

BAUBESCHREIBUNG UND BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG

1 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Großröhrsdorf mit dem Ortsteil Bretinig befindet sich unweit der Landeshauptstadt Dresden und ist aufgrund der guten Anbindung und Lage eine beliebte Wohngegend vor den Toren Dresdens.

In naturnaher Lage entstehen zwei moderne Mehrfamilien-Wohnhäuser, welche sich durch die individuelle Grundrissgestaltung, Personenaufzug und Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück auszeichnen.

Durch behördliche Auflagen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung sowie aus konstruktiven oder bautechnischen Gründen können sich Änderungen in der Bauausführung, Gestaltung oder Ausstattung ergeben.

2 GUTACHTEN / NACHWEISE / WÄRMESCHUTZ

Die Tragfähigkeit des Baugrundes wird durch ein Bodengutachten geprüft, entsprechende Fachingenieure erstellen den notwendigen Schall- und Wärmeschutznachweis. Das vorliegende Brandschutzkonzept und die Tragwerksplanung werden durch behördlich zugelassene Prüferingenieure geprüft. Die beschriebenen Nachweise und Gutachten bilden die Grundlage für die Ausführung. Alle Bauleistungen werden nach den geltenden Regeln der Technik erstellt.

Entsprechend der Baustellenverordnung wird die gesamte Baumaßnahme durch einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator überwacht.

Die Bauausführung erfolgt entsprechend der zur Zeit der Baugenehmigung gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung mit Stand vom 01.01.2016 und entspricht einem Effizienzhaus KfW 40.

3 MEDIEN-VERSORGUNG UND -ENTSORGUNG

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die ortsansässigen Energieversorger.

Das Abwassersystem wird auf dem Grundstück als Trennsystem ausgeführt, d. h. Regenwasser und Schmutzwasser werden in getrennten Leitungen erfasst und abgeleitet. Der Übergabe-Schacht ist die Leistungsgrenze für die Anbindung an das öffentliche Abwassersystem.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert oder in den am Grundstück vorbeilaufenden Bach eingeleitet.

4 ROHBAU

Die Gründungen erfolgen als Streifen- und Einzelfundamente oder als Bodenplatte in Beton und Stahlbeton mit Fundament-Erder nach Erfordernissen des Tragwerksplaners.

Die tragenden Wände im Erd- und in den Obergeschossen werden gemäß statischem Erfordernis mit Mauerwerk und, wo statisch notwendig, in Stahlbeton hergestellt.

Als äußere Wandbekleidung kommt ein Wärmedämmverbundsystem, gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises, mit einem mineralischen Putz zur Ausführung. Der Oberputz wird als Glattputz bzw. als Strukturputz mit feiner Körnung bis 3 mm ausgeführt.

Die Balkonplatten werden als Betonfertigteile nach Vorgabe des Statikers hergestellt. Die Sichtbetonelemente sind thermisch durch ISO-Körbe vom Gebäude entkoppelt.

Alle Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton, vorzugsweise aus Halbfertigteilelementen mit Aufbeton und Bewehrung sowie einem schwimmend verlegten Heizestrich auf Dämmung. Sofern durch den Tragwerksplaner zusätzliche Unterzüge in den Wohnungen gefordert werden, ist nicht völlig auszuschließen, dass diese teilweise sichtbar sind.

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden aus Stahlbeton hergestellt und schallentkoppelt eingebaut. Die erforderlichen Geländer sind als Metallkonstruktion ausgebildet.

Die statisch relevante Innenbauteile werden gemäß den Vorgaben aus der Statik, in Mauerwerk od. in Stahlbeton ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände, welche nicht statisch relevant sind, werden gemäß den Vorgaben aus dem Schall- und Brandschutznachweis in Leichtmetallständerbauweise ausgeführt. Nicht tragende Innenwände werden aus Leichtmetallständerwänden mit beidseitig 2-lagiger Gipskartonbeplankung hergestellt.

Die Verkleidung der Dachschrägen erfolgt mit einer 1-lagigen Gipskartonbeplankung. Die Dachkonstruktion der Mansarden wird gemäß Statik als Sparrendach mit zwischenliegenden Wärmedämmung ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Unterspannbahn, Traglattung und Tondachsteinen. Im Bereich des Flachdaches und der Gauben kommt eine Kunststoffabdichtungsbahn zum Einsatz. Die Gaubenwangen werden verschiefert.

Verblechungen und Regenfallrohre werden in Titanzink ausgeführt. Außenliegende Metallbauteile wie Geländer, Absturzsicherungen u. ä. werden feuerverzinkt oder farbbeschichtet ausgeführt. Die Fassadengestaltung als auch die farblichen Abstimmungen erfolgen ausschließlich zwischen Verkäufer und Bauamt der Stadt Großröhrsdorf.

5. AUSBAU

5.1 FENSTER / FENSTERTÜREN / SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß Berechnung zur EnEV und entsprechend den Anforderungen aus dem Schall-

schutznachweis ausgeführt. Die Gestaltung als auch die farbliche Beschichtung erfolgt ausschließlich zwischen Verkäufer und dem Bauamt der Stadt Großröhrsdorf.

Beschläge sind Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge in verdeckter Ausführung. Bei mehrteiligen Elementen mindestens 1 Dreh-Kipp-Flügel. Die Fensteranschlüsse entsprechen den Vorgaben aus der EnEV und der RAL-Richtlinie.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Naturstein (Jura-Marmor); Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium oder Titanzink. Im Bereich der Balkone und Terrassen kommen Granitfensterbänke zum Einsatz. Die Balkone erhalten im Bereich der Brüstung einen Sichtschutz.

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb.

5.2 TÜREN / SCHLIESSANLAGE

Die selbstschließenden Wohnungseingangstüren werden als Holztüren in Weißlack mit Umfassungszarge und umlaufender Dichtung, absenkbarer Bodendichtung sowie Spion ausgeführt und unter Beachtung des Schallschutzes und der notwendigen Klimaklasse montiert. Die Türen erhalten ein Profilzylinderschloss und einen Edelstahlbeschlag.

Innerhalb der Wohnungen kommen Weißlack-Türen mit passender Umfassungszarge und Edelstahl Drückergarnitur zum Einbau. Die Türen zu den Sanitärräumen erhalten eine spezielle Bad-Garnitur.

Die Türen von innenliegenden Sanitärräumen werden je nach Erfordernis im unteren Bereich mit einem zur Belüftung notwendigen Türunterschnitt oder einer Überstromdichtung versehen.

Die Türhöhen betragen ca. 2,11 m, die Türbreiten je nach Nutzung der Räume und Eintragung in den Plänen.

Die Hauseingangstüren bestehen aus Kunststoff oder Aluminium mit Glasanteil und erhalten eine elektrische Türentriegelung, Obentürschließer, Profilzylinderschloss und Edelstahlschutzbeschlag.

Die Ausführungen der Funktionstüren in den gemeinschaftlichen Bereichen, der Technik- und Nebenräume erfolgen als Stahlblechtüren nach den gesetzlichen Vorschriften.

Das Haus erhält eine zentrale Schließanlage. Zu jeder Wohnung gehören 5 Schlüssel, die gleichzeitig Wohnung, Haustür sowie sonstige Gemeinschaftsräume schließen.

5.3 INNENPUTZ / MALER

Alle massiven Wände innerhalb der Wohneinheiten und im Treppenhaus erhalten einen einlagigen Gipsputz, Decken, Dachschrägen und Trockenbauwände werden glatt gespachtelt. Alle Wände und Decken werden in einem hellen Farbton gestrichen.

Die Wände der Funktionsräume im Erdgeschoss bleiben unverputzt; beton- oder mauerwerkssichtig. Ggf. notwendige Putzflächen in den Funktionsräumen werden in Kalkzementputz ausgeführt.

5.4 ESTRICH / FLIESEN / BODENBELAG

Die Wohnungen erhalten einen Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus den Schall- und Wärmeschutznachweisen.

In den Abstell- und Funktionsräume im Erdgeschoss wird ebenfalls ein Estrich eingebracht. Dieser wird mit einer farblichen Oberflächenversiegelung versehen. Der Boden des Trockenraumes erhält einen Fliesenbelag.

Der schwimmende Estrich im Treppenhaus sowie die Podeste werden gefliest. Die Geschosstreppen werden ebenfalls mit einem Fliesenbelag versehen.

In den Wohnräumen, Fluren, offen gestalteten Küchen und Abstellräumen wird ein Design-Vinyl- oder Laminatboden verlegt. Eine andere Parkett- oder Bodenbelagsauswahl durch die Käufer ist möglich. Ggf. können Mehrkosten entstehen. Für bemusterte Bodenbeläge mit einem geringeren Materialpreis erfolgt kein Wertausgleich.

In den Bädern und Duschbädern wird ein umlaufender Fliesenpiegel mit einer Höhe von ca. 120 cm hergestellt. Im Bereich der Duschen und ggf. der Badewanne wird die Höhe des Fliesenbelags ca. 210 cm betragen. Wegen der Möglichkeit der individuellen Gestaltung werden im Bereich der Küchen keine Fliesenpiegel hergestellt.

Die Fußböden im Bereich der Bäder, Duschbäder, Gäste-WC, sowie in räumlich abgetrennten Küchen werden gefliest.

Die Fliesenauswahl erfolgt durch Bemusterung der Käufer, Formatgröße bis ca. 30 x 60 cm, Materialpreis bis 30,00 EUR inkl. MwSt. Für bemusterte Fliesen mit einem geringeren Materialpreis erfolgt kein Wertausgleich.

Die auskragenden Balkone sind als Sichtbetonelemente oberflächenfertig hergestellt und können auf Wunsch gegen zusätzliche Vergütung mit einem Holzbelag ausgestattet werden. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, Formatgröße ca. 40 x 40 cm.

5.5 HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Hauses erfolgt nach dem Stand der Technik und erfüllt die Vorgaben der EnEV und die entsprechenden KfW-Anforderungen.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Hausanschlussraum, in dem die Heizungsanlage und sämtlichen Medienzuführungen untergebracht sind. Die Heizleitungen werden gemäß Energieeinsparverordnung isoliert und innerhalb der Mieterkeller verlegt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumluftthermostaten zur individuellen Temperaturregelung der einzelnen Räume. Entsprechend dem berechneten Wärmebedarf werden je Raum Fußbodenheizkreise aus nahtlosem Kunststoffrohr im Estrich verlegt. Abstellräume, Gäste-WC's und Flure erhalten u. U. keinen separaten Heizkreis.

In den Bädern und Duschbädern wird zur Heizungsunterstüt-

zung ein Handtuch-Heizkörper mit Anschluss an das Fußbodenheizsystem installiert.

Die Verbrauchswertfassung für die Beheizung erfolgt über fernablesbare Wärmemengenzähler in den Wohnungsverteiltern (auf Mietbasis durch die Eigentümergemeinschaft).

5.6 SANITÄRANLAGE

Im Hausanschlussraum, im Erdgeschoss wird der Trinkwasseranschluss mit dem Wasserzähler durch den Versorgungsträger installiert.

Innerhalb der Funktionsräume, der Mieterkeller und sonstigen Abstellräume werden die Kalt-, Warm- und Schmutzwasser- sowie die Zirkulationsleitungen bis zu den jeweiligen Installationschächten auf Putz ausgeführt.

Die Trink- und Warmwasserinstallation für alle Bäder, WC und Küchen erfolgt aus korrosionsbeständigem Edelstahl- und / oder aus Verbundrohr. Alle Rohrleitungen werden gemäß Vorgaben aus der EnEV isoliert. Die Abwasserstränge bestehen aus Guss- oder schallhemmendem Kunststoffrohr.

Jede Wohnung erhält zur individuellen Abrechnung die erforderlichen fernablesbaren Kalt- und Warmwasserzähler (auf Mietbasis durch die Eigentümergemeinschaft).

Innenliegende Bäder oder Toiletten erhalten gemäß Lüftungskonzept einen feuchtegeführten Raumlüfter.

Es kommen nachfolgende Sanitäreinrichtungsgegenstände zum Einbau:

Ausstattung Hauptbad (Sanitärfarbe weiß):

- Stahl-Email-Badewanne 170 cm mit Wannenträger, Firma KALDEWEI oder gleichwertig mit Echtglas-Duschabtrennung (Duschabtrennung nur wenn keine Dusche vorhanden)
- Einhebel-Wannenmischer (Aufputz), Messing verchromt mit Handbrause, Firma Hansgrohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig

- Waschtischanlage/n mind. 55 cm breit, gemäß Grundriss, Firma Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig
- Toilettenanlage wandhängend, Fabrikat Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig mit UP-Spülkasten (Wasserspartaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff
- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig

soweit gemäß Plan vorhanden:

- bodengleiche Dusche gemäß Planung mit Echtglas-Duschabtrennung,
- Einhebel-Brausemischer (Aufputz) Messing verchromt, Firma Hansgrohe, Serie „Logis“ mit Schlauch, Wandstange und verstellbarer Handbrause oder gleichwertig
- Zur Heizungsunterstützung wird in den Bädern ein Handtuchheizkörper installiert. Als Sonderwunsch kann der Käufer die Ausrüstung des Heizkörpers mit einer elektrischen Zusatzheizpatrone wählen. Die dafür notwendige Steckdose ist bereits vorhanden.

Ausstattung Gäste-WC bzw. Dusche/WC (Sanitärfarbe weiß):

soweit gemäß Plan vorhanden:

- bodengleiche Dusche gemäß Planung mit Echtglas-Duschabtrennung,
- Einhebel-Brausemischer (Aufputz) Messing verchromt, Firma Hansgrohe, Serie „Logis“ mit Schlauch, Wandstange und verstellbarer Handbrause oder gleichwertig
- Waschtischanlage, Größe nach räumlicher Gegebenheit, Firma Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig
- Einhebel-Waschtischmischer und Ablaufgarnitur Messing verchromt, Firma Hansgrohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Toilettenanlage wandhängend, Fabrikat Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig mit UP-Spülkasten (Wasserspartaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff
- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig

Im Bad, Gäste-WC oder Abstellraum wird nach Planvorgabe ein Waschmaschinenanschluss einschließlich Abflusseinheit installiert. Ein Außenwasserhahn für die EG-Wohnungen wird im Bereich der Terrassen montiert.

5.7 ELEKTROANLAGE

5.7.1 WOHNUNGEN

Im Erdgeschoss wird ein gemeinsamer Zählerplatz für das jeweilige Haus mit einem Zähler für jede Wohnungseinheit sowie dem dazugehörigen Abstellraum installiert. Der Hausanschluss wird so ausgelegt, dass am Objekt die Möglichkeit besteht, ca. 50 % der PKW-Stellplätze mit Ladestationen (Sonderwunsch) für E-Autos nachzurüsten (keine Schnellladestation). Der erforderliche Potentialausgleich für das gesamte Haus wird in unmittelbarer Nähe montiert.

Vom Zählerplatz aus wird für jede Wohnung eine Steigleitung für den Aufbau der Unterverteilung mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern verlegt.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden VDE-Vorschriften und der DIN 18015.

Installation in jeder Wohnung, Ausstattung Firma Siemens, Serie „DELTA line“ oder gleichwertig, Farbe weiß.

Küche:

- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass
- 1 UP-Ausschalter (für Steckdose Schrankleuchte)
- 8 UP-Steckdosen
- 1 UP-Doppelsteckdose für Kühl-/Gefriergerät
- 1 UP-Steckdose für Geschirrspüler
- 1 UP-Doppelsteckdose für Umlufthaube / Schrankleuchte
- 1 UP-Herdanschlussdose

Bad / WC:

- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass
- 1 UP-Ausschalter auf einen Wandauslass
- 1 UP-Steckdose im Bereich Badheizkörper
- 2 UP-Doppelsteckdosen
- Integriertes Radio als Unterputzvariante (in den Hauptbädern)

Gäste-WC bzw. Dusche/WC (soweit vorhanden):

- 1 UP-Ausschalter auf einen Decken- und / oder Wandauslass
- 1 UP-Doppelsteckdose
- ggf. 1 UP- Steckdose im Bereich Badheizkörper

Wohnzimmer:

- 1 UP-Dreifachsteckdose
- 8 UP-Doppelsteckdosen
- 1 UP-Steckdose als Servicesteckdose unter einem Schalter
- UP-Serien- oder bei technischer Notwendigkeit Taster-schalter auf zwei Deckenauslässe

Schlafzimmer:

- 2 UP-Doppelsteckdosen (den Betten zugeordnet)
- 2 UP-Steckdosen
- 1 UP-Steckdose als Servicesteckdose unter einem Schalter
- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass

Kinder-/Arbeitszimmer (soweit vorhanden):

- 4 UP-Doppelsteckdosen
- 1 UP-Steckdose als Servicesteckdose unter einem Schalter
- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass

Flur:

- UP-Serien- oder bei technischer Notwendigkeit Taster-schalter auf zwei Deckenauslässe
- 1 UP-Steckdose als Servicesteckdose unter einem Schalter
- 1 UP-Doppelsteckdose neben der Telefondose zum Betrieb eines Routers und Telefon (ggf. auch in einem anderen Aufenthaltsraum)

Abstellraum:

- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass
- 1 UP-Steckdose als Servicesteckdose unter einem Schalter

Balkon / Terrasse:

- 1 UP-Steckdose mit Deckel für außen
- 1 Außenleuchte (schaltbar von innen)

Abstellräume im Erdgeschoss:

- je 1 Allzweckleuchte mit Ausschalter
- je 1 AP-Steckdose

Erweiterungen der Elektroinstallation und Ausstattung sind als Sonderwunsch möglich.

5.7.2 GEMEINSCHAFTSANLAGE

In den Fluren und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss werden Allzweckleuchten über AP-Ausschalter (Standardausführung grau) geschaltet. Eine verschließbare Schuko-Steckdose sowie Kraftstromsteckdose steht der Gemeinschaft in der Nähe des Zählerplatzes für allgemeine Arbeiten zur Verfügung. Die Leitungsführungen in den Funktions- und Abstellräumen im Erdgeschoss erfolgen auf Putz.

Die Abtrennung der Abstellräume werden mittels Holztrennwänden als Lattenkonstruktion ausgeführt.

Die LED-Leuchten im Hauseingangsbereich sowie im Treppenhaus werden über Treppenhauslicht-Automaten und UP-Taster mit Sichtsymbol und Glimmlampe und / oder Bewegungsmelder geschaltet.

Im Hausanschlussraum werden ein AP-Schalter mit einer Allzweckleuchte sowie eine AP-Schuko-Steckdose installiert.

Die Leuchten im Außenbereich werden über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter geschaltet. Die Anordnung der Leuchten erfolgt nach Vorgabe der Außenanlagenplanung.

Für die Pflege der Außenanlagen wird ein abschließbarer Wasserauslass für die Gartenbewässerung hergestellt.

5.8 KLINGEL- UND VIDEO-TÜRSPRECHANLAGE / ANTENNE / TELEFON / BRIEFKASTENANLAGE

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein UP-Taster mit Symbol Klingel, analog dem Elektroprogramm, installiert.

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Mithörsperre. Die Briefkastenanlage mit den Klingeltasten sowie der Gegensprechanlage mit integrierter Kamera wird in unmittelbarer Nähe zur Haustür angebracht.

Das Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer (soweit vorhanden) werden mit einer Antennendose versehen.

Die Telefondose wird im Flurbereich oder im Wohnzimmer in Verbindung mit einer Doppelsteckdose montiert. Dies bietet den Eigentümer / Mieter die Möglichkeit einen Router für das WLAN-Netz anzuschließen. Auf Wunsch kann gegen zusätzliche Vergütung eine Netzwerkverkabelung erstellt werden.

Die rundfunk- und fernsehtechnische Versorgung erfolgt nach den technischen Gegebenheiten, entweder über den Anschluss an ein Breitbandkabelnetz (Vertrag zwischen Eigentümer bzw. Mieter mit dem Netzbetreiber erforderlich) oder über eine Satellitenanlage.

5.9 ERSCHLIESSUNG / PERSONENAUFZUG

Jedes Haus erhält einen Personenaufzug mit dem jede Etage vom Hauptzugang erschlossen wird. Somit ist jede Wohnung barrierefrei bzw. altersgerecht erreichbar.

5.10 AUSSENANLAGE

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der Planung und Vorgabe des Architekten, in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, z.B. falls erforderlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Darstellung der Freifläche im Freiflächenplan, wie er der Teilungserklärung beigelegt ist, stellt eine Vorplanung mit Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung dar und steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörden, z.B. falls erforderlich der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Herstellung von Wegeflächen und neuer Zuwegungen zu den Hauseingängen erfolgt unter Verwendung von Natur- und/oder Betonsteinpflaster. Nebenwege oder untergeordnete Flächen werden mit einer gebundenen Decke befestigt. Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Terrassenbelag mit Gartenplatten aus Betonwerkstein. PKW-Stellplätze wer-

den in Rasenfugen und/oder Betonsteinpflaster ausgeführt. Die farbliche Gestaltung erfolgt durch den Verkäufer im Rahmen des Gesamtkonzepts. Prinzipiell unterliegt die Herstellung der Wege und Flächen den Forderungen des Entwässerungskonzeptes. Sollten Versickerungsanlagen notwendig sein, werden diese in den Außenanlagen integriert. Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten und die notwendigen Aufstellflächen werden, soweit sie nicht als Belagsfläche ausgebaut sind, in Schotterrasen ausgeführt. Die Müllsammelplätze werden mit einem Betonpflaster versehen und umfriedet.

Alle Verkehrswege, Pkw-Stellplätze und Müllsammelplätze werden gemäß dem Erfordernis mittels geeigneter Leuchten ausgeleuchtet.

Außerhalb des Fahrradraums nachzuweisende Fahrradstellplätze werden in die Außenanlage integriert. Ein Sandspielbereich für Kinder mit Sitzgelegenheiten wird errichtet.

Höhenversätze im Gelände werden mit Betonelementen abgefangen und wenn möglich entsprechend geböschet. Notwendige Treppenanlagen werden aus Betonblockstufen, ggf. mit Geländer errichtet. Die Grünflächen werden mit Rasen angesät und mit Stauden, Gräsern sowie Sträuchern bepflanzt. Die Art der Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung etwaiger Auflagen der Behörden sowie den Vorgaben des Planers. Zur Abschirmung der Terrassenbereiche dient zum Teil eine Heckenpflanzung. Als Sonderwunsch kann gegen Aufpreis eine zusätzliche Bepflanzung im Bereich der Außenanlagen mit Sondernutzungsrecht erfolgen, welche andere Wohneinheiten jedoch nicht beeinträchtigen darf.

6 EINSEITIGE LEISTUNGSBESTIMMUNGSRECHTE / HINWEISE / OPTISCHE DIVERGENZEN / SONSTIGE VERTRAGSBEDINGUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Der Verkäufer behält sich vor, Änderungen der Bauausführung, entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung vorzunehmen, soweit sie aufgrund technischen Fort-

schritts, aus technischen Gründen und technischer Zweckmäßigkeit, Lieferungsausfall oder behördlicher Forderungen oder Auflagen, insbesondere Auflagen des Bauamts, geboten sind und damit keine Minderung des Wertes der Bauleistung verbunden ist. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

Soweit gemäß dieser Bau- und Beschaffenheitsvereinbarung die Art der Ausführung einzelner Arbeiten in Absprache mit den Behörden erfolgt, steht dem Verkäufer insoweit ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zu.

Die innere und äußere Gestaltung des Hauses wird zwischen Bauamt, Architekten und Verkäufer abgestimmt. Der Verkäufer bestimmt dann den Leistungsumfang. Dies gilt insbesondere für Formgebung, Materialauswahl und farbliche Gestaltung.

Geringfügige und/oder übliche Maßdifferenzen bei den Innenräumen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar. Für durch den Erwerber geplante maßabhängige Einbauteile, wie Einbauküchen, Einbaumöbel o. ä. wird empfohlen, die Maße direkt am fertigen Bau zu prüfen.

Der Käufer ist damit einverstanden, dass sich geringfügige und / oder übliche Setzungen, und zwar im Bereich der Arbeitsräume der Terrassen, Kanalaufschüttungen u. ä. ergeben können. Auch können eventuell feine Rissbildungen und Setzrisse entstehen, die zu optischen Beeinträchtigungen führen könnten, oder elastische Fugen abreißen. Solche Erscheinungen lassen sich konstruktiv nicht vollumfänglich mit vertretbarem Aufwand verhindern. Sie haben jedoch keine Auswirkungen auf die Standsicherheit. Auch nach dem Willen des Käufers stellen daher solche etwaigen geringfügigen und/oder üblichen Setzungen, feine Rissbildungen und Setzrisse sowie Abrisse elastischer Fugen eine vertragsgemäße Leistung dar.

Die Anschlüsse im Bereich von Balkonen, Terrassen erfolgen ggf. entgegen der DIN 18 195 mit etwas geringerer Schwellenhöhe, der Erwerber bestätigt dies ausdrücklich.

Bauteile und Anlagen, die einem Verschleiß unterliegen, sind durch laufende Wartung und Pflege in einem ordentlichen und sachgemäßen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die Heizungs- und die Aufzugsanlage sowie generell für alle mechanisch bewegten Teile, z. B. Tür- und Fensterbeschläge. Auch Anstriche auf Metall- und Holzteilen, vor allem im Außenbereich sowie elastische Verfugungen (z.B.: Acryl- und Silikonfugen u. ä.) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderliche Schutzwirkung beibehalten sollen. Dies obliegt dem Käufer.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar, es sei denn, die eingebauten Gegenstände sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt. Sanitäre Gegenstände in den Bädern und WC's sind im Kaufpreis enthalten (mit Ausnahme der Waschmaschinen). Die Positionierung kann sich jedoch verändern.

Sonderwünsche sind möglich, soweit dies der planungs- und ausführungstechnische Baufortschritt zulässt. Zusätzliche Planungsleistungen für Grundrissänderungen, erweiterte Ausrüstungen, Installationen und / oder Installationsänderungen können auf Nachweis durch den Verkäufer zu einem Stundenverrechnungssatz von € 60,00 zzgl. gesetzl. MwSt. als Sonderleistungen abgerechnet werden.

Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt bei rechtzeitiger Vereinbarung und Vorauszahlung. Zur Abrechnung kommen 50 % des Sonderwunsches nach Beauftragung, weitere 50 % werden bei Fertigstellung berechnet.

Eine Stornierung von bereits bestellten und angezahlten Sonderwünschen ist möglich, jedoch erfolgt keine Gutschrift. Die Ausführung von Sonderwünschen kann die Fertigstellung ggf. verlängern und berechtigt nicht zu Schadensersatzforderungen gegenüber dem Verkäufer. Die Ausführung von Eigenleistungen ist erst nach der Abnahme / Übergabe möglich.