

F+S Entwicklungsgesellschaft Bad Ems GmbH
Lahnstraße 8, 56130 Bad Ems

Büroanschrift:
Westerwaldstraße 24-26
65549 Limburg/Lahn
Tel: 06431/9333-0
Fax: 06431/9333-50

Bau- und Leistungsbeschreibung (BLS)

vom 09.12.2021

Bauvorhaben: Neubau der Mehrfamilienwohnhäuser A, B, C, D, F einschließlich der dazu gehörenden Außenanlagen

**Baugrundstück-/
Bauort** Wohnquartier LahnBlick - 56130 Bad Ems

Auftragnehmer (AN): F&S Entwicklungsgesellschaft Bad Ems GmbH
Lahnstraße 8
56130 Bad Ems

Verwendete Abkürzungen:

Erwerber: Käufer
BLS: diese Bau- und Leistungsbeschreibung
DIN: Deutsche Industrienorm
aaRdT: allgemein anerkannte Regeln der Technik
KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau
WEG: Wohnungseigentümergeinschaft
TGA: Technische Gebäudeausstattung
HA: Hausanschlussraum
AN: Auftragnehmer- / Generalübernehmer oder Bau
träger (je nach gesondertem Vertrag)
LBO: Landesbauordnung
GEG: Gebäudeenergiegesetz
GEIG: Gebäude Elektroinfrastruktur Gesetz

INHALT

1.	Allgemeines.....	4
1.1	Energetische Qualität – Energieeffizienzhaus 55	4
1.2	Allgemeine Regelungen	4
1.3	Hinweise.....	5
1.4	Ausstattung, Musterkollektion.....	6
1.5	Maßtoleranzen, Beschaffenheitsvereinbarung, Ausführungsqualität.....	7
1.6	Einrichtungen, Ausstattung	8
1.7	Zentrale Schließanlage.....	8
1.8	Schallschutz	8
1.9	Dokumentation.....	10
1.10	Erschließung und Baugrund	11
1.11	Barrierefreiheit.....	12
2.	Planungsleistungen.....	13
3.	Baukonstruktion.....	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Gründung	13
3.3	Bauwerksabdichtung.....	13
3.4	Entwässerung.....	13
3.5	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (siehe Kapitel 25, Außenanlagen)	14
3.6	Wände, Decken und Treppen.....	14
3.7	Balkone, Terrassen, Dach.....	15
3.7.1	Balkone, Terrassen und Dachterrassen (ab dem 1.OG).....	15
3.7.2	Dach.....	17
3.7.3	Photovoltaikanlagen	18
3.7.4	Dachrandabdeckungen, Mauer-, Brüstungsabdeckungen	18
3.7.5	Klempnerarbeiten, Fallrohre	19
3.7.6	Dachbegrünung	19
4.	Fassadengestaltung	20
5.	Fenster und Rollläden	21
5.1	Fenster	21
5.2	Rollläden	21
6.	Haustüren, Eingangsanlagen.....	22
7.	Treppenbeläge und Treppenhäuser	22
8.	Geländer und Absturzsicherungen.....	22
8.1	Geländer an Treppen und Podesten (Innenbereich)	22
8.2	Geländer an Balkonen und Terrassen	22
9.	Rufanlagen / Briefkastenanlagen	22
10.	Estrich/Bodenbeläge.....	23
10.1	Estrich in den Wohnungen.....	23
10.2	Vinyl Bodenbeläge.....	23
10.3	Treppenhaus und Flure (Allgemeinflächen)	23

11.	Fensterbänke	24
12.	Boden- und Wandfliesen in Bädern und Gäste-WCs.....	24
13.	Elektroinstallation	25
13.1	Elektrozentrale	25
13.2	Allgemeinflächen (Treppen, Flure, Gemeinschaftsräume).....	25
13.3	Elektroausstattung der Wohnungen	25
13.4	Abstell-Kellerräume im EG, PKW Parkplätze	27
13.5	Generell zur Elektroausführung.....	27
14.	Medienversorgung	28
14.1	TV.....	28
14.2	Telefon und Kommunikationsanlage	28
14.3	Türsprechanlage.....	28
15.	Brandmeldeanlage und Rauchmelder	29
16.	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.....	29
17.	Silikon- und Acrylfugen.....	30
18.	Heizung.....	31
18.1	Heizungssystem, Wärmeversorgung	31
18.2	Kaltwasser, Warmwasser, Enthärtung, Zähleinrichtungen.....	31
19.	Sanitärausstattung	33
20.	Malerarbeiten	35
20.1	Wohnungen	35
20.2	Allgemeinflächen	35
21.	Innenputz.....	36
22.	Trockenbau	36
23.	Wohnungsabschluss- und Wohnungsinnentüren	37
23.1	Wohnungsabschlusstüren	37
23.2	Wohnungsinnentüren	38
24.	Aufzugsanlagen.....	38
25.	Außenanlagen	39
26.	Bau-Endreinigung	41
27.	Änderungsvorbehalt und Vollständigkeit.....	41
28.	Gewährleistung des AN	42
29.	Widerrufsbelehrung.....	43

1. Allgemeines

1.1 Energetische Qualität – Energieeffizienzhaus 55

Die Gebäude werden entsprechend den bauaufsichtlich genehmigten Plänen gebaut. Das Gebäude erhält den Standard eines Energie-Effizienzhauses KfW 55 (Kreditanstalt für Wiederaufbau) unter der Maßgabe des Gebäude Energie Gesetzes (GEG), Stand: 01.11.2020.

Der AN übernimmt bezüglich der KfW und sonstiger Förderprogramme keine Gewähr für die Programmtitel und deren Inhalte und Förderungsbedingungen- / Voraussetzungen sowie der Förderungsgewährung.

1.2 Allgemeine Regelungen

Die zu den einzelnen Leistungsgewerken angegebenen Ausführungen und Materialien können vom Bauträger geändert werden aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, z.B. aus technischen Gründen, behördlichen Anordnungen, Lieferschwierigkeiten, Preiserhöhungen von Ausgangsmaterialien, etc. Dabei gilt dann der Grundsatz, dass die Alternativen in etwa gleichwertig sind und keine unverhältnismäßigen technischen und / oder funktionalen Nachteile haben. Nicht näher beschriebene Ausstattung, Ausführungen werden nach Maßgabe des AN ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard der Baubeschreibung.

Auf Wunsch der Erwerber können die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung festgelegten Leistungen und Ausstattungen geändert, ergänzt oder erweitert werden, sofern hierüber eine Vereinbarung mit Kostenregelung zwischen dem jeweiligen Erwerber und dem Bauträger getroffen wird und Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften, DIN-Normen und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik besteht und der Bauablauf weder gestört, erschwert noch zeitlich verzögert wird.

Dieser Bau- und Leistungsbeschreibung liegt die noch nicht genehmigte Genehmigungsplanung der HS Projekt GmbH zugrunde. Sollten sich bei der Erteilung der Baugenehmigung Änderungen an der Planung ergeben, wird der Bauträger diese Änderungen in die Ausführungsplanung einarbeiten.

Sofern sich dadurch Änderungen am Inhalt dieser Bau- und Leistungsbeschreibung ergeben, sind diese Änderungen maßgeblich für die Bauausführung. Dies gilt generell auch für sonstige behördliche Bestimmungen und Auflagen.

Für die Bauausführung gilt generell:

Die Ausführung erfolgt unter der Maßgabe dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, der Ausführungsplanung des AN, auf Grundlage der Genehmigungsplanung, der erforderlichen Genehmigungen und den Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe.

Durch die Ausführungs- und die Fachplanungen (z.B. Ausführungsplanung des AN, Fachplanungen Elektro, Heizung- Lüftung- Sanitär, Statik etc.) können sich Abweichungen zum Inhalt dieser Bau- und Leistungsbeschreibung – die ja auf dem Stand der Genehmigungsplanung basiert – ergeben. Der AN behält sich die Ausführung solcher Änderungen vorgegrifflich zum Inhalt dieser Bau- und Leistungsbeschreibung ausdrücklich vor. Diese Änderungen dürfen den Gesamt-Qualitätsanspruch jedoch nicht wesentlich mindern.

Bei genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben gem. LBO gilt die Freistellungsbeantragung gegenüber der Genehmigungsbehörde als Ersatz einer formellen Baugenehmigung.

Die äußere Gebäudegestaltung einschließlich der Allgemeinflächen im Innern des Gebäudes obliegt ausschließlich den Festlegungen des Bauträgers. Hierbei sind keine Individualregelungen möglich.

Dazu gehören beispielhaft: Terrassen und Balkonkonstruktionen einschließlich deren Geländer, Freiflächengestaltung, Außenputz und Anstrich des Gebäudes, Balkonleuchten, Allgemeinbeleuchtung etc.

1.3 Hinweise

Die Häuser A, B, C, D, F sind keine öffentlichen Einrichtungen, sondern private Wohngebäude mit Wohnnutzung. Das ist der Planungs-Ausgangszustand. Sonstige Nutzungen im Rahmen der öffentlich- rechtlichen Zulässigkeitsregelungen sind von dieser Planung nicht erfasst und bedürfen ggfls. weitergehender baulicher Voraussetzungen, deren Erfüllung unter Vorbehalt erfolgen kann und deren Auswirkungen auch im Hinblick auf Zusatzkosten vertraglich zu vereinbaren sind.

Die Häuser werden im Sinne der Erreichbarkeit der Hauseingänge und von für die Bewohner zu nutzenden Allgemeinflächen und den einzelnen Wohnungen barrierefrei hergestellt im Sinne der DIN 18040-2. Das gilt nicht für Geländeabfangungen, Höhenversätze und Rampen.

Rollstuhlbefahrbarkeit ist gegeben für die dafür vorgesehenen befestigten Teile der Allgemein- Außenflächen in Bezug auf die Grenzen der jeweiligen Baugrundstücke und für die Hauseingänge, Flure, Aufzüge, und für die Wohnungsabschlusstüren, ebenso für Balkone bzw. Terrassen.

Die Angaben und Festlegungen in den jeweiligen Bau-Ausführungsplänen und in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung haben Vorrang vor den Inhalten der DIN 18040-2.

DIN 18040-2 wird als Leistungssoll nicht vereinbart, sondern lediglich solche Einzeldetails, die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung explizit aufgeführt sind, bzw. in der Ausführungsplanung enthalten sind. Eine behindertengerechte Ausführung ist nicht geschuldet.

Blitzschutzanlagen sind vom AN nur dann auszuführen, wenn sich entsprechende Auflagen aus der Baugenehmigung oder dem Brandschutzkonzept ergeben.

1.4 Ausstattung, Musterkollektion

Die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung beschriebene und festgelegte Ausstattung beruht u.a. auf der Musterkollektion des AN. Diese Musterkollektion besteht in dem vom AN festzulegenden Umfang und wohnungsbezogen als PDF Digital Datei bis zum Bau- Ausführungsbeginn auf Anforderung des AG zur Verfügung.

Sollten für bestimmte Leistungen keine Standard-Preise in dieser BLS angegeben sein, z.B. für Malerarbeiten, Sanitärgegenstände, Armaturen etc., legt im Falle beabsichtigter Ausführungsalternativen bzw. Sonderwünsche des Erwerbers der AN eine Differenz-Kostenberechnung mit Ermittlung des Differenzpreises zwischen Standardausführung und gewünschter Ausführung vor. Die Erfüllung der jeweiligen Sonderwünsche ist für den AN mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Die errechneten jeweiligen Minderkosten vergütet der AN unter Berücksichtigung seines zusätzlichen Aufwandes, die jeweiligen Mehrkosten sind vom Änderungsverursacher / Erwerber gegenüber dem AN zu erstatten.

Der AN ist nicht verpflichtet, Sonderwünsche der Erwerber zu erfüllen und Einzel-Preispositionen bekanntzugeben. Es bleibt dem AN unbenommen, Leistungspauschalen zu benennen.

Grundsätzlich gilt:

Änderungs- und Sonderwünsche des Änderungsverursachers / Erwerbers sind vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit, der Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) und, sofern sie nicht gegen gesetzliche oder behördliche Vorgaben verstoßen und mit dem technischen und zeitlichen Bauablauf vereinbar sind, grundsätzlich möglich. Änderungswünsche können zu Bauzeitverlängerungen und zu Mehr-/Minderkosten führen.

Auch bei Annahme der Änderungs- und Sonderwünsche durch den AN, ist in die nachfolgend bezeichnete schriftliche Vereinbarung hierüber aufzunehmen, ob sich hieraus ggfls. Einschränkungen der Gewährleistung des AN ergeben.

Änderungen gegenüber dieser BLS müssen vor ihrer Ausführung zwischen dem Änderungsverursacher und dem AN stets schriftlich vereinbart werden.

1.5 Maßtoleranzen, Beschaffenheitsvereinbarung, Ausführungsqualität

Maßtoleranzen und Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden

Maßtoleranzen sind nach DIN 18202 zu beurteilen. Außerdem fallen „Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden“ (veröffentlicht z.B. von Prof. Dr.-Ing. R. Oswald u.a.) nicht unter die Mangelbeseitigungspflicht des AN.

Beschaffenheitsvereinbarung, Grundlage der Bauausführung:

Vorrang bei der Bauausführung haben die Ausführungsplanung des AN und diese Bau- und Leistungsbeschreibung, danach folgen die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik (aaRdT), sofern diese dem vor beschriebenen Vorrang entsprechen. Unter diesem Vorbehalt sind auch die einschlägigen DIN-Normen, sofern diese unstrittig den aaRdT zuzurechnen sind, zu berücksichtigen.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind ggfs. nicht dauerhaft. Es kommt teilweise zu Verfärbungen, Abrissbildungen, etc. Trotz sorgfältigster Arbeit bei der Herstellung treten solche Erscheinungen auf. Daher unterliegen diese Fugen nicht der Gewährleistung des AN.

Haarrisse:

Wie bei allen Neubauten, können in der Anfangsphase nach Bezug/Nutzung, Haarrisse an Bauteilen aufgrund natürlicher Material-Schwind- und Spannungsvorgänge auftreten. Unter Haarrissen versteht man Risse bis ca. 0,2 mm Breite. Diese sind in der Regel hinzunehmende und unvermeidbare Erscheinungen, die mit der ersten sogenannten Schönheitsreparatur durch den Erwerber (Malerarbeiten, äußerer Gebäudeanstrich, etc.) beseitigt werden können.

Daher sind diese Haarrisse kein Gewährleistungsmangel des AN, sondern hinzunehmende Erscheinungen und Unregelmäßigkeiten bei Neubauten (hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, Prof. Rainer Oswald). Diese Schönheitsreparatur-Beseitigungsmaßnahmen sind nicht vom AN geschuldet.

1.6 Einrichtungen, Ausstattung

Im Leistungsumfang des AN sind keine Ausstattungen / Einrichtungsgegenstände enthalten, weder fest verbaute- noch bewegliche. Ausnahmen hiervon, siehe Kapitel Heizung Sanitär – Lüftung in Bezug auf die Sanitärobjekte.

Das Liefern und Anbringen von Leuchten gehört nicht zum Leistungsumfang des AN. Ausnahmen hiervon, siehe Kapitel Elektro.

1.7 Zentrale Schließanlage

Die Gebäude werden mit zentralen Schließanlagen für die Haustüren und Wohnungs- Eingangstüren (Zentral-Haupt-Schlüsselanlage) nach dem Schließplan des AN ausgerüstet.

1.8 Schallschutz

Gebäude Schallschutz:

Die konstruktive Gebäudeausführung erfolgt unter der Vereinbarung, dass DIN 4109 Teil 5, Ausgabe August 2020 – erhöhter Schallschutz als Leistungsmerkmal für die Gebäudekonstruktion vom AN geschuldet ist. Darüberhinausgehende Anforderungen sind seitens des AN nicht geschuldet.

Hinzunehmende Geräusche aus der Benutzung und aus der Haustechnik, wie z.B. Gehgeräusche, Fließgeräusche, Türen zuschlagen, Deckel-Klappgeräusche, normale Musik, Nutzergeräusche, Geräusche von Haushaltsgeräten in der vereinbarten Schallschutzkategorie sind ggfls. noch wahrzunehmen in Bezug auf horizontal und vertikal gelegene Nachbarwohnungen, ebenso wie in Bezug auf Allgemeinflächen.

Die in den Wohnungen bzw. Wohnräumen eingebauten Lüftungsanlagen schränken mit ihren Geräuschen und mit der Geräuschübertragung von Durchdringungen der Außenwände und der Fenster die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 ggfls. ein. Das ist kein Mangel und demzufolge entsprechend hinzunehmen.

Schalleinwirkung wegen äußerer Gegebenheiten:

Zum Bebauungsplan für das Baugebiet wurde durch das schalltechnische Ing. Büro Pies, Boppard-Buchholz, eine schalltechnische Untersuchung mit Datum 16.03.2020 durchgeführt.

Demnach sind die Gebäude A, B, C, D, F dem Geräuscheinfluss aus der angrenzenden DB Bahnanlage, der auf der anderen Lahnseite vorbeiführenden Bundesstraße 260, dem nördlich gelegenen öffentlichen Parkplatz und dem nördlich gelegenen Kühl- und Kondensationsturm der Fa. Siemens Erben ausgesetzt.

Daraus ergeben sich gebäude- und geschossbezogene äußere Lärmpegelüberschreitungen von Tags von 3– bis 10 dB und nachts bis zu 17 dB. Nach DIN 4109 stellt der Gutachter in der Untersuchung die Lärmpegelbereiche II bis IV fest.

Als Fazit aus den Feststellungen ergibt sich im Wesentlichen:

1. Aktive, äußere Schutzmaßnahmen, nahe an den Emittenten sind nicht durchführbar und nicht vom AN geschuldet.
2. Passive Maßnahmen zum Schutz der Wohnräume im Gebäudeinnern sind erforderlich.
3. Die Außenanlagen im Bereich der Gebäude und Grundstücksgrenzen können nicht aktiv oder passiv geschützt werden, der Bauträger schuldet diesbezüglich keine Leistungen.

Schallschutz, baulich:

Für die Bauausführung nach dieser BLS bedeutet das:

1. Die Außenbauteile der Gebäude werden massiv gebaut und erhalten dichte Fenster mit 3-fach Verglasung.
2. Die Wohneinheiten erhalten dezentrale Wohnungs-Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, damit auch nachts bei geschlossenen Fenstern eine Versorgung der Wohnräume mit frischer Luft gewährleistet ist und die Fenster aus schallschutztechnischen Gründen geschlossen bleiben können. Geräusche in Verbindung mit Wohnungs-Lüftungsanlagen sind hinzunehmen.
3. Die Balkone und Terrassen können nicht gegen äußere Schalleinwirkungen geschützt werden. Das gilt auch für die Außenanlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Weitergehende Maßnahmen schuldet der AN nicht.

1.9 Dokumentation

Der AN legt zur Abnahme der jeweiligen Wohnung das Prüfprotokoll nach DIN VDE 0100-600 als Nachweis zur elektrischen Sicherheit vor.

Zu jeder Wohnung wird auch die Betriebs- / Bedienungsanleitung der Lüftungsanlage ausgehändigt.

Weitergehende Dokumentations- und Nachweisunterlagen zur jeweiligen Wohnung schuldet der Bauträger nicht.

Die jeweilige Haus-WEG erhält vom AN:

1. die TGA Fachbauleitererklärung über die Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsanlagen,
2. die AN-Bestandsunterlagen über Heizungs- und Elektroanlagen,
3. die Abnahmebescheinigung der Aufzugsanlagen,
4. die Gebäude-Ausführungsplanung mit den bauphysikalischen Nachweisen, soweit diese vom Bauträger veranlasst wurden,
5. die Baugenehmigung bzw. die Unterlagen zur Baugenehmigungs-Freistellung,
6. die Firmenliste der vom Bauträger beauftragten Handwerksfirmen,
7. die Handwerker Fachbauleitererklärungen,
8. die Anzeigen über die Baufertigstellung und Benutzung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde,
9. die Bauleitererklärung,
10. der Schließplan mit Schließkarte.

Alle Unterlagen ausschließlich im PDF Dateiformat.

Geschuldet sind nur solche Unterlagen, die der AN vorliegen oder in Auftrag gegeben hatte. Sonstige und weitere Unterlagen schuldet der AN nicht.

1.10 Erschließung und Baugrund

Erschließung:

Die Ver- und Entsorgungs-Anschlüsse und deren Kosten und Gebühren und Beiträge während der Bauzeit der Häuser, sind Sache des AN. Das gilt auch für Niederschlagswasser und sonstige Netzkosten Beiträge, soweit diese während der Bauzeit anfallen.

Ab der ersten Wohnungsabnahme im jeweiligen Gebäude hat die jeweilige Gebäude WEG oder der Gebäudeerwerber dann diese Kosten zu tragen. Das gilt dann auch sinngemäß im Falle eines kompletten Hausverkaufs und dessen Fertigstellung.

Der AN stellt auf den Baugrundstücken die Abwasseranschlüsse mit Anschluss der Leitungen an den Grundstücks- Revisionsschacht und die Regenwasser Rückhalteanlage (soweit in der Ausführungsplanung vorgesehen) gemäß der Entwässerungsplanung des AN her.

Baugrund:

Für das Bebauungsplangebiet liegt ein geologischer- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht, erstellt durch das Ing. Büro Geo Consult Frinken, Bendorf, vom 11.07.2017, vor.

Gemäß dem Bodenschutzkataster des Landesamtes für Umwelt ist das gesamte Baugebiet in der Flächeneinstufung BWS 4: gesicherte Altlast erfasst.

Diese Einstufung ergibt sich aus vorhandenen Schotterabdeckungen und steinigen Auffüllungen aus der Vergangenheit. Die umweltbezogenen Untersuchungen ergaben für die Standorte der Häuser A, B, C, D, E, F dass nach Umgestaltung (Abschluss der Bauarbeiten) und der dann zu erfolgenden Abdeckung aus unbelastetem Boden in einer Dicke von mind. ca. 35 cm, für den Wirkungspfad Mensch, für Wohngebiete keine Gefährdungen i.S. der Bundesbodenschutzverordnung – BBodSchV – für die gepl. Wohnbebauung zu erwarten sind.

Der Wirkungspfad Boden- und Nutzpflanzen zeigt hernach lediglich bei Grünland eine geringfügige Überschreitung des in der Verordnung angegebenen Höchstwertes, ergab die v.g. Untersuchung.

Der Wirkungspfad Grundwasser zeigt lt. Untersuchung keine Überschreitung der angegebenen Prüfwerte.

Die gesamte vorbereitende und auch abschließende bauliche Durchführung erfolgt unter geologischer Begleitung und unter der Fachaufsicht der zuständigen Landesdienststelle Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord).

Als Fazit aus den Feststellungen ergibt sich im Wesentlichen:

1. Die Gründung der Häuser A, B, C, D, F erfolgt nach dem Standsicherheitsnachweis für das jeweilige Gebäude unter Zugrundelegung des v.g. geotechnischen Berichtes und der darin enthaltenen Gründungsempfehlungen.
2. Die befestigten Flächen der Außenanlagen innerhalb der Baugrundstücke, erhalten unter dem jeweiligen Belag einen mindestens ca. 35 cm dicken Schotter Unterbau.
3. Die Grünflächen der Außenanlage erhalten eine mind.ca. 35 cm dicken Auftrag aus unbelastetem Mutterboden und danach eine Raseneinsaat.

Weitergehende Maßnahmen schuldet der AN nicht.

1.11 Barrierefreiheit

Die Wohnungen und die zur allgemeinen Nutzung durch die Bewohner bestimmten Allgemeinflächen der Geschosse werden barrierefrei geplant. Das gilt ebenso für die befestigten Flächen der Außenanlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Das bedeutet, dass Boden Höhenversätze benachbarter Flächen und Bereiche maximal 20 mm betragen dürfen.

Die jeweiligen Gebäude und die einzelnen Wohnungen werden barrierefrei bzw. schwellenarm (Fußboden Höhenversätze bis max. 2 cm) hergestellt. Das gilt insbesondere für den Bodenbelag von Balkonen und Terrassen zu angrenzenden Wohnräumen. Es wird jedoch keine Ausführung im Sinne der DIN 18040-2 geschuldet.

Höhenversätze und Rampen innen und außen sind nicht barrierefrei. Rollstuhlbefahrbarkeit ist gegeben für die dafür vorgesehenen befestigten Teile der Allgemein-Außenflächen in Bezug auf den Hauseingang, Allgemein-Flure, Aufzüge und für die Wohnungsabschlusstüren, nicht jedoch für die PKW Stellplätze und die Außenanlage.

Die Bäder der Wohnungen erhalten bodengeflieste Duschen mit Innengefälle zur Wasserableitung, der sonstige, geflieste Boden der Bäder wird ohne Gefälle hergestellt. Die Bäder sind nicht barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2.

Die Angaben und Festlegungen in den jeweiligen Bau- Ausführungsplänen haben stets Vorrang vor den Ausführungen und Festlegungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

Wenn in Bädern Duschtrennungen, wie beispielsweise Glasdusch-kabinen, Seitenscheiben, etc. (keine geschuldeten Leistungen des AN) eingebaut werden, weisen die Bäder hierdurch nicht mehr die Merkmale eines barrierefreien Bades auf.

Einen behindertengerechten Ausbau der Wohnungen und eine Ausführung im Sinne der DIN 18040-2 schuldet der AN nicht.

2. Planungsleistungen

Sämtliche Planungsleistungen, die für die Leistungserbringung des AN erforderlich sind, gehören auch zu seinem Leistungsumfang. Hierzu gehören z.B. die Tragwerksplanung, die Nachweise gem. Gebäude Energie Gesetz (GEG) und des Schallschutzes, die Architekturplanung, die Planung der Haustechnik, die Planung der Außenanlage, das Baugrundgutachten, das Brandschutzkonzept, die Brandschutzplanung, die SIGEKO. Die Bauüberwachung obliegt dem AN. Er stellt den erforderlich Bauleiter nach Landesbauordnung.

3. Baukonstruktion

3.1 Allgemeines

Die nicht unterkellerten Häuser A, B, C, D, F werden in Massivbauweise gemäß der Ausführungsplanung des AN errichtet. Ausgenommen davon sind ggfls. nicht tragende Zwischenwände und ggfls. die Decke über dem obersten Geschoss.

3.2 Gründung

Die Gründung erfolgt nach dem Standsicherheitsnachweis und den Ausführungsplänen. Grundlage für den Standsicherheitsnachweis ist u.a. das geologische Gutachten zur Ausführungsplanung.

3.3 Bauwerksabdichtung

Als Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und nachstoßende Restfeuchtigkeit aus den Stahlbeton Bodenplatten und als Abdichtung gegen Radongas (vorsorglich: es wurde kein Radongas festgestellt), wird auf den Stahlbeton Bodenplatten der Häuser eine selbstklebende Abdichtungsbahn aus Polymerbitumen mit Glasvlies- und Aluminiumeinlage sowie beidseitiger PE Beschichtung gem. DIN 18533-1, Wassereinwirkungsklassen W 1.1-E und W 1.2-E verlegt (z.B. KNAUF Katja Sprint).

3.4 Entwässerung

Die Gebäudeentwässerung erfolgt nach dem zur Genehmigungsplanung gehörenden Entwässerungsplan und nach der Ausführungsplanung.

3.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (siehe Kapitel 25, Außenanlagen)

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Außenanlagen innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen) erfolgt gemäß dem Freiflächen- Genehmigungsplan und der Ausführungsplanung. Es werden Grünanlagen, Hauszugang, PKW-Parkplätze und ein je Haus ein Mülltonnenplatz hergestellt

Die Grundflächen der Hauszugänge, der Mülltonnenplatz und die PKW-Stellplätze werden aus Betonpflastersteinen bzw. Betonwerksteinplatten gepflastert bzw. ausgelegt.

Nicht befestigte Außenflächen des Grundstücks werden mit Mutterboden angeeckt und mit Rasen eingesät. Die Bepflanzung mit Sträuchern und ggfls. Bäumen erfolgt gem. der v.g. Freiflächenplanung.

3.6 Wände, Decken und Treppen

Die Geschosdecken werden aus Stahlbeton hergestellt. Die oberste Decke über dem Dachgeschoss wird als Holzbalkendecke ausgeführt (Verkleidung raumseitig: siehe Kapitel Trockenbau).

Alternativ und gemäß der Ausführungsplanung, kann die Dachgeschossdecke auch als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt werden.

Die Außenwände werden aus Massiv-Mauerwerk gemäß der Ausführungsplanung hergestellt. Alternativ dazu liegt es im Ermessen des AN, die Außenwände aus Mauerwerks- oder Stahlbeton-Fertigteilelementen herzustellen.

Die konkrete Festlegung erfolgt nach der Ausführungsplanung und der statischen Berechnung.

Nichttragende Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Metallständerwänden, zweilagig beplankt mit Mineralfaserdämmung. Vorsatzschalen und/oder Installationswände in Trockenbauweise nach Erfordernis. Die jeweilige Ausführungsart ist in den Ausführungsplänen bezeichnet.

Die Geschosstreppen bestehen aus Stahlbeton. Die Treppenauflagerpunkte werden von der übrigen Konstruktion schalltechnisch entkoppelt.

3.7 Balkone, Terrassen, Dach

3.7.1 Balkone, Terrassen und Dachterrassen (ab dem 1.OG)

Konstruktion:

Die Balkone und Terrassen über der Erdgeschosebene werden in Bezug auf ihre tragenden Grundflächen gemäß der Ausführungsplanung hergestellt.

Abdichtung:

Balkone und Dachterrassen erhalten eine Dachabdichtung gem. DIN 18531-3 für die Anwendungsklasse K2 und ein Gefälle von mind. 2,0 %. Die Wahl der Ausführung obliegt dem AN und richtet sich nach der Ausführungsplanung.

Im Falle des Einsatzes von Stahlbeton Fertigteilen entfällt die v.g. Abdichtung.

Balkon- und Terrassenbeläge:

Nutzflächen von Balkonen- und Terrassen ab dem 1.OG erhalten einen aufgeständerten Belag aus Holzbrettern, z.B. aus sibirischer Lärche oder aus Douglasie in einer Dicke von ca. 20 mm. Dieser Belag ist auch zugleich der mechanische- und der Thermo- und UV Schutz der Balkon- und Terrassenabdichtung. Die Verlegung erfolgt eben oder bis max. 2% Neigung.

Sofern Stahlbetonfertigteile ausgeführt werden, können diese an Stelle des Holzbelages eine Kunststoffbeschichtung erhalten. Das entscheidet der AN.

Anschlüsse an Türen, Übergänge Innen - Außen:

Es sollen schwellenarme Übergänge von den Wohnräumen auf die Balkone / Terrassen bis zu einer Schwellenhöhe von maximal 20 mm realisiert werden. Gemeint ist hierbei die Höhendifferenz zwischen Oberkante fertiger Innenraumboden und Oberkante fertiger Balkon-/ Terrassenboden.

Vor den bodentiefen Tür-Fensterelementen der nicht überdachten Balkone und Terrassen, werden in den Oberbelag unmittelbar vor den bodentiefen Tür-Fensterelementen, auf deren Außenseite Entwässerungsroste ggf. auch mit verstellbarem Neigungswinkel zur Regenwasserableitung, eingebaut. Die Breite dieser Entwässerungsroste beträgt ca. mind. 150 mm. Das Wasser aus diesen Entwässerungsrosten wird direkt mit Anschluss an die Regenentwässerung oder indirekt über die unter dem Oberbelag befindliche Abdichtungsebene abgeleitet. Die Ausführung erfolgt nach der Ausführungsplanung des AN.

Im Falle der Ausführung von Stahlbeton Fertigteilen richtet sich die Ableitung des Niederschlagswassers nach der Ausführungsplanung.

Barrierearme (bis ca. 20 mm Höhendifferenz) Übergänge zwischen Wohnräumen und angrenzenden Balkonen und Terrassen sind Sonderkonstruktionen, abweichend von den Regeln nach DIN 18531 und den Flachdachrichtlinien, wonach die Regelanschluss- / Übergangshöhe Wohnraumboden / Terrassenbelag eine Höhe von mind. 15 cm haben sollte und auch eine verringerte Anschlusshöhe noch mind. 5 cm betragen sollte.

Im Falle der v.g. vorgesehenen Sonderkonstruktion, sagen die Flachdachrichtlinien aus, könne die Abdichtung außen die Dichtheit am Türanschluss nicht sicherstellen.

Deshalb seien zusätzliche Maßnahmen, z.B.:

1. Rinnenförmiger Entwässerungsrost, ggfls. beheizbar, mit unmittelbarem Anschluss an die Entwässerung,
2. Gefälle der wasserführenden ebenen vom Übergang zur Fläche,
3. Schlagregen und Spritwasserschutz durch Überdachung,
4. Zusätzliche Abdichtung im Innenraum mit gesonderter Entwässerung,
5. Türrahmen mit Flanschkonstruktion,
6. Türen mit spezieller Abdichtungsfunktion,

ggfls. auch in Kombination erforderlich.

Diese zusätzlichen Maßnahmen gem. vorstehenden Ziffern 1 bis 6, schuldet der AN im Zuge seiner Bauausführung nicht.

Zwischen AN und Erwerber wird hiermit folgende Ausführung der Balkon-/ Terrassen Sonderkonstruktion wie folgt, vereinbart:

Im Leistungsumfang des AN sind folgende zusätzliche Maßnahmen enthalten:

1. Rinnenförmiger Entwässerungsrost am Boden, Außenseite, der bodentiefe Fenster- und Türelemente mit unmittelbarer oder mittelbarer Entwässerung über die Abdichtungsebene gemäß der Ausführungsplanung des AN,
2. Anschluss der Abdichtung der jeweiligen Terrassen- und Balkonabdichtung an Fenstertüren und deren Profile im Bereich der Abdichtungsebene gem. Herstellerangaben der Abdichtungsfirmen und der Ausführungsplanung des AN,

3. Entwässerungsrost, evtl. auch Entwässerungsrinne zu Ziffer1., Stahl, verzinkt, Quadratlochung, Breite gem. Ausführungsplanung des AN, jedoch mind. 150 mm,
4. Abdichtung der Terrassen und Balkonflächen gem. DIN 18531-3, Anwendungsklasse K2, Beanspruchungsklasse IA, Gefälle in Entwässerungsrichtung, max. 2 %.

Die Ziffern 1 bis 4 gelten nicht, wenn Stahlbetonfertigteile ausgeführt werden.

Hinweis:

Ein Gefälle von 2 % im Bereich der Abdichtung auf der Unterkonstruktion (Abdichtungsebene unter dem Oberbelag) kann keine Wasser-Pfützenfreiheit garantieren. Wasserlinsen und Pfützen auf der Abdichtungsebene sind daher kein Gewährleistungsmangel des AN.

Der AN schuldet keinen Schlagregen- und Spritzwasserschutz durch Überdachung, Rinnenheizungen, etc., es sei denn, diese wären Bestandteil seiner Ausführungsplanung.

Die Ausführung der Balkone und Terrassen erfolgt nach der Ausführungs- und Detailplanung des AN. Die darin getroffenen Festlegungen haben Vorrang vor dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

Anwendungsbereich vorstehender Ausführungen:

Vorstehende Leistungsbeschreibung bezieht sich ausschließlich auf Balkon- und Terrassen ab dem 1. OG.

Erdgeschoss-Terrassen gehören zur Außenanlage und sind dort in Bezug auf ihre Ausführung beschrieben.

3.7.2 Dach

Konstruktion:

Die Dachkonstruktion der obersten Geschossdecke (Holzbalkenlage) wird als zimmermannsmäßige Konstruktion gemäß Standsicherheitsnachweis und der Ausführungsplanung hergestellt. Alternativ hierzu kann eine Stahlbetondecke als Dachdecke zur Ausführung kommen. Die entsprechende Auswahl obliegt dem AN.

Dachaufbau:

Ausgeführt wird eine Warmdach-Flachdachkonstruktion als Kompaktdach.

Wärmedämmung:

Sowohl bei der massiven Stahlbetondecke als auch beim Holzdachtragwerk wird die Dach- Decke dachoberseitig mit einer Wärmedämmung oder alternativ mit einer Gefälledämmung gedämmt.

Die Dach-Wärmedämmung besteht aus Mineralfaserdämmplatten. Material und Dicke gemäß GEG Nachweis und Ausführungsplanung.

Dachabdichtung:

Die Gebäude erhalten eine flach geneigte Dachkonstruktion mit Kunststoff – Folienabdichtung gem. DIN 18531, Anwendungsklasse K2, Beanspruchungsklasse IA, in einer Dicke von mind. 1,5 mm und ein Gefälle von mind. 2 % gemäß der Ausführungsplanung des AN. Bauliche Absturzsicherungen, z. B. seilgeführte PSA mit Sekuranten o. ä., nach Erfordernis. Näheres regelt die Ausführungsplanung.

Es werden extensiv begrünte Dachflächen auf wurzel- und rhizomfeste Dachbahnen nach FLL Richtlinie ausgeführt. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt gemäß der Entwässerungsplanung-

Hinweis:

Flachdächer mit Neigungen von ca. 2 % können nicht frei von Wasserpfützen hergestellt werden. Diese Pfützen können unterschiedlich groß sein, es kann hierdurch zu Ablagerungen aus den allgemeinen Umwelteinflüssen kommen. Dies ist kein AN Mangel!

Zur Vermeidung aller sich daraus ggfls. ergebender Mängel und Schäden, sollte zur Dachwartung von der künftigen WEG Hausverwaltung ein entsprechender Wartungsvertrag mit einer mindestens jährlichen Wartungskontrolle vereinbart werden.

3.7.3 Photovoltaikanlagen

Der AN schuldet keine Photovoltaikanlagen. Der AN wird vorsorglich ein Leerrohr vom EG Technikrau bis zum Dach einbauen, um damit die Voraussetzungen für die Kabelführung einer späteren WEG Photovoltaik Nachrüstung zu erleichtern.

3.7.4 Dachrandabdeckungen, Mauer-, Brüstungsabdeckungen

Diese Abdeckungen werden aus pulverbeschichteten und gekanteten Aluminiumblechen alternativ aus handwerklich hergestellten und gekanteten Zinkblechen hergestellt.

3.7.5 Klempnerarbeiten, Fallrohre

Regenrinnen, Regenfallrohre, Formteile, etc. werden aus Zink ausgeführt. Standrohre aus verzinktem Stahl, erhalten Revisionsöffnungen.

3.7.6 Dachbegrünung

Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung. Der AN beabsichtigt die Ausführung mit Systemen eines Markenherstellers z.B. das Fabrikat Bauder. Die Vorteile dieses extensiven Gründachpakets beschreibt der Hersteller Bauder folgendermaßen:

„Das Bauder Gründach-Paket Biotop bietet Ihnen die perfekten Voraussetzungen um Ihr tristes Flachdach in eine arten- und blütenreiche Pflanzenlandschaft zu verwandeln.

Eine Dachbegrünung ist wie eine natürliche Klimaanlage. Im Winter dient das Gründach zur Wärmedämmung und im Sommer hält es die Hitze draußen. Die Pflanzen binden Feinstaub und somit helfen sie die Feinstaubbelastung zu senken.

Außerdem schützt das Bauder Gründach-Paket Biotop vor extremen Witterungseinflüssen wie Hagel, Sturm und UV-Strahlung.

Ein weiterer Vorteil ist die natürliche Speicherung des Regenwassers. Besonders bei Starkregen wird so die Kanalisation entlastet, was je nach Gebührenverordnung der Gemeinde zu einer finanziellen Entlastung führen kann. Eine Dachbegrünung begünstigt nicht nur das Kleinklima, sondern bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Das Gründachpaket eignet sich für alle Dachneigungen bis 5°. Die vorhandene Dachabdichtung muss durchwurzelungsfest und belastbar sein. Mit dem Bauder Gründach-Paket Biotop entscheiden Sie sich für eine nachhaltige und klimafreundliche Dachbedeckung.

Vorteile:

*natürliche Klimaanlage
Feinstaubbelastung sinkt
Schutz vor Witterungseinflüssen
Lebensraum für verschiedene Tierarten
nachhaltig und klimafreundlich*

Technische Daten:

<i>Aufbauhöhe</i> 9 cm	<i>Gewicht wassergesättigt ca.</i> 98,0 kg/m ²	<i>geeignete Dachneigung</i> 0-5°
---------------------------	--	--------------------------------------

Photovoltaik und Dachbegrünung schließen sich nicht aus - ganz im Gegenteil. Es gibt viele gute Gründe, Photovoltaik und Begrünung auf dem Dach zu vereinen. Deshalb hat Bauder mit dem System Bauder SOLAR Gründach UK eine neue Lösung entwickelt, die die Vorteile der Dachbegrünung in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage kombiniert“:

Dies sind Herstellangaben, für die der Bauträger keine Verantwortung übernimmt. Es liegt im Ermessen des AN sowohl das System als auch den Systemanbieter zu bestimmen.

Hinweis:

Es obliegt der WEG für die extensive Dachbegrünung mit der Dachbegrünungs-Herstellerfirma des AN zur technischen Sicherheit, Wartung und zur Entfaltung der Gewährleistungsverpflichtung des AN, einen Wartungsvertrag ab dem Zeitpunkt der Abnahme abzuschließen.

Im Falle des Abschlusses und der Vorlage dieses Wartungsvertrages durch die WEG beim AN, beträgt die Gewährleistung des Bauträgers 1 Jahr, beginnend mit der ersten In-Benutzung bzw. beim ersten Gebäudebezug einer Wohneinheit im Gebäude.

4. Fassadengestaltung

Die äußere Fassade des Gebäudes erhält einen Außenputz als Scheibenputz bis maximal ca. 3 mm Korngröße als komplett Außen- Wärmedämm- Verbundsystem (WDVS) mit Oberputz- Egalisierungsanstrich. Farbgebung gemäß den Darstellungen in der Ansichts-Visualisierungsplanung des Bauträgers. Putz- und Farbbeschichtungen werden Algizid- und Fungizid im Rahmen der Hersteller Zusammensetzung der Ausgangsprodukte hergestellt.

Art und Dicke der zu verwendenden Fassaden Dämmstoffe gem. GEG Nachweis und der Ausführungsplanung.

Hinweis:

Wärmedämm-Verbund-Fassadensysteme unterliegen sehr den örtlichen Standort-Gegebenheiten im Hinblick auf das Micro-Klima und die Gebäudeposition. Die Fassadenoberflächen haben eine kalte Oberfläche, die ggfls. gar nicht oder wenig Sonneneinstrahlung und damit Wärme und UV- Licht abbekommen. Es können sich auf den Oberflächen Kondensate bilden und Micro-Bestandteile aus der Umgebungsluft ablagern und anheften.

Das gilt auch für Kleinstspinnen, die die Fassaden mit schwärzlichem Geflecht punktuell überziehen können. Letztere lassen sich in der Regel abspritzen.

Die sonstigen vor bezeichneten Ablagerungen können schwärzlich oder grünliche Flecken und Flächen bilden.

Die im Oberputz und im Egalisierungsanstrich Herstellerseitig enthaltenen algiziden und fungiziden Wirkstoffe, können im Laufe der Zeit ihre Wirksamkeit verlieren, z.B. durch Auswaschen infolge Schlagregen.

Dann kann nach entsprechendem Abwaschen der Fassade eine Neubeschichtung mit diesen Wirkstoffen erfolgen (keine Leistung des AN).

Daher sind die vor beschriebenen Auswirkungen keine Gewährleistungsmängel des AN. Der AN ist auch nicht zum späteren Abwaschen der Fassadenflächen und damit einhergehend zur erneuten Beschichtung verpflichtet.

5. Fenster und Rollläden

5.1 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren (3-fach verglast) sind aus Kunststoff, weiß, gemäß Wärmeschutznachweis. Die Fenstereinteilung erfolgt gem. den Ansichten als auch den Grundrissen der Baugenehmigungsplanung.

Alle zu öffnenden Fenster und Fenstertürelemente im Erdgeschoss werden einbruchhemmend, Anlehnung an die Widerstandsklasse RC 2 N, ausgeführt inkl. abschließbaren Fenstergriffen ausgeführt.

5.2 Rollläden

Alle Wohnungsfenster und Fenstertüren erhalten elektrisch zu betätigende Kunststoffrollläden. Ausgenommen hiervon sind Fenster im Bereich von Allgemeinflächen. An Fenstern des zweiten Rettungsweges erhalten die Rollläden zusätzlich einen Kurbelantrieb, soweit dies sich aus dem Brandschutzkonzept ergibt (Über-/Untersetzung nach funktionalem Erfordernis).

Im Erdgeschoss werden die Rollläden mit einer Sicherung gegen unbefugtes Hochschieben, bei vollständig geschlossenem Behang, ausgestattet.

Der AN behält sich vor, an Stelle von Kunststoff Rollläden Aluminium Rollläden auszuführen.

6. Haustüren, Eingangsanlagen

Die Haustüranlagen bestehen aus thermisch entkoppelten, farbig pulverbeschichteten Aluminiumprofilen. Isolierverglasung gem. Wärmeschutznachweis als Verbundsicherheitsglas (Klarglas). Die Türen erhalten außen eine Griffstange in Türhöhe (ca.) und innen und außen eine Drückergarnitur aus Edelstahl. Gleitschienenobertürschließer, elektrischer Türöffner, Sicherheitsschloss, Schließzylinder der Schließanlage.

7. Treppenbeläge und Treppenhäuser

Die Treppen sowie die ebenen Flächen der Treppenhäuser, Podeste, Galerien, Anschlussflure werden gefliest, alternativ und nach Festlegung durch den AN, mit Naturwerksteinplatten belegt. Im Falle von Sichtbeton Fertigteiltreppen entfallen die v.g. Beläge.

8. Geländer und Absturzsicherungen

8.1 Geländer an Treppen und Podesten (Innenbereich)

Es werden Stahlstabgeländer mit deckendem Farbanstrich nach Festlegung durch den AN ausgeführt. Handlauf in Edelstahl.

8.2 Geländer an Balkonen und Terrassen

Balkone und Terrassen der Obergeschosse erhalten beschichtete Stahl- Stabgeländer. Farbe nach Festlegung durch den AN. Die jeweilige Ausführungsart ergibt sich u.a. aus der Ausführungsplanung.

9. Rufanlagen / Briefkastenanlagen

Am Haupteingang des jeweiligen Gebäudes wird eine zentrale Rufanlage für alle Wohneinheiten installiert. Diese Rufanlage am Haupteingang erhält die entsprechenden Ruftaster, und das Sprechmodul sowie ein Videomodul. Auf Wunsch und gegen die Berechnung eines vom AN zu benennenden Aufpreises kann in den Wohnungen ein entsprechendes Videomodul installiert werden.

Zur Standardausstattung gehören in jeder Wohnung 1 Stück Audio-Rufstelle zur Haustürkommunikation in Aufputz- Ausführung, Rufunterscheidung zwischen Haustürruf und Ruf Wohnungsabschlusstüre mit Öffnungstaster für die jeweilige Gebäude Hauseingangstüre.

Die Briefkastenanlage aus Metall farbbeschichtet im jeweiligen Hauseingangsbereich wird entweder mit in die Türseitenteilanlage installiert oder freistehend aufgestellt. Abschließbare Briefkästen, Format C4, zwei Schlüssel pro Wohnung.

Alternativ kann der AN auch je Haus eine Briefkastenanlage mit vor bezeichneten Kommunikationseinrichtungen in der unmittelbaren Nähe der jeweiligen Hauseingangstüre installieren.

10. Estrich/Bodenbeläge

10.1 Estrich in den Wohnungen

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Die Wohnungen erhalten Warmwasser-Fußbodenheizung, welche in den Estrich eingebettet ist.

10.2 Vinyl Bodenbeläge

In den Wohnräumen wird ein fußbodenheizungstauglicher auf den Estrich aufgeklebter Vinylbodenbelag in Holz-, Fliesen- oder Steinoptik einschließlich dazu passender Sockelleisten aus der Musterkollektion des AN verlegt.

Hinweis:

Die Einhaltung der Pflegerichtlinien und Gebrauchsinformationen des Vinylbodenherstellers sind vom Endnutzer / Erwerber zu gewährleisten bzw. zu berücksichtigen.

10.3 Treppenhaus und Flure (Allgemeinflächen)

Es werden Steinzeug-Bodenfliesen mit Sockelrandfliese verlegt. Die Sockelrandfliesen können aus den Bodenfliesen als Sockel zugeschnitten sein. Rutschhemmende Eigenschaft der Fliesen nach aaRdT.

Alternativ kann der AN die Flure auch mit einem Vinyl-Bodenbelag auslegen lassen.

Fliesen und Vinylbelag aus der Musterkollektion des AN.

Sofern Stahlbeton Sichtbeton zur Ausführung gelangt, entfallen die v.g. Bodenbeläge.

11. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke der Fenster in den Wohnungen werden aus beschichtetem und gekantetem Aluminium, unterseitig mit antidröhn Beschichtung hergestellt. Soweit Innenfensterbänke auszuführen sind (Fenster mit Brüstung), werden diese aus weiß beschichtetem Werkstoff mit vorderer Abkantung und mit seitlichen Umleimern in einer Dicke von ca. 20 mm hergestellt. Optik der Kunststoffbeschichtung in Weiß oder Eiche Ton, aus der Musterkollektion des AN.

12. Boden- und Wandfliesen in Bädern und Gäste-WCs

In Bädern und Gäste- WC's innerhalb der Wohnungen werden Bodenfliesen aus der Musterkollektion des Bauträgers verlegt. Innenraum Boden Abdichtung Flüssig- Kunststoff gem. DIN 18534. Darauf werden Bodenfliesen im Dünnbettverfahren verlegt.

Der gefällelose Fliesen Bodenbelag des Bades grenzt bodengleich an die Ränder der gefliesten Duschen an. Die Bodenfliesen in der Dusche erhalten ein Gefälle von ca. 2 % zum Dusch- Bodenablauf. Rutschhemmung der Fliesen in den bodengleichen Duschen mind. in der Rutschklasse R 10.

Der Fliesenboden in den Bädern wird gefällelos verlegt. Der Bodenübergang Badezimmer zu angrenzenden Räumen erfolgt ohne Absatz, die Trennung erfolgt lediglich durch eine Winkelprofil- Schiene in Höhe des Bodenbelages.

Hinweis:

Bedingt durch die Gefällelose Verlegung der Bodenfliesen außerhalb der Duschen und einhergehend mit den für die Bodenverlegung zulässigen Maßtoleranzen gem. DIN 18202, können sich Unebenheiten einstellen in deren Folge ausgeschüttetes oder verspritztes Wasser stehen bleiben kann.

Das ist kein Mangel in der Gewerksausführung des AN.

Die Sockelrandfliesen können aus den Bodenfliesen als Sockel zugeschnitten sein (gilt nicht für Bereiche mit bis zum Boden reichenden Wandfliesen). Wandabdichtungen im Bereich von Duschen und Badewannen aus Bahnen Abdichtungen gem. DIN 18534 bis in Höhe der Fliesen.

Materialpreis des AN für die Standard Boden- und Wandfliesen (Berechnungsgrundlage Mehr- / Minderkosten): **25,00 € / m² incl. MwSt.**

Folgende Fliesenverlegung ist vorgesehen:

Bereich WC und Waschtische:
bis 1,10 m Höhe ab Oberkante Fußboden

Bereich Duschen und Badewannen:
ca. 2,20 m Höhe über Oberkante Fußboden

Sonstige, nicht geflieste Wandflächen:

Diese werden nicht gefliest, sondern ggf. im Falle von Mauerwerk glatt verputzt (Q3), im Falle von Trockenbauwänden mit Fugenverschluss in Q3, darauf Belegung mit einem Malervlies einschließlich weißem oder pastellfarbenem Anstrich. Boden- und Wandfliesen, ebenso Farben der Putz- bzw. Trockenbauwandflächen aus der Musterkollektion und nach Festlegung durch den AN.

13. Elektroinstallation

13.1 Elektrozentrale

Im Hausanschlussraum / Technikraum des Hauses wird die Elektrozentrale untergebracht. In dieser Elektrozentrale sind sämtliche Wohnungs- und Allgmein-zähler installiert, ebenso die Hauptsicherungen. In dieser Zentrale befindet sich auch die Hauseinführung und Verteilung für die Telefon- und Kommunikationsversorgung.

Der AN schuldet keine Notstromversorgung.

13.2 Allgemeinflächen (Treppen, Flure, Gemeinschaftsräume)

Im Bereich der Allgemeinflächen werden durch den AN die notwendigen Schalter, Bewegungsmelder und die Allgemeinbeleuchtung installiert.

13.3 Elektroausstattung der Wohnungen

Dielen und Flure

- 1 Leuchten - Deckenauslass, mit mindestens einer Schaltstelle
- 1 Steckdose
- Summerschalter vor Eingangstür

Kochen, Wohnen, Essen

- 2 Leuchten-Deckenauslässe
- 1 Lichtschalter
- 8 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose

Schlafzimmer

- 1 Leuchten-Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 4 Steckdosen

Bad

- 1 Leuchten-Deckenauslass
- Leuchtenanschluss Spiegel, beidseits, schaltbar, 2 Steckdosen beim Waschtisch
- 1 Schalter Deckenleuchte

Balkone und Terrassen zu den jeweiligen Wohnungen

- 1 Steckdose
- 1 Außenleuchte

Die angegebene Anzahl der vorstehenden Einzelbestückungen stellt den im Preis des AN inbegriffenen maximalen Ausstattungsrahmen dar. Sollten weniger Einzelbestückungen auf Grund technischer, funktionaler oder sonstiger Gegebenheiten oder aus Erwerberwünschen ausgeführt werden, erfolgt keine Gut-schrift.

Sollte der Erwerber über den v.g. Umfang an Elektroausstattung Erweiterungen wünschen, wird der Bauträger vor Ausführung der Mehrleistungen ein entspre-chendes Zusatzangebot dem Erwerber zur Genehmigung der Mehrkosten vorle-gen.

Die Lieferung und Anbringung von Leuchten innerhalb der jeweiligen Wohnung gehört nicht zum Leistungsumfang des AN.

Innerhalb der jeweiligen Wohnung wird eine Elektro-Wohnungsunterverteilung installiert. Es werden verschiedene Wohnungs-Stromkreise gebildet, die ihrer-seits mit Sicherungsautomaten in der Unterverteilung abgesichert sind. In der Unterverteilung werden auch ein oder mehrere Fehlerstromschutzschalter nach aaRdT. installiert. Im Pflegebereich können mehrere Einheiten in einer Gesamt Unterverteilung zusammengefasst werden.

Der AN verwendet vorzugsweise Schalter und Steckdosen der Marke Jung o.ä., Farbe Polarweiß, aus seiner Musterkollektion.

Die Einzelraumregelung der Fußbodenheizung erfolgt über separate Einzelreg-ler. Es ist möglich, dass verschiedene Nebenräume- / Flächen- / Funktionsräume regelungsseitig zusammengefasst werden können.

13.4 Abstell-Kellerräume im EG, PKW Parkplätze

Die EG- Kellerräume zu den jeweiligen Wohnungen erhalten jeweils eine LED Deckenleuchte, einen Ein- Aus Schalter, eine Doppelsteckdose für 220 V Haushaltsstrom.

Die einzelnen PKW Stellplätze erhalten jeweils eine abschließbare Steckdose für 220 V Haushaltsstrom. Das ist die Erfüllung des AN in Bezug auf das Gebäude Elektroinfrastruktur Gesetz (GEIG).

Die Steckdosen der EG Kellerräume und der PKW Stellplätze werden zur Verbrauchserfassung jeweils auf den Zähler der zugeordneten Wohnung aufgeschaltet.

Das elektrische Aufladen von Elektro Fahrzeugen, ist je nach Fahrzeug Herstellerangabe ggfls. über Haushaltsstrom möglich.

Sollten elektrische Lade-Wallboxen mit höherer Anschluss- bzw. Ladeleistung installiert werden (nicht im Leistungsumfang des AN), hat sich der jeweilige Erwerber diesbezüglich an das zuständige Elektrizitätsunternehmen zu wenden und die Voraussetzungen hierfür zu klären. Im Falle der positiven Klärung hat dann der Erwerber auf eigene Veranlassung und Rechnung dem Handwerksunternehmen des AN einen entsprechenden Installationsauftrag zu erteilen.

Hinweis:

Auch das elektrische Laden mit Haushaltsstrom und erst recht die Ladevorgänge mittels Wallboxes haben Auswirkungen auf eine genügende Objekt-Versorgung mit elektrischer Energie durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Der AN schuldet die übliche elektrische Versorgung des Objekts mit Haushaltsstrom. Ob stets genügend elektrische Kapazität für Ladevorgänge von E- PKW vorhanden ist, ist folglich keine geschuldete Erfüllungsleistung des AN, sondern ist abhängig von der elektrischen Versorgungsbereitstellung des zuständigen Versorgungsunternehmens.

Evtl. in diesem Zusammenhang erforderlich werdende Zuteilungs- bzw. Regelungs- oder Energiemanagementsysteme sind keine geschuldete Leistung des AN.

13.5 Generell zur Elektroausführung

Vorrangig zur vorstehenden Auflistung und Bestückung, richtet sich die gesamte Elektroinstallation nach der Elektro Ausführungsplanung, die ihrerseits die Festlegungen aus dem Brandschutzkonzept beinhaltet. Nicht im Leistungsumfang des Bauträgers eine ist Notstromversorgung.

14. Medienversorgung

14.1 TV

Es besteht die Möglichkeit des TV Empfangs, z.B. über Telekom Entertain. Entsprechendes ist AG- bzw. Mietersache und gehört daher nicht zum Leistungsumfang des AN.

TV-Wohnungs-Empfangseinrichtungen (Receiver) gehören nicht zum Leistungsumfang des AN.

14.2 Telefon und Kommunikationsanlage

Von der Elektro- und Medienzentrale aus werden die Wohnungen mit einer CAT 7 Medien-Verkabelung entsprechend der Elektrofachplanung des AN angesteuert. Diese Verkabelung endet in einer Wohnungs- Medienzentrale. Diese besteht aus einem handelsüblichen Unterverteilungskasten. Der vom Erwerber zu beauftragende Netzprovider installiert den jeweiligen Router – z.B. Telekom Speedport - und schaltet diese auch von der Medienzentrale im Haustechnikraum aus frei.

Innerhalb der Wohnungen werden keine Netzwerk- und Telefonkabel verlegt. Es ist Sache des Erwerbers, WLAN fähige Router mit DECT Signal für Telefonie durch den jeweiligen vom Erwerber zu bestimmenden Provider einbauen zu lassen.

Die jeweiligen Details der Ausführung ergeben sich aus der Elektro Ausführungsplanung des Bauträgers.

Das gesamte Neubaugebiet ist an eine Glasfaserkabel-Medienversorgung angeschlossen. Diese Anschlüsse werden vom Netzbetreiber bis in die HA Räume der jeweiligen Gebäude verlegt.

Es ist Sache des Erwerbers, sich beim Glasfaserkabel- Netzbetreiber anzumelden.

14.3 Türsprechanlage

Jede Wohnung erhält einen Anschluss an die Haustür-Türsprechanlage und ein Audio-Kommunikationsgerät.

Eine Video-Display Kommunikationseinrichtung je Wohnung (Aufputz- Wandgerät, z.B. Busch Jäger U 611, Innenstation, Video) kann gegen Mehrpreisberechnung beim AN gesondert bestellt werden.

15. Brandmeldeanlage und Rauchmelder

Rauchmelder müssen nach den gesetzlichen Bestimmungen und entsprechend den Aussagen des Brandschutzkonzeptes eingebaut werden. Diesen Einbau und den laufenden Betrieb einschließlich der daraus resultierenden Kosten, schuldet der AN nicht.

Die Haus WEG und deren Hausverwaltung schließen mit einer entsprechenden Ausrüster- und Betreiberfirma (z.B. Fa. Ista) einen entsprechenden Vertrag ab, der sowohl die Installation als auch die erforderlichen Wartungen enthält.

16. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlagen:

Alle Wohnungen erhalten Wohnungs-Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (DIN 1946-6). Die Dimensionierung und Auslegung der Wohnungslüftungsanlagen erfolgt nach der Fachplanung des AN.

Je nach Lüftungskonzept Planung kann es technisch erforderlich sein, in Räumen der jeweiligen Wohnung eine komplette- oder eine teilweise Unterdecke oder auch Rohrverkleidungen in Kastenform unterhalb der Decke einzubauen, um Lüftungsleitungen und Geräte zu verkleiden. Sollten Unterdecken ausgeführt werden, sind in diese dann auch die erforderlichen Revisionsklappen einzubauen. Ggf. ausgeführte Lüftungsleitungen und Geräte in den Abstellräumen werden nicht verkleidet. Vorgesehen ist eine Lüftungs-Wärmepumpenanlage mit Warmwassererzeugung (z.B. Stiebel Eltron LWA 252).

Die Ausführung der Wohnungslüftungsanlagen erfolgt gemäß dem Lüftungskonzept und der Lüftungsplanung des AN.

Blower Door Test:

Entsprechend den Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) werden Blower Door Tests zum Nachweis der Dichtigkeit der Gebäudehülle gemäß DIN EN ISO 9972: 2018 durchgeführt.

Hinweise:

1. Erlangung und Erhalt der Gewährleistung:

Die Wohnungslüftungsanlagen gehören im Falle von Eigentumswohnungen zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnung. Der Erwerber bzw. der Wohnungseigentümer hat daher zur Erlangung von Gewährleistungsansprüchen, mit dem ausführenden Installations- Handwerksunternehmen des AN für die Dauer der Gewährleistung des AN einen Wartungsvertrag abzuschließen und die mind. jährliche Wartung durch den Wartungsbericht des Handwerksunternehmens gegenüber dem AN zu dokumentieren.

2. Schallschutz:

Das Kapitel 1.8 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung behandelt das Thema Schallschutz und dabei auch konkret die Geräusche ausgehend von den Lüftungsanlagen, wie folgt:

Die in den Wohnungen bzw. Wohnräumen eingebauten Lüftungsanlagen schränken mit ihren Geräuschen und mit der Geräuschübertragung von Durchdringungen der Außenwände und der Fenster die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 ggfls. ein. Das ist kein Mangel in der Ausführung des AN und demzufolge entsprechend hinzunehmen.

17. Silikon- und Acrylfugen

An den Türzargen der Innentüren sowie in den Anschlussbereichen Gipskartonplatten zum Wandputz werden überstreichbare Acrylfugen hergestellt. Silikonfugen werden ausgeführt, z.B. im Bereich von Duschen, Badewannen, Waschtischen, Fliesenübergängen.

Acryl- und Silikonfugen unterliegen nicht der Gewährleistung des AN.

Es handelt sich um Wartungsfugen. Sie können infolge von Spannungen aus dem Verhalten angrenzender Baustoffe und auf Grund von Längenänderungen und Verformungen aufreißen, abreißen oder sich verformen.

In solchen Fällen sind die Fugen nachzuarbeiten und instand zu setzen. Das ist dann Sache des Erwerbers.

Siehe dazu auch Kapitel 1.5 – Silikon- und Acrylfugen - Gewährleistungsausschluss.

18. Heizung

18.1 Heizungssystem, Wärmeversorgung

Gebäude- Wärmeversorgung:

Die Gebäude erhalten Zentralheizungen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt Gebäudespezifisch mittels einer Luft- Wasser Wärmepumpenanlage.

Heizung in den Gebäuden:

Sämtliche Wohnräume in den Wohnungen werden mit Warmwasser-Fußbodenheizungen ausgestattet.

Flure, Treppenhäuser, Technikräume, etc. werden lediglich dann mit Heizungen ausgestattet, wenn sich aus dem Gebäude Energienachweis ein entsprechendes Erfordernis ergibt. Sollte das der Fall sein, installiert der AN die entsprechenden Einrichtungen.

In den Wohnungen werden Fußboden-Heizkreise gebildet, die von entsprechenden Verteilern aus angesteuert werden. Es handelt sich um Wand- Einbau- und Aufbau Verteiler. Die Verteilerstandorte ergeben sich aus der Technik Ausführungsplanung des Bauträgers. Die Raumthermostate in den Wohnräumen steuern die Wärmeabgabeleistung der Fußbodenheizung im jeweiligen Raum.

In den Verteilerkästen werden ggfls. auch die Heizungs-Wärmemengen-Messgeräte eingebaut.

Die Wärmemengen-Messgeräte der Fußbodenheizung werden nicht vom Bauträger, sondern von dem Dienstleister des Erwerbers bzw. der WEG geliefert und installiert. Dies gilt auch für die allgemeinen Zähleranlagen der Heizungsanlage außerhalb der Wohnungen.

Ab dem Zeitpunkt des ersten Wohnungsbezuges gehen die Verbrauchskosten zu Lasten der Erwerber und der WEG.

18.2 Kaltwasser, Warmwasser, Enthärtung, Zähleranlagen

Kaltwasser:

Die mit Kaltwasser zu versorgenden Einrichtungen und Bereiche innerhalb der Gebäude werden an die zentrale Kaltwasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Ausführung der Kaltwasser-Versorgungsanlage richtet sich nach der entsprechenden Ausführungsplanung des AN.

Die Kaltwasser-Verbrauchsmessgeräte werden nicht vom Bauträger, sondern von dem Dienstleister des Erwerbers bzw. der WEG geliefert und installiert. Dies gilt auch für die allgemeinen Zählerinrichtungen der Kaltwasseranlage außerhalb der Wohnungen.

Ab dem Zeitpunkt des ersten Wohnungsbezuges gehen die Verbrauchskosten zu Lasten der Erwerber und der WEG.

Warmwasser:

Die Warmwasser- (Brauchwasser-) Versorgung erfolgt nach der entsprechenden Fachplanung des AN. Vorgesehen ist eine dezentrale Warmwasserbereitung innerhalb der jeweiligen Wohnung. Die Energie zur Warmwassererzeugung wird aus der Wohnungs-Lüftungs-Abwärme bezogen. Vorgesehen ist eine Lüftungs-Wärmepumpenanlage mit Warmwassererzeugung (z.B. Stiebel Eltron LWA 252).

Der in der Wohnung zu installierende Warmwasserboiler wird zusätzlich mit einer Elektro-Zusatzheizung ausgestattet, um auskömmliche Warmwasser Temperatur zu gewährleisten.

Die Lüftungs- und Warmwasseranlage wird im Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert.

Zählerinrichtungen:

Die Voraussetzungen zur Installation der Wasser-Zählerinrichtungen werden in den jeweiligen Wohnungen durch den AN geschaffen.

Die Wasser-Verbrauchsmessgeräte werden nicht vom AN, sondern von dem Dienstleister des Erwerbers bzw. der WEG geliefert und installiert. Dies gilt auch für die allgemeinen Zählerinrichtungen der Wasseranlage außerhalb der Wohnungen.

Ab dem Zeitpunkt des ersten Wohnungsbezuges gehen die Verbrauchskosten zu Lasten der Erwerber und der WEG.

Enthärtung:

Ab einer Wasserhärte von 14 Grad deutscher Härte, installiert der AN im Technikraum des Gebäudes, eine Wasser Enthärtungsanlage auf Ionenaustauschbasis mit Salz. Es werden nur Anlagen installiert, die DVGW geprüft sind und der DIN EN 14743 entsprechen. Einbauart und -ort nach TGA Planung.

Der Betrieb der Enthärtungsanlagen und der dafür benötigten Betriebsmittel sind Sache des Erwerbers bzw. der WEG.

19. Sanitärausstattung

Sanitärobjekte:

Entsprechend den Eintragungen in den zur Ausführung bestimmten Plänen des AN, werden die Bäder mit Sanitärobjekten ausgestattet. WC's und Waschtische werden an Vorwandinstallationsmodulen befestigt. Die wandhängenden Objekte sind aus Weißer Sanitärkeramik entsprechend der Musterkollektion des AN.

Hinweis:

WC Sitze und Toilettendeckel sind Verschleißteile und unterliegen nicht der Gewährleistung durch den AN.

Duschen und Duschbereiche:

Die Duschen erhalten geflieste Wände bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m, außerdem einen gefliesten Boden mit Gefälle zum Bodenablauf, ohne Höhenversatz zum Fliesen-Bodenbelag des Badezimmers. Der Einbau von Duschkabinen und Türen ist als Erwerber-Zusatzauftrag gegen Mehrpreisberechnung möglich.

Badewannen:

Soweit in den zur Ausführung bestimmten Plänen des AN vorgesehen, werden Badewannen aus Stahlblech oder Acryl, weiß, in der Größe 75 x 175 cm in den Bädern eingebaut. In den Grundrissen sind die Wohnungen ersichtlich, in denen Badewannen ausgeführt werden. Diese Badewannen sind nicht barrierefrei.

Armaturen:

Duschen erhalten eine Aufputz-Dusch-Einhebel-Mischarmatur mit Brause-schlauch, Handbrause und Brausestange. Zur Ausführung gelangen Armaturen von Markenherstellern. Sämtliche Armaturen entsprechend der Musterkollektion des AN.

Soweit Badewannen vorgesehen sind, erhalten diese eine Aufputz Einhand-Hebel-Mischarmatur als Wannenfüll- und Brausebatterie. Waschtische in den Bädern und Gäste- WCs erhalten eine Einhand-Hebel Mischarmatur.

Spiegel Handtuchhalter, Badetuchstange, WC Papier Rollenhalter

Alle v.g. Ausstattungsgegenstände entsprechend der Musterkollektion des AN:

1. Spiegel;
Spiegel aus Kristallglas mit verdeckter Befestigung, Format: ca. 60 x 80 cm.

2. Handtuchhalter:
Verchromte Haltestange seitlich am Waschtisch, einseitige Wandbefestigung, Breite Länge ca. 60 50 cm. Badetuchstange:
Verchromte Haltestange, zweiseitige Wandbefestigung, Breite ca. 60 cm
3. WC Papier Rollenhalter:
Verchromter WC Papier Rollenhalter mit Wandbefestigung

Hinweis:

Sämtliche v.g. Ausstattungsgegenstände entsprechend der Musterkollektion des Bauträgers. Die v.g. Ausstattungsgegenstände sind als Verschleißteile einzustufen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung durch den AN.

Waschmaschinen und Wäschetrockner:

Soweit nach der Planung ein Aufstellort für Waschmaschinen und Wäschetrockner vorgesehen ist, werden die dafür benötigten Anschlüsse durch den AN hergestellt. Waschmaschinen und Wäschetrockner gehören nicht zum Leistungsumfang des AN.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit vorgesehen und im Grundsatz möglich, innerhalb der Wohnungen nur Kondentrockner aufgestellt und betrieben werden können. Der Anschluss von Abluftrocknern ist nicht möglich.

Im Falle des Betriebes von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in den Wohnungen, ist der erhöhte Schallschutz im Gebäude nicht mehr gewährleistet. Entsprechende Geräuscheinschränkungen sind demzufolge hinzunehmen.

Waschmaschinen müssen grundsätzlich mit elektronischen Wasserbruch- Auslaufschutz ausgestattet werden.

Das Aufstellen von Waschmaschinen und Kondensat-Trocknern in den Wohnungen kann zur verstärkten Feuchtigkeitsanreicherung der Wohnungsluft und zu Feuchtigkeitsschäden und Mängeln an der Baukonstruktion führen.

Der AN übernimmt hinsichtlich der v.g. Kriterien keinerlei Gewährleistung.

Das Liefern und Bereitstellen von Waschmaschinen und Trocknern ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges des AN.

Wasseranschlüsse in den Küchen:

Die Küchenausstattung ist nicht Sache des AN.

In den Küchen der Wohnungen wird ein Kaltwasser und ein Warmwasser Anschluss zum Anschließen der Spültischarmatur und der Geschirrspülmaschine installiert. Die jeweiligen Anschlüsse von Küchen und Maschinen etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des AN, auch nicht das Liefern und installieren der Spültischarmatur. Das ist Sache des Erwerbers.

Küchen-Umluftgeräte:

In den Küchen können nur Umluft-Ventilatoren eingesetzt werden können (gehören nicht zum Leistungsumfang des AN). Küchen-Abluftsysteme mit Außenwand- bzw. Schachtanschluss dürfen und können nicht eingebaut werden. Diese würden auch dem Energiekonzept für das Gebäude widersprechen.

20. Malerarbeiten

20.1 Wohnungen

Die Fugen der raumseitigen Unterseiten von Deckenflächen werden gespachtelt. Anschließend werden diese Deckenflächen weiß angelegt. Ausführungsqualität Q3.

In den Bereichen gespachtelter Deckenplattenstöße und bei Wandfugen können sich trotz sorgfältigster Verarbeitung durch den AN als Folge von Trocknungs- und Material-Schwindvorgängen des Gebäudes, Haarrisse bis ca. 0,20 mm Breite einstellen.

Bei der ersten sogenannten Schönheitsreparatur (Anstrich nach mehreren Jahren des Wohnungsgebrauchs) sind diese Haarrisse im Regelfall nicht mehr sichtbar. Insoweit sind diese Haarrisse kein Gewährleistungsmangel und auch nicht durch den AN zu beseitigen. Diese Schönheitsreparaturen sind nicht Sache des AN.

Die Innenwandflächen, mit Ausnahme der gefliesten Wand Bereiche, erhalten eine Oberflächenqualität Q3 und werden mit glattem Malervlies tapeziert und weiß angelegt. Im Bad und Gäste-WC werden nicht geflieste Wandflächen mit glattem Maler-Vlies tapeziert und weiß angelegt.

20.2 Allgemeinflächen

Wandflächen in Treppenhaus und Fluren erhalten eine glatte Tapete (z.B. Malervlies) mit einem Anstrich aus Innenlatexfarbe, matt, Farbton Weiß - oder nach Farbfestlegung durch den AN. Die Stahl-Stabgeländer an Treppen und Podesten- / Galerien, werden mit Ausnahme des Edelstahl Handlaufes, in einem Anthrazit-Farbton gestrichen.

21. Innenputz

Gemauerte Innenwandflächen erhalten einen einlagigen, abgezogenen Innenputz in der Oberflächenqualität mindestens Q3. Wandflächen von Gipskarton-Ständerwänden und Gipsdielenwände, soweit vorgesehen, erhalten eine Fugenspachtelung in der Oberflächenqualität mindestens Q3, in Malerfertiger Vorbereitung, d.h. der Wandabschliff der Putzflächen gehört zur Gewerksleistung Verputz.

Glatte Flächen aus Systembauteilen für Wände und Decken erhalten keinen Innenputz. Hier werden die Fugen gespachtelt und geschliffen. Das gilt auch für Gipskarton-Plattenwände, Trockenbau- und Holzständerbau-Wände.

In den Bereichen gespachtelter Deckenplattenstöße und Wandfugen können sich trotz sorgfältigster Verarbeitung, als Folge von Trocknungs- und Materialschwindvorgängen, Haarrisse bis 0,20 mm Breite einstellen. Insoweit sind diese Haarrisse kein Gewährleistungsmangel und auch nicht durch den AN zu beseitigen.

22. Trockenbau

Innenwände können grundsätzlich als Trockenbauwände ausgeführt werden. D.h. es können Metallständerwände, z.B. Fabrikat Knauf, bestehend aus einem verzinkten Stahlblech-Trägersystem, dazwischen eingebaute Schall- bzw. Wärmedämmung, beidseitige Beplankung mittels Gipskartonplatten, gespachtelt- und geschliffenen Plattenstöße, ausgeführt werden. Die jeweilige Ausführungsart, sei es Massiv- oder Trockenbauweise, ergibt sich aus der Ausführungsplanung des AN.

Sofern die oberste Decke des Gebäudes nicht als Stahlbetondecke ausgeführt wird, sondern als Holzkonstruktion, erhalten die Deckenflächen des Dachgeschosses raumseitig eine Verkleidung aus Gipskartonplatten mit gespachtelten und geschliffenen Fugen. Diese Platten werden auf ein Stahlblechprofil-Trägersystem aufgeschraubt.

Unter dem Trägersystem befindet sich auf der Unterseite der Dachsparren eine bahnenförmige Luftdichtheitsschicht (Dampfbremsschicht). Diese wird nach Herstellerangabe an die angrenzenden Bauteile herangeführt und fachgerecht luftdicht angeschlossen. Die Fugen der Trockenbaubekleidung zu angrenzenden Bauteilen werden mit überstreichfähigem Acryl ausgespritzt.

Über der Dampfbremsschicht und zwischen den Holz-Dachsparren befindet sich die Wärmedämmung, die ggf. noch zusätzlich durch eine weitere Dämmlage als Aufdach-Wärmedämmung ergänzt wird. Die konkrete Ausführung ergibt sich aus der Ausführungsplanung des AN.

Im Bereich von Wohnungsfluren und Abstellräumen und Bädern können ggf. abgehängte Decken wegen der Unterbringung von Lüftungsleitungen für die Wohnungs-Lüftungsanlagen erforderlich werden.

Dadurch wird die lichte Raumhöhe in diesen Bereichen ggf. reduziert und eingeschränkt. Es wird hiermit vereinbart, dass diese Reduzierung bzw. Einschränkung zu akzeptieren ist. Die lichte Raumhöhe muss aber dennoch mindestens 2,30 m in der Fläche betragen.

Sinngemäß gilt diese Einschränkung und Akzeptanz auch für sogenannte Verkofferungen, d.h., Verkleidungen vertikal an Wänden und horizontal unter Decken geführter Rohrleitungen.

Gewährleistungsausschluss:

a.) Rissbildungen

In den Bereichen gespachtelter Deckenplatten- und Wandstöße und bei Wandfugen können sich trotz sorgfältigster Verarbeitung als Folge von Trocknungs- und Material- Schwindvorgängen Haarrisse bis 0,20 mm Breite als hinzunehmende Mängel einstellen.

b.) Acryl- und Silikonfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und nicht dauerhaft. Es kommt teilweise zu Verfärbungen, Abrissbildungen etc. Trotz sorgfältigster Arbeit bei der Herstellung können solche Mängel und Schäden auftreten. Diese sind vom AN nicht zu beseitigen.

23. Wohnungsabschluss- und Wohnungsinnentüren

23.1 Wohnungsabschlusstüren

Markentüren, z.B. Fabrikat PRÜM, Beschichtung CPL Weißlack, Klimaklasse III, Widerstandsklasse RC 2, Beanspruchungsklasse C nach DIN EN 1192, Schalldämmmaß für die Türe $R_w: R = 37$ dB. Mehrfachverriegelung nur für die Abschlusstüren der Wohnungen. PZ-Sicherheitsschloss, Holzumfassungszarge, absenkbarer Bodentürdichtung (Schall-Ex) sowie Gleitschienenobertürschließer, sofern nach Brandschutzkonzept erforderlich. Türblätter und Türzargen bestehen aus Holzwerkstoff.

Griffgarnituren für Wohnungsabschluss- und Innentüren:

Wechselgarnitur, Edelstahl L-Form für die Abschlusstüren der Wohnungen, ebenso für die Innentüren in den Wohnungen. Sofern nach der Ausführungsplanung Schiebetüren für die Badezimmer vorgesehen sind, erhalten diese Badezimmer Schließungen mit L-Türgriffen beidseits.

Wohnungsabschlusstüren erhalten Rosetten für PZ Schließung, Wohnungsinnentüren erhalten Rosetten für Buntbartschließung.

Hinweis:

Weitere Anforderungen an die Türen können sich ggfls. aus dem Brandschutzkonzept ergeben, z.B. Rauchschutz, Feuerwiderstandsklasse, Obentürschließer etc. Die Erfüllung dieser Forderungen ist Leistung des AN.

23.2 Wohnungsinnentüren

Holzwerkstoff Zarge Premium Lack, weiß, Türblatt CPL Weißlack, ca. 2,12 m hoch, BB-Schloss, Drückergarnitur Edelstahl L-Form. Röhrenspantürblatt, Beanspruchungsgruppe N, und Holzwerkstoffumfassungszarge. Oberflächen-Decklagen von Türblatt und Zarge gleich.

Keine Anforderungen an Klimaklasse, Schall- und Wärmeschutz

Hinweis:

Badezimmer sind keine Feuchträume, da sie mit Lüftungsanlagen ausgestattet sind. Es ist Sache des Erwerbers für den Spritzschutz aus dem Betrieb der Duschen durch Installation einer entsprechenden Duschkabine bzw. eines Duschvorhangs Sorge zu tragen.

Alle Innentüren erhalten Griffgarnituren mit einem Bodenabstand in Höhe von ca. 850 mm.

24. Aufzugsanlagen

Jedes Gebäude erhält eine eigene Aufzugsanlage, die alle Stockwerke anfährt.

Es werden barrierefreie Aufzüge eingebaut. Jedes Stockwerk wird barrierefrei angefahren. Die Größe des Aufzuges ergibt sich aus der Ausführungsplanung des AN.

Zusätzliche Ausstattung:

Bedienfeld, Bodenbelag Gummiboden, Alternativ: Fliesenboden, 1-seitiger Edelstahl-Handlauf, Wände aus Edelstahlblech, 1 Stück Spiegel, LED Beleuchtung

Der Aufzug erhält eine Brandfallsteuerung. Im Brandfalle ist der Aufzug nicht benutzbar.

Die Ausstattung und Gestaltung des jeweiligen Aufzuges und der Aufzugskabine gem. der Ausführungsplanung des AN bzw. des von ihm beauftragten Unternehmens.

25. Außenanlagen

PKW- Parkplätze:

Sofern nach der Ausführungsplanung PKW- Parkplätze im Bereich der zum jeweiligen Gebäude gehörenden Außenanlage vorgesehen sind, erhalten diese einen Bodenbelag aus Betonsteinpflaster, hellgrau auf Splitt-/ Schotter Unterbau. Steindicke, ca. 10 cm.

Die PKW-Stellplätze werden markiert und nummeriert. Gemäß der Ausführungsplanung des AN sind die PKW- Stellplätze mit direkter Anfahrbarkeit von der Erschließungsstraße aus angeordnet. Der jeweilige PKW Stellplatz ist mind. 2,50 m breit (Innenkante Markierung) und mindestens 5,50 m tief. Soweit Behindertenparkplätze vorgesehen sind, erhalten diese eine Breite von mind. ca. 3,0 m und eine Tiefe von ca. 5,50 m.

Die genaue Gestaltung der PKW-Stellplätze und deren konkrete Abmaße ergeben sich aus der Ausführungsplanung des AN. Stromanschlüsse der jeweiligen Parkplätze werden nur dann installiert, wenn dies in der Elektro Ausführungsplanung des AN vorgesehen ist.

Terrassen:

Soweit in der Ausführungsplanung des AN vorgesehen, werden Terrassenoberflächen aus Betonwerksteinplatten ca. 40x40x6 cm mit Mini Fase, z.B. Fabrikat HEUS, H 40 Montana Chiaro, auf einen Splitt- / Schotterunterbau mit Ein-Richtungsgefälle von ca. 1 % verlegt.

Hauseingänge und Zugangswege:

Soweit in der Ausführungsplanung des Bauträgers vorgesehen, erhalten diese Wege ein Betonwerksteinpflaster, z.B. Fabrikat Heus, Montana Chiaro, im Wechselverband aus 3 Steingrößen auf Splitt- / und Schotter Unterbau mit Ein-Richtungsgefälle von mind. 1 % oder mehr, je nach zu überbrückenden Höhen. Dicke der Betonwerksteine ca. 10 cm.

Fahrradständer:

Soweit in der Ausführungsplanung des AN vorgesehen, werden Fahrradständer aus verzinktem Stahlrohr entsprechend der Musterkollektion des AN aufgestellt und befestigt.

Hinweis:

Die nach LBO oder nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze je Wohneinheit, sind die zur jeweiligen Wohnung gehörenden Abstellräume im EG.

Gestaltung der nicht befestigten Gartenflächen:

Diese richtet sich nach dem Ausführungs- Freiflächenplan des AN. Es ist vorgesehen, nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen, zeitnah die nicht befestigten Grundstücksflächen von Bauschutt zu befreien, die Flächen zu egalisieren und mit Erdreich und Mutterboden bis auf das Niveau der Terrassen- und Wege aufzufüllen. Diese Flächen erhalten dann eine Raseneinsaat.

Bäume und Sträucher werden gepflanzt, soweit im Freiflächenplan des AN vorgesehen.

Es können auch Bereiche mit Bodendeckern bepflanzt werden. Auch können Bereiche mit sonstigen Andeckungen gestaltet werden, z.B. Rindenmulch, Kies, Grobschotter, etc. Das ergibt sich aus der Freiflächenplanung des AN.

Mülltonnenplätze:

Die im Freiflächenplan vorgesehenen nicht überdachten Mülltonnenplätze werden abgegrenzt durch ca. 2 m hohe Wände aus Aluminium- oder Edelstahlblech, gelocht. Die Grundkonstruktion besteht aus verzinkten vierkant- Stahlprofilen.

Briefkastenanlage:

An jedem Gebäude wird in im Bereich des jeweiligen Hauszuganges eine Briefkastenanlage entsprechend der Musterkollektion des AN aufgestellt.

Hinweis zur Gestaltung der Außenanlagen:

Die Ausführung der Außenanlagen richtet sich stets nach der Ausführungsplanung des AN. Alle Materialien entsprechend der Musterkollektion des AN.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollte sich aus den Ausführungsplänen des AN jedoch etwas anderes ergeben, werden die Einfriedigungen aus beschichtetem Stahl-Stabgitterzaun und den Angaben in der Ausführungsplanung des AN hergestellt.

Das gilt sinngemäß auch für Absturzsicherungen im Bereich der Außenanlage.

Beschilderung:

Hausnummern etc. nach Erfordernis.

Böschungen und Hangsicherung der Grundstücke A, B, C, D, F:

Die jeweiligen Hausgrundstücke haben zum Marienweg (asphaltierter Rad- und Fußweg entlang der Lahn) einen Höhenunterschied von bis zu ca. 8 m – d.h. die Grundstücke der Häuser A, B, C, D liegen wesentlich höher als der lahnbegleitende Marienweg. Die erforderliche Hangsicherungs-Stützwand wird nach der Ausführungsplanung des AN unter Maßgabe der geologischen und statischen Untersuchungen gebaut. Diese Stützwände gehören zu den jeweiligen Hausgrundstücken und sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. WEG Eigentümergemeinschaften zu unterhalten.

Bei Haus F besteht eine vorhandene Böschung zur darunter liegenden Stadtstraße (Mainzer Straße). An dieser Böschung wird der AN keine Baumaßnahmen durchführen – sie bleibt so, wie sie ist. Die Böschung ist Teil des Baugrundstücks F und ist insoweit von den jeweiligen Eigentümern bzw. WEG Eigentümergemeinschaft zu erhalten.

26. Bau-Endreinigung

Vor Übergabe der jeweiligen Wohnungs-/Nutzungseinheiten wird eine Bau-Endreinigung durchgeführt, damit die Oberflächen frei sind von haftenden Verschmutzungen, Staub, Verunreinigungen in Fugen und Profilen sowie in Sanitärobjekten.

Die Oberflächen von Böden, Fenstern, Fliesen und Sanitärobjekten sind damit oberflächlich gereinigt, was jedoch nicht bedeutet, dass sie völlig schlieren- und fleckenfrei sein müssen. Die Leistung des AN schließt eine sorgfältige Reinigung als Bezugsreinigung nicht ein.

27. Änderungsvorbehalt und Vollständigkeit

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung stellt den Stand vom 24.08.2021 dar. Im Zuge der weiteren Planung, insbesondere der Ausführungs- und Detailplanung, können sich Änderungen und weitere Konkretisierungen ergeben.

Es dürfen dem Erwerber jedoch nur solche Änderungen und Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung zugemutet werden, die keine quantitativen und qualitativen Verschlechterungen gegenüber dem Inhalt dieser Bau- und Leistungsbeschreibung darstellen. Auf Ziffer 1.2 Allgemeine Regelungen wird verwiesen.

Sollte die Aufzählung der Leistungen in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung zur Realisierung des Bauvorhabens nicht vollständig sein, Lücken enthalten etc., diese Leistungen aber zur Erbringung des vertraglich ausbedungenen Gesamterfolgs notwendig sein, wird der AN diese Leistungen in eigenem Ermessen gleichwohl erbringen und zwar in einer guten, mittleren, ortsüblichen Qualitätsstufe.

28. Gewährleistung des AN

Die Gewährleistung für die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung beschriebenen Standardleistungen richtet sich nach BGB mit folgenden Maßgaben:

Die Gewährleistungsdauer des AN für die Vertragsleistungen incl. der Architektenleistungen beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit dem Tag der Abnahme / Übergabe, unbeschadet dessen, ob bei der Abnahme noch Mängel bestehen bzw. noch Restarbeiten fertigzustellen sind.

Für alle dem Verschleiß unterliegenden Teile, sowie für Aggregate, elektrische oder elektronische Geräte oder Bauteile, etc. beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Für alle beweglichen Teile, dazu gehören z.B. Armaturen, Tür- und Fensterbeschläge, Sanitärausstattungen, Lichtschalter etc. beträgt die Gewährleistung des AN 1 Jahr.

Für Rollladenmotoren beträgt die Gewährleistung 1 Jahr.

Für Wärme-/Kälteerzeugungsgeräte beträgt die Gewährleistung 5 Jahre.

Für Lüftungsanlagen und vom AN installierte Leuchten (nicht für in den Leuchten installierte Leuchtmittel) beträgt die Gewährleistung des AN 2 Jahre. Leuchtmittel unterliegen nicht der Gewährleistung des AN. Sollten Leuchten über fest installierte Leuchtmittel verfügen, unterliegt die gesamte Leuchte nicht der Gewährleistung.

In den jeweiligen Kapiteln dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sind weitere Gewährleistungsregelungen enthalten. Diese haben zusätzlich zu den Regelungen zu Ziffer 28. Gültigkeit.

Die Gewährleistungsfrist des AN beginnt mit dem Tage der Abnahme des Sonder- / bzw. Gemeinschaftseigentums. Konkret wird daher hiermit vereinbart, dass der Gewährleistungsbeginn des AN das Datum der ersten Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums (Datum des Abnahmeprotokolls) durch einen Erwerber ist. Abweichende Regelungen in Bezug auf den Gewährleistungsbeginn des AN, z.B. im jeweiligen Kaufvertrag des Erwerbers, haben Vorrang.

Silikon- und Acrylfugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für Gartengestaltungen (Einsaat/Anpflanzungen, Geländeauffüllungen/Abgrabungen, Pflaster- und Plattenflächen, etc.) beträgt die Gewährleistung 1 Jahr ab dem Abnahmedatum.

Der Erwerber bzw. die WEG -Gemeinschaft haben sicherzustellen, dass mit dem ausführenden Unternehmen der Gartengestaltung ein Vertrag über die Wartungspflege der Anpflanzungen abgeschlossen und, u.a. damit einhergehend, eine auskömmliche Begießung der Außenanlagen erfolgt. Schäden durch Eintrocknung von Anpflanzungen unterliegen nicht der Gewährleistung des AN.

Die Gewährleistung des AN für Balkon- und Terrassenbeläge aus Holz beträgt 2 Jahre ab der vor genannten Abnahme. Das gilt auch für sonstige, außen verbaute Holzbauteile.

Für die Gewährleistung des AN bezüglich technischer und maschineller Anlagen, dazu gehören auch Wärme- und Kälteerzeugungsanlagen einschl. deren Zubehör und auch sonstige Einbauteile, die der andauernden Wartung bedürfen, ist Voraussetzung, dass durch den Erwerber bzw. die WEG mit dem Handwerksbetrieb, der die jeweilige Leistung erbracht hat, ein Wartungs- und Servicevertrag über den Zeitraum der Gewährleistung des AN abgeschlossen wird. Der Erwerber bzw. die WEG haben gegenüber dem AN die entsprechenden Wartungsverträge nachzuweisen.

Die aus den jeweiligen Wartungsverträgen resultierenden Kosten trägt der Erwerber bzw. die WEG. Für die nicht zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Wohnungs-Lüftungsanlagen hat der jeweilige Erwerber – Sondernutzungsinhaber – in vorstehendem Sinne einen entsprechenden Wartungsvertrag abzuschließen. Die Kosten der Wartung trägt der Erwerber- / Sondernutzungsinhaber.

29. **Widerrufsbelehrung**

Grundsatz:

Diese Widerrufsbelehrung gilt nicht in Fällen des Abschlusses von notariellen Kaufverträgen, die die Annahme der notariellen Teilungserklärung und dazu gehörend, dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, als Bezugsurkunde enthalten.

Bad Ems, den.....

.....
AN

.....
Erwerber