

Baubeschreibung Kaufverträge



Mehrfamilienhaus Warteburgweg Warteburgweg 2, 23774 Heiligenhafen

Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Kaufvertrag

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Projektbeschreibung	2
1.1	Standort/ Lage	2
1.2	Projektbeschreibung.....	2
1.3	Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise	3
2	Leistungsbeschreibung.....	3
2.1	Baukonstruktion	3
2.2	Ausbau, Ausstattung	5
2.3	Haustechnik.....	9
2.4	Ausbau Kellerräume	13
2.5	Tiefgarage	14
2.6	Außenanlagen	15
3	Sonderausstattungen.....	15
4	Wartung, Reinigung und Pflege	16
5	Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise	16

1 Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Standort/ Lage

Das Projektgrundstück liegt am Warteburgweg im Ortsteil Ortmühle des Ostseeheilbades Heiligenhafen und befindet sich fußläufig nur etwa 200 m vom Ufer/Strand der Ostsee, entfernt. Heiligenhafen zählt zu den Städten entlang der Ostseeküste, welche eine umfassende Versorgung und Infrastruktur über das ganze Jahr gewährleistet und damit sowohl für einen Urlaub als auch für einen festen Wohnsitz an der Küste ideale Bedingungen bietet. Egal ob Strand, Restaurants, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen oder medizinische Einrichtungen, hier befindet sich alles in der Nähe.

In einer Entfernung von etwa 120 km von Hamburg, etwa 60 km von Lübeck und Kiel und ca. 200 km von Kopenhagen, liegt das Ostseeheilbad Heiligenhafen genau gegenüber der Ostseeinsel Fehmarn. Durch die Autobahn A1, die direkt an Heiligenhafen vorbeiführt, und dem öffentlichen Personennahverkehr ist Heiligenhafen sehr gut erreichbar. Mit der im Bau befindlichen Fehmarn-Belt-Querung soll in Zukunft eine direkte Anbindung an den skandinavischen Raum ermöglicht werden. Ein „Brücken- bzw. Tunnelschlag“ welcher die wirtschaftliche Entwicklung der Region weiter positiv befördern wird.

1.2 Projektbeschreibung

Die Fläche des zu bebauenden Projektgrundstücks beträgt insgesamt ca. 1.614 m². Die Neubebauung erfolgt in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines Kellergeschosses mit einer Tiefgarage. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ragt das Kellergeschoss etwa 1,8 m aus dem Gelände heraus, die Fenster des Kellergeschosses und das Garagentor sind mit Schotts gegen Überflutung gesichert. Das Wohngebäude entsteht in einer prädestinierten Wohnlage an der Ostsee und setzt zum benachbarten Gebäude des Cura ServiceWohnen ein architektonisches Signal.

Die Gestaltung des Wohnhauses wird durch den Materialwechsel in der Fassade sowie durch die architektonisch gegliederten, hellen Putzfassaden bestimmt. Der oberirdische, sichtbare Teil des Kellergeschosses erhält eine Fassade aus Klinkerriemchen, zur Belüftung sind hier runde Fenster angeordnet. Die geputzten, weißen Fassaden der oberen Geschosse werden durch vertiefte horizontale Bossen und einem Flächenversatz im Bereich der Attika gestalterisch strukturiert und schaffen einen architektonischen Blickfang.

Die Fenster erhalten außen eine dunkle Rahmenfarbe und runden im Zusammenspiel mit den Fassaden und den Schlosserarbeiten den traditionellen und gleichzeitig modernen Look ab. Der Hauseingang ist etwas in der Fassade zurückgesetzt und bietet dadurch gleichzeitig einen Regenschutz.

Bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.105m² werden insgesamt 17 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 49 m² bis ca. 105 m² und 2 – 3 Zimmern entstehen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus sowie mit einem Aufzug mit Anschluss an alle Etagen einschließlich des Kellergeschosses.

Alle Wohnungen und Kellerräume sind schwellenfrei (≤ 2 cm) erreichbar, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen. Insgesamt sind 6 Wohnungen im 1. und 2. OG entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung und der Baugenehmigung barrierefrei geplant. Ausstattungen wie Haltestangen, Klappsitze usw. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

In dem Kellergeschoss befinden sich neben den Abstellräumen der Wohnungen und den Haustechnikräumen 13 Tiefgaragenstellplätze. Weitere 7 KFZ-Stellplätze befinden sich im Außenbereich. Alle KFZ-Stellplätze werden mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet. Im Außenbereich werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Müllplätze zur Verfügung gestellt. Um eine ausreichende Versorgung mit Strom sicherzustellen, ist eine Netzstation erforderlich, die sich ebenfalls im Außenbereich befindet.

Die Errichtung des Hauses erfolgt in massiver Bauweise und gemäß der Energieeffizienzklasse KfW 55. Die Energieausweise werden nach Fertigstellung erstellt.

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

Grundlage der Bauausführung bilden neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung und die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen. Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Planung bleiben notwendigerweise vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen notwendig oder aus technischen Gründen erforderlich werden. Das Gleiche gilt hinsichtlich der Ausstattung bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden. Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt.

Vorbehalten bleiben darüberhinausgehende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), die Architekten- und Fachplaner-Ausführungsplanungen, Ausführungsabweichungen entsprechend den zulässigen Maßtoleranzen und allgemein hinzunehmenden Abweichungen am Bau, Änderungen aufgrund von Anordnungen der Bauüberwachung u. technisch erforderliche oder zweckmäßige Änderungen.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sondern stellen nur Gestaltungs-/Einrichtungs-/Ausstattungsansätze dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen dargestellten Schränke, z.B. unter der Bezeichnung „Abstellfläche“.

Mit Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind.

Zwischen fremden Nutzungseinheiten (zw. Wohnungen, zw. Wohnung und Treppenhaus) wird ein erhöhter Schallschutz nach den Empfehlungen der DIN 4109 gewährleistet.

