

WOHNEN IM HÖFLE



IM HÖFLE, LENZKIRCH

ALLGEMEINE INFORMATIONEN/ BAU UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT TIEFGARAGE,
IM HÖFLE, LENZKIRCH

BAUHERR:

FAMILIENHEIM HOCHSCHWARZWALD
Baugenossenschaft e. G.
HEBELSTRASSE 1

79822 TITISEE NEUSTADT

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Informationen	3
Bau- und Qualitätsbeschreibung	4
Rohbau	4
Abwasser - Kanalarbeiten	4
Erd-, Mauer-, Beton-, Stahlbetonarbeiten.....	4
Dächer	5
Ausbau	6
Technische Installation (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Aufzugsanlagen)	6
Blechnerarbeiten.....	14
Glaserarbeiten/Fenster(türen).....	15
Metallbau-, Schlosserarbeiten.....	15
Putzarbeiten	16
Estricharbeiten.....	16
Bodenbelagsarbeiten	17
Fliesen-, Platten- und sonstige Bodenbelagsarbeiten	17
Türen	18
Maler-, Lackier- und Tapezierarbeiten	18
Außenanlagen.....	20
Garten/Terrassen.....	20
Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen.....	20
Allgemeine Hinweise.....	21
Anmerkungen	22
Wartung.....	23
Sonderwünsche	23
Eigenleistungen	23
Hausanschlusskosten	24

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Ein rundum schönes Zuhause zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis finden Sie mit unseren modernen Wohnungen im Höfle in Lenzkirch. Genießen Sie eine zentrums- und trotzdem naturnahe Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und fußläufiger Entfernung zu Lenzkirchs Stadtkern.

Die Wohnungen bieten Aufzug und Tiefgarage, eine sehr schöne Ausstattung und alle besitzen Balkone und Terrassen mit südwestlicher Ausrichtung.

Lenzkirch besitzt eine hervorragende Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig zu erreichen. Hierzu zählen Supermärkte, Schulen, Betreuungsstätten für Kinder, Banken, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtung.

Lenzkirch ist ein heilklimatischer Kurort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg in der Nähe des Titisees, des Schluchsees und des Feldbergs.

Lenzkirch liegt im Hochschwarzwald, in dem hoch gelegenen Tal des Flüsschens Haslach, das am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets in die Gutach fließt, die ab da Wutach heißt. Von Südwesten verläuft auf den Ort das Urseetal und ein Gletschertal zu.

Der höchste Punkt der Gemeinde liegt mit 1.197 m am Hochfirst im Ortsteil Saig an der Grenze zur Gemeinde Titisee-Neustadt. Vom Turm auf dem Hochfirst aus hat man bei guter Sicht Ausblick in die schweizer und bei klarster Sicht bis in die französischen Alpen.

Lenzkirch hat ca. 3.185 Einwohner und bildet mit den Dörfern Saig, Kappel und Raitenbuch die Gemeinde Lenzkirch mit ca. 5.023 Einwohner.

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

ROHBAU

ABWASSER - KANALARBEITEN	<p>Die Gebäude- und Grundstücksentwässerung erfolgt in Dimension und Ausführung gemäß den Auflagen der Bau- und Entwässerungsgenehmigung.</p> <p>Sämtliches Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Regenwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans.</p>
ERD-, MAUER-, BETON-, STAHLBETON- ARBEITEN	
ERDARBEITEN	<p>Aushub der Baugrube, Fundamente, Rohrleitungsgräben etc. einschließlich Wiederverfüllung und Abfuhr des überschüssigen Materials.</p>
GRÜNDUNG	<p>Gründungsart nach den Anforderungen aus dem Bodengutachten. Stahlbeton, Dimension und Betongüte nach statischen Erfordernissen.</p>
BODEN IN DER GARAGE	<p>Betonpflaster</p>
BODEN IN DEN ALLGEMEIN- RÄUMEN, UG	<p>Bodenplatten in Stahlbeton, Oberflächen abgeschleibt bzw. geglättet, teilweise mit Estrich.</p>
TRAGENDE BAUTEILE	<p>Stahlbeton oder Kalksandstein- und Ziegelmauerwerk, in Dimension und Güte entsprechend der Vorgabe der Tragwerksplanung.</p>
AUßENWÄNDE	<p>Stahlbeton sowie Ziegelstein-Wände. Dimension und Betongüte, sofern nach Bodenverhältnissen erforderlich in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) nach statischem Erfordernis.</p>
WOHNUNGS- TRENNWÄNDE	<p>Kalksandstein-Wände oder Betonwände, entsprechend den Schallschutzanforderungen und Vorgaben der Tragwerksplanung.</p>

SONSTIGE TRAGENDE INNENWÄNDE	Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, in Dimension und Güte entsprechend der Vorgabe der Tragwerksplanung.
WOHNGESCHOSSE - INNENWÄNDE (NICHT TRAGEND)	Die Ausführung erfolgt in Metallständerwänden, System Knauf W 112 o. glw.
TREPPENHAUS AUßENLIEGEND	Wände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, in Dimension und Güte entsprechend der Vorgabe der Tragwerksplanung. Wände des Aufzugschachtes in Dimension und Güte entsprechend der Vorgabe der Tragwerksplanung. Treppenläufe als Stahlbetonfertigteile mit neoprener Auflagerung zur Schallentkopplung.
DECKEN	Stahlbeton massiv oder Fertigteilelementplatten mit Aufbeton, Ausführung und Dimension nach statischen Erfordernissen. Im DG als Holzbalkendecke
LICHT- UND LÜFTUNGSSCHÄCHTE	Aus Stahlbeton, auch als Fertigteile, mit verzinkter Gitterrostabdeckung, gegen Abheben gesichert.
VORMAUERUNGEN UND INSTALLATIONSSCHÄCHTE	Vormauerung als System, z.B. GIS o. glw. Installations-Schächte aus Kalksandstein oder als Metallständerwände, in Feuchträumen mit geeigneten Gipskartonplatten beplankt.
BALKONE	Stahlbeton massiv oder Stahlbetonfertigteileplatten mit umlaufender Aufkantung, thermisch vom Gebäude getrennt. Oberfläche mit Werksteinbelag (s- Bodenbelagsarbeiten)
DÄCHER	
SATTELDACH	Ausführung mit Ziegel oder Betondachsteinen Unterkonstruktion und Dachtragwerk in Dimension und Güte entsprechend der Vorgabe der Tragwerksplanung Innenuntersicht Dach im Wohnraum Gipskarton gespachtelt, im Speicher OSB-Platten.
GARAGE	Garagendecke aus Stahlbeton mit Flachdachabdichtungssystem (B3A oder gleichwertig) und entsprechendem Aufbau.

**TECHNISCHE
INSTALLATION**

HEIZUNG

Warmwasserbereitung / Wärmeerzeugung	Die Wärmeerzeugung für die geplanten 9 Wohnungen erfolgt umweltschonend mit einer Holz-Pellet Anlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral.
--------------------------------------	--

Heizflächen	Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Flure und Bäder werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt raumweise mit Thermostatreglern. Elektro-Handtuchheizkörper im Bad, weiß.
-------------	--



Gemeinschaftliche Abstellräume, Treppenhaus, Gemeinschaftsflure, Keller- und Abstellräume, Technikräume sowie alle anderen Gemeinschaftsräume erhalten keine Heizung.

Rohrleitungen	Leitungssystem aus Stahlrohr bzw. Anbindungsleitungen aus vernetztem Kunststoffrohr mit Isolierung nach DIN sowie den erforderlichen Armaturen und Messeinrichtungen.
---------------	---

Verbrauchsmessung	Die Verbrauchsmessung erfolgt durch einen Wärmemengenzähler im Heizkreisverteilerkasten der Wohnung. Die erforderlichen Messgeräte werden durch den bestellten Verwalter für die Eigentümergemeinschaft auf
-------------------	---

deren Kosten gemietet.

SANITÄR

Allgemeines Anzahl und Art der sanitären Einrichtungsgegenstände, entsprechend der Planung im Maßstab 1:100.
Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss im Bad, WC oder Abstellraum, entsprechend der Einzeichnung in den Bauplänen M 1:100

Bewässerung Kalt- und Warmwasserversorgung über die jeweils im Untergeschoss installierte Technikzentrale im Hausanschlussraum. Leitungen der Steigzonen aus Edelstahlrohr oder als Kunststoffrohr, Verteilungsleitungen zum Teil als Edelstahlrohr (Rohr-in-Rohr-System), Verlegungen der Leitungen, erforderliche Dämmungen unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und Vorschriften.

Entwässerung Sämtliche, innerhalb des Gebäudes verlaufenden Abwasserleitungen für Schmutzwasser, Sammel- und Fallstränge werden in ausreichend dimensionierten Kunststoffleitungen verlegt.

Verbrauchsmessung Wasser- und Wärmeverbrauchsmessungen über getrennte Messeinrichtungen je Nutzereinheit.
In jeder Wohneinheit werden Unterputzzähler für Warm- und Kaltwasserzählung installiert. Der Gesamtwasserverbrauch der Wohnanlage wird im Hausanschlussraum gezählt.
Die erforderlichen Messgeräte werden durch den bestellten Verwalter für die Eigentümergemeinschaft auf deren Kosten gemietet.

Einrichtungsgegenstände WC / Bäder Duschen mit bodeneben gefliest, die Größe ist Grundriss abhängig. Einhand-Brausebatterie, Fabrikat HANSGROHE, Modell Talis S (s. Abb. 3) o. glw. / Eine Duschkabine ist als Sonderwunsch erhältlich. Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Croma 3-jet (s. Abb. 4) o. glw. an flexiblem Brauseschlauch auf Wandrohrmontage aus Messing verchromt.



Abb. 3



Abb. 4

Waschtisch aus Sanitärporzellan, Fabrikat DURAVIT, Modell Starck3 (s. Abb. 5) o. glw. Einhand-Waschtischbatterie Fabrikat HANSGROHE, Modell Talis S (s. Abb. 6 + 7) o. glw.



Abb. 6



Abb. 5

Abb. 7

Handtuchhalter doppelt sowie Klosettpapierhalter ohne Deckel (s. Abb. 8 + 9 + 10), Fabrikat KEUCO, Serie Elegance o. glw.



Abb. 8



Abb. 9



Abb. 10

Klosett-Drückergarnitur aufgesetzt, Betätigungsplatte und Tasten in Kunststoff weiß, Fabrikat TECE, Serie TECEloop (s. Abb. 11 + 12) o. glw. Tiefspülklosett, wandmontiert aus Sanitärporzellan, Fabrikat DURAVIT, Modell Starck 3, weiß (s. Abb. 13) o. glw. Klosettsitz aus Kunststoff in schwerer Ausführung mit Soft-Close-Funktion, Fabrikat DURAVIT, Modell Starck 3, weiß o. glw.



Abb. 11



Abb. 12



Abb. 13

Küchen /
Kochnischen

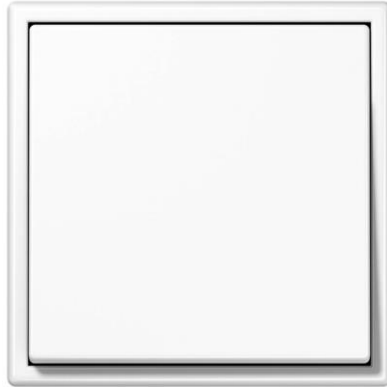
Warmwasser- und Kaltwasseranschlüsse für Spüle und
Geschirrspülmaschine sowie Abwasseranschluss. Die Leitungsführung

	zur Spüle und Geschirrspülmaschine sowie deren Anschluss ist Sache des Käufers.
Garten	Das Gebäude erhält mindestens einen außenliegenden frostsicheren, abschließbaren Wasserhahn für die Gemeinschaftsanlage.
Gemeinschaftsräume	Im Haustechnikraum wird ein Ausgussbecken mit Klapprost und Kaltwasseranschluss installiert.

ELEKTRO

Allgemeines	<p>Ausführung der Installationen nach den gültigen Vorschriften des "Verbandes der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik" (VDE) sowie den Anschlussbedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens. Die elektrische Installation innerhalb der Wohnungen erfolgt ohne Beleuchtungskörper.</p> <p>Die Standardausstattung der Wohnräume sowie die Ausstattung der Allgemeinräume werden bei den Einzelraumbeschreibungen aufgeführt.</p> <p>Die Bemusterung der installierten Decken- und Wandleuchten in den Allgemeinbereichen erfolgt in Abstimmung mit dem Architekt und Elektroplaner</p>
Stromversorgung	<p>Versorgung aller Einheiten über im Hausanschlussraum zu installierende Verteiler nebst Messeinrichtung (Drehstromzähler), Unterverteiler unter Putz in den Wohnungen.</p> <p>Schwachstromanlagen: Klingeltableaus an Haus- und Wohnungseingängen mit Gegensprechanlage, passend zum Schalterprogramm in Abstimmung mit dem Elektroplaner. Anschlussdosen für Kabelversorgung, inklusive erforderlicher Verstärkeranlagen, sowie Anschlussdosen für Telefon/Internet.</p> <p>Starkstromanschluss: Im Hausanschlussraum/Heizraum wird ein Kraftstrom-Anschluss installiert.</p>

Schaltermaterial Alle Schalter und Steckdosen sind für Unterputzinstallationen vorgesehen und werden als einheitlich zu lieferndes Programm, z. B. Fabrikat JUNG LS 990, weiß o. glw. ausgeführt. In Feuchträumen oder auf Freiplätzen werden, feuchtigkeitsgeschützte Installationen ausgeführt. Im Untergeschoss und Erdgeschoss (Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Technikräume sowie Parkflächen) erfolgt Aufputzinstallation.



Quelle: www.jung.de

Diele/Flur	<ul style="list-style-type: none">• Taster/ Wechselschaltung mit mindestens einer Deckenbrennstelle (Anzahl in Abhängigkeit von Größe und Länge der Flure)• 1 Steckdose unter Schalter• Wandsprechstelle mit Aufschaltung zur Haustüranlage• 1 Telefonanschluss• 1 Doppelsteckdose im Bereich von Telefon-/Internetanschluss• 1 Gegensprechanlage, Fabrikat Siedle o. glw.
------------	---

Wohn- /Esszimmer	<ul style="list-style-type: none">• 1 Serienschalter mit einer Deckenbrennstelle im Bereich „Wohnen“ und einer Deckenbrennstelle im Bereich „Essen“• 1 Steckdose unter Schalter• 2 Einfachsteckdosen• 2 Doppelsteckdosen• 1 Dreifachsteckdose bei TV-Anschluss• 1 TV-/Radio-Anschluss• 1 Telefonanschluss• Regler für Fußbodenheizung
---------------------	--

Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle (im Schlafzimmer zusätzlich jeweils einen Schalter links und rechts vom Bett sowie dimmbare Deckenbrennstelle) • 1 Steckdose unter Schalter • 2 Doppelsteckdosen • 1 Dreifachsteckdose bei TV-Anschluss • 1 TV-/Radio-Anschluss • 1 Telefon-/Internetanschluss • Regler für Fußbodenheizung
Bad	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Serienschalter mit Decken- und Wandbrennstelle • Je 1 Doppelsteckdose neben Waschtisch (sofern technisch möglich) • 1 Einfachsteckdose unter Schalter • 1 Steckdose für Waschmaschine und 1 Steckdose für Wäschetrockner (sofern Waschmaschinenanschluss vorgesehen) • Regler für Fußbodenheizung
Gäste WC	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle/Spiegelleuchte • 1 Steckdose unter Schalter
Küchen / Kochzeile	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle • 1 Steckdose unter Schalter • 1 Einfachsteckdose • 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsebene • 1 Herdanschlussdose • 1 Steckdose für Dunstabzug • 1 Steckdose für Geschirrspüler • 1 Steckdose für Kühlschrank
Balkone / Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Wechselschaltung mit Wandbrennstelle • 1 Steckdose spritzwassergeschützt, im EG vom Innenraum aus schaltbar (Kontrollschalter) • 1 Wandleuchte

Abstellraum Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle • 1 Steckdose unter Schalter • 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern Waschmaschine vorgesehen) • 1 Steckdose für Wäschetrockner (sofern Wäschetrockner vorgesehen)
Abstellraum Keller	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle • 1 Steckdose unter Schalter • 1 Kunststoffdeckenleuchte
Hauseingang / Treppenhaus / Flure	<p>Decken- oder Wandbrennstellen</p> <p>Steuerung über Taster und Zeitschaltuhr; im Zugangsbereich Steuerung über Bewegungsmelder</p> <p>Beleuchtungskörper in Abstimmung Architekt</p>
Flure Keller	<p>Decken- oder Wandbrennstellen mit Langfeldleuchten oder Ovalleuchten</p> <p>Steuerung über Taster und Zeitschaltuhr; im Zugangsbereich Steuerung über Bewegungsmelder.</p>
Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> • Leuchten nach Angabe Fachplaner mit Bewegungsmelder
Fahrradraum	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder
Müllraum	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder
Hausanschluss- raum	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Deckenbrennstelle mit Leuchte, in Ausschaltung • 1 Steckdose unter Schalter
Heizraum	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Deckenbrennstelle mit Leuchte, in Ausschaltung
Außenbeleuch- tung	<p>Im Außenbereich werden ausreichend Leuchten in Abstimmung mit dem Fachplaner und dem Architekten vorgesehen.</p>

TV - Radio	<p>Leerrohrsystem in Sternverteilung vom Verteilerpunkt im jeweiligen Hausanschlussraum zu den Wohnungen und innerhalb der Wohnungen zu den vorgesehenen Anschlusspunkten der Wohnung. Unterputzdose am jeweiligen Anschlusspunkt. Die Voraussetzungen für den Breitbandkabel-Empfang (z.B. Kabel Baden-Württemberg) sind gegeben. Die Bereitstellung und die zum Empfang notwendige Verkabelung und Techniken, sowie die daraus entstehenden Anschlussgebühren für den BK-Empfang werden vom Bauträger übernommen. Die Nutzungsgebühr trägt der Erwerber ab Besitzübergabe.</p>
Telefon/ Internet	<p>Leerrohrnetz einschließlich Verkabelung und Anschlussdosen in der Diele, Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer. Das Signal kommt an einem Anschlusspunkt an, voraussichtlich in der Diele, und kann von dort aus vom Käufer per Router oder Kabel auf die anderen Räume verteilt werden.</p>
Rauchmelder	<p>In Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer sowie im Flur werden batteriebetriebene Rauchmelder installiert.</p>
AUFZUGS-ANLAGEN	<p>Personenaufzug vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss für 6-8 Personen; schwellenfrei, Schachtabschluss- und Kabinenschiebetüren mit Stahlfronten gestrichen innen und außen, eine Front innen verspiegelt, vollautomatische Steuerung über Taster-Leuchttableaus, Kabinenbeleuchtung und Sicherheitseinrichtungen nach TÜV. Fabrikat KONE, OTIS, AUFZUGTECHNIK SÜD, SCHINDLER o. glw.</p>
BLECHNER-ARBEITEN	<p>Sämtliche Blechnerarbeiten werden in Titanzinkblech oder alternativ in beschichtetem Metall, ausgeführt. Dachentwässerung: Fallrohre in erforderlichen Dimensionen. Ableitung des Regenwassers entsprechend der Entwässerungsgenehmigungsplanung.</p>

GLASER-ARBEITEN/ FENSTER (TÜREN)	
FENSTER- UND FENSTERTÜREN	In allen Räumen der Wohnungen Fenster-Elemente aus Kunststoff, innen weiß, außen gem. Farbkonzept. Ausführung nach den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik, Rosenheim. 3-fache Verglasung mit Wärmeschutzglas gemäß den Anforderungen an Wärme- und Schallschutz. Alle Fenster (außer Stulpelemente) werden mit Dreh-/Kipp-Beschlag ausgestattet. Teilweise Einbau von Rahmenlüfter für kontrollierte Zuluft.
KELLER FENSTER	In Kellern/Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen Kunststoffenster weiß mit Dreh-Kippbeschlägen.
FENSTERBÄNKE INNEN	Ausführung der Innenfensterbänke in Holz, zum Beispiel Eiche, Oberfläche geschliffen, Kanten gebrochen. Die Fensterbänke im Bereich von gefliesten Wandflächen werden ebenfalls im gleichen Material gefliest.
FENSTERBÄNKE AUßEN	Ausführung in Aluminium, natur oder farblich angepasst an die Gestaltung des Gebäudes.
FENSTERGRIFF- SICHERNUG	Bei den Wohnungen im Erdgeschoss werden sämtliche Fenster mit von Innen abschließbaren Griffoliven ausgestattet.
ROLLLÄDEN	Alle Wohnungen erhalten Aufbau Rollladenkästen und Rollläden aus stranggepressten Kunststoffprofilen mit Handkurbel, Farbe in Abstimmung mit dem Architekten. Wenn aus technischen Gründen Vorbau- bzw. Aufbaurolladenkästen zur Ausführung gelangen, erhalten diese Putzträger. Ein elektrischer Betrieb ist als Sonderwunsch möglich. Dieser Wunsch muss spätestens bis zur Ausführung der Rohinstallation der Elektroarbeiten angemeldet werden.
METALLBAU-, SCHLOSSER- ARBEITEN	
TREPPEN- GELÄNDER INNEN	Stahlgeländerkonstruktion im Treppenhaus, rostschutzgrundiert und farbig gestrichen, mit Handlauf aus Edelstahl.
BALKON- / TERRASSEN - BRÜSTUNGEN	Verzinkte Metallkonstruktion mit satinierten Verbundsicherheitsglasscheiben. Ausführung in Abstimmung mit dem Architekten.
ABSTURZ- SICHERUNG	Im Bereich von bodentiefen Fenstern als verzinkte Metallkonstruktion. Im Bereich von Geländevorsprüngen im Außenbereich

	Absturzsicherungen als verzinktes Stahlgeländer.
SCHLIEßANLAGE	Sicherheits-Zentralschließanlage mit Profilzylindern für Hauseingangstür, Wohnungstür, Kellertür und Türen zu Allgemeinbereichen (Treppenhaus, Abstellraumflure, Müllraum usw.). Je Wohneinheit 6 Schlüssel
BRIEFKASTEN-ANLAGE	Anlage in Außenwand eingebaut bzw. freistehend, Oberfläche aus Stahlblech verzinkt, farbig beschichtet. Briefkästen mit Entnahmetüren und Einwurflklappen, Zylinderschloss und Namensschild, z.B. Fabrikat RENZ o. glw.
ROSTE	Feuerverzinkte Stahlgitterroste über Lichtschächte mit Diebstahlsicherung.
FAHRRAD-STÄNDER	Montage von Fahrradständern in hierfür vorgesehenen oberirdischen Stellflächen. Ausführung feuerverzinkt.
KELLER-TRENNWAND-SYSTEM	Kellertrennwände in verzinktem Stahl, zum Beispiel System BUCHHOLZ, KÄUFERLE o. glw., einschließlich erforderlicher Unterkonstruktion für Lichtschalter und Steckdose sowie Ausrüstung der Türen für den Einbau von Schlössern, mit Profilzylinder zur Schließanlage gehörig.
GARAGEN-TOR	Garagentor als Rolltor mit elektrischen Antrieb
PUTZARBEITEN	
AUßENPUTZ	Wärmedämmverbundsystem mit Silikat- oder mineralischem Deckputz. Die Dämmstoffstärke des Vollwärmeschutzes richtet sich nach den Berechnungen des Wärmeschutznachweises. Die Farb- und Materialgebung obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten und der Behörde.
INNENPUTZ	Auf Mauerwerkswänden Kalkgipsputz auf der Oberfläche zur Aufnahme von Tapeten geglättet. Metallständerwände mit Glattspachtelung für Tapezierarbeiten oder Fliesenbelag bearbeitet. Im Bad Zementputz
TREPPENHAUS, KELLERFLURE	Grundputz mit mineralischem Oberputz als Edelputzlage. Die Kellerflure erhalten einen abgefilzten Grundputz mit weißem Anstrich.
ESTRICH-ARBEITEN	
WOHNGE-SCHOSSE	Schwimmend verlegter Anhydritestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung, für Fußbodenheizung geeignet.

BODENBELAGS- ARBEITEN

Ausführung der Bodenbeläge in **Wohn- und Schlafräumen** sowie **Dielen/Garderoben** und in den einzelnen Wohnungen liegenden **Abstellräumen** in massivem Holzparkett, Verlegart „englischer Verband“ mit 8 mm Nuttschicht. Holzart Eiche natur, mit passendem Formsockel. Bruttolistenpreis bis **50,00 €/m²** + verlegen.

Alternativ: Zweischichtparkett, Schiffsboden in Einzelstabverlegung, Oberfläche Eiche natur, Stärke ca. 10 mm, mit passender Sockelleiste. In **Küchen** und **Bädern/WC** werden Fliesenbeläge ausgeführt (siehe Fliesenarbeiten).

FLIESEN-, PLATTEN- UND SONSTIGE BODENBELAGS- ARBEITEN

WC/BÄDER

- Wandflächen raumhoch gefliest / auf Wunsch nur in den Spritzbereichen gefliest. Die übrigen Wandflächen werden verputzt und mit einem wasserfesten Anstrich versehen.
- Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich mit Flächenabdichtung verlegt.
- Fliesenformate: 30 / 60 cm oder 40 / 60 cm
- Preisklasse bis 40,00 €/m² (Bruttolistenpreis) unverlegt



Beispiel für großformatige Fliesen in Bad/WC aus unseren Referenzprojekten



KÜCHEN / KOCHNISCHEN

- Fliesenspiegel in der Länge der Küchenzeilen
- Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich verlegt.
- Fliesenformate: 30 / 60 cm oder 40 / 60 cm
- Preisklasse bis 40,00 €/m² (Bruttolistenpreis) unverlegt

BALKON- BELÄGE/ TERRASSEN- BELÄGE	Ausführung in Werksteinplatten, Format 40 x 40 cm oder 60 x 40 cm auf Stelzenlager oder im Kiesbett verlegt und eingefärbt, Fabrikat BIRKENMEIER Arcadia o. glw.
TREPPENHAUS/ WOHNUNGSEIN- GÄNGE	Fertigteiltreppe mit Bodenfliesen.
TÜREN	
AUSSEN- TÜREN	Ausführung als Aluminiumtüren (Doppelfalz), als dichtschießende Konstruktion. Türblattoberfläche weiß, 3-fach Verriegelung (1x im Hauptriegel sowie über zwei Rundbolzen) auf der Schloßseite, Spion, Alubeschläge natureloxiert, Fabrikat FSB o. glw. Einbau eines Schalex an der Türunterseite oder umlaufende Dichtung.
INNENTÜREN	Holzzargen mit Holztürblatt in Röhrenspankonstruktion, Türblatt weiß endbeschichtet, als überfälztes Türblatt, Buntbarschloss, Drückergarnituren in Edelstahl oder Alu, natureloxiert. Innenliegende Räume erhalten zur Be- und Entlüftung ein entsprechendes Lüftungsgitter oder werden unterschritten. Türen an WC´s bzw. Bädern werden mit entsprechendem WC-Beschlag ausgerüstet. Beschläge Fabrikat FSB o. glw. Türbreiten gemäß Planung, Höhe mindestens 2,11 m Fertigmaß.
KELLERTÜREN / SONSTIGE TÜREN	Türen zu Technikräumen bzw. Gemeinschaftsanlagen erhalten teilweise feuerhemmende Türen aus Stahl entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung und Anforderung an Brand- und Rauchschutz (Türen RD, T30 oder T30RS). Sonstige Stahltüren ohne besondere Anforderungen. Beschläge oder Leichtmetalldrückergarnitur.
MALER-, LACKIER- UND TAPEZIER- ARBEITEN	
STAHLTEILE	Alle Stahlteile, die nicht in feuerverzinkter Ausführung oder anderweitig mit fertiger Oberflächenveredelung versehen sind, erhalten einen farbigen Lackanstrich auf Acrylbasis.
HOLZBAUTEILE	Holzbauteile wie Sparren, Pfettenköpfe und Untersichtschalung erhalten eine zweimalige, offenporige Behandlung als Farbanstrich. Trocknungsrisse im Bauholz unterliegen nicht der Gewährleistung

**KELLERRÄUME,
SONSTIGE
ALLGEMEIN-RÄUME
UND FLURE**

Decken und Wände Weiß gestrichen. Die Bodenbereiche erhalten einen staubbindenden Anstrich auf Epoxidharzbasis.

WOHNUNGEN

Sämtliche Decken und Wände der Räume in den Wohnungen werden mit einer Raufasertapete in mittlerer Struktur tapeziert und weiß gestrichen. Auf Käuferwunsch können auch die Bäder / WC´s außerhalb der Spritzbereiche mit einem wasserfesten weißen Anstrich versehen werden.

GARAGE

Decken und Wände sowie sonstige aufgehende Bauteile nach Farbkonzept gestrichen.

BAUREINIGUNG

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Die Feinreinigung erfolgt durch den Käufer

GARTEN/ TERRASSEN

Gartenanlage gemäß Freiflächengestaltungsplan. Die Grünflächen der Gartenanlage befinden sich teilweise auf dem erdüberschütteten Garagendach. In diesem Bereich können nur flach wurzelnde Gehölze angepflanzt werden. Grabarbeiten und Einbringen von Fundamenten für z.B. Sonnenschirme oder Wäschespinnen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch den Verwalter / Eigentümergeinschaft möglich. Gärtnerische Gestaltung der Grünflächen gemäß Freianlagenplanung mit Anpflanzungen und Rasen. Herstellung der befestigten Flächen, der gemeinschaftlich zu nutzenden Einrichtungen auf hierfür vorgesehenen Freiflächen mit Verbundsteinpflaster bzw. Natursteinen entspr. Freiflächenplan.
Terrassenflächen mit Belägen der Fa. BIRKENMEIER, Stein + Design, eingefärbt, zum Beispiel Platten, Arcadia mit fein gestrahlter Oberfläche oder gleichwertig.

**ZUFAHRTEN,
STELLPLÄTZE UND
ZUWEGUNGEN**

Die Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage wird gepflastert. Die Zuwegungen werden aus Betonpflaster mit Natursteinfortsatz ausgeführt. Höhendifferenzen werden mit dazu passenden Blockstufen oder entsprechenden Rampen überbrückt

ANMERKUNGEN

Diese Baubeschreibung ergänzt die mit der Teilungserklärung protokollierten Aufteilungspläne. Im Zweifel hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Aufteilungsplänen.

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne M 1 : 50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1 : 100 auftreten. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung und Toleranzen. Sie werden deshalb nicht gesondert mitgeteilt.

Maßdifferenzen und Änderungen in der Planung bzw. Ausführung, die z.B. aufgrund technischer Notwendigkeiten, statischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen erforderlich oder sinnvoll sind, bleiben vorbehalten. Das gleiche gilt für den Einsatz bzw. die Verwendung neu entwickelter, verbesserter Produkte.

Fabrikat- bzw. Materialänderung behält sich der Verkäufer vor, sofern sie keine Wertminderungen darstellen.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungen/Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Bauleistung (es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt). Sie dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit, soweit vorstehend nichts anderes beschrieben ist.

Temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrisse bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten wie z. B. Holz, Putz, Rigips, Stein etc. unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, soweit sie sich im Rahmen der bauüblichen Toleranzen befinden. Schwind- und Setzrisse können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben nur in seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität sowie die Standfestigkeit des Bauwerkes. Stellt ein eventuell auftretender Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des ausführenden Unternehmens noch des Fachingenieurs ableiten lässt, wird eine Haftung des Verkäufers ausgeschlossen. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen (z.B. Verfärbung), die im Laufe der Zeit eintreten können, stellen keinen Mangel dar. Entsprechendes gilt für Trockenrisse im Bauwerk sowie Schwund- und Setzrisse.

Im Bereich von Aufschüttungen, Auffüllungen etc. können im Laufe der Zeit Setzungen auftreten, so dass z. B. Nachfüllung bzw. Nachverlegung von Plattenbelägen (z.B. Erdterrasse, Außenanlage, Zuwegung) notwendig wird. Diese Setzungen sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Strukturunterschiede in den Materialien, z. B. Naturstein, stellen

ebenfalls keinen Mangel dar. Leichte Wellenstrukturen im Außenputz/Innenputz stellen ebenfalls keinen Mangel dar, sofern sie sich innerhalb der Toleranz befinden.

Hinsichtlich der Bodenbelagsarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch Zusammendrückbarkeit der Wärmetrittschalldämmung, Fugen und Risse an Boden- / Wandanschlüssen ergeben können. Dieser Bewegungsprozess kommt nach einigen Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus keinen Mangel geltend machen. Ebenso gilt dies für Dehnungsfugen (Wartungsfugen) im Bad und WC, sowie der Küche im Bereich der Wand- bzw. Bodenfliesen. Es wird angeraten, die dauerelastischen Fugen nach der Trocknungsfrist zu erneuern bzw. Sockel anzupassen. Im Kellergeschoss können teilweise, z.B. an der Decke/Wand oder auf dem Boden Rohre, Leitungen, Stützen, Revisionsöffnungen etc. durch die Kellerräume bzw. die Garagenstellplätze verlaufen bzw. stehen. Dies stellt keinen Mangel oder Wertminderung dar. Die Zugänglichkeit für Instandhaltung, Wartung, Reparatur etc. muss vom Käufer gewährleistet sein. Das gleiche gilt für Kanalabdeckungen, Licht- und Lüftungsschächte etc. im Bereich von Terrassen bzw. Gartenflächen.

Regenfallrohre zur Ableitung des Dachwassers können zum Teil durch die Stahlbetonbalkone durchgeführt werden.

Bezüglich der Schalldämmung gilt ausschließlich der Standard nach DIN 4109, Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) als zugesichert, auch wenn aus der Konstruktions- bzw. Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

Dem Verkäufer ist es gestattet, bis zum Verkauf der letzten Wohnung Hinweisschilder, Verkaufscontainer, Bauschilder etc. am Gebäude oder auf dem Grundstück/Garten/Sondernutzungsrecht anzubringen.

Weiterhin ist es dem Verkäufer gestattet, Bauarbeiten innerhalb einer Wohnung auch nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. nach dem Bezug einzelner Wohnungen durchzuführen. Evtl. dadurch verbundene Lärm- und Schmutzentwicklungen rechtfertigen nicht Schadensersatzansprüche, Mietminderungen etc. geltend zu machen.

Die Auswahl des Mauerwerkes und der Dachkonstruktion, die Gestaltung und Farbgebung von Fenstern, Fassadenteilen, Balkonen, Dachbereichen und Außenanlagen bleibt dem planenden Architekten in Abstimmung mit dem Verkäufer und der Behörden vorbehalten. Fabrikats- und Materialänderungen behält sich der Verkäufer vor, sofern sie keine Wertminderung darstellen.

WARTUNG	<p>Für technische Einrichtungen wie z. B. Heizung, Hebeanlage, Garagentor, Aufzug, Rückstauklappen, Dachabdichtung, etc. empfiehlt der Bauträger, Wartungsverträge abzuschließen. Die entsprechenden Firmen werden dem Verwalter rechtzeitig mitgeteilt. Die Kosten für die Wartungsverträge trägt die Eigentümergemeinschaft. Bei Schäden solcher Einrichtungen wird die Gewährleistung nur bei Abschluss eines Wartungsvertrages übernommen. Für die Bepflanzung kann nur eine Garantie übernommen werden, wenn diese nach der Abnahme/Übergabe entsprechend vom Eigentümer bzw. der Verwaltung gepflegt wird und wenn die Übernahme der Gewährleistung für die Bepflanzung nach dem Kaufvertrag explizit aufgeführt wurde.</p>
SONDERWÜNSCHE	<p>Der Käufer hat die Möglichkeit, Sonderwünsche geltend zu machen. Sonderwünsche müssen generell rechtzeitig mit dem Verkäufer vereinbart werden. Die Abrechnung hierfür erfolgt auf Einzelnachweis und wird den Käufer vor Ausführung mitgeteilt. Für die Bearbeitung der Sonderwünsche berechnet der Bauträger 15% Regiekosten. Sollte bei Sonderwünschen oder Eigenleistungen im Bereich Fliesen, Parkett, Sanitärgegenstände, Maler- und Elektroarbeiten etc. eine Vergütung erfolgen, wird diese unter Berücksichtigung der vom Händler an den Bauträger gewährten Rabatte erfolgen.</p> <p>Bei Terminverzögerungen, die durch Eigenleistungen und Sonderwünsche entstehen, hat der Käufer die zusätzlich entstandenen Kosten der Nachfolgehändler zu übernehmen, einschl. der finanziellen Verpflichtungen zur Zahlung der entsprechenden Kaufpreisrate.</p> <p>Hinweis: Sonderwünsche im Bereich des Holzparkettbodens können nur bis zu einer Stärke von 15 mm inkl. der vollflächigen Verklebung berücksichtigt werden. Dies kann im Estrichaufbau (Mindestestrichstärke bei der geplanten Fußbodenheizung dann 65 mm) noch realisiert werden. Wird eine Belagstärke von mehr als 15 mm gewünscht, kann sich dies negativ auf die Funktionstüchtigkeit der Fußbodenheizung auswirken. Die geplanten Anschlußhöhen der Fenster.- und Türen sowie die Übergänge zum Balkon und zum Treppenhaus entsprechen in diesem Fall nicht mehr der Ausführungsplanung.</p>
EIGENLEISTUNGEN	<p>Eigenleistungen sind bei folgenden Gewerken möglich, jeweils ein ganzes Gewerk umfassend und nicht teilweise:</p> <p><i>Fliesenarbeiten, Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten</i></p> <p>Die durch Eigenleistungen und Entfallpositionen entstehenden Minderkosten werden entsprechend den Ausschreibungsergebnissen, unter Abzug von 10% Regiekosten, vergütet. Bei</p>

	<p>Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten erfolgt eine Vergütung entsprechend den in den jeweiligen Positionen aufgeführten Beträgen des Leistungsverzeichnisses.</p> <p>Gewährleistungen für in Eigenarbeit erbrachte Gewerke werden nicht übernommen, ebenso wird auch keine Mängelbeseitigung für die in Eigenleistung durchgeführten Arbeiten vorgenommen. <u>Mit Beginn der Eigenleistung erfolgt automatisch die Abnahme der Vorleistung anderer Handwerker.</u> Die Ausführung von Eigenleistungen darf den geordneten Ablauf des Gesamtbauvorhabens nicht behindern.</p>
HAUSANSCHLUSS-KOSTEN	Die Anschlusskosten für Kanal, Strom, Wasser und Heizung sind im Festpreis enthalten.
ÜBERGABE-GEWÄHRLEISTUNG	Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein. Hierbei ist ein Übergabeprotokoll anzufertigen (förmliche Übergabe). Findet diese Übergabe aus Gründen die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, nicht statt, und nimmt der Käufer oder Dritte (mit Zustimmung des Käufers) die Wohnung in Besitz, so gilt die Wohnung ab dem Zeitpunkt der Inbesitznahme als abgenommen (konkludente Abnahme). Die Gewährleistungsfristen beginnen sowohl für das Teil-, Sonder- und Allgemeineigentum mit dem Zeitpunkt der Abnahme.
NUTZUNGSHINWEIS	Neu errichtete Gebäude enthalten größere Mengen Restfeuchte. Diese entweicht in den ersten Jahren der Nutzung. Es ist deshalb erforderlich die Wohnungen angemessen zu beheizen und vermehrt zu Lüften.

**Abweichung zur
DIN 18531-1 6.8**

- Barrierefreie Türanschluss mit 2 cm Schwellenhöhe.
- Ausführung der Abdichtung als Sonderlösung unten und seitlich

Türanschlüsse

Tab. 6: Anschlusshöhen im Türbereich

Bezug	Anschlusshöhe	Erforderliche zusätzliche Maßnahmen
Türbereich generell	mind. 15 cm	keine
verringerte Anschlusshöhe	mind. 5 cm	z.B. rinnenförmiger Entwässerungsrost o.Ä. mit unmittelbarem Anschluss an die Entwässerung
barrierefreie Übergänge, Schwellenhöhe von ≤ 2 cm	Sonderlösung	<ul style="list-style-type: none"> • rinnenförmiger Entwässerungsrost, ggf. beheizbar mit unmittelbarem Anschluss an die Entwässerung • Gefälle der wasserführenden Ebene vom Übergang zur Fläche Schlagregen- oder Spritzwasserschutz durch Überdachung • Türrahmen mit Flanschkonstruktion • Türen mit spezieller Abdichtungsfunktion • zusätzliche Abdichtung des Innenraums mit gesonderter Entwässerung

- Abdichtung Fundamente-Wand in der TG sind
Wartungsfugen die Abdichtung ist nach Herstellerangaben zu prüfen.

Folgende Bauteile müssen regelmäßig gewartet werden:

- Heizungsanlage
- Aufzug
- Tor zur TG
- Hebeanlage
- Haustechnik z.B. Rückspülfilter
- RWA-Anlage

Folgende Bauteile sollten regelmäßig zumindest optisch geprüft werden:

- Flachdachabdichtung, Randanschlüsse
- Flachdachabläufe auf Verschmutzung prüfen, reinigen
- Rinnen in der TG, Tiefgarageneinfahrt auf Verschmutzung prüfen reinigen
- Abdichtung der Balkon Rinnen Flachdachabläufe auf Verschmutzung prüfen, reinigen
- Flachdach über Aufzug
- Dachrinnen auf Verschmutzung prüfen, reinigen

HAFTUNGSVORBEHALT

Alle Angaben und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft.

Sie entsprechen dem Stand Juni 2023.

Plandarstellungen in Werbeprospekten, Zeitungsartikeln, Infoblättern etc., sind nicht vollständig oder in Teilbereichen abgeändert und können von der genehmigten Teilungserklärung abweichen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Rechenbeispiele kann nicht übernommen werden.

Juni 2023