

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN
WEINBERGSTRASSE
MAINTAL – HOCHSTADT

Gliederung der Baubeschreibung

- 1. Allgemeines**
- 2. Erschließung**
- 3. Baunebenkosten**
 - 3.1 Planung und Bauleitung
 - 3.2 Versicherungen
- 4. Rohbau**
 - 4.1 Erdarbeiten
 - 4.2 Entwässerung
 - 4.3 Maurer- und Betonarbeiten
 - 4.4 Dach
 - 4.5 Klempnerarbeiten
- 5. Ausbau**
 - 5.1 Fenster und Fenstertüren
 - 5.2 Rollläden
 - 5.3 Fensterbänke
 - 5.4 Innentreppen
 - 5.5 Innenputz
 - 5.6 Außenputz
 - 5.7 Estricharbeiten
 - 5.8 Fliesenarbeiten
 - 5.9 Maler- und Tapezierarbeiten
 - 5.10 Schreinerarbeiten
 - 5.11 Schlosserarbeiten
- 6. Elektroinstallationen**
- 7. Heizung**
- 8. Sanitärinstallationen**
- 9. Außenanlage und PKW-Abstellplätze**
- 10. Bauendreinigung**
- 11. Eigenleistungen**
- 12. Technische Hinweise und Informationen**
- 13. Pflege- und Wartungshinweis**
- 14. Schlussbemerkungen**

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

1. Allgemeines

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Verkaufsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklung eintreten.

Abweichungen und Änderungen sind demnach möglich und werden von den Vertragsparteien nicht als wertsteigernd oder wertmindernd angesehen, sofern sie keine Minderung in Bezug auf Eignung zur vorgesehenen Nutzung darstellen.

Die im Lageplan, in den Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie Perspektiven usw. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Die angegebenen Flächen der Einzelräume beziehen sich auf Maße aus der Planung. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise bedingt und im Rahmen von maximal 3% zulässig bzw. möglich.

Durch die verschiedenen Materialeigenschaften verschiedener Wand- und Deckenbaustoffe und deren unterschiedlichem Verhalten gegenüber Temperatur und Feuchtigkeit kann es zur Bildung von Schwund und bzw. Setzrissen kommen. Dies kann nicht verhindert werden und stellt keinen Mangel dar.

Gärtnerisches Anlegen der Grundstücke ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Der endgültige Höhenverlauf auf dem Grundstück ergibt sich mit Fertigstellung der Gesamtmaßnahme.

Der Käufer ist verpflichtet, etwaige Pflanzgebote, die von der Baugenehmigungsbehörde für ein Grundstück festgelegt werden sowie Pflanzgebote des Bebauungsplans zu erfüllen.

Gemäß Baugenehmigung werden Abweichungen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften genehmigt und durch Baulasten gesichert. Leitungsrechte werden durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die internen Verkehrswege, sonstige gemeinschaftlich genutzte Flächen werden vom Verkäufer hergestellt und von den Käufern gemeinschaftlich unterhalten.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

Die Farb- und Materialgestaltung der von außen wahrnehmbaren Bauteile wie Fassaden, Dächer, Geländer, Vordächer sowie Bauteile und Pflasterflächen in den Außenanlagen usw. wird, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten bzw. vom Verkäufer festgelegt.

Für die Bestimmung der zulässigen Maßtoleranzen am Bau gelten folgende Normen:

DIN 18201: „Toleranzen im Bauwesen; Begriffe, Grundsätze, Anwendungen, Prüfung“

DIN 18202: „Toleranzen im Hochbau; Bauwerke“

DIN 18203: „Toleranzen im Hochbau; vorgefertigte Teile aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton; vorgefertigte Teile aus Stahl; Bauteile aus Holz und Holzwerkstoffen“

Die Anforderungen des Schallschutzes richten sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und dem zugehörigen Beiblatt 1.

Alle genannten Vorschriften können nach vorheriger Terminabstimmung in den Räumen des Verkäufers eingesehen werden.

Die Bauleistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung ausgeführt. Die Baugenehmigung wurde erteilt.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN
WEINBERGSTRASSE
MAINTAL – HOCHSTADT

2. Erschließung

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Telefon und Wasser sowie für die Anlagen, die auf dem Kaufgrundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, einschließlich der Anschlüsse an den Abwasserkanal, sind mit dem Kaufpreis bezahlt. Die das jeweilige Haus betreffenden Hausanschlüsse und Zähleinrichtungen sowie der Übergabepunkt befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

Erforderliche Grunddienstbarkeiten z.B. für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Kaufverträgen festgeschrieben.

3. Baunebenkosten

3.1 Planung und Bauleitung

Im Leistungsumfang sind die Planungs- und Bauüberwachungsleistungen, die Genehmigungsgebühren des Bauwerks und der Erschließung, die statistische Berechnung, behördliche Abnahmen und Vermessungsarbeiten enthalten. Der Verkäufer trägt die Kosten der Gebäudeabsteckung und der Einmessung. Die Kosten der Abmarkung (Grenzmarkierung) trägt er, wenn diese vom Katasteramt verlangt wird. Ansonsten wird keine Abmarkung durchgeführt.

Sofern dies im Hinblick auf den Baufortschritt noch möglich ist, können Umplanungs- und Veränderungswünsche im Hausinneren berücksichtigt werden. Diese sind schriftlich zu beantragen. Je Architektenstunde werden hierfür 110,00 € inkl. 19% MwSt. verrechnet.

3.2 Versicherungen

Für das Bauvorhaben ist eine Gebäudeversicherung abgeschlossen. Nach der Übergabe tritt der Erwerber in diesen Vertrag ein.

4. Rohbau

4.1 Erdarbeiten

Der Mutterboden, soweit vorhanden, wird abgeschoben und die Baugrube für das Gebäude einschließlich aller Fundamente ausgehoben. Mutterboden und Aushubmaterial werden für die spätere Hinterfüllung während der Baumaßnahme auf dem Bauplatz gelagert.

Der Arbeitsraum wird mit dem vorhandenen Aushubmaterial ausgefüllt und fachgerecht verdichtet. Der Mutterboden wird bis zum bestehenden, bzw. gemäß Freiflächenplan geplanten Terrain aufgefüllt.

Überschüssiges Material ist Eigentum des Verkäufers und wird abgefahren.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

4.2 Entwässerung

Die Ablaufrohre innerhalb des Gebäudes werden im Gefälle verlegt, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und Revisionschächte mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Fallrohre der Dachentwässerung werden entsprechend den Bestimmungen gemäß Bebauungsplan entwässert.

4.3 Maurer- und Betonarbeiten

Streifen- und Einzelfundamente oder Platten werden aus Beton oder Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend der Baugrundbeschaffenheit, erstellt.

In das Fundament wird ein Fundamenteerder nach VDE-Vorschrift eingelegt.
Die Bodenplatte für das Gebäude wird auf gewachsenem Untergrund erstellt und als wasserundurchlässiger Beton ausgeführt. In eine durchgehenden Betonplatte für zwei Doppelhaushälften 8 Haus1 und Haus 2 eine Bodenplatte, Haus3 und Haus4 eine Bodenplatte

Die Außenwände der Wohngeschosse werden nach den Plänen gemäß Erfordernissen aus Schall- und Wärmeschutzbestimmungen sowie Statistik in Massivmauerwerk im Wärmedämmverbundsystem erstellt. Tragende Innenwände werden vorzugsweise aus Mauerwerk oder Beton nach statischer Erfordernis, nicht tragende Wände werden in Massiv-Gipsdielen bzw. als Rigips-Ständerwand oder gleichwertig ausgeführt.

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt.
Die Decke über OG (zum Spitzboden) wird im Zusammenhang mit der Dachkonstruktion als Holzbalkendecke mit Dielenbelag in Nadelholz hergestellt.

Die Belichtung der Kellerräume erfolgt soweit möglich über Kellerfenster, bzw. über Lichtschächte. Die Lichtschächte sind mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt.

4.4 Dach

Die Dacheindeckung erfolgt in rötlichen Betondachsteinen Fa. Braas (Frankfurter Pfanne oder gleichwertig).

4.5 Klempnerarbeiten

Sämtliche Verblechungen, Regenrinnen und Fallrohre werden in Zink bzw. Aluminium ausgeführt. Zink- und Aluminiumblechoberflächen reagieren mit den Bestandteilen der Luft und der Niederschläge und bilden eine Patina. Dadurch entstehen teil- und vollflächige Verfärbungen.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN
WEINBERGSTRASSE
MAINTAL – HOCHSTADT

5. Ausbau

5.1 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung, jeweils mit Kunststoffrahmen/Profilen entsprechend den Vorgaben aus Wärmeschutzberechnung zur Erfüllung der Anforderungen nach Energieeinsparungsverordnung 2016. In jedem Raum ist mindestens ein Fensterelement mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet Wahl der Architekten.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe. Die Hauseingangstür wird entsprechend der Fenster aus Kunststoff, weiß oder farbig beschichtet nach Wahl des Architekten, eingebaut. Sie wird mit Sicherheitsbeschlag und 3-fach-Verriegelung sowie einem Lichtausschnitt in einem Design nach Wahl des Architekten ausgestattet. Bei der Darstellung in den Plänen handelt es sich um eine unverbindliche beispielhafte Bilddarstellung.

Die Beurteilung der Verglasung richtet sich nach der „Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen“, herausgegeben vom Bundesverband Glasindustrie. Die Ausführung der Kellerfenster erfolgt analog der Fenster in anderen Geschossen in der Größe von jeweils ca. 70 x 60 cm. Je nach Höhenlage des Gebäudes wird wenn erforderlich ein Kunststofflichtschacht in weiß mit einer Gitterrostabdeckung einschließlich Abhebesicherung eingebaut. Die Kellerräume sind keine Wohnräume. Die Größe der Kellerfenster entspricht daher nicht den Anforderungen an Fenster in Wohnräumen.

5.2 Rollläden

Alle Wohnungen werden mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Rollläden bestehen aus silbergrauen Aluminium-Panzerprofilen.

5.3 Fensterbänke

Die Außenfensterbänke und Fenstertürschwellen werden aus Aluminium in EV1 eloxiert, alternativ hierzu farbig weiß beschichtet, ausgeführt. Die Auswahl erfolgt durch den Architekten. Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein wie Granit oder Marmor in 2 cm Stärke mit polierter Oberfläche oder Kunststein hergestellt. In Bad und WC wird die Innenfensterbank entsprechend der Wandfläche gefliest.

5.4 Innentreppen

Die Treppenanlagen bestehen aus einer Betontreppe mit Granitbelag oder Naturstein und Stahlgeländer

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN
WEINBERGSTRASSE
MAINTAL – HOCHSTADT

5.5 Innenputz

Alle gemauerten Wände in den Wohngeschossen und im Kellerflur erhalten einen für Raufaser tapezierfähigen Gipsputz. Nichttragende Trockenbauwände werden für Raufaser tapezierfähig gespachtelt. Die Wände in den Kellerräumen bleiben unverputzt.

5.6 Außenputz

Auf das Außenmauerwerk werden 18 cm starke Wärmedämmplatten Styropor WLG 035 gemäß Wärmeschutznachweis in einem Wärmedämmverbundsystem mit einem systemzugehörigen Klebemörtel angebracht. Die genaue Stärke richtet sich nach dem Ergebnis der Berechnungen des Fachingenieurs. Notwendige Brandriegel werden in Mineralwolle ausgeführt. Die Dämmung wird mit einem Animmiermörtel mit Gewebeeinlage überzogen und die notwendigen Formteile eingebaut. Abschließend wird ein eingefärbter Außenputz in Scheibenputz-Struktur aufgebracht und mit einer Silikonharzfarbe gestrichen. Die Material- und Farbauswahl erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekten. Der Sockel wird mit einem gefilzten Sockelputz versehen und farblich angelegt.

5.7 Estricharbeiten

In allen Wohngeschossen mit Ausnahme des Spitzbodens wird ein schwimmender Anhydrit-Estrich auf Wärme – und Trittschalldämmung (gem. schallschutztechnischen Erfordernissen) eingebaut.

Der Fußboden in den Kellerräumen wird mit Zementestrich hergestellt. Die Oberfläche dieser Fußböden ist mit Betonfarbe bzw. Kunststoffbeschichtung angelegt.

5.8 Fliesenarbeiten

Wandfliesen in Bad und WC

Glasierte Wandfliesen ca. 30/60 cm weiß glänzend in Objektbereichen ablagehoch ca. 1,20 m geklebt, im Bereich der Dusche ca. 2,10 m hoch. Fliesenpreis € 45,00/qm inkl. MwSt. (empfohlener Verkaufspreis des Herstellers incl. Verlegung). Alternative Auswahl durch den Käufer beim beauftragten Fliesenleger auf Grundlage dieser Herstellerpreisangabe. Eine Vergütung bei Auswahl preisgünstigerer Fliesen erfolgt nicht.

Bodenfliesen oder Parkett in Flur/Diele, Küche, WC, Bad und in den Wohnräumen

Feinsteinzeug-Bodenfliesen ca. 30/60 cm Anthrazit matt. Bereiche ohne Wandfliesen mit Sockelausbildung passend zur Bodenfliese, 6-8 cm hoch. Fliesenmaterialpreis € 45,00/qm inkl. MwSt. Wahlweise schwimmendes Parkett 45,00 €/m² inkl. 19 % MwSt.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

(empfohlener Verkaufspreis des Herstellers incl. Verlegen); Alternative Auswahl durch den Käufer beim beauftragten Fliesenleger auf Grundlage dieser Herstellerpreisangabe. Eine Vergütung bei Auswahl preisgünstigerer Fliesen erfolgt nicht.

Sowohl für Wand-, als auch für Bodenfliesen können gemäß Auswahl durch den Käufer beim beauftragten Fliesenleger zusätzliche Bordüren, Dekore, Stufenausbildungen, Materialwechsel, Diagonalverlegung oder andere Ausführungen beauftragt werden. Bei Abwahl der Fliesenarbeiten zur Ausführung in Eigenleistung erfolgt eine Gutschrift auf den Kaufpreis in Höhe von brutto € 45,00/qm geplanter Fliesenfläche. Dies schließt alle zum Gewerk Fliesenarbeiten gehörenden Haupt- und Nebenleistungen mit ein, wie z.B. Vorleistungsprüfung, Auf- und Unterfütterung, Vorbehandlungen, Grundierungen, Spritzschutzabdichtungen, Wannabmauerungen, Kantenschutzschienen, Verfugungen, Anarbeiten an durchdringende Bauteile, Sockelfliesen, plastische Fugen, Reinigung usw.

5.9 Maler- und Tapezierarbeiten

Die Wohnungen werden mit Raufaser tapeziert (feine Körnung) und weiß angelegt, bzw. in Bad u. WC mit glattem Malervlies, weiß angelegt, ausgestattet. Sämtliche Stahlteile (außer verzinkte) erhalten einen deckenden Lackanstrich auf Rostschutzgrundierung. Wände und Decken der Kellergemeinschaftsräume und sämtliche Betonflächen werden weiß gestrichen. Weitere Wandbeläge und Farben können auf Anfrage als Sonderwunsch ausgeführt werden.

5.10 Schreinerarbeiten

Alle Zimmertüren werden mit Umfassungszarge und einer Türhöhe von ca. 2,135 m (im Keller ca. 2,01 m) erstellt. Qualität entsprechend Goldbacher Röhrenspantür, Oberfläche CPL Weißlack mit Drückergarnitur, Qualität entsprechend Hoppe Verona B Rosettengarnitur F1, alles nach Wahl des Verkäufers bzw. Architekten. Der Bodenabstand der Türblätter und Zargen ist für den bauseitigen Einbau von Parkett vorbereitet.

5.11 Schlosserarbeiten

Die Balkongeländer bestehen aus einer verzinkten Strahlrahmenkonstruktion mit Ober- und Untergurt mit Füllstäben.

6. Elektroinstallationen

Jede Wohnung wird mit den notwendigen Verteilungen über Wandeinbaukasten mit Sicherungsautomaten und Stromkreisen komplett verdrahtet ausgestattet.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

Die Installation erfolgt in den Wohngeschossen und im Treppenhaus in Unterputzausführung, im KG auf Putz. Jede Wohnung erhält eine Haustürklingel mit Gegensprechanlage neben der Wohnungstür.

Ausführung in den Wohngeschossen

Wohnzimmer	1 bzw. 2 Lichtauslässe mit (je nach Größe) 1 Einfachsteckdose 3 Zweifachsteckdosen 1 Steckdose für Fernsehen/Radio, kombiniert mit einer Antennendose 1 Leerdose für Telefon
Schlafzimmer	1 Lichtauslass mit Wechselschaltung 1 Einfachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Steckdose für Fernsehen/Radio, kombiniert mit einer Antennendose 1 Leerdose für Telefon
Kinderzimmer	1 Lichtauslass mit Ausschaltung 2 Zweifachsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Steckdose für Fernsehen/Radio, kombiniert mit einer Antennendose 1 Leerdose für Telefon
Küche	1 Lichtauslass mit Schalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einzelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 1 Herdanschlussdose

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

	1 Anschluss für Dunsthaube 1 Anschluss für Kühlschrank
Bad	2 Lichtauslässe mit Schaltern 1 Zweifachsteckdose 1 Einfachsteckdose für Heizkörper
WC	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Einzelsteckdose 1 Einfachsteckdose für Heizkörper (nur bei WC mit Dusche)
Flur	1 Lichtauslass mit Wechselschaltung 1 Einzelsteckdose
Abstellraum	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Einzelsteckdose
Terrasse/Balkon	1 Lichtauslass 1 Steckdose vom Raum her abschaltbar
Kellerabteil	1 Lichtauslass 1 Schalter
Waschküche der Wohnungen 1 - 13	1 Lichtauslass 1 Schalter Je 1 Waschmaschinensteckdose Je 1 Trocknersteckdose

Die Bestückung der Räume erfolgt mit System Busch / Jäger / Gira oder gleichwertig, Farbe: alpinweiß, mit Großflächenschaltern und dazu passenden Steckdosen etc.

Die Wohnungen werden zum Anschluss an einen digitalen Kabelfernsehanschluss oder eine Satellitenanlage ausgestattet. Jede Wohnung wird mit einem Telefonkabel und einer Telefonbuchse im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ausgestattet.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN
WEINBERGSTRASSE
MAINTAL – HOCHSTADT

7. Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe kombiniert mit Gas-Brennwerttherme zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Für die Rohrleitung werden Stahlrohre bzw. Siederohre verwendet. Die Wärmedämmung erfolgt nach Heizungsanlagenverordnung. Die Außentemperatursteuerung regelt die Heizungsanlage energiesparend und eine Zeitschaltuhr ermöglicht die Temperaturreduzierung bei Nacht.

Die Heizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Die Warmwasserversorgung der Bäder, WCs und der Küche erfolgt zentral über den Warmwasserspeicher in der zentralen Heizungsanlage. Die Steuerung der Warmwassertemperatur erfolgt unabhängig von der Heizungstemperatur.

8. Sanitärinstallationen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder bestehen aus Keramik in der Standardfarbe: Weiß.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Entlüftung werden nach den einschlägigen DIN-Vorschriften erstellt.

Die Frischwasserleitungen werden je nach technischer Notwendigkeit in Kupfer, Edelstahl oder Kunststoff ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen werden aus PVC-Rohr, SML- o. Gussrohr ausgeführt.

Als Armaturen bzw. Mischbatterien werden Fabrikate des Herstellers Hansa/Grohe oder gleichwertig, auf Putz, in verchromter Ausführung eingebaut.

Küche

In den Küchen wird ein Warmwasser- und Kaltwasseranschluss mit Eckventilen, ein Abwasseranschluss sowie ein Zu- und Ablauf für eine Spülmaschine für die vom Käufer einzubauende Küche vorgesehen.

Bad

Standardausstattung Dusche 80/80 oder 90/90. Wenn baulich möglich - Sonderwunsch Badewannenanlage - bestehend aus einer emaillierten Einbaustahlwanne bzw. Acrylwanne (Größe 180/80 cm) versehen mit einer verchromten Einhebel-Mischbatterie mit Handbrause. Als Sonderwunsch können – soweit technisch möglich – geflieste Duschböden mit Bodenablauf eingebaut werden.

Die Waschtisanlage besteht aus einem Porzellanwaschtisch (Größe: 65/50 cm im Bad und 45/33 cm im WC), Serie Philippe Starck III oder gleichwertig und ist mit einer verchromten Einhebelmischbatterie ausgestattet. Die WC-Anlage besteht aus einem Porzellan-Hänge-WC, Serie Philippe Starck III oder gleichwertig, mit Unterputz-Spülkasten, einschließlich WC-Sitz und Deckel.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT **Separates WC**

Die WC-Anlage besteht aus einem Porzellan-Hänge-WC, Serie Philippe Starck III oder gleichwertig, mit Unterputz-Spülkasten, einschließlich WC-Sitz und Deckel.

Das Handwaschbecken (Größe: 45/33 cm), Fabrikat: Serie Philippe Starck III oder gleichwertig ist mit einer verchromten Einheilmischbatterie (Fabrikat Hansa/Grohe oder gleichwertig) ausgestattet. Die dazugehörige Ablage wird entweder als Porzellanablage oder geflieste Ablage ausgeführt.

9. Außenanlagen und PKW-Abstellplätze

Balkone u. Dachterrassen

Gartenseitig wird eine Terrasse mit einem Belag aus Betonwerksteinplatten mit veredelter Oberfläche auf Schottunterbau hergestellt. Die verbleibende Gartenfläche wird mit Oberbodenmaterial abgedeckt und grob planiert. Die Dachterrassen erhalten einen Belag wie die EG-Terrassen auf einer Foliensystemabdichtung gemäß Flachdachrichtlinien auf Wärmedämmverbundsystem laut Wärmeschutznachweis. Im Bereich der Gebäudetrennwand erhalten Dachterrassen einen Sichtschutz in Stahl – Rahmenkonstruktion mit transluzenter Glasfüllung.

Belag Balkone: _____ Geländer Balkone:

Zäune, Grundstücksabtrennungen, Müllbehälter- und Einhausungen sowie die Bepflanzungen der Grundstücke und Bauteile gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers und obliegen dem Käufer entsprechend den nachbarschützenden Gesetzen, dem Bebauungsplan und der Baugenehmigung.

Wege/Straßen und Hauseingänge

Wege und Straßen werden gemäß Freianlagenplanung mit Betonpflaster, Farbe Grau oder nach Wahl des Verkäufers oder Architekten hergestellt. Dabei kommt es zum Teil nach den Vorgaben der Erschließungsplanung Versickerungspflaster zum Einsatz.

Die PKW-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt.

Die Erstellung der Beleuchtung der Hauszugänge sowie der Privatwege vor den Häusern zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit ist Aufgabe des Verkäufers. Der Erhaltung der Beleuchtung obliegt der Käufer.

10. Bauendreinigung

Das Haus wird besenrein übergeben (Baugrobreinigung). Eine Feinreinigung wird nicht durchgeführt.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT 11. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind Leistungen, die der Verkäufer nach dieser Baubeschreibung nicht zu erbringen hat oder die aufgrund Vereinbarung aus der Leistungspflicht des Verkäufers herausgenommen werden, gleichgültig, ob der Käufer diese erbringt oder durch Dritte erbringen lässt.

Nach Abschluss des Kaufvertrages getroffene Vereinbarungen müssen schriftlich erfolgen. In der Vereinbarung ist die damit verbundene Kaufpreisminderung und deren Auswirkungen auf die vereinbarten Ratenzahlungen sowie eine etwaige Änderung der Termine der Bezugsfertigkeit bzw. der endgültigen Fertigstellung festzulegen.

Der Käufer darf mit Eigenleistungen erst nach Abnahme oder Übergabe beginnen. Unabhängig von der Abnahme bzw. Teilabnahme ist der Käufer verpflichtet, die Tauglichkeit der vom Verkäufer erbrachten Vorleistungen für die in Eigenleistung zu erbringenden Bauleistungen zu überprüfen und etwaige Bedenken anzumelden. Diese Vorleistungsprüfung erfolgt gemäß den Regelungen § 4 Nr. 3 VOB/B, Zitat: „Hat der Auftraggeber Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich, möglichst schon vor Beginn der Arbeiten, schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.“

Der Käufer ist verpflichtet Eigenleistungen unter Verwendung normgerechter Baustoffe und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen Vorschriften technisch einwandfrei unter Beachtung der Materialherstellervorschriften zu erbringen. Ferner ist er verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (z.B. Bestellung eines verantwortlichen Bauleiters nach der Hessischen Bauordnung) zu beachten, etwa erforderliche Genehmigungen einzuholen, ggf. erforderliche Anzeigepflichten (z.B. gegenüber der Berufsgenossenschaft) zu erfüllen. Er hat die zur Erbringung der Eigenleistungen erforderlichen Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen, da Eigenleistungen im Umfang der vom Verkäufer abgeschlossenen Versicherungen enthalten sind.

Für Eigenleistungen übernimmt der Verkäufer keinerlei technische oder rechtliche Verantwortlichkeit und Haftung. Planung, Überwachung und Koordination obliegen alleine dem Käufer. Trotz Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften besteht auf einer Baustelle ein erhöhtes Unfallrisiko. Der Verkäufer haftet gegenüber dem Käufer und seine Erfüllungsgehilfen nur bei grober Fahrlässigkeit. Der Käufer ist deshalb gehalten, selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.

Im Zuge der Eigenleistungen anfallender Bauschutt, Abfälle, Verpackungsmaterialien, Leergebinde usw. sind selbst ordnungsgemäß zu entfernen und zu entsorgen. Bei der Erbringung von Eigenleistungen ist der Käufer seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß oder nicht innerhalb der vereinbarten Termine nach, kann es sich hierbei um eine Behinderung des Verkäufers handeln, die zu einer von ihm nicht zu vertretenden Verlängerung der Bauzeit und / oder zu Schadensersatzansprüchen des Verkäufers führen kann.

Sofern der Käufer vor der Abnahme und Übergabe Einrichtungsgegenstände nach Maß bestellen möchte (z.B. Einbauküche), ist er verpflichtet, ein Aufmaß vor Ort nehmen zu lassen. Zum Zeitpunkt



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

der Aufmaßnahme noch nicht vorhandene Bauleistungen, wie z.B. Innenputz, Sockelleisten usw., sind zu berücksichtigen.

12. Technische Hinweise und Informationen

Holz ist ein Naturprodukt, das sich durch Witterungseinflüsse wie Nässe, Austrocknung und Temperaturschwankungen verändern kann. Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstrich rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Auftreten feiner Risse in Stahlbetonbauteilen, Mauerwerk und an Bauelementen unterschiedlicher Baustoffe:

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons, Schwindprozesse, Austrocknung und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in den Stahlbetonbauelementen und im Mauerwerk hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und im Mauerwerk, und in Folge davon im Putz, in Tapeten und in Anstrichen, im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Zwischen Gipskartonplatten und zwischen diesen und angrenzenden Wänden sowie zwischen sonstigen Bauteilen aus unterschiedlichen Baustoffen können Risse entstehen, die die Standsicherheit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Diese Risse sind nicht vermeidbar und stellen keinen Mangel dar.

Verschleißteile und Eingriffe des Käufers:

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbewandten und (gewöhnlichen) Abnutzung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektronische Teile, wie z.B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc.

Bewegliche Teile müssen gewartet werden. Türschlösser sind regelmäßig, mindestens einmal jährlich zu schmieren, ebenso alle Fensterbeschläge; nicht jedoch Türbänder (Scharniere), diese sind wartungsfrei (kunststoffgelagert) – hier führt Öl zur Verschmutzung. Funktionsstörungen und

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. Die Beauftragung und Kostenübernahme von Wartungs- oder Kundendienstleistungen obliegen dem Käufer.

Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen usw. zwischen Fliesenflächen, Sanitär objekten usw. sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Abdichtung der Bäder

Die Wandflächen erhalten zwischen Putz und Fliesen im Spritzwasserbereich der Bade- und Duschwannen einen Spritzwasserschutzanstrich aus Flüssigfolie oder eine Kunststofffolie. Da Wohnungs bäder nach DIN 18195 nicht als Nassräume einzustufen sind, ist das Bad kein sogenannter „Nassraum“, z.B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Aus diesem Grund wird keine Abdichtung des Bades nach DIN 18195 ausgeführt.

Pläne

Unsere Pläne sind im Maßstab 1:100 gezeichnet und zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Bestandsunterlagen und –pläne gehören nicht zum Leistungsumfang. Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörper

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leit faden zur Montage – Der Einbau von Fenstern, Fassaden und Haustüren mit Qualitätskontrolle durch das RAL-Gütezeichen – ausgeführt. Die zwischen Bauwerk und Außenbauteil verbleibende Fuge wird vollständig mit Kompriband (Fa. Illbruck o. glw.) geschlossen.

Pflege und Instandhaltung von Fassadenflächen

In besonderen Fällen kann bei Wärmedämmverbundsystemen ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z.B. Nähe des Gebäudes zu großen

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT

Baumbeständen, Tal-Lagen, unmittelbare Beschattung usw. -, um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Zink- und Aluminiumblechoberflächen

Zink- und Aluminiumblechoberflächen reagieren mit den Bestandteilen der Luft und der Niederschläge und bilden Patina. Dadurch entstehen teil- und vollflächige Verfärbungen.

Leitungsverkleidungen

Aus technischen Gründen können Leitungsführungen in Ecken und Randbereichen und unter Decken erforderlich sein. In Wohngeschossen werden die Leitungen mit Trockenbauverkleidungen versehen. Die Oberflächen der Verkleidungen werden wie die angrenzenden Bauteiloberflächen ausgeführt. Im Keller erfolgen die Installationen mit notwendigen Isolierungen auf Putz.

13. Pflege- und Wartungshinweise

Zum Erhalt des Gebrauchswertes der Wohnung / des Hauses ist zur sachgerechten Handhabung der jeweiligen Bauteile und Einbauten folgendes zu beachten:

Wartung haustechnischer Anlagen:

Haustechnische Anlagen / Installationen sind nach Herstellervorschrift und den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig – auch während der Gewährleistungsfrist – zu warten.

Pflege Parkettoberflächen:

Holzoberflächen sind ein hochwertiges Naturprodukt und bedürfen behutsamer Pflege, Parkettoberflächen dürfen nur feucht, nicht nass gereinigt werden, da sonst Wasser in die Fugen eindringt und die Bodenbeläge dauerhaft schädigt. Dies gilt auch für Holzoberflächen von Türen,

Fensterbänken, Holzhandläufen etc. Grenzen Bodenbeläge, wie z.B. Fliesen, an Türen an, ist beim Reinigen darauf zu achten, dass die Zargen und Türblätter nicht durch den Putzlappen befeuchtet werden. Wachshaltige Reinigungsmittel können Fliesenfugen verfärben.

Lüftung:

Die energieeffiziente Bauweise bedingt luftdichte Konstruktionen und Bauteilanschlüsse. Dies macht ein gegenüber Altbauten verändertes Lüftungsverhalten notwendig, dessen Grundzüge in dem bei der Hausübergabe überreichtem Merkblatt detailliert beschrieben sind. Dieses ist zur Vermeidung von Feuchteschäden zu beachten.

Balkon- und Terrassenbeläge:

Balkon- und Terrassenbeläge sind dem Tageslicht und Regen ausgesetzt, wodurch die Oberfläche eine natürliche Patina erhält. Beim Reinigen oder Behandeln der Terrassenbeläge und beim Gebrauch der Terrasse ist darauf zu achten, dass die darunter befindliche Abdichtung keinen Schaden durch scharfe und spitze Gegenstände nimmt. Offenes Feuer auf den Terrassen gefährdet die Abdichtungen und die Beläge.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



13 EIGENTUMSWOHNUNGEN WEINBERGSTRASSE MAINTAL – HOCHSTADT **Hitzeschutz Wärmedämmfassade:**

Generell: Keine Grills oder sonstige hitzeabstrahlenden Geräte in Fassadennähe benutzen! Der wärmedämmte Außenputz kann sich unter dem Einfluss der Hitze verformen und Schaden nehmen.

Anstriche (Beschichtungen):

Anstriche sind nach den Herstellervorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig – auch schon während der Gewährleistungszeit – zu pflegen bzw. zu erneuern.

14. Schlussbemerkungen

Änderungen aufgrund technischer und gestalterischer Notwendigkeiten bzw. aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen, die keine Minderung in Bezug auf Eignung oder Qualität darstellen. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung, Einbauten sowie Bepflanzung ist als Vorschlag bzw. illustrativ zu verstehen und gehört nicht zum Leistungsumfang.

Wird der Kaufvertrag nach der Ausführung beschriebener Bauleistungen abgeschlossen, gilt in jedem Fall die tatsächlich vorhandene Bauausführung als vertraglich vereinbart, auch wenn sie mit der Baubeschreibung nicht übereinstimmt.

Vertriebs- und andere Mitarbeiter sind nicht befugt, über die Baubeschreibung hinaus oder davon abweichende Zusagen zu treffen. Sonderwünsche sind im notariellen Kaufvertrag festzuhalten. Bei Abweichungen zwischen Plänen und dem Text dieser Baubeschreibung ist letzterer maßgebend. Sofern und soweit die vorstehende Baubeschreibung einzelne Leistungen nicht vollständig oder nicht hinreichend bezeichnet, nimmt der Verkäufer diese nach billigem Ermessen vor.

Sonderwünsche können gegen Aufpreis berücksichtigt werden, sofern der Planungs- und Bautenstand dies zulässt. Sie sind schriftlich zu beauftragen und können zu einer Verschiebung des vereinbarten Fertigstellungstermins führen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Für elastische Verfugungen, Sanitär/Heizungs- und Lüftungsinstallationen sowie für die beweglichen Teile, eingebauten Geräte, Verschleiß- und Gebrauchsteile gelten die Gewährleistungsfristen und –bedingungen der Hersteller, mindestens 2 Jahre. Im Weiteren gelten die Gewährleistungsbestimmungen gemäß §13 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen.

Stand

Offenbach 2016-11-02