

Bau- und Leistungsbeschreibung zum Bauvorhaben Bekkampsweg 15+15a in 22045 Hamburg. Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und 16 PKW-Stellplätzen



1. Allgemeine Beschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Verkäufers und ist Grundlage für den Kaufvertrag.

In den Planunterlagen und Visualisierungen aus Prospekten oder Anzeigen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen, Markisen etc. dienen nur der Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten der Käufer und sind, sofern in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich anders erwähnt, nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfangs.

Die Verkaufspläne dienen der Visualisierung/Konkretisierung von Lage und Zuschnitt der Wohnung. Sie begründen keine über den hier beschriebenen Baustandard hinausgehenden Leistungspflichten des Verkäufers.

2. Das Bauvorhaben

2.1. Allgemein – Objektkonzeption

Der `Bekkampsweg` ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und liegt im grünen und belebten Stadtteil Hamburg-Jenfeld. Eine Bushaltestelle mit Busverbindungen nach Wandsbek und nach Rahlstedt befindet sich quasi vor der Haustür. Die A 24 ist über die Anschlußstelle HH-Jenfeld schnell zu erreichen und über die Rodigallee ist man schnell in Richtung Hamburger Innenstadt unterwegs. Das Einkaufszentrum Jenfeld ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Apotheken. Auch Grün- und Parkanlagen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage, abseits vom Straßenverkehr.

Auf dem Grundstück Bekkampsweg 15 entsteht ab dem dritten Quartal 2022 ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus wird über eine Einfahrt vom Bekkampsweg zu erreichen sein. Vor dem Haus befinden sich 16 Kfz-Stellplätze. Eine Spielfläche für Kinder befindet sich im Hinterhof. Es wird geplant, das Nachbargrundstück Bekkampsweg 9+13 in Zukunft zu bebauen. Es soll über eine gemeinsame Zufahrt von Bekkampsweg 15 zu erreichen sein. Die Spielfläche hinter dem Haus Bekkampsweg 15+15a soll auch für das geplante Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Das Haus Bekkampsweg 15+15a ist mit zwei separaten Hauseingängen, mit zwei Treppenhäuser und Aufzügen geplant. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss, 1., 2., 3.Obergeschoss und einem Staffelgeschoss. Das Haus ist nicht unterkellert.

Die Außenwände werden in massiver Bauweise errichtet. Die Treppenhäuser werden durch öffentbare Fenster natürlich belichtet und belüftet.

Die 2 bis 5 Zimmer großen Wohnungen werden eingeschossig mit Abstellflächen, einer offenen Küche und Badezimmer mit einer Dusche und/oder Badewanne gebaut und verfügen mindestens über einen Balkon oder eine ebenerdige Terrasse oder eine Dachterrasse.

Der Hausanschlussraum befindet im nördlichen Teil des Gebäudes und erhält einen separaten Eingang. Hier befindet sich auch ein Elektroanschlussraum mit Zähleranlage für das ganze Haus. Östlich des Hauses befindet sich ein Platz für Müllcontainer mit Müllcontainerboxen sowie ein mit Gründach überdachter Fahrradabstellraum.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind für Kinderspielfläche, Rasenfläche und Begrünungen/Bepflanzungen vorgesehen. Die einzelnen Bereiche der Außenanlagen werden im Zuge der fortgeführten Planung bestimmt und ggf. zu den bestehenden Bäumen etc. mit heimischen Gehölzen ergänzt.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der EnEV entsprechend der Anforderungen in Anlehnung an das Standard KfW 55, den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Normen zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, sowie den Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Vorgaben. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründet keinen Rechtsanspruch.

2.2. Schallschutz

Beim Schallschutz gelten die Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, auch wenn sich mit der vorgesehenen Bauweise höhere Schalldämmwerte erreichen lassen. Es wird angestrebt, die Mindestanforderungen an den Schallschutz zu übertreffen, ohne dass dies verbindlich zugesagt wird.

2.3. Schallschutz innerhalb der Wohneinheiten

Innerhalb der Wohneinheiten vereinbaren Verkäufer und Käufer keine bestimmten Anforderungen an den Schallschutz, so dass z.B. Geräusche aus den Nachbarräumen innerhalb einer Wohneinheit vernehmbar sind.

2.4. Erschließung

Das Grundstück erreicht man von dem Bekkampsweg aus, wo sich die Zuwegung und Zufahrt befinden. Diese stellen den Anschluss an die „öffentliche Verkehrsfläche“ dar. Das Objekt wird voll erschlossen. Alle Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten. Es werden sämtliche Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser sowie Telekommunikationsanschluss (Telefon-/Internetanschluss nach örtlichen Möglichkeiten ggf. nach Wahl des Verkäufers, ohne Verpflichtung des Verkäufers zum Glasfaseranschluss, geplanter Vertrag mit Willy.Tel) an die öffentlichen Versorgungsleitungen hergestellt.

2.5. Planungsleistungen

Sämtliche Kosten für die Planung der Gebäude sind im Kaufpreis enthalten. Hierzu gehören unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Statik, Wärmeschutznachweise, Baugrunduntersuchung, Vermessungsleistungen (nur bis zur Übergabe), sowie Baugenehmigungsgebühren und erforderlichen Abnahmen. Ausgenommen hiervon sind sämtliche Änderungswünsche des Käufers, die einen zusätzlichen Planungsaufwand erfordern. Die Einmessung der Gebäude erfolgt nach den katasteramtlichen Vorgaben.

3. Rohbau und Ausbau

3.1. Baustelleneinrichtung, Abbruch- und Erdarbeiten

Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück wird abgerissen und entsorgt. Baustelleneinrichtung, Freiräumen des Grundstückes sowie Verlegung und Einbau aller Leitungen und Schächte und der erforderliche Bodenaustausch sowie Bodenverdichtung gem. Baugrunduntersuchung sind Bestandteil des Leistungsumfangs.

3.2. Entwässerungs- / Kanalarbeiten

Die Erstellung der Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Entwässerungsplanung und dem behördlich genehmigten Entwässerungsgesuch mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und ggf. befestigten Stellplätzen wird ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

3.3. Gründung

Das Gebäude erhält eine Flachgründung entsprechend den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Baugrundgutachten und der statischen Berechnung.

3.4. Maurer- und Betonarbeiten

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mittels einer den statischen Erfordernissen entsprechenden Sohlplatte aus Stahlbeton in der erforderlichen Güteklasse auf Wärmedämmung und Trennlage. Unter der Wärmedämmung wird, soweit erforderlich, eine ca. 10cm starke Kiesschicht eingebracht. Ein Fundamentanker aus Bandstahl wird nach VDE-Vorschrift umlaufend der Sohlplatte eingebaut und mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum versehen.

Die tragenden und aussteifenden Außen- und Innenwände werden aus Kalksandstein oder aus Stahlbeton nach statischen Vorgaben erstellt. Nichttragende Innenwände werden als Metallständerwerk mit doppelagiger Gipskartonbeplankung in Trockenbauweise erstellt.

Stahlbetondecken (inkl. Decken über Staffelgeschoss/Dachdecken) werden als Halbfertigteilstahlbetonplatten inkl. Aufbeton gemäß statischer Berechnung erstellt.

Die Aufzugschachtwände werden gem. statischen Erfordernissen aus Stahlbeton erstellt.

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden als Stahlbetonfertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung und Trennung zu angrenzenden Wänden hergestellt und eingebaut. Unter- sowie sichtbaren Stirnseiten werden ggf. gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

Die Balkone werden ein- ggf. mehrteilig als vorgehängte Betonfertigteile mit thermischer Trennung (Schöck Isokorb o.glw. gem. Statik) mit einachsigen Gefälle zur Entwässerungsrinne sowie mit der Entwässerungsrinne mit Gefälle zum Bodenablauf erstellt und eingebaut. Die Stirnseiten sowie die Oberfläche mit Gefälle bleibt schalungsglatt in unbehandelter Betonoptik. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mit einem einbetonierten Bodenablauf und wird an die Regenwasserleitung angeschlossen. Die Fuge der mehrteiligen Balkone an der Westseite wird mit Kunststoff o.glw. abgedichtet. Die Balkone erhalten einen Balkonbelag aus WPC auf Stelzagerunterkonstruktion.

3.5. Dächer, Flachdächer, Terrassen

Das Hauptdach sowie das Dach des Fahrradraumes werden als Gründach mit extensiver Begrünung ausgeführt. Auf dem Hauptdach werden Photovoltaik Paneele zur Stromgewinnung montiert, um den eigenen Energieverbrauch des Hauses zu minimieren. Die Dachterrassen werden als Flachdachkonstruktionen ausgeführt und werden mit einer Dampfbremse aus Bitumenschweißbahn, Wärmedämmung sowie mehrlagiger Bitumenschweißabdichtung oder Kunststoffdachabdichtung versehen. Die Dachterrassen erhalten eine Bautenschutzmatte und Terrassenbelag aus WPC-Dielen (Wood Plastic Composites). WPC-Dielen sind pflegeleicht und gegen Feuchtigkeit resistent. Sie müssen nicht geölt, lasiert oder angestrichen werden. Die Terrassen im EG erhalten einen Belag aus Terrassenplatten aus Beton.

Die Entwässerung der Flachdächer sowie Dachterrassenflächen erfolgt über Attika- Direktabläufe ggf. mit einem integrierten Notüberlauf. Die Regenwasserableitung erfolgt mittels Regenfallrohrsystem.

Sämtliche Dach- und Dachterrassenabschlüsse und Attiken werden mit einer Blechabdeckung ggf. mit einem Randabschlussprofil aus Aluminium in Farbton nach Wahl des Verkäufers versehen.

3.6. Fenster, Haustüren und Fassaden

Die Fenster werden als Kunststofffenster ausgeführt. Farbe außen anthrazit/grau und innen weiß, mit dreifacher Isolierverglasung gem. energetischem Nachweis. Als Beschläge kommen Einhand Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge zur Ausführung. Die Wohnungsfenster, die direkt von der Geländeebene, die ohne Leiter oder ohne Steighilfe erreicht werden können, werden einbruchhemmend in Anlehnung an die Klasse RC 2-N mit VSG- ggf. ESG- Verglasung ausgeführt. Die Terrassenfenster der WE 17 und 20 erhalten abschließbare Beschläge.

Sämtliche Wohnungsfenster erhalten außen Raffstore in Farbe der Fensterrahmen außen, mit elektromotorischem Antrieb. Bei den Fenstern, die als 2. Rettungsweg dienen, werden die Raffstore mit einem Akku oder einer manuellen Notöffnungsmöglichkeit z. B. Handkurbel ausgestattet.

Bei den ebenerdigen Terrassen und Dachterrassen werden bodentiefe Fenster (mit einer kleinen Schwelle) eingebaut. Um keine hohe Schwelle zu erhalten, wird dort und ebenfalls an den Hauseingängen die Höhe der Abdichtung von 15 cm auf bis zu 5 cm unterschritten und ein Gitterrost bzw. eine Rinne mit Gitterrost angeordnet.

Die baurechtlich geforderten barrierefreien Terrassentüren bzw. Balkontüren stellen auf Grund der konstruktiven Erfordernisse einen Schwachpunkt mit erhöhter Gefahr für das Eindringen von Wind, Wasser und Tauwasser dar. Es kann keine Gewährleistung für die Dichtigkeit übernommen werden. Abweichend der gültigen DIN- Normen und der Dachdeckerrichtlinie ist eine Abdichtung bis zu erforderlichen Höhen bei barrierefreien Ausgängen nicht ausführbar. Die barrierefreien Ausgänge/Übergänge können eine Schwelle bis zur max. 2 cm erhalten.

Konstruktionsbedingt können bei den Dachterrassen- und Balkontüren Schwellen bzw. Höhenunterschiede auftreten.

Die Treppenhaustüren sind aus wärmegeprägten Metallprofilen, innen und außen in Farbton nach Wahl des Verkäufers vorgesehen. Die Haustüren werden mit einem Schloss, E-Öffner, Obentürschließer, Drückergarnitur innenseitig und Griffstange aus Edelstahl außenseitig ausgeführt. Die hofseitigen Haustüren verfügen über beidseitigen Türdrücker.

Zur Entrauchung des Treppenhauses werden die Treppenhausfenster eingebaut (gem. dem Brandschutzkonzept). Im Haus 15 wird ein Dachausstieg eingebaut.

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt und erhält an der Ostseite Klinkerriemchen; im EG und STG-Bereich farblich abgesetzt. An den Giebelseiten sowie restlichen Ost- und Westseiten werden die Flächen mit Putz verkleidet. An der Westseite werden EG und STG (auch an Teilen der Giebelseiten im STG) mit Klinkerriemchen versehen. Dimensionierung der Wärmedämmung erfolgt entsprechend dem Energieeinsparnachweis nach EnEV. Die Farbe der Riemchen nach Wahl des Verkäufers. Die Südseite der Putzfassade wird wegen geplanter Nachbarbebauung (Bekkampsweg 9+13) nur temporär thermisch geschlossen. Nach der Fertigstellung der Nachbarbebauung wird diese Fassadenseite endgültig fertiggestellt.

3.7. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Balkone und Dachterrassen erhalten eine Absturzsicherung in Form eines feuerverzinkten und im Farbton nach Wahl des Verkäufers Stahlgeländers.

Die Absturzsicherungen im Treppenhaus werden als Stahlgeländer mit Handlauf ausgeführt und in Farbton nach Wahl des Verkäufers lackiert.

Die Sichtschutzwände auf den Terrassen und Balkonen (nicht überall, Lage gem. Planung) werden aus feuerverzinkten und in Farbton nach Wahl des Verkäufers Profilen mit einer Füllung aus satiniertem Glas hergestellt.

Sofern notwendig werden die Absturzsicherungen in den Außenanlagen ebenfalls in Form eines feuerverzinktes und in Farbton nach Wahl des Verkäufers pulverbeschichtetes Stahlgeländers ausgeführt.

3.8. Innen-/Außenfensterbänke

Innenfensterbänke werden aus einem hellen Kunststein (nach Wahl des Verkäufers) mit einer Materialstärke von ca. 2cm ausgeführt. Außenfensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Aluminium im Farbton der Fenster (außen) ausgeführt. An den Balkonfenstern werden die Fensterbänke aus rutschhemmendem eloxiertem Aluminiumblech montiert.

3.9. Innenputz

Die Beton- und Mauerwerkswände in den Wohnungen und in den Treppenhäusern werden raumseitig mit Gipsputz geputzt und ggf. gespachtelt in der Oberflächenqualität Q2.

Die Stahlbetondecken in den Wohnungen und Treppenhäusern werden geputzt oder gespachtelt in der Oberflächenqualität Q2.

Die Wände in den Technikräumen erhalten einen Fugenglattstrich, keinen Verputz.

3.10. Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände, Vorwände, Schacht- und Installationswände und Abkofferungen werden in Trockenbauweise als raumseitig zweilagig beplanktes Metallständerwerk erstellt. Sämtlichen Trockenbauverkleidungen werden in Gipskartonleichtbauweise erstellt. Die Plattenstöße sowie Fugen werden in der Oberflächenqualität Q2 gespachtelt. Risse zu angrenzenden Massivbauteilen sind bis zu einer Breite von 0,2 mm zulässig. In den Wohneinheiten in Fluren, Dielen, Abstellräumen und Bädern, ggf. teilweise auch in den Zimmern werden nach Bedarf zum Abdecken der Installationen Trockenbauverkleidungen in Form einer abgehängten Decke installiert.

3.11. Estrich

Sämtliche Räume in den Wohneinheiten erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung unter Einhaltung der Wärme- und Schallschutzanforderungen.

3.12. Boden-/Wand-/Deckenbeläge

3.12.1. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Treppenläufe und Podeste sowie Flure in den Treppenhäusern erhalten einen Natursteinbelag nach Wahl des Verkäufers.

Die Bodenbeläge der Bäder, Duscbäder, WCs sowie Abstellräume mit einem Waschmaschinenanschluss werden als Bodenfliesen aus Feinsteinzeug im Format ca. 30x60cm oder 60x60cm ausgeführt, mit Sockelleisten bei nicht gefliesten Wänden. Die Bodenfliesen werden im Halbverband verlegt. Fugenverlauf wird vom Verkäufer ausgewählt. Ein Verlegemuster wird vom Verkäufer nicht erstellt und nicht geliefert.

Die Vorwände bei WCs und Waschtischen sowie der Badewannenbereich werden bis ca. 1,20m vom OKFF ggf. inkl. Ablage, die Duscbereiche bis ca. 2,40m vom OKFF gefliest. Die Wandfliesen werden aus Feinsteinzeug im Format ca. 30x60cm oder 60x60cm ausgeführt. Die Wandfliesen werden im Kreuzfugenverband verlegt. Fugenverlauf wird vom Verkäufer ausgewählt. Ein Verlegemuster wird vom Verkäufer nicht erstellt und nicht geliefert.

Es besteht die Möglichkeit die Fliesen nach Wahl des Käufers zu verlegen.

Der Materialverrechnungspreis für die Fliesen beträgt 25,- €/qm zzgl. Sockel und Kantenschutzprofile, inklusive Mehrwertsteuer. Die Beschaffung des Fliesenmaterials bis zu einem Einheitspreis brutto 25,- €/m² erfolgt kostenneutral. Bei der Auswahl der Bodenfliesen soll auf die Rutschfestigkeit geachtet werden (empfohlen R10B).

Bei Fliesen mit anderen Formaten als 30x60cm oder 60x60cm können Mehrkosten für die Verlegung entstehen.

Siehe hierfür auch Pkt. 9 dieser Baubeschreibung.

3.12.2. Sonstige Bodenbeläge

Alle Räume mit Ausnahme der Bäder, Duscbäder, WCs sowie Abstellräumen mit dem WM-Anschluss erhalten Parkett als Bodenbelag, nach Wahl des Verkäufers, einschl. weiße Sockelleiste (ca. 18x80mm weiß lack., oder gleichwertig).

Es besteht die Möglichkeit die Bodenbeläge nach Wahl des Käufers zu verlegen. Ein entsprechender Wunsch des Käufers muss dem Verkäufer rechtzeitig vor der Verlegung des Estrichs zugehen.

Der Materialverrechnungspreis der Bodendielen beträgt 32,- €/qm, inklusive Mehrwertsteuer. Die Beschaffung des Bodenbelagsmaterials bis zu Einheitspreis brutto 32,- €/m² erfolgt kostenneutral. Bei Wahl anderer Materialien als Parkett können Mehrkosten für die Verlegung und Untergrundvorbereitung entstehen. Für das vom Käufer ausgesuchte Material, wird keine Haftung/Gewährleistung übernommen.

Siehe hierfür auch Pkt. 9 dieser Baubeschreibung.

3.12.3. Malerarbeiten

Sämtliche nicht gefliesten Wände sowie Decken werden mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen. In den Treppenhäusern werden die Wände auf einer Höhe von 1,20 m vom OKFF mit einer Schutzschicht in Farbton nach Wahl des Verkäufers versehen.

3.13. Wohnungseingangstüren, Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantürblatt in Farbe dunkelgrau im Treppenhaus und weiß in der Wohnung lackiert oder beschichtet, mit einer Umfassungszarge aus Stahl und mit einem Türdrücker von innen und Knauf von außen in Edelstahloptik ausgeführt. Die Türen werden mit Spion und Obentürschließer ausgestattet.

Die Innentüren werden als Röhrenspantürblatt mit einer Umfassungszarge aus Holzwerkstoff, weiß lackiert oder beschichtet und mit Türdrücker beidseitig und einem BB-Schloss in Edelstahloptik ausgeführt. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2,10 m ab OKFF.

Die Innentüren werden zur Gewährleistung der Luftzirkulation mit einem Unterschnitt von ca. 1,5cm vorgesehen oder mit Überströmdichtungen ausgestattet.

3.14. Aufzugsanlage

In beiden Treppenhäusern wird jeweils eine Aufzugsanlage als triebwerksraumloser Seilzug von der Fa. Thyssen Krupp Serie synergy 100 o.glw. geliefert und montiert. Die Ausstattung der Aufzugsanlage besteht aus dem Kabinenportal und den Kabinentüren und Kabinenwände in Edelstahl. Die Kabinendecke wird beschichtet in Farbton ähnlich RAL 9010 mit LED-Flächenpaneel ausgeführt. Das Bedientableau und ein halbhoher Spiegel runden die Ausstattung ab. Der Boden wird als homogener Akustik Bodenbelag aus HD-PVC in einer dunklen Farbe ausgeführt. Die Schachttür wird treppenhauseitig in Edelstahl ausgeführt.

Der Aufzug wird mit einem Funk-Modul ausgestattet und an ein Notrufsystem angeschlossen (verlangt eines gesonderten Vertrages von der WEG). Die einmaligen Anschlusskosten werden von dem Verkäufer übernommen. Die Betriebskosten ab der Übergabe sind vom Käufer zu tragen. Der Verkäufer/Aufzugsbauer liefert ein Wartungsangebot, das von der WEG direkt abgeschlossen werden muss. Die Anlage ist nach Herstellerangaben zu warten. Im Falle, dass die Anlage nicht gewartet wird, verkürzt sich die Gewährleistungsdauer des Verkäufers für die wartungsbedürftigen Teile der Aufzugsanlage auf 2 Jahre.

4. Technischer Ausbau

4.1. Heizung

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Anlage mit Luft-Wasser-Wärme-Pumpen mit Außengeräten und Speichern in der Technikzentrale. Die Stromerzeugung wird über eine Photovoltaik-Anlage unterstützt. Die Beheizung der Räume erfolgt über Fußbodenheizung mit Rohrleitungen aus Kunststoff (ggf. als Verbundrohr). Die Raumtemperaturen werden über die Raumthermostate reguliert. Ausnahmen sind Flure, Dielen und Abstellräume;

diese werden durch die Umgebungswärme und Zuleitungen aus/zu den Heizkreisverteilern erwärmt.

In den Bädern wird jeweils ein Elektro-Badheizkörper als Handtuchtrockner installiert. Verbrauchserfassung erfolgt wohnungsweise mit Wärmemengenzählern in der jeweiligen Wohnung auf Mietbasis.

4.2. Sanitärinstallation

Die Trassierung/Verteilung erfolgt in Schächten, innerhalb der Installationswände, ggf. in Abhangdecken oder auf der Rohdecke. Die Warmwasserinstallation wird mit einer Zirkulationsleitung ausgestattet.

Die Ausstattung der Bäder, Duschbäder, WC´s erfolgt nach Grundrissplanung wie folgt (oder in gleichwertiger Art und Güte). Es stehen drei Ausstattungsvarianten zur Auswahl. Die Varianten sind nicht kombinierbar und nur im Paket erhältlich. Bebilderung auf Nachfrage.

4.2.1. Klassische Linie

Die Klassische Linie der Badausstattung überzeugt mit einer zeitlosen Eleganz. Es wird ein unterbaufähiger Keramik Waschtisch von Geberit Acanto (oder glw.) in Maße ca. 650 x 480mm, weiß, mit Überlauf eingebaut. Dazu ein verchromter Waschtischeinhebelmischer von Kludi Zenta XL (oder glw.) mit Ablaufgarnitur. Der halbrunde, spülrandlose, weiße Wandtiefspülklosett von Geberit Acanto (oder glw.), mit einem überlappenden Deckel und einer Geberit Sigma Betätigungsplatte für zwei Mengenspülung in Weiß betonen die klassische Linie. Es wird eine geflieste, bodentiefe Dusche von Geberit Clean Line 20 (oder glw.) mit einer ablängbaren Rinne aus Edelstahl eingebaut. An der Duschwand wird ein Duschsystem Euphoria mit Thermostatbatterie mit einer Regendusche und einer umstellbaren (3-strahlig) Handbrause von Grohe (oder glw.) montiert. In denjenigen Wohnungen, in denen Badewanne geplant ist, wird eine Stahl-Emaill-Badewanne mit einem mittigen Ablauf in Maße ca. 1800 x 750 mm, in Weiß, von Kaldewei Classic Duo montiert. Dazu eine Sanibel 3001/4001 Aufputz Thermostat-Bade-Batterie mit einer 3-strahligen Handbrause von Scalido (oder glw.). Das Bild rundet ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchtrockner) von Sanibel 1001(oder glw.) in Maße ca. 1300x600mm in Weiß ab.

4.2.2. Komfort Linie

Die Komfort Linie zeichnen geschmackvolle Details aus. Ein unterbaufähiger Waschtisch von Duravit (oder glw.) in Weiß Hochglanz in Maße ca. 650 x480 mm mit Überlauf dazu eine verchromte Einhebelwaschtisch-Batterie von Sanibel 5001 mit Ablaufgarnitur. Im gleichen Stil wie der spülrandlose, weiße Wandtiefspülklosett von Duravit (oder glw.) in Weiß Hochglanz mit einem Softclose-Deckel, sowie eine von Trend 4You (oder glw.) WC-Betätigungsplatte für Zweimengentechnik aus Kunststoff, weiß eingebaut. Es wird eine geflieste, bodentiefe Dusche von Geberit Clean Line 20 (oder glw.) mit einer ablängbaren Rinne aus Edelstahl eingebaut. An der Duschwand wird eine verchromte Showerpipe (Regendusche) mit Aufputz-Thermostatbatterie und einem dreistrahligen Brausekopf Select-Taste von Sanibel 5001 (oder glw.) angebracht. In denjenigen Wohnungen, in denen Badewanne geplant ist, wird eine Stahl-Emaill-Badewanne mit einem mittigen Ablauf in Maße ca. 1800 x 800 mm, in Weiß, von Scalido Duo mit einer verchromten Aufputz Thermostat-Badebatterie und einer dreistrahligen Handbrause mit Drucktaste von Sanibel 5001 (oder glw.) vorgesehen. Das Bild rundet ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchtrockner) von Sanibel 1001(oder glw.) in Maße ca. 1300x600mm in Weiß ab.

4.2.3. Moderne Linie

Die Moderne Linie charakterisiert sich durch ein modernes und eckiges Design, das durch einen sehr flachen und unterbaufähigen Keramik-Waschtisch mit Überlauf von Geberit Acanto (oder glw.) in der Maße ca. 600 x 480 mm, in Weiß, sowie einem verchromten Waschtischeinhebelmischer mit Ablaufgarnitur von Sanibel 5001 (oder glw.) betont wird. Ähnlich sehen der Geberit Xeno² (oder glw.) spülrandloser Wand-WC Tiefspüler, in Weiß, mit einem überlappenden WC-Deckel mit Absenkautomatik, sowie die Scalido (oder glw.) WC-Betätigungsplatte für Zweimengentechnik aus Kunststoff, in Weiß aus. Es wird eine geflieste,

bodentiefe Dusche von Geberit Clean Line 20 (oder glw.) mit einer ablängbaren Rinne aus Edelstahl eingebaut. An der Duschwand wird ein verchromtes Duschesystem Euphoria System 310 (Regendusche) mit Aufputz-Thermostatbatterie und einer 3-strahligen Handbrause Euphoria von Grohe (oder glw.) eingebaut. In denjenigen Wohnungen, in denen Badewanne geplant ist, wird eine rechteckige Sanitäracryl-Badewanne mit einem mittigen Ablauf in Maße ca. 1800 x 800 mm, in Weiß, von Geberit Renova (oder glw.) in Weiß, mit einem verchromten Aufputz Thermostat-Brausenmischer mit einer dreistrahligen Handbrause mit Drucktaste von Sanibel 3001 (oder glw.) installiert. Das Bild rundet ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchtrockner) von Sanibel 1001(oder glw.) in Maße ca. 1300x600mm in Weiß ab.

In den Küchen werden für den Anschluss der Spüle an die Kalt- und Warmwasserleitungen entsprechende Eckventile montiert. An der Kaltwasserleitung wird ein Kombieckventil für Anschluss der Geschirrspülmaschine montiert. Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser und Abfluss) wird im Abstellraum oder Bad/WC vorgesehen.

Auf ebenerdigen Terrassen sowie auf Dachterrassen wird an der Fassade ein frostsicherer Außenzapfhahn vorgesehen.

Verbrauchserfassung erfolgt wohnungsweise getrennt für Kalt- und Warmwasser mit Zählern in der jeweiligen Wohnung, Messgeräte auf Mietbasis.

4.3. Lüftungstechnische Anlagen

Die Wohneinheiten werden mit einer mechanischen Abluft in Bäder, Gäste-WC's, Abstellräumen mit Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet. Andere Räume erhalten kontrollierte dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Um die Luftzirkulation in den Wohneinheiten zu gewährleisten, werden die Türblätter um ca. 1,5 cm zum Fußbodenbelag gekürzt, ggf. mit Überströmdichtungen in den Innenelementen ausgestattet.

4.4. Elektroinstallation

Die Elektroversorgung erfolgt über einen Hausanschluss im Technikraum im Erdgeschoss, wo sich auch die Stromzähleranlage für das gesamte Haus befindet.

Innerhalb der jeweiligen Wohnung wird eine Elektrounterverteilung mit Sicherungen sowie ein Medienverteiler installiert. In der Wohnung wird eine sternförmige Telefon-/Datenverkabelung sowie eine sternförmige Antennenverkabelung, ausgehend vom Übergabepunkt, montiert.

Elektroausstattung der Wohneinheiten:

Es wird ein Schalterprogramm für Lichtschalter, Steckdosen, Telefon- und Datensteckdosen eines Markenherstellers verwendet, z.B. aus der Serie Busch-Jäger Balance SI oder gleichwertig, weiß, vorgesehen. Die Mindestzahl der Steckdosen, Schalter, Auslässe und Geräteanschlüsse erfolgt in Anlehnung an die Standardausstattung gem. RAL-RG 678, Ausstattungswert 1, die tatsächliche Ausstattung ist der Elektroplanung zu entnehmen. Als Richtwert wird vorgesehen, pro Zimmer: ein Deckenauslass, ca. 4-5 Schuko-Steckdosen, eine TV-Dose, eine Internet-Dose, ein Raum-Thermostat, ein Lichtschalter. Im Badezimmer werden: ein Deckenauslass, ein Wandauslass über dem WT (beides über den Schalter an der Badezimmertür schaltbar), eine Schuko-Doppelsteckdose beim WT, ein Raum-Thermostat, eine Schuko-Steckdose für die Elektroheizung vorgesehen. In der Küche werden folgende Anschlüsse vorgesehen: E-Herd (3-Phasen Anschluss), Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank, Abzug (nur mit Filter), eine schaltbare Schuko-Steckdose für Möbelbeleuchtung, 2x Schuko-Doppelsteckdosen auf der Arbeitsfläche. Genaue Platzierung der Anschlüsse in der Küche erfolgt gemäß der käuferseitigen Küchenplanung. Auf den Balkonen und Terrassen wird jeweils eine von Innenseite schaltbare Schuko-Steckdose, sowie eine Wandbeleuchtung montiert.

Innenleuchten der Wohneinheiten sowie Leuchtmittel sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Die Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume erhalten eine Beleuchtung mit Schaltung über Bewegungsmelder. Die Leuchten und Leuchtmittel werden vom Verkäufer bestimmt, geliefert und montiert.

Im Außenbereich werden an den Zuwegungen, Spielfläche und Parkplätzen sowie auf den Balkonen und Terrassen Außenleuchten (Säulen und Wandleuchten) nach Wahl des Verkäufers montiert. Die Schaltung der gemeinschaftlichen Außen- und Hausnummernbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter. Die Wandbeleuchtung der außen Fahrradstellplätze erfolgt über einen Bewegungsmelder.

Die Treppenhauseingänge erhalten Klingel- und Gegensprechanlagen mit Videofunktion.

4.5. Rauchmelder

In Schlaf- und Kinderzimmern, Fluren und Dielen werden Rauchmelder installiert. Diese sind durch den Käufer zu warten. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Austausch sind von dem Käufer zu tragen.

5. Außenanlagen

Die Zuwegungen und 16 PKW-Stellplätze einschließlich der Stellplatz-Zufahrten erhalten Rasengittersteine nach Wahl des Verkäufers (gem. der behördlichen Auflagen).

Ebenerdige Terrassen erhalten Plattenbelag aus Beton nach Wahl des Verkäufers.

Grünflächen werden für Saat vorbereitet. Rasen wird nicht geschuldet.

Die Kinderspiel- und Naturflächen der Gemeinschaftsfläche werden entsprechend der behördlichen Auflagen und Außenanlagenplanung mit Befestigungen und Bepflanzungen ausgeführt.

Die Deponierung des Hausmülls erfolgt im Außenbereich in dem nördlichen Teil des Grundstücks neben den Parkplätzen. Neben dem Fahrradraum werden die Außengeräte der Luftwärmepumpen platziert. Briefkastenanlagen werden in den Treppenhausfluren im EG eingebaut.

Die Privatgärten der WE 1-4 werden mit einer Hecke nach Wahl des Verkäufers abgegrenzt.

6. Küchen

Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten. In den Küchen können nur Umlufthauben installiert werden. Es wird ein Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss vorgesehen.

Der Kücheneinbau erfolgt erst nach Abnahme und Kaufpreiszahlung. Frühere Aufmaßtermine sind mit dem Verkäufer abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass etwa in Plänen enthaltene Maßangaben sogenannte Rohbaumaße sind. Aufgrund von Maßtoleranzen, Putz und ähnlichem werden die fertigen Maße von diesen Rohbaumaßen abweichen, so dass für Einbaumöbel und Küchen in jedem Fall ein Aufmaß vor Ort erforderlich ist.

7. Schließanlage

Der Verkäufer plant und baut eine Schließanlage ein. Der WEG/Verwaltung wird der Schließplan und die Schließkarte übergeben.

Jeder Käufer erhält 3 Schlüssel für seine Wohneinheit. Zusätzlich werden Schlüssel für die Briefkastenschlösser und für den außenstehenden Fahrradraum geliefert, die nicht Bestandteil der Schließanlage sind.

8. Hinweise

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der EnEV in Anlehnung an die Anforderungen für KfW-55 Standard, den anerkannten Regeln der Technik sowie den Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Vorgaben. Soweit in der Baugenehmigung die Abweichungen von Vorschriften bewilligt wurde, darf der Verkäufer das Bauvorhaben unter Nutzung dieser bewilligten Abweichungen errichten.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden DIN-Normen. Später erfolgende Änderungen von Normen und anderen technischen Regelwerken, auch soweit diese bei Abschluss des Kaufvertrages bereits veröffentlicht sind, werden vom Verkäufer nur dann berücksichtigt, wenn sich bis dahin geltende Normen /Regeln als technisch falsch erwiesen haben. Generell gilt, dass die Inhalte von DIN-Normen sowie anderen technischen Regelwerken (VDE, VDI, IFT

usw.) Empfehlungen darstellen, die zwar grundsätzlich der Planung und Ausführung zugrunde gelegt werden, die aber nicht hinsichtlich jeder Detailvorgabe verbindlich für die Bauausführung sind.

Die Visualisierungen der Verkaufsunterlagen sind als künstlerische Illustration zu verstehen und spiegeln die Sicht des Verfassers wider. Die abschließende Ausführung unterliegt behördlichen Auflagen und Genehmigungen. Einzelne Details aus den farblichen Darstellungen, wie Bewuchs der umliegenden Flächen, Proportionen der Anordnung der Gebäude und Wege, wie auch Fassadendetails können im Zuge der Ausführung abweichen.

Die in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maße und Flächen sind Rohbau bzw. Planungsmaße.

Abweichungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung, sowie während der Bauausführung unter Einhaltung der Toleranzen im Hochbau ergeben und bleiben vorbehalten.

Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen.

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen, sowie Änderungen bedingt durch das Genehmigungsverfahren oder bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen sind nicht vorgesehen, bleiben jedoch vorbehalten, soweit sie keine Gebrauchsminderung bedeuten, dem Käufer zumutbar und nicht wertmindernd sind.

Dargestelltes Mobiliar, sowie dargestellte Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Im Falle, wenn die Beschreibungen von Ausstattungsmerkmalen nicht vorhanden sind, ist die Ausführung als Standard mittlerer Art und Güte anzunehmen.

Das Objekt wird bauendgereinigt und schlüsselfertig übergeben.

Nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bautrocknung entstehen und stellen bis 0,2 mm Breite keine Mängel dar. Dichtungsfugen in Anschlussbereichen wie Fliese/Fliese, Fliese/Sanitärobjekt, sowie Putz/Gipskarton, sowie an der Fassade sind Wartungsfugen. Das bedeutet, dass gegebenenfalls schon vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Nacharbeiten an der Verfüugung erforderlich werden, die keine Gewährleistungsarbeiten darstellen, wenn die Fugen ursprünglich vom Verkäufer fachgerecht hergestellt worden waren.

Die Erstinstallation der Mietgeräte für die Verbrauchserfassung erfolgt durch den Verkäufer. Die Folgekosten für die Mietgeräte sind vom Käufer ab der Übergabe zu tragen.

9. Sonderwünsche / Änderungen

Abweichende Änderungen bezüglich des Ausbaus sind möglich nur wenn sie rechtzeitig von dem Käufer mitgeteilt und gesondert beauftragt werden und den gesamten Bauvorschritt nicht verzögern. Die durch individuelle Wünsche des Käufers ggf. entstehenden Mehrkosten (inkl. Bearbeitungs- und Planungskosten) werden durch den Verkäufer vor Ausführung benannt, diese sind schriftlich durch den Käufer zu bestätigen und durch den Käufer allein zu tragen. Ein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen besteht nicht.

Des Weiteren können die Sonderwünsche nur berücksichtigt werden, sofern diese nicht in den Rohbau und die Grundriss- bzw. Fassadengestaltung eingreifen sowie technisch machbar sind sowie nicht in Widerspruch zur geplanten Gebäudeausführung (Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz) stehen.

Für die vom Käufer geänderte und ausgewählte Ausbaumaterialien (Wand-, Bodenbeläge, Sanitäranlagen oder Ähnliches) wird keine Gewährleistung übernommen. Bei Änderungen verpflichtet sich der Käufer alle erforderlichen technischen Angaben zu liefern.

Der Bauherr behält sich jedoch vor, ohne Angabe des Grundes Sonderwünsche abzulehnen.

Für die Bearbeitung von Sonderwunschanfragen behält sich der Verkäufer vor, die sich daraus resultierenden Bearbeitungskosten dem Käufer in Rechnung zu stellen, sofern das Angebot von dem Käufer nicht beauftragt wird. Der Verkäufer teilt vor Beginn der Bearbeitung der Sonderwunschanfrage dem Käufer die Kosten für die Bearbeitung mit.