2 Leistungsbeschreibung

2.1 Baukonstruktion

2.1.1 Gründung/ Fundamente

Bodenplatte aus WU-Stahlbeton und Fundamente in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik).

2.1.2 Sohle

Sohlenoberfläche in der Tiefgarage und den Kellerbereichen flügelgeglättet. Boden im Bereich der Tiefgarage mit Oberflächenschutzsystem OS-8, Ausführung des Tiefgaragenbodens ohne Gefälle und Entwässerung, dadurch zulässige partielle Wasseransammlungen bis zum Verdunsten.

Hinweis: Das OS-8-Oberflächenschutzsystem ist regelmäßig durch die Eigentümergemeinschaft nach Herstellerangaben zu warten.

Böden in den Kellerbereichen mit staubbindendem Anstrich ohne Fußleisten.

Böden im Bereich des Treppenhauses und der Schleuse mit schwimmendem Estrich und Fliesenbelag (Feinsteinzeug) analog zu den darüber liegenden Treppenhäusern.

2.1.3 Außenwände Kellergeschoss

Außenwände aus WU-Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, in Ortbeton oder* mit Stahlbetonhalbfertigteilen, Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung, außenseitig wärmedämmend gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Oberfläche mit Klinkerriemchen (Farbe und Fabrikat nach Wahl des Bauträgers)

Erläuterung: oder*= nach Wahl des Bauträgers (hier und im Weiteren)

2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS) oder* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, nichttragende Wände aus Kalksandstein oder* Porenbeton bzw. als Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

2.1.5 Decke Kellergeschoss und Tiefgarage

Kellerdecke aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung, im nicht überbauten Bereich zum Hinterhof aus WU-Beton oder mit Folienabdichtung.

2.1.6 Außenwände der oberirdischen Geschosse

Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS), gemäß Tragwerksplanung teilweise aus Stahlbeton, innen-seitig verputzt oder* gespachtelt, außenseitig wärmedämmt gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Oberfläche der Wohngeschosse verputzt, der oberirdische Bereich des Kellergeschosses sowie das Erdgeschoss mit Klinkerriemchen versehen. Die verputzten Fassadenbereiche erhalten einen weißen Farbton. Die Fassaden der Wohngeschosse werden durch vertiefte horizontale Bossen und einem Flächenversatz im Bereich der Attika gestalterisch strukturiert.

Die oben abschließende Attikaabdeckung der Außenwände aus Titanzinkblech.

Für alle Fassadenbereiche bilden die jüngsten Fassaden-/Ansichtsplanungen des Architekten die Grundlage.

2.1.7 Innenwände der oberirdischen Geschosse

Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes aus Kalksandsteinmauerwerk oder* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände als Trockenbaukonstruktionen oder* aus Gipswandbauplatten entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise, d.h. bei technischer Erfordernis, doppelt beplankt. Sanitärinstallationsvorwände und -Verkleidungen in Trockenbauweise.

2.1.8 Geschossdecken und Flachdächer

Decken aus Ortbeton oder* mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,55 m, die Deckenunterseite wird mit verspachtelten Stößen oder* verputzt hergestellt, in Teilbereichen mit abgehängten Gipskartonunterdecken (verbleibende lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m).

Flachdach aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung aus WU-Beton oder* mit einer Flachdachabdichtung nach Wahl des Bauträgers sowie Wärmedämmung gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, mit extensiver Dachbegrünung, Entwässerung außenliegend.

Auf dem Flachdach werden die erforderlichen Wärmepumpen platziert.

2.1.9 Treppenanlagen, Treppenhaus

Treppenläufe aus Ortbeton geschalt oder* aus Stahlbetonfertigteilen gem. Tragwerksplanung gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert. Die Hauptpodeste erhalten aus Schallschutzgründen schwimmenden Estrich mit Belag. Alle Betonsichtflächen (Untersichten und Seitenflächen) in glattem Sichtbeton oder* glatt gespachtelt, mit Dispersionsfarbanstrich.

2.1.10 Balkone

Balkonplatten aus Stahlbetonfertigteilen oder* aus Ortbeton mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung, alle Betonsichtflächen in glattem Sichtbeton oder* glatt gespachtelt ausgeführt, Anstrich der Sichtflächen mit Fassadenfarbe. Die Entwässerung erfolgt über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen werden mit verzinkten sowie lackierten oder* pulverbeschichteten Flachstahlgeländern

Baubeschreibung Kaufverträge

gemäß Architektenplanung hergestellt, Balkonbelag aus keramischen Platten, Plattengröße ca. 60 x 60 cm, auf Stelzlagern verlegt, im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen.

Zur Abtrennung der Terrassen- und Balkonbereiche der Erdgeschosswohnungen 01 und 02 zu den direkt angrenzenden Nutzungsbereichen sowie der Nutzungsbereiche untereinander kommen Trennwände aus verzinkten sowie lackierten oder* pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllungen aus blickdichtem, jedoch lichtdurchlässigem Sicherheitsglas nach Wahl des Baurägers zur Ausführung, Höhe ca. 2,0 m.

2.2 Ausbau, Ausstattung

2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürenelement aus Aluminium mit Isolierverglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage, Garnitur mit Kernziehschutz.

Klingelanlage mit Videosprechanlage und Kamera im Eingangsbereich, mit Gegensprechstellen mit Monitor in den Wohnungen.

Briefkastenanlage im Flur des EG für Umschlaggröße C4 mit 1 Briefkasten je Wohnung, Oberflächenbeschichtung in RAL-Farbtönen nach Wahl des Baurägers.

2.2.2 Schließanlage

Das Wohnhaus erhält eine zentrale Schließanlage. Jede Wohneinheit erhält fünf Schlüssel, die jeweils passend für Wohnungseingangstür, Kellerraum, Hauseingang zum Treppenhaus, Eingang zur Tiefgarage, sämtliche allgemein zugängliche Kellertüren und Müllplatz sind. Darüber hinaus erhalten die Erwerber der Tiefgaragenstellplätze einen Transponder zur Öffnung des Tiefgaragentores.

Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich. Die Verwaltung erhält darüber hinaus fünf Hausmeisterschlüsselausfertigungen für alle Räume (außer Wohnungen sowie zugehörige Kellerräume) sowie drei Schlüssel für den Zugang zu den zentralen Technikräumen.

2.2.3 Schmutzfänger

Im Bodenbereich im Hausflur wird unmittelbar hinter der Hauseingangstür eine Reinstreifer-Eingangsmatte mit Metallrahmen als Sauberlaufzone angeordnet, Größe ca. 1,5 x 1,5 m, Lauffläche mit strapazierfähigen Reinigungsstreifen. Im Außenbereich ist vor der Haustür ebenfalls ein Schuhabstreifer vorhanden.

2.2.4 Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge

Treppenkonstruktion wie unter 2.1.9 beschrieben, Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockeln (Format und Verlegung nach Wahl des Baurägers), Stahlstabgeländer gem. Festlegung durch den Bauräger, lackiert oder* pulverbeschichtet, mit Edelstahl- oder* Echtholzhandläufen; Wände und Decken geputzt oder* gespachtelt und mit Dispersionsanstrich versehen.

Die Beleuchtung erfolgt mit Wand- oder* Deckenleuchten nach Wahl des Baurägers, Steuerung über Präsenzmelder, je Wohnung ein Klingeltaster mit Namensschild.

Personenaufzüge gem. Landesbauordnung, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türbreite ca. 90 cm, Aufzugskabine mit Deckenbeleuchtung, Wandspiegel und Edelstahl-Handlauf einseitig, alle Geschosse anfahrbar.

2.2.5 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Fenster, Balkon- und Terrassentürenelemente Erdgeschoss bis Staffelgeschoss:

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder* gleichwertiger Markenhersteller, U-Wert gem. Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Sonnenschutzverglasung dort, wo gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich. Die Fenster sind zweifarbig, Außenfarbe dunkelgrau oder schwarz nach Wahl des Baurägers, Innenfarbe weiß, Fenstergriffe weiß, Aufteilung gemäß Ansichtsplanung des Architekten.

Baubeschreibung Kaufverträge

Die Fenster werden als Dreh- oder Drehkippenfenster ausgeführt, teilweise als feststehende Elemente bzw. Festverglasungen. Balkon- und Terrassentüren schwellenarm, in barrierefreien Wohnungen schwellenfrei, mit konstruktiv notwendigen Schwellen bis zu max. 20 mm Höhe. Hinweis: Die Herstellung barrierefreier Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18531 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen und barrierefreien Zugang wird außen eine Entwässerungsrinne eingebaut.

Bodentiefe Fenster, die nicht zu einem Balkon/einer Terrasse oder einer Dachterrasse führen und für die eine Absturzsicherung notwendig ist, sowie die gemäß den Ansichtsplänen dafür vorgesehenen Fenster erhalten einen Kämpfer in der erforderlichen Brüstungshöhe, die untere feststehende Verglasung wird als absturzsichernde Verglasung ausgeführt. Fenster und Fensterelemente in den Erdgeschossen mit erhöhtem Einbruchschutz und abschließbaren Fenstergriffen.

Alle Fenster vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss erhalten außenliegende Rollläden mit elektrischem Antrieb, Farbe nach Wahl des Bauträgers, Bedienung über Schalter. Wenn Fenster gem. Brandschutzkonzept als zweite Rettungswege vorgesehen sind, erhalten diese einen zusätzlichen Kurbelbetrieb zur Sicherung des zweiten Rettungsweges (Öffnungswinkel Fenster dann bauartbedingt < 90° möglich).

Alle Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke beschichtet oder* eloxiert ausgeführt. Innenfensterbänke gibt es nicht, da alle Fenster bodentief ausgeführt sind.

Fenster Kellergeschoss:

Die Kellergeschossfenster dienen im Bereich der Tiefgarage der dauerhaft notwendigen Lüftung und besitzen entsprechend keine Öffnungsflügel sowie keine geschlossene Verglasung, auszuführende Füllung gem. Festlegung durch den Bauträger. Die Kellerfenster in den Wohnungskellern erhalten einen Kippflügel zur Lüftung. Alle Fenster sowie das Tiefgaragentor im Kellergeschoss erhalten als Überflutungsschutz mobile Schotts, die bei Hochwassergefahr entsprechend von der WEG anzubringen sind.

2.2.6 Wohnungseingangstüren

Glatte Türen in Stahlumfassungszargen gemäß Anforderungen zum Schallschutz und aus dem Brandschutzgutachten, überfälzt mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, Höhe 2,135 m (Rohbaurichtmaß), mit Spion und Obentürschließer, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl mit Kernziehschutz, mit Profilylinder für Schließanlage.

2.2.7 Wohnungsinnentüren

Glatte Türen, überfälzt mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge, Höhe 2,135 (Rohbaurichtmaß). Sofern in der Grundrissplanung vorgesehen, erhält jeweils eine Tür pro Wohnung einen Klarglasausschnitt, Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder* gleichwertig, Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel, Badezimmertüren erhalten eine Badezimmerschließung.

2.2.8 Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen

Wände und Decken geputzt oder* gespachtelt, Wände tapeziert mit Malervlies und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen, Decken mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen im Format 30 x 60 cm in den Bereichen der Vorwandinstallationen und an den Wänden mit Sanitärobjekten, Höhe ca. 1,20 m, die oberen horizontalen Flächen der Vorwandinstallationen und integrierte Fensterbankbereiche u. ä. ebenfalls gefliest, Duschbereiche raumhoch gefliest, verlegt im Kreuzfugenverband quer/liegend nach Ermessen des Fachunternehmers, Verfugung hellgrau o.ä., Kanten im Anschlussbereich von Wand- zu Ablagefliesen mit Edelstahlquadrat- oder* -rundkantenabschlussprofilen. Wände ohne Sanitärgegenstände erhalten keine Fliesen, sondern nur Sockelfliesen.

Baubeschreibung Kaufverträge

Durch den Bauträger wird eine Fliesenmusterkollektion zur Auswahl angeboten (Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt, danach erfolgt eine Festlegung der Fliesen durch den Bauträger).

2.2.9 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Alle Wohn- und Abstellräume sowie Küchen und Flure werden mit einem orthogonal zur Wand verlegten Designbodenbelag mit werkseitiger Oberflächenbeschichtung, ca. 20 x 122 cm o. glw. belegt, Oberflächendekor nach Auswahl des Erwerbers aus einer Musterkollektion des Bauträgers (Auswahl zeitlich begrenzt durch Baufortschritt, danach Festlegung des Oberflächendekors durch den Bauträger) und erhalten weiße Sockelleisten, ca. 60 mm hoch. Ein Belagswechsel sowie ein Wechsel der Verlegerichtung innerhalb der Wohnung ist nicht möglich.

In Sanitärräumen: Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm, im Bereich der Dusche mit erhöhter Rutschfestigkeit im Gefälle zum Ablauf verlegt. Sockel im Bereich von nicht gefliesten Wänden aus den Bodenfliesen geschnitten, Höhe ca. 60 mm. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im Kreuzfugenverband nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt, Verfugung hellgrau o. ä.. Zur Erfüllung des in den Fachregeln geforderten Schutzes des Fußbodenbelages im Flur liegt der Badezimmerfußboden um ca. 10 mm unter dem Fußbodenniveau im Flur.

Durch den Bauträger wird eine Fliesenmusterkollektion zur Auswahl angeboten (Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt, danach Festlegung der Fliesen durch den Bauträger).

2.2.10 Sanitärausstattung

Hinsichtlich der Sanitär-Objekt-Bemusterung stehen den Erwerbern zeitlich begrenzt entsprechend dem Baufortschritt drei Ausstattungslinien zur Auswahl: „Elegance“, „Esprit“ und „Avantgarde“. Nach Ablauf der baufortschrittsbedingten Auswahlmöglichkeit erfolgt die Ausstattung mit der Linie „Elegance“ durch den Bauträger. Eine Mischung zwischen den Ausstattungslinien ist nicht möglich.

Variante I: Elegance

Waschtischanlage:

Ideal Standard Connect Air Cube aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Ideal Plus Beschichtung, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Cera Plan III, mit Waschtischsiphon (verchromt), mit Eckabsperrventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser, im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 46 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf,

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 40 x 35 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Ideal Standard Cera Plan III, sofern im Grundriss ein Gäste-WC geplant ist.

WC-Anlage:

Ideal Standard Connect Air aus weißem Sanitärporzellan, mit Ideal Plus Beschichtung, spülrandlos, wandhängend, mit weißem Deckel mit Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 01, als 2-Mengen-Spülung

Duschanlage:

Duschen werden bodeneben mit ca. 2 %igem Gefälle zur Ablaufrinne, Fabrikat WEDI, Modell Fundo-Riolito mit Linienentwässerung, analog dem Bodenbelag Bad gefliest.

Duscharmatur als Aufputz –Thermostatmischer, verchromt, Ideal Standard Ideal Rain Duschesystem mit Thermostatmischerbatterie CeraTherm.

Variante II: Esprit

Waschtischanlage:

Villeroy & Boch Waschbecken Avento aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Ceramic Plus Beschichtung, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, hansgrohe – Rebris E, mit

Baubeschreibung Kaufverträge

Waschtischsiphon (verchromt), mit Eckregulierungsventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,

im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 47 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf,

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 45 x 37 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur

WC-Anlage:

Villeroy & Boch Avento spülrandlos aus Sanitärporzellan, mit Ceramic Plus Beschichtung, wandhängend, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion

Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 20, als 2-Mengen-Spülung

Duschanlage:

Duschen werden bodeneben mit ca. 2 %igem Gefälle zur Ablaufrinne, Fabrikat WEDI, Modell Fundo-Riolito mit Linienentwässerung, analog dem Bodenbelag Bad gefliest.

Duscharmatur als Aufputz –Thermostatmischer, verchromt, Hansgrohe Pulsify S Showerpipe 260 Duschesystem mit Thermostatmischerbatterie Shower Tablet Select 400.

Variante III: Avantgarde

Waschtischanlage:

Vitra Sento Waschtisch, Farbe weiß, mit Vitra Clean Beschichtung, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Connected Air Grande, mit Waschtischsiphon (verchromt), mit Eckabsperrenten (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,

im Bad Waschtisch Größe ca. 63 x 48,5 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlaufloch mittig,

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 50 x 37,5 cm, mit Hahnloch rechts für Armatur Ideal Standard Connect Air.

WC-Anlage:

Vitra Metropole Farbe weiß, mit Vitra Clean Beschichtung, spülrandlos, wandhängend, mit weißem Deckel mit Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 30, als 2-Mengen-Spülung

Duschanlage:

Duschen werden bodeneben mit ca. 2 %igem Gefälle zur Ablaufrinne, Fabrikat WEDI, Modell Fundo-Riolito mit Linienentwässerung, analog dem Bodenbelag Bad gefliest.

Duscharmatur als Aufputz –Thermostatmischer, verchromt, Grohe Euphoria 210 Duschesystem mit Thermostatmischerbatterie

Hinweise:

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel/-einrichtungen und Duschtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner.

Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei Lieferengpässen oder Produktionseinstellungen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden

2.2.11 Handtuchheizkörper

Alle Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper, Fabrikat Arbonia Bagnolino, Stahl, Farbe weiß, pulverbeschichtet, ca. 1440 x 500 mm, mit Thermostatventil Fabrikat Heimeier.

Baubeschreibung Kaufverträge

Der Badhandtuchheizkörper wird an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen und läuft somit mit reduzierter Vorlauftemperatur (30 bis 35 °C). Im Bereich des Handtuchheizkörpers wird eine Schuko-Steckdose installiert, an die eine zusätzliche als Sonderwunsch gegen Aufpreis erhältliche Elektroheizpatrone für den Handtuchheizkörper angeschlossen werden kann.

2.2.12 Waschmaschinenanschlüsse

Jede Wohnung erhält innerhalb der Wohnung einen Anschluss für Kaltwasser und Abwasser für eine Waschmaschine, Dallmer 406 oder* gleichwertig, Standort abhängig vom zur Verfügung stehenden Platzangebot in der Küche, im Bad oder im Abstellraum nach Wahl des Bauträgers.

2.2.13 Küchen

Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus oder vor der Trockenbauwand oder vor massiver Wand auf Putz aus dem Fußboden im Küchenbereich nach Wahl des Bauträgers.

Hinweise:

Küchenspülen und Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Der Einbau von Wasserspararmaturen kann zu verlängerten Warmwasserausstoßzeiten führen. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. In Abhängigkeit vom Baufortschritt können die Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität als Sonderwünsche nach den Vorstellungen der Erwerber eingebaut werden, sofern dies bzgl. der Leitungsführungen technisch umsetzbar ist. Die Elektroausstattung richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben.

2.2.14 Außenzapfstellen

Für die Bewässerung der Hausgemeinschaftsfreianlagenbereiche wird eine abschließbare Kaltwasserzapfstelle mit frostsicherem Spindelventil hergestellt, vorgerichtet für die Einzelbestückung mit Zählleinrichtung, Verortung gemäß Festlegung Bauträger.

2.3 Haustechnik

2.3.1 Abwasseranlage

Zur Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauenebenen werden über Hebeanlagen entwässert.

Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über Dach. Nach technischer Erfordernis kommen in Wohnungen revisionierbare Rohrbelüfter zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden bis zum Fallstrang über HT-Kunststoffrohre entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Trockenbau-/ Vorwänden bis zum Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken oder* in horizontalen Schächten im Trockenbau verkleidet. Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden.

Die zur Entwässerung der Installationen in den Kellergeschossen notwendigen Hebeanlagen für die Gemeinschaftsbereiche werden im Gemeinschaftsbereich verortet. Zur Sicherstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Funktion sind die Hebeanlagen durch die Nutzer gemäß Herstellervorgaben warten zu lassen.

2.3.2 Trinkwasseranlage

Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt zentral. Dabei wird jede Wohnung mit einer Kaltwasserzuleitung erschlossen, die Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder* Kunststoffaluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärmegeklämt nach den einschlägigen technischen Vorschriften. Die

Baubeschreibung Kaufverträge

Warmwasserversorgung erfolgt über eine Wohnungsstation als „In-Wand-Lösung“ (UP) in den Wohnungen.

Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über einen Wasserzähler. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig, Wartung gem. Herstellerangaben.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigstränge in Installationsschächten mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Nach Erfordernis können Steigstränge im Fußbodenaufbau bzw. in abgehängten Decken oder Leitungsverkleidungen verzogen werden. Die Rohrführung für die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Installationsvorwänden.

Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen und Absperrrichtungen u.dgl. können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden.

Das Handwaschbecken im Technikraum erhält einen Kaltwasseranschluss sowie einen Abwasseranschluss.

Hinweis: Die Bewohner haben dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasseranlage in permanenter Benutzung steht, sodass hygienisch bedenkliche Stagnationen vermieden werden. Stillstandzeiten von mehr als 72h sind zu vermeiden. Stillstandzeiten von über vier Wochen sind gänzlich auszuschließen.

2.3.3 Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über moderne Elektrowärmepumpen, Standort auf dem Dach, in Verbindung mit Durchlauferhitzern in den Wohnungsstationen zur Trinkwassererwärmung.

In den Wohnungen sorgt eine Wohnungsstation für eine bedarfsgerechte Wärmeversorgung. Zur Übertragung der Wärme kommt in den Wohnungen eine Fußbodenheizung mit geringen Vorlaufemperaturen (max. 40°C) zum Einsatz. Die Lufttemperatur in den Räumen kann über Raumthermostatregler eingestellt werden.

In den Bädern kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper zum Einsatz, der an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen ist (vgl. Punkt 2.2.11).

Hinweis: Eine Fußbodenheizung reagiert nur mit Zeitverzögerung auf veränderte Einstellungen und Bedingungen, da der Wärmetransport durch den Estrich und den Oberbelag langsam erfolgt.

Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6 m² erhalten gem. § 63 Gebäudeenergiegesetz (GEG) keine Einzelraumregelung. Räume, welche auch ohne eigene Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine eigene Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Raumtemperatur ist in diesem Fall nicht gegeben.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines Wärmemengenzählers platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Temperaturen innerhalb der Wohnungen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume:	21°C
Bäder:	24°C
WC:	21°C
Flure:	21°C

Baubeschreibung Kaufverträge

Die öffentlichen Flure und Treppenhäuser (ab Erdgeschoss) erreichen Raumtemperaturen von mindestens 15°C, sofern die Hauseingangstür geschlossen gehalten wird. Hier werden nach technischer Erfordernis vereinzelt Flachheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut. Bis auf das Treppenhaus und die Schleuse sind die Kellerräume sowie die Tiefgarage unbeheizt.

2.3.4 Lüftung

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über ein Be- und Entlüftungssystem gemäß DIN 1946-6 zur Nennlüftung. Dieses besteht aus Außenluftdurchlässen in Form von Fensterlüftern in unterschiedlicher Bauart und Anordnung, je nach Erfordernis, Überströmöffnungen in Form von Türunterschnitten oder* Türfalzlüftungssystemen oder* Lüftungsöffnungen in den Türelementen und mit automatisch feuchtegeführten Abluftventilatoren, Anordnung gem. Lüftungskonzept in Bädern, WCs, Küchen und in Abstellräumen, in denen ein Waschmaschinenstandplatz vorgesehen ist. Die der Nutzung entsprechende bedarfsorientierte weitergehende, d.h. darüber hinaus erforderliche Be- und Entlüftung mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung, im Zusammenwirken mit der ausreichenden Beheizung, obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Komponenten des Be- und Entlüftungssystems obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster zur Be- und Entlüftung, die bedarfsweise von den Bewohnern offen zu halten sind. Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc. abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden. Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren. Ggf. vorhandene Lüftungsöffnungen in Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer frei zu halten.

2.3.5 Elektroversorgung und Ausstattung

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab den Hausanschlüssen innerhalb der Gebäude einschließlich der erforderlichen Installationen im Bereich der Außenanlagen.

Die Zählerschränke befinden sich im Untergeschoss. In den Zählerschränken sind die Zähler und die Vorsicherungen für die einzelnen Wohnungen sowie ein FI/LS-Schalter für den Kellerabstellraum und ein Sicherungsautomatenfreiplatz je Wohnung eingebaut. Die jeweilige Zuleitung vom Zählerschrank zur Wohnungsunterverteilung versorgt die Wohnung mit Strom. Der Unterverteiler befindet sich im Flur oder Abstellraum. Dort befindet sich auch ein Medienverteiler mit zwei integrierten Schuko-Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert. Bauteile wie Patchfeld, Switch, Modem, Router, Telefonanlage etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Medienverteiler enden die Steigleitungen aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragenden und zu betreibenden Anschlüsse für Telefon, Internet und Breitbandkabel sowie die innerhalb der Wohnung von dort aus sternförmig verlegten cat-7 –Leitungen zu den vorgerüsteten Medienanschlussdosen in den Räumen. Auswahl und Beauftragung zur Freischaltung und den Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber bzw. Mieter. Blitzschutzanlage sofern baurechtlich gefordert, Erdungsanlage gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften.

Vom Elektrounterverteiler und vom Medienverteiler erfolgt die Leitungsverlegung in die einzelnen Räume unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung), unter Putz in Mauerwerkswänden sowie in Trockenbauwänden als Hohlwandinstallation, zu Deckenbeleuchtungsauslässen in den Stahlbetondecken.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und sonstigen Allgemeinbereichen wird gesteuert über Bewegungsmelder. Ansonsten kommen Aus-, Wechsel- und Serienschalter zum Einsatz. In Fluren in Wohnungen mit drei oder mehr Schaltstellen wird eine Tasterschaltung eingesetzt.

In den Wohnungen wird das Schalterprogramm Gira S 55 reinweiß glänzend eingebaut.

Baubeschreibung Kaufverträge

Die Raumthermostate (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume werden im oben genannten Schalterprogramm ausgeführt.

Nebenräume, Kellerräume, Heizungsanlagen sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektrozählerplatz aufgebaut.

Die Lieferung und Installation von Rauchwarnmeldern gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung obliegt, ebenso wie die Installation der Messinstrumente für Wasser und Wärmeverbrauch, einem externen Dienstleistungsunternehmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt durch dieses Dienstleistungsunternehmen. Die rechtzeitige Gerätebeschaffung und –bereitstellung sowie die Wartung und erforderliche Neubeschaffungen erfolgen über die Hausverwaltung auf Kosten der WEG und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

a) Wohnen

- eine Serienschaltung (Schalter mit 2 Wippen) mit zwei getrennt geschalteten Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen (bei Wohnräumen mit Durchgang zu anderen Räumen als Wechselschaltung)
- eine Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- zwei Schuko-Dreifachsteckdosen
- vier Schuko-Steckdosen, einzeln oder* als Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

b) Essen (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Doppelsteckdose

c) Zimmer / Kind / Gast / Arbeiten

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

d) Schlafzimmer

- zwei Ausschaltungen mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

e) Kochen / Küche

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose mit Ausschaltung für Arbeitsplattenbeleuchtung
- vier Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank o.ä.
- zwei Schuko-Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)
- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A) für den Geschirrspüler

f) Bad

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungsleitungsauslass
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und den Wäschetrockner Hinweis: Gemäß Grundrissplanung ggf.* in einem anderen Raum
- eine Schuko-Doppelsteckdose im Bereich des Waschtisches
- eine Schuko-Einfachsteckdose im Bereich Heizkörper für eine optionale Elektroheizpatrone

Baubeschreibung Kaufverträge

- g) Gäste-WC (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)
 - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
- h) Diele/Flur
 - eine Wechsel- oder Tasterschaltung mit 1 - 2 Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen, je nach Grundriss
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
 - eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, TFT-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang, Türöffner für Hauseingang
 - Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (ggf.* im Abstellraum)
 - Wohnungsstation und Heizkreisverteiler für Warmwasser und Heizung (ggf.* im Abstellraum)
- i) Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung
- j) Balkone und Loggien
 - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass, von innen schaltbar
Hinweis: Für die nördliche Terrassenfläche erhält Wohnung 01 2 St. zusätzliche Beleuchtungsauslässe und Wohnung 02 1 St. zusätzlichen Beleuchtungsauslass.
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Deckel, schaltbar von innen, Wohnung 01 erhält zusätzlich 2 St. und Wohnung 01 zusätzlich 1 St. Schuko-Einfachsteckdosen mit Deckel für die Balkone.
- k) Kellerabstellraum
 - eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. Ovale Kellerleuchte
 - zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- l) Keller Technikräume
 - eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. LED-Langfeldleuchten
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit separater Absicherung
- m) Keller Flurbereiche
 - präsenzgesteuerte Deckenbrennstellen als LED-Langfeldleuchten
- n) KFZ-Stellplätze
 - Ausstattung der KFZ-Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität

2.3.6 Ausführung Haustechnik

Die Ausführung der vorgenannten haustechnischen Anlagen erfolgt auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

2.4 Ausbau Kellerräume

2.4.1 Fußböden

Die Fußböden in den Kellerräumen erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich inkl. ca. 10 cm hohem Anstrichsockel, Bodenbelag im Treppenhaus und Schleuse aus Feinsteinzeug mit Sockeln (Format und Verlegung nach Wahl des Bauträgers) gemäß Beschreibung zu Punkt 2.2.4

2.4.2 Wand- und Deckenflächen

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißem Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischer Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet.

