

## BAUBESCHREIBUNG

### A - ALLGEMEINE ANGABEN

Änderungen dieser Baubeschreibung, welche die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange, Statik, Haustechnik, behördliche Auflagen und die Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Berlin.

Ebenso bleiben technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt durch noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, wie z.B. solche der Stadtplanung oder der Bauaufsicht und sich nachziehende Planungsänderungen vorbehalten. Dies gilt auch für Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen geboten sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig werden lassen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit, mindestens jedoch Gleichwertigkeit darstellt. Auch können Abmauerungen, Schächte, Unterzüge, Stürze und Träger aus Gründen der Statik oder haustechnischen Installation notwendig werden oder maßliche Änderungen erfordern. Änderungsbefugnisse des Verkäufers gelten insoweit, als dem Erwerber durch Änderungen keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen und insbesondere Lage, Größe und Umfang des verkauften Sondereigentums (einschließlich zugewiesener Nutzungsrechte) nicht verändert werden.

Soweit Wahlrechte bzw. Ermessen eröffnet sind, obliegt die Ausübung bzw. Ausführung dem Verkäufer, soweit nicht im Einzelfall anderes ausgewiesen ist. Der Verkäufer trifft die Bestimmungen nach billigem Ermessen i.S. § 315 BGB. Selbiges gilt im Zusammenhang mit architektonischen Konzepten. Soweit Leistungen durch den

Architekten bzw. Planer zu gestalten bzw. zu bestimmen sind, handelt es sich um den Architekten bzw. Planer des Verkäufers.

Die auf den Verkaufsplänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag zusätzlich vereinbart bzw. in dieser Baubeschreibung explizit aufgeführt ist. Die tatsächliche Anordnung von Einrichtungen und Ausstattungen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und kann, falls notwendig, durch den Verkäufer angepasst werden.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen, wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungen, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Bei Bezugfertigkeit wird der Baukörper einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt aufweisen. Der Austrocknungsprozess dauert erfahrungsgemäß mehrere Jahre an. Eine den Verhältnissen angepasste Belüftung und Beheizung ist notwendig, um die Austrocknung zu gewährleisten und Bauschäden zu vermeiden. Dies obliegt dem jeweiligen Nutzer.

Sonderwünsche sind nach Absprache mit dem Verkäufer grundsätzlich möglich, falls sie bautechnisch ausführbar sind, keine Beeinträchtigungen der anderen Wohnungen sowie der äußeren Gestaltung entstehen und die Änderungen baugenehmigungsfrei sind. Ferner darf der Sonderwunsch den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern. Aus Gewährleistungsgründen sind Eigenleistungen erst nach Übergabe der Wohnungseinheit möglich. Sonderwünsche sind bis zur Übergabe der Wohnung ausschließlich durch den Verkäufer ausführbar. Bei allen nachstehenden angegebenen Preisen und Vergütungen handelt es sich um Endverbraucherpreise.

Bilddokumentation: Der Verkäufer behält sich vor und ist berechtigt, vom Bauwerk und den ausgebauten Wohnungen fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen oder anfertigen zu lassen. Dem Verkäufer steht das Recht zu, diese Aufnahmen zu Marketingzwecken zu benutzen und zu veröffentlichen.



## 1. Planung

### Allgemeines

Auf dem Grundstück Krusauer Str. 42 in 12305 Berlin-Lichtenrade, Gemarkung Lichtenrade, Flur 1, Flurstück 2281/142, Blatt 11044, Grundstücksgröße 1041 m<sup>2</sup> wird ein Wohnhaus neu errichtet. Es entstehen 4 Wohnungen und 2 Autostellplätze im Freien.

### Grundstück

Die fußläufige Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die Krusauer Straße. Rechts vom Gebäude werden die überdachten Fahrradabstellplätze und der Standplatz für die Mülltonnen erstellt. Es werden entsprechende Wege und Büsche aufgelockert angelegt.

Den Erdgeschosswohnungen werden Gartenflächen als Sondernutzungsflächen gemäß Außenanlagenplan zugewiesen.

Die Einfriedung erfolgt straßenseitig und zu den benachbarten Grundstücken mittels eines Metallzauns. Die Festlegung erfolgt durch den Architekten.

## 2. Ausführung

Es handelt sich um die Errichtung eines Neubaus. Die Bauausführung erfolgt nach den gültigen DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den Anforderungen aus den bautechnischen Nachweisen, sofern nichts anderes geregelt ist. Die Baustoffe und technischen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Es gelten der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109 (Beiblatt 2, Tabelle 2) zwischen fremden Bereichen und innerhalb der einzelnen Wohnbereiche die Empfehlungen für den normalen Schallschutz gemäß DIN 4109 (Beiblatt 2, Tabelle 3).

## B - BAUWERK

Die Gestaltung von Fassaden und Dach unterliegen den Auflagen der zuständigen Behörden und werden mit diesen und dem Architekten abgestimmt.

## 1. Fassaden

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralisch grobkörnigem Putz und farbigem Anstrich sowie im Bereich der horizontal bandartig durchlaufenden Brüstungsfelder ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralisch feinkörnigem Putz (gefälzte Oberfläche) und hellem Anstrich. Die Gestaltung erfolgt nach Vorgaben des Architekten.

## 2. Fenster und Türen

### 2.1 Fenster

Es werden Holzfenster außenseitig im Farbton nach Vorgabe des Verkäufers und innenseitig im Farbton RAL 9010, reinweiß, eingebaut. Die Verglasung erfolgt als Wärmeschutzverglasung (3-Scheibenverglasung) mit einem U-Wert (Glas) von 0,6 W / (m<sup>2</sup> K).

In den Erdgeschosswohnungen entsprechen die Fenster dem Sicherheitsstandard RC 2. Sie erhalten abschließbare Oliven sowie eine Verglasung gemäß EN 356. Die Wohnungen erhalten elektrische Rollläden aus Aluminiumlamellen mit Einzelraumtastern.

Innenfensterbänke werden aus Holz im Farbton weiß hergestellt.

### 2.2 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird einfarbig passend zur Fassade als Holz-Glaskonstruktion erstellt.

Im gesamten Haus wird eine Zentralschließanlage eingebaut. Die Aufteilung der Schließgruppen erfolgt gemäß der Anzahl der Wohnungen. Die Schließanlage umfasst die jeweilige Wohnungseingangstür, alle Außentüren sowie den jeweiligen Briefkasten.

### 2.3 Innentüren

Alle Wohnungsinnentüren werden als Designtüren mit Röhrenspanfüllung, glatt weiß lackiert, mit passenden Umfassungszargen ausgeführt (Rohbaumaße: 0,885 x 2,135 m zu Wohn- und Schlafräumen, 0,76 x 2,135 m zu Bädern und Abstellräumen).

Bei den Türgriffen und Türdrückern ist das System Hoppe Amsterdam in Edelstahl zur Ausführung vorgesehen. Alle Bäder und WC's erhalten Bad-Garnituren.

### **3. Dächer, Dachkonstruktion (Flachdach)**

Alle Dachflächen erhalten eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014).

Die Flachdächer werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonkonstruktion als Warmdach errichtet. Die umlaufenden Attiken werden mit einer Blechabdeckung (Titanzinkblech) versehen. Das auf den Flachdächern anfallende Regenwasser wird über Titanzinkbleche abgeleitet.

Die Flachdächer erhalten eine Abdichtung aus Bitumenbahnen gemäß den Flachdachrichtlinien als harte Bedachung.

#### **3.1. Rinnen und Fallrohre, Außenfensterbänke**

Es werden Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech, alternativ Fertigteile aus Aluminium (Farbe nach Angabe des Architekten), gefertigt und montiert.

Außenfensterbänke werden aus Titanzinkblech oder Aluminium angefertigt.

### **4. Balkone / Loggien / Terrassen**

Die Balkone/Loggien/Terrassen erhalten einen oberseitigen Belag aus Lärche-Holzbohlen.

Brüstungsgeländer werden als feuerverzinkte oder farblich beschichtete Metallgeländer ausgebildet.

Die Dachterrasse erhält eine fachgerechte Abdichtung zum darunter liegenden Geschoss und die Austrittsfläche einen Oberbelag aus Lärche-Holzbohlen.

### **5. Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gemäß dem Außenanlagenplan und behördlichen Auflagen gestaltet.

Alle befestigten Flächen, außer den Terrassen, werden aus Drainagepflaster auf versickerungsfähigem Untergrund hergestellt.

Alle nichtbefestigten Flächen erhalten Rasen. Die weitere Gestaltung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

### **6. Briefkasten/Klingelanlage**

Die Briefkasten-/Klingelanlage wird nach Möglichkeit in das Haustürelement eingebaut.

### **7. Treppenhaus**

#### **7.1 Stufen, Geländer, Podeste**

Die Treppen erhalten schallentkoppelte Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen. Die Geländer werden als Stahlstabgeländer, gestrichen, mit Handläufen aus Edelstahl hergestellt.

#### **7.2 Wand- und Deckenoberflächen, Beläge**

Die Wände und Decken werden in der Qualitätsstufe Q 2 gespachtelt und weiß oder in Farbklasse C 1 gestrichen. Die Wandoberflächen erhalten einen wischfesten Sockelanstrich.

#### **7.3 Bodenbeläge**

Die Treppenhäuser erhalten einen auf das Gesamtkonzept abgestimmten Plattenbelag aus Steinzeug oder Naturstein nach Vorgabe des Architekten.

Im Hauseingangsbereichen wird jeweils eine bodenbündige Sauberlaufzone eingebracht.

#### **7.4 Wohnungseingangstüren**

Alle Wohnungen erhalten Wohnungseingangstüren (Rohbaumaße 1,01 x 2,135 m) nach DIN der Widerstandsklasse RC 2 als Futtertüren mit Holztürblättern, Profilzylinder-Schließung, 3-Punkt-Verriegelung, Weitwinkelspion, Ausführung glatt weiß.

## 8. Abstellräume

### 8.1 Allgemein

Jeder Wohnung wird im Dachgeschoß ein Abstellraum zugeordnet. Des Weiteren wird im Dachgeschoss der Technik- und Versorgungsraum untergebracht.

### 8.2 Abstellraumabtrennungen

Die Abstellräume werden mittels Türen vom Gang abgetrennt. Die Trennwände werden als Massiv- oder Trockenbauwände hergestellt.

### 8.3 Dachgeschoßfußboden

Der Fußboden wird als Stahlbetonboden ausgeführt und erhält einen staubbindenden Anstrich.

### 8.4 Außenwände

Die tragenden Wände (außen und innen) werden gemäß den statischen Erfordernissen in Stahlbeton bzw. Mauerwerk ausgeführt.

## 9. Wohnungen

### 9.1 Wände und Decken (Konstruktion)

Alle tragenden Außen- und Innenwände werden gemäß der Berechnung und Dimensionierung in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände hergestellt. Alle Gipskartonwände erhalten in Nassbereichen eine feuchtraumgeeignete Ausführung.

Die Ausführung der Decken erfolgt gemäß Stand-sicherheitsnachweis aus Stahlbeton.

### 9.2 Wandbeläge / Beschichtungen / Fliesen

Stahlbetonwände und Mauerwerkswände erhalten einen mineralischen Putz in der Qualitätsstufe Q 2.

Gipskarton-Ständerwände werden gespachtelt und

geschliffen. Für sämtliche Wandoberflächen ist ein Anstrich im Farbton weiß vorgesehen.

Bäder und Toiletten erhalten Fliesen folgender Güte: Wandfliese, Feinsteinzeug, 30 x 60 cm, weiß matt, kalibriert, Materialpreis (Einzelhandel) 30,00 € pro qm (ohne Verlegung) bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m im Duschbereich, restliche Bereiche bis ca. 1,50 m.

### 9.3 Bodenaufbau / Bodenbeläge

Als Unterboden wird ein schwimmend verlegter Estrich eingebaut.

Bäder, Toiletten, Hauswirtschaftsräume und Küchen erhalten einen Fliesenbelag folgender Güte:

Feinsteinzeug, Schieferstruktur, 30 x 60 cm, matt-schwarz, kalibriert, Materialpreis (Einzelhandel) 35,00 € pro qm (ohne Verlegung).

Die Wohnräume und Flure erhalten als Nutzbelag Parkettböden in Eiche (Sortierung rustikal) mit Oberflächenversiegelung (lackiert), Materialpreis (Einzelhandel) 50,00 € pro qm (ohne Verlegung). Der Belag ist geeignet für Fußbodenheizung. Die Sockelleisten werden als Holzprofil (MDF), weiß beschichtet, Rechteckprofil 60 x 14 mm ausgeführt. Technisch notwendige Fugen werden mit Korkstreifen ausgebildet.

### 9.4 Deckenbekleidung

Für sämtliche Deckenbekleidungen in den Wohnungen ist ein Belag mit Malervlies mit Anstrich im Farbton weiß vorgesehen.

## C - TECHNISCHE ANGABEN

### 1. Hausanschlüsse

#### Wasser

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz ins Haus wird nach Vorgabe des Planers dimensioniert. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus PE-Rohr.

### **Regenwasser**

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

### **Abwasser**

Die Dimensionierung der Abwasserleitung wird nach Vorgabe des Planers erstellt.

### **Strom/Telefon**

Der Elektrohausanschluss und der Anschluss für Telekommunikation werden nach den Vorgaben der Versorger und des Planers erstellt. Das Haus erhält einen neuen EVU-Hausanschluss sowie eine Zählerzentralstation in Dachgeschoss. Der Hausanschlussraum befindet sich im Erdgeschoss unter der Treppe. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt im Dachgeschoss auf den Wänden und Decken, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz.

## **2. Wärmeerzeugung**

### **Heizungsanlage**

Die Wärmeversorgung einschließlich Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme mit nebenstehendem Warmwasserbereiter.

Die zur Verbrauchsabrechnung benötigten Wärmemengenzähler werden im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter angemietet. Einbaumöglichkeiten für Wärmemengenzähler werden vorgesehen.

### **Raumheizung**

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung entsprechend Wärmebedarfsberechnung ausgestattet. Die Regelung erfolgt über digitale Raumthermostate.

Die Hauptbäder erhalten je einen elektrischen Handtuchheizkörper, weiß, ca. 60 x 120 cm, Kermi Basic mit Elektroset FKS (max. 600 Watt).

## **3. Sanitär**

### **3.1 Frischwasserleitungen**

Frischwasserleitungen werden in Metallverbundrohr oder anderen nach DIN zugelassenen Materialien ausgeführt. Die Steigestränge sind einzeln absperbar.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral in Verbindung mit der Heizungsanlage. Die Verteilung erfolgt mit entsprechenden Steigesträngen, Zirkulationsleitungen und Wohnungsverteilungen.

Es sind Wasserzähler und Absperrventile für Kalt- und Warmwasserzähler in Bad und/oder Küche unter Putz vorgesehen.

Alle Zähler werden Namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter angemietet.

### **3.2 Abwasserleitungen**

Die Abwasserleitungen sind aus Rampiano plus (Hersteller Rehau) für Fallstränge in den Schächten und HT-Kunststoffrohre in den Wohnungen bis zum Schacht ausgeführt.

### **3.3 Sanitärausