

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

11 WE mit Tiefgarage

in 63743 Aschaffenburg, Gutwerkstraße 37

ALLGEMEINE VORBEMERKUNG (Stand 1/2019)

Diese Baubeschreibung umfasst die Leistungen zur Erstellung einer schlüsselfertigen Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Wege-/ Zufahrt-/ und Parkplatzbefestigungen sowie Außenanlagen auf dem Grundstück. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Wohnanlage umfasst:	2 Zimmer Wohnungen	3 ½ Zimmer Wohnungen
	3 Zimmer Wohnungen	Penthouse-Dachwohnungen

Der Heizwärmebedarf des Gebäudes wurde nach der Energiesparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) berechnet.

Das Haus wird in massiver Bauweise unter Beachtung der Auflagen für Schall-, Wärme-, Feucht- und Brandschutz errichtet. Die Decken werden aus Stahlbeton erstellt. Das Dachgeschoss wird mit einem Holzdachstuhl in Satteldachform mit Gauben und Dachterrassen, beziehungsweise mit eingezogenen Dachloggias ausgebildet.

Die örtliche Bauleitung, bis zur schlüsselfertigen Errichtung des Gebäudes, ist im Leistungsumfang enthalten. Die Gebäudetechnik, die Statik und der Brandschutz werden von Fachingenieuren projektiert.

Benannte Fabrikate und Produkte stellen Leitfabrikate dar, die den auszuführenden Qualitätsstandard beschreiben. Zur Ausführung können gleichwertige Produkte und Fabrikate kommen, die durch den Verkäufer festgelegt werden.

Maßgeblich für die Ausführung sind die anerkannten Regeln der Bautechnik mit dem Stand des Bauantragsdatums der Baugenehmigung sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Elektroausstattung der einzelnen Räume wird gegebenenfalls abweichend von der DIN 18015 errichtet. Hinsichtlich der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen), ELT Verlegezonen auf dem Rohfußboden und beschriebener Ausstattungsmerkmale nach DIN 18015 können sich Abweichungen ergeben.

Hinsichtlich der Abstände der Einrichtungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern oder WCs können sich Abweichungen von der VDI Richtlinie 6000, Stand Januar 2002 (Ausstattung von und mit Sanitärräumen – Wohnungen) ergeben.

Bei technischer Notwendigkeit werden abgehängte Decken bzw. Auskofferungen ausgeführt. Vorsatzschalen und Schachtgrößen können bei technischer Erfordernis von der Planung abweichen.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der gültigen Fassung (vom 25.11.2003). Abweichend von der WoFIV erfolgt die Berechnung der Raumgrößen mit Rohbaumaß gleich Fertigmaß.

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage wird unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen ausgeführt.

In dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht erwähnte bzw. beschriebene Leistungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Ausführung und Farbgestaltung, soweit in der Baubeschreibung nicht festgelegt, obliegt der Bauleitung bzw. dem Architekten.

1. ALLGEMEIN

- 1.1 Schallschutz Hinsichtlich des Schallschutzes entspricht die Bauausführung den Anforderungen der DIN 4109 November 1989 an den Hochbau. Der Schallschutz genügt damit den allgemein anerkannten Regeln der Technik, er entspricht jedoch nicht einem erhöhten Komfortniveau.
- 1.2 Brandschutz Der Brandschutz wird entsprechend der Brandschutztechnischen Stellungnahme ausgeführt.
- 1.3 Wärmeschutz Es gelten die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrags gültige Energieeinsparverordnung – EnEV 2014 + 2016 , einschl. sommerlichem Wärmeschutz, sowie die Anforderungen des EEWärmeG (Erneuerbare Energiewärme-gesetz).
- 1.4 Barrierefreiheit In der Erdgeschossenebene sind die Wohnungen 1/2/4/5 in ihrer Grundvariante (ohne Alternativen, vgl. Verkaufsprospekt) barrierefrei hergestellt.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Erdarbeiten Erdarbeiten inkl. Geländeangleichungen sind im Leistungsumfang enthalten.

2.2 Hausanschlüsse Folgende Hausanschlüsse werden hergestellt:

- Gasversorgung
- Trinkwasser
- Abwasser/Regenwasser
- Strom
- Telefon

Die Hausanschlusskosten werden durch den Verkäufer übernommen.

2.3 Außenanlagen Erdgeschossige Zufahrten, Gehwege und erdgeschossige Kfz-Stellplätze, Entsorgungsplatz sind mit Betonpflaster belegt. Die als Grünflächen im Gemeinschaftseigentum vorgesehen Bereiche werden teils leicht bepflanzt, mit Rinde gemulcht und teils mit Rasen angesät.

Die verkehrstechnische Haupterschließung erfolgt über die Gutwerkstraße.

Die Freiraumgestaltung erfolgt durch den Bauträger gemäß Außenanlagenplanung und Auflagen des Bebauungsplanes. Hierbei können vorhandene Gehölze und Bäume erhalten und integriert werden.

Für das Gebäude gibt es im Bereich des Hauszuganges eine Wasseraußenzapfstelle.

Folgende Leistungen zu den Außenanlagen sind enthalten:

- die Grünflächen der Sondernutzungsrechte im Erdgeschoss und die Hausgärten erhalten ca. 15 cm Mutterboden. Die Einsaat und Bepflanzung führt der Sondernutzungsberechtigte auf Grundlage der Gemeinschaftsordnung auf eigene Kosten aus.
- alle Pflanz – und Rasenflächen des Gemeinschaftseigentums im Erdgeschoss erhalten ca. 15 cm Oberboden..
- Lüftungsbauwerke der Tiefgarage werden in System-Lichtschächten aus verstärktem Kunststoff bzw. Beton hergestellt.
- Die Hauseingänge und dessen Wege werden nach Erfordernis beleuchtet.

2.4 Tiefgarage Die Fahrstraßen und Parkflächen der Tiefgarage werden mit Verbundsteinen belegt. Die Einfahrt bzw. Rampe zur Tiefgarage wird in Beton mit rauhem Betonbelag hergestellt.

3. ROHBAU

- 3.1 Wände, Abtrennungen Im Kellergeschoß werden die Wände lt. Statik als Beton- oder Kalksandsteinwände hergestellt.
- In den Wohngeschossen werden die Außenwände, die tragenden Innenwände und Wohnungstrennwände in Kalksandstein oder Stahlbeton, entsprechend den Anforderungen der Statik und des Schallschutzes, hergestellt.
- Nichttragende Zwischenwände werden als Gipsvollwände hergestellt, in geringem Umfang auch als Gipskartonständerwände. In den Bädern erfolgt die Beplankung im Nassbereich in hydrophobierender Ausführung.
- Die Abtrennung der den Wohnungen zugeordneten Kellerräume erfolgt aus Metallgitter- bzw. Metalllochtrennwänden bis zu einer Höhe von ca. 2,00m.
- 3.2 Decken Stahlbetondeckenplatten mit gespachtelten Plattenstößen, tapezierfähige Oberfläche in der Qualitätsstufe Q2.
- 3.3. Dachkonstruktion Zimmermans-Holzdachstuhl nach statischer Erfordernis, Eindeckung in Betondachsteinen (Grauton) auf Lattung nach Art Braas Tegalit, Unterspannbahn, Zwischensparrendämmung, und innenseitiger Dampfsperre. Horizontaler Raumabschluss im Dachgeschoss mit Gipskartonverkleidung nach ca. 2,50 m , befestigt an einer Kehlbalkenlage. Deckenabschluss und seitlicher Drempeelabschluss innenseitig aus doppelt verlegter Gipskarton-Platte mit tapezierfähiger Oberfläche. Die Gaubenkonstruktion wird konstruktiv wie das Hauptdach ausgeführt, und in Titanzink Frontbereiche mit Fensterelementen als Putzfläche eingekleidet.
- 3.4 Entwässerung Grundleitungen in PVC-Rohren nach erforderlichem Querschnitt, Dachrinne und Fallrohre werden aus Titanzink erstellt.

4. AUSBAU

- 4.1 Außenputz Wärmedämm-Verbund-Fassade, gemäß Planung (Polystyrol), Armierungsschicht, Oberputz mit feiner Körnung ca. 2 – 3 mm. Der Sockelbereich wird mit einer für den Einsatz im Spritzwasserbereich geeigneten Perimeterdämmung bekleidet.
- 4.2 Balkone Die Balkone werden aus Stahlbetonfertigteilen, thermisch getrennt, mit fertiger Oberfläche, mit seitlicher offener Verdunstungsrinne, teilweise mit Randkiesel und unterseitig gerollt bzw. gestrichen hergestellt. Teilweise erhalten die Balkone seitliche Wandelemente aus Stahlbetonfertigteilen bzw. Massivmauerwerk, bzw. seitliche Stützen. Beläge aus Naturstein, Granit gefliest.
- 4.2.1 Terrassen Terrassenflächen werden mit Betonpflastersteinen Grauton hergestellt und ggf. mit Randstreifen Splitt/Kies ergänzt. Teilweise seitliche Stützen für die Balkone in den darüber liegenden Geschossen.
- 4.3 Dachterrassen Die Dachterrassen werden gedämmt, abgedichtet und mit Betonplatten auf Kiesschüttung bzw. auf Abstandshaltern belegt. Achtung: Stufe am Übergang der Terrassentür nach außen wegen erforderlicher Dämmung.
- 4.4 Balkongeländer/ Fenstergeländer Brüstungsgeländer als Metallkonstruktion gemäß architektonischer Gestaltung verzinkt oder pulverbeschichtet anthrazit.

4.5 Briefkastenanlage	Eine Briefkastenanlage wird am Treppenhaus im Außenbereich an geeigneter Stelle angebracht.
4.6 Sprechanlage	Die Sprechanlage ist neben der Haustüre bzw. in den Wohnungen neben der Wohnungseingangstüre angeordnet.
4.7 Fenster	Die Kunststofffensterrahmen inkl. Verglasung sind entsprechend der Vorgaben des Wärme- und Schallschutzes ausgeführt. Farbgebung innen weiß, außen in Dunkel, ähnlich Anthrazit nach Farbkonzept des Architekten. Teilweise werden an den Rollladenkästen bzw. den Fensterfalzen, Außenluftdurchlässe sowie Lüftungseinrichtungen durch die Außenwände nach den Vorgaben des Lüftungskonzeptes umgesetzt. Im EG werden die Griffe der Fensterflügel abschließbar ausgeführt. Dachflächenfenster in 2-fach-Verglasung entsprechend der Berechnung des Wärme- und Schallschutzes, ohne Rollläden.
4.8 Rollläden/Verschattung	Wärme gedämmte Rollladenkästen mit Rollladenpanzer aus Kunststoff. Elektrische Rollladenmotoren an den großen Terrassen, Balkonfenstern und bodentiefen Fenstern. Sonstige Fenster (ohne Treppenhausfenster) mit Bedienung einer thermischen getrennten Kurbelstange.
4.9 Fensterbänke	Die Außenfensterbänke sind aus beschichtetem, eloxiertem Aluminium nach Farbkonzept des Architekten. Bei Balkonaustritten besteht die Außenbank aus Aluminiumriffelblech. Innenfensterbänke an Fenstern mit Brüstung in Granit, bzw. in den Bädern gefliest.
4.10 Wandfliesen	Die Wände der Bäder werden in den Duschbereichen türhoch (ca. 2 m) gefliest. In den WCs wird die Installationswand/Rückwand der Toilette, und er Waschtische ca. 1,20m hoch gefliest. In den Bädern und WCs werden die Oberseiten der Vorwandinstallationen und der Innenfensterbänke gefliest.
4.11 Fußbodenaufbau	Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Heizestrich aus Zement auf Wärme- und Trittschalldämmung. Die Treppenhausflure erhalten einen Estrich auf Trittschalldämmung. Im Kellergeschoss wird ein geglätteter Betonboden eingebracht, dieser erhält in den Fluren und Gemeinschaftsflächen einen Anstrich (Farbton: Grau).
4.12 Innenputz	Die Wände der Wohnräume und Treppenhäuser werden in der Qualitätsstufe Q2 verputzt, Gips- & Leichtbauwände in Qualitätsstufe Q2 gespachtelt.
4.13 Bodenbelag	Die Küchen, Bäder und WCs, erhalten einen Fliesenboden und an nicht gefliesten Wänden einen Fliesensockel. Auf einen Bodeneinlauf in den Bädern und Nassräumen wird verzichtet. Fliesengröße ca. 30/60 cm, Bemusterung gem. Ausstellung Fa. Kalkwerke Aschaffenburg, oder gleichwertig, Materialpreis incl. Mwst. und Verlegung bis 65 €/m ² . Die Wohnräume, Flure und Abstellräume erhalten ein Mosaikparkett, Eiche, leiterartig verlegt, 8 mm Massivholz, Oberflächenbehandlung geölt, Furnierleiste in weiß als Randabschluß. Materialpreis incl. Mwst. und Verlegung bis 35 €/m ² . Die Belagshöhe für käuferseitige Bodenbeläge in den sonstigen Räumen wird festgelegt mit 20 mm Bodenfreiheit unter den Terrassentüren, das heißt käuferseitige Belagshöhen sind mit ca. 1 cm einzuplanen.
4.14 Tapezier-/ und Anstricharbeiten	Die Unterseiten der Treppenläufe, die Decken der Treppenflure sowie die Aufzugsvorräume und Schleusen im Untergeschoss werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Treppenhaus und in den Treppenhausfluren werden mit Malervlies ausgekleidet und gestrichen.

- 4.15 Treppenbelag und –geländer Die Treppenstufen/-podeste im Treppenhaus und die Aufzugsvorräume vom KG bis zum DG und die Schleuse im KG werden mit Fliesen oder Naturstein nach Vorgabe des Architekten, ähnlich Granit belegt. Das Geländer besteht aus einem lackierten Handlauf., bzw. stehenden Stäben an den erforderlichen Stellen, im Außenbereich verzinkt, bzw. pulverbeschichtet anthrazit.
- 4.16. Türen:
- Wohnraumtüren
Zargen und Türblätter der Wohnungsabschlusstüren werden in weißer Oberfläche hergestellt, erhalten Edelstahldrückergarnituren, , schall-gedämmt SSK I bei abgetrenntem Flur, SSK III bei nicht abgetrenntem Flur, Klimaklasse III und Bodendichtung.
- Innentüren
Zargen und Türblätter mit weißer Oberfläche. Futter, Bekleidungen und Türblätter der Innentüren bestehen aus Holzwerkstoff. Die Beschläge sind aus Edelstahl.
- Schließung
Mittelschwere Schlösser, Aufbohrschutz, 6-Stifte, 2 Schlüssel je Wohnungseingangstüre, 2 Schlüssel für Treppenhauseingangstüre und 2 Schlüssel für das Tiefgaragentor.
- Schwellen der Balkon- und Terrassentüren
Aus Gründen des Nutzerkomforts werden die Anforderungen der DIN 18195 – 9 an die Mindestschwellehöhe von Balkonen-und Terrassentüren gegebenenfalls nicht eingehalten.
Achtung: Stufe am Übergang der Terrassentür im Dachgeschoss nach außen wegen erforderlicher Dämmung.
- 4.17 Kellertüren Stahlblechtüren bzw. ZK-Türen, entsprechend Brandschutzkonzept. Farbton nach Vorgabe des Architekten. Beschlag aus Kunststoff, schwarz, bzw. Aluminium entsprechend Brandschutzkonzept.

Türen zu den Wohnungskellern gemäß System des Trennwand-Anbieters als Gittertür auch bei gemauerten Kellerwänden.
- 4.18 Hauseingangstüre Das Hauseingangelement, einschließlich Türe, ist eine Aluminiumrahmenkonstruktion mit Glasfüllung und Drückergarnitur aus Edelstahl mit Rundrosette, gemäß Farbkonzept des Architekten.
- 4.19 Aufzug Die Aufzugstüren bestehen aus mehrteiligen, automatisch öffnenden Teleskopschiebetüren. Das Öffnungsmaß der Schachttüren und die Kabineninnenmaße sind rollstuhlgerecht. Die Kabine erhält einen Handlauf an einer Seitenwand. In den Aufzügen ist ein Fern-Notrufsystem mit Selbstwahlgerät und Kabinensprechstelle des Aufzugherstellers gerätetechnisch vorgerüstet. Ein Aufzug ist vorgesehen vom KG/TG bis DG. Richtwert 675 Kg – 9 Personen.
- 4.20 Müllstandplatz Im Grundstücksteil zur Gutwerkstraße wird auf Straßenniveau ein Raum als Metallkonstruktion für die Mülltonnen hergestellt.
- 4.21 Fahrradabstellplatz Fahrradabstellplätze befinden sich in einem Gebäudeteil im KG, den jeweiligen Wohnungskellern und auf den Außenflächen im EG/KG, bzw. der Tiefgarage.

Im Fahrradraum werden nach Erfordernis Teleskopfahrradhalter aus Metall installiert. Je vertikaler Stange können 2 Fahrräder übereinander am Rahmen platzsparend aufgehängt werden.

4.22 Hobbyraum

Die Hobbyräume erhalten nachfolgende Ausbaustufe:

- Boden Zementestrich, ohne weiteren Belag
- Fenster als „Oberlicht“, Typ wie Wohnungen mit aussenseitiger Geländeböschung
- Türen als Stahltüren Fab. Hörmann oder gleichwertig mit Profilzylindervorrichtung, wärmegeklämt, einbruchschützend
- Innentreppe als Aufpreisoption aus Stahlprofilen, weiss mit Holzbelagsstufen
- Wände verputzt, tapezierfähig, in Oberflächengüte Q2
- Profilwandheizkörper

Hinweis: die Hobbyräume sind nicht für dauernden Aufenthalt genehmigt.

5. HAUSTECHNIK

5.1. Heizung

Heizung

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird durch eine Heizzentrale im KG sichergestellt.

Versorgungsarten: Wärmepumpe und Gas, durch örtlichen Netzbetreiber.

Es wird aktuell hinsichtlich Ökologie und Effizienz eine wirtschaftliche Lösung geprüft, z.B. Luftwärmepumpe in Verbindung mit Gasbrennwerttechnik .

Für diese Technik können Wärmepumpen im Aussenbereich als Aufstellort vorgesehen werden, nach Angabe Fachingenieur.

Alternative Heiztechnik:

Wenn zur Erfüllung von Forderungen aus der Energieeinsparungsverordnung und dem Erneuerbare-Energie-Wärmegegesetz eine weitere alternative Technik erforderlich wird, z.B. Pelletheizung, oder Solarunterstützung, so kommt bauträgerseits diese nach Angaben des Fachingenieurs zum Einsatz.

Die Regelung erfolgt über eine witterungsabhängige Sparautomatik mit Aussenfühler und Nachtabsenkung.

An Entnahmestellen für Kalt- und Warmwasser werden Passstücke für Messeinsätze eingebaut. Verbrauchsmesseinrichtungen werden in Abstimmung mit der Hausverwaltung angemietet.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt durch Fußbodenheizung deren Systemrohre auf wärme- und trittschallgedämmten Platten montiert wird. Verlegeabstand der Rohre entsprechend der Heizlast- und Heizflächenberechnung. Abstellräume werden nicht beheizt.

Badezimmer und/oder Duschbäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Heizkörper der als Handtuchhalter verwendet werden kann.

Der erforderliche Heizbedarf wird nach der DIN EN 12831 ermittelt. Die nachfolgend aufgeführten Raumtemperaturen sind zu berücksichtigen. Nicht aufgeführte Bereiche werden nach der gültigen DIN EN Norm ausgelegt. Aufheizfaktoren bleiben unberücksichtigt.

Die Heizleistung ist berechnet und ausgelegt für:

Wohnen/Essen/Kochen	20°C	Diele/Abstellraum	15°C
Schlafen/Kind/Gast	20°C	WCs	20°C
Bad, Du/Bad, Du/WC	23°C	Treppenräume:	14°C

5.2. Sanitärinstallation

Zur Ausführung kommen Markenprodukte, weiss, gem. Anhang zur Baubeschreibung , oder gleichwertig, für die Sanitärobjekte und die Badheizkörper, ebenso chromfarbene Ausführung für die Aufputzarmaturen.

<u>Allgemein</u>	Maßgeblich für die Anordnung der Einrichtungsgegenstände ist der Grundriss zum Kaufvertrag, hieraus gehen Badeinrichtung und die sanitären Ausstattungen hervor.
<u>Dusche</u>	Flachbrausewanne nach örtlichen Platzverhältnissen, Farbe Weiß, Einhebel-Mischbatterie als Unterputzputzarmatur mit Duschbrauseschlauch, Duschkopf mit verstellbaren Strahlarten, Duschstange 90cm verchromt.
<u>Badewanne</u>	Stahlwanne nach örtlichen Platzverhältnissen, Farbe Weiß, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhebel-Aufputzarmatur, Handbrause mit verstellbaren Strahlarten, Handbrausehalter und Brauseschlauch.
<u>Waschtisch</u>	Ca. 60cm breit, Farbe Weiß, Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur und Überlauf.
<u>Toilette</u>	Wand-Tiefspülklosett Weiß aus Porzellan mit in der Wand eingebautem Spülkasten, Spülung mit Wasserspartaste, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel.
<u>Waschmaschinen und Trockner</u>	Der geplante Standort im Kellergeschoss Waschmaschine(WM)/Trockner ist den Plänen zu entnehmen. Die Geräte sollen übereinander aufgestellt werden. Es wird keine Abluft für einen Trockner installiert. Es können somit nur Kondensattrockner aufgestellt werden.
<u>Küchenanschluss</u>	Die Warmwasserversorgung erfolgt über den zentralen Warmwasserspeicher. Ablaufvorrichtung ohne Siphon.
<u>Terrassen</u>	Terrassen im Erdgeschoss erhalten eine Außenzapfstelle mit automatischer Entleerung je Wohneinheit. Im Erdgeschoss Verriegelung mit Steckschlüssel.

5.3. Verbrauchsmessung/Messeinrichtungen

Primärseitig durch den Versorger bzw. über einen Wärmemengenzähler im Hausanschlussraum. Sekundärseitig je Wohneinheit durch bauseits vorinstallierte Passstücke für Messeinsätze an der Unterverteilung. Heizkörper in den Treppenträumen und ggf. untergeordneten Bereichen über Differenzmessung.

Der Energieverbrauch wird separat pro Wohnung messtechnisch erfasst, Allgemeinbereiche erhalten eine separate Zählung. Passstücke für die Messeinrichtungen werden eingebaut. Die Verbrauchsmesseinrichtungen werden über die Hausverwaltung beim Versorger/Betreiber kostenpflichtig angemietet.

Je Wohnung ist mindestens eine Messung des Kalt- und Warmwassers vorgesehen sowie eine Absperrung eingebaut. Die Zähler werden sichtbar auf der Schachtwand oder Vormauerung angebracht. Die Anzahl der Zähleranordnungen richtet sich nach der Planung des Fachingenieurs.

Der Verbrauch der allgemeinen Zapfstellen, Ausgussbecken, Außenzapfstellen wird über Differenzmessung erfasst.

5.4 Lüftung

Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Raumlüftung ohne Wärmerückgewinnung.

Innenliegende Bäder, Dusch- und/oder Gäste-WCs erhalten jeweils Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter, entsprechend den Merkmalen der Richtfabrikate Limodor, oder gleichwertig.

Die in den Installationsschächten integrierten Abluftleitungen, werden unter Beachtung des notwendigen Brandschutzes über Dach geführt.

Die Luftnachführung wird über geeignete, sichtbare Außenluftdurchlässe (ALDs, ca. 30x8cm) sichergestellt, in den Fenstern als Falzlüfter oder in den Rollladenkästen.

Die Wohnungsinventuren erhalten Unterschnitte zur Luftnachströmung. Die Festlegung und Ausführung der Lüftungstechnischen Maßnahmen erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Damit soll die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz sichergestellt sowie der Bautenschutz (Erhalt der Bausubstanz) in der Wohneinheit bei Abwesenheit der Erwerber, unter üblichen Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten, eingehalten werden.

Wohnen/Essen/Kochen erhalten einen aktiv zu betätigenden Abluftventilator als Einzelraumlüfter. (Hygrostatsteuerung).

Der Schalldruckpegel der Grundlaststufe im Raum beträgt zwischen 30-35 dB(A).

Die Grundlüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z.B. durch Wäschetrocknung in der Wohnung entsteht. Zudem werden keine hygienischen Luftwechsel erreicht, dazu muss der Erwerber mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in Küchen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich. Separate Wanddurchführungen in DN 150 nach außen sind vorgerichtet für die Wohnungen Nr. 1, 5, 6, 9, 10, 11. In diesen Wohnungen können die Käufer in Eigenverantwortung mit einem Küchenfachplaner unter Berücksichtigung des Lüftungssystems einen Dunstabzug anschliessen (unterschiedliche lange Anschlusswege sind zu beachten). Bei Betrieb einer Dunstabzugshaube in der Küche, ist für die benötigte Zuluft gegebenenfalls das Kippen des Fensters notwendig (Elektronischer Auslösekontakt).

In der Tiefgarage und in den Kellern erfolgen die Be- und Entlüftung über Öffnungen in den Außenwänden bzw. Decken als Schächte bzw. über das Tor in Gitterausführung.

5.5 Elektroinstallation in Allgemein- & Wohnräumen

<u>Allgemein</u>	Der Hausanschluss und die Zählerverteilungen befinden sich im Untergeschoss. Für jede Wohnung ist ein Zählerplatz vorgesehen. Für die Allgemeinbereiche ist eine Hauptzählung, ohne Zwischenzählung vorgesehen; Innerhalb der Wohnungen werden Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten eingebaut. Die Lage des Unterverteilers wird durch den Architekten festgelegt und ist nicht veränderbar. In den Wohnungsgeschossen erfolgt die Installation Unterputz, im Kellergeschoß, dem Müllraum und der Tiefgarage Aufputz.
<u>Schutzmaßnahmen</u>	FI-Schutzschaltung, entsprechend den Bestimmungen der VDE 0100.
<u>Telefon-/ Internetanschluss</u>	Jede Wohnung erhält jeweils eine Telefonanschlussdose in einem Medienverteilerkasten im Flur, sowie eine außerhalb des Kastens daneben. Hierüber ist der Internetzugang (über beispielsweise Splitter, Fritzbox bzw. W-LAN-Router) herzustellen. Die Lage des Medienverteilers im Flur wird vom Architekten festgelegt und ist nicht veränderbar. Die Beantragung und Einrichtung des Telefonanschlusses für die jeweilige Wohneinheit einschließlich der Übernahme der Anschluss- und Nutzungsgebühren sowie die Kostentragung erforderlicher Endgeräte erfolgt erwerberseitig. Breitbandkabel ist nicht vorgesehen.
<u>Fernsehanschluss</u>	Der Fernsehanschluss erfolgt über eine zentrale Parabol-Satellitenanlage. Montageort nach Vorgabe des Architekten.

Die SAT-Antenne wird auf den Satelliten Astra bzw. Eutelsat ausgerichtet. Die zum Empfang notwendigen Receiver sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

<u>Diele/Garderobe</u>	1 Deckenauslass mit Wechsel- und Kreuzschaltung 2 Steckdosen 1 Sprechanlage mit Haustüröffner 1 Telefonanschlussdose 1 Rauchmelder
<u>Bad/Duschbad</u>	1 Ausschalter für Deckenauslass und Wandauslass 4 Steckdosen, davon 1 Doppelsteckdose
<u>WC</u>	1 Ausschalter mit Deckenauslass und Wandauslass 1 Steckdose
<u>Wohn-Esszimmer</u>	1 Serienschalter mit 2 Deckenauslässen 8 Steckdosen, davon 4 Doppelsteckdose 1 Fernsehanschlussdose
<u>Schlafzimmer</u>	1 Deckenauslass mit Aus- und Wechselschaltung 7 Steckdosen, davon 2 Doppel- u. 1 Dreifachsteckdose 1 Fernsehanschlussdose 1 Rauchmelder
<u>Kind/Gast</u>	1 Deckenauslass mit Wechselschalter 5 Steckdosen, davon 1 Doppel- u. 1 Dreifachsteckdose 1 Fernsehanschlussdose 1 Rauchmelder
<u>Kochen</u>	1 Ausschalter mit Deckenauslass 1 Anschlussdose für Elektroherd 5-polig mit GAD-Dosen 8 Steckdosen davon 3 Doppelsteckdosen, 1 Wandauslass für indirekte Oberschrankbeleuchtung bzw. Dunstabzug
<u>Abstellraum</u>	1 Steckdose 1 Deckenauslass mit Ausschalter
<u>Balkon/Terrasse</u>	1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Wandleuchte, schaltbar aus Wohn-Esszimmer
<u>Dachterrasse</u>	1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Wandleuchte, schaltbar von außen
<u>Treppenhaus/ Allg. Flure</u>	Schaltung über Bewegungsmelder. Beleuchtungskörper nach Konzept des Architekten.
<u>Wohnungskeller</u>	1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle
<u>Tiefgarage</u>	Bewegungsmelder und Feuchtraumwannenleuchten
<u>Müllraum</u>	Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder 1 Starkstromanschlussdose 16A/32A 1 Steckdose
<u>Technikraum</u>	Beleuchtungskörper 1 Starkstromanschlussdose 16A/32A 1 Steckdose
<u>Rettungswege/ Rauchmelder</u>	In der Tiefgarage werden die Flucht- und Rettungswege mit Einzelbatterie-Rettungszeichenleuchten gekennzeichnet nach Brandschutzkonzept.

SCHLUSSBEMERKUNG

In dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht erwähnte bzw. beschriebene Leistungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Ausführung und Farbgestaltung, soweit in der Baubeschreibung nicht festgelegt, obliegt der Bauleitung bzw. dem Architekten. Die dargestellten Planungsvorschläge in den Grundrissen basieren auf den Plänen im Maßstab 1:100, ebenso die Ermittlung der Wohnfläche zum jeweiligen Planstand. Maße für Einrichtungszwecke sind am Bau zu nehmen. Bei Abweichungen zwischen den Zeichnungen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Die Übergabe erfolgt besenrein.

Zur konkreten Abgrenzung ist an dieser Stelle noch einmal erwähnt, welche Leistungen insbesondere nicht geliefert werden: Tapeten und Anstriche in den Wohnungen, Duschtrennungen, Bepflanzung in den Sondernutzungsflächen, Möblierung der Pläne, ausser dies wurde in einzelnen Positionen der Baubeschreibung zuvor festgelegt.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß einen gewissen Zeitraum erfordert. Vor allem in den ersten beiden Jahren nach Übergabe der Neubauwohnung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftungsmöglichkeit insbesondere vor Außenwänden aufgestellt werden. Grundsätzlich ist bei Nutzung einer Neubauwohnung auf eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu achten. Kellerräume sind nicht beheizt, daher ist es wegen der langsam austrocknenden Baufeuchte in der Anfangszeit nicht empfehlenswert, feuchteempfindliche Gegenstände zu lagern.

Rissbildungen (sog. "Haarrisse") sind Setzungs- und Trockenrisse in den Decken bzw. Wänden, welche aus konstruktiven Gründen in Bauteilen nicht auszuschließen sind. Sie stellen keinen Mangel dar, sofern sie keine Auswirkung auf Standsicherheit sowie auf Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit haben. Silikonfugen sind Wartungsfugen, z.B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz, etc., die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse). Diese stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar, sofern sie keine Auswirkungen auf Standsicherheit, sowie auf Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit haben.

Die elastischen Fugenabdichtungen bei Boden-Wandanschlussfugen können durch Senkungen oder Verformungen (Schüsseln) der Estrichflächen abreißen. Dies stellt i.d.R. keinen Gewährleistungsschaden dar, da es sich um Wartungsfugen handelt, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung und ggfs. Erneuerung durch den Erwerber bedürfen, insbesondere um Folgeschäden zu vermeiden.

Die Wartung und Instandhaltung elastischer Verfugungen aus Silicon-, Acryl- oder anderen Dichtstoffen, in erster Linie in den Sanitärbereichen (z.B. bei Badewannen und Duschtassen), müssen vom Erwerber in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden.

Anstriche auf Metall- und Holzbauteilen - insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind - und auch die Außenfassade bedürfen, zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung, einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung/Bearbeitung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

Der Veräußerer weist den Erwerber darauf hin, dass die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt.

Es obliegt daher dem Erwerber bzw. der Eigentümergemeinschaft, wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem auch für Heizungsanlagen, für bewegte und elektrisch betriebene Teile. Die Sachmängelhaftung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Besitzübergabe an den Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft.

Baustellenbesuche sind aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Terminabsprache mit der Bauleitung und in Begleitung derselben unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen wie z.B. Tragen von Sicherheitsschuhen, Helm, etc. möglich. Der Erwerber betritt die Baustelle auf eigene Gefahr und hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten.