

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohnungen, einer Tiefgarage und Außenanlagen
Hofbrühl 14 &16, 87727 Babenhausen

BAUBESCHREIBUNG
Kaufvertrag

Übersicht

1. Allgemeines
2. Baunebenkosten
 - 2.1 Vorbereitung, Planungsleistung und Bauleitung
 - 2.2 Versicherungen
 - 2.3 Kommunikation
3. Rohbau
 - 3.1 Keller
 - 3.2 Kellerzwischenwände
 - 3.3 Kellerabteile
 - 3.4 Tiefgarage
 - 3.5 Umfassungswände ab Erdgeschoß
 - 3.6 Tragende Innenwände
 - 3.7 Nichttragende Innen- und Zwischenwände
 - 3.8 Dachdeckerarbeiten
4. Ausbau
 - 4.1 Klempnerarbeiten
 - 4.2 Treppe
 - 4.3 Aufzugsanlage
 - 4.4 Metallbauarbeiten
 - 4.5 Fensterarbeiten
 - 4.6 Raffstore
 - 4.7 Türen und Tore
 - 4.8 Putzarbeiten
 - 4.9 Malerarbeiten
 - 4.10 Estricharbeiten
 - 4.11 Fliesenarbeiten
 - 4.12 Bodenbelag
 - 4.13 Elektroarbeiten
 - 4.14 Sanitärinstallationen
 - 4.15 Heizungsarbeiten
 - 4.16 Lüftung
 - 4.17 Balkone
5. Außenanlagen
6. Baureinigung
7. Bestandsunterlagen
8. Sonderwünsche
9. Eigenleistungen
10. Architekten- und Ingenieurleistungen
11. Technische Hinweise und Informationen
12. Pflege- und Wartungshinweise
13. Schlussbemerkungen

1. Allgemeines

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen 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 die Eignung zur vorgesehenen Nutzung darstellen.

Bei Abweichungen zwischen der Ausstattungs-/Baubeschreibung und den vorliegenden Planunterlagen hat die Ausstattungs-/Baubeschreibung Gültigkeit.

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Planunterlagen und diese Baubeschreibung. Architektonische und technische Änderungen bleiben insoweit vorbehalten, als diese den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern und dem Auftraggeber zumutbar sind. Des Weiteren bleiben Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder Vorgaben bzw. Anforderungen aufgrund sicherheitstechnischer Belange vorbehalten, auch wenn es dadurch in der Gemeinschaftsfläche und -anlage zu Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der tatsächlichen Ausführung kommen kann, aber dem Auftraggeber zumutbar sind.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände, Einbauten, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere, etc. die in den Plänen dargestellt sind, weisen in der Regel die Stell- und Ausbaumöglichkeiten des Entwurfes nach und dienen der Veranschaulichung. Sind solche Einbauten Bestandteil, so sind sie auf jeden Fall hier in der Baubeschreibung beschrieben. Andernfalls sind sie nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Vertrages und sind nicht geschuldet.

Sind in der Baubeschreibung natürliche Materialien wie Holz oder Stein angegeben, kann es gegenüber den vorgelegten Mustern Abweichungen im Farbton, in der Maserung und in der Struktur geben. In der gleichen Weise können bei Keramik der Brand und die Farbe leicht abweichen. Die abgebildeten Fotos können vom Standard abweichen.

Besteht hier in der Baubeschreibung eine Auswahlmöglichkeit unter verschiedenen Materialien und Ausführungen, versteht sich dies ohne Mehr- oder Minderkosten. Änderungen sind auch nach Baubeginn noch möglich, wenn es der Bauablauf zulässt.

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 Bauweise bedingt und im Rahmen von maximal 3% zulässig bzw. möglich.

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

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

Abweichungen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften können genehmigt und durch Baulasten gesichert sein. Leitungsrechte können durch Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten gesichert sein. Interne Verkehrswege, sonstige gemeinschaftlich genutzte Flächen werden vom AN hergestellt und von den Käufern gemeinschaftlich unterhalten.

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 Auftraggeber festgelegt.

Schallschutz:

Die Planung und Bauausführung zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109, Beiblatt 2 – erhöhter Schallschutz und gelten als vereinbart, auch wenn aus den Plänen oder sonstigen Unterlagen höhere Werte abgeleitet werden können. Im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich gelten nur die Grundwerte nach DIN 4109, Ausgabe 11/1989. Für den Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen und Betrieben gelten die Werte der DIN 4109, Tabelle 4, Spalte 2, Stand 2001-01.

Barriere arme Ausführung:

Die Wohnungen werden barriere arm konzipiert, d.h. die Zugänge zu den Räumen und den Balkonen werden schwellenarm ausgeführt und die Türen, Flure und Bäder (soweit es möglich ist) entsprechend breit hergestellt. Es werden jedoch explizit nicht die Vorgaben der DIN 18040 für eine barrierefreie Ausführung geschuldet.

Türen innerhalb der Wohnungen haben, wenn möglich eine lichte Durchgangsbreite von mind. 70 cm, die Wohnungseingangs- und Fahrstachttüren haben eine lichte Breite von mind. 90cm. Türschwellen und -anschlüge (auch zum Balkon) werden höchstens 2 cm hoch ausgeführt.

Treppen sind mit Geländern mit Handlauf versehen.

Die Badezimmer erhalten eine schwellenfreie Dusche mit Ablauf.

Haltevorrichtungen in den Bädern, bzw. höhenverstellbare Waschbecken gehören nicht zum Leistungsumfang. Erforderliche Verstärkungen in den Trockenbauwänden zum späteren Nachrüsten von Haltevorrichtungen werden auf Wunsch und Aufpreis vorgesehen. Leistungen aus der DIN 18040 können falls möglich, bei zeitgerechter Entscheidung gegen Mehrpreis als Sonderwunsch erbracht werden.

Gartenanteile:

Die südlichen Erdgeschosswohnungen erhalten je einen Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht. Dieser muss von den jeweiligen Eigentümern gepflegt werden. Eine Abtrennung der Parteien ist nicht enthalten. Wird hier ein Zaun gewünscht, kann dieser gegen Aufpreis als Sonderwunsch errichtet werden. Die Ausführung erfolgt nach Bemusterung des Architekten.

Ein direkter Zugang vom Balkon zum Garten ist nicht vorhanden. Soll dieser durch eine Treppe hergestellt werden, ist dies gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich.

Lage des Bauvorhabens:

Babenhausen ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu und Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Babenhausen ist bekannt durch das den Ort prägende Fuggerschloss und die Kirche St. Andreas. Es ist der Sitz der Familie Fugger. Der Ort liegt ca. 25km nördlich von Memmingen und ca. 45 km südöstlich von Ulm. Die Gesamteinwohnerzahl beträgt 5870. Durch den Ort verläuft die B300 welche von Memmingen in Richtung Augsburg und weiter Richtung Ingolstadt und Regensburg verläuft. Es ist ein guter Anschluss an die Autobahnen A96 und A7, ebenso an den Flughafen Memmingerberg vorhanden.

2. Baunebenkosten

2.1 Vorbereitung, Planungsleistung und Bauleitung

Im Leistungsumfang sind alle Planungs- und Bauüberwachungsleistungen, die Ausführungsplanung, die statische Berechnung, die Wärme- und Schallschutznachweise, behördliche Abnahmen sowie die Schlussabnahme und Übergabe enthalten. Die Wärmeschutzberechnung wird gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erstellt.

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft.

Sonderwünsche / Umplanungs- und Veränderungswünsche im Hausinneren können in geringem Maß gegen Aufpreis realisiert werden. Diese sind schriftlich zu beauftragen.

2.2 Versicherungen

Für das Bauvorhaben ist eine Gebäudebrandversicherung abgeschlossen. Mit der Übergabe steht der Erwerber dafür ein, dass er mit dem Eigentumsübertrag die Versicherung übernimmt. Weitere Versicherungen wie Haftpflicht usw. sind von der Hauseigentümergeinschaft abzuschließen.

2.3. Kommunikation

Die Häuser werden jeweils mit Kabel oder SAT-Anlage und Telefon durch einen externen, noch zu benennenden Anbieter, zum Beispiel: Telekom, Kabel Deutschland oder ähnlich versorgt. Der Käufer verpflichtet sich das Kabelfernsehen für 3 Jahre abzunehmen.

Die interne Verkabelung zu den Wohneinheiten ist im Pauschalpreis enthalten.

3. Rohbau

3.1 Keller

Umfassungswände in Stahlbeton, WU-Beton nach statischen Erfordernissen.

Wandstärke nach Plan. Bodenplatte und Kelleraußenwände stellen zusammen die Bauwerksabdichtung im Keller/Tiefgarage dar („weiße Wanne“).

Ausführung der Kellerfenster als Kunststoff Fenster isolierverglast mit Kunststoff-Lichtschächten und Gitterrostabdeckungen, ohne gesonderte Einbruchsicherung.

3.2 Kellerzwischenwände

Innenwände nach statischen Erfordernissen betoniert. Die Betonwände bleiben unverputzt. Wandstärke nach Plan, Geschoßhöhe nach Plan.

3.3 Kellerabteile

Die einzelnen Kellerabteile erhalten Abtrennungen in Holzkonstruktion. Die Abtrennungen sind 2,50m hoch und verschließbar.

3.4 Tiefgarage

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird flügelgeglättet und erhält ein Gefälle und Verdunstungsrinnen. Etwaiges anfallendes Oberflächenwasser wird nicht abgeführt, sondern verdunstet frei und wird in offenen Rinnen gesammelt.

Die Stellplätze werden auf dem Boden markiert. Die Wände erhalten keinen Anstrich.

Die Tiefgarage wird nach Brandschutz- und Lüftungskonzept natürlich be- und entlüftet. Diese Lüftungsöffnungen dürfen nicht eingeschränkt werden. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird entsprechend den DIN-Vorschriften vorgenommen. An der Ein- bzw. Ausfahrt befindet sich ein Tor, das über einen Schlüsselschalter an der Einfahrt und einen Zugschalter an der Ausfahrt zu öffnen ist.

3.5 Umfassungswände ab Erdgeschoß

Porotonmauerwerk 42,5 cm bzw. nach statischen Erfordernissen evtl. betoniert, nach Wahl des Architekten/Statikers.

3.6 Tragende Innenwände

Mauerwerk (siehe Umfassungswände) bzw. nach statischen Erfordernissen evtl. betoniert. Wo notwendig, befinden sich integrierte Stahl – oder Stahlbetonstützen, Unterzüge bzw. Überzüge. Wandstärken nach Plan und Statik.

3.7 Nichttragende Innen- und Zwischenwände

Porotonmauerwerk oder Gipskartonständerwände, nach Erfordernis und Wahl des Architekten.

3.8 Dachdeckerarbeiten

Dachform: Flachdach

Dachabdichtung: Abdichtungsbahnen auf Gefälledämmung. Umlaufende Attikaabdeckung aus Titanzink.

Balkone und Vordächer erhalten eine Abdichtung auf Gefälledämmung, genau wie der Flachdachbereich des Treppenhauses.

Das Treppenhaus erhält ein Flachdach-Ausstiegsfenster mit Kuppel. Isolierverglasung gemäß Wärmeschutzberechnung.

4. Ausbau

4.1 Klempnerarbeiten

Sämtliche Verblechungen, Dachrinnen und Fallrohre aus vorbewittertem Titanzink, soweit nicht anders beschrieben (siehe Dachdeckerarbeiten).

Zink- und Aluminiumblechoberflächen reagieren mit den Bestandteilen der Luft und der Niederschläge und bilden eine Patina. Dadurch entstehen teil- und vollflächige Verfärbungen, welche insbesondere in der Anfangszeit unregelmäßig sein können.

4.2 Treppe

Die Treppe in den Gemeinschaftstreppehäusern als Betontreppe aus Stahlbetonfertigteilen mit Natursteinstufen vom UG bis DG. Die Treppenläufe werden schallentkoppelt eingebaut. Treppengeländer in verzinktem und lackiertem Stahl, als geschweißte Konstruktionen, mit senkrechten Füllstäben und aufgesetzten Handläufen aus Edelstahl beidseitig am Treppenauge.

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Putz, weiß gestrichen.

4.3 Aufzugsanlage

In den Gemeinschaftstreppehäusern wird je ein Personenaufzug eingebaut. Diese sind für je 630 kg Tragkraft 8 Personen ausgelegt. Die Türen bestehen aus mehrteiligen, automatisch öffnenden Teleskopportalschiebetüren. In den Aufzügen ist ein Fern-Notrufsystem mit Selbstwahlgerät und Kabinensprechstelle des Aufzugerstellers gerätetechnisch eingebaut.

Es dient zur Herstellung einer Gegensprechverbindung von der Kabine zu einer ständig besetzten Notrufstelle eines Serviceanbieters über das öffentliche Telefonnetz. Zum Betrieb des Fern-Notrufsystems wird über die Hausverwaltung ein Aufschaltvertrag mit dem Aufzughersteller separat oder im Rahmen eines Wartungsvertrages abgeschlossen.

4.4 Metallbauarbeiten

Treppengeländer aus Stahl als geschweißte Konstruktionen.

Balkongeländer bestehen aus mattiertem Glas mit Edelstahlabschluss und –befestigung. Die bodentiefen Fenster in den Wohnungen (mit Ausnahme der Fenster auf Balkone) erhalten eine Absturzsicherung.

Gartenzäune zur Abtrennung der einzelnen Gartenteile (EG Wohnungen Süd) werden vom Architekten bemustert und können gegen Aufpreis als Sonderwunsch errichtet werden.

4.5 Fensterarbeiten

Ausführung als Holz-Alu Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung / Dreifach-Isolierverglasung, entsprechend den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung und Schallschutzanforderungen. Innen Holz, weiß lasiert, außen anthrazit nach Farbkonzept des Architekten.

Ausführung der Tiefgaragenöffnungen ohne Fenster (Lüftungsquerschnitt natürliche Belüftung). Mit Kunststoff-Lichtschächten und Gitterrostabdeckungen oder Lichtgraben, ohne gesonderte Einbruchssicherung.

Kellerräume sind keine Wohnräume. Die Größe der Kellerfenster entspricht somit nicht den Anforderungen an Fenster in Wohnräumen.

Verglasung:

Alle Räume, auch die Tageslichtbäder erhalten eine Klarglasscheibe, satinierte Scheibe (Satinato) als Sonderwunsch.

Außenfensterbänke:

Fenster mit Aluminiumfensterbank. Farbe wie Fenster. Die Auswahl erfolgt durch den Architekten.

Innenfensterbänke:

Natursteinfensterbänke gleich des Natursteinbelags im Badezimmer.

Die bodentiefen Fenster in den Wohnungen mit Ausnahme der Fenster auf Balkone erhalten eine Absturzsicherung.

4.6 Raffstore

Alle Fenster in den oberirdischen Geschossen erhalten Raffstore mit Elektroantrieb. Haustürelement (Seitenteil) und Treppenhausfenster erhalten keine Raffstore. Die Raffstore und Führungsschienen bestehen aus grauen Lamellen bzw. Schienen. Flachdach-Fenster erhalten keine Verdunklungs- oder Verschattungselemente.

4.7 Türen und Tore

Haustür:

Thermisch getrennte Haustür mit 3-fach Verriegelung, außen Griffstange, innen Drücker und Obertürschließer. Design und Farbe nach Konzept des Architekten. Bei der Darstellung in den Plänen handelt es sich um eine unverbindliche beispielhafte Bildarstellung.

Wohnungseingangstüren:

Aushebelgeschützte Bänder, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsbeschlag, außen Knauf, innen Drücker, Bodenabdichtung, Türspion. Design und Farbe nach Konzept des Architekten. Das Türblatt erhält eine strapazierfähige CPL-Beschichtung

Innentüren:

Zimmertüren als glatte Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung, Höhe ca. 2,135m, wenn möglich eine lichte Durchgangsbreite von mind. 70 cm, Oberfläche Weißlack/CPL-Beschichtung. WC und Bäder erhalten eine Badezimmer-Garnitur.

Tor Tiefgarage:

Die Tiefgarage erhält ein Tor. Farbe und Oberfläche nach Auswahl des Architekten. Schlüsselschalter, 2 Stück Handsender je Wohneinheit (zusätzliche Handsender Sonderwunsch).

Kellertüren:

Die Kellertüren der Gemeinschaftsräume ohne Brandschutzanforderung werden als Stahlblechtüren mit Stahlzargen ausgeführt.

Brand- und Rauchschutztüren:

Türen mit Brandschutzanforderung werden als Stahlblechtüren mit Stahlzargen als Brand- und/oder Rauchschutztüren, selbstschließend ausgeführt.

Schließanlage:

Das Schließsystem umfasst die Haustüre, die Wohnungseingangstüre, die Kellerräume und die Tiefgarage. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel. Die Schließanlage wird so konzipiert, dass die Eigentümergemeinschaft jederzeit Gruppenschlüssel (Mieter-/Handwerkerschlüssel) in gewünschter Anzahl beim Systemanbieter bestellen kann.

4.8 Putzarbeiten

Innenputzarbeiten:

Alle massiven Wandflächen vom EG bis DG werden verputzt und weiß gestrichen. Die Wände in den Kellerräumen bleiben unverputzt.

Ständerwände zweiseitig beplankt, im Bad und WC mit Feuchtraumplatten, werden gespachtelt, verputzt und weiß gestrichen.

Außenputzarbeiten:

Auf die Außenwände wird ein dreilagiger Mineralputz aufgebracht. Zuletzt wird die Putzfassade mit einem mineralischen Anstrich versehen. Der Sockel wird mit einem ca. 30 cm hohen Sockelputz versehen und farblich abgesetzt. Die Farbgestaltung und Putzstruktur wird nach Angaben des Architekten ausgeführt.

4.9 Malerarbeiten

Kellergeschoss:

Betonwände und Betondecke werden nicht gestrichen.

Treppenhaus:

Alle Wände und Decken vom EG bis DG werden mit weißer Farbe gestrichen

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Die Wände und Decken in allen Räumen werden mit weißer Farbe gestrichen.

Bad, WC:

Im Bad und WC werden die nicht gefliesten Flächen weiß gestrichen.

4.10 Estricharbeiten

In den Wohngeschossen kommt ein Heizestrich zur Ausführung.
Die Kellerräume erhalten eine Flügelglättung + Oberflächenanstrich als Versiegelung.

4.11 Fliesenarbeiten

Gemeinschaftstreppehäuser

Bodenfläche, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinfliesen: Materialpreis bis 40 € brutto, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Fußleisten: Natursteinfliesen-Sockelleiste.

Farbe und Oberfläche nach Wahl des Architekten.

Wohnungen:

Bäder/WC

Bodenflächen mit Natursteinfliesen: Materialpreis 40 €/m² brutto. Sockelfliesen im Bereich ohne Wandfliesen. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Wandflächen mit Natursteinfliesen: Materialpreis 40 €/m² brutto. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Im Bereich der Dusche wird die Wandfliese raumhoch gefliest. Die Wandflächen direkt hinter WC und Waschtisch werden gefliest. Höhe ca. 1,20m. Die restlichen Bereiche werden nicht gefliest. Alle nicht gefliesten Wandflächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Küchen

Bodenflächen mit Parkett: Materialpreis 40 €/m² brutto, mit Sockelleisten.

Sonderwunsch:

Eine alternative Auswahl durch den Käufer erfolgt beim beauftragten Bodenleger auf Grundlage dieser Herstellerpreisangabe. Eine Vergütung bei Auswahl eines preisgünstigeren Bodenbelags erfolgt nicht.

Für Bodenbeläge können gemäß Auswahl durch den Käufer beim beauftragten Bodenleger andere Ausführungen gegen Aufpreis beauftragt werden.

4.12 Bodenbelag

Eingänge

Parkett, vollflächig verklebt.

Materialpreis 40 €/m² brutto.

Fußleisten: Holz- Sockelleiste

Wohnen, Essen:

Parkett, vollflächig verklebt.

Materialpreis 40 €/m² brutto.

Fußleisten: Holz- Sockelleiste

Schlafzimmer:

Parkett, vollflächig verklebt.

Materialpreis 40 €/m² brutto.

Fußleisten: Holz- Sockelleiste

Kinderzimmer:

Parkett, vollflächig verklebt.

Materialpreis 40 €/m² brutto.

Fußleisten: Holz- Sockelleiste

Arbeitszimmer, Abstellräume und Speis:

Parkett, vollflächig verklebt.
Materialpreis 40 €/m² brutto.
Fußleisten: Holz- Sockelleiste

Kellerräume

Betonbodenplatte.

Sonderwunsch Bodenbelag:

Eine alternative Auswahl durch den Käufer erfolgt beim beauftragten Bodenleger auf Grundlage dieser Herstellerpreisangabe. Eine Vergütung bei Auswahl preisgünstiger Bodenbeläge erfolgt nicht.

4.13 Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation wird nach den Richtlinien der VDE- und DIN-Vorschriften sowie des zuständigen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Installation beginnt ab dem Hausanschlusskasten, dessen Lage durch den Architekten festgelegt wird und nicht veränderbar ist.

Die Leitungen werden in allen Geschossen unter Putz gelegt. In Tiefgarage, Kellerräumen und Hausanschlussraum Aufputz.

Die Anordnung der Leitungen, Verteilungen und Schächte werden durch die Bauleitung in Abstimmung mit dem Architekten festgelegt und sind nicht veränderbar.

Der Stromverbrauch des Gemeinschaftseigentums in dem Mehrfamilienhaus, der Tiefgarage sowie der Außenanlagen wird über Gemeinschaftszähler gemessen.

Für Telefon und Internet sowie Internet-Fernsehen wird eine Verkabelung mit Leerdosen vorgesehen.

Der Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogramm wird durch den Anschluss an Breitbandkabelnetze gewährleistet. Mit dem jeweiligen Netzanbieter wird von der Käufergemeinschaft ein zeitlich befristeter Vertrag abgeschlossen. Die Installation erfolgt vom Hausanschlussraum bis zu den betriebsfertigen TV/Radio Anschlussdosen.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage im Schalterprogramm (1x Sprechstelle). Gegen Aufpreis kann eine Türsprechanlage mit Video ausgeführt werden. Schalterprogramm, Fabrikat: Buschjäger 914 weiß o. ä.. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Verkabelung für Fernsehen und Telefon. Die Schlafräume und notwendigen Flure erhalten Rauchmelder mit Batteriebetrieb.



Beschreibung Gemeinschaftsbereiche

Außenanlage:

Die Leuchten im Außenbereich der Balkone werden über die jeweiligen Wohnungen über einen Tasterschalter gesteuert. Leuchten außen an den Eingängen der Häuser werden mit Bewegungsmeldern gesteuert. Die Auswahl der Leuchten trifft der Architekt/AG. Es wird ein allgemeiner Briefkasten (Fa. STR o.ä.) im Türpaneel eingebaut, hier ist auch die Sprechanlage integriert.

Tiefgarage:

Ausreichende Anzahl von Leuchten über Bewegungsmelder, ggf. zusätzlich Tasterschalter nach Erfordernis

Heizungsraum:

1 Leuchtstoffröhre inkl. Schaltung, 4 Steckdosen, Anschluss für Heizungsanlage.

Hausanschlussraum:

1 Zählerkasten, 1 Leuchtstoffröhre inkl. Schaltung, 6 Steckdosen.

Kellerräume (Abstellräume):

1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Steckdose, angeschlossen an den individuellen Zähler der Wohnung

Kellerflur:

1 Brennstelle mit Bewegungsmelder.

Fahrradkeller:

1 Brennstelle mit Bewegungsmelder.

Treppenhäuser:

Die Beleuchtung des jeweiligen Treppenhauses erfolgt über eine ausreichende Anzahl von Leuchten. Die Leuchten werden über Bewegungsmelder aktiviert. Die Auswahl der Leuchten trifft der Architekt/AG.

Hauseingänge:

Je 1 Auslass für Wandleuchte an Hauseingang. Die Auswahl der Leuchten trifft der Architekt/AG.

Beschreibung Wohnungen / (Räume, soweit im Grundriss dargestellt)

Eingang/Flur:

1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Klingel, 1 Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner im Eingangsbereich.

Küche:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, Je einen Anschluss für Herd, Umluftdunstabzugshaube, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und 3 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, Schalter und Zuleitung für elektr. Rollläden (sofern Fenster vorhanden)

Wohn-/Esszimmer:

1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung, 1 Dreifachsteckdose, 3 Doppelsteckdosen, 3 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Telefon/Daten, Schalter und Zuleitung für elektr. Rollläden, Raumthermostat

Schlafzimmer:

1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose, 1 Antennendose, 1 Telefon/Daten, Schalter und Zuleitung für elektr. Rollläden, Raumthermostat

Kinderzimmer / Arbeitszimmer / Gästezimmer:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Antennendose, 1 Telefon/Daten, Schalter und Zuleitung für elektr. Rollläden, Raumthermostat

Bad:

1 Deckenbrennstelle und 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Steckdose, Schalter und Zuleitung für elektr. Rollläden (sofern Fenster vorhanden), Raumthermostat

WC / Gäste-WC (soweit vorhanden):

1 Deckenbrennstelle und 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung, 1 Steckdose, Schalter und Zuleitung für elektr. Rollläden (sofern Fenster vorhanden), Raumthermostat

Speis / Hauswirtschaftsraum:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1Dreifachsteckdose; sofern Waschmaschine und Trockner vorgesehen 1 Doppelsteckdose

Balkone:

1 Steckdose, spritzwassergeschützt, von innen nicht schaltbar. 1 Auslass für Wandleuchte, von innen schaltbar.

Gartenanteile:

Je 1 Steckdose, spritzwassergeschützt, von innen nicht schaltbar, angeschlossen an den Zähler der jeweiligen Wohnung.

4.14 Sanitärinstallationen

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

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

Duschabtrennungen sind nicht enthalten.

Küche:

Kalt- und Warmwasserversorgung bis Kombi-Eckventil.

1 Kaltwasseranschluss für Geschirrspülmaschine.

1 Ablauf für die Spülmaschine und Spülbecken.

1 Warm- und Kaltwasseranschluss für das Spülbecken.

Bad:

Kalt- und Warmwasserversorgung.

Waschbecken:

Fabr.: Duravit D-Code, 60x46 cm

Tiefspül-WC:

Fabr.: Duravit D-Code

Drückerplatte:

Fabr.: Geberit, Sigma 01

Duschwanne:

Edelstahlrinne, gefliest

Armaturen für die Dusche:

Fabr.: Hansgrohe, Serie Talis E, Einhebelmischer, Brausegarnitur mit Schlauch und Halter

Armaturen für das Waschbecken:

Fabr.: Hansgrohe, Serie Talis E, Einhebelmischer

Handtuchheizkörper:

Fabr.: Kermi basic, elektrisch

WC / Gäste-WC:

Kalt- und Warmwasserversorgung.

Handwaschbecken:

Fabr.: Duravit D-Code, 36x27 cm

Tiefspül-WC:

Fabr.: Duravit D-Code

Drückerplatte:

Fabr.: Geberit, Sigma 01

Armatur für Waschbecken:

Fabr.: Hansgrohe, Serie Talis E, Einhebelmischer

HWR / Abstellraum:

Sofern ein Hauswirtschaftsraum vorhanden ist, wird ein Waschmaschinenanschluss eingebaut, ansonsten in den dafür laut Werkplanung vorgesehenen Räumen.

Hausanschlussraum/Heizung

1 Ausgussbecken aus emailliertem Stahl mit Kaltwasseranschluss inkl. Siphon und Ablauf

1 Kaltwasseranschluss

1 Ablauf für die Heiztechnik

Gartenanteil:

Je 1 Wasserzapfstelle im Außenbereich, angeschlossen an den Zähler der jeweiligen Wohnung. Die Wasserzapfstellen sind im Winter eigenverantwortlich gegen Frost zu sichern.

Messeinrichtungen und Zapfstellen:

Die Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung Wasser (kalt/warm) sowie Heizung (über Wärmemengenzähler) werden vom Verkäufer angemietet. Diese Mietverträge werden mit Übergabe an den jeweiligen Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft übertragen. Die Messeinrichtungen werden je Wohnung getrennt installiert und befinden sich an zentraler zugängiger Stelle (Heizung etc.). Die Lage der Schächte, der Messeinrichtungen sowie die der Unterverteilungen werden durch die Bauleitung festgelegt und sind nicht veränderbar.

Die Wohnanlage erhält eine Wasserzapfstelle im Außenbereich zur Allgemeinnutzung.

4.15 Heizungsarbeiten

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Zentralheizung. Das Heizsystem wird in Abstimmung mit der EnEV Berechnung durch den AN festgelegt.

Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Fußbodenheizung. FBH mit Thermostatsteuerung in den einzelnen Räumen. Die Hauptbäder erhalten zusätzlich einen Badheizkörper in Handtuchhalteroptik, elektrisch.

Die Warmwasserversorgung von Bad und Küche erfolgt zentral über den Warmwasserspeicher. Die Steuerung der Warmwassertemperatur erfolgt unabhängig von der Heizungstemperatur.

Die Ausstattung erfolgt aufgrund des aktuellen technischen Standards, ausreichende Dimensionierung gemäß Fachplanung. Die gesamte Auslegung der Heizungsanlage richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt mit Zirkulationskreisläufen über einen zentralen Warmwasserspeicher. Das jeweilige Speichervolumen ergibt sich aus der Berechnung der Fachplanung.

Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den aus der haustechnischen Planung folgenden Nennweiten verlegt und gedämmt. Die Arbeiten werden nach DIN sowie den Richtlinien des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Verlegung sämtlicher Leitungen im Kellergeschoss erfolgt auf der Wand oder unter der Decke. Diese Leitungen können auch durch private Kellerabstellräume geführt werden. An die Warmwasserversorgung angeschlossen sind die Räume Bad, Küche und Gäste-WC.

4.16 Lüftung

Alle innenliegenden Bäder und WCs, sowie Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss sind mit einem Abluftgerät ausgestattet.

4.17 Balkone

Auf den Balkonen erfolgt die Ausführung des Bodenbelages mit Holzdielen. Diese werden auf Stelzlager verlegt und nicht verfugt.

Das Regenwasser wird über ein Fallrohr abgeleitet. Balkongeländer (sofern vorhanden) bestehen aus mattiertem Glas. Bei gemauerten oder betonierte Brüstungen der Balkone erhalten diese als Abschluss eine Blechabdeckung.

5. Außenanlagen

Die Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Betonfugenpflaster belegt und markiert, sowie mit entsprechendem Unterbau hergestellt.

Die Hauszuwegung wird mit Betonrechteckpflaster mit Unterbau gepflastert.

Die übrigen Geländeflächen werden modelliert und planiert und erhalten eine Raseneinsaat. Alle notwendigen Bäume und Hecken werden gepflanzt.

Notwendige Eingangsstufen und Böschungen werden der Geländesituation angepasst und auf dem Grundstück ausgeführt. Dazu gehören auch L-Steine, Randsteine oder sonstige Mauereinfassungen.

Die südlichen Erdgeschoss Wohnungen, mit Sondernutzungsrecht des Gartens erhalten keinen direkten Zugang zum Garten. Falls hier eine Treppe gewünscht wird, ist dies gegen Bezahlung ein Sonderwunsch. Ebenso wird die wegfallende Glasbrüstung nicht erstattet.

Die Abtrennung der Gartenanteile können auf Sonderwunsch durch einen Zaun nach Wahl des Architekten erfolgen. Diese Gartenanteile müssen durch den jeweiligen Wohnungseigentümer gepflegt werden. Das Aufstellen einer Gartenhütte ist nur nach Abstimmung und Genehmigung der WEG erlaubt.

Das Gebäude erhält einen 30cm breiten „Spritzschutzstreifen“, der mit einem Randstein eingefasst ist. Zwischen dem Randstein und der Hauswand wird Basaltschotter eingebracht.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Bepflanzung der Gartenflächen von der Wohnungseigentümergeinschaft darauf zu achten ist, dass es sich teilweise um eine Überdeckung der Tiefgarage handeln kann. In diesen Bereichen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Wir weisen auch darauf hin, dass die Gartenanlagen und insbesondere der Rasen gepflegt und ausreichend gewässert werden müssen. Der AN/AG übernimmt aus diesem Grund keine Anwuchsgarantie.

Die Pflege der gemeinschaftlichen Gartenanlagen geht mit Fertigstellung derselben (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) und erfolgter Anzeige durch den AG auf die Wohnungseigentümergeinschaft über.

Wege/Straßen und Hauseingänge:

Wege und Straßen werden gemäß Freianlagenplanung mit Betonrechteckpflaster, Farbe Grau oder nach Wahl des AG/Architekten hergestellt. Dabei kommt ganz oder teilweise, nach Vorgaben der Erschließungsplanung, Versickerungspflaster zum Einsatz. Die PKW-Stellplätze im Außenbereich werden mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt.

Rinnen und Bodenabläufe werden gemäß Entwässerungskonzept und einschlägigen Vorschriften hergestellt. Unterhaltung der Beleuchtung der Hauszugänge sowie der Privatwege vor den Häusern zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit ist Aufgabe der Käufer.

6. Baureinigung

Vor der Hausübergabe wird im gesamten Haus eine Bauschlussreinigung durchgeführt. Das Haus wird besenrein übergeben. Eine Feinreinigung wird nicht durchgeführt.

7. Bestandsunterlagen

Nach Übergabe und vollständiger Kaufpreiszahlung (Eigentumsübertragung) werden dem Käufer folgende Unterlagen übergeben:

EnEV-Nachweis

Gebrauchsanweisungen

Reinigungs- und Pflegeanleitungen für Parkett, Fenster, Naturstein und Rollläden

Angebote für Wartungsarbeiten/Wartungsverträge

Firmenliste

8. Sonderwünsche

Sonderwünsche mit Auswirkung auf die Statik und das äußere Erscheinungsbild der Häuser können nicht ausgeführt werden. Der Bauablauf darf durch die Sonderwünsche nicht behindert werden.

Sonderwünsche sind schriftlich zu beantragen und freizugeben.

Eine Vergütung bei Auswahl preisgünstigerer Materialien oder Oberflächen erfolgt nicht.

Eine Abwahl von Arbeiten zur Ausführung in Eigenleistung kann nicht erfolgen. Dies schließt alle zum Gewerk gehörenden Haupt- und Nebenleistungen ein.

Bei verschiedenen in der Baubeschreibung beschriebenen „oder“- Positionen erfolgt die Festlegung der tatsächlichen Ausführung durch den Architekten/AG.

Die komplette Sonderwunschabwicklung wird durch den Vertrieb/Generalunternehmer durchgeführt. Der Kundenkontakt erfolgt über den Vertrieb. Bei den Beratungsgesprächen mit den Käufern ist der AN zur Beratung anwesend. Die Termine finden in Babenhausen statt.

Das erste Beratungsgespräch inkl. Erstellung eines Sonderwunschangebotes ist für den Käufer kostenfrei. Jedes weitere Sonderwunschangebot wird dem Käufer mit einer Bearbeitungspauschale von Netto 500,00 € in Rechnung gestellt. Planänderungen, die auf Grund von Kundensonderwünschen entstehen, werden dem Käufer ebenfalls mit Netto 500,00 € in Rechnung gestellt.

Sonderwünsche können nur zur Ausführung gelangen, soweit die Gewerke noch nicht endgültig bestellt/ausgeführt sind, Sonderwünsche sowohl technisch als auch genehmigungsfrei umsetzungsfähig sind, den behördlichen Vorschriften entsprechen und keinen Einfluss auf benachbarte Wohneinheiten haben. Sonderwünsche, bei denen in die Konstruktion der Gebäude eingegriffen wird (z.B. Versetzen statisch wirksamer Wände) oder bei denen die Haustechnik betroffen ist (z.B. Veränderungen der Schachtführungen), können nicht umgesetzt werden.

Die Bauleitung ist bestrebt, die Käuferwünsche im Rahmen des technisch und organisatorisch Möglichen umzusetzen. Der Sonderwunsch-Berater fertigt im Rahmen dieser Besprechung ein Protokoll an, in dem die Käufer-Sonderwünsche niedergeschrieben werden. Der Käufer erhält im Anschluss ein Angebot über die Kosten seiner Sonderwünsche.

Durch Sonderwünsche können Bauzeitverlängerungen entstehen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat. Die Gewährleistung der Sonderwünsche wird separat vertraglich geregelt und ist nicht Vertragsbestandteil.

9. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind aufgrund der Gebäudeart (MFH) nicht zulässig. Es ist andernfalls keine aufeinanderfolgende Abwicklung für das gesamte Haus darstellbar.

10. Architekten- und Ingenieurleistungen

Zum Leistungsumfang gehören alle für den Bauantrag des Projektes notwendigen Architektenpläne, die statischen Berechnungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schallschutzes, der Energieeinsparverordnung (EnEV2016) und des Brandschutzes. Bezüglich Tritt- und Luftschallschutzes gelten als vereinbart die DIN 4109 Blatt 2, bezüglich der haustechnischen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-A1, Tabelle 4. Bezüglich Wärmedämmung werden die Häuser so konzipiert, dass die Anforderungen der EnEV 2016 erreicht werden.

Außerdem erfolgt eine Planung der Wege innerhalb des Grundstückes und der sonstigen Außenanlagen.

11. 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 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 AG empfiehlt daher dem Käufer, dass er den 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 Rissen in den Stahlbetonelementen 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 Decken 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 ist. 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 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.

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

Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörper:

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leitfaden 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 geschlossen.

Pflege und Instandhaltung von Fassadenflächen:

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

Pläne:

Die 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.

12. 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.

Holzoberflächen:

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, Treppenstufen 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. Dieses ist zur Vermeidung von Feuchteschäden zu beachten.

Anstriche (Beschichtungen):

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

13. Schlussbemerkungen

Der AG behält sich vor, eventuell notwendige Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen oder aus Gründen der Materialbeschaffung notwendig werden, aus gestalterischer Notwendigkeiten bzw. auf Grund behördlicher Auflagen, ohne Zustimmung des Käufers durch gleichwertige Leistungen zu ersetzen. Ebenso notwendig kann dies technischer Fachplanung und Statik geschuldet sein. Dies gilt auch für Materialien (z.B. Wandbaustoffe), die sich aufgrund statischer Anforderungen ändern können. Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Eine Minderung des Kaufpreises aufgrund von Abweichungen wird unwiderruflich ausgeschlossen. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte.

Zwischen den Vertragsparteien wird vereinbart, dass die vertragsgegenständliche Leistung auf der Basis der am Tag der Erteilung der Baugenehmigung rechtskräftigen Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und sonstigen Regeln am Bau ausgeführt werden. Sollten Änderungen dieser Grundlagen eintreten oder in der Entstehung, aber noch nicht erlassen oder verabschiedet sein, so ist der Verkäufer nicht verpflichtet, diese geänderten Regelungen bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische Darstellungen und dergleichen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Möbel, Sträucher usw.) sind ausdrücklich nicht Bestandteil der Baubeschreibung, wenn sie in dieser nicht eindeutig beschrieben sind. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung, Einbauten sowie Bepflanzung ist als Vorschlag bzw. illustrativ zu verstehen und gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Darstellungen in Prospekten, Verkaufsunterlagen und im Internet können Sonderausstattungen enthalten, die ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil sind. Durch Vervielfältigungen und Maßtoleranzen am Bau können Planunterlagen unmaßstäblich sein, geringe Abweichungen bei Wohnflächen und Fertigmaßen bleiben vorbehalten.

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

Vertriebs- und andere Mitarbeiter, sowie Makler sind nicht befugt, über die Baubeschreibung hinaus oder davon abweichende Zusagen zu treffen. Sonderwünsche sind im notariellen Kaufvertrag festzuhalten.

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.

Es ist den Käufern aus Sicherheitstechnischer Sicht untersagt, während der Bauphase die Baustelle zu betreten.

Die Gewährleistungsfrist beträgt vier Jahre. Für Sanitär/Heizungs- und Lüftungsinstallationen sowie für die beweglichen Teile, eingebaute Geräte, Verschleiß- und Gebrauchsteile gelten die Gewährleistungsfristen und -Bedingungen der Hersteller, mindestens 2 Jahre. Im Weiteren gelten die Gewährleistungsbestimmungen gemäß § 13 der VOB für Bauleistungen.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Babenhausen, 09. Mai 2019