Baubeschreibung Brietlinger Quartett

JAKA Bauträger GmbH & Co. KG

... zukunftsfähig Bauen!

1. Vorbemerkungen

1.1. Wärmeschutz, Energieeffizienz
Die Gebäude werden nach den Anforderungen des GEG 2023 als Effizienzhaus 40 realisiert.

1.2. Schallschutz
Nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (2018) und den Empfehlungen des Gebäudeinternen Schallschutzes nach DIN 4109-5:2020-08.

1.3. Brandschutz
Die Planung des Brandschutzkonzeptes sowie die Ausführung entsprechend den Bestimmungen des konstruktiven und vorbeugenden Brandschutzes in der zum Zeitpunkt des Bauantrags vom 30.11.2024 gültigen Fassung des öffentlich-rechtlichen Baurechtes.

2. Bauwerksausführung

2.1. Rohbau/Konstruktionsbeschreibung

2.1.1.Gründung
Die Gründung erfolgt gemäß den Vorgaben des Gründungsgutachtens und den statischen Berechnungen.

2.1.3. Wände
Die Innenschale der Außenwände, Wohnungstrennwände, tragende Innenwände und Stützen werden in Stahlbeton oder als Kalksandsteinmauerwerk, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, ausgeführt. Die nicht tragenden Innenwände werden als Kalksandsteinmauerwerk, in Stahlbeton und/oder als Gipskartonständerwände erstellt.

2.1.4. Decken
Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken in Ortbeton und/oder als Filigranelemente mit Aufbeton ausgeführt. Die Deckenstärke sowie Über- und Unterzüge und die Bewehrung ergeben sich aus den statischen Berechnungen und Erfordernissen.

2.1.5. Dach
Die Dachflächen über dem Obergeschoss und über dem Staffelgeschoss werden als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Die Dichtung des Flachdaches erfolgt nach den Flachdachrichtlinien.
Mauerwerks- und Brüstungsabdeckungen werden aus einer Zinkblech-Abdeckung, die Fallrohre aus Zink, in der jeweils notwendigen Stärke, hergestellt. Die Genehmigung für den Abschluss eines Pflege- und Wartungsvertrages für die Dachflächen wird durch den Käufer bereits heute erteilt.

2.1.6. Balkone/Dachterrassen
Die Balkone werden aus Stahlbeton gefertigt. Sie erhalten in Teilen glatte Sichtflächen, eine umlaufende Aufkantung und eine in der Fläche liegende Entwässerung (Bodenablauf). Die Balkone erhalten Brüstungsgeländer, die als Rund- oder Flachstahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben, die verzinkt

ausgeführt werden. Die Dachterrassen werden aus Stahlbeton hergestellt und erhalten eine Attika mit Zink-Blech-Abdeckung. Sowie ein verzinktes Brüstungsgeländer mit senkrechten Füllstäben in Rund- oder Flachstahlkonstruktion. Die Balkone und Dachterrassen erhalten als Beläge Terrassendielen aus europäischer Douglasie.

Hinweis: Da auf Grund dieser Sonderkonstruktion bei extremen Witterungsbedingungen Wasser über die reduzierte Schwelle eindringen könnte, können zusätzliche örtliche Maßnahmen des Nutzers erforderlich werden. Diese sind u.a. regelmäßige Sichtkontrollen und Reinigungen der Abläufe, Roste und Rinnen (sofern vorhanden), sowie die Entfernung ggf. auftretender Schneeanhäufungen in unmittelbarer Fenstertürnähe. Diese Rinnen und diese Roste werden ausdrücklich nicht beheizt ausgeführt.

2.1.7. Treppenhaus
Die Treppenläufe im Treppenhaus kommen in Stahlbeton zur Ausführung und werden zur Verhinderung von Schallübertragungen von den aufgehenden Bauteilen schalltechnisch getrennt. Der Belag für alle Treppenflure, Treppenläufe und Podeste besteht aus keramischen Fliesen oder gleichwertig.
Das Treppenhaus erhält an den Wänden einen weißen Anstrich.
Das Gebäude erhält einen Personenaufzug der Marke Otis, mit Haltestellen vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss. Im Fahrstuhl wird der Boden mit Vinylboden ausgestattet.

2.2. Fassade
2.2.1. Fassadengestaltung
Die Fassade wird als Verblendfassade ausgeführt, Verblendsteine im Normalformat und Fugenfarbe nach Wahl des Bauträgers (Caprea Lacuna oder vergleichbare Verblendsteine).

2.2.2. Fenster/Fenstertüren
Die Fenster der Treppenhäuser werden als Kunststoff-Fensterelemente ausgeführt, innen in Weiß, außen in Grau ähnlich der RAL-Farbe 7005.
In den Wohnungen kommen ein- und zweiflügelige und festverglaste Fensterelemente, 3-fach verglast, aus Kunststoff zur Ausführung. Die Profilfarbe ist innen weiß und außen in Grau ähnlich der RAL-Farbe 7005.
Alle Fensterelemente der Wohnungen erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb. Sollte bei bodentiefen Fenstern eine Absturzsicherung erforderlich sein, so besteht diese aus einer klaren absturzsichernden Verglasung im festen Unterlicht.
Die zu öffnenden Fenster- und Fenstertürelemente erhalten einen Einhebeldrehkippbeschlag. Es kommen weiße Fenstergriffe zur Ausführung. Zur Verbesserung des Einbruchschutzes erhalten die zu öffnende Fenster im Erdgeschoss Sicherheitsbeschläge, die der Widerstandsklasse RC2N entsprechen. Zusätzlich werden die zu öffnende Fenster im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffoliven ausgestattet.
Die Außenfensterbänke werden aus Beton oder Verblendstein ausgeführt. Die Austritte auf die Terrassen, Balkone/Loggien und Dachterrassen werden ohne Außenfensterbänke, dafür mit flacher Schwelle ausgeführt.
Hinweis: Die Fenster des zweiten Rettungsweges im Erdgeschoss erhalten keine abschließbaren Griffoliven.
Hinweis: Ein Fenster je Wohneinheit wird mit einer Not-Handkurbel für den Außenrollladen ausgestattet, gemäß den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes. In den Fensterelementen oder Rollladenelementen werden Fensterlüfter nach Lärmschutz und Wärmeschutzberechnung verbaut.

2.2.3 Sonnenschutz (außen)
Alle Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohnungen erhalten außenseitig angeordnete elektrische Rollläden mit ausgeschäumten Aluminiumlamellen. Die Farbgebungen (RAL 7005) von Rollladenpanzer, Schienen etc. richten sich nach den Vorgaben des Bauherrn.

2.2.5. Hauseingang
Die Hauseingangstür zum Treppenhaus wird als Aluminiumelement ausgeführt. Die Haustür erhält einen Stangengriff außen, sowie einen Türdrücker innen und wird einbruchhemmend mit Mehrfachverriegelung ausgeführt. Sie erhält einen E-Öffner und einen in die Schließanlage integrierten Schließzylinder. Die Profilfarbe der Hauseingangstüranlagen ist außen gemäß Farbkonzept des Architekten und Bauherrn in RAL 7005.

Die Klingel- und Gegensprechanlage wird im Seitenpaneel der Eingangstür integriert. Die Kameraanlage in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge.

2.3. Wohnungseingangstüren
Die Wohnungseingangstüren werden fachgerecht und gemäß den Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes ausgeführt. Sie erhalten jeweils ein Profilzylinderschloss, einen Spion, eine Langschildwechselgarnitur in Edelstahloptik, eine absenkbare Bodendichtung. Die Profilzylinderschlösser der jeweiligen Wohnungseingangstüren werden in die Schließanlage integriert.

2.4. Schließanlage
Es kommt eine Schließanlage mit Schließplan, Sicherungsschein und Sicherheitsprofilzylindern zur Ausführung. Sämtliche Türen zu Gemeinschaftsräumen und die Hauseingangstüren sind mit den jeweiligen Wohnungsschlüsseln zu öffnen. Pro Wohnung werden 5 Wohnungsschlüssel übergeben.
Der Schließplan und die Sicherungskarte werden bei der Hausverwaltung hinterlegt.
Schlüsseltresore zur Hinterlegung von Gebäudeschlüsseln für Noteinsätze der Aufzugsfirma, der Feuerwehr, etc. werden gemäß Vorgaben der Fachplanung angeordnet und entsprechende Schlüssel darin hinterlegt.

2.5. Estricharbeiten
Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zement-Estrich mit Trittschalldämmung und - sofern erforderlich - mit Wärmedämmung. Die Gemeinschaftsbereiche werden wo erforderlich, mit schwimmendem Zement-Estrich mit - sofern erforderlich - Trittschalldämmung und/oder Wärmedämmung ausgeführt.

2.6. Putz und Spachtelarbeiten
Alle Wohnungstrennwände und Wohnungsinnenwände aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton erhalten einen Gipsputz. Im Bad und Gäste-WC kommt Kalkzementputz oder alternativ ein MultiGips MP Aqua Protect zur Anwendung.
Die Deckenflächen und Trockenbauwände in den Wohngeschossen werden fugenverspachtelt ausgeführt. Alle Flächen erhalten die Oberflächen-Qualitätsstufe 2 (Q 2), d.h. bedeutet die Oberflächen sind geeignet für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen (Tapeten) sowie grobe Anstriche.
Hinweis: Die Wände der Abstellräume werden nicht verputzt.

2.7. Pkw-Stellplätze
Es werden Außenstellplätze gemäß Außenanlagenplanung hergestellt. Die Stellplätze werden nummerisch bezeichnet (inkl. Carport-Anlagen).
Hinweis: Die Stellplätze entsprechen in ihren Abmessungen den Vorgaben der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaStellV)“.

2.8. Haustechnik

2.8.1. Heizungsinstallation
Die Energieversorgung für Heizung erfolgt mittels Wärmepumpe. Die Wärmepumpe der Wärmeversorgung befindet sich im Außenbereich. Die Dimensionierung erfolgt gemäß Angaben des Haustechnikplaners. Innerhalb der jeweiligen Wohnungen werden Heizkreisverteiler zur Steuerung der Heizkreisläufe nach Vorgaben (Bemessung und Lage) der Haustechnikplanung aufgestellt.
Alle Wohnräume werden über Fußbodenheizung beheizt. Die Bäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung jeweils einen elektrischen Bad-Heizkörper, für den Betrieb des Heizkörpers außerhalb der Heizperiode.

2.8.2. Sanitärinstallation
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt entsprechend der Auflagen und Vorschriften der Behörden ins öffentliche Abwassersystem. Die Abwasserleitungen werden aus Kunststoff, die Warm- und Kaltwasserleitungen in Mehrschichtverbund- und/oder Metallrohr in den erforderlichen Dimensionen verlegt. Die Sanitärleitungen werden in den Wohnbereichen unter Putz bzw. in Rohrschächten verlegt.
Die Erfassung des Kaltwasserverbrauches wird über die von der entstehenden WEG anzumietende Zähler erfolgen.
Der Käufer erteilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese Geräte.

Für die Handwaschbecken, Dusche, WC-Becken und die Waschmaschine wird je eine Kaltwasserleitung vorgesehen. Die Warmwasserversorgung erfolgt in der Küche, Bad und ggf. Gäste-

WC mit Durchlauferhitzer oder über Wohnungsstation dann mit zweiter Leitung für Warmwasser.

Die Wasserversorgungen (Anschlussmöglichkeit) der Küchenbereiche enden mit Eckventilen. Im Bereich der Eckventile wird die mit einem Blindstopfen verschlossene Abwasserablaufleitung für Spüle und Spülmaschine sowie die zugehörigen Wasserversorgungsleitung als Aufputz-Installation ausgeführt.
Hinweis: Sämtliche Küchen-Anschlussarbeiten sind von einer durch den Käufer zu beauftragenden Installations-Fachfirma durchzuführen.

Alle Wohnungen erhalten innerhalb der Wohnung einen Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder in der Küche (siehe Grundrissdarstellung der Bezugsurkunde). Für die gemeinschaftliche Anlage wird eine weitere Außenzapfstelle installiert.

2.8.3. Elektroinstallation

Jede Wohneinheit erhält eine eigene Unterverteilung mit einer separat gezählten Zuleitung. Die Gemeinschaftsbereiche erhalten eine separate Unterverteilung mit getrennter Zählung. Die Wohnungsunterverteilungen sind innerhalb der jeweiligen Wohnungen angeordnet und mit Fehlerstromschutzschaltern und Sicherungsautomaten (Mischinstallation Licht und Steckdosen) ausgestattet. Einzelheiten der Elektroinstallation ergeben sich aus der dem Kaufvertrag beigefügten Anlage Elektroplanung.

Die Elektroinstallation in den Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen der DIN 18015-2, Ausstattungswert 1(*)

Als Schalterprogramm kommt ein Markenprodukt die Serie Berker *S1* in polarweiß der Marke Hager oder vergleichbar zur Ausführung.

Jede Wohnung erhält die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder nach Vorgaben der Haustechnikplanung. Hierbei handelt es sich nicht um vernetzte Rauchmelder, sondern um dezentrale Melder, die durch einen externen Dienstleister geliefert und montiert werden.
Der Käufer erteilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese Geräte.

Hinweis: Diese müssen jährlich durch den Nutzer gewartet werden. Ebenso ist ein kontinuierlicher Austausch von Batterien notwendig, die ebenfalls durch den Nutzer durchzuführen sind.
Fassadenleuchten im Bereich der Hauseingänge werden über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmelder gesteuert.

In den Abstellräumen, mit Ausnahme der Treppenhäuser, erfolgt die Installation der Schalter, Bedienelemente und der Zuleitungen als Aufputz-System nach Angaben der Haustechnikplanung. Das Treppenhaus und die Hausflure erhalten Decken- und/oder Wandauslässe mit Aufbau-Leuchten.

2.8.4. Multimediaanschlüsse

Das Haus erhält einen Glasfaser-Hausanschluss. Von der Übergabestation wird pro Wohneinheit eine Glasfaserleitung verlegt. Die Abgangsleitungen zu den Mediendosen werden im Medienverteilerschrank angeordnet. Der kundenseitige Router wird am Glasfaser-Teilnehmeranschluss montiert und an die CAT7-Leitung angeschlossen. Er verteilt die TV- und Internetversorgung auf die Enddosen. In allen Wohnbereichen ist die Installation von Medienanschlussdosen vorgesehen. Die Leitungsführung zu den Enddosen erfolgt sternförmig.

2.8.5. Lüftung

In jeder Wohnung wird eine zentrale oder dezentrale Abluft/Zuluftanlage nach Energiegutachten verbaut.
Im Zuge der erwerberseitigen Küchenplanung und der weiteren Ausstattung der Wohnungen ist die Position von Außenluftdurchlässen zu berücksichtigen.
Bei der erwerberseitigen Küchenplanung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass nur Ablufthauben im Umluftbetrieb zusammen mit der Lüftungsanlage ohne weitere Maßnahmen betrieben werden können

3. Ausstattung der Wohnungen

3.1. Malerarbeiten

Die Decken der Wohnungen werden mit einer Raufasertapete „Erfurt Nr.32“ tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wandflächen der Wohnungen erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
Hinweis: Risse im Neubau bis zu 0,2 mm stellen keine Mangel dar.

3.2. Fliesenarbeiten

Es werden *(sofern diese Räume in den Wohnungen vorhanden sind)* im Bad, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC Bodenfliesen verlegt. Fußbodenfliesen und Wandfliesen im Format 30x60 cm. Die Fliesen werden parallel zu den Raumkanten geklebt und farblich passend verfugt.

Alle Bäder und WC’s werden an den, gemäß Architektenplanung, vorgesehenen Wänden bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest und passend verfugt. Der Duschbereich bis zu einer Höhe von 2,10 m gefliest. Der Boden und die Wände im Spritzbereich der Dusche erhalten eine „Alternative Abdichtung“ als Streichisolierung, einschließlich Fugen-Dichtbänder im Übergang zu Wand / Boden. Die Küchen erhalten keinen Fliesenwandbelag.
Als Brutto-Endkundeneinzelhandelspreis gilt bis EUR 30,00/m² inkl. MwSt. als vereinbart. Bei Minderleistung Fliesen kommen bis EUR 30,00/m² inkl. MwSt. zur Verrechnung.
Bei anderen Maßen und Stärken werden die Planungs-, Lohn-, und Transportkosten sowie die Materialien gesondert berechnet und sind vorab vom Bauherrn freizugeben. Minderkosten bei der Materialauswahl werden nicht gutgeschrieben bzw. erstattet.
Hinweis: Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, die Kontrolle bzw. Wartung ist vom Käufer durchzuführen.

3.3. Bodenbelagsarbeiten

In den Räumen Wohnen/Essen, Küche, Schlafen 1 + 2, Flur, und Garderobe wird Parkettboden oder Vinylboden verlegt. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband parallel zur Wand fest verklebt.
Als Brutto-Endkundeneinzelhandelspreis (*) gilt max. EUR bis 30,00/m² inkl. MwSt. (empf. VK). Mehrpreise werden direkt mit dem Lieferanten abgerechnet, Minderpreise werden nicht vergütet.

Die Bodenbeläge erhalten eine weiße Sockelleiste mit Fichtenholzkern in 16x58mm.
Bei Minderleistung Parkett kommen bis EUR 30,00/m² inkl. MwSt. zur Verrechnung.

Bei anderen Maßen und Stärken werden die Planungs-, Lohn- und Transportkosten sowie die Materialien gesondert berechnet und sind vorab vom Bauherrn freizugeben.
(*Es gilt der Ausstellungspreis über unseren Vertragspartner)

3.4. Sanitärobjekte

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt.
Ausstattung Bäder:
1 x Waschtisch
1 x WC
1 x Duschabtrennung aus Echtglas

Ausstattung Gäste-WC (sofern vorhanden):
1 x Handwaschbecken
1 x WC
Waschtisch: aus Sanitärporzellan, Fabrikat: VIGOUR Clivia weiß (60 cm x 46 cm) oder vergleichbar.
Armatur: VIGOUR Clivia mit Ablaufgarnitur, Eckventilen und Geruchsverschluss oder vergleichbar.

Die Duschanlage wird mit Bodenfliesen und einer Duschrinne aus Edelstahl der Marke VIGOR oder vergleichbar hergestellt.

Duschabtrennung:
Die Duschabtrennung erfolgt mit einer -Trennwand- aus Echtglas 100 bis 120 cm breit (Walk In)

Hinweis Bäder Wohnung 1:
Diese Wohnung erhält abweichend der vorausgegangenen Beschreibung keine Duschabtrennung und ein barrierefreies WC.

Wandhängendes WC:
aus Sanitärporzellan, Fabrikat: VIGOUR Clivia, verdeckte Befestigung, Wandeinbau-Spülkasten, VIS WC-Element Betätigungstaste weiß und Schallschutzset.
Die Bäder erhalten einen Feuchtegesteuerte Lüftung ohne Wärmerückgewinnung.

Hinweis: Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, die Kontrolle bzw. Wartung ist vom Käufer durchzuführen. Auftretende Risse in diesen Fugen stellen kein Mangel dar.

3.5. Wohnungsinnentüren
Die Innentüren werden als Holzwerkstofftüren in gefalzter Ausführung mit Holzumfassungszargen, sichtbaren Bändern, 3-seitige Dichtung und glattem Türblatt der Marke Beroline Arctic White oder vergleichbar ausgeführt.
Türblatt mit Röhrenspankern ohne Schlüssellochbohrung mit Holzzarge. Als Türdrücker werden formschöne Garnituren des Fabrikats Lucia Professional „Smart2Lock“ Edelstahl matt 2001 verbaut. Die Türdrücker Smart2Lock sind ohne Schlüssel- oder WC-Rosetten (Not-Entriegelung durch spitzen Gengenstand).
Auf Grundlage des Lüftungskonzeptes (Luftverbund) erhalten die Innentüren einen Unterschnitt von bis zu 20 mm, gemessen zwischen der Oberkante des Fußbodenbelages und der Unterkante des Türblattes.

3.6. Küchen
Die Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.
Die Warm- und Kaltwasserversorgungen (Anschlussmöglichkeit) der Küchenbereiche enden mit Eckventilen. Im Bereich der Eckventile wird die mit einem Blindstopfen verschlossene Abwasser-Ablaufleitung für Spüle und Spülmaschine sowie die zugehörigen Wasserversorgungsleitungen als Aufputz Installation ausgeführt.
Hinweis: Sämtliche Küchen-Anschlussarbeiten sind von einer durch den Käufer zu beauftragenden Installations-Fachfirma durchzuführen. Im Zuge der erwerberseitigen Küchenplanung und der weiteren Ausstattung der Wohnungen ist die Position von Außenluftdurchlässen zu berücksichtigen.
Bei der erwerberseitigen Küchenplanung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass nur Ablufthauben im Umluftbetrieb zusammen mit der Lüftungsanlage ohne weitere Maßnahmen betrieben werden können.
Der Ausführung in den jeweiligen Küchen liegt eine Küchenplanung zugrunde. Umplanungen der technischen Anschlüsse, etc. sind mit dem Bauherrn abzustimmen, monetär zu bewerten und durch den Käufer zu tragen.

3.7. Belag Terrassen Erdgeschoss
Betonpflaster- oder Pressbetonplatten (ca. 50 cm x 50 cm).
Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten teilweise eine Einfriedung aus Heckenpflanzen.
Hinweis: Da auf Grund dieser Sonderkonstruktion bei extremen Witterungsbedingungen Wasser über die reduzierte Schwelle eindringen könnte, können zusätzliche örtliche Maßnahmen des Nutzers erforderlich werden. Diese sind u.a. regelmäßige Sichtkontrollen und Reinigungen der Abläufe, Roste und Rinnen, sowie die Entfernung ggf. auftretender Schneeanhäufungen in unmittelbarer Fenstertürnähe. Diese Rinnen und Roste werden ausdrücklich nicht beheizt ausgeführt.

3.8. Abstellräume
Abstellräume außerhalb von Wohnungen werden im Erdgeschoss erstellt. Die Oberflächen in den Abstellräumen erhalten einen staubbindenden Bodenanstrich ohne farbliche Egalisierung der Bodenfläche. Die Abstellräume außerhalb der Wohnungen sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und/oder nach Baufertigstellung zu einer erhöhten Baufeuchte kommen kann. Dies ist bei der Auswahl der gelagerten Gegenstände zu berücksichtigen. Ebenso darf eine Durchlüftung der Abstellräume nicht verhindert werden.

3.8. PV-Anlage
Das Haus erhält eine Photovoltaikanlage die Größe der Anlage richtet sich nach den Berechnungen des Fachplaners und ist Teil des Wärmeschutznachweis. Der Strom aus der Anlage kann im Rahmen des Mieterstrommodells an alle Eigentümer und Mieter abgegeben werden. Die Einrichtung im Gebäude richtet sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz – EnWG (Stand 25.11.2024). Dazu werden sogenannte

Smart Meter Gateway mit BSI-Zertifizierung und andere technische Einrichtungen verbaut. Der Käufer erteilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese Geräte und den Abschluss eines Internetvertrages.

4. Außenanlagen

4.1. Erschließung und Wege

Die Außenanlagen werden gemäß dem Planungs- und Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt. Der Hauseingang erhält eine beleuchtete Hausnummer. Der Zuweg erhält eine ausreichende Beleuchtung, die automatisch dämmerungs- sowie zeitabhängig ein- und abgeschaltet wird.
Die Verlegung der Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser erfolgt nach Plan und gemäß Vorschrift. Erforderliche Revisions- und Übergabeschächte werden hergestellt. Ebenso der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.
Es wird ein gemeinschaftlicher Müllsammelplatz erstellt. Die Wege erhalten eine versickerungsfähige Pflasterung. Die freie Grundstückfläche erhält eine Raseneinsaat.

5. Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die barrierefreien Ausgänge von den Wohnungen zu den Terrassen (nur EG) und Balkone nicht im Einklang mit den technischen Regeln des Dachdeckerhandwerks und Flachdachrichtlinien zu bringen sind und hier Sonderlösungen zum Einsatz kommen.
Um einen barrierefreien Austritt auf die Terrassen (nur EG), Balkone zu ermöglichen, wird abweichend von der Flachdachrichtlinie gebaut und somit ein maximaler Höhenunterschied von 2 cm im Türschwellenbereich erlangt. Die Flachdachrichtlinie verlangt mindestens 5 cm Höhenunterschied in Verbindung mit einer im unmittelbaren Türenbereich liegenden Fassadenrinne. Die Funktionsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch nicht eingeschränkt.

Besonders in der Anfangszeit der Nutzung entweicht immer noch Baufeuchte aus den verschiedenen Bauteilen wie Decken und Wänden, dies kann über mehrere Jahre andauern. Um Schimmelbildung vorzubeugen ist es wichtig, systematisch zu lüften und zu trocknen, sowie die Zirkulation der Raumluft an den Bauteilen zu ermöglichen.
Bestimmte Bauteile bedürfen, um mängelfrei zu bleiben, sorgsamen Umgangs und einer laufenden Wartung und Pflege. Dies gilt insbesondere für alle Anstriche, elastische / plastische Verfugungen und alle mechanisch bewegten Teile wie Beschläge, Ventile etc.

Im Frühjahr und Sommer kann es in den Abstellräumen zu nicht vermeidbaren Kondensatzuständen an kälteren Oberflächenteilen kommen, die keinen Mangel darstellen, sondern systemimmanent unvermeidlich sind.

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen. Auftretende Risse in diesen Fugen stellen keinen Mangel dar. Haarrisse in Bauteilen, Putzen, Belägen etc. können auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften entstehen und stellen keinen Mangel dar.

Bei verputzen Flächen sowie Trockenbauflächen, insbesondere im Anschlussbereich von Decken zu Wänden, in Raumecken oder im Übergang zu anderen Baustoffen wird es zwangsweise zu Rissen/Fugen kommen, da sich die Bauteile bzw. verwendeten Baustoffe bedingt durch Luftfeuchtigkeits- und Temperaturveränderungen, Erschütterungen, Wind- und Schneelasten ausdehnen, schwinden und bewegen.

Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Bauplänen. Dabei gilt: Maßabweichungen der Innenmaße gegenüber den Baueingabeplänen, Teilungs-Plänen und Prospektplänen, die sich aus der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben, sowie Änderungen aus technischen Gründen, bleiben vorbehalten.
Verbindliche Maße für vom Käufer geplante Einbauten, wie z.B. Einbauschränke und Küchen, können erst nach vollständiger Fertigstellung des Innenputzes ermittelt werden.

Alle in den Plänen und Visualisierungen eingezeichneten Gegenstände wie z.B. Möbel, sonstige Dekorations- und Einrichtungsgegenstände wie auch Pflanzen, sind nicht im Kaufpreis enthalten (ausgenommen sie sind im Vertrag explizit als Kaufgegenstand aufgeführt).
Badeinbauten wie Handtuchhalter, WC-Papierhalter usw. sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Wird infolge technischen Fortschritts anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden wegen behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder höherer Gewalt Leistungsänderungen und Umdispositionen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, sofern sich dadurch keine Qualitätsminderung ergibt.
Die beschriebenen Bauleistungen beinhalten jeweils auch die erforderlichen Planungsleistungen sowie die behördlichen Genehmigungen und Prüfungen, einschließlich der jeweiligen Gebühren.
Für mögliche Farb- und Formabweichungen von Mustervorlagen besteht keine Haftung.
Adressen und Telefonnummern der Erwerber dürfen von den Verkäufern an die am Bau beauftragten Handwerksfirmen für Abstimmungszwecke weitergegeben werden.

Sonderleistungen/-wünsche
Der Ausstattungsstandard ist mit dieser Baubeschreibung festgelegt. Sonderwünsche, die die Ausstattung der Eigentumswohnungen betreffen, werden zusammengefasst mit den Fragen zur Materialauswahl in einer übersichtlichen Liste dargestellt.
Nachträgliche Änderungen in dieser Liste sind dann möglich, wenn Sie noch ohne Probleme in den Bauablauf integriert werden können und sofern diese als Änderung der Bemusterungsliste schriftlich durch den Käufer angefragt werden. Eine gewünschte Änderung in der Bemusterungsliste bedarf immer die Zustimmung des Bauherrn und wird erst mit dessen schriftlicher Bestätigung wirksam.

Hinweis: Änderungen in der Materialauswahl hinsichtlich der Größe und Stärke bedarf immer der Zustimmung des Bauherrn und wird erst mit dessen schriftlicher Bestätigung wirksam. Für alle zu bemusternden Gewerke und Sonderleistungen erfolgt die Ausführung ausschließlich über die vom Bauherrn beauftragten Firmen / Vertragspartner.

Bei Änderungen durch Sonderwünsche, die Planungsleistungen des Architekten erfordern, werden diese Leistungen nach Aufwand dem Käufer berechnet.

Erschließung
Die Beantragung und Herstellung der Hausanschlüsse für Abwasser, Wasser, Strom und Telefon erfolgt durch den Bauherrn.
Die Anschlussgebühren für Telefon in den Wohnungen sind vom Käufer zu tragen. Die übrigen Hausanschlussgebühren trägt der Bauherr.

Allgemein
Die Erstellung der Baueingabepläne einschließlich der Entwässerungspläne, Bauausführungspläne, Statik Pläne, Bauleitung, technische Betreuung, Schlussabnahme und Übergabe sind im Kaufpreis enthalten.

Grundreinigung
Das Bauvorhaben erhält vor der Übergabe eine Grundreinigung. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.