

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

MOORLAGE 1

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

Ausstattung · Bau- und Qualitätsbeschreibung

Inhalt

AUSSTATTUNG

Sanitärausstattung	3
Heiztechnik & Wassererwärmung	6
Innenraumausstattung	8

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

1. Lage, Erschließung, Leistungen	10
2. Planung, Vermessung, Versicherung	10
3. Energiestandard	10
4. Schallschutzstandard	11
5. Erdarbeiten und Gründung	11
6. Maurer- und Betonarbeiten	11
7. Dach	12
8. Fassadenarbeiten	12
9. Trockenbauarbeiten	12
10. Putz	12
11. Estrich	13
12. Stellplätze	13
13. Treppenhäuser	13
14. Aufzüge	13
15. Klempnerarbeiten	14
16. Schlosserarbeiten	14
17. Hauseingangstüren / Klingeln / Briefkästen	14
18. Wohnungseingangstüren	14
19. Innentüren	15
20. Fenster	15
21. Fliesenarbeiten	15
22. Bodenbeläge / Parkett	16
23. Malerarbeiten	16
24. Sanitärinstallation	17
25. Heiz- und Wassererwärmungsanlagen	18
26. Raumluftechnische Anlagen	19
27. Elektroinstallation	19
28. Außenanlagen	20
29. Küchen	20
30. Sonstiges	21
31. Wartung, Pflege und Reinigung	21
32. Schlussbemerkung	22

Ausstattung

Die nachfolgend aufgeführten Ausstattungselemente wurden im Hinblick auf Funktionalität und Design ausgewählt. Die jeweils zuerst aufgeführten Elemente stellen die Standardausstattung dar; weitere genannte Objekte sind als gleichwertige Alternativen zu verstehen. Die Abbildungen sind beispielhaft; Anordnung und Größe der Objekte ergeben sich aus der Architektur- und Haustechnikplanung.

SANITÄRAUSSTATTUNG

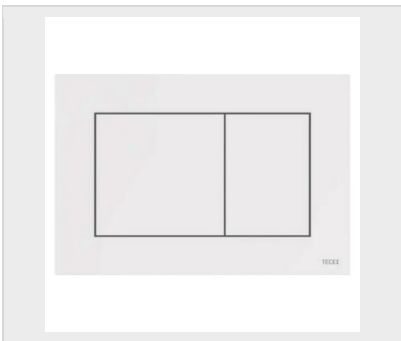
WC



Geberit iCon Wand-WC Tiefspüler

Wand-WC, Keramik weiß, geschlossene Form, spülrandlos
Tiefspüler, für UP-Spülkasten

WC-BETÄTIGUNGSPLATTE



TECE TECEnow Betätigungsplatte

Für Zwei-Mengen-Technik, weiß

SANITÄRAUSSTATTUNG

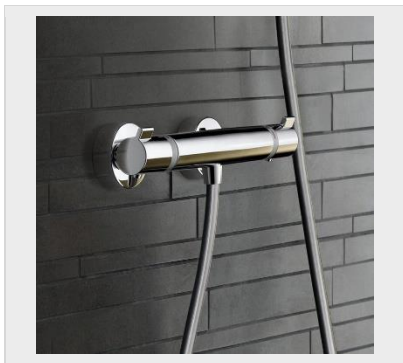
WASCHTISCH



Geberit iCon Waschtisch

60 × 48,5 cm, Keramik weiß, mit Hahnloch und Überlauf

DUSCHE



Hansgrohe Ecostat Comfort Brause-Thermostat

Aufputz-Thermostat, verchromt



Hansgrohe Raindance Select S 120 3jet Brauseset

Unica's Puro Set, verchromt

Handbrause mit Brausestange und Brauseschlauch

SANITÄRAUSSTATTUNG

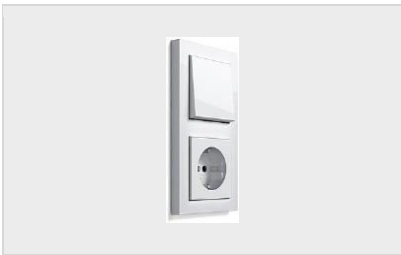
BADHEIZKÖRPER / HANDTUCHWÄRMER



Arbonia Bagnolino Handtuchwärmer
BH 1448 x BL 524 mm, weiß (RAL 9016)

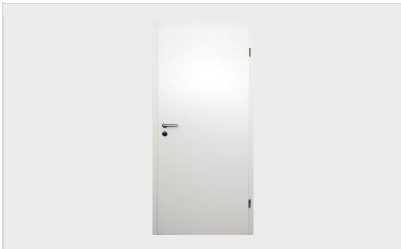
INNENRAUMAUSSTATTUNG

SCHALTERSERIEN



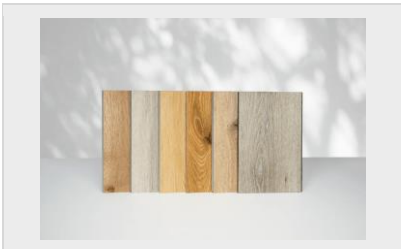
Gira E2, reinweiß (alt. Busch-Jaeger Future)
Schalter- und Steckdosen-Großflächenprogramm, reinweiß

INNENTÜREN



Innentür Röhrenspanntürblatt, weiß
Weißes Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Umfassungszarge mit Futter und Bekleidung
Drückergarnitur als Rosettengarnitur, Buntbartschloss

BODENBELAG



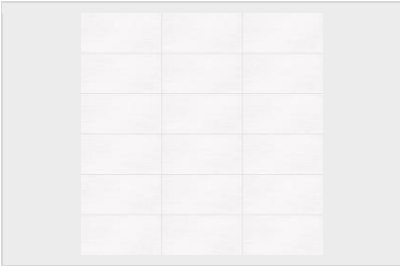
Vinyl nach Bemusterung
3-5 mm stark, z.B. 2420 x 187 mm
Verlegung im wilden / laufenden Verband



7 x 100 mm, RAL 9016, lackierfähig

FLIESEN

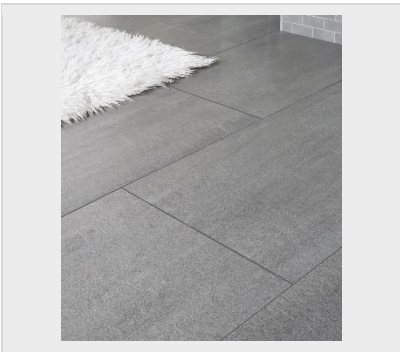
Wandfliesen



McTile Caldero Uni

30 × 60 cm, Stärke 9–10 mm, rektifiziert, im Kreuzverband
Farben: weis glanzend, weis matt,

Bodenfliesen



R.A.K. Lounge

30 × 60 cm, Stärke 9–10 mm, rektifiziert, im Wildverband
Farben: dark anthrazit matt, ivory matt, beige brown matt

Bau- und Qualitätsbeschreibung

Diese Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang und die vorgesehenen Materialien auf Basis der derzeitigen Planung. Sie bezieht sich hinsichtlich Ausbau und Gebäudetechnik der Wohnungen auf die jeweiligen Grundrisse; maßgeblich sind die dort verwendeten Raumbezeichnungen. Maße für Einrichtungsgegenstände und Küchen sind ausschließlich am Bau zu nehmen. Lage und Art von Rohrkästen, Installationsschächten und Vorwandinstallationen sind erst nach der Leitungs- und Rohrverlegung verbindlich.

1. LAGE, ERSCHLIESSUNG, LEISTUNGEN

Das Vorhaben umfasst den schlüsselfertigen Neubau eines Mehrfamilienhauses, einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Die Anschlüsse für Strom und Wasser werden bis zur betriebsfertigen Übergabe hergestellt. Die Telefon-/Internet- und (TV-)Kabelinstallation wird technisch vorbereitet und beantragt; der Anschlusszeitplan des Versorgers liegt nicht im Einflussbereich des Auftraggebers.

Die Kellerräume sind unbeheizt und standardmäßig nicht zu Wohnzwecken vorgesehen. Alle Flächen außerhalb der Wohneinheiten werden nach dem architektonischen Konzept gestaltet. Die Ausführungs- und Außenanlagenplanung ist zum Zeitpunkt dieser Beschreibung noch nicht final und daher nicht verbindlich.

2. PLANUNG, VERMESSUNG, VERSICHERUNG

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der Baugenehmigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie gemäß Architektenplanung, statischen Berechnungen und sonstiger Nachweise errichtet.

Alternativ- bzw. Optionsangaben sind nach Wahl des Auftraggebers oder Architekten zu entscheiden und stellen keine Wahloption für den Käufer dar, sofern nicht ausdrücklich erwähnt.

3. ENERGIESTANDARD

Das Gebäude wird gemäß dem zum Zeitpunkt der Beurkundung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Die Dämmebene umfasst das gesamte Gebäude einschließlich der Bodenplatte (Perimeterdämmung). Der Keller ist unbeheizt gemäß Wärmeschutznachweis.

Geplant ist der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (Split- oder Monoblocksystem) in Verbindung mit einem Gasbrennwertgerät. Auf rund einem Drittel der verfügbaren Flachdachfläche wird eine Photovoltaikanlage mit monokristallinen Modulen installiert; der erzeugte Strom wird über einen Wechselrichter für den Eigenverbrauch bereitgestellt, Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist.

4. SCHALLSCHUTZSTANDARD

Der Mindestschallschutz wird gemäß DIN 4109 (Ausgabe zum Zeitpunkt dieser Baubeschreibung) eingehalten. Dies gilt nicht für die haustechnischen Installationen. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden gemäß den schallschutztechnischen Berechnungen ausgeführt.

5. ERDARBEITEN UND GRÜNDUNG

Im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten zur schlüsselfertigen Erstellung. Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen und den Bodenverhältnissen gemäß Baugrundgutachten.

Lieferung und Verlegung der Grundleitungsrohre für Schmutz- und Regenwasser erfolgen gemäß Entwässerungsplan, einschließlich der erforderlichen Kontroll- und Übergabeschächte, bis zur betriebsfertigen Übergabe an die öffentliche Kanalisation.

Die Sohle wird als bewehrte WU-Betonsohle hergestellt. Die Abdichtung von Bodenplatte und Kellerwänden wurde mit einer vorverlegten, vollflächig haftenden Kunststoff-Abdichtungsbahn (Preprufe) nach DIN 18533 Teil 2 (Abdichtung mit bahnenförmigen Abdichtungsstoffen) ausgeführt. Sie ist wirksam gegen die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E (mäßige Einwirkung von drückendem Wasser, < 3 m Eintauchtiefe).

Die Kombinationsabdichtung in Verbindung mit der WU-Betonbodenplatte wird mit Auftragserteilung ausdrücklich vereinbart.

6. MAURER- UND BETONARBEITEN

Maurer- und Betonarbeiten werden gemäß Ausführungsplanung, Statik und Brandschutzanforderungen ausgeführt.

- Geschossdecken als Stahlbeton-(Halb-)Fertigteildecken oder Ort beton in Betongüte und Deckenstärke gemäß Statik; Treppen aus Stahlbeton, wahlweise verputzt und gestrichen.
- Kelleraußenwände aus WU-Stahlbeton; Kellerinnenwände aus KSV-Mauerwerk oder Stahlbeton, 10–30 cm gemäß statischer und schallschutztechnischer Berechnung.
- Außenwände ab Erdgeschoss aus KSV-Mauerwerk oder Stahlbeton; tragende Innenwände aus KSV-Steinen oder Stahlbeton, 10–30 cm gemäß Statik.
- Treppenhaus- und Wohnungstrennwände aus KSV-Steinen oder Stahlbeton mit Innenputz gemäß Schallschutzberechnung.
- Horizontale und vertikale Sperrschichten gegen Feuchtigkeit aus Schweißbahn sowie Mauerwerksfolie im erdberührten Bereich.

7. DACH

Die Dachabdichtung erfolgt mit einer bituminösen Abdichtung. Die Dachabdichtung entspricht DIN 18531 und wird alternativ auch als bahnenförmige Abdichtung mit einer Kunststoff-Dichtungsbahn (z. B. FPO/PVC) bzw. Polymerbitumen-Schweißbahn ausgeführt. Sie ist auf die Anwendungsklasse K1 (Standard) / K2 (erhöht) ausgelegt.“

(Bei Bahnenstoffen: Kunststoff-/Elastomerbahnen wie EPDM, FPO/TPO, PVC oder Polymerbitumenbahnen; alternativ Flüssigkunststoff.) In den Dachterrassenbereichen wird eine Wärmedämmung zur Aufnahme der Terrasse montiert. Die Dachentwässerung erfolgt gemäß den Bemessungsnormen über Rinnen und Abläufe, ggf. mit entsprechender Traufausbildung.

8. FASSADENARBEITEN

Die Außenwände werden als Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) hergestellt.

Der Regelbereich erhält einen bewehrten Unterputz mit mineralischem/organischem Oberputz (Schlussbeschichtung); die Verarbeitung erfolgte nach DIN 55699, die Verdübelung gemäß den Vorgaben der Systemzulassung/-genehmigung.

Im Staffelgeschoss wird das WDVS abweichend mit keramischen Riemchen (Klinkerriemchen) bekleidet. Hierfür kam ein dafür zugelassenes Riemchen-WDVS mit allgemeiner Bauartgenehmigung (aBG) des DIBt zum Einsatz; Systemaufbau, Verklebung und (durchgängige) Verdübelung wurden entsprechend dieser Bauartgenehmigung des Systemhalters ausgeführt.“

Fensterbänke aus eloxiertem Material oder gleichwertig in RAL 7016 Anthrazit. Fensterummauerungen werden mit Riemchen eingearbeitet und an die Fensterrahmen mit APU-Leisten angeschlossen oder dauerelastisch verfügt.

9. TROCKENBAUARBEITEN

Nichttragende Innenwände werden als Trockenbauwände, beidseitig doppelt beplankt, ausgeführt (mindestens 10 cm stark). In den Bädern kommen feuchtraumgeeignete Platten zum Einsatz. Fugen, Anschlüsse und Schraubköpfe werden malerfertig verspachtelt. Das Material der Kellertrennwände kann abweichen.

10. PUTZ

Die Innenräume erhalten im Bereich des Mauerwerks einen Gips- oder Spachtelputz; die Bäder einen feuchtraumgeeigneten Putz. Alle zu verputzenden Wände in den Wohnungen erhalten eine Q2-Spachtelung mit Vliestapeten und weißem Anstrich. Das Treppenhaus erhält eine Spachtelung im Standard Q2 gemäß den Vorgaben des Putz- und Stuckateurhandwerks.

11. ESTRICH

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Randstreifen auf einer gemäß Wärmeschutznachweis ausgewiesenen Trittschalldämmung. Die Oberflächen sind zur Aufnahme von Fliesen bzw. Parkett geeignet. Die Nassräume erhalten eine Abdichtung (z. B. PCI Lastogum).

12. STELLPLÄTZE

Die Zuwegung zu den Stellplätzen erfolgt über einen Gehweg. Ausführung und Belag gemäß genehmigter Planung und Vorgabe des Landschaftsarchitekten.

13. TREPPENHÄUSER

Die Treppenlaufbreite beträgt mindestens 100 cm; die Steigungen ergeben sich aus den Ausführungszeichnungen. Treppen im Treppenhaus und im Eingangsbereich erhalten einen Belag gemäß Vorgabe des Architekten. Treppenlaufuntersichten und Treppenhauswangen werden nach Architekturvorgabe beschichtet.

14. AUFZÜGE

Es wird ein Aufzug eingebaut. Der Aufzug erhält eine Auskleidung nach Wahl des Architekten, einen Spiegel sowie einen Handlauf.

15. KLEMPNERARBEITEN

Alle Metallbauteile der Klempnerarbeiten werden in Zink, Stahl, Edelstahl oder Aluminium nach Wahl des Architekten ausgeführt. Anzahl und Größe richten sich nach den erforderlichen Berechnungen.

16. SCHLOSSERARBEITEN

Das Treppengeländer und der Handlauf werden aus Stahl hergestellt. Balkongeländer erhalten eine Brüstung. Alle metallischen, außen verbauten Elemente wie Rinnen, Geländer, Bleche und Fallrohre werden in Zink, Edelstahl oder wetterbeständigem Zink in Anthrazit ausgeführt.

17. HAUSEINGANGSTÜREN / KLINGELN / BRIEFKÄSTEN

Die Haustür-Anlage und die Briefkastenanlage werden nach den Angaben des Architekten ausgeführt. Die Hauseingangstür erhält außen einen Stangengriff, innen eine Drückergarnitur, Mehrfachverriegelung und

elektrischen Türöffner. Jede Wohnung erhält eine Klingel- und Sprechanlage sowie einen elektrischen Haustüröffner. Klingel-/Sprechanlage und Briefkästen werden nahe dem Eingangstürelement realisiert.

Jede Wohnung erhält 2 gleichschließende Schlüssel für die Wohnungsabschlusstür und das Gemeinschaftseigentum. Ein Schlüssel für Heizungs-/Haustechnikräume ist nicht enthalten und wird bei der Hausverwaltung bzw. dem Wartungsbetrieb hinterlegt.

18. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungsabschlusstüren werden mit Drückergarnitur und Zylinderschloss hergestellt, mit Stahlzarge, dicht- und selbstschließend. Sie entsprechen den Klima- und Schallschutzklassen gemäß HBauO in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC2.

19. INNENTÜREN

Montagefertige Türelemente aus Holz, bestehend aus Umfassungszarge mit Futter und Bekleidung, weißem Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Drückergarnitur und Buntbartschloss als Rosettengarnitur. Maße gemäß Plan bzw. Wahl des Auftraggebers.

Türen im Kellerbereich werden nach den behördlichen Anforderungen eingebaut. Kellerzugangstüren als Schleusen-/Stahltüren T30-RS mit Obentürschließer (Breite ca. 0,85–1,01 m, Höhe ca. 2,10 m), Fabrikat Hörmann oder gleichwertig.

20. FENSTER

Alle Fensterelemente in Wohnungen und Treppenhäusern bestehen aus Kunststoffprofilen (außen anthrazit, innen weiß) mit Isolierverglasung; Profilsysteme von Schüco, Trocal, Gealan oder gleichwertig. Die U-, Uf- und Uw-Werte richten sich nach den Vorgaben der Wärme- und Schallschutzberechnung.

Die Fensterelemente sind teilweise bodentief gemäß Zeichnung; eine Stufe kann insbesondere zur Abdichtung gegen Wasser notwendig sein und stellt keine Abweichung dar. Ausführung als Dreh-Kipp-, Dreh-Fenster, feststehende Elemente oder Schiebetüren.

21. FLIESENARBEITEN

Badezimmer, Hauswirtschaftsräume und WCs erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen. Bäder und WCs erhalten eine Streichisolierung als Dichtung gegen Sickerwasser unterhalb der Fliesenbeläge; Wandfliesen im Dusch- und Wannbereich werden zusätzlich mit elastischem Dichtband abgeklebt (Fabrikat PCI oder gleichwertig).

Die Wände in Bädern und WCs erhalten im Objektbereich eine Fliesenbekleidung von ca. 120 cm Höhe, im Duschbereich ca. 210 cm. Wände oberhalb der Fliesen sowie Decken erhalten eine mattweiße Dispersionsbeschichtung.

Verlegt werden Fliesen der Marke Princess Ceramic, Serie African Slate (60 x 60 cm, 9–10 mm, rektifiziert), in den Farben Sand, Greige, Taupe und Dark oder gleichwertig, im Kreuzverband; Fugen standardmäßig mineralisch.

22. BODENBELÄGE

Alle Zimmer in den Wohnungen – mit Ausnahme von Bad, WC, Küche und HWR/Abstellraum – erhalten einen hochwertigen Vinylboden (Designbelag) in Holzoptik „Eiche“, mit einer Nuttschicht von ca. 0,35 mm, oder gleichwertig, verlegt im wilden/laufenden Verband.

Alle Wandabschlüsse – außer im Bereich bodentiefer Fensterelemente – erhalten eine Fußleiste „Hamburger Leiste“ (7 x 100 mm, RAL 9016, lackierfähig) oder gleichwertig.

23. MALERARBEITEN

Sämtliche Wände der Wohnungen werden in Q2 ausgeführt; Wohnungsdecken werden weiß gestrichen. Wände der Abstellräume erhalten einen deckenden Anstrich in Altweiß/Weiß. Mauerwände im Kellergeschoss erhalten einen Wischputz ohne Farbanstrich; Stützen und Wände im Keller einen Sockelanstrich im begehbaren Bereich.

Alle der Witterung ausgesetzten Holzteile erhalten einen lichtechten Holzschutzanstrich. Türen der Gemeinschaftseinrichtungen erhalten einen deckenden Anstrich nach Architekturvorgabe, sofern nicht bereits ab Werk lackiert.

24. SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitäranlagen werden nach den anerkannten Regeln der Technik und der Trinkwasserverordnung ausgeführt. Die Trinkwasserverteilung erfolgt über Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupferrohren und/oder Kunststoffverbundrohren. Ein zentrales Trinkwassernetz mit Warmwasserbereitung ist vorgesehen; zur Trinkwasserqualität wird eine Enthärtungsanlage (Grünbeck softliQ:ME38 oder gleichwertig) installiert.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Keller gemäß Installationsplan verteilt und gedämmt unter der Decke sowie teilweise an den Wänden verlegt. Die Schmutz- und Falleleitungen werden schallgedämmt ausgeführt (Geberit Silent-db20 oder gleichwertig); Abflussleitungen erhalten die erforderlichen Revisionsöffnungen. Jede Wohnung erhält eigene Absperrungen. In der Küche werden Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen, in HWR oder Bad ein Waschmaschinenanschluss gemäß Plan.

Sanitärobjekte und Armaturen werden in weiß gemäß Ausstattung montiert (siehe Ausstattungsteil): Geberit iCon Wand-WC mit WC-Sitz (Absenkautomatik, QuickRelease) und TECEnow Zwei-Mengen-Betätigungsplatte, Geberit iCon Waschtisch, Brause mit Hansgrohe Ecostat-Comfort-Thermostat und Raindance-Select-S-Brauseset, Duschrinne sowie rahmenlose Echtglas-Duschtrennwände. Es können auch gleichwertige Armaturen und Sanitärobjekte verwendet werden.

25. HEIZ- UND WASSERERWÄRMUNGSANLAGEN

Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt auf Grundlage der haustechnischen Berechnungen (Heizlast und GEG-Nachweis). Die Wärmeerzeugung erfolgt bivalent über eine Wolf CHA-Monoblock 16/20 Luft-Wasser-Wärmepumpe (400 V, mit elektrischem Heizelement 9 kW) in Verbindung mit einem Wolf ComfortLine CGB-2-38 Gasbrennwertgerät.

Die Heizungsunterstützung und Trinkwassererwärmung erfolgen über einen Wolf Pufferspeicher SPU-2 1000 plus sowie eine Wolf Frischwasserstation FWS-2-80 (Kaskade) mit Zirkulation. Die Förderung übernimmt eine Wilo Stratos MAXO Hocheffizienzpumpe; der hydraulische Abgleich erfolgt über Strangregulierventile.

Es können auch Geräte eines anderen namhaften Herstellers verwendet werden.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung (Ditech PE-RT 16 x 2 mm) mit raumweiser Regelung über analoge Raumthermostate. In den Hauptbädern werden zusätzlich Handtuchheizkörper (Arbonia Bagnolino) verbaut, sofern gemäß Heizlastberechnung erforderlich. Der Heizverbrauch wird über in der Wohnung befindliche Wärmemengenzähler erfasst.

26. RAUMLUFTTECHNISCHE ANLAGEN

Das Gebäude wird gemäß gültigem GEG mit geringem Luftwechsel errichtet; der notwendige Luftwechsel erfolgt grundsätzlich über freie Fensterlüftung in der Verantwortung der Bewohner. Je nach Berechnung kann eine ergänzende Lüftung über Zu-/Abluftelemente oder Fensterfalzlüftung vorgesehen werden.

Innenliegende bzw. fensterlose Bäder und WCs der Wohnungen werden über eine Entlüftung mit Wickelfalzrohren, Brandschutz-Deckenschotts und Dachhauben entlüftet. Kellerräume und Lagerflächen ohne natürliche Lüftung werden – voraussichtlich taupunktgesteuert – zwangsbelüftet; hierfür können Zu-/Abluftsäulen bzw. Kasematten auch im Bereich von Garten- und Terrassenflächen notwendig sein. Dies stellt keine Planabweichung und keinen Mangel dar.

27. ELEKTROINSTALLATION

Der Hausanschluss erfolgt über Erdkabel nach den Vorschriften des Stromversorgungsunternehmens. Die Elektroinstallation umfasst alle erforderlichen Zählerschränke sowie Elektro-, Telefon- und Kabelfernsehverteilungen gemäß VDE- und EVU-Vorschriften. In den Wohnungen erfolgt die Verlegung in Leerrohren bzw. unter Putz; in Keller- und Fahrradräumen auf Putz.

Für Schalter und Steckdosen (reinweiß) kommt ein Großflächenprogramm zur Ausführung (z. B. Gira E2, Busch-Jaeger Future oder gleichwertig). Jede Wohnung erhält einen elektrischen Türöffner der Hauseingangstür mit Sprechanlage. Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert; das Gebäude erhält eine Außenbeleuchtung gemäß Architektenplan.

Auf rund einem Drittel der Flachdachfläche wird eine Photovoltaikanlage mit monokristallinen Modulen in optimaler Neigung und Ausrichtung installiert. Die Anbindung erfolgt über einen Wechselrichter für den Eigenverbrauch; Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist. Alle Komponenten entsprechen den aktuellen Sicherheits- und Effizienzstandards.

28. AUSSENANLAGEN

Gehwege werden gemäß den genehmigten Bauplänen mit Betonpflastersteinen nach Vorgabe des Landschaftsarchitekten ausgeführt. Die allgemeine Außenbeleuchtung erfolgt nach behördlichen Richtlinien; die Hausnummer wird beleuchtet. Der Müllplatz wird gemäß Architektenplanung realisiert.

Die Gartenanlage wird gemäß Architektenvorgabe und Baugenehmigung angelegt; das Grundstück wird planiert und mit Rasensaat besät oder erhält Rollrasen. Ersatzpflanzungen erfolgen gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Balkon- und Terrassenflächen erhalten im Türbereich – falls erforderlich – ein Gitterrost; der Belag besteht aus Feinsteinzeugplatten oder gleichwertigem Material nach Architektenvorgabe. Balkone (mit Isokörben) und Terrassen (mit Dämmung) werden gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt und erhalten je eine Außensteckdose und Außenbeleuchtung mit innenliegender Ausschaltung.

29. KÜCHEN

Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten. In der Küche werden Kalt- und Warmwasseranschluss sowie die erforderlichen Elektroanschlüsse vorgesehen. Dargestellte Kucheneinrichtungen und Möbel gehören nicht zum Leistungsumfang.

30. SONSTIGES

Soweit aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, soweit sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind.

- Die finale Position von Fallrohren, Abkofferungen, Revisionsschächten, Stützen, Trägern, Unter- und Überzügen ergibt sich erst in der weiteren Ausführungsplanung und ist auf den Plänen nur beispielhaft dargestellt.
- Änderungen durch Käufer/Mieter an Fassade, Fenstern und konstruktiver Ausführung sind nicht möglich. Sonnenschutzvorrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung, sofern nicht ausdrücklich genannt.
- In Neubauten ist eine gewisse Restfeuchte aus der Bauphase vorhanden; die Austrocknung bis zur Ausgleichsfeuchte kann zwei bis drei Heizperioden dauern. Es ist entsprechend zu heizen und zu lüften.
- Kelleraußenwände sind als WU-Beton-Wanne erstellt und dürfen nicht angebohrt werden. Warmwasser-Ausstoßzeiten gemäß VDI 6003 (Komfortstufe 1).

31. WARTUNG, PFLEGE UND REINIGUNG

Es obliegt dem Eigentümer bzw. der eingesetzten Verwaltung, Bauteile und Anlagen durch laufende Pflege und Wartung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und für wartungsbedürftige Anlagen entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

- Anstriche (innen/außen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung. Schwind-/Haarrisse aus dem Trocknungsprozess unterliegen keiner Gewährleistung.
- Außenhölzer bedürfen regelmäßiger Pflege; sie bilden mit der Zeit eine natürliche silbergraue Patina. Holz ist ein Naturprodukt – Schwinden, Quellen und unterschiedliche Fugenbreiten sind kein Mangel.
- Elastische Wartungsfugen (Acryl/Silikon) sowie Abdichtungen sind regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu erneuern. Abflüsse von Dachterrassen und Dachrinnen sind regelmäßig zu reinigen.
- Lüftungsanlagen sind regelmäßig zu warten (Filterwechsel mind. nach Herstellervorgabe). Rauchwarnmelder sind vom Eigentümer in den vorgeschriebenen Räumen zu installieren und zu warten.
- Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität ist nach Stagnation von mehr als 7 Tagen der gesamte Leitungswasserinhalt auszutauschen.

32. SCHLUSSBEMERKUNG

Soweit sich künftig Abweichungen ergeben, wird gewährleistet, dass Änderungen in der Bauausführung – durch behördliche Auflagen, technische Erfordernisse, den Bauablauf oder zweckmäßige bzw. gestalterische Weiterentwicklungen – die beschriebenen Einbauten und Materialien mindestens in gleichwertiger oder höherwertiger Qualität ausführen. Änderungen in diesem Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Erstellung von Leitungsschächten und Installationswänden, die in den Grundrissplanungen zunächst nicht dargestellt sind, bleibt vorbehalten; die Stellung der Sanitärobjekte kann sich geringfügig verändern. Eingezeichnete Möbel und Geräte dienen lediglich der Erläuterung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

Maßgeblich für die Bauausführung sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag.