auf eigene Gefahr und hat dabei die Weisungen der Bauleitung zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer keine Schadenersatzansprüche geltend machen

Troisdorf, im April 2021