



EULENKRUG STRASSE 73

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG



INHALTSVERZEICHNIS

BAUVORHABEN	4
BAUHERR	4
ALLGEMEINES	4
ROHBAU	5
HAUSANSCHLÜSSE	5
FUNDAMENTE, SOHLPLATTE UND KELLERGECHOSS	5
ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS, STAFFELGESCHOSS	5
DACH	6
TERRASSEN UND BALKONE	6
GESCHOSSTREPPEN	7
HAUSTÜR	7
AUFZUG	7
AUSSENANLAGEN	7
INNENAUSBAU	8
INNENPUTZ	8
FENSTER	8
INNENTÜREN	8
WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	9



FENSTERBÄNKE INNEN	9
FUSSBODENBELÄGE	9
WANDFLIESEN	10
WAND- UND DECKENBEHANDLUNG	11
KÜCHEN	11
INNENTREPPEN	11
HEIZUNGSANLAGE	12
WASSERVERSORGUNG UND WASSERENTSORGUNG	12
WASCHMASCHINENANSCHLÜSSE	13
SANITÄRAUSSTATTUNG	13
LÜFTUNG	14
ELEKTROANLAGEN	14
ELEKTROINSTALLATIONEN DER EINZELNEN RÄUME	15
AUßENBELEUCHTUNG	16
ALLGEMEINE HINWEISE ZUR GEWÄHRLEISTUNG UND WARTUNG	16
HINWEISE ZUR BAUFEUCHTE	20



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN

ES73

Neubau eines Mehrfamilienhauses
Eulenkrogstraße 73
22359 Hamburg

BAUHERR

Eulenkrogstraße 73 Projekt GmbH
Stahlwiete 16
22761 Hamburg

ALLGEMEINES

Das Gebäude wird gemäß der Anforderung des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) in konventioneller Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik, der zurzeit gültigen DIN-Normen und Verordnungen errichtet. Ferner gelten die Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen. Das Gebäude wird gemäß den Anforderungen der gültigen KfW Effizienzhaus 55 EE-Klasse erstellt.

Es bleiben Änderungen gegenüber dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, die dem technischen Fortschritt dienen oder dem Bauablauf förderlich sind, ausdrücklich vorbehalten, soweit keine Qualitätseinbußen bzw. wesentliche Verschlechterungen für den Käufer eintreten. Bestimmte Fabrikate und angegebene Produkte können durch gleichwertige ersetzt werden. Soweit Einzelheiten in dieser Baubeschreibung nicht festgelegt sind, kann der Verkäufer dies nach billigem Ermessen unter Einhaltung der allgemeinen Ausstattungsstandards des Verkaufsobjektes bestimmen. Bei Widersprüchen zwischen den vertraglichen Bauzeichnungen und der Bau- und Leistungsbeschreibung hat die textliche Beschreibung Vorrang.

Werden nach Einreichen des Bauantrages Ergänzungen und Änderungen auf Kundenwunsch erforderlich, so sind diese gesondert durch den Kunden zu vergüten. Hierzu gehören auch die jeweiligen Planungskosten für Übernahme in die Pläne und die Regiekosten für die vom Bauherrn erbrachten Eigenleistungen und Lieferungen.

Alle angegebenen Preise sind Endpreise, das heißt einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 %. Sollte sich die Mehrwertsteuer erhöhen, sind die Preise entsprechend anzupassen.



Vereinbart sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, mithin deutsches Recht. Ansonsten sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik vereinbart. Der Verkäufer behält sich ausdrücklich das Recht vor, jederzeit und ohne Ankündigung Änderungen in der Materialspezifikation, die keinen technischen oder wirtschaftlichen Nachteil darstellen, vorzunehmen.

Der Schallschutz wird nach den anerkannten Regeln der Technik sowie der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (Mindestanforderung) erstellt. Innerhalb der Wohnungen bestehen keine Anforderungen an den Schallschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Türen zwecks Funktionsfähigkeit der Lüftungsanlage Unterschnitte erhalten.

ROHBAU

HAUSANSCHLÜSSE

Sämtliche erforderlichen Hausanschlüsse (wie z.B. Schmutzwasser, Regenwasser, Brauchwasser, Strom, Telefon, Internet, Gas und Kabelanschluss) werden erstellt.

FUNDAMENTE, SOHLPLATTE UND KELLERGECHOSS

Die Sohlplatte sowie die Kelleraußenwände werden entsprechend der statischen Berechnung als wasserdichte Stahlbetonwanne erstellt. Die Kellerräume werden als nicht gedämmte und nicht beheizte Räume erstellt. In den ersten Jahren ist mit einer erhöhten Feuchtigkeit in diesen Räumen und einer damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit zu rechnen. Durch einige Kellerräume werden Leitungen (beispielsweise Heizungs-, Wasser-, Abwasserleitungen) in der Regel unter der Decke oder an der Außenwand geführt.

Die Kellerinnenwände sind aus 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk bzw. 20/25 cm Stahlbeton und werden mit einem deckenden, hellen Anstrich versehen. Die Kellerdecke wird gemäß der statischen Berechnung als Ortbetondecke oder als Filigran-Elementdecke ohne Deckenputz und ohne Anstrich erstellt. Betonwände im Kellerbereich werden in der Regel nicht gestrichen, es verbleibt die Betonoptik. Der Verkäufer behält sich einen teilweisen oder ganzen Anstrich der Betonteile vor, falls er es im Sinne der Gesamtoptik für sinnvoll hält.

ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS, STAFFELGESCHOSS

Die Außenwände des Erdgeschosses sowie des ersten Obergeschosses werden als WDVS aus 15 cm Kalksandsteinmauerwerk mit PUR-Hartschaumdämmung und einem Außenputz nach den statischen, wärme- und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt.



Die Außenwände des Staffelgeschosses werden ebenfalls als WDVS in Leichtbauweise aus 24 cm Holzständerwerk mit Zwischendämmung und Außenputz nach den statischen, wärme- und schalltechnischen Erfordernissen errichtet.

Die Innenwände werden gemäß den statischen, wärme- und schalltechnischen Erfordernissen in 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, in Trockenbauweise als Gipskartonwand oder als Porenbetonmauerwerk ausgeführt. Wohnungstrennwände sowie Wände zu Aufzügen in 25 cm Stahlbeton erstellt.

Die Geschossdecken werden gemäß der statischen und schalltechnischen Berechnung als Filigran- Elementdecke oder in Ortbeton hergestellt.

DACH

Die Dachkonstruktion wird gemäß den statischen Berechnungen aus Konstruktionsvollholz (KVH) als Flachdach errichtet. Die Flächen, die nicht zur Installation einer PV-Anlage dienen, werden begrünt. Die Abdeckungen der herausragenden Mauerwerke (Attika) werden als anthrazitfarbene Zinkabdeckung ausgeführt. Die Entwässerung des Daches erfolgt über anthrazitfarbene Titan-Zinkdachrinnen und wird über anthrazitfarbene Titan-Zinkregenfallrohre an verschiedenen Stellen des Gebäudes außen heruntergeführt sowie an die Regenentwässerung angeschlossen.

TERRASSEN UND BALKONE

Die Balkone werden als Betonfertigteile erstellt und mit dem notwendigen Gefälle zur Entwässerung montiert. Sie erhalten einen aufgeständerten, offenfugig verlegten Belag aus Feinsteinzeug-Platten in Grautönen. Die Unterseiten der Balkone werden bis in die Wassernase mit einem hellen Mineralfarbanstrich versehen.

Die Dachterrasse des Penthouse erhält einen aufgeständerten, offenfugig verlegten Belag aus Feinsteinzeug-Platten in Grautönen. Die Entwässerung der Dachterrasse erfolgt über geeignetes Gefälle in die Regenrohre.



Beispielabbildung Feinsteinzeugplatte



Die Balkonbrüstung wird als pulverbeschichtetes Stabgeländer in Anthrazit erstellt. Alle Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen frostfreien Außenwasseranschluss.

GESCHOSSTREPPEN

Die Etagentreppen werden als offene, freitragende, trittschallentkoppelte Stahlbetontreppen erstellt. Die Stufen und Podeste werden mit Feinsteinzeug in Grautönen gefliest und passend verfugt. Handläufe werden anthrazitfarben pulverbeschichtet ausgeführt.

HAUSTÜR

Es wird eine hochwertige Aluminiumtür mit umlaufender Lippendichtung, 3-fach-Verriegelung nach RC3 und Sicherheitswechselgarnitur mit Profilzylinder der Hausschließanlage verbaut.

AUFZUG

Der Aufzug wird von Firmen wie OTIS oder vergleichbaren geliefert. Innenwände werden in Edelstahl, rückwärtigen halbhohen Spiegel und Edelstahl-Haltestangen sowie Bedientableu mit Etagenanzeige ausgestattet. Die Fahrkorbmaße betragen mindestens 1,10 m x 1,40 m mit einer Durchgangsbreite von 90 cm, gemäß DIN für barrierefreie Aufzüge, die Tragfähigkeit beträgt mindestens 630 kg.

AUSSENANLAGEN

Die Zuwegungen und Verkehrsflächen im Außenbereich werden klein- bis mittelformatig in Beton- oder versickerungsfähigem Pflaster erstellt. Die Terrassenflächen werden mit Feinsteinzeug-Platten erstellt. Die umliegenden Flächen werden mit einer Erst- Rasenansaat versehen. Die Grenzen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum, sowie zu Sondernutzungsflächen und den Nachbargrundstücken werden mit Abgrenzungen als Hecke (Liguster, Ilex o.ä.) hergestellt. Die weiteren Flächen wie auch die Spielplatzflächen werden gärtnerisch angelegt.

Der Hauseingang erhält ein Glasvordach, die Briefkastenanlagen werden seitlich vor der Hauseingangstür aufgestellt. Für die Aufbewahrung der Mülltonnen werden begrünte Müllboxen in Anthrazit aufgestellt. Zum Abstellen von Fahrrädern werden Fahrradbügel vor dem Hauseingangsbereich, sowie ein abschließbarer Fahrradpavillon mit 4-6 Stellplätzen als Sondereigentum errichtet. Weiterhin besteht die Möglichkeit, weitere Fahrräder in einem dafür vorgesehenen Fahrradkeller als Sondereigentum unterzubringen. Außenzapfstellen zur Bewässerung der Außenanlagen werden auf dem Gelände erstellt.



INNENAUSBAU

INNENPUTZ

Sämtliche Mauerwerks- und Stahlbetonwände erhalten einen Gipsputz, die Bäder erhalten einen feuchtraumgeeigneten Gips- oder Kalk-Zement-Putz der Qualitätsstufe 2. Die Stöße der Elementdecken werden in den Übergängen gespachtelt und gestrichen. Treppenwangen und -unterläufe werden ebenfalls gespachtelt und gestrichen.

FENSTER

Es werden hochwertige, dreifach wärmeschutzverglaste Fenster- und Fenstertüren namhafter Markenhersteller mit einem Ug-Wert von mind. 0,9 eingebaut. Die Fenster- und Fenstertüren bestehen aus mindestens 5-Kammer-Kunststoffprofilen, Innenansicht Weiß, Außenansicht Anthrazit mit umlaufenden Lippendichtungen. Die Beschläge werden nach der Widerstandsklasse RC2N (Ober- und Staffelgeschoss) und RC3N (Erdgeschoss) ausgeführt. Zusätzlich werden elektrisch betriebene, anthrazitfarbene Rollläden eingebaut.

INNENTÜREN

Geliefert und eingebaut werden hochwertige, weiße Röhrenspantüren mit Umfassungszarge und Türblatt mit eckiger Kante, vernickelten Bändern und eingebautem Bartschloss, sowie Rosetten-Drückergarnituren in Edelstahl. (Modell: Lucia oder gleichwertig.)



Beispielabbildung Drückergarnitur

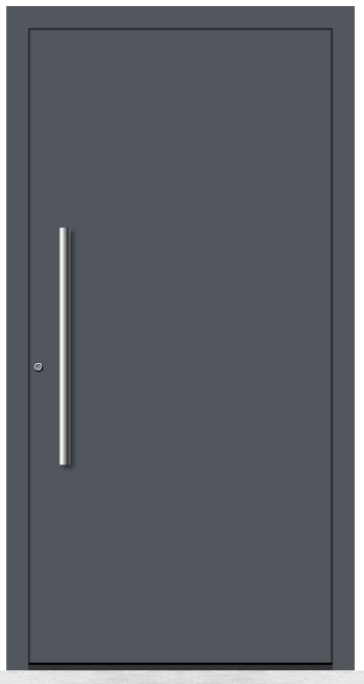
Die Türhöhe beträgt ca. 2,11 m (Türblattaußenmaß). Die Innentüren haben i.d.R. eine Breite von ca. 86 cm (Türblattaußenmaß), Gäste-WC und Abstellraum ggf. kleiner.

Schiebetüren aus Röhrenspan, werden gemäß Bauzeichnung innenliegend mit Bodennut und ovaler Griffmuschel in Edelstahl ausgeführt.



WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als hochwertige Holz- oder Aluminiumtüren (Hersteller: Schüco o. gleichwertig) mit anthrazitfarbenen Stahlzargen inklusive umlaufenden Dichtungen als rauchdichte Türen eingebaut. Die Türen haben eine Breite von ca. 0,98 m (Türblattaußenmaß) und sind anthrazitfarben beschichtet. Weiter erhalten die Türblätter einen Handgriff aus Edelstahl, ein PZ-Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung und Edelstahl-Verstärkung im Schließblech.



Beispielabbildung Wohnungseingangstür

FENSTERBÄNKE INNEN

Die Innenfensterbänke bestehen aus hellem Kunststein. In Bädern werden die Fensterbänke farblich an das Fliesenmaterial angepasst.

FUSSBODENBELÄGE

In den Wohnbereichen (inkl. Küche) wird hochwertiges, fertig geschliffenes und geöltes Eichenparkett, Format Landhausdielen, verlegt und fest verklebt. (Hersteller: HARO o. gleichwertig, Materialpreis 65,00 Euro/qm brutto) Die mit Parkett ausgestatteten Flächen erhalten eine weiße, moderne, glatte oder eine Hamburger Fußleiste.



Sofern der Baufortschritt dies zulässt, kann der Kunde in Zusammenarbeit mit dem Parkettleger eine abweichende Ausstattung gegen Aufpreis wählen.



Beispielabbildung Parkett

Die Bodenflächen der Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und Bäder werden mit hochwertigen, großformatigen, grauen Bodenfliesen (bis 60 x 60 cm, Hersteller: RAK o. glw, Materialpreis 50,00 Euro/qm brutto) belegt und grau verfugt. Die gefliesten Bodenflächen erhalten einen Sockel aus dem Fliesenmaterial. Die Silikonfugen werden passend zu den Fliesenfugen hergestellt.

Sofern der Baufortschritt dies zulässt, kann der Kunde in Zusammenarbeit mit dem Fliesenleger eine abweichende Ausstattung gegen Aufpreis wählen.



Beispielabbildung Bodenfliese

WANDFLIESEN

Die Bäder werden modern gehalten und lediglich in den Nass-/Spritzbereichen (Dusche, Badewanne, Waschtisch) mit hochwertigen, großformatigen, grauen Wandfliesen (bis 60 x 60 cm, Hersteller: RAK o. Gl, Materialpreis 50,00 Euro/qm brutto) gefliest und grau verfugt. Die Silikonfugen werden passend zu den Fliesenfugen hergestellt. Die Fliesenabschlüsse/-kanten erhalten Edelstahlschienen als L-Profil.

Sofern der Baufortschritt dies zulässt, kann der Kunde in Zusammenarbeit mit dem Fliesenleger eine abweichende Ausstattung gegen Aufpreis wählen.



Beispielabbildung Wandfliese

WAND- UND DECKENBEHANDLUNG

Sämtliche Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden in Q3 gespachtelt, mit einem Malervlies versehen und mit einer Innen-Dispersionsfarbe (nachweislich schadstoffgeprüft und für Wohnräume geeignet, geruchsarm und lösungsmittelfrei, wasserdampfdurchlässig) weiß gestrichen. Wand und Deckenflächen in den Bädern und im Treppenhaus werden (soweit nicht gefliest) mit einer geeigneten Farbe (Kalkfarbe, Feuchtraumfarbe) weiß gestrichen.

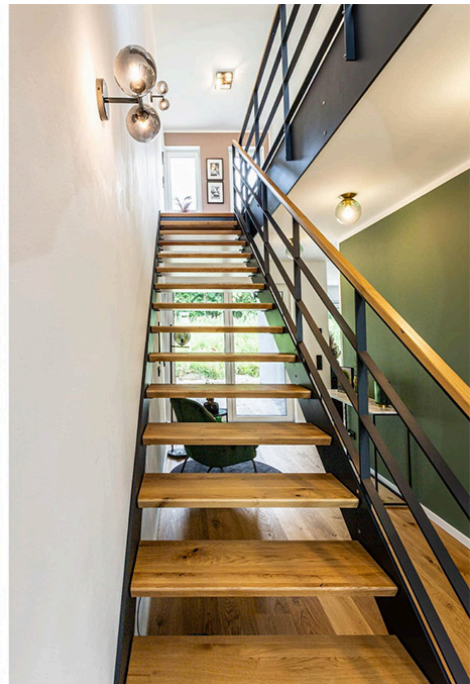
KÜCHEN

Die in den Grundrissen dargestellten Küchenmöblierungen stellen eine Möglichkeit der Möblierung dar. Die Installationen für Wasser und Abwasser, sowie elektrische Anschlüsse (siehe Elektroinstallationen der einzelnen Räume) werden gemäß den Darstellungen eingebaut. Andere Positionierungen der genannten Anschlüsse (im gleichen Umfang) sind ohne Mehrpreis möglich. Die hierfür notwendigen Installationsvorgaben müssen mindestens vier Wochen vor Beauftragung etwaiger Gewerke dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden.

INNENTREPPEN

(nur für EG-Wohnungen mit weiteren Räumen im Untergeschoss)

Die Treppen werden als offene Holztreppe ausgeführt. Die Wangen und das Metallgeländer werden anthrazitfarben lackiert, die Stufen und Handläufe werden in geöltem Eichenholz (passend zum Parkettboden) ausgeführt.



Beispielabbildung Innentreppe

HEIZUNGSANLAGE

Die Erzeugung der erforderlichen Heizleistung (gemäß Heizlastberechnung und zur Einhaltung des Energiehaus-Standards 55) erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. (BUDERUS Logatherm WLW286-22 A oder gleichwertig) Die Auslegung der Raumtemperaturen erfolgt entsprechend den Norm-Innentemperaturen gemäß DIN 12831. Wohnräume werden ausgelegt mit einer Temperatur von 20° C und Bäder mit 24° C. Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung inkl. der erforderlichen Raumtheromstate. (ausgenommen Räume < 5qm) Die Wärme wird über ein gedämmtes Leitungsnetz in ein im Estrich installiertes Mehrschichtverbundrohr der Fußbodenheizung geleitet. Die Verbrauchsmessung ist wohnungsweise vorgesehen und wird mit dem Heizkreisverteiler in der Wohnung installiert.

WASSERVERSORGUNG UND WASSERENTSORGUNG

Sämtliche Wohnungen werden über ein gedämmtes Mehrschichtverbundrohr zentral mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die Erfassung der verbrauchten Wassermengen erfolgt über die Zählungen des Gesamtverbrauchs und über die in den Wohnungen installierten Wasser-Zähleinrichtungen. Leitungen, welche durch die Wohnungen geführt werden, werden in Teilen und wo erforderlich mit Rohrkästen verkleidet. Diese sind teilweise nicht in den Plänen berücksichtigt. Es wird daher empfohlen, dies ggf. vor Bestellung einer Küche abzustimmen.



WASCHMASCHINENANSCHLÜSSE

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss. Dieser liegt entweder im Abstell- oder Hauswirtschaftsraum. (Wahlweise auch in der Küche oder im Bad, sofern der Baufortschritt dies zulässt)

SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Ausstattung erfolgt mit hochwertigen Produkten von namhaften Markenherstellern wie Laufen, Villeroy & Boch, Kaldewei, Hansgrohe, oder vergleichbaren.

In der gelieferten und montierten Ausstattung sind Waschbecken und ebenerdige Duschen mit Armaturen, Unterputzspülkasten und ein spülrandloses Wand-WC enthalten. Das Penthouse und die Wohneinheit 01 erhalten zusätzlich eine Badewanne mit Wannenarmatur. Anzahl entsprechend der Darstellung in den Grundrissplänen.

Für die Duschen wird eine individuelle Echtglas-Duschabtrennung nach örtlichen Begebenheiten vorgesehen.

Sofern der Baufortschritt dies zulässt, kann der Kunde in Zusammenarbeit mit dem Sanitärinstallateur eine abweichende Ausstattung gegen Aufpreis wählen.



Beispielabbildung WC



*Beispielabbildung
Waschbecken*



*Beispielabbildung
Waschtischarmatur*



Beispielabbildung Kopfbrause

*Beispielabbildung
Duscharmatur*

Im Untergeschoss werden eine Zapfstelle und ein Ausgussbecken installiert.

LÜFTUNG

Die Belüftung der Wohnungen erfolgt gemäß Lüftungskonzept und Wärmebedarfsberechnung über Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Ausführung entweder über dezentrale in der Außenwand verbaute Wandgeräte von Herstellern wie Vallox, Lunos, Inventer, Bosch o.ä. oder über Wohnungsweise zentrale Anlagen im Abstellraum. In diesem Fall erfolgt die Verteilung der Luft raumweise über im Flur geführte Lüftungsleitungen. In diesen Bereichen wird die Decke gemäß Grundrissplänen abgehängt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor den Lüftungsöffnungen in den Räumen ein Abstand zu anderen Gegenständen wie Schränken, Vorhängen oder Anderen eingehalten werden müssen, damit eine Zirkulation der Luft möglich ist.

ELEKTROANLAGEN

Die Elektroinstallationen erfolgt nach den gültigen VDE- und EVU-Vorschriften und umfasst die komplette Installation ab Hausanschluss. Die Leitungsverteilung erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz und in den Kellerräumen auf Putz.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder und Taster betrieben. Die Zählung für die Wohnungen erfolgt separat über Zählerstationen im Hausanschluss- oder Technikraum im Untergeschoss und die Sicherungsverteilungen sind innerhalb der Wohnungen angeordnet.

Das Gebäude erhält eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung inklusive Videofunktion. Die Rauchmelder werden gemäß Brandschutzkonzept von der Firma Techem o.ä. installiert und jährlich gewartet. Einen Wartungsvertrag für die ersten Jahre schließt der Verkäufer in Vertretung für die Eigentümergemeinschaft ab.



Die Medienanschlüsse (TV, Telefon, Internet) werden zentral in den Hausanschlussraum gelegt und von dort aus in die jeweiligen Wohnungen verteilt.

Die Kfz-Außenstellplätze erhalten einen Autostromanschluss. Dieser wird mit dem jeweiligen Stromzähler der Wohnung verbunden.

Zur Steigerung der Energieeffizienz erhält das Gebäude eine in ihrer Dimension der Luft-Wärme-Pumpe angepassten PV-Anlage auf dem Dach.

Die Räume werden mit Schalter- und Steckdosen der Serie Busch-Jaeger Future linear (weiß, matt) oder ähnlich wie folgt ausgestattet:



Beispielabbildung Schalter/Steckdose

ELEKTROINSTALLATIONEN DER EINZELNEN RÄUME

Flur bis 3 qm: 2 Steckdosen, 2 Deckenspots, Wechselschaltung mit 2 Tastern

Flur bis 7 qm: 2 Steckdosen, 1 Doppel-Steckdose, 4-5 Deckenspots, Wechselschaltung mit 3-4 Tastern

Flur ab 7 qm: 2 Steckdosen, 4 Doppel-Steckdosen, 8-10 Deckenspots, Wechselschaltung mit 5-6 Tastern

Wohnräume bis 20 qm: 4-6 Doppel-Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit einem Taster, 1-2 EDV-Dose(n) CAT 6 (mit CAT 7 Verkabelung)

Wohnräume ab 20 qm: 8-12 Doppel-Steckdosen, 1-2 Deckenbrennstelle(n) mit jeweils einem Taster, 1-2 EDV-Dose(n) CAT 6 (mit CAT 7 Verkabelung)



Küche: 2 Steckdosen, 2 Doppel-Steckdosen, 1-2 Dreier-Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit einem Taster, Vorrichtungen für die Anschlüsse von E-Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzugshaube.

Badezimmer: 1 Steckdose, 2 Doppel-Steckdosen, 3 Deckenspots mit einem Taster, 1 Wandauslass für die Vorrichtung eines beleuchteten Spiegels etc.

WC-Räume: 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle mit einem Taster, 1 Wandauslass für die Vorrichtung eines beleuchteten Spiegels etc.

Abstellraum/Hauswirtschaftsraum: 1 Steckdose, 1 Doppel-Steckdose, Deckenbrennstelle mit einem Taster

Terrassen/Balkone: 1 Doppel-Steckdose, 1 Wandauslass für die Vorrichtung einer Wandlampe mit Taster

Änderungen von Positionierungen der genannten Anschlüsse (im gleichen Umfang) sind ohne Mehrpreis möglich. Die hierfür notwendigen Installationsvorgaben müssen mindestens vier Wochen vor Beauftragung etwaiger Gewerke dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden.

AUSSENBELEUCHTUNG

Die Zuwegungen, Kfz-Stellplätze und die Fassade werden mit einer Ambiente-Beleuchtung nach Vorgaben des Bauherrn beleuchtet.

ÜBERWACHUNG, PRÜFUNG UND ABNAHME WÄHREND DER GESAMTEN BAUZEIT DURCH:





ALLGEMEINE HINWEISE ZUR GEWÄHRLEISTUNG UND WARTUNG

Die in den nachfolgenden Hinweisen genannten Bauleistungen gehören nicht zwingend zum Lieferumfang:

Die vertragliche Gewährleistung erstreckt sich nicht auf die normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (z.B. Duschschläuche, WC-Brillen).

Haarrisse in Wand- und Deckenoberflächen bis zu einer Rissbreite von 0,2 mm gelten nicht als Baumangel.

Die Verantwortung für den Abschluss von Wartungsverträgen für technische Anlagen liegt beim Käufer bzw. bei der Eigentümergemeinschaft. Ein Abschluss dieser Wartungsverträge ist zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung zwingend erforderlich, insbesondere für Aufzugs- und Heizungsanlagen, Tiefgaragentore, elektrische Tor- und Türantriebe, Feuerschutztüren, Feuerlöscher, RWA-Anlagen und RWA-Klappen, Rauchwarnmelder, Drainage- und sonstige Pumpen, Rückstauklappen, Rückstausicherungen, Hebeanlagen, bewegliche Teile und Dichtungen von Fenstern, Lüftungsanlagen und sonstige wartungsbedürftige elektrische oder drehende Teile.

Zur Erhaltung von Dachdeckungen, Abdichtungen und Dachbegrünungen sind Pflege, Reinigung und regelmäßige Wartungsmaßnahmen erforderlich. Die Leistung einer PV- oder Solaranlage kann ohne regelmäßige Reinigung eingeschränkt sein. Die Funktionsfähigkeit ist durch Abschluss entsprechender Wartungsverträge sicher zu stellen.

Zur Aufrechterhaltung der Abdichtungsfunktion müssen elastische Wartungs- und Bauwerksfugen, die z.B. mit Acryl- oder Silikondichtstoffen verschlossen sind, vom Käufer kontrolliert und gewartet werden.

Balkon- und Terrassenabflüsse sowie Rinnen und Dachrinnen sind regelmäßig vom Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft zu reinigen.

Anstriche, insbesondere für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzfenster/Holzteile), bedürfen einer laufenden Wartung und sind vom Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Das verarbeitete Holzmaterial unterliegt im Freien als Naturprodukt Veränderungen. Dies beeinträchtigt nicht die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellt keinen Qualitätsverlust dar.



Dies gilt ebenso bei Verwendung von Holzbaustoffen im Innenbereich, z.B. Parkett. Bei Holzfußböden (Parkett, Laminat) sind die Pflegehinweise und raumklimatischen Bedingungen zu beachten.

Zur Erhaltung der Außenanlagen und Pflanzungen ist regelmäßige gärtnerische Pflege, Düngung und Bewässerung notwendig. Das Gebäude sowie die Außenanlagen sind eis- und schneefrei zu halten.

Gegenstände wie Küchen, Möbel usw., die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt, jedoch evtl. in den Zeichnungen enthalten sind, gelten als Vorschläge und werden nicht mitgeliefert. Bei Widersprüchen zwischen Zeichnungen und Baubeschreibung hat die Baubeschreibung Vorrang.

Die in den Ansichten, Lageplänen und 3D-Visualisierungen dargestellten Bäume sollen lediglich grafische Effekte darstellen und werden nicht mitgeliefert, sofern sie nicht behördenseitig verlangt werden. Farbdarstellungen in den Planunterlagen sind grundsätzlich nicht verbindlich.

Abweichungen von der vorgesehenen Konstruktion und Ausführung laut Baubeschreibung und Zeichnungen bleiben vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten erforderlich werden. Gleiches gilt für Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche, aber andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten.

Aufgrund der energetischen Anforderungen der EnEV sind Wrasenabzüge (Dunstabzugshauben) der Küchen nur in Umluft Ausführung, ohne Abluft nach außen zulässig.

Barrieren im Haus werden weitgehend reduziert, es werden aber nicht alle Anforderungen der DIN 18040 – barrierefreies Bauen, erfüllt. Dies ist vertraglich nicht geschuldet.

Preisangaben in dieser Baubeschreibung verstehen sich als Endverbraucherpreis.

Sofern aus Gründen der besseren Begehrbarkeit und Reduzierung der Barrieren abgeflachte Zugänge zu Außenflächen und Eingangspodesten vorgesehen wurden, können die in den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorgegebenen Aufkantungshöhen der Abdichtung an aufgehende Bauteile in diesen Bereichen nicht erreicht werden. Der Erwerber ist mit dieser Art der Ausführung einverstanden, um einen abgeflachten Zugang zwischen Innenraum und Außenflächen zu ermöglichen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf Barrierefreiheit ergibt sich aus diesem Zusammenhang nicht. Auf die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik in diesem Fall wird hingewiesen. Sie stellt daher keinen Mangel dar. Die vertragliche Gewährleistung für die Funktionstüchtigkeit der Bauteile bleibt unberührt.

Die Größe und Lage der in den Wohnungsgrundrissen dargestellten Schächte können aufgrund baulicher Erfordernisse variieren.



Sofern in dieser Baubeschreibung einbruchhemmende Fenster- und Türelemente beschrieben werden, besitzen die Elemente selbst die entsprechende Qualität (WK). Der Anschluss am Rohbau kann aufgrund von Wärmeschutzanforderungen nicht in WK-Qualität hergestellt werden.

In den Wohnungen und Abstellräumen im Keller können teilweise Reinigungs- und Wartungsöffnungen vorhanden sein, die zugänglich bleiben müssen und nicht verschlossen oder verbaut werden dürfen.

Auf dem Grundstück sind unterirdische Grundleitungen für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Teilweise ist es erforderlich, dafür notwendige Schächte auf dem Grundstück zu platzieren, deren Schachtdeckel für Wartungsarbeiten zugänglich bleiben müssen.



HINWEISE ZUR BAUFEUCHTE

In Neubauten ist grundsätzlich eine gewisse Restfeuchte aus der Bauphase vorhanden. Die Trocknungszeit ist abhängig von den verwendeten, wasserhaltigen Baustoffen (Beton, Putz, Estrich etc.) und vom Wetter während der Bauzeit (Regen, Schnee, Schwüle). Die Austrocknung bis zur normalen, sogenannten Ausgleichsfeuchte kann 2 bis 3 Heizperioden dauern. Es sind daher anfangs – abhängig vom Grad der Austrocknung – ggf. folgende Einschränkungen zu beachten:

- Keine Möbel direkt an Wände stellen (ca. 5 cm Abstand zur Luftzirkulation)
- Kein Einbau von wasserdampfdurchlässigen Beschichtungen
- Kein Einbau von feuchteempfindlichen Ausbaumaterialien (insbesondere Holzwerkstoffe wie Laminat, Parkett, Holzverschalungen) ohne vorherige Prüfung/Austrocknung der Bauteile.
- Kellerräume eignen sich nicht zur Lagerung feuchteempfindlicher Materialien im üblichen Sinne. Sofern in diesen Räumen feuchteempfindliche Materialien wie Papier, Kleidung, Kartons, Elektronik, Werkzeug usw. gelagert werden sollen, sind insbesondere in den Sommermonaten zusätzliche Maßnahmen zum Feuchteschutz (technische Trocknung) vorzusehen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Schäden, die aufgrund der Missachtung der o.g. Regeln entstehen. Hygrometer zur Messung der Raumluftfeuchte und Feuchtemessungen an den Bauteilen, geben Hinweise zum Stand der Trocknung.