



Die Details, Anbauten (z.B. Balkons, Geländer) Farben, Dekorationen, Möbel und Pflanzen dieser Abbildung dienen der Visualisierung und sind nicht definierter Teil der Leistungen.

Stand 10. Mai 2021

Baubeschreibung

Mehrfamilienhäuser

Baugebiet

Mühlenfeld/Riesenrain

in Körle

Adresse:

Riesenrain 17

Riesenrain 19

Riesenrain 21

34327 Körle

A hoch 3
BAU

Natur.
Leben.
Wohnfühlen.



VORWORT

Im neuen Baugebiet Mühlenfeld/Riesenrain in 34327 Körle entsteht eine Wohnanlage, bestehend aus drei separaten Mehrfamilienhäusern (MFH). Jedes MFH hat ein Treppenhaus und einen Aufzug. Es werden verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen angeboten. Das Bauvorhaben wird schlüsselfertig errichtet und nach WEG-Recht aufgeteilt.

Dank eines kreativen, effizienten Baukonzepts gelingt es, ein Projekt zu realisieren, das eine ansprechende Architektursprache und bauliche Qualität in sich vereint.

Die Bauausführung des Mehrfamilienhauses erfolgt in handwerkgerechter, konventioneller Bauweise, nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften. Änderungen, Maßdifferenzen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen oder gesetzlich vorgeschrieben werden, bleiben ebenso vorbehalten, wie unerhebliche Abweichungen von der Wohnfläche, welche sich im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung ergeben können. Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre auf das Bauwerk nach BGB. Bestandteil des Vertrages zur technischen Ausführung des Bauvorhabens ist die VOB, neueste Fassung.

Änderungen, die durch behördliche Auflagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung und Überwachung verlangt werden, bleiben der endgültigen Bauausführung vorbehalten. Weiterhin sind alle Änderungen vorbehalten, die zur Einhaltung der Wärmeschutz- und Schallschutz-Vorschriften und aller relevanten DIN-Bestimmungen dienen. Des Weiteren bleiben Änderungen der Bauausführung und der vorgesehenen Baustoffe vorbehalten, sofern diese sich im Zuge der Werkplanung als technisch notwendig oder zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bauwerk auswirken. Die Decken und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrungen sowie Beton- bzw. Mörtelgüte werden entsprechend der statischen Berechnungen und nach den zurzeit gültigen Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz ausgeführt.

Verbindlich für die Bauausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die protokollierte Baubeschreibung und die Pläne, die der Teilungserklärung beigelegt sind. Diese Baubeschreibung ersetzt die vorausgehenden Prospekte bzw. eventuell vorliegenden Kurzbaubeschreibungen und Entwurfsfassungen, die damit ungültig werden. Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen. Änderungen in der Bauausführung und der Planung, die keine Qualitätsminderung und bauliche Nachteile mit sich bringen, sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder neue Erkenntnisse aus dem Stand der Technik, ebenso der Austausch von Baumaterialien durch gleichartige bzw. gleichwertige bleiben vorbehalten. Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf biologische und umweltverträgliche Baustoffe Rücksicht genommen.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit, vorgenommen werden. Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behält sich der Bauträger vor.

Barrierefreiheit

Die Wohnungen im Haus werden größtenteils barrierearm/barrierfrei im Sinne der Hessischen Bauordnung ausgeführt.

Ein Käufer, der eine rollstuhlgerechte oder barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2 wünscht, muss mit dem Bauträger bezüglich der Raumgestaltung vor Beurkundung eine Vereinbarung treffen. Der Zugang zu Balkonen und Dachterrassen ist nicht barrierefrei vorgesehen.

Barrierefrei bzw. barrierearm bedeutet eine Erleichterung für gehbehinderte Personen, ist aber nicht als rollstuhlgerecht zu verstehen.

Alle Wohnungen können auf Wunsch und auf Kosten des Käufers behindertengerecht ausgeführt werden. Dies erfordert eine rechtzeitige Planung und ist mit Mehrkosten verbunden. Eine derartige Planung kann nur dann erfolgen, wenn der allgemeine Baufortschritt dies noch ermöglicht.

Allgemeines

Die für die Errichtung des Gebäudes notwendige Baugenehmigung ist erteilt. Die zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Normen und Richtlinien bilden die Grundlage für die Realisierung unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Energieniveaus. Spätere Änderungen dieser vorgenannten Regelungen kann der Verkäufer umsetzen, muss dies jedoch nur, sofern eine gesetzliche Vorschrift dafür besteht. Die Auswahl der technischen Ausrüstungsgegenstände, deren Farbgebung und Anordnung, die Gestaltung der Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung werden vom Bauträger nach Ermessen gem. §§ 315 ff BGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Planer und Fachplaner bestimmt. Für eventuelle spätere Ein- und Anbauten an der Fassade wie z. B. Markisen finden sich Vorgaben in der Teilungserklärung, um das einheitliche Gesamtbild des Gebäudes dauerhaft zu gewährleisten.

Das Kaufobjekt wird in herkömmlicher Bauweise errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit (in der Regel zwei bis drei Winterperioden in Abhängigkeit vom Nutzerverhalten) erfordert und er vor allem trotz Unterstützung durch die Lüftungsanlage für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen hat.

Alle Türen, Wände und Decken werden gemäß Wärmeschutz- und Schallschutznachweis errichtet. Maßgeblich für die Bauausführung sind die einschlägigen DIN-Normen und Ausführungsvorschriften sowie die Vorschriften der Schallschutzverordnung jeweils in der bei Baugenehmigung gültigen Fassung (Mindestanforderungen mit Ausnahme des Rohbaus, wobei hinsichtlich des Schallschutzes in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen gearbeitet wird).

Hinweis: Die Ausführung der Treppenhauswand mit der Wohnungseingangstür zu den jeweiligen Wohnungen entspricht nur dann der Schallschutzklasse, wenn die Raumaufteilung mit einer Diele oder Flur als Zugangsbereich beibehalten wird. Ständige Aufenthaltsräume sollen der Wohnungstür nicht direkt nachgelagert sein, die Schallschutzklasse kann dann nicht gewährleistet werden.

Die unter Beachtung der geltenden Normen gewählte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten werden. In diesen Fällen würden bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, die zu Stockflecken und Schimmelpilzbildung führen könnten. Dabei setzt die DIN voraus, dass alle Räume mit mindestens 19° Celsius beheizt werden.

Das Treppenhaus bildet den ersten Fluchtweg. Der zweite Fluchtweg für die Wohnungen erfolgt über anleiterbare Fenster/Terrassen/Balkone. Feuerwehrezufahrt und -aufstellflächen befinden sich auf den öffentlichen Flächen.

KfW 55

Das Gebäude wird gemäß Energieeinsparverordnung errichtet.

Für die energetische Qualität der Gebäudehülle werden die Anforderungen an ein KfW 55-Energieeffizienzhaus erfüllt. Die Beantragung der KfW-Fördermittel entsprechend den KfW-Richtlinien erfolgen durch die Käufer.

Das MFH wird in Ziegel-Massivbauweise und Stahlbetondecken erstellt. Grundlage der Ausführungen bilden alleine die baurechtlichen Voraussetzungen, die Baugenehmigung, die VOB und anwendbare Vorschriften der DIN (auch Toleranzen am Bau), sofern sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung oder der Planung ausgeschlossen sind bzw. werden. Ferner sind Grundlage die anerkannten und technisch anwendbaren Regeln der Bautechnik, die vorliegende Baubeschreibung, die statischen Berechnungen und Projektierungen und der Wärme- und Schallschutznachweis. Ebenso der bauliche und vorbeugende Brandschutz, die Vorschriften der EnEV und die Kriterien zur Erlangung eines KfW-Effizienzhaus 55 Standards. Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des planenden Bauträgers dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Maße für Einbauten (Küchenschränke, Einbauschränke, Duschtrennungen etc.) sind am Bau zu nehmen. Farbliche Abbildungen des Prospektes, etwaige Gebäudevisualisierungen, perspektivische Ausdrucksmittel (z.B. Ansicht, Plangestaltung, Bepflanzung usw.) und eingezeichnetes Mobiliar gelten nicht als Gegenstand der Baubeschreibung.

Aufzug

Jedes MFH erhält einen Aufzug, der alle Geschosse verbindet. Der Aufzug kann bis zu 6 Personen befördern. Die Befahrung mit Rollstuhl ist möglich. Kabineninnenseite und Türen in Edelstahl. Technische Ausstattung erfolgt gemäß den gültigen Vorschriften. Ausstattung: Innenseiten verkleidet, Decke mit energiesparender Beleuchtung und automatischer Abschaltung, Handlauf, Bedientableau, automatische Schiebetüren, Spiegel. Ein Aufzug erzeugt technische Geräusche im Betrieb, die trotz sorgfältiger Schallschutzmaßnahmen auch in den Wohnungen hörbar sind. Das stellt keinen Mangel dar.

Hausanschlüsse

Alle Hausanschlüsse werden in enger fachlicher Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen hergestellt. Alle Hausanschlüsse befinden sich im Keller des Gebäudes. Abweichungen hierzu nur auf behördliche Anweisung oder auf Anweisung des Energieversorgers.

Die Anschlüsse für Wasser, Telefon, Internet* und Elektro werden im Keller mit zentralem Wasserzähler installiert. Danach erfolgt die Aufteilung für Strom und Wasser mit Einzelzähleinrichtung für das Gemeinschaftseigentum und für jede Wohnung.

Die Wohnungen erhalten eine Unterverteilung für den Strom.

Energie, Wasser und Abwasser

Hergestellt werden die erforderlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser/Abwasser und Internet* samt Leitungen bis zum jeweiligen Übergabepunkt. Die Strom- und Wasserzähler werden durch den Bauträger beantragt. Grundgebühr für den Verbrauch und Verbrauchskosten werden bis zur Abnahme vom Verkäufer getragen. Kosten für Baustrom und Bauwasser werden bis zur Wohnungsübergabe vom Verkäufer getragen.

**Nach Verfügbarkeit des Anbieters / Versorgers*

Telekommunikation und Fernsehen

Der Anschluss für das Fernmeldenetz und Internet/DSL wird in den Hausanschlussräumen hergestellt (Nach Verfügbarkeit des Versorgers). Der Bauträger verkabelt eine Anschlussstelle je Wohneinheit. Der Käufer muss den Telefonanschluss/Internetvertrag selbst beantragen und die erforderliche Hardware selbst anschaffen (z.B. Router, Telefon...).

Der Bauträger liefert eine gemeinschaftliche SAT-Anlage. Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf Balkon/Terrasse oder an der Gebäudefassade bzw. am Dach ist nicht zulässig.

Rohbau

Sämtliche Bauteile der Konstruktion (Fundamente, Bodenplatte, Wände, Decken, Mauerwerk etc.) werden in Qualität, Abmessungen, Dimensionen und Ausführungen gemäß der statischen Berechnung und der Bauträgersplanung erstellt. Bei der statischen Bemessung werden die bauaufsichtlich eingeführten DIN- bzw. Eurocode-Normen zu Grunde gelegt. Tragende Teile werden entweder in Stahlbeton oder Mauerwerk errichtet. Betonteile werden in Ortbeton oder in Fertigteilbauweise (Fertig- bzw. Halbfertigteile) erstellt. Die zulässige Gesamtbelastung der Terrassen und Balkone durch Möbel, Bepflanzung und Nutzung (Verkehrslast) beträgt max. 400 kg/m² (DIN 1055).

Tragende Außenwände werden als monolithisches Mauerwerk mit Außenputz erstellt, Innenwände in Mauerwerk oder Stahlbeton. Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein mit zusätzlicher Trockenbau-Vorsatzwand errichtet, um den notwendigen Schallschutz zu ermöglichen. Nicht-tragende Innenwände der Wohnungen werden in Ständerbauweise (doppelseitig beplankte Gipskartonwände, mit innenliegender Dämmung) oder in Mauerwerk, entsprechend der Planung des Bauträgers, erstellt. Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen bzw. Installationswände für Haustechnikleitungen werden aus Mauerwerk oder in Trockenbauweise (Gipskarton-Metallständerwände) nach Wahl des Bauträgers im sichtbaren Bereich oberflächenfertig hergestellt. Sämtliche Decken (einschließlich des Dachgeschosses) werden in Stahlbeton, Deckenstärken nach statischen Erfordernissen, erstellt. Treppenläufe werden in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteil ausgeführt und nach bauphysikalischer Angabe, wo erforderlich, schallentkoppelt gelagert.

Fundamente und Bodenplatte

Beton/Stahlbetonbodenplatte gemäß statischen Erfordernissen.

Kelleraußenwände

Außenwände in Massivbauweise, mit hochdämmendem Mauerwerk oder Beton nach statischen Erfordernissen, unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und der Behaglichkeit der Räume. Die Bauwerksabdichtung erfolgt in Anwendung des Ausführungskonzeptes als wasser- und undurchlässige Konstruktion, wodurch eine Abdichtung gewährleistet ist. Die Dämmung wird mit einer Noppenbahn gegen mechanische Beschädigung geschützt.

Außenwände im EG, 1. OG und DG

Außenwände in Massivbauweise, mit hochdämmendem Mauerwerk, nach statischen Erfordernissen, unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und der Behaglichkeit der Räume. Wärmedurchgangswerte werden nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises in der Planung vorgeschrieben, KfW 55 Energiesparvorgaben werden eingehalten.

Tragende Innenwände

Ziegelmauerwerk, Kalksandstein oder Beton im KG, Verputztes Mauerwerk in den Wohngeschossen.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein mit zusätzlicher Trockenbau-Vorsatzwand errichtet, um den notwendigen Schallschutz zu ermöglichen.

Nichttragende Wände

Nichttragende Wände in den Wohngeschossen werden in moderner Aluminium-Ständerbauweise mit Gipskartonplatten, beidseitig beplankt erstellt. Hinweis: Die Installation von Leitungen können im KG-Bereich mit Ausnahme der Apartments und der Flure aufputz erfolgen. (Trassen- und Leitungsführung sichtbar) Trockenbauwände werden malerfertig Q2 übergeben.

Trockenbau

Die Oberflächen von Gipskartonwänden erfüllen die Qualitätsstufe Q2, malerfertig. In Teilbereichen der Decken, z. B. in den Wohnungsfluren, WCs, Duschbädern und Küchen, kann es zu technisch bedingten Verkofferungen oder Abhängungen kommen, um das Verziehen von Leitungen zu ermöglichen.

Geschosdecken

Stahlbetondecken werden gemäß statischen Berechnungen erstellt. Geschosdecken werden als Stahlbetonfiligrandecken mit ebener Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung oder als Ortbetondecken gemäß statischen Erfordernissen erstellt.

Estriche – Heizestrich – Fußbodenaufbau

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich. Es wird ein Randdämmstreifen eingebaut, damit Schallbrücken ausgeschlossen werden.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Der jeweilige Fußbodenaufbau richtet sich nach den Schall- und Wärmeschutzanforderungen.

Dacheindeckung

Das Flachdach und die Bereiche der Dachterrassen und Balkone werden mit Bitumen- oder Kunststoffabdichtung gemäß Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Dachabdichtung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik. Die Flachdacheindeckung erfolgt entsprechend den Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen sowie mit geltenden DIN-Normen, Richtlinien und Verlegeanweisungen der Hersteller. Die jeweiligen Dachabdichtungsaufbauten werden gemäß Flachdachrichtlinien und des Wärmeschutznachweises unter Berücksichtigung der entsprechenden Wärmedämmschichten im Bereich der gesamten Dachdecke eingedichtet. Fenster- und Türabschlüsse werden nach Erfordernis mit Flüssigabdichtungen ausgeführt. Hinweis: Die Austritte zu Balkonen und Terrassen sind mit einer möglichst minimalen Schwelle geplant. Die Abdichtung entspricht in diesem Punkt nicht vollumfänglich den technischen Regeln, Richtlinien und DIN-Normen.

Balkone werden als Stahlbetonfertigteile mit Gefälle, Oberseite glatt/Unterseite geglättet oder als Ortbetonkonstruktion, thermisch entkoppelt, ausgeführt. Die Oberfläche wird mit großformatigen hellen Steinplatten, nach Wahl des Bauträgers, belegt. Alle Dachklempnerarbeiten erfolgen aus Aluminium-System-Formteilen der Dachdichtungsindustrie farblich eloxiert gemäß Farbkonzept des Bauträgers.

Dachentwässerung

Regenrinnen und Regenfallrohre werden, soweit im sichtbaren Bereich außenliegend, aus Zink oder Stahlblech, als Rinne ausgeführt. Verdeckt liegende Entwässerungsrohre werden nach Fachplanung aus Schallschutzrohren aus Kunststoff, mit Schwitzwasserisolierung erstellt.

Balkone und Terrassen

Entgegen der DIN wird die Stufe in der Höhe reduziert von der Oberkante Balkon-/Terrassenbelag zur Wohnung um nur eine möglichst geringe Schwelle als Übergang zu ermöglichen. Die DIN schreibt diese Stufe vor, um bei Starkregenereignissen oder Schneefall eine Barriere vorzuhalten. Die Reduzierung der Verwahrhöhe wird teilweise durch die Überdachung aller Balkone und Terrassen kompensiert. Der Komfortgewinn für die Bewohner der Wohnungen ist dem Bauträger wichtiger als das Risiko, dass im ungünstigsten Fall evtl. Schneefall oder Schlagregen zu Pfützenbildung oder Eindringen von Wasser durch die Tür-/ Fensterelemente der Balkone und Terrassen führen kann. Dies stellt ausdrücklich keinen Mangel dar.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass er in diesem Punkt eine Abweichung von der DIN vornimmt. Der Zugang von der Wohnung zum Balkon/Terrasse hat eine geringe Schwelle, ist aber nicht barrierefrei. Die Farbgestaltung und Konstruktion von Markisen und Sichtschuttextilien sind einheitlich am Gebäude festzulegen. Gleiches gilt für Trennwände. Hierzu wird der Bauträger im Bedarfsfall der WEG einen Vorschlag unterbreiten. Um die Wertigkeit der Immobilie für alle Käufer zu sichern, beruft sich der Bauträger in der Ausgestaltung dieser Details auf sein Urheberrecht. Die Abdichtung erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften des Wärmeschutzes. Balkongeländer einheitlich mit Glasfüllungen oder im Penthouse teilweise als gemauerte Brüstung mit Mauerabdeckung und Geländer nach Entscheidung Bauträger.

Die Ausführung der Sockelabdichtung an bodentiefen Fenstern mit Balkonzugang erfolgt, wie oben erwähnt, als Sonderkonstruktion, d.h. die Abdichtung inkl. Entwässerung wird aufgrund der flachen Bodenschwelle des Fensters und der erforderlichen Dämmung mit Abdichtung im Bodenbereich nicht mit einer gem. den Richtlinien/Vorschriften erforderlichen hohen Aufkantung ausgeführt, sondern als barrierearme Ausführung mit niedrigerer Bodenschwellenhöhe.

Für Balkonplatten werden Stahlbetonfertigteile oder Ortbeton verwendet. Diese sind vom Gebäude thermisch getrennt, Dicke gem. statischen Erfordernissen als wärmegeämmte Stahlbetondecke.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über Speierentwässerung, bzw. ist an die Regenentwässerung angeschlossen. Trennwände im Bereich Balkon Staffelgeschoss und der Appartements KG werden als Leichtwand oder Metall-Glas-Konstruktion erstellt.

Treppen

Die Treppenläufe und Podeste der Mehrfamilienhäuser werden entweder in Ortbeton (Stahlbeton) gegossen oder als Stahlbeton-Fertigteiltreppen geliefert. Die Auflagerung der Treppenläufe und Zwischenpodeste erfolgt schallentkoppelt. Sofern keine Fertigteile verwendet werden, werden die Untersichten und Freiwangen verputzt. Treppengeländer werden gestrichen oder in gleichwertiger Ausführung beschichtet.

Schallschutz

Die Anforderungen im Sinne des Gesundheitsschutzes an die Schalldämmung werden in Deutschland durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Für die Gebäude wird ein Schallschutz gemäß der nachfolgenden Beschreibung vorgesehen. Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird ein Schallschutz eingehalten, bei dem die Bewohner, übliche Wohngegebenheiten vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Trotzdem kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus anderen Wohnungen oder dem Gemeinschaftseigentum nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms und eine gewisse Toleranz gegenüber den Mitbewohnern bei Einzelereignissen. Laute oder sehr laute Musik wird auch in der Nachbarwohnung, auch soweit diese darüber oder darunter gelegen ist, deutlich bis sehr deutlich hörbar sein. Auch spielende Kinder werden hörbar bis deutlich hörbar wahrzunehmen sein.

Für den baulichen Schallschutz zwischen den Wohnungen werden die Anforderungen gemäß DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, eingehalten.

Alle Daten und Fakten können Sie im Schallschutznachweis nachlesen.

Für Außenbauteile, wie Balkone und Terrassen, werden keine gesonderten schalltechnischen Maßnahmen vorgesehen. Innerhalb der Wohnungen sind zwischen einzelnen Wohnbereichen keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Für Geräusche, welche durch das manuelle Betätigen z. B. von Rollläden, Türen oder Briefkastenanlagen entstehen, können keine Kennwerte angegeben werden, da die Geräuscherzeugung stark von der Art des Bedienens abhängig ist.

Winddichtigkeitsprüfung

Für eine technisch und wirtschaftlich gut funktionierende Heizung ist eine Winddichtigkeit ein entscheidender Qualitätsfaktor. Diese wird im Leistungsumfang durch einen Blower-Door-Test überprüft und dem Auftraggeber mit Zertifikat bestätigt.

Verputz

Außenputz als in Maschinenputztechnik. Körnung nach Angabe des Bauträgers. Der Bauträger weist darauf hin, dass es sich beim Gewerk „Verputz“ um eine handwerkliche Leistung handelt. D.h. mehrere Putzer können durchaus eine etwas abweichende „Handschrift“ bez. der Putzausfertigung haben. Solche Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

Der Sockel wird bis zu einer laut Planung festgelegten Höhe mit einem gegen Feuchtigkeit resistenten Putz ausgebildet. Die Innenwände der Wohnräume werden mit einem 1-lagigen Maschinenputz in glatter Ausführung Q2 verputzt (nicht gespachtelt, nicht geschliffen). Stahlbetonfertigteildecken mit ebener Sichtbetonunterseite werden gespachtelt. Wände im Keller, außer Appartements, werden ohne vorherige Verspachtelung gestrichen.

Alle senkrechten Fassadenflächen erhalten einen Feinstruktur-Oberputz. Farbgebung, Strukturierung und Oberfläche der Fassaden werden in Abstimmung mit den Gestaltungskonzepten der Bauträgers und unter Einbindung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Die Wände und Decken in den Kellerräumen erhalten einen weißen Anstrich aus Dispersionsfarbe. Wände in den Wohnungen Untergrundqualitätsstufe Q2, die Decken gespachtelt und gestrichen. Die Wandflächen oberhalb des Fliesenspiegels in den Badezimmern Untergrundqualitätsstufe Q2. Die Wände des Treppenhauses sowie die Podest- und Laufunterseiten erhalten einen Dispersionsfarbanstrich und, sofern erforderlich, einen Feinputz oder eine Spachtelung als Untergrund.

Fenster, Terrassen-, und Balkontüren sowie Rollläden

Für die Fensterelemente, Fenster und Fenstertüren der Wohnungen sind farbige Kunststofffenster nach Gestaltungskonzept des Bauträgers vorgesehen. Die Elemente erhalten eine Dreifachverglasung entsprechend der bauphysikalischen Berechnungen. Zur Bedienung der Fenster und Fenstertüren sind Einhandbeschläge aus Edelstahl vorgesehen. Darüber hinaus erfüllen die Fenster- und Fenstertürkonstruktionen in allen Etagen die bauphysikalisch erforderlichen Schallschutzklassen. Bei zweiflügeligen Fenstern und Fenstertüren werden ein Seitenteil mit Drehkippbeschlag und das zweite mit Drehbeschlag eingebaut, sofern die Fensterflügelhöhe dies aus technischer Sicht zulässt. Kellerfenster sind als isolierverglaste Kunststofffenster mit Lichtschacht mit Gitterrostabdeckung, ohne Fensterbänke innen und außen geplant. Komfortausstattung: Durch die großen Fensterflächen fällt ungleich mehr natürliches Licht in das Haus als bei herkömmlichen Haustypen. Sie erleben dadurch viel intensiver den Tag- und Nachtrhythmus und den Verlauf der Jahreszeiten.

Sämtliche Fenster-, Terrassen- und Balkontüren werden als hochwertige Kunststoff-Fenster mit Wärmedämmglas (WDG) gemäß Wärmebedarfsberechnung geliefert. Die Elemente im Innenbereich und im Außenbereich entsprechend dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Alle Fenster-Elemente erhalten Rollos, außer Flure, Keller- und Funktionsräume. Der Betrieb der Rollos erfolgt über Elektroantriebe je Element separat. Hinweis: Für die Elemente wird empfohlen eine regelmäßige Durchsicht/Wartung durchzuführen, um einen Gewährleistungsausschluss zu vermeiden. Einige Glasflächen können festverglast ausgeführt werden. Die Fensterelemente werden mit einem Einhandgriff ausgestattet.

Die Beschläge haben Mehrfachfunktion: z.B. geschlossen, geöffnet, gekippt. Ein Fensterelement im Wohnzimmer nach Süden wird als Hebe- Schiebe-Element ausgeführt. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung werden eingehalten. Der Bauträger behält sich vor, die Elemente im Außenbereich, nach dem finalen Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers zu bestimmen.

Die Fenster der Wohnungen, die mit Rollläden erstellt werden, erhalten elektrische Rollladenantriebe. (Hinweis: ausgenommen hiervon kann ein Fenster je Wohneinheit sein, das aufgrund evtl. behördlicher Auflagen als 2. Rettungsweg dient. Diese Fenster erhalten Rollläden mit Gurtwickler.

Fensterbänke

Die Fenster in den Wohngeschossen mit massiver Brüstung erhalten innenseitig Fensterbänke nach Auswahl des Bauträgers.

Fensterbänke in Bädern können nach Entscheidung des Bauträgers mit Fliesen belegt werden. Außen witterungsbeständige Aluminiumfensterbänke mit Antidröhnstreifen, Tropfnase und Endkappen aus Kunststoff. Aufgesetzte Systeme werden aus gestalterischer Sicht nicht realisiert.

Rollläden

Elektrische Rollläden in den Wohnzimmern nach Süden als Raffstoreanlage, integriert in wärmedämmtem Rollladenkasten. In den Fenstern aller anderen Räume als elektrisch betriebene Kunststoffpanzer-Rollläden. Treppenhaus, Technik- und Kellerräume erhalten keine Rollläden. Der Vorteil eines Raffstores ist, dass man den Lichteinfall und die Lichtmenge je nach Anstellwinkel der Lamellen regulieren kann.

Der Vorteil von Kunststoffpanzer-Rollläden besteht in erhöhtem Einbruchschutz und der Möglichkeit der optimalen Verdunkelung.

Treppenhausfassade/Haustüre und Briefkastenanlage

Haustürelemente werden entsprechend der Zeichnung des Bauträgers als wärme gedämmte Aluhaustür inkl. Schutzbeschlag, Verriegelung und Profilzylinder erstellt, Konstruktion nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers. Hinweis: Festverglaste Bereiche der Treppenhausfassade sind von außen mit geeigneten Hebegerät zu reinigen. Das Haus erhält eine Briefkastenanlage z.B. als freistehende Briefkastenanlage Die Klingel-, Sprech und Videoanlage wird entweder in der Briefkastenanlage eingebaut oder im Haustürelement.

Wohnungseingangstüren

Es werden Vollspantüren mit Umfassungszargen nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers eingebaut. Die Wohnungseingangstür hat eine Türflügelhöhe von ca. 2,10 m und eine Gummidichtung. Der Profilzylinder sitzt in einem Schutzbeschlag. Die Tür erhält innenseitig einen Türdrücker, außenseitig einen Knauf mit Kurzschild.

Die Wohnungseingangstüren erhalten einheitlich, unabhängig von der Grundrissgestaltung, einen Schallschutzwert von erforderlich $R_w = 37$ dB. Alle Wohnungsinnentüren sind als Hartfaserdeckplatte, Türen ca. 2,10 m, Oberflächen-Schichtstoff CPL mit Zarge geplant. Die Türblätter und Türdrückergarnituren sind aus dem Ausstattungsvorschlag zu wählen. Alternative Ausführungen bleiben vorbehalten.

Türblatt mit glatter Oberfläche, Farbe und Konstruktion nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers und gemäß Brandschutzvorgaben. Beschläge außen in moderner schlichter Form, innen als moderne Drückergarnitur nach Farbkonzept Bauträger.

Kellertüren

Sofern nach den Anforderungen des Brandschutznachweises Feuerschutztüren gefordert werden, liefert diese der Bauträger aus Stahl. Die Türen im Kellergeschoss (Technikräume, Mieterkeller etc.) werden als schwellenlose Türen mit Stahlzarge eingebaut.

Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralhauptschlüssel-Schließanlage ausgestattet.

Der Wohnungsschlüssel sperrt dabei:

- Wohnungstür
- Hauseingangstür
- Keller

Der Briefkasten hat einen eigenen Schlüssel.

Fliesen in Bädern und WC

In Bad und Gäste-WC rundum ca. 1,20m hoch, im Duschbereich ca. 2,10m hoch. Die Wandflächen über den Fliesen werden weiß verputzt. Fliesen nach Bemusterung, Bruttomaterialpreis der Fliesen € 35,-/m², entsprechend der Preisliste des Fliesenvertragspartners, maximale Fliesengröße 30/60 Wände, Bodenfliesen maximal 60 x 60 cm. Unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich wird eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz aufgebracht, die Anschlüsse zur Wand mit Dichtband elastisch wasserdicht geschlossen und unter Dusch- und Badewannen Dichtfolien eingelegt. Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch ausgefugt. Als Abschluss an Kanten und Ecken werden Schienen eingesetzt. Sofern der Käufer höherwertige Fliesen beim Fliesenvertragspartner auswählt, erfolgt die Berechnung des Mehrpreises direkt vom Fliesenvertragspartner. Im Leistungsumfang ist das Verlegen von Fliesenformaten an der Wand und am Boden bis zu o.g. Größen enthalten. (siehe auch Punkt Sonderwünsche). Die Verlegung größerer Formate ist gegen Aufpreis möglich. Wahlweise kann auf Fliesen verzichtet werden. In diesem Fall wird anstelle von Fliesen die Wand verputzt. Diese Ausführungsvariante ist kostenneutral, sofern diese Änderung rechtzeitig mitgeteilt wird und in den Bauablauf noch einzutakten ist.

Für bestimmte Fliesenformen und Verlegearten, die nicht dem Standard entsprechen (Diagonal, Bordüren, Mosaik, Riemchen, Muster, Strukturen, Naturstein- Granit, Schiefer usw. und Großfliesen), bzw. für harte Fliesen oder Fliesen mit einer rauen Oberfläche, die mit einem herkömmlichen Fliesenschneider gar nicht oder nur mit großer Mühe geschnitten werden können und wenn glatte Schnittkanten gewünscht werden, fallen zusätzliche Kosten an. Dieses gilt auch für Edelstahl-schienen. Fliesen >60 cm Kantenlänge werden nicht im Halbverband verlegt.

Alternativ gegen Aufpreis

Großformatige hochwiderstandsfähige HPL Wandverkleidung, fugenarm (Plattenbreite 100 oder 130 cm) Glatte, fugenfreie, kratz- und stoßfeste Oberfläche. Preise und Bemusterung beim Bau-träger

Bodenbeläge

Schöne, strapazierfähige und pflegeleichte Design Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Abstellräumen in verschiedenen Farben und Dekoren zur Auswahl. Bemusterung beim Vertragspartner des Bau-trägers.

Die Böden sind ausgezeichnet mit dem Blauen Engel oder vergleichbar und verfügen über alle Vorteile eines Vinylbodens (Strapazierfähigkeit, Pflegeleichtigkeit und Elastizität) kommen aber ohne die vor allem ökologischen und technischen Nachteile aus. So sind die Böden – im Gegen-satz zu vielen anderen Vinylböden – weitestgehend geruchsneutral, weichmacherfrei und wärme-beständig.

Gegen Aufpreis sind auch Holz-Parkettböden möglich, sofern diese für Fußbodenheizung geeig-net sind. Materialpreis Böden: € 30,00/m² inkl. MwSt. Sockelleiste lfm € 6,50. Ein preisneutraler Wechsel auf Bodenfliesen (wie in Bädern und WCs) ist nach Absprache gegen Übernahme der Zusatzkosten der Verlegung möglich. Zur Ausführung kommen nur Materialien vom Vertrags-partner des Bau-trägers, also Materialien vom beauftragten Handwerksunternehmen.

Alle unbeheizten Räume im Kellergeschoss erhalten einen Zementestrich auf Trennlage oder eine oberflächenfertig geglättete Stahlbeton-Bodenplatte nach Wahl des Bau-trägers.

Temperierte Räume im Kellergeschoss, wie z. B. Treppenhaus, Wasch-Trockenraum, erhalten, sofern nach den bauphysikalischen Berechnungen erforderlich, einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung. Die Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung und Trittschalldämmung oder Anhydritestrich, nach Wahl des Bau-trägers. Die Bäder und WCs erhalten auf schwimmendem Estrich geflieste Fußböden Fabrikat, Farbe nach Wahl des Käufers aus dem Ausstattungsvorschlag.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss sowie die Treppenhausstufen, Podeste und Allgemein-Flure erhalten einen Fliesen-/ bzw. Steinbelag nach Gestaltungsvorschlag des Bau-trägers. Sockelleisten bestehen aus demselben Steinbelag (oder gleichwertig), im Bereich der Treppenläufe nach Gestal-tungsvorschlag des Bau-trägers. Die gesetzlich zu erfüllende Rutschfestigkeitsklasse wird sicher-gestellt. Im Hauseingangsbereich wird ein ebener Sauberlaufbereich geschaffen.

Die Sauberlaufmatte (Kokosmatte oder Filz/Bürstenmatte) wird bündig zum Belag eingepasst.

Alle sichtbaren Flächen der gemauerten Wände in den Wohnräumen der Geschosse sowie dem Treppenhaus und auch in den Zugangsbereichen des Treppenhauses im Untergeschoss werden entweder mit einlagigem Gipsputz in Q2-Qualität oder bei Fliesenuntergründen als Kalkzement-putz ausgeführt. Oberflächen der Mauerwerkswände in den restlichen Räumen werden in der Qualitätsstufe Q2 erstellt.

Auch bei einer Herstellung in Q2-Qualität können bei Streiflicht sichtbar werdende Abzeichnungen nicht ausgeschlossen werden.

Bodenbelag – Naturstein

Die Treppenläufe und Podeste werden vom KG bis zum OG mit Fliesen/Naturstein belegt. Die Auswahl der Materialien obliegt dem Gestaltungskonzept des Bauträgers. Hinweis allgemein zu Naturstein: Natursteinmaterialien unterliegen natürlichen Schwankungen. So können in solchen Materialien Einschlüsse, Versteinerungen und auch Glasadern vorkommen.

Solche in Natursteinmaterialien vorkommende Erscheinungen stellen keinen Mangel dar und sind hinzunehmen. Kellerräume erhalten einen einheitlichen Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers.

Schlosserarbeiten

Im Innenbereich werden die Treppen-Geländer aus einer tragenden Konstruktion sowie Feldern mit Stäben oder anderer Füllung ausgeführt. Sämtliche Konstruktionsteile im Innenbereich werden grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet.

Malerarbeiten Wände und Decken

Sämtliche Tapezierarbeiten über dem Putz an Mauerwerk und Decken der Wohngeschosse sind nicht im Preis enthalten. Trockenbauwände werden malerfertig übergeben. Die Decken und Wände im Treppenhaus und im Keller werden in Farbe weiß gestrichen.

Auch Betonwände im Keller werden ohne vorherige Verspachtelung in Farbe weiß gestrichen.

Fugen in KG-Decken und Betoneinschlüsse in Kellerwänden werden nicht gespachtelt. Auch ohne Maler- und Tapezierarbeiten gilt die Bezugsfertigkeit als ausdrücklich vereinbart und gegeben.

Balkone: Deckenfugen (soweit vorhanden) werden gespachtelt. Die Balkone werden unterseitig deckend weiß gestrichen. Kleinere Fehlstellen im Putz (Bereich Steckdosen etc.) sind im Rahmen der Malerarbeiten in Eigenleistung durch die Käufer nachzubessern.

Malerarbeiten im Außenbereich

Der Anstrich erfolgt laut Farbgestaltungskonzept des Bauträgers. Wandflächen im Außenbereich werden gestrichen.

Lichtschächte

Die Lichtschächte werden als Kunststoff-Lichtschächte oder dem Gelände angepasst moduliert und nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Lichtschachtroste werden mit einer Kette (Ausfallsicherung) versehen, Lichtschächte werden im Innern nicht gestrichen. Die Festlegung, ob die Lichtschächte nach unten offen oder geschlossen ausgeführt werden erfolgt nach Bodengutachten und statischer Festlegung.

Reinigung

Die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen werden besenrein übergeben, alle weiteren Säuberungen obliegen dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Eine besenreine Übergabe ist nicht gleichzusetzen mit einer mehrmaligen und vollständigen Gebäudereinigung, bei welcher alle Spritzer und Klebebandreste an Böden, Fenstern, Türen, Fliesen etc. vollständig beseitigt sind. Die Wohnungen werden in einem ordentlichen Zustand grundgereinigt (besenrein) übergeben. Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahmen eines normalen Haushaltspulvers gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.

Grünflächen / Gärten / Zisternen

Bezüglich der Gartengestaltung, insbesondere der Bäume, Sträucher und Hecken wird auf entsprechende kommunale Satzungen und den gültigen Bebauungsplan verwiesen. Die darin enthaltenen Festlegungen müssen eingehalten werden. Oberbodenauftrag der Gemeinschaftsflächen erfolgt mit dem auf dem Gelände vorhandenen Material oder geliefertem Erdreich. Die Ansaat mit entsprechendem Saatrasen erfolgt für die Gemeinschaftsflächen einheitlich, die Bewässerung der Rasenansaat obliegt der WEG, ebenso Pflege und Unterhalt dieser Flächen. Der Ausgleich von evtl. Höhenunterschieden im Grundstück selbst und zu angrenzenden Nachbargrundstücken erfolgt über Böschungen nach dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Eine Zaunanlage wird vom Bauträger nicht errichtet. Vom Verkäufer bzw. durch den Garten- und Landschaftsbauer wird keine Gewährleistung für das Anwachsen der Bepflanzung übernommen. Auf eine ausreichende Bewässerung/Pflege ist seitens der Eigentümer/WEG zu achten.

Auszug aus dem Bebauungsplan: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Mühlenfeld / Riesenrain“, Seite 12

Grünfestsetzungen

Für die Herstellung und Sicherung der Lebensräume von Flora und Fauna sind auf 30 % der privaten Grundstücksflächen die Vegetationsflächen zu erhalten und 5 % der privaten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (mind. 1 Strauch je 3 m² bzw. 1 Baum je 40 m², bezogen auf den zu beplantenden Grundstücksanteil). Ferner wird ein Mindestanteil von zu pflanzenden Bäumen gesichert, da je 5 oberirdische Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen sind. Die Arten von Bäumen und Sträuchern, die im Geltungsbereich gepflanzt werden können, sind als Liste in den textlichen Festsetzungen aufgeführt (siehe Anlage). Durch Dachbegrünung auf Carports und Garagen wird eine positive Wirkung auf das Mikroklima erreicht. Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind zu herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.

Retentionszisternen

Da der Boden im Geltungsbereich nur in sehr geringem Umfang versickerungsfähig ist, muss das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne auf den jeweiligen Grundstücken abgeleitet werden. Die Rückhaltemenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Wasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Die Retentionszisternen sind für bewirtschaftungsfähige Zisternen mit Brauchwassernutzung vorbereitet, nicht fertiggestellt.

Parkplätze / Befestigte Flächen

Jeder Wohnung wird ein Pkw-Stellplatz zugeordnet. Hauszugangswege werden mit Betonsteinpflaster grau, Oberfläche gestrahlt oder gleichwertig erstellt. Außenstellplätze werden in Gittersteinen mit Rasenfugen oder gleichwertig errichtet. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger. Eine Überdachung der Parkplätze als Aluminium-/Stahlkonstruktion ist vorgesehen, aber nicht im Kaufpreis enthalten und wird mit der WEG bzw. dem Käufer abgestimmt. Zur Realisierung müssen nebeneinanderliegende Parkplatzinhaber eine Überdachung wünschen. Der Geländeanschluss ans Gebäude wird mit einer Noppenfolie abgegrenzt und zudem wird ein ca. 30 cm breiter Rollkiestrafstreifen erstellt.

Hinweis zu Küchen

Küchenzeilen und Arbeitsplatten an Wohnungstrennwänden dürfen aus Gründen des Schallschutzes nicht mit der Wohnungstrennwand baulich verbunden werden. Speziell in den Küchen kann aus Gründen des Schallschutzes bei den Wohnungstrennwänden auch eine Installation auf Putz im Unterschrankbereich notwendig sein. Der Käufer hat bei der Planung der Küche darauf zu achten, dass die notwendige Bauteiltrennung (Schallschutz) zwischen dem schwimmenden Estrich und der Wohnungstrennwand erhalten bleibt. Diese Information muss der Käufer auch im Falle der Vermietung an seinen Mieter weiter geben. Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Spülmaschine werden installiert. Kücheneinrichtungen, Mobiliar und Geräte sind nicht enthalten. Fliesenspiegel oder vergleichbare Einbauten sind zu individuell und werden vom Bauträger nicht eingebaut.

Haustechnische Einrichtungen / technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) fordert den Einsatz von erneuerbaren Energien. Wir bieten Ihnen technisch sinnvolle und wirtschaftliche Lösungsbausteine, um diese staatlichen Anforderungen zu erfüllen.

Heizung

Die Wohnanlage erhält ein modernstes Heizungssystem. Das Kernstück hierbei bildet unter Berücksichtigung nachhaltiger Energieversorgung eine Wärmepumpe. Standort der Außeneinheiten außen sichtbar nach Vorgabe Bauträger. Die Außeneinheiten der Wärmepumpen erzeugen hörbare technische Geräusche, diese stellen keinen Mangel dar. Mit Errichtung der modernen Heizung wird die Energiewende unterstützt, die CO₂-Belastung wird gesenkt und es erfolgt ein nachhaltiger Beitrag zur Schonung der Natur und Umwelt.

Die Anlage erzeugt geringste Emissionen und hat einen sehr hohen Wirkungsgrad und ermöglicht den KfW-Effizienzhaus 55 Standard. Der Aufstellort ist im Heizungsraum im KG. Heizrohre werden unter Putz oder im Estrich verlegt (im Heizraum und in den Kellern auf Putz).

Der Bauträger weist darauf hin, dass zur Beibehaltung der Gewährleistungsdauer von 5 Jahren und zur Sicherstellung des störungsfreien Betriebes für die Heizungsanlage ein Wartungsvertrag notwendig ist. Dieser ist durch die WEG zu beauftragen und zu bezahlen.

Fußbodenheizung.

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küche und Bädern wird eine Fußbodenheizung gemäß Heizflächenauslegung eingebaut. Die Heizkreisläufe lassen sich mittels Raumthermostaten in den Wohnräumen komfortabel steuern.

Die Wärmemengenmessung für die Heizung erfolgt über Wärmemengenzähler. Bei allen Räumen unter 8 qm wird gemäß DIN auf das Raumthermostat verzichtet. Die Räume sind dann lediglich von Hand am Verteiler einzustellen. Flure usw. erhalten u.U. keinen eigenen Heizkreislauf, sofern so viele Zuleitungen zu anderen Räumen durch den Flur verlaufen, dass dadurch automatisch die Beheizung mit erfolgt.

In den Abstellräumen werden die Heizkreisläufe möglichst ausgespart, um eine Überwärmung zu vermeiden. Die Entscheidung trifft der Fachingenieur. Folgende Temperaturen werden zugesichert (Messwert in der Mitte des Raumes und in 1m Höhe).

Wohnraum: 22°C Bad: 24°C Sonstige Räume: 20°C.

Komfortgewinn für gesundes Raumklima – Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung:

Zur kontrollierten Lüftung werden Anlagen mit Wärmerückgewinnung in jede Wohnung eingebaut. Durch strengere Bauvorschriften, z. B. die Energieeinsparverordnung (EnEV), werden Neubauten mehr oder weniger zu hermetisch abgeschlossenen Gebäuden ohne natürlichen Luftaustausch nach draußen. Ganz alltägliche Tätigkeiten wie Kochen, Waschen oder Duschen sowie die Atemluft der Bewohner bringen aber eine hohe Luftfeuchtigkeit in die Räume. Ohne ausreichendes Lüften steigt dann die Gefahr durch Schimmelbildung für Mensch und Gebäude.

Hier bietet die kontrollierte Wohnraumlüftung Unterstützung. Eine Wohnraumlüftung sorgt für Frischluft und ein gutes Raumklima. Hinweis: Auch eine Wohnraumlüftung kann die Sorgfalt der Bewohner nicht ersetzen. Es ist deshalb regelmäßig zu kontrollieren, ob die individuelle Lebensführung zu erhöhter Feuchtigkeit und Schimmelbildung führen kann, die kontrollierte Wohnraumlüftung ist durch manuelle Fensterlüftung zu unterstützen.

Im Fall von Schimmelbildung oder erhöhter Feuchtigkeit ist der Bauträger oder die Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich zu benachrichtigen um Schäden am Gebäude zu vermeiden.

Leitungsnetze:

Alle Abwasserrohre werden als schallgedämmte Kunststoffrohre ausgeführt. Anbindeleitungen sind zum Teil als HT-Rohre geplant. Für die Steigstränge der Wasserleitungen werden Edelstahlrohre verwendet. Zur weiteren Verteilung werden evtl. auch Kunststoffverbundrohre eingebaut. Die komplette Heizungs-, Lüftungs- und Sanitär- sowie die Elektroinstallation erfolgt im Keller auf Putz.

Bäder

Highlights der Badausstattung (Platzierung siehe Grundriss):

Moderne Sanitärobjekte, Fußbodenheizung im Bad, schwellenfreie Dusche mit Walk-In-Duschwand in Echtglas oder als Duschkabine oder mit Glastür (abhängig vom Grundriss).

Bei einer modernen Dusche lässt sich Spritzwasser nicht vermeiden und ist somit hinzunehmen ohne Anspruch auf Gewährleistung oder Mangelbeseitigung.

Sanitärkeramik wird als Standardfarbe weiß ausgeführt.

Zur Ausführung kommen Markenprodukte von namhaften Herstellern. Herstellerhinweis:

Für absolute Farbübereinstimmungen bei den verschiedenen Einrichtungsgegenständen kann keine Garantie übernommen werden. Dies gilt auch für die Farbe weiß und alle Armaturenoberflächen.

WC-Anlage

Wand-Tiefspülklosett, spülrandlos, weiß, WC-Sitz mit Deckel, Betätigungsplatte für 2 Mengen, weiß

Bad: Waschtisch Größe 60 x 50 cm, auf Wunsch gegen Aufpreis auch 75/80/90/100 cm Breite (Grundriss abhängig). Einhandwaschtischbatterie, verchromter Siphon

Bad: Duschesystem mit Aufputz-Thermostat-Armatur, Kopfbrause aus Metall, zusätzliche Handbrause, Brauseteller ca. 210 cm über der Duschfläche, verchromt. Dusch-Armatur mit Thermostat-Batterie und großer Kopf- und Handbrause von Marken-Herstellern

WC: Handwaschbecken weiß, Größe nach Grundriss

Auf Wunsch des Käufers sind Sonderausstattungen möglich. Ein etwaiger Aufpreis ist vom Käufer zu bezahlen. Spiegel, Seifen- und Papierrollenhalter sowie ähnliche Ausstattungszubehöre sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, den anwendbaren DIN und VDE-Normen und den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber erstellt. Die Installation in Ort beton- oder Fertigteildecken erfolgt in Leerrohren. Im Mauerwerk wird auf eine mauerwerkschonende Installation geachtet (Verwendung von Nutfräsen und Bohrkronen, keine Stemmarbeiten). Die Starkstrominstallation (230/400V) erfolgt deshalb unter Putz mit Mantelleitungen ohne Leerrohr. Die Schwachstrominstallation erfolgt unter Putz in Leerrohren. Grundsätzlich soll eine UP-Installation in Kommunwänden vermieden werden. Nur in Ausnahmefällen kann hier eine Abweichung gemacht werden, sofern dies der Statiker aus Schallschutzgründen erlauben kann. Alle Stromkreise in den Wohnungen werden über Fehlerstromschutzschalter im zentralen Sicherungskasten (Wohnungsverteiler) abgesichert.

Smart Home

Die Wohnungen werden auf Wunsch gegen Aufpreis mit einem zeitgemäßen Bus-System, Smart-Home-System Busch-free@home von Busch-Jaeger oder gleichwertig, ausgestattet. Als Standard gilt die Steuerung von Licht, Heizung und Sonnenschutz.

Blitzschutz- und Erdungsanlagen:

Fundamenterder: Das Gebäude wird mit einem ringförmig geschlossenen Fundamenterder entsprechend VDE 0100 Teil 540 versehen. Dieser Fundamenterder ist über eine Anschlussfahne mit der Hauptpotenzialausgleichsschiene verbunden.

Rauchmelder:

Für die Wohnungen sind vom Käufer Funk-Rauchwarnmelder gem. den gesetzlichen Vorschriften anzuschaffen und zu installieren.

Gemeinschaftsanlage:

Hauseingang: 2 Brennstellen je mit Außenlampe gem. Vorgabe Bauträger inkl. Leuchtmittel (Leuchtmittel einmalig),

1 Bewegungsmelder, Sprechanlage mit Kamera und Klingelanlage, Hausnummer. Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit entsprechender Sprechmöglichkeit zur Haustüre einschl. Klingel (Rufton) und Türöffnertaste.

Treppe und Treppenhaus:

Es werden je Geschoss 2 Wand- bzw. Deckenleuchten installiert mit 2 Bewegungsmeldern je Geschoss, 1 Steckdose,

1 Drücker für die Treppenhausbeleuchtung, 1 Klingelknopf je Wohnung.

Alle Schalter und Steckdosen werden aus dem Programm eines deutschen Markenherstellers in weiß installiert. Im Hinblick auf die Einhaltung der Energieeinspar-Verordnung wird auf den energiesparenden Gebrauch von Energiesparlampen verwiesen. Glühlampen dürfen in den Wohnungen nicht eingesetzt werden.

Flur:

2 Deckenauslässe

3 Schalteinrichtungen

2 Steckdosen

Wohn- / Esszimmer:

- 3 Deckenauslässe
- 4 Schalteinrichtungen
- 8 Steckdosen
- 1 Antennendose

Schlaf- / Kinderzimmer:

- 1 Deckenauslass
- 3 Schalteinrichtungen
- 4 Steckdosen

Küche:

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalteinrichtungen
- 1 Steckdose Kücheneingang
- 6 Steckdosen (3 Arbeitssteckdosen, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler)
- 1 Herdanschluss

Bad

- 1 Deckenauslass, 2 Schalteinrichtungen
- 1 Anschluss für Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen

Waschmaschinen- und Trockneranschluss

im Gemeinschafts-Wasch- und Trockenraum

WC

- 1 Deckenauslass , 1 Schalteinrichtung
- 1 Anschluss für Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen

Abstellraum

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalteinrichtung
- 1 Steckdose

Balkon:

- 1 Auslass für Außenleuchte 1 Steckdose
- Balkon Penthouse Haus 1: 4 Auslässe für Außenleuchten 4 Steckdosen
- Balkone Penthäuser Haus 2: 2 Auslässe für Außenleuchten 2 Steckdosen
- Balkone Penthäuser Haus 3: 2 Auslässe für Außenleuchten 2 Steckdosen

Kellerraum:

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalteinrichtung
- 1 Steckdose

Sonstiges

Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum wird die Möglichkeit zur Aufstellung von eigenen Waschmaschinen (WM) und Kondentrocknern (ohne Abluft!) geschaffen. Die dafür notwendigen Wasser- und Stromzähler müssen über die Hausverwaltung gemietet oder gekauft werden. Der Bauträger schuldet einen WM- und einen Trockneranschluss je Einheit im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Der Waschraum erhält ein Ausgussbecken und einen Bodenablauf.

Kein Einbau einer Enthärtungsanlage

Der Bauträger baut keine Enthärtungsanlage ein, weil dies bei der vorhandenen Trinkwasserqualität nicht notwendig ist. Bei der Beurteilung der Sinnhaftigkeit der Trinkwasserenthärtung sind aus hygienischer Sicht zwei unterschiedliche Themen zu betrachten.

Zum einen gilt es die Anforderungen der Infektionshygiene zur Vermeidung übertragbarer Krankheiten zu beurteilen, zum anderen ist die Notwendigkeit zur Enthärtung und deren hygienische Umsetzung aus technischer Sicht zu bewerten. Aus infektionshygienischer/medizinischer Sicht besteht keinerlei Veranlassung, Trinkwasser zu enthärten, da Trinkwasser per Definition alle Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung erfüllen muss und somit für den menschlichen Gebrauch in jeder Hinsicht unbedenklich ist.

Üblicherweise wird härteres Wasser sogar als schmackhafter empfunden und liefert mit seinem Mineralstoffgehalt einen Beitrag zur Deckung des Mineralstoffbedarfs des menschlichen Organismus. Das von der Gemeinde Körle bereitgestellte Wasser hat einen mittleren Härtegrad von 10,9 Grad dH und liegt damit im Härtebereich „weich bis mittel“ nach den Vorgaben des sogenannten „Wasch- und Reinigungsmittelgesetzes“. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass im privaten Bereich eine Enthärtung von Wässern mit weniger als 21dH jedoch auch aus technischer Sicht nicht erforderlich ist.

Ergebnisse Wasseruntersuchung aus Mai 2020:

Calcium 57,2 mg/l

Magnesium 12,7 mg/l

Gesamthärte 10,9 °dH

Gesamthärte (mmol) 1,95 mmol/l

Härtebereich mittel

Wärmemengenzähler

Alle Wärmemengenzähler der Heizung, sowie Zähler für Warm- und Kaltwasser zur Abrechnung der Verbrauchswerte werden vom Bauträger bestellt. Abrechnung und Betrieb nach den gesetzlichen Vorgaben oder denen der Versorger gehen nach Übergabe in die Pflicht der WEG über.

Sonderwünsche

Sonderwünsche und/oder Ausführungsänderungen sind generell mit dem Bauträger und der Bauleitung abzusprechen. Terminverschiebungen in Folge von Sonderwünschen oder Ausführungsänderungen sind vom Käufer zu tragen. Ein Anspruch darauf, dass Sonderwünsche oder Ausführungsänderungen durchgeführt werden, die zu Problemen im allgemeinen Bauablauf führen, besteht nicht.

Die Beurteilung, ob ein Problem bei der Verwirklichung von Sonderwünschen oder Ausführungsänderungen auftritt, obliegt dem Bauträger nach § 315 BGB.

Voraussetzung für die Berücksichtigung von Sonderwünschen ist die Bestellung der Zusatz- oder Änderungsleistung beim jeweiligen Vertragspartner des Bauträgers. Es ist Sache des Käufers, Sonder- und Änderungswünsche dem Bauträger so rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen, dass der vom Bauträger bestimmte Bauablauf nicht behindert wird. Erfolgt die Mitteilung nicht rechtzeitig, ist der Bauträger berechtigt, die Regelleistung herzustellen. Vereinbarungen zu Sonder- und Änderungswünschen zwischen Käufer und Bauträger oder dem vom Verkäufer beauftragten Unternehmer sowie die damit verbundenen Kosten einschl. möglicher Planungs- und Umplankosten werden im jeweiligen Kostenangebot berücksichtigt. Diese Kostenangebote müssen im Annahmefall schriftlich beauftragt werden. Die Kosten für die Ausführung von Sonderwünschen trägt der Käufer. Für die Fälligkeit der Kosten gelten die Bestimmungen gemäß Kaufvertrag, spätestens mit Bezugsfertigkeitsrate, sofern beim Sonderwunschauftrag kein anderes Zahlungsziel festgelegt wurde. Eventuelle Flächenverluste bei durch Käuferwünsche verursachter Umplanung finden keinen Ausgleich.

Eigenleistung

Eigenleistungen sind grundsätzlich nicht gestattet, in Ausnahmefällen generell nur mit Zustimmung des Bauträgers möglich, zu der dieser nicht verpflichtet ist. Verzögert sich die bezugsfertige Herstellung durch Sonderwünsche, ändert sich der Fertigstellungstermin entsprechend. Auch ohne Maler- und Tapezierarbeiten gilt die Bezugsfertigkeit als ausdrücklich vereinbart und gegeben. Bezüglich der in dieser Baubeschreibung angegebenen Preise und Qualitätsstandards erfolgt keine Erstattung durch den Bauträger, wenn die vom Käufer im Rahmen der Änderungswünsche gewählten Materialien im Wert unter den angegebenen Quadratmeterpreisen bzw. Qualitätsstandards liegen. Dies gilt auch in Bezug auf Änderungswünsche im Bereich der Sanitärgegenstände und des Elektroumfangs. Sofern also ein Änderungswunsch sich kostenmindernd auswirkt, hat der Käufer keinen Erstattungsanspruch.

Gewährleistung

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB. Danach kann der Käufer grundsätzlich zunächst nur Nacherfüllung verlangen, unter besonderen weiteren Voraussetzungen auch den Mangel selbst beseitigen, und/oder Schadensersatz verlangen. Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

Hingewiesen wird auf die im Gebäude verbleibende Restfeuchte mit einer restlichen Austrocknungszeit zwischen zwei und drei Heizperioden. Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel.

Die Gewährleistung dauert 5 Jahre nach VOB und nach dem notariellen Kaufvertrag. Für Anlagenteile und Geräte, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt folgendes:

Heizung:

5 Jahre Gewährleistung;

1 Jahr Gewährleistung auf alle beweglichen Teile wie Pumpenanlagen, Motoren, Aggregate, Thermostate, Ventile und andere Verschleißteile

Sanitär/ Lüftung:

1 Jahr Gewährleistung auf deren Aggregate

Elektro:

Elektroinstallation und Beleuchtungskörper: für festinstallierte Teile 5 Jahre; auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltasten, Lichttasten etc. 1 Jahr; für Beleuchtungsmaterial 1/2 Jahr; für Rollladenmotoren 2 Jahre Gewährleistung

Außenanlagen:

1 Jahr Gewährleistung auf Pflasterung, Wegebau und Erdarbeiten am Grundstück bzw. nach gesetzlichen Bestimmungen

Maler:

Für Malerarbeiten im Außenbereich 2 Jahre Gewährleistung

Fugen:

Dehnfugen aus Acryl und Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen müssen im Laufe der Zeit erneuert werden.

Die laufenden Wartungen, z.B. der technischen Anlagen, insbesondere der Heizanlage, ist Aufgabe der Käufer / Bauherren.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind. Die Sichtbarkeit der Gehrungstöße bei Holzzargen ist nicht vermeidbar und stellt keinen Mangel dar, gleiches gilt für Stoßfugen bei Holzsockelleisten.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass es während der Gewährleistungszeit von 5 Jahren zu optischen Beeinträchtigungen, wie feinen Risse in Wänden, Decken, Böden, Sockelleisten, Fenster- und Türanschlüsse, Holzteilen, zwischen Gipskartondecken und massivem Wandanschlüssen, in Putzflächen zwischen unterschiedlichen Bauteilen oder Bewegungsfugen, also Risse, welche aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Trocknen, Kriechen, Schwinden, Setzen) entstehen und den Gebrauchswert der Bauteile nicht mindern, kommen kann, diese stellen keine Mängel dar.

Elastische Ver fugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen, zwischen Boden- und Wandfliesen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Ebenso entstehen derartige Wartungsfugen beim Übergang von Mauerwerk oder Holz auf Gipskarton. Die Ver fugungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt, eine eventuell notwendige Nachver fugung obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

Alle motorischen Antriebe, drehbaren Teile, Versiegelungen, Verschlüsse, Abdichtungen, Armaturen, Türdichtungen, Türöffner und -schließer, Lüftungs- und Heizungsanlagen, Entwässerungsanlagen und -einrichtungen, Flachdächer, Pumpenanlagen, etc. unterliegen einer Wartungspflicht. Diese regelmäßige Wartung und Pflege ist käuferseitig sicherzustellen (Eigenleistung oder evtl. durch Wartungsverträge) und nicht Angelegenheit der A hoch 3 Bau GmbH. Bei Nichtbeachtung kann es zu Bauschäden kommen und die Gewährleistung kann entfallen. Leuchtmittel (soweit Leistungsbestandteil) werden nur einmalig geliefert und montiert. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstarbeiten haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache im eigenmächtigen Eingreifen des Käufers oder durch den Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Das gesamte Haus wird gemäß der z.Zt. der Planung gültigen EnEV gedämmt und ausgestattet. Darüber hinaus wird die Qualität der Ausführung und der verwendeten Baustoffe zur Klassifizierung „KfW-Effizienzhaus 55 Standard“ führen. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare mindest DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Raumtemperatur soll zwischen 18°C und 24°C, die relative Luftfeuchtigkeit muss immer zwischen 40% und 60% liegen. Eine Über- oder Unterschreitung der vorgenannten relativen Luftfeuchtigkeit und Temperatur wird aufgrund der natürlichen Quell- und Schwindeeeigenschaft von Baumaterialien zu Schäden führen.

Durch stehendes Wasser auf Balkonen/Terrassenbelägen kann es zu einem erhöhten Verschmutzungsgrad kommen, der regelmäßige Reinigungen bedingt.

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung kann der Verkäufer jederzeit vornehmen, wenn sie geringfügig sind, durch behördliche Anordnungen veranlasst wurden, wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung oder wenn sie durch einen sonstigen triftigen Grund veranlasst sind. Solche Abweichungen dürfen aber nicht wert- oder gebrauchsmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein.

Anstelle der angegebenen Fabrikate der Ausstattung ist der Verkäufer berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden. Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach technischer oder planerischer Anforderung ausgeführt. Abweichungen von den angegebenen Flächen- und Höhenmaßen durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Decken-Abkofferungen bzw. konstruktiv oder statisch bedingte Gründe sind möglich und bleiben vorbehalten. Wohnflächen berechnen sich nach der Rohbaufläche (ohne Putzabzug), wobei Balkone je nach Ausbauzustand zu 1/2 zu 1/4 berücksichtigt werden.

Als Beschaffenheit wird nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die die angegebene Wohnfläche um bis zu 5 % unterschreiten kann. Der Verkäufer haftet nur, soweit die als Beschaffenheit vereinbarte Mindestgröße unterschritten wird und nur, soweit die Minderung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst wird. Wird die vereinbarte Wohnungsgröße über die obige Toleranzgrenze hinaus unterschritten, kann der Käufer eine prozentuale Kaufpreisminderung für die die Toleranzgrenze übersteigende Verringerung verlangen.

Werk- oder Detailpläne sind nicht geschuldet, auch wenn in der Baubeschreibung vereinzelt darauf Bezug genommen wird. Die Farbgestaltung obliegt dem Bauträger. Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den Bauträger.

Soweit der Vertragsgegenstand bei Abschluss des Kaufvertrages bereits errichtet ist, ist für den Grundriss des Gebäudes dessen Größe und sichtbare Beschaffenheit der derzeitige Zustand in der Natur maßgebend; etwaige Abweichungen von der Baubeschreibung genehmigt der Käufer insoweit.

Alle Baustoffe bzw. Produkte und deren Einbaupositionen, die die Hausgemeinschaft betreffen, werden nach Vorgaben des Bauträgers bestimmt. Für aufgeführte Produkte in der Baubeschreibung, für die es in der Zeichnung kein Zimmer gibt, oder für Doppelformulierungen, besteht kein Anspruch auf Gutschrift. Sollten nach Übergabe Mängel vorliegen, so muss uns ein Nachbesserungszeitraum von 6 Wochen eingeräumt werden. Für außergewöhnliche Vorkommen (Lieferfristen, Witterung usw.) kann sich die Nachbesserungsfrist weiter verlängern. Für eventuelle Gewährleistungsarbeiten muss uns der Zutritt in die Wohnung und ein angemessener Ausführungszeitraum eingeräumt werden. Wird ein Gutachter oder Bauträger hinzugezogen, werden unsere Kosten für Nachweise, Prüfungen, Termine, Bearbeitungen usw. nach Aufwand abgerechnet und der Fertigstellungstermin kann sich verschieben.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile (z.B. Balkone, Fenster) müssen in regelmäßigen Abständen geprüft und gegebenenfalls nachbehandelt werden. Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auch während der Gewährleistungsfristen zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche durch den Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. den Verwalter durchzuführen.

Abweichungen von den angegebenen Flächen- und Höhenmaßen durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Decken-Abkofferungen bzw. konstruktive oder statisch bedingte Gründe sind möglich und bleiben vorbehalten. Ferner können Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken erforderlich machen. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkpläne angegeben werden. Speziell in den Küchen kann aus Gründen des Schallschutzes bei den Kommunwänden auch eine Installation auf Putz im Unterschrankbereich notwendig sein. Vormauerungen, Schachtverkleidungen und Verkofferungen werden entsprechend den Werkplänen in Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt.

Durch Nachtrocknen können Verspannungen und Luftrisse auftreten. Dies kann zwischen Mauerwerk und evtl. Gipskartonplatten zu Rissbildung führen. Ebenso können in Mauerwerken, Betonteilen und zwischen verschiedenen Baukörpern Setzrisse auftreten, für die es keine Gewährleistung gibt, da es sich um Wartungsfugen handelt.

Bezugsfertigkeit:

Es gilt als vereinbart, dass die Wohnungen ohne Maler- und Tapezierarbeiten als bezugsfertig gelten. Die folgenden Bestandteile des Baus müssen nach geltender Rechtsprechung bereits fertiggestellt und funktionsfähig sein, damit von Bezugsfertigkeit gesprochen werden kann:

Sichere Zugangsmöglichkeit

Vorhandensein eines Dachs

Vorhandensein von Türen und Fenstern

Strom, Licht und Wasser, Heizung

Bad und Toilette, Anschlüsse für eine Küche

Treppen mit Treppengeländer

Müssen noch kleinere Arbeiten an dem Bau vorgenommen werden, etwa Malerarbeiten, und entstehen dadurch kleine Einschränkungen, steht dies dem Vorliegen der Bezugsfähigkeit nicht entgegen.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Rettungswege, Kellerlicht- und Luftschächte, Ver- und Entsorgungsleitungen, Bodenabläufe etc. liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist der Zugang zu den Sondernutzungsflächen als auch zu den Dach- und Terrassenflächen jederzeit zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern in Teilen geneigt bzw. befinden sich an einer Böschung. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet wurden, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten. Kellerlicht- und Luftschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt oder überbaut werden. Zudem sind sie von Laub und anderen Gegenständen freizuhalten, die die Funktion dieser Bauteile beeinträchtigen könnten. Die Außenleuchten von Balkonen und Terrassen sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und dürfen nicht durch Leuchten nach Käuferwunsch ersetzt werden.

Energieausweis:

Der Energieausweis gehört zum Leistungsumfang und wird spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit im Original an den Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums übergeben.

Betreten der Baustelle:

Der Käufer hat das Baugrundstück bzw. den Baukörper nur mit rechtzeitiger Abstimmung der Bauleitung zu betreten bzw. zu besichtigen. Das wird nur in Ausnahmefällen außerhab der angebotenen Termine und keinesfalls während der üblichen Arbeitszeiten werktags von 07:00 bis 17:00 Uhr genehmigt.

Das gilt auch für evtl. durch den Käufer bevollmächtigte Dritte. Für die Käufer werden regelmäßige Termine zur Besichtigung und Information angeboten, die auf der Homepage des Bauträgers veröffentlicht werden: www.ahoch3-bau.de Sollte von dieser Regelung abgewichen werden, haftet der Käufer für Leib und Leben und für Kosten durch Arbeitsbehinderung und entstandene Schäden.

Auszug
aus dem Bebauungsplan

5 Grünfestsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Anpflanzen von Bäumen in Bezug auf Stellplätze

Je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14/16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.2 Befestigte Flächen

Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen (siehe Hinweis 3). Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

5.3 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten. Zusätzlich sind 5 % der privaten Grundstücksflächen mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (mind. 1 Strauch je 3 m² bzw. 1 Baum je 40 m²) anzulegen und zu erhalten.

5.4 Dachbegrünung

Garagen- oder Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

5.5 Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides
 Aesculus hippocastanum
 Aesculus carnea
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Coryllus colurna

Berg-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Roßkastanie
 Scharlach-Roßkastanie
 Sand-Birke
 Hainbuche
 Baum-Hasel

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre
 Amelanchier arborea
 Crataegus laevigata
 Paul's Scarlet'
 Crataegus lavalleyi
 «Carrierei»
 Fraxinus ornus
 Feld-Ahorn
 Felsenbirne
 Rotdorn
 Apfeldorn
 Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Prunus x schmittii	Zierkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Pyrus spec.	Birne / Wildbirne
Tilia cordata	Winter-Linde		
Quercus frainetto	Ungarische Eiche		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Tilia euchlora	Krim-Linde		
Tilia tomentosa	Silber-Linde		
Tilia x europaea	Holländische Linde		

Schmalkronige Bäume:

Prunus serrulata amanogawa	Säulenkirsche
Crataegus monogyna Stricta	Säulenweißdorn

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedung der Grundstücke § 91 HBO

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig.

Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) ist unzulässig. Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m zulässig.

2. Retentionszisternen § 91 HBO

Regenwasserbewirtschaftung:

Für nicht gewerblich genutzte Bereiche ist anfallendes Niederschlagswasser einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Pro 50 m² versiegelter oder bebauter Fläche ist 1 m³ Zisternenvolumen vorzuhalten.

Der Drosselabfluss errechnet sich wie folgt:

$$7,56 \text{ l/s} \times \text{m}^2 (\text{versiegelter Fläche}) / 0,1 \text{ ha}$$

A hoch3 BAU

Natur.
Leben.
Wohnfühlen.



Tel. 05665 948660
www.ahoch3-bau.de
info@ahoch3-bau.de



A hoch3 Bau GmbH
Meisenweg 7
34327 Körle

Tel. 05665 948660
www.ahoch3-bau.de
info@ahoch3-bau.de

Amtsgericht Fritzlar
HRB 12571
Geschäftsführer
Achim Erbeck · Axel Taube

RBB Baunatal
DE24 5206 4156 0000 1661 89
GENODEF1BTA