

BAUBESCHREIBUNG

**BV: Roter Brachweg 30, 30 a,
Regensburg – Prüfening**

**Mehrfamilienhaus mit
5 Wohneinheiten
3 Garagen
3 Stellplätze**



1. Vorbemerkungen

- 1.1 Die Bauausführung des Wohngebäudes basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Lieferumfang. Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Plänen geht der Text der Baubeschreibung in allen Fällen der zeichnerischen Darstellung in den Plänen vor.
- 1.2 Das Bauvorhaben wird nach den „Anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet.
- 1.3 Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine erhebliche Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Hierdurch verursachte Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.
- 1.4 Nach Baubeginn erfolgt die Bemusterung. Beim Innenausbau bzw. der Innenausstattung können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen müssen mit den allgemeinen technischen Erfordernissen vereinbar sein und dürfen keine zusätzlichen Anforderungen an Konstruktion und Gesamtdetailgestaltung stellen. Die Sonderwünsche müssen rechtzeitig vor Beginn der Ausführung gemeldet und endgültig festgelegt werden. Änderungen während der Bauphase können Mehrkosten verursachen, die dann nach genauer Kostenermittlung in Abstimmung mit dem Käufer extra berechnet werden.
- 1.5 Bei Änderungen der Grundrisse nach Bauherrenwünschen kann sich die Wohnflächenberechnung gegenüber dem aktuellem Planungsstand verändern. Derartige Wohnflächenänderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.
- 1.6 Die gesamte Außengestaltung richtet sich nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde (Freiflächen Gestaltungsplan). Möglichst werden Wünsche des Käufers berücksichtigt. Ein Anspruch hierauf kann aber auf Grund dieser Gegebenheiten nicht bestehen.
- 1.7 Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil auch wenn diese von der hier vorliegenden Baubeschreibung abweichen sollte.
- 1.8 Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden könnten.
- 1.9 Räume in den Kellergeschossen sind als Kellerräume geplant und ausgebaut. Sie entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben für Wohn- oder anderweitige Aufenthaltsräume, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung dies angenommen werden könnte.
- 1.10 Die Darstellungen in den Plänen enthalten zum Teil Sonderausstattungen, die gegen Aufpreis erhältlich sind. Bei den in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag des Architekten. Die Möblierung ist nicht Gegenstand des Angebotes und damit auch nicht im Preis enthalten. Es kommen lediglich die in der Baubeschreibung genannten sanitären Einrichtungsgegenstände zur Ausführung.
- 1.11 Alle Angaben, Pläne und Berechnungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Abweichungen durch planerische Weiterentwicklungen, gesetzgeberische Maßnahmen etc. bleiben vorbehalten. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben im Kaufvertrag.
- 1.12 Es wird darauf hingewiesen, dass alle bewegten Teile zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung in regelmäßigen Abständen lt. Vorgabe des Herstellers zu warten sind. Hierzu gehören auch Fenster und Fenstertüren. Weiter wird auf Grund der hohen Luftdichtigkeit des Gebäudes auf eine entsprechende Beheizung und Belüftung (mehrmaliges tägliches Stoßlüften, Querlüften) hingewiesen. Evtl. Schimmelbildung liegt in den meisten Fällen hierin begründet.
- 1.13 Alle Absprachen - auch nach Kaufvertragsabschluss - sind schriftlich festzuhalten und von den Vertragsparteien zu unterschreiben. Mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.
- 1.14 Irrtümer und Schreibfehler in dieser Baubeschreibung haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis.
- 1.15 Das Objekt wird besenrein übergeben.

2. Preise und Maße

- 2.1 Der Kaufpreis ist ein Festpreis.
- 2.2 Die gesamten in der Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich jeweils inklusive gültigem gesetzlichen MWSt.-Satz.
- 2.3 Alle m²-Angaben und Bemessungen sind ca.-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Geringfügige Veränderungen stellen daher keine Wertminderung dar. Sie bedingen daher auch keine Preisänderung.
- 2.4 Sämtliche Maße für die geplanten Einrichtung sind vom Käufer zur gegebenen Zeit am Bau zu nehmen. Die in den Plänen dargestellten Wohnungsgrundrisse sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

3. Arbeiten in Eigenregie

- 3.1 Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen und sich evtl. daraus ergebende Folgen übernimmt der Bauträger keine Haftung und keine Gewährleistung. Alle vom Käufer in Eigenregie ausgeführten und erbrachten Leistungen müssen in Absprache mit der Bauleitung und nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.
- 3.2 Bei evtl. Anbauten in Eigenregie (wie z. B. Balkone, Terrassenüberdachung, Wintergarten usw.) ist in jedem Fall vom Käufer die schriftliche Zustimmung der unmittelbaren Nachbarn sowie der Genehmigungsbehörde einzuholen. Kosten für die Erstellung von erforderlichen Tekturplanungen sowie zugehöriger Genehmigungsgebühren trägt der Käufer.
- 3.3 Wenn Gewerke ganz oder teilweise durch den Käufer in Eigenregie erbracht werden und diese Arbeiten nicht im Zeitplan des Bauvorhabens liegen, kann dies den Bauablauf behindern. Eventuell dadurch entstehende Verzögerungen (z. B. des Fertigstellungstermins) sind dann vom Käufer zu vertreten. Hieraus entstehende Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen. Diese Verzögerungen haben keine aufschiebende Wirkung auf die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreisraten.
- 3.4 Sollten durch den Käufer Ausbauleistungen in eigener Regie ausgeführt werden, mindern sich die jeweiligen Gutschriftbeträge um die anteiligen Verwaltungskosten. Diese Kostenminderungen werden exakt mit dem Käufer abgestimmt.

4. Erschließung

- 4.1 Die Beantragung und Herstellung der Hausanschlüsse für Abwasser, Wasser, Gas, Strom und Telefon erfolgt durch den Bauträger. Anschlussmöglichkeiten für Kabelfernsehen werden vorgesehen, soweit hierzu die technische Möglichkeit durch den Versorger (Kabel Deutschland GmbH & Co. KG) besteht.
- 4.2 Die Anschlussgebühren für Telefon und TV sind vom Käufer zu tragen. Die übrigen Hausanschlussgebühren trägt der Bauträger.

5. Bauausführung Wohngebäude

5.0 Herstellung als KfW60-Haus

Es entsteht ein „KfW60-Haus“ mit den entsprechenden Fördermöglichkeiten durch die KfW-Bank (zinsverbilligter Kredit). Der Bauträger lässt auf seine Kosten eine entsprechende Berechnung, die zum Nachweis dieser Eigenschaft dient, erstellen. Weiter erhält der Käufer eine Bestätigung, die ihm die Aufnahme dieser zinsverbilligter Gelder bei der KfW-Bank ermöglicht. Eine Gewähr für den Erhalt des Kredites übernimmt der Bauträger jedoch ausdrücklich nicht. Evtl. Zuschüsse, die durch staatliche oder sonstige Stellen gewährt werden, stehen ausschließlich dem Bauträger zu.

5.1 Allgemein

Die Ausarbeitung der Baueingabepläne einschließlich der Entwässerungspläne, Bauausführungspläne, Statikpläne, Bauleitung, technische Betreuung, Schlussabnahme und Übergabe sind im Kaufpreis enthalten.

Aufbau, Vorhaltung und Abbau des Baustrom- und Bauwasserprovisoriums sowie die Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser trägt der Bauträger. Verbräuche für in Eigenregie / Eigenleistung ausgeführte Gewerke sind vom Käufer zu erstatten.

Die Verbrauchskosten für gegebenenfalls erforderliche Heizung während der Bauphase sind im Preis ebenfalls enthalten.

5.2 Rohbau

- 5.2.1 Erdarbeiten
Maschinelles abtragen der vorhandenen Humusschicht der überbauten Flächen sowie des Baugrubenwinkels. Seitliche Lagerung dieses Materials zur Wiederverwendung - sofern geeignet. Aushub der Baugrube und der Gräben für die Erschließungsleitungen. Wiedereinfüllen der Arbeitsräume und Gräber mit vorhandenem Aushub. Maschinelles herstellen der Grobplanie bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf.

- 5.2.2 Fundamentierung
Streifenfundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatte nach statischen Erfordernissen auf tragfähigem Grund aus wasserundurchlässigem Beton. Fundamentanker und Anschlussfahne für den Stromzählerschrank nach VDE-Vorschrift sowie ggf. für die Heizungsanlage wird eingebaut.
- 5.2.3 Kellerumfassungswände
Die außenliegenden Wände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach statischer Berechnung erstellt. Zwischen Fundamentabsatz und der Kellerumfassung wird eine Hohlkehle mit entsprechender Abdichtung hergestellt. Die außenliegenden Kellerumfassungswände werden komplett mit geeigneter Abdichtung versehen. Die an den kompletten aufgehenden Kelleraußenwänden nach EnEV (Energieeinsparverordnung) angebrachte Perimeterdämmung wird vor der Hinterfüllung des Baugrubenwinkels geschützt durch eine Noppenbahn.

Auf die Ausführungen unter Punkt 1.9 dieser Baubeschreibung wird nochmals verwiesen.
- 5.2.4 Wohngeschossumfangswände
Die Außenwände werden großteils in baubiologisch wertvollem, wärmedämmendem, porositärem 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk errichtet. Die Ziegel werden mit Wärmedämmmörtel vermauert oder wahlweise bei Verwendung von Planziegeln geklebt. Sofern technisch oder statisch notwendig, können Teilflächen der Fassaden auch aus Stahlbeton oder schwächerem Ziegelmauerwerk mit entsprechender Wärmedämmung erstellt werden.
Es sind die entsprechenden aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Schallschutzverordnung gem. Punkt 1.8 in allen Fällen eingehalten.
- 5.2.5 Wohnungstrennwände
Sämtliche Wände werden mit schweren Mauerwerksteinen bzw. Verfüllziegeln oder Stahlbeton entsprechend den bestehenden Schallschutzbestimmungen (siehe auch Punkt 1.8) sowie den statischen Erfordernissen erstellt. Sie erhalten eine Stärke von 24 cm.
- 5.2.6 Tragende und nichttragende Innenwände
Sämtliche Wände im Keller-, Erd- und erstem Obergeschoss werden aus Hochloch-Ziegelmauerwerk in den Größen 11,5 cm bis 24 cm stark entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Aus statischen Gründen können im Dachgeschoss zum Teil die Wände auch aus Gipskarton erstellt werden.
- 5.2.7 Wände allgemein
Eine Horizontalisolierung im Mörtelbett mit unbesandeter Pappe (mit Aluminiemeinlage) oder gleichwertig im Keller (2-lagig) und Erdgeschossaußenwänden (1-lagig) beim aufgehenden Mauerwerk jeweils nach Erfordernis wird eingebaut.
- 5.2.8 Geschossdecken
Über Keller, Erdgeschoss und erstem Obergeschoss kommen Stahlbetondecken, massiv oder aus vorgefertigten Deckenelementen mit Aufbeton (Filigrandecke), nach statischen Erfordernissen zur Verwendung.
- 5.2.9 Betonarbeiten allgemein
Beim Außen- und Innenmauerwerk können zum Teil Stahlbetonüber- und -unterzüge nach statischen Erfordernissen, einschließlich Isolierung nach Vorschrift, zur Ausführung kommen.
- 5.2.10 Kamine
Ein zwei- und ein einzügiger Kamin kommen vom Keller bis über das Dach lt. Plan zur Ausführung. Einer der Züge des zweizügigen Kamins sowie der einzügige Kamin ist dabei zum Anschluss eines Ofens mit festen Brennstoffen (Holzofen) geeignet. Sofern vom Käufer während des Aufmauerns des Kamins bis zur gewünschten Höhe die Lage der Anschlussbuchse bereits bestimmt werden kann, kann diese eingebaut werden. Einen nachträglichen Einbau nimmt der Käufer selber vor. Die zwei Kaminzüge für die festen Brennstoffe werden derart ausgelegt, dass je Kamin zwei Öfen angeschlossen werden können. Diese Züge eignen sich auch zum Betrieb eines raumluftunabhängigen Ofens. Voraussetzung für die Benutzung ist, dass alle angeschlossenen Parteien einen Ofen gleichen Typs verwenden, also alle einen raumluftunabhängigen oder alle einen raumluftunabhängigen Ofen. Die Käufer haben sich hierauf abzustimmen. Aus Schallschutzgründen ist vom jeweiligen Käufer in das Rauchrohr auch eine Rußklappe einzusetzen. Die Öfen müssen eine Zulassung der Stadt Regensburg besitzen.
- 5.2.11 Dach (Hauptdach)
Die Ausführung der Dachkonstruktion erfolgt als zimmermannsmäßiger Dachstuhl mit imprägniertem Nadelholz der Güteklasse II nach statischen Berechnungen. Alle von außen sichtbaren Teile werden gehobelt. Sämtliche sichtbaren Dachkonstruktionssteile werden einmal mit Sperrgrund eingelassen und zweimal mit Lasur bzw. deckend gestrichen. Die Dachüberstände werden gemäß genehmigtem Bauplan ausgeführt.
Der Dachaufbau wird von oben nach unten wie folgt ausgeführt: rote Dachziegeleindeckung, Lattung und Konterlattung, diffusionsoffene Dachpappe als Regensicherheit, Nut- und Federbretter im sichtbaren bzw. sägeraue Holzschalung im nicht sichtbaren Bereich, Sparren, Zangen und Pfetten aus Nadelholz – wenn statisch notwendig auch aus Konstruktionsvollholz oder Brettschichtholz.
Die Dämmung gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) wird zwischen den Sparren - teilweise bis zum First - bzw. den Zangen eingebaut. Teilweise wird die Dämmung (unverputzt) auch an der senkrecht aufsteigenden Wand hin zum Stauraum angebracht. Anschließend wird die Dampfsperre nach DIN und die Ausgleichslattung aufgebracht.
- 5.2.12 Dachgauben
Die Gauben werden entsprechend dem Hauptdach errichtet. Als Seitenverkleidung kommt eine Verblechung gem. Angaben bei den Spenglerarbeiten zur Ausführung. Die Dachfläche der Gauben erhält eine Ziegeleindeckung.
- 5.2.13 Dach (Nebendach über WC bei der WE 1)
Dieses Dach wird entsprechend dem Hauptdach errichtet. Als Eindeckung kommt jedoch ein Blechdach gem. Angaben bei den Spenglerarbeiten zur Ausführung. Weiterhin wird die Isolierung auf der Dampfbremse unmittelbar auf der Betondecke über dem Erdgeschoss aufgelegt.
- 5.2.14 Dachabdeckung der Erker auf der Ost- und Westseite
Die Gebäudevorsprünge werden mit Blechdach gem. den Angaben bei den Spenglerarbeiten abgedichtet. Die Befestigung

des Bleches erfolgt auf einer geeigneten Holzunterkonstruktion. Weiterhin wird die Isolierung auf der Dampfbremse unmittelbar auf der Betondecke über dem Obergeschoss aufgelegt.

- 5.2.15 Flachdächer (Dachterrassen, Balkonabdichtungen über den Wintergärten)
Die Dächer werden als Flachdach ausgeführt. Der Aufbau stellt sich von oben nach unten wie folgt dar: Betonplatten auf Stelenlager, Bitumen- oder Folienabdichtung, Wärmedämmung gem. Wärmeschutzverordnung (EnEV), Dampfbremse, Gefälle als Estrich oder in die Stahlbetondeckenplatte eingearbeitet. Die Entwässerung bei den Balkonen erfolgt über eine kleine Dachrinne gem. den Angaben bei den Spenglerarbeiten.

Hinweis: Eine Überdachung der Terrassen der Wohnungen 4 und 5 ist nicht geplant. Auf Wunsch und gegen Kostenübernahme kann eine Stahl-/Glaskonstruktionen aufgebracht werden.

- 5.2.16 Spenglerarbeiten
Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre (bis Terrainoberkante), Luftgitter, Anschluss- und Tropfbleche, Kamineinfassungen, Blechdächer etc. werden in Titanzink in der jeweils notwendigen Stärke ausgeführt.

Die Regenfallrohre werden an die Entwässerungssysteme angeschlossen.

5.3 Treppenanlagen

- 5.3.1 Haupttreppenhaus
Die Treppenläufe und -podeste vom Keller bis zum Dachgeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Der Belag für alle Treppenläufe und -podeste besteht aus elegantem italienischen oder deutschem Naturstein. Die Treppenanlage erhält ein Stahlgeländer mit Ober- und Unterguten aus Stahlrechteckrohren sowie einem abgesetzten Rundstahlhandlauf und senkrechten runden Füllstäben. Alternativ kann als Geländerfüllung auch ein Lochblech zur Ausführung kommen. Das Geländer erhält eine farblich auf das gesamte Bauwerk abgestimmte Lackierung.

Die Treppenläufe sind vom Gebäude schallentkoppelt. Die Podeste erhalten eine entsprechende Trittschalldämmung.

- 5.3.2 Treppenanlage der WE 1 und WE 2 in den Keller
Je von der Wohnung aus in die privaten Kellerräume wird eine Stahlharfentreppe der Fa. FUCHS-Treppen oder gleichwertig eingebaut. Tragelemente, Geländer, evtl. Ober-, Unterguten und Füllstäbe bestehen aus Stahlrechteckrohren. Die Lackierung der Metallkonstruktion ist dabei vom Käufer frei wählbar. Wenn gewünscht, werden gerade Holzhandläufe wandseitig montiert. Der Belag der Trittstufen wird aus massiven Holzdielen, keilgezinkt, Buche ca. 40 mm stark, hergestellt. Die Treppen werden schallentkoppelt von der Wand und der Bodenplatte eingebaut. Hingewiesen wird, dass die Türen vom Kellerflur aus in den privaten Keller (feuerbeständige Blechtüre) und die Türen des Abstellraumes in den Wohnungen den Schallschutzvorschriften nicht genügen. Eine Schallübertragung vom Keller in die Wohnung ist daher möglich. Auf Wunsch des Käufers und gegen Kostenübernahme können entsprechend Türen im Keller versetzt werden.

Hingewiesen wird weiter darauf, dass die in der WE 2 verbaute Treppe keine Normtreppe ist.

Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann auch je eine massive Stahlbetontreppe eingebaut werden.

- 5.3.3 Treppenanlage der WE 1 in das OG
Der Treppenlauf wird in Stahlbeton in $\frac{1}{2}$ -gewendelter Form ausgeführt. Der Belag besteht aus keramischen Bodenplatten nach Mustervorlage. Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann auch ein eleganter italienischer oder deutscher Naturstein oder Holzdielen verlegt werden. Die Treppenanlage erhält einen gerade verlaufenden Holzhandlauf, wandseitig montiert.

Der Treppenlauf ist schallentkoppelt vom Gebäude eingebaut.

- 5.3.4 Treppenanlage der WE 4 zur Galerie
Die Treppenanlage vom Dachgeschoss zur Galerie wird als $\frac{1}{4}$ gewendelte Zweiholmtreppe mit Tragelementen und komplettem Geländer aus Stahlrechteckrohren, gerade verlaufenden Ober- und Unterguten (Stahlrechteckrohr) der Fa. FUCHS-Treppen oder gleichwertig ausgeführt. Das Geländer erhält runde senkrechte Füllstäbe und einen aufgesetzten Rundstahlhandlauf.

Die Lackierung der Metallkonstruktionen ist dabei vom Käufer frei wählbar. Die Unterkonstruktion der Treppe wird schalltechnisch entkoppelt von der Geschossdecke und den Wänden eingebaut. Der Belag der Trittstufen sowie einem evtl. Podest wird aus massiven Holzdielen, keilgezinkt, Buche ca. 40 mm stark, hergestellt.

Hingewiesen wird darauf, dass es sich nicht um eine Normtreppe handelt.

- 5.3.5 Treppenanlage der WE 5 zur Galerie
Die Treppe vom Dachgeschoss zur Galerie wird als Spindeltreppe mit einem Stahlrechteckrohrholm und komplettem Geländer eingebaut. Als Handlauf kommt ein aufgesetztes rundes Stahlrohr zur Ausführung. Als Füllung werden senkrechte Rundstähle eingebaut. Die Ober- und Unterguten sind aus einem Rundstahlrohr hergestellt.

Die Lackierung der Metallkonstruktionen ist dabei vom Käufer frei wählbar. Die Unterkonstruktion der Treppe wird schalltechnisch entkoppelt von der Geschossdecke und den Wänden eingebaut. Der Belag der Trittstufen sowie einem evtl. Podest wird aus massiven Holzdielen, keilgezinkt, Buche ca. 40 mm stark, hergestellt.

Hingewiesen wird darauf, dass es sich nicht um eine Normtreppe handelt.

5.4 Fenster, Fenstertüren, Fensterbänke, Hauseingangselemente, Rollo

- 5.4.1 Kellerfenster und Lichtschächte
Außenliegende Kellerräume erhalten Kunststofffenster, Fabrikat MEA oder gleichwertig, in Dreh-Kipp-Ausführung mit Isolier-

verglasung. Größe und Lage wie im Plan dargestellt. Vor sämtlichen Kellerfenstern werden – falls erforderlich – im erdberührenden Bereich glasfaserverstärkte, weiße Kunststofflichtschächte angebracht. Sie erhalten begehbare Gitterroste aus verzinktem Stahl. Fabrikat MEA oder gleichwertig findet Verwendung.

- 5.4.2 Fenster, Fenstertüren
In den Wohnräumen kommen zum Teil zweiflügelige Fenster- bzw. Fenstertürelemente aus schwerem Meranti-Holz 450 + (= mind. 450 kg/m³) zur Ausführung. Die Fensterelemente erhalten einen formschönen Einhandbeschlag und verdeckt liegende Mechanik. Feststehende Elemente erhalten keinen Beschlag. Die Öffnungsrichtungen der Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Elemente sind in den Plänen festgelegt. Die Elemente erhalten eine Isolierverglasung mit „warmer Kante“ (U-Wert Glas: 1,1 W/m²K, U-Wert gesamtes Fenster: 1,2 W/m²K). Farblich wird die Fensteroberfläche auf die Fassade abgestimmt. Die Elemente werden imprägniert, grundiert und zweimal deckend lackiert. Die Wetterschenkel erhalten zum Schutz eine Aluminiumabdeckung. Bad- und/oder WC-Fenster können auf Käuferwunsch auch mit undurchsichtigem Glas ausgeführt werden.
- 5.4.3 Innen- und Außenfensterbänke
Alle Wohnraumfenster – ausgenommen die Dachgauben- und Dachflächenfenster – erhalten 3 cm starke Innenfensterbänke aus elegantem italienischen oder deutschen Naturstein, endbehandelt. Der Wandüberstand beträgt ca. 2,5 cm. In Bädern und WC's werden die Fensterbänke gefliest.
Außen kommen Leichtmetallfensterbänke mit Seitenteilen oder Blechfensterbänke entsprechend den Angaben bei den Spenglerarbeiten zur Ausführung.
- 5.4.4 Dachflächenfenster
Als Dachflächenfenster kommen – soweit technisch möglich - weiße Standard-Kunststoffelemente mit Isolierverglasung der Firma VELUX oder ROTO zur Ausführung. Die Größe und Lage ergibt sich aus den Plänen. Der Kippmechanismus des Fensters befindet sich am oberen Rand, somit ist eine max. Öffnung des Fensters möglich.
- 5.4.5 Hauseingangselemente
Die zwei Hauseingangselemente (Haupttreppenhaus, WE 1) werden einflügelig ohne Seitenteil in stabiler Holz Ausführung (Stahlkernrohling) mit max. 2 rechteckigen Lichtausschnitten, Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Langschild und Klinke innen, Knopf außen, ausgeführt. Die Elemente werden je farblich abgestimmt auf die Fassade bzw. die Fenster.
- 5.4.6 Briefkastenanlage, Schließanlage
Beim Haupttreppenhaus wird eine Briefkastenanlage mit vier Briefkästen der Fa. RENZ oder gleichwertig an geeigneter Stelle installiert.

Eine zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte wird im gesamten Haus eingebaut. Die Türen zu den privaten Kellern erhalten gleichschließende Zylinder wie die Wohnungseingangstüren.
- 5.4.7 Rollläden
Vor den Fenstern in allen Wohngeschossen – ausgenommen den unten genannten - werden Mini-Vorsatzrollos, System Rondo oder gleichwertig, mit Kunststoffpanzer montiert. Die Rollokästen sind aus stranggepresstem Aluminium hergestellt, die farblich (RAL) auf die Fassade abgestimmt sind. Die Rollos werden über einen Gurt betätigt. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können auch elektrische Antriebe eingebaut werden. Beim Dachterrassenelement der WE 4 werden die Rollos dreigeteilt und je mit elektrischem Antrieb versehen.

Bei den Wintergartenelementen im EG kommen jeweils drei Jalousetten je mit elektrischem Antrieb zur Ausführung.

Keine Rollos kommen bei den Keller-, Dachflächen- und Treppenhausfenstern zur Ausführung. Weiter erhalten auch alle Fenster, deren Ansichtsfläche weniger als 0,50 m² (kleinen quadratischen Fenster) sowie die zwei Seitenteile des Dachterrassenelements der WE 5 (spitz zulaufen) keine Rollos.

5.5 Schlosserarbeiten, Vordach

- 5.5.1 Schlosserarbeiten
Sämtliche Schlosserarbeiten außen (Balkongeländer, evtl. notwendiges Schutzgeländer bei der Dachterrasse, Absturzstangen, -schutzgeländer vor Fenstern/Fenstertüren) werden aus verzinktem Stahl oder Aluminium mit gestalterischen Edelstahl-einsätzen ausgeführt.

Die Balkongeländer erhalten dabei Ober- und Untergurten sowie senkrechte runde Füllstäbe und einen abgesetzten Rundhandlauf. Alternativ kann als Geländerfüllung auch ein Lochblech zur Ausführung kommen.

Sofern notwendig, wird die Lackierung passend zur Fassade hergestellt.
- 5.5.2 Vordach
Zum besseren Wetterschutz ist beim Eingang zum Haupttreppenhaus eine verzinkte Stahl- / Glaskonstruktion mit Regenrinne und Wasserspeier oder eine gleichfunktionale Ausführung vorgesehen.

5.6 Sanitärinstallation und –ausstattung

- 5.6.1 Sanitärinstallation
Die sanitäre Installation nach DIN beginnt ab dem Hauptwasserzähler. In die Hausanschlussleitung wird je ein Feinfilter und ein Druckminderer – sofern notwendig - eingebaut. Alle Zirkulations-, Kalt- und Warmwasserleitungen werden mit Edelstahlrohren – die Anschlüsse der einzelnen Sanitäreinrichtungen zum Teil auch im ummantelten Kunststoffrohr - ausgeführt. Die Warmwasserleitungen sind nach der EnEV, die Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasser isoliert. Die Entwässerungsleitungen werden als isolierte Abwasserrohrleitungen in Gusseisen (SML) ausgeführt. Die Installation der Anbindeleitungen an das Entwässerungssystem sowie die Entlüftungen über Dach werden als HT-Rohre ausgeführt.

Jede Wohnung erhält ein Absperrventil für das gesamte Warm- und Kaltwasserleitungssystem in der jeweiligen Wohneinheit.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten je eine Gartenwasserleitung nach Angabe des Käufers installiert. Für die gemeinschaftliche Anlage wird eine weitere Gartenwasserleitung installiert. Die Gartenwasserleitungen sind frostsicher, da sie sich selbstständig entwässern.

Zur Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauches werden je Wohnung entsprechende Unterputzteile zur späteren Installation von Warm- und Kaltwasserzählern vorgesehen. Die Erfassung des WW- und KW-Verbrauches wird über die von der entstehenden WEG anzumietende Zähler erfolgen. Der Käufer erteilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese Geräte.

Sämtliche Sanitärleitungen werden in den Wohnbereichen unter Putz verlegt. Evtl. notwendige Installationen an den Wohnungstrennwänden sind hiervon ausgeschlossen. Im Kellergeschoss erfolgt die Installation zum Teil auch auf Putz.

5.6.2 Sanitärausstattung

Es kommen weiße Einrichtungsgegenstände (Kristallporzellan) und formschöne, verchromte Armaturen (unter Putz verbaute Einhebelmischer) und Accessoires zur Ausführung. In den Plänen zum Teil dargestellte Sonderformwannen (Sechseck- oder Eckbadewannen) sind als Sonderleistungen gegen Aufpreis möglich.

Sofern vom Käufer keine anderslautende Wünsche geäußert werden, werden die Kalt- und Warmwasserzapfstellen sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände entsprechend dem Plan installiert.

Folgende Ausstattung wird je installiert:

Waschraum (Gemeinschaftseigentum)

Waschmaschinenanschlüsse für die Wohnungen 3 mit 5 je mit Kaltwasseranschluss und Abfluss Kunststoff- oder Blechwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserleitung (Aufputz) sowie Abfluss

Die Waschmaschinenanschlüsse für die Wohnungen 1 und 2 werden in deren privaten Kellern installiert

Küchen

Eine Warmwasserzuleitung mit Eckventil für die Spüle
Eine Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für die Spüle und die Spülmaschine
Ein Anschluss an das Abwassersystem

Gäste-WC in den WE 1 mit 3

Ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasserzuleitung sowie Abfluss mit Sifon
Ein Rechteckiger Spiegel (auf Wunsch eingefliest) mit Ablage wenn keine Vormauerung vorhanden
Handtuchhalterring

Wandhängiges Tiefspülklosett mit Klositz, Deckel und Papierrollenhalter
Markenunterputzspülkasten (Geberit oder gleichwertig) mit weißer Revisionsplatte und 2-Mengenauslösung

In der Wohnung 1 wird auch noch eine Einbaubrausewanne aus emailliertem Stahlblech (90 cm x 90 cm) mit wärmeisolierendem Styroporwannenträger, Ablaufgarnitur und Sifon installiert. Eine Einhebel-Brausearmatur mit Handbrausegarnitur (Brauseschlauch, Handbrause und Wandstange) sowie einem Eckseifenkorb wird eingebaut.

Bäder

Ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasserzuleitung sowie Abfluss mit Sifon
Ein Rechteckiger Spiegel (auf Wunsch eingefliest) mit Ablage wenn keine Vormauerung vorhanden.
Ein zweiarmiger, schwenkbarer Handtuchhalter

Wandhängiges Tiefspülklosett mit Klositz, Deckel und Papierrollenhalter
Markenunterputzspülkasten (Geberit oder gleichwertig) mit weißer Revisionsplatte und 2-Mengenauslösung

Körperform-Einbaubadewanne aus emailliertem Stahlblech (170 cm x 75 cm) mit wärmeisolierendem Styroporwannenträger, Ablaufgarnitur und Sifon. Einhebel Wannenfäll- und Brausebatterie mit Handbrausegarnitur (Brauseschlauch, Handbrause und Halterung)

Ein Wannengriff (ca. 30 cm) und eine Badetuchhaltestange (ca. 80 cm)

Einbaubrausewanne aus emailliertem Stahlblech (90 cm x 90 cm) mit wärmeisolierendem Styroporwannenträger, Ablaufgarnitur und Sifon. Einhebel-Brausearmatur mit Handbrausegarnitur (Brauseschlauch, Handbrause und Wandstange) sowie einem Eckseifenkorb

5.7 Heizungsinstallation

5.7.1 Heizungsanlage

Die Beheizung erfolgt über eine auf die Hausgröße abgestimmte Zentralheizung mit Gasfeuerung, die im Keller untergebracht ist. Sie erhält eine moderne energiesparende Brennwerttechnik. Zur Ausführung kommt ein Kessel der Fa. BUDERUS oder gleichwertig.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler.

Die Verrohrung mit Isolierung gem. Vorschrift erfolgt im Heizhaus und den Steigleitungen in Kupfer. Pro Wohnung wird ein Heizungsverteilkasten gesetzt. Dies gewährleistet eine optimale Anbindung an das Heizsystem sowie das Absperrn eines jeden einzelnen Heizkreislaufes.

Zur Erfassung des Heizungsverbrauches werden je Wohnung entsprechend geeignete Zählervorrichtungen (Heizkostenverteiler und/oder Wärmemengenzähler) vorgesehen. Die Erfassung des Verbrauches soll über von der entstehenden WEG anzumietende Zähler erfolgen. Der Käufer erteilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese

Geräte.

5.7.2 Heizsystem

Als vorrangiges Heizsystem kommt in allen Wohnräumen (EG, OG, DG) eine Fußbodenheizung mit Thermostatfühlern und Stellmotoren zur Ausführung. Ausgenommen hiervon sind alle Abstellräume und Speisekammern.

Alle Heizkörper, welche zusätzlich wie folgt verbaut werden, sind an den Vorlauf der Fußbodenheizung angeschlossen. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können die Heizkörper überdimensioniert oder mit einer elektrischen Nachheizpatrone ausgestattet werden. In den Hauptbädern wird ein Handtuchtrockner installiert. In den privaten Kellern der WE 1 und WE 2 werden in jedem Raum je ein ausreichend dimensionierter Heizkörper eingebaut. Ebenso im Haupttreppenhaus sowie im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Die 2 Galerien erhalten – sofern notwendig – ebenfalls je einen Heizkörper.

Es kommen Fertigheizkörper (KERMI oder gleichwertig) in der Farbe weiß mit Thermostatventilen zur Regelung (Danfoss oder gleichwertig) zur Ausführung. Der Anschluss der Heizkörper erfolgt in den Wohnräumen über optisch schöne und zur Fußbodenpflege bequeme Wandanschlussventile – sofern technisch möglich. Die Heizkörper werden als hochwertiges Zweirohrsystem angeschlossen. Die Erfassung dieser Heizkosten erfolgt ebenso über angemietete geeignete Zählervorrichtungen.

Die Wärmebedarfsermittlung und Dimensionierung der Heizkörper erfolgt nach DIN.

5.7.3 Warmwasserbereitung

Zur Unterstützung der Warmwassergewinnung wird eine ausreichend dimensionierte Solaranlage an geeigneter Stelle auf dem Dach montiert und an den Brauchwasserspeicher - mit Isolierung nach Vorschrift - angeschlossen. Der Speicher wird ebenso auf die Hausgröße abgestimmt und wird im Heizraum untergebracht.

5.8 Elektroinstallation, Sprechanlage

5.8.1 Allgemeine Elektroinstallation

Die Installation wird ab Panzersicherung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt.

Der gemeinschaftliche Aufputz-Zählerschrank wird im Kellergeschoss (Anschlussraum) installiert. Ebenso die gemeinschaftliche Unterverteilung mit FI-Schutzschalter sowie den weiteren notwendigen Sicherungen und Automaten. Zusätzlich erhält jede Wohnung einen eigenen unter Putz versetzten Verteilerkasten mit den entsprechenden Sicherungen je Stromkreis sowie einem FI-Schutzschalter.

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt in den Wohngeschossen unter Putz. In den Kellerräumen und der Garagenanlage erfolgt die Verlegung der Leitungen zum Teil auch auf Putz und in Kabelbrücken. Elektroleitungen in den Decken werden im Schutzrohr verlegt. Auf Stegleitungen wird, sofern dies technisch möglich ist, verzichtet.

Als Schalter- und Steckdosenabdeckungen kommt in allen Wohnräumen das Programm solo, weiß der Fa. BUSCH-JAEGER oder gleichwertig zur Ausführung. Die Kellerräume werden mit Schaltern und Steckdosenabdeckungen vom gleichen Hersteller, Programm Busch-Duro 2000 SI ausgestattet. Die Kellerräume werden zum Teil auch mit Aufputzschaltern und -dosen installiert.

Die Einbauplätze für Steckdosen, Schalter und Lampenauslässe (alle ohne Leuchtkörper und Leuchtmittel) können vom Käufer – sofern technisch möglich - frei gewählt werden. Hiervon ausgenommen sind die Wohnungstrennwände.

Sollten vom Käufer keine Angaben gemacht werden, erfolgt die Installation nach Plan.

5.8.2 Ausstattung mit Schaltern und Dosen

Es wird in allen Wohnräumen eine angemessene und ausreichende Anzahl von Schaltern und Steckdosen installiert. Das Wirtschaftlichkeitsprinzip ist dabei vom Käufer zu beachten. Wenn notwendig und sinnvoll werden Kreuzschalter installiert. Jede Terrasse, jeder Balkon sowie jede Dachloggia erhält einen Lampenauslass sowie eine Steckdose, welche von der Wohnung aus zu aktivieren ist.

5.8.3 Telefon- und TV-Anschlüsse

Pro Wohnung ist je ein Telefon- und TV-Anschluss vorgesehen im Wohnzimmer (Telefon alternativ hierzu auch im Flur), in allen Kinderzimmern, bei den Büro- und Galerieflächen. Bei den Telefonanschlüssen werden nur Kabel im Leerrohr und Blindabdeckungen versetzt.

Jede Wohnung erhält vom Keller aus eine Telefonleitung, die dann in der Wohnung sternförmig verzweigt wird. Die Verdrahtung innerhalb der Wohnung übernimmt der Eigentümer nach seinen Vorstellungen.

Die TV-Anschlüsse werden sternförmig vom Keller aus verteilt. Eine entsprechende Verteilungsanlage im Keller ist vorgesehen. Der Anschluss an das Netz der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG erfolgt auf Wunsch der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft in Form eines Einzel- oder Sammelvertrages auf deren Kosten.

5.8.4 Kellerräume und Garagen

Die Kellerräume der Wohnungen 3 mit 5 erhalten je einen Lampenauslass sowie eine Doppelsteckdose. Diese werden direkt auf den Stromzähler der Wohnung aufgeschaltet. Die Absicherung kann auch im gemeinschaftlichen Anschlussraum erfolgen.

Ebenso werden für diese Einheiten im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum je ein Elektroanschluss für eine Waschmaschine sowie einen Trockner mit eigener Absicherung bereit gestellt. Der Anschluss erfolgt direkt auf den wohnungseigenen Stromzähler. Die Absicherung kann auch im gemeinschaftlichen Anschlussraum erfolgen. Für die Wohnungen 1 und 2 werden diese Anschlüsse in den zugeordneten Kellerräumen nach Wunsch der Käufer installiert.

In den drei Fertigteilgaragen wird jeweils ein Lampenauslass mit Schalter – bei der Garage 3 auch als Kreuzschalter - sowie eine Steckdose installiert. Diese Anschlüsse werden ebenfalls direkt den wohnungseigenen Stromzählern aufgeschaltet. Die

Absicherung kann auch im gemeinschaftlichen Anschlussraum erfolgen.

- 5.8.5 Gemeinschaftliche Räume, Flure und Haupttreppenhaus, Außenbeleuchtung
In den gemeinschaftlichen Räumen und Fluren werden eine ausreichende Anzahl von Lichtauslässen mit formschönen Lampen installiert. Im Hofbereich werden zwei entsprechende Außenleuchten - bei Bedarf mit Bewegungsmelder ausgestattet – installiert.
- 5.8.6 Sprechanlage
Eine gemeinschaftliche Sprechanlage (Siedle oder gleichwertig) mit Gegensprechfunktion für die WE 2 mit 5 wird an geeigneter Stelle beim Zugang zum Haupttreppenhaus oder in die Briefkastenanlage installiert.

Beim Eingang zur WE 1 wird eine Einzelsprechanlage (Siedle oder gleichwertig) mit Gegensprechfunktion installiert.

5.9 Außenputz, Fassadenmalerarbeiten, Innenputz und Estricharbeiten

- 5.9.1 Außenputz
Die Ausführung erfolgt als baubiologisch hochwertiger zweilagiger Außenputz (Maschinenputz). Die erste Lage besteht aus wärmedämmendem Kalk-Zement-Leichtputz. Die zweite Lage wird als Kornstruktur-, Scheiben- oder Fantasieputz entsprechend dem allgemeinem Stadtbild ausgeführt. Die Nordfassade wird im Bereich des Haupttreppenhauses durch eine Struktur - in etwa wie im Plan dargestellt – optisch abgesetzt.
- Der Sockelputz wird mit einem entsprechend geeignetem Zementmörtelputz ausgeführt.
- 5.9.2 Fassadenmalerarbeiten
Für einen optimalen Schutz der Fassade wird diese zweimal mit Siliconharzfarbe gestrichen. Der Sockelputz erhält ebenfalls einen zweimaligen Anstrich in geeigneter Qualität. Der Treppenhausbereich mit Putzstruktur wird farblich abgesetzt.
- 5.9.3 Innenputz
Alle Kellerraumwände – ausgenommen die Betonumfassungswände – erhalten einen glatt verriebenen einlagigen Kalkzementmörtelputz (Maschinenputz). Die betonierten Kelleraußenwände werden lediglich entgratet und bleiben unverputzt. Ausgenommen hiervon sind die Kellerräume der WE 1 und WE 2 sowie der Treppenhaus- und Flurbereich. Diese Betonwände werden gleichlautend verputzt.
- Die Wände in den Bädern und WC's erhalten ebenfalls einen fein verriebenen einlagigen Kaltzementmörtelputz (Maschinenputz) wie vorgenannt. Die restlichen Wohnraumwände erhalten einen fein verriebenen, einlagigen Kalkgipsputz (Maschinenputz). Soweit notwendig (z. B. Treppenläufe) werden Deckenflächen auch verputzt.
- 5.9.4 Estricharbeiten
Alle Räume – auch alle Kellerräume – erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärme- und/oder Trittschalldämmung und schalldämmenden Randstreifen nach Vorschrift. Die Wärmedämmung unter dem Kellerestrich wird gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt, so dass die Kellerräume zum „warmen Bereich“ gehören. Weiter wird im gesamten Kellerbereich sowie den zwei Wintergartenbereichen unter der Dämmung eine Feuchtigkeitssperre eingebaut.

5.10 Innenausbau

- 5.10.1 Verkleidung der Dachgeschossdecken
Die Deckenverkleidung auf der Ausgleichslattung erfolgt mit Leichtbauplatten (Gipskarton). Bei Bedarf in Nassräumen mit entsprechender Imprägnierung versehen. Die Stöße werden malerfertig gespachtelt und gegen die Wand und sonstige andere Baustoffe mit geeignetem Material verfugt.
- 5.10.2 Malerarbeiten (innen)
Sämtliche Deckenstöße der vorgefertigten Deckenelemente aus Stahlbeton in allen Geschossen (KG, EG, OG) werden vor dem Anstrich unterseitig verfugt. In den Wohnräumen (EG, OG) wird die Decke zusätzlich vollflächig gespachtelt. Im gesamten Kellerbereich entfällt dies. Verputzte Flächen in den Wohnbereichen werden entsandet. Der Kellerbereich nicht. Die Wände und Decken der Wohngeschosse und des Kellergeschosses werden mit einem gut deckendem, weißen und diffusionsoffenen zweifachen Anstrich versehen.
- Sämtliche Innengeländer und sonstigen Stahl- oder Blechteile werden grundiert und lackiert. Hiervon ausgenommen bleiben alle feuerhemmenden Blechtüren (z. B. Heizraum etc.).
- In sämtlichen Kellerräumen wird der Estrich mit geeigneter Bodenfarbe, grau, gestrichen und mit einer Streichsockelleiste oder gleichwertigem versehen. Die Fugen zwischen aufsteigender Wand und Estrich werden versiegelt. Ausgenommen von diesem Anstrich ist der Estrich des Haupttreppenhauses sowie der kleine Stichflur zum Keller der WE 1.

- 5.10.3 Innentüren
Als Wohnungsabschlusstüren werden Türen mit entsprechendem Schallschutz eingebaut. Hiervon ausgenommen sind die zwei Türen zu den privaten Kellern der WE 1 und WE 2.
- Alle Innentüren in den Wohngeschossen werden als glatte Fertigdreh Türen mit Rundkante ausgeführt. Sie erhalten ein hochwertiges Echtholz furnier in Ahorn. Auf Wunsch des Käufers können diese auch in seidenmatter weiß lackierter Oberfläche oder mit Buchefurnier ausgeführt werden. Passende Holzzargen mit Gummidichtung und gerundeten Verkleidungen werden hierzu versetzt. Die Türblätter haben einen sehr hochwertigen Röhrenspankern. Auf Wunsch erhält der Käufer - ohne Aufpreis - wahlweise bis zu drei rechteckige Lichtausschnitttüren je Wohnung. Als Türdrücker gelangen formschöne Garnituren des Fabrikat Hoppe oder gleichwertig zum Einbau.

Zum Teil sind auch zu den anderen Innentüren passende raumhohe Türelemente mit Oberlichte und/oder Ganzglastürblättern, zum Teil auch feststehenden Seitenteilen, vorgesehen.

Die Kellertüren werden zum Teil als feuerhemmende Blechtüren bzw. aus Türen mit Röhrenspansteg ausgeführt. Im Falle von Röhrenspanstegtüren kann auch eine Stahlzarge zur Ausführung kommen.

Die Heizraumtür wird nach bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften eingesetzt.

5.10.4 Fliesenarbeiten

5.10.4.1 Fliesenarbeiten allgemein

Die Fliesen werden parallel zu den Raumkanten geklebt und farblich passend verfugt. Schräg- oder Diagonalverlegungen, Wulstplatten, Bordüren und Dekorfliesen können als Sonderleistungen ausgeführt werden. Sämtliche Fliesen können nach Mustervorlage ausgewählt werden. Als Materialpreis gilt jeweils EUR 22,00 pro m² incl. gesetzl. MWSt. als vereinbart. Alle Dehnfugen werden als Silikonfugen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, für die eine gesonderte Gewährleistung gilt. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jollyleisten.

5.10.4.2 Fliesenarbeiten

Alle Bäder und WC's werden raumhoch und incl. der Fensterleibungen gefliest und passend verfugt. Die Bäder erhalten im Duschwand- und Bodenbereich unter den Fliesen eine entsprechende Abdichtung, die gegen Spritzwasser schützt. Die Küchen erhalten auf Wunsch des Käufers im Bereich der Arbeitsplatten und Oberschränke einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel, der nach Angabe des Käufers eingebaut wird. Sollten keine Angaben gemacht werden, erfolgt die Verlegung gem. Plan.

Es sind – sofern diese Räume vorhanden sind - im Bad, WC, Windfang mit gesamten Flurbereichen, Küche, Speis, Abstellraum, ggf. Unterflure strapazierfähige keramische Bodenplatten mit einer dazu passenden Fliesensockelleiste vorgesehen.

5.10.5 Bodenbeläge

In allen Wohnzimmern kommt ein fest verklebter Zweischichtparkett, verlegt als Schiffsboden oder im „Englischen Verband“ (je parallel zur Wand), in Eiche Natur und lackierter Oberfläche, nach Mustervorlage, zur Ausführung. Der Parkett hat eine Stärke von ca. 10 mm und eine Nuttschicht von ca. 3 mm. Eine dazu passende Holzsockelleiste wird angebracht.

In allen Elternschlaf-, Ankleide-, Kinderzimmern und Büros wird ein fest verklebter, massiver Mosaikparkett in Eiche Natur (ohne Aufpreis auch Esche Natur), 8 mm stark, nach Mustervorlage mit passenden Holzsockelleisten verlegt. Als Muster kann zwischen „Würfel-Verlegung“ oder „Englischem Verband“ gewählt werden.

6. Bauausführung Garagen und Fahrradunterstellplatz

6.1 Garagen

In der Nord-Ost-Ecke des Grundstückes werden drei Betonfertiggaragen mit den Maßen von ca. 2,98 m x 5,50 m errichtet. Die Wandstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen und betragen ca. 8 cm. Als Tore kommen Stahlschwingtore zur Ausführung. Diese werden mittels eines elektrischen Funk-Torantriebes bedient, für den eigene Gewährleistungsansprüche gelten. Die südlichste Garage erhält eine Stahlseitentüre.

Die Garagenbauwerke werden farblich auf die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt.

Die Dachfläche werden mittels innenliegender Kunststoffleitung – die quer durch alle Garagen geführt wird - an die Entwässerungsleitungen angeschlossen. Die Dachflächen werden begrünt.

6.2 Fahrradunterstellplatz

Südlich der Garagen wird ein überdachter und teilweise eingehauster Fahrradunterstellplatz als Holzkonstruktion mit einer Größe von ca. 2,50 m x ca. 2,50 m gemäß Plan errichtet. Die Ausführung erfolgt in Konstruktionsvollholz und gehobelten Brettern. Das Dach wird als flachgeneigtes Pultdach mit beschiefelter Abdichtungsbahn ausgeführt. Spenglerarbeiten – sofern notwendig – werden in Titanzink – lt. Angaben bei den Spenglerarbeiten - ausgeführt. Das Dach wird an das Entwässerungssystem angeschlossen. Fahrradständer sind nicht Teil der Leistung.

Der Fahrradunterstellplatz wird farblich auf die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt.

7. Bauausführung Außenanlagen

7.1 Entwässerungsleitungen

Die Verlegung der Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser erfolgt nach Plan und gemäß Vorschrift. Erforderliche Revisions- und Übergabeschächte werden hergestellt. Ebenso der Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Zur ökologisch sinnvollen Entsorgung des gesamten Oberflächenwassers (Dachflächen, Hofflächen) werden zwei ausreichend dimensionierte Sickerschächte auf dem Grundstück an geeigneter Stelle hergestellt. Damit werden die Niederschlagswassergebühren der Stadt Regensburg entfallen.

7.2 Eingangspodeste

Die vorgesehenen Flächen werden ausgekoffert und mit geeignetem Material (Frostschutzkies) befestigt. Auf gewaschenen Riesel, 4 – 8 mm, wird ein Granitpflaster oder Granitplatten mit entsprechender Randeinfassung – sofern notwendig – verbaut. Fußabstreifer werden je vorgesehen.

7.3 Hausabdichtung und -einfassung

Das Gebäude wird im Bereich des erdberührenden Putzabschlusses umlaufend mit bituminöser Streichabdichtung oder gleichwertig geschützt. Dieser Bereich wird weiter zum Schutz vor Beschädigungen mit einer Noppenbahn versehen. Als Einfassung umlaufend um das gesamte Haus dienen Betonrandplatten, soweit keine anderweitige Befestigungen vorgesehen sind. Der Bereich zwischen Gebäude und Randplatten wird mit geeignetem Rollkies ausgefüllt.

7.4 Terrassen

Die vorgesehenen Flächen werden ausgekoffert und mit geeignetem Material (Frostschutzkies) befestigt. Auf gewaschenen Riesel, 4 – 8 mm, werden nach Mustervorlage Betonpflaster- oder Pressbetonplatten (ca. 30 cm x 30 cm), mit Betonrandsteinen eingefasst bzw. mit Betonkeil fixiert, verlegt. Der Materialwert der Platten beläuft sich auf ca. 20,00 € je m². Die Größe der Terrassen betragen ca. 12 m² und werden in Absprache mit den Käufern hergestellt.

7.5 Mülltonneneinhausung

Im Bereich der Garagen bzw. des Fahrradunterstellplatzes wird eine (Wasch-)Betonmüllbox lt. Plan zur Verfügung gestellt. Diese bietet drei Mülltonnen – also einer der Größe des Hauses angemessenen Zahl von Mülltonnen - Platz. Der Bereich vor der Tonneneinhausung wird gepflastert. Mülltonnen sind nicht im Lieferumfang enthalten.

7.6 Zufahrt, Zugänge, Stellplätze

Die Zufahrt, die Zugänge und Stellplätze werden wie im Teilungsplan dargestellt ausgeführt. Der grundsätzliche Aufbau erfolgt entsprechend dem der Terrassen.

Allerdings kommen zur Auflockerung für die Zufahrt und/oder der Hauszugänge unterschiedliche Pflastersteine aus Beton mit Betonrandsteineinfassung bzw. fixiert mit einem Betonkeil zur Ausführung.

Die drei dargestellten oberirdischen Pkw-Stellplätze erhalten grundsätzlich ebenfalls den selben Aufbau wie die Terrassen. Es kommen allerdings Rasenfugensteine in allen Formen – auch porosiert - mit Splitt- bzw. Humusauffüllung oder lediglich eine Aufschotterung je mit Betonrandsteineinfassungen zur Ausführung.

Hingewiesen wird darauf, dass der Unterbau der Zufahrt und der Pkw-Abstellplätze nur für Pkw's ausgelegt wird. Umzugs-Lkw's oder dergleichen können diese Flächen nicht nutzen.

7.7 Kinderspielplatz

Südlich vom Fahrradunterstellplatz wird ein Kinderspielplatz mit ca. 60 m² Fläche entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigungsbehörde angelegt.

7.8 Einfriedungen und Stützmauern

Sofern notwendig, wird die im Eigentum des nördlichen Nachbarn stehende Betonwand im offenen Bereich auf dem gegenüberliegenden Grundstück mit einer kleinen Stützmauer oder auch komplett – wenn vom Nachbarn zugestimmt auch auf dessen Grundstück - ergänzt. Ein Zaun wird nicht errichtet.

Entlang der Westgrenze wird ein neuer Holzlattenzaun mit kesseldruckimprägnierten Rundholzlaten und –gurten oder ein Metallzaun errichtet. Als Sockel werden ausreichend dimensionierte Betoneinfassungsplatten versetzt. Als Zaunsäulen dienen verzinkte T-Stahl-Träger. Der Zaun wird in etwa in der derzeit bestehenden Höhe errichtet. Ein Hoftor oder eine Zugangstür sind nicht vorgesehen. Der Zaun endet südlich des Stellplatzes Nr. S1.

Der Zaun auf der Ostseite bleibt unverändert bestehen. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht geklärt. Im Falle eines Ersatzes kommt ein Maschendrahtzaun zur Ausführung.

7.9 Bepflanzung

Die Bepflanzung des gesamten Grundstückes erfolgt lt. Angaben im genehmigten Eingabeplan. Die Sondernutzungsrechte werden – sofern möglich - optisch mittig entlang dem Grenzverlauf abgetrennt. Möglichst wird auf die Wünsche des Sondernutzungsberechtigten eingegangen.

Straubing, 25. Juli 2008