

*Für ein schönes Zuhause*

**STEINBAU**



Bauvorhaben

*„Leben an der Brückstraße“*

# Bauvorhaben „Leben an der Brückstraße“

Weinheim, Brückstraße 2



Bauträger GmbH  
Bergstr. 45, 69469 Weinheim  
Telefon 06201-183290  
Mail [info@steinbau.de](mailto:info@steinbau.de)  
Web [www.steinbau.de](http://www.steinbau.de)

Architektur und Bauleitung:

Görtz und Fritz Architekten GmbH  
Dipl.-Ing. Constantin Görtz  
Kopernikusstr. 43  
69469 Weinheim  
06201-877350

Wir bauen in Weinheim an der Brückstraße ein zukunftsweisendes Mehrfamilienhaus mit 9 barrierefrei erreichbaren Wohnungen, zeitgemäßer Ausstattung und einem Aufzug von der Tiefgarage in alle Stockwerke. Solide Bauweise, Stein auf Stein, in bester Kalksandstein-Qualität und aktuellen Energiewerten verbinden Handwerk mit ökologischem Gedanken. Die Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in Kombination mit Wärmeschutz-Fenstern mit 3-fach-Verglasung gewähren ein behagliches Wohngefühl. Geschmackvoll angelegte Außenanlagen runden den Ausblick von der Terrasse oder den Balkonen ab.

Detaillierte Informationen zur Fa. Steinbau, wer wir sind und was wir bis jetzt gemacht haben, finden sie auf unserer Homepage: [www.steinbau.de](http://www.steinbau.de).

Für Ihre persönlichen Wünsche und individuellen Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Arne Thomsen





## Wohnungen

WE 1	Erdgeschoss	4 Zimmer	108 qm
WE 2		3 Zimmer	88 qm
WE 3		4 Zimmer	130 qm
WE 4	1.Obergeschoss	4 Zimmer	108 qm
WE 5		3 Zimmer	88 qm
WE 6		4 Zimmer	130 qm
WE 7	2. Obergeschoss	4 Zimmer	108 qm
WE 8		3 Zimmer	88 qm
WE 9		4 Zimmer	130 qm
Tiefgaragenplatz	Für die WE 1, 3-9	in Teilungserklärung zugeordnet	
PKW-Stellplatz außen	Für die WE 2, 3, 9	in Teilungserklärung zugeordnet	



# Vogelperspektive



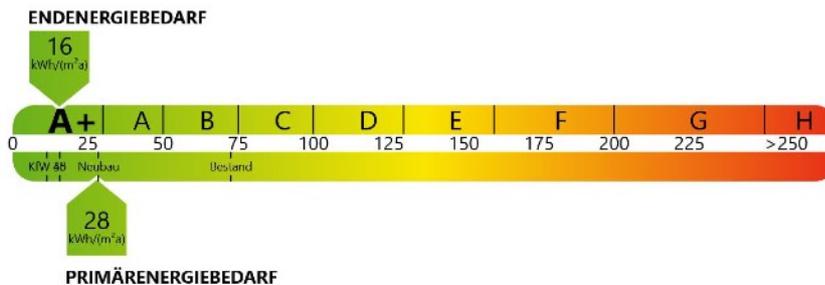
# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Teil A Vorbemerkungen

### 1 Energiekonzept

Das Gebäude wird nach den Anforderungen des GEG in der derzeit gültigen Fassung errichtet. Für die Wärmeerzeugung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant. Die Außeneinheit der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird nach Planung des Architekten und des Fachplaners in der Außenanlage des Grundstücks aufgestellt. Im Technikraum des Kellergeschosses werden ein Warmwasserbereiter und ein Pufferspeicher aufgestellt. Für das Gebäude wird in mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen ein Primärenergiebedarf von A+ eingehalten. Eine genaue Festlegung des End- und Primärenergiebedarf kann erst nach Abschluss der Arbeiten getroffen werden.

© ENVISSYS DIN V 18599 nach GEG/ENEU



### 2 Sonstige Vorbemerkungen

Alle nachstehend aufgeführten Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Maßgebend sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, insbesondere für den baulichen Brandschutz. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Regeln nach Fertigstellung der erbrachten Arbeiten ändern sollten. Vorrangig gelten jedoch die Bestimmungen in dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden schlüsselfertig an den Käufer übergeben. Keine in dieser Baubeschreibung enthaltene Bestimmung ist im Sinne einer Garantie zu verstehen. Nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt die durch den Festpreis standardmäßig abgedeckte Ausführung und Ausstattung dar.

Für die Verjährung gelten die Bestimmungen des BGB {Bürgerliches Gesetzbuch}, d.h. 5 Jahre nach Abnahme und Übergabe an den Käufer. Für Verschleißteile, elektrische Geräte sowie elektrisch oder mechanisch bewegliche Teile, Zubehörteile und Einrichtungsgegenstände sowie offenliegende Installationen richtet sich die Dauer nach den Verjährungsfristen des jeweiligen Zulieferers, mindestens jedoch 1 Jahr. Das Recht auf Mängelbeseitigung besteht insoweit nicht, als Bauteile oder Einbauteile bei unsachgemäßem Gebrauch beschädigt werden.

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung der Konstruktion, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufs oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme von Herstellern, sowie durch behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Die sich nach den vorliegenden Grundrissen ergebenden Wohnungsgrößen können in der Ausführung +/- 2 % abweichen. Darüber hinaus ist es möglich, dass aus Gründen der Statik oder der haustechnischen Installation zusätzliche Stützen/Träger/Unterzüge sowie Leitungsschächte bzw. Abmauerungen oder Verkofferungen an Wand und Decke erforderlich werden. Im Keller ist generell eine Aufputzinstallation (Zu- und Abwasser, Heizung, Elektroinstallationen, ggf. Lüftung) vorgesehen. Teilweise können an den Decken und Wänden Dämmplatten zum Wärmeschutz angebracht werden.

Farbige Ansichten sowie die in den Plänen dargestellte Möblierung, Bad- und Kücheneinrichtung, Gartenbepflanzung und Gartengestaltung sowie die Balkon- und Terrassenanlagen sind nur unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Sie dienen lediglich der Visualisierung der Planung. Maßgeblich für den Leistungsinhalt ist allein die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Daraus ergibt sich eine eventuell fakultative Baubeschreibungslösung, d.h. sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung. Vor dem Hintergrund, eine hohe architektonische Qualität zu erzielen, sind nachstehende Festlegungen noch nicht abschließend fixiert: Änderung der äußeren Detailgestaltung der Gebäude, wie sie in den Plänen dargestellt ist (z. B. Farbwahl, Balkongeländergestaltung, Fensterteilung u.a.), bleibt dem Architekten bzw. dem Verkäufer vorbehalten. Behördliche Auflagen werden in der Gebäudeerstellung berücksichtigt, auch wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt sind. Darüber hinaus sind Änderungen dieser Baubeschreibung mit gegenseitigem Einverständnis möglich. Die Beschreibung gilt zusammen mit den dazugehörigen Projektplänen. Die fußläufige Erschließung sämtlicher Wohneinheiten der Häuser erfolgt für die Bewohner und Besucher über den Hauszugang Brückstraße 2 her zur Eingangsebene.

## **Teil B Baubeschreibung**

### **1 Rohbau**

#### **1.1 Gründung und Erdarbeiten**

Baugrubenaushub, Wiederverfüllung der Arbeitsräume mit vorhandenem Material oder güteüberwachtem Material in der Klassifizierung nach LAGA „Z0“, Abfuhr soweit technisch und baurechtlich erforderlich. Bodenplatten und erforderliche Fundamente aus Beton, Bemessung nach statischem Erfordernis. Die Wärmedämmung erfolgt nach Festlegung durch den Fachplaner. Der Dämmstandard entspricht mindestens den Erfordernissen des GEG 2023

#### **1.2 Feuchtigkeitsisolierung**

Die Abdichtung der im Erdreich befindlichen Teile der Außenwände erfolgt nach technischem und baurechtlichem Erfordernis sowie nach den Angaben des Baugrundgutachters.

#### **1.3 Kanalisation**

Die im Erdreich verlegten Entwässerungsgrundleitungen bestehen überwiegend aus Kunststoff. Die Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erfolgt nach den örtlichen Vorschriften bzw. Festlegungen der behördlichen Genehmigung.

#### **1.4 Außenwände/Tragwände**

Kellergeschoss: Tragwände je nach statischem Erfordernis aus Beton mit zum Teil außenliegender Perimeterdämmung, die gleichzeitig als Schutz der Feuchtigkeitsisolierung vor mechanischer Beschädigung dient und Noppenbahn zur Ableitung von Sickerwasser. Die Außenwandfläche des Treppenhauses wird außen gedämmt. Der Dämm-Standard entspricht den Erfordernissen des GEG 2023

Wohngeschoss: Außenwände Kalksandstein-Mauerwerk und Stahlbeton mit außenliegendem Vollwärmeschutz, Stärke gemäß statischem Erfordernis und des GEG 2023

Die Wohnungstrennwände und Tragwände werden als Kalksandstein-Mauerwerkswände oder als Stahlbetonwände, Stärke nach statischem Erfordernis und nach Schallschutz-Anforderungen, ausgeführt.

Die schalltechnische Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Vorschlägen für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 vom November 1989, und zwar für Decken zwischen fremdgenutzten Wohnungen und zu Kellerräumen  $R'w = 55$  dB, für Wohnungstrennwände fremdgenutzter Wohnungen und Treppenhauswände  $R'w = 55$  dB und für Wohnungsabschlusstüren im eingebauten Zustand  $R'w = 37$  dB.

#### **1.5 Innenwände**

Nicht tragende Trennwände werden als Gipskarton-Ständerwände mit einer Stärke von 7,5 - 15 cm ausgeführt. Tragende Trennwände aus Beton oder Kalksandstein, Stärke nach statischem Erfordernis.

#### **1.6 Decken**

Geschossdecken: Stahlbeton-Halbfertigteildecken mit örtlichem Aufbeton oder Ortbetondecken, Bemessung nach statischem Erfordernis.

#### **1.7 Innentreppe Treppenhaus**

Treppenläufe als Stahlbetonfertigteile, Bemessung nach statischem Erfordernis, schallentkoppelte Konstruktion.

## **2 Dach**

### **2.1 Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion wird in Stahlbeton-Massivbauweise ausgeführt, Ausführung jeweils nach den statischen Erfordernissen. Die Dachrand-Anschlüsse werden nach der noch zu erstellenden Detailplanung des Architekten ausgeführt.

## **2.2 Dachdeckung und Dachdämmung**

Die Abdichtung und Wärmedämmung des Hauptdaches und der Kleindachflächen werden nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes und nach GEG 2023 mit Dampfsperre, Wärmedämmung und zweilagigen bituminösen Dachdichtungsbahnen ausgeführt. Der Dämmstandard entspricht den Erfordernissen des GEG 2023. Das Hauptdach erhält auf der Abdichtung eine extensive Dachbegrünung, die jährlich zweimal zu warten ist. Alternativ zur bituminösen Abdichtung kann der Bauträger eine Kunststofffolien-Abdichtung wählen.

## **2.3 Balkone**

Die Abdichtung und Wärmedämmung bzw. thermische Trennung zum Gebäude der Balkone wird nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes und nach GEG 2023 mit Dampfsperre, Wärmedämmung und einlagiger Kunststoffabdichtungsbahn hergestellt. Für Balkone ist nach der Flachdach-Richtlinie ein Mindesthöhen-Versatz von 15 cm erforderlich. Abweichend hiervon wird der Austritt auf die Balkone mit einer Schwelle von ca. 2 cm über Oberkante Belag ausgeführt. Die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik ist als Beschaffenheit vereinbart und wird vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert. Die Terrassen und Balkone erhalten einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug-Platten nach Muster des Bauträgers, die auf einem Splittbett mit offener Fuge zum Zwecke der Versickerung verlegt werden. Vor den Balkontüren werden Rinnen aus Edelstahl angeordnet.

## **2.4 Blechenerarbeiten**

Die technisch und baurechtlich notwendigen Fallrohre (einschließlich aller erforderlichen Verwahrungen, Abzweige etc.) sowie Blechabdeckungen werden aus Aluminium, das auf der Sichtseite farblich beschichtet ist, gefertigt. Die Anzahl und Lage der Regenfallrohre und Notüberläufe werden im Zuge der noch zu erstellenden Werkplanung durch den Architekten abschließend festgelegt.

## **3 Heizung & Lüftung / Klimatisierung**

### **3.1 Allgemein**

Für die Wärmeversorgung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant.

### **3.2 Fußbodenheizung**

Fußbodenheizung mit Verbundrohren aus Kunststoff in der Endlosverlegung vom in der Wohnung eingebauten Heizkreisverteiler nach Wärmelastberechnung des Fachplaners. Die Verbundrohre werden auf einer Systemträgerplatte verlegt. Regelung des einzelnen Raumes über Raumthermostate. Flure, WC, kleinere Abstellräume, etc. werden nicht geregelt.

### **3.3 Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung des Gebäudes werden durch die geplante Montage einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in der Außenanlage aufgestellt wird, erreicht. In den Wohnungen werden dezentrale Übergabestationen zur Warmwasseraufbereitung montiert. Die erforderliche Wärmebereitung erfolgt über Pufferspeicher mit einer Nacherhitzung durch einen Durchlauferhitzer im Technikraum UG.

### **3.4 Verbrauchskosten-Abrechnung**

Die Abrechnung der abgenommenen Strommenge für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen eigenen Stromzähler direkt mit dem Stromanbieter, der von der WEG - Verwaltung zu bestimmen ist. Die WEG- Verwaltung hat einen Stromlieferungs-Vertrag abzuschließen.

In jeder Wohnung wird im Verteiler der Fußbodenheizung ein Platz zur Aufnahme des Wärmemengenzählers zur individuellen Verbrauchserfassung vorgesehen. Geräte zur Verbrauchserfassung sind nicht im Lieferumfang enthalten und werden stellvertretend für den Käufer von der WEG - Verwaltung angemietet.

Plätze für weitere Wärmemengenzähler sind im Technikraum vorgesehen, die für die Verbrauchserfassung der Warmwasseraufbereitung und der Heizwärme vorgesehen sind. Diese Geräte zur Verbrauchserfassung sind nicht im Lieferumfang enthalten und werden stellvertretend für den Käufer von der WEG -Verwaltung angemietet.

### **3.5 Klimaanlage**

Für die Installation einer möglichen Klimaanlage werden die gemäß dem derzeitigen Stand der Technik notwendigen Rohrleitungen installiert. Die komplette Ausführung einer betriebsbereiten Klimaanlage ist nicht Gegenstand dieser Baubeschreibung. Die Installation, Inbetriebnahme und Garantie der Außen- und Inneneinheiten kann auf Rechnung des Käufers bei Firma KOS, Weinheim beauftragt werden. Die Installation der Außeneinheiten erfolgt für alle beauftragten Anlagen auf dem Flachdach. Der genaue Aufstellungsort obliegt der Firma KOS.

## **4 Sanitäre Installation**

### **4.1 Versorgungsleitungen**

Warm- und Kaltwasserleitungen werden in PVC-freiem Kunststoffrohr ausgeführt, Wasseruhr, Schmutzfilter, Druckminderer nach technischem und baurechtlichem Erfordernis. In sämtlichen Aufenthaltsräumen (z.B. vertikale Schächte), einschließlich Bad und WC werden die vor der Wand geführten Versorgungsleitungen - mit Ausnahme der Anschlüsse für die Küchenspüle - mit Gipskarton verkleidet. Im Kellergeschoss der Gebäude liegen sämtliche Leitungen sichtbar, entsprechend der noch zu erstellenden technischen Planung vor der Wand bzw. unter der Decke ohne weitere Verkleidung. Nach dem Kaltwasser-Steigstrang werden innerhalb der Wohnung zur Verbrauchserfassung Wasserzählerplätze vorbereitet. Die Erzeugung des Warmwassers erfolgt in den Wohneinheiten über Plattenwärmetauscher. Geräte zur Verbrauchserfassung sind nicht im Lieferumfang enthalten und werden stellvertretend für den Käufer von der WEG - Verwaltung angemietet.

### **4.2 Entwässerung**

Die wohnungsinternen Objektabflussleitungen der sanitären Gegenstände und der Küche sowie die Strangentlüftung werden mit Kunststoffrohren ausgeführt. Die Strangableitung erfolgt in schalltechnisch getrenntem Kunststoffrohr. Die Strangentlüftung erfolgt über Dach. Häusliches Schmutzwasser wird durch entsprechende unterirdische Leitungen in die städtische Kanalisation über einen Grundstücksanschluss abgeführt.

Niederschlagswasser der Dachflächen, der Dachterrassen und Loggien wird über die Fallrohre, deren Lage in der Phase Werkplanung durch den Architekten festgelegt wird, abgeleitet. Die anfallende Wassermenge wird nach der behördlichen Genehmigung entweder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in die städtische Kanalisation eingeleitet.

### **4.3 Ausstattung**

Alle Sanitärobjekte einschließlich Armaturen, Eckventilen, Anschlüssen, Montagegerüsten etc. werden nutzungsfertig installiert. Vorsatzschalen und Vormauerungen zur Verkleidung von Tragegerüsten, Spülkästen, Versorgungsleitungen etc., die vor der Wand installiert werden, sind im Leistungsumfang enthalten. Leitungen und Armaturen im Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss werden auf Putz montiert. Technisch bedingt können Duschen insbesondere im Dachgeschoss auf Grund eines erhöhten Fußbodenaufbaus im Standard eine Linienentwässerung (Rinnen) erhalten. Die Armatur für die Dusche wird als Unterputzarmatur ausgeführt. Die genaue Festlegung der Standardprodukte der Armaturen und Sanitärobjekte erfolgt gemäß Ausstattungskatalog des Bauträgers.

#### **a) Bad jeweils wie in den Grundrissen dargestellt:**

Waschbecken mit Einhebelmischer (Warm- und Kaltwasser)  
wandhängendes WC, Unterputz-Spülkasten mit Wasserstopptaste  
WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, soft close  
Duschwanne mit Linien- (Rinnen-) entwässerung, wo technisch erforderlich, Einhebelmischbatterie (Warm- und Kaltwasser) als Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Wandstange

#### **b) WC**

Handwaschbecken mit Einhebelmischer (Warm- und Kaltwasser)  
wandhängendes WC, Unterputz-Spülkasten mit Wasserstopptaste, WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, soft close

#### **c) Küche**

Anschlussmöglichkeit für Spüle (Warm- und Kaltwasseranschluss)  
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler (WAS-Ventil an Kaltwasser-Eckventil)

#### **d) Waschmaschine**

Anschluss im Waschraum im Kellergeschoss.

#### **e) Waschraum**

Edelstahlausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

#### **f) Außenwasseranschlüsse**

Außenwasserhahn, frostsicher, im Erdgeschoß für die Bewässerung der Außenanlage nach Festlegung der Fachplanung, und jeweils auf den Terrassen und Balkonen der Wohnungen.

#### 4.4 Entlüftung

Dunstabzugsessen der Küchen sind ausschließlich als Umlufthauben zulässig! In allen Geschossen - mit Ausnahme des Kellergeschosses - ist eine permanente Sparlüftung mit Zuluftelementen nach technischem und baurechtlichem Erfordernis eingebaut. Um den technisch und baurechtlich erforderlichen Mindestluftwechsel zu gewährleisten, müssen die Türblätter einen Lüftungsspalt nach Festlegung durch die Fachplanung zwischen dem Türblatt und dem Bodenbelag erhalten. Das genaue Maß wird durch die Fachplanung festgelegt. Durch die Lüftungsschlitze ist eine erhöhte Schallübertragung zwischen den einzelnen Räumen innerhalb einer Wohnung möglich. Eine Regelung der Lüftung ist nicht vorgesehen. Die Lüfter laufen im Dauerbetrieb, Feuchte geführt und sind an das Licht des Raumes, in dem der Lüfter montiert ist, gekoppelt. Im Notfall auf Grund chemischer Unfälle oder durch Rauchgase in der Frischluft sind die Sicherungen des Stromkreises „Licht“ der Räume auszuschalten, in denen sich Lüfter befinden, um die Lüfter außer Betrieb zu setzen.

### 5 Elektroinstallation

#### 5.1 Allgemein

Jede Wohnung erhält eine separate Stromversorgung mit Sicherungskasten, der unter Putz in der Wohnung nach Festlegung durch die Planung montiert wird. Der Zähler wird als Aufputzinstallation im Verteilerschrank im Technikraum im Kellergeschoss vom Versorgungsunternehmen gesetzt. Die technische Ausstattung entspricht in Material und Verarbeitung den VDE-Vorschriften. Die Abrechnung der abgenommenen Strommenge für die Wohnung erfolgt über einen Stromzähler direkt zwischen dem Käufer und dem Netzbetreiber und Versorger, oder einem Anbieter, der die Stromlieferung im Versorgungsgebiet anbietet. Die Keller- und Technikräume im Kellergeschoss erhalten eine Aufputzinstallation. Als Schalter, Taster und Steckdosen der Unterputzinstallation wird ein deutsches Markenfabrikat-Busch Jäger future@Linear - in Standardfarbe weiß oder ein vergleichbares Fabrikat eingebaut. Jede Wohnung erhält einen Anschluss an das Telefon- und Breitbandnetz.

Ein betriebsfertiger Anschluss an einen Anbieter von Telefonie und Internet ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und muss durch den Kunden eigenverantwortlich bei den zuständigen Anbietern beauftragt werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft tritt vollumfänglich in den durch die Bauherrschaft abgeschlossenen Signallieferungsvertrag auf Auftraggeberseite ein, sobald sie in das Stadium der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft - Zeitpunkt der ersten Übergabe einer bezugsfertigen Wohnungseinheit - eingetreten ist. Die aus dem Vertragsverhältnis entstehenden laufenden Kosten werden dem Käufer über die Betriebskosten in Rechnung gestellt.

Die Abrechnung der abgenommenen Strommenge für z.B. den Heizungsstrom, den Aufzug, die Beleuchtung der allgemeinen Bereiche, etc. erfolgt über Stromzähler direkt mit dem Netzbetreiber und Versorger, oder einem Anbieter, der die Stromlieferung im Versorgungsgebiet anbietet. Die Verwaltung schließt stellvertretend für die Käufer Stromlieferungsverträge ab.

#### 5.2 Verteilung - allgemeine Raumbenennung je nach der Lage im Grundriss

Wohnen/ Essen	2 Deckenauslässe mit Ausschalter 3 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Steckdose unter Schalter 1 Multimedia-Anschlussdose 1 Datendose 1 Raumthermostat
Kochen	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Doppelsteckdose als Arbeitssteckdosen 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdosen 1 Herdanschlussdose 1 Steckdose für Dunstabzug (Umlufthaube) 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Backofensteckdose einzeln abgesichert 1 Steckdose für Mikrowelle (Höhe 2,20 m) 1 Anschlussdose für Geschirrspüler
Schlafen	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Steckdose unter Schalter 2 Einzelsteckdosen 1 Doppelsteckdose 1 Multimedia-Anschlussdose 1 Datendose 1 Raumthermostat
Kind	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Steckdose unter Schalter 2 Doppelsteckdosen 1 Multimedia-Anschlussdose 1 Datendose 1 Raumthermostat

Bad	<p>1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass geschaltet  1 Doppelsteckdose neben dem Waschtisch  1 Steckdose E-Patrone Handtuchwärmekörper  1 Raumthermostat Handtuchwärmekörper  1 Raumthermostat Fußbodenheizung</p>
Gäste WC	<p>1 Wandauslass (geschaltet)  1 Steckdose neben dem Handwaschbecken  1 Raumthermostat, falls von der Fachplanung vorgegeben</p>
Flur	<p>1 - 2 Deckenauslässe mit Wechsel- oder Kreuzschaltung je nach Flurlänge  1 Wohnungsstation der Gegensprechanlage mit Videofunktion (Wandmontage) mit Gateway (Montage im Multimediaverteiler) zur Möglichkeit der Weiterleitung des Klingesignals auf mobile Endgeräte (vom Käufer über das Portal Busch Jäger zu installieren) Multimediaverteiler mit 2 Steckdosen, Wohnungsübergabepunkt Telekom</p>
Terrassen, Loggien	<p>1 wasserdichte Steckdose mit Ausschalter innen  1 Außenleuchte inkl. Leuchtmittel mit Ausschalter innen</p>
Kellerabstellraum	<p>1 Deckenleuchte inkl. Leuchtmittel mit Ausschalter (auf Putz) 1 Steckdose unter Schalter (auf Putz)</p>
Flur KG	<p>Decken-Langfeldleuchten Leuchtmittel mit Schaltung (auf Putz), Präsenzmelder</p>
Technikraum KG	<p>Deckenleuchten, je nach Raumgröße, mit Ausschalter (auf Putz) Steckdosen und/oder Festanschlüsse zum Betrieb der technischen Anlagenteile (auf Putz)</p>
Fahrradraum KG	<p>Deckenleuchten, je nach Raumgröße, mit Wechselschalter (auf Putz)</p>
Waschraum KG	<p>Deckenleuchten, je nach Raumgröße, mit Ausschalter (auf Putz), je Wohnung 2 abschließbare Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Aufstellung als Turmlösung), die auf den Elektrozähler der jeweiligen Wohnung aufgelegt sind. Hinweis: Es dürfen ausschließlich Kondensattrockner in Betrieb genommen werden.</p>
Hauseingang	<p>1 Außenleuchte inkl. Leuchtmittel, 1 Klingel (Haustür) mit Gegensprechanlage mit Videokamera integriert in der Briefkastenanlage, Auslösung Türöffnung über Gegensprechanlage von den Wohnungen aus.</p>
Tiefgarageneingang	<p>1 Außenleuchte inkl. Leuchtmittel mit Wechselschalter</p>
Stellplätze	<p>SP 9 - 11 Außenleuchten inkl. Leuchtmittel mit Präsenzmelder oder Ausschalter für die Grundbeleuchtung,</p>
Tiefgarage	<p>Decken-Langfeldleuchten inkl. Leuchtmittel mit Schaltung (auf Putz) über Präsenzmelder. Für jeden Stellplatz eine Zuleitung für eine Wallbox verlegt. Beauftragung und Installation kann auf Rechnung des Käufers bei der ausführenden Elektro-Installationsfirma erfolgen.</p>
Treppenhaus	<p>3 Deckenleuchten und zwei Wandleuchten inkl. Leuchtmittel je Podestebene bzw. Treppenlauf je nach Erfordernis, geschaltet über Bewegungsmelder, gesteuert über einen Treppenhausautomat, je 1 Klingel vor der Wohnungsabschlusstür</p>

Weitere Elektroinstallationen sind nach Maßgabe des Kaufvertrages als Sonderwunsch möglich.

Leuchtmittel und Leuchtkörper in den Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

### 5.3 PV-Anlage

Auf einem Teil des Flachdaches wird eine PV-Anlage in der nach der Gesetzgebung erforderlichen Größe montiert. Die Einspeisung erfolgt über den Allgemeinzähler. Eine Zuordnung zu einzelnen Wohnungen ist nicht möglich. Der erzeugte Strom wird für die Allgemeinbeleuchtung und Heizungsanlage verwendet. Überschüsse werden in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die entsprechende Einspeisevergütung wird mit der Nebenkostenabrechnung verrechnet.

### 6.1 Fenster

#### a)

Zur Ausführung kommen hochwertige Holzfenster aus Marantiholz, Innenfarbe und Außenfarbe nach dem noch zu erstellenden Farbkonzept des Architekten, mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert gemäß Berechnung des Energieberaters). Die Öffnungsrichtung sowie die Fensterbanktiefe werden durch den Architekten festgelegt. Bei mehrflügeligen Fenstern wird ein Flügel mit einem Dreh- / Kipp-Beschlag ausgestattet, die anderen Flügel mit einem Drehbeschlag.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass auf Grund des hohen Dämmstandards der Gebäude insbesondere in den kalten Monaten eines Jahres die Kippfunktion am Fenster nicht zu betätigen ist, da durch extremes Abkühlen der vorbeistreichenden Luft an der Leibung es zu Kondensatbildung und daraus resultierend zu Schimmelbildung kommen kann. Richtiges Lüften erfolgt ausschließlich über das Öffnen des Fensters über die Drehfunktion!

Fenster im Bad und WC (soweit im Plan vorgesehen) werden mit satiniertem Glas, Typ Satinato oder gleichwertig, verglast.

Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

#### b) Balkontüren

Ausführung wie die Fenster in den Wohnräumen, ausgebildet jedoch als Hebe-Schiebe-Türen, Einteilung nach Festlegung des Architekten.

#### c) Kellergeschoss

Geplante Fenster im Kellergeschoss als einflügeliges Fenster, mindestens 2-fach verglast, Farbe innen und außen weiß, Lage und Größe nach Festlegung des Architekten. Davor wird außenseitig ein Kunststofflichtschacht mit Gitterrostabdeckung und Aushebesicherung montiert.

#### d) Hauseingangselement

Aluminiumkonstruktion nach Farbgestaltung des Architekten.

### 6.2 Verschattung

Außenliegende Verschattung durch Rollläden aus Kunststoff mit Elektromotor. Bei den Balkonen kommen Jalousien zur Ausführung. Farbgebung nach Wahl des Architekten.

Die Fenster im Kellergeschoss und Treppenhaus erhalten keine Verschattung.

### 6.3 Fensterbänke

#### a) Außen

Fertigbauteile aus Aluminium nach Wahl des Architekten. In Teilbereichen können aus technischen oder gestalterischen Erfordernissen auch alternative Konstruktionen, z. B. bei Terrassenaustritten als Metallgitter, zur Ausführung kommen.

#### b) Innen

Kunsthartzstein Bianco Carrara Agglo in Weiß (gemahlener Carraramarmor in Harz eingelassen). Bodentiefe Fenster und Bäder mit Tageslicht erhalten keine Innenfensterbank. Bei Bädern mit Tageslicht wird die Fensterbankfläche mit der gewählten Wandfliese belegt, sofern Bestandteil der Wandfliesenfläche.

### 7 Estricharbeiten

Die Ausführung in allen Geschossen der Wohnungen erfolgt in schwimmendem Heizestrich als Anhydrit- oder Zementestrich nach Wahl des Architekten.

## **8 Verputz-, Trockenbau- und Fassadenarbeiten**

### **8.1 Innenputz**

Gemäß der Rohbaubeschreibung werden Außenwände, Innenwände und Decken aus unterschiedlichen Materialien hergestellt. Daher wird je nach Material zwischen Spachteln und Verputzen unterschieden. Innenwände aus Kalksandsteinbauplatten (mit geklebter Fuge) erhalten einen Kalkgipsputz in der Qualitätsstufe Q2. Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung und vergleichbare Konstruktionen werden durch Spachteln tapezierfähig in der Qualitätsstufe Q2 hergestellt.

Gipskartonverkleidungen von Versorgungsleitungen werden - sofern sie nicht gefliest werden - mit tapezierfähiger Oberfläche in der Qualitätsstufe Q2 hergestellt.

### **8.2 Außenputz mit Wärmedämmung**

Das Haus erhält einen Außenputz mit Wärmedämmung (Farbtönung und Putzoberfläche werden vom Architekten festgelegt). Die Stärke und die Qualität des Wärmedämmmaterials entsprechen den Erfordernissen des GEG 2023. Im Leistungsumfang enthalten sind auch die im Außenputzbereich technisch erforderlichen Malerarbeiten. Im Bereich des Sockelgeschosses wird eine Natursteinverkleidung auf das WDVS aufgebracht. Material, Verlegart und Höhe werden durch den Architekten festgelegt.

## **9 Wohnungsabschlusstür**

Die Wohnungsabschlusstür wird als Vollspantür, außen mit feststehendem Knauf, innen mit Drücker, jeweils aus Edelstahl matt nach Muster des Verkäufers, sowie mit Profilzylinderschloss für den Zylinder der Schließanlage geliefert und montiert. Türhöhe im Lichten von ca. 2,10 m wird planerisch festgelegt, sofern aus statischen Gesichtspunkten nichts im Wege steht. Die Türen haben einen Spion und verriegeln 3-fach, es wird ein Sicherheitsstandard nach RC2 vereinbart. Es kommt eine Schichtstoffoberfläche zur Ausführung. Die Farbe der Türelemente ist ein gebrochenes Weiß –„weißlack“.

## **10 Innentüren**

Die Zimmertüren werden als Fertigtüren (Umfassungszarge und Türblatt) des Herstellers Jeld-Wen nach Ausstattungskatalog des Bauträgers geliefert und montiert. Türhöhen im Lichten von ca. 2,10 m werden planerisch festgelegt, sofern aus statischen Gesichtspunkten nichts im Wege steht. Es kommt eine Schichtstoffoberfläche in gebrochenem Weiß „weißlack“ zur Ausführung. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl matt.

Die Türbreiten von Zimmertüren werden vom Architekten im Zuge der Werkplanung festgelegt.

## **11 Fliesenarbeiten**

Die Bodenflächen je nach Grundrissgestaltung im Bad und WC werden mit Fliesen im Dünnbettverfahren belegt. Die Wandflächen im Bad und WC werden mit Fliesen in unterschiedlichem Umfang belegt. Der Einbau von Edelstahl-Eckschienen erfolgt bei den Kanten. Im Spritzwasserbereich der Dusche werden die Wandflächen raumhoch mit Fliesen belegt, im Bereich von Waschbecken und WC bis zur Höhe der Vorsatzschalen/Vormauerungen (ca. 1,20 m hoch). An den übrigen Wandflächen bei gefliesten Bodenflächen schließt der Bodenbelag mit Sockelfliesen ab.

Es kommen Bodenfliesen aus Feinsteinzeug zur Ausführung. Das Format ist 40 x 80 cm. Die Fliesen sind kalibriert. Es stehen unterschiedliche Farben zur Auswahl. Die Verlegeart der Bodenfliese ist „wilder Verband“. Näheres regelt die Bemusterung gemäß Ausstattungskatalog des Bauträgers.

Die Wandfliesen sind gepresste keramische Fliesen im Format 30 x 60 cm. Näheres regelt die Bemusterung gemäß Ausstattungskatalog des Bauträgers. In den Bädern werden die Bodenflächen vor der Verlegung der Fliesen vollflächig abgedichtet. Im Spritzwasserbereich der Duschen werden zusätzlich auch die zu fliesenden Wandflächen abgedichtet. Bei der starren Hartverfugung im Boden- und Wandbereich kann es zu materialbedingten farblichen Unterschieden kommen. Diese sind als Beschaffenheit vereinbart und werden vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert. Bei der Küchenzeile kommt an Wandflächen zwischen der Arbeitsplatte und den Oberschränken kein Fliesenspiegel zur Ausführung. Hier ist eine Rückwand über den Küchenbauer vom Käufer zu bestellen.

## **12 Maler-/ Tapezierarbeiten**

In den Wohnungen werden die Betondeckenuntersichten und Wandflächen außerhalb der Räume Bad und WC mit einem glatten Malervlies tapeziert. Die Decken- und Wandoberflächen werden zuvor auf Q3 gespachtelt und geschliffen. Der Anstrich wird mit einer weißen Dispersionsfarbe ausgeführt. In den Bädern und WC's werden die Betondeckenuntersichten sowie die nichtgefliesten Wandflächen in der Qualitätsstufe 3 gespachtelt und mit einer weißen Latexfarbe gestrichen.

### **13 Bodenbelag**

Auf allen nicht gefliesten Bodenflächen innerhalb der Wohnung kommt ein Eichenparkett nach Muster des Bauträgers, das mit dem Estrich fest verklebt wird, zur Ausführung. Es kann zwischen einer geölten oder versiegelten (lackierten) Oberflächenbehandlung gewählt werden. Es kommen ausschließlich Produkte mit Eignung für Fußbodenheizungen zur Ausführung. Näheres regelt die Bemusterung gemäß Ausstattungskatalog des Bauträgers.

### **14 Schlosserarbeiten / Stahlbau**

Sämtliche Stahlbauteile der Absturzsicherungen werden nach statischem und baurechtlichem Erfordernis sowie nach gestalterischer Vorgabe des Architekten hergestellt. Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt, im Innenbereich grundiert, und erhalten eine Farbbeschichtung nach Farbfestlegung durch den Architekten. Die Beschichtungsarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten. Die Balkone in den Obergeschossen erhalten eine Absturzsicherung als Glasgeländer.

### **15 Balkone und Terrassen**

Die Balkone erhalten Stahlbetonplatten, die thermisch von dem Restgebäude getrennt werden. Auf der Oberseite wird ein Plattenbelag aus Feinsteinzeug in der Farbgebung nach Festlegung durch den Architekten verlegt. Die Balkone sind an die Entwässerung des Gebäudes angeschlossen.

### **16 Treppenhaus**

Im Treppenhaus werden die Betondeckenuntersichten und Wandflächen mit einem glatten Malervlies tapeziert. Die Decken- und Wandoberflächen werden zuvor auf Q3 gespachtelt und geschliffen. Die Betonuntersichten der Treppenläufe in den frei sichtbaren Bereichen werden glatt gespachtelt. Die Beschichtung der Flächen wird mit einer weißen Dispersionsfarbe ausgeführt.

Die Bodenflächen und Treppenstufen werden mit einem Natur- oder Kunststeinbelag nach Gestaltung des Architekten belegt. Anschlüsse an aufgehende Wände werden mit einer Sockelplatte des gleichen Materials wie der Boden ausgeführt. Im Eingangsbereich wird eine Sauberlaufzone in den Belag integriert. Handläufe werden in Edelstahl rund mit Wandkonsolen montiert.

### **17 Aufzugsanlage**

Es wird ein Personenaufzug über alle Geschosse als Seilaufzug eingebaut. Die Kabinengröße ist ca. 1,10 x 1,40 m. Die Wände und die Portale sind aus Edelstahl. Auf der Wandseite gegenüber der Tür wird ein Spiegel ca. ab 1,10 m über dem Kabinenboden angebracht. Technisch hat der Spiegel Abstand zu den umliegenden Bauteilen. Einseitig wird ein Handlauf montiert. Der Boden wird passend zu dem Bodenbelag im Treppenhaus gestaltet, wenn keine anderen Gestaltungswünsche des Architekten Vorrang haben. Der Notrufaster ist auf eine 24 Stunden Notrufzentrale aufgelegt. Ein Wartungs- und Servicevertrag ist von der WEG - Verwaltung im Vorfeld der Abnahme des Gemeinschaftseigentums abzuschließen, damit die TÜV-Abnahme des Aufzugs und Inbetriebnahme gewährleistet ist.

### **18 Stahltürelemente**

Im Kellergeschoss werden Türen aus Stahlblech nach den behördlichen Auflagen eingebaut, Die Türoberflächen sind grundiert und werden vor Ort nach Farbgebung durch den Architekten endlackiert. Türen gemäß Anforderung und nach den Bauauflagen (z.T. mit Türschließer)

### **19 KG Malerarbeiten**

Die übrigen Räume im Kellergeschoss erhalten eine Beschichtung der gemauerten Wandflächen mit matter Latexfarbe im Farbton weiß. Betonwände werden nicht beschichtet. Stoß- und Lagerfugen werden gespachtelt.

Folgende Bodenflächen im Kellergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich:

Flur vor den Kellerräumen, Kellerräume, Technikraum

### **20 KG Fliesenarbeiten**

Die Bodenflächen des Wasch- und Trockenraums werden mit einer Bodenfliese aus Feinsteinzeug im Dünnbett verlegt. Die Verlegeart ist „wilder Verband“. Farbgebung nach Festlegung durch den Architekten. An den aufgehenden Wandflächen kommen Sockelfliesen zur Ausführung.

### **21 Abstellräume**

leichte Trennwände zur Unterteilung eines Systemherstellers aus Metall. Die Tür erhält ein Profilzylinderschloss für einen Halbzylinder, der zur Schließung der Wohnung passt.

## **22 Beschilderung**

Eine Beschilderung in den Gebäuden findet nach den behördlichen Auflagen statt.

## **23 Rauchmelder**

Die Ausstattungspflicht der Wohnungen mit Rauchmeldern gemäß Landesbauordnung obliegt dem Käufer und wird stellvertretend für diesen von der WEG-Verwaltung beauftragt.

## **24 Tiefgarage / Fahrradgarage**

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Brückstraße, die Zufahrt wird mit einem Pflaster ausgeführt. Anfallendes Oberflächenwasser wird über eine Unterflur-Pumpenanlage in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Abfahrt wird teilweise überdacht. Die entsprechende Abdichtung und Begrünung entspricht der Ausführung des Hauptdaches. Dämmung erfolgt nach den Angaben aus den Berechnungen zum Energiesparenden-Wärmeschutz nach GEG 2023. Die Einfahrt erhält ein Aluminium-Rollgitter-Tor nach Wahl des Architekten.

Der Boden der Tiefgarage ist flügelgeglättet und erhält einen staubbindenden Anstrich. Die Decke der Tiefgarage wird mit einer mineralischen Decken-Dämmplatte mit weißem Glasvlies ausgeführt. Die Dämmstärke richtet sich nach den Erfordernissen des GEG 2023. Die Stoß- und Lagerfugen der Mauerwerkswände werden gespachtelt, die entsprechenden Flächen erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Betonwände bleiben unbehandelt. Die Wandflächen zum Treppenhaus erhalten eine Dämmung nach Wahl des Architekten. Die Dämmstärke richtet sich nach den Erfordernissen des GEG 2023. Die Abgrenzung zwischen Tief- und Fahrradgarage erfolgt über eine Metallständerwand in entsprechender Ausführung, Oberfläche auf Q2 gespachtelt und weiß gestrichen.

## **25 Außenanlage**

Das Grundstück wird grob planiert und eingeebnet bzw. entsprechend den topografischen Gegebenheiten modelliert. Teilweise kann bedingt durch die topographischen Gegebenheiten der Einsatz von Mauerscheiben oder anderen geländesichernden Maßnahmen notwendig werden.

Der Zugang zum Haus wird mit Beton-Pflastersteinen, im Splittbett verlegt, gemäß dem noch zu erstellenden Außenanlagenplan des Architekten nach den örtlichen Vorschriften hergestellt.

Notwendige Entwässerungsrinnen sowie Einläufe zur Flächenentwässerung und deren Grundleitungsanschlüsse sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral in einer umschlossenen und gepflasterten Aufstellflächen im Bereich der Zuwegung zum Gebäude in Sammelcontainern, die vom Abfallunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Die Gestaltung der Umfassung erfolgt nach der Planung des Architekten.

In Teilbereichen können im Rahmen der Gesamtgestaltung auf dem Grundstück nach Wahl des Architekten Hecken, Sträucher oder kleine Bäume gepflanzt werden. Nach Übergabe der Grünanlage haben die Käufer für eine ausreichende Bewässerung und Pflege zu sorgen.

In jedem Fall ist das Gesamterscheinungsbild des Grundstücks im Sinne des Gestaltungswillens des Architekten dauerhaft zu erhalten.

Die Festlegung der Höhenlage und die Geländemodellierung auf dem Grundstück sowie der Erschließungsflächen und Freianlagen erfolgt nach der Werkplanung und dem Außenanlagenplan des Architekten. Insbesondere am Übergang zu angrenzenden, höher oder tiefer liegenden Erschließungsflächen und Nachbargrundstücken werden gegebenenfalls Böschungen hergestellt, so dass die Außenanlage nicht auf der gesamten Fläche durchgängig eben und waagrecht insbesondere auf Grund der topographischen Lage sein wird. Alternativ kann der Übergang nach Wahl des Architekten auch durch Beton-Kantensteine Mauerscheiben aus Betonwerkstein oder vergleichbare Konstruktionen erfolgen.

Die zum Grundstück gehörenden Stellplatzflächen werden nach den örtlichen Vorschriften gestaltet.

## **26 Baureinigung**

Wohnungen - Reinigung der Boden-, Wandbeläge und Sanitärobjekte in Sanitärräumen, besenreine Reinigung der sonstigen Bodenflächen, Reinigung der Fenster und der Türen. Allgemeine Flächen - besenreine Reinigung des überbauten Außenbereichs und der Kellerflächen zur Übergabe Die Baureinigung findet im Sinne einer Bauendreinigung statt.

## **Teil C Hinweise und sonstige Bestimmungen 1 Allgemeine Hinweise und Bestimmungen**

1.1 Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern. Stellplätze werden entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt.

1.2 Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung ergibt sich aus der beigefügten Wohnflächenaufstellung. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird und nur insoweit, wie eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden.

1.3 Die im gestalterischen Detail dargestellten Möblierungen, Bad- und Kücheneinrichtung, Gartenbepflanzung und -gestaltung, Balkon- und Terrassenanlage sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Maßgeblich für den Leistungsinhalt und Umfang ist allein die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die auch Vorrang gegenüber den Plänen hat.

1.4 Die äußere Detailgestaltung der Gebäude, z. B. Farbwahl, Geländergestaltung, Fensterteilung, Gestaltung der Haustür u. a., werden vom Architekten im Rahmen der Werk- und Detailplanung abschließend festgelegt. Abweichungen von der Darstellung in den Plänen sind möglich.

1.5 Sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung.

1.6 Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden - soweit diese nicht schon in den der vorliegenden Urkunde als Anlage beigefügten Bauplänen erfasst sind - nach der noch zu erstellenden haustechnischen Planung festgelegt.

1.7 Die Schmutzwasserleitungen außerhalb der Gebäude werden je nach Lage der vorhandenen Kanalanlüsse in Sammelleitungen zusammengeführt und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

1.8 Die Versorgung der Häuser mit leitungsgebundenen Medien (Telefon, Fernsehen, Wasser, Strom etc.) erfolgt je nach Lage der vorhandenen Grundstücksvorstreckungen durch Einzelanschlüsse, geführt in die Technikräume.

1.9 Die Oberflächen aller Wände und Decken, die für die Aufnahme einer Tapete nach dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung herzustellen sind, werden in der Qualitätsstufe Q3, gem. den Richtlinien des „Bundesverbandes der Gipsindustrie, Industriegruppe Baugips, Putzflächen im Innenbereich“, hergestellt. Hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Maßtoleranzen gelten die Standard-Anforderungen an die Ebenheit der DIN 18202. Für die direkte Aufnahme von z. B. Spachteltechniken oder Anstriche ohne vorherige Oberflächenbearbeitung sind die Oberflächen entsprechend den Richtlinien zu ertüchtigen.

1.10 Die schalltechnische Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Vorschlägen für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 vom November 1989, und zwar für Decken zwischen fremdgenutzten Wohnungen und zu Kellerräumen  $R'w = 55$  dB, für Wohnungstrennwände fremdgenutzter Wohnungen und Treppenhauswände  $R'w = 55$  dB und für Wohnungsabschlussüren im eingebauten Zustand  $R'w = 37$  dB.

1.11 Aus statischen- und schallschutztechnischen Gründen dürfen Außen- und Wohnungstrennwände nicht beliebig geschlitzt und geschwächt werden. Die bauseitig vom Verkäufer hergestellten Installationen in Außen- und Wohnungstrennwänden sind gemäß den geltenden statischen und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Falls nachträglich durch den Käufer Installationen in diesen Wänden hergestellt werden, geschieht dies in Eigenverantwortung des Käufers.

1.12 Die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle ist von tragender Bedeutung für die Vermeidung von Wärmeverlusten. Diese wird durch besonders geeignete Bauelemente und Anschlüsse, aber auch durch den Innenputz gewährleistet.

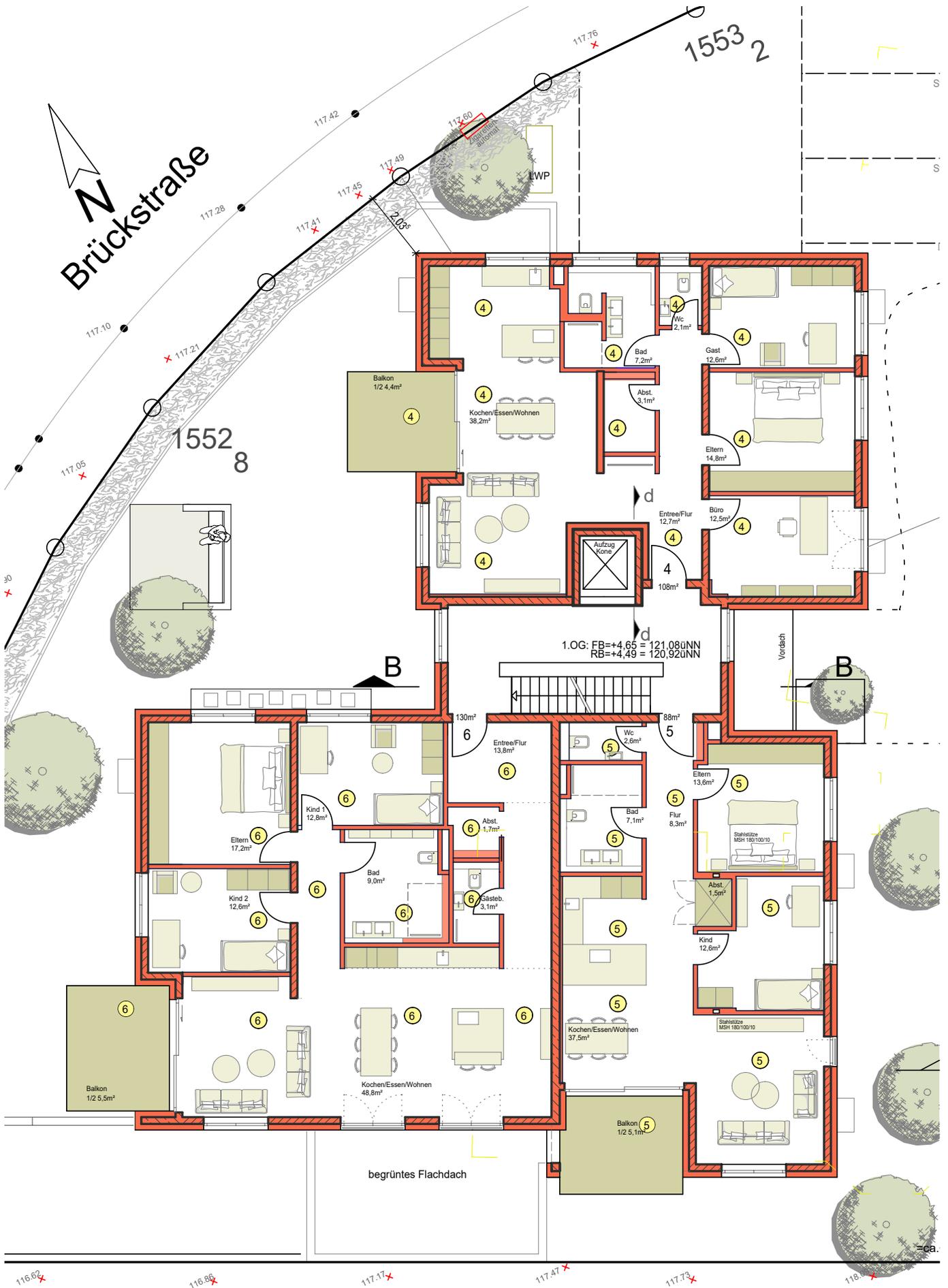
1.13 Hinweis zu Wartung und natürlichem Verschleiß:

Bei nachfolgenden Bauteilen ist eine regelmäßige Wartung vorzunehmen, da es durch Bewitterung, Nutzung, Samenflug von Pflanzen und Bäumen oder natürlichen Verschleiß zu einer Verschlechterung des ursprünglich eingebauten Materials bzw. der Funktion kommen kann: Abdichtungen, Absperrrichtungen für Heizungen sowie für Kalt- und Warmwasser, Aufzug, Dachbegrünungen, Einzelraumlüfter, Fassadenanstriche, Fenster, Fenstertüren, Heizungsanlage, Holzwerkkanstriche, Türschließern, Pumpen, Tauchpumpen, Terrassenbeläge (insbesondere bei der Dachterrasse), Türen, Türschlösser- und Zylinder, Unterputzspülkästen, Ventile, Wasserarmaturen, Wasseruhren. Vorgenannte Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Bei Fugen, die mit elastischem Material (Silikon, Acryl usw.) ausgefügt werden, handelt es sich um Wartungsfugen. Unabhängig von deren Qualität, stoßen diese unter bestimmten Bedingungen an ihre technischen Leistungsgrenzen und sind nicht in der Lage, die zulässigen Bewegungen dauerhaft aufzunehmen. Unvermeidliche Rissbildungen, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile, wie Putze, Fugen usw. entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Ebenso unterliegen witterungsbedingte Abnutzungen nicht der gesetzlichen Gewährleistung.

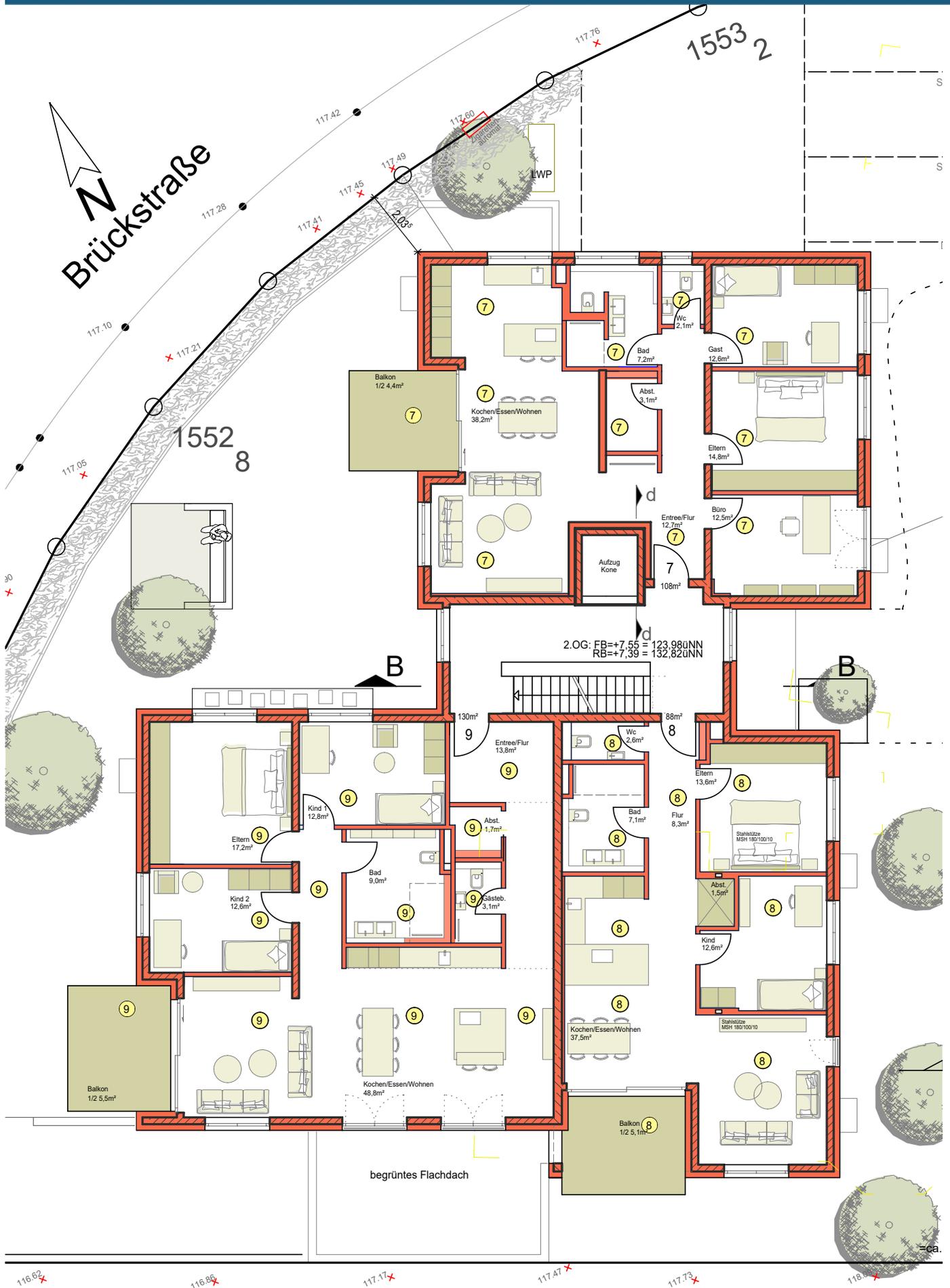




# 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



*Für ein schönes Zuhause*

**STEINBAU**