2.4.3 Kellertüren

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Technikkeller) sowie zu Treppenhäusern und Kellerfluren werden als Stahltüren ausgeführt, entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen zum Teil selbstschließend durch Obentürschließer.

2.4.4 Wohnungskeller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt mit einem Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall bzw. teilweise aus Mauerwerk oder Stahlbeton, sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, die Türen werden auch hier im Trennwandsystem ausgeführt. Die einzelnen Wohnungskeller werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wohnungen gekennzeichnet. Die Türen erhalten Schlösser mit Profilzylindern zur Schließanlage. Die Beleuchtung erfolgt mit einer Ovalkellerleuchte mit Schalter.

2.4.5 Technik und HA-Raum

Im Technikraum ist ein Handwaschbecken mit einem Kaltwasser- und Abwasseranschluss installiert. Die Beleuchtung erfolgt jeweils mit LED-Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

2.5 Tiefgarage

2.5.1 Ein-/Ausfahrtstor und Zugangstür

Als Sektionaltor oder* Kipptor mit Ampelanlage und Bedienung über Schlüsselschalter oben und Zugschalter unten sowie mit Funkfernsteuerung mit je 1 Funkfernbedienung je Tiefgaragenstellplatz. Zusätzliche Funkfernbedienungen können auf Wunsch und Kosten von Erwerbern über die Hausverwaltung bestellt werden.

Hinweis: Das Tiefgaragentor unterliegt einer regelmäßigen Kontrolle und Wartung.

Die seitliche Zugangstür als Drehtür, ansonsten in gleicher Bauart und Gestaltung wie das Tor, jedoch ohne Fernbedienung.

Sowohl das Tiefgaragentor als auch die seitliche Zugangstür im Kellergeschoss erhalten ein mobiles Hochwasserschott als Überflutungsschutz, das bei Hochwassergefahr entsprechend durch die WEG anzubringen ist.

2.5.2 Beleuchtung, Elektroinstallation und Beschilderung

Stromsparende LED-Beleuchtung, gesteuert über Präsenzmelder. Elektroinstallationen auf Kabeltrassen und in Schutzrohren. Ggf. erforderliche Beschilderung gem. Brandschutzkonzept.

2.5.3 Wände und Decken

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißem Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischer Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet.

2.5.4 Stellplätze

Die PKW-Stellplätze werden durch Markierung getrennt und nummeriert.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze nach der Garagenverordnung (GarVO) Schleswig Holstein vom 22.04.2020 werden eingehalten. Aufgrund der Garagengeometrie können für das Ein- und Ausparken mehrere Rangierbewegungen erforderlich sein.

Alle KFZ-Stellplätze werden gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.

2.5.5 Garagenrampe

Die Garagenrampe ist nicht überdacht, die Rampenneigung beträgt maximal 12%. Die Fahrbahn aus Stahlbeton erhält die zur Entwässerung erforderlichen Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Regenwasserentwässerung, nach Erfordernis über eine Hebeanlage.

Baubeschreibung Kaufverträge

Für Fahrräder ist ebenfalls die Garagenrampe zu nutzen, im unteren Bereich verbreitert sich die Rampe und es gibt einen überdachten Bereich mit einem direktem Ein-/Ausgang aus der Tiefgarage.

2.5.6 Be- und Entlüftung und Entrauchung

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über entsprechende Wandöffnungen sowie dem Garagentor. Sollten trotz vorschriftsmäßiger Nutzung im Rahmen der einmaligen CO- Langzeitmessung festgestellt werden, dass einzelne Bereiche unzureichend be- und entlüftet werden, besteht evtl. die Notwendigkeit, eine mechanische Be- und Entlüftung nach Angaben der Fachplaner auf Kosten des Bauträgers nachzurüsten. Die hieraus resultierenden Verbrauchs - und Unterhaltskosten sind dann von der WEG zu tragen.

2.6 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf Basis des Lageplans mit Stand 04.02.2025.

2.6.1 Wegeflächen/ Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen, Stellplätze sowie die Sammelstandorte für Müllbehälter werden mit Beton- oder Rasenfugenpflaster nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Kantensteine, Stützwände, Treppen und Rampen sowie deren Einfassungen werden aus Betonfertigteilen nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Außen vor der Hauseingangstür befindet sich ein Fußabtreter mit Abdeckrost.

2.6.2 Ausstattung PKW-Stellplätze

Alle PKW-Stellplätze der Außenanlagen werden durch Markierung getrennt und nummeriert sowie gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.

2.6.3 Beleuchtung

Beleuchtung des Hauseingangs mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten Beleuchtung über Poller- oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder* Bewegungs-/Präsenzmelder.

2.6.4 Müllbehälter

1 Sammelstandort für die eingefassten Müllbehälter.

2.6.5 Fahrradstellplätze

Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden gemäß der Planung angeordnet, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

2.6.6 Grünanlagen

Die Anlage und Bepflanzung der Grünanlagen erfolgt gemäß der Planung, die Grundlage des Lageplans mit Stand 04.02.2025 ist.

2.6.7 Spielplatz

Der Spielplatz wird als Kleinkinderspielplatz mit einer Sandspielfläche und einer Sitzgelegenheit ausgestattet.

3 Sonderausstattungen

Sonderwünsche können im Rahmen der Sonderwunschlister zugelassen werden, wenn sie technisch möglich und zeitlich umsetzbar sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung durch den Bauträger. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten bzw. durch den Bauträger abzufragenden Preise. Der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung durch

Baubeschreibung Kaufverträge

den Bauträger, sog. Regieaufwand, wird in Höhe von 20% der Angebotskosten der Firmen zusätzlich berechnet, auch wenn die Sonderwünsche nicht zur Beauftragung kommen.

Der Planungsaufwand für die Einarbeitung der Ausstattungsauswahl aus dem Bemusterungstermin ist kostenneutral. Der Mehraufwand für Sonderwünsche, weitere Beratungstermine und Planungsüberarbeitungen durch wiederholte Änderungs- oder Sonderwünsche wird nach Aufwand gesondert in Rechnung gestellt, auch wenn die Sonderwünsche nicht zur Beauftragung kommen. Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Bauträger.

Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit für die Käufer.

Eigenleistungen der Käufer sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Wohnung möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase bis zur Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums schon aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

4 **Wartung, Reinigung und Pflege**

Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, Bauteile und Anlagen durch laufende und regelmäßige Wartung, Reinigung und Pflege zu erhalten. OS8-Beschichtungen, Abdichtungen, Entwässerungselemente, Fenster, Rollläden und Türen mit den dazugehörigen Obentürschließern sowie die haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Pumpen, Aufzüge, Ventilatoren) sind regelmäßig nach Herstellervorschrift zu warten. Die Durchführung der Wartung, die auf Grundlage der von der WEG oder den Eigentümern / Bewohnern zu beauftragenden Wartungsverträge durchgeführt wird, ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Bauträgers. Der Bauträger benennt die zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung notwendigen Wartungsverträge für die Käufer im Rahmen der wohnungsinternen Dokumentationsunterlagen, für die WEG-Verwaltung im Rahmen der Dokumentationsunterlagen für das Projekt.

Küchendunstabzüge dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden. Bei Nichtbeachtung dessen würde die Funktionsweise der Wohnungslüftung außer Kraft gesetzt, da zu viel Außenluft angesaugt würde, wodurch sich der Wärmebedarf erhöhen würde, die Anforderungen der Energieeffizienzklasse nicht mehr erfüllt würden und es zu verstärkten Zugerscheinungen und Strömungsgeräuschen bei den Fensterlüftern, den Überströmöffnungen und den Abluftventilatoren kommen würde, bis hin zu einer Umkehrung des Luftstroms bei den Abluftventilatoren und Überströmöffnungen.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse sowie für Leuchtmittel.

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Elastische Verfugungen von Fußleisten, Türzargen oder Sanitärobjekten (WC und Waschtisch) gehören nicht zum Lieferumfang.

Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

5 **Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise**

Die Erschließung des Objektes umfasst die Be- und Entwässerung, Strom, Telekommunikation sowie Breitbandanschluss. Das Haus wird durch den Bauträger mittels der notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, außer wenn hier anders benannt. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte. Bauausführungen und Materialien im

Baubeschreibung Kaufverträge

Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bauträger in Abstimmung mit den zuständigen Planern festgelegt.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen. Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel. Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a.

Aufgrund der bei Zimmertüren eingesetzten, leichtgängigen Türbänder, stellt der Umstand, dass ein Türblatt im aktuellen Öffnungswinkel nicht „stehen bleibt“, keinen Mangel dar. Die diesbezügliche Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt auf Basis der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau.

Die Herstellung schwellenarmer bzw. barrierefreier Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18195 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen Zugang wird außen ein Entwässerungsrost eingebaut.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage z.B. bedingt durch Auflagen oder technische Erfordernisse ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende Nutzungseinschränkungen sind hinzunehmen.

Aufgrund der haustechnischen Installationen werden zum Teil Deckenbereiche abgehängt, insbesondere in Fluren, WCs, Bädern und Abstellräumen. Die Entlüftungen haustechnischer Anlagen erfolgen zum Teil über Dach. Um in den oberen Geschossen im direkten Umkreis von Dachterrassen keine Entlüftungsöffnungen zu erhalten, werden die Entlüftungsleitungen zum Teil sichtbar auf den Dächern verzogen.

Die unter Beachtung der KfW 55 und der DIN 4108, Wärmeschutz im Hochbau, erfolgte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen durch die Bewohner. Um eine Kondensatbildung zu vermeiden, setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit mindestens 19°C beheizt werden. Zusätzlich ist durch die Bewohner zu beachten und zu gewährleisten, dass Möbel, z.B. Kleiderschränke und Betten, nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann.

Im Bereich von Freianlagenflächen, auch von Sondernutzungsflächen und von Dachflächen können Rettungswege, Feuerwehrflächen, Licht- und Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- und Revisionsschächte, Rinnen und Abläufe u.ä. liegen. Für Kontroll-, Reparatur-, Kundendienst- und Reinigungsarbeiten sind diese zugänglich zu halten.

Etwasig entstehende ausführungsbedingte Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche werden finanziell anteilig ausgeglichen, soweit sich die Gesamtwohnfläche der Wohnung um mehr als 2% verringert und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist. Für Abweichungen innerhalb dieses Toleranzbereichs erfolgt kein Ausgleich. Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Dabei wurden Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen bis 20 m² zu 50 % angerechnet, darüberhinausgehende Flächen zu 25 %. Änderungen am Tragwerk und in der Haustechnik können zu Änderungen der Wandstärken und Pfeiler-/Stützenabmessungen und zu Änderungen der Installationsschächte und Installationswände führen. Die Berechnung und Darstellung erfolgt deshalb unter Vorbehalt von Änderungen in bzw. aus der Ausführungsplanung.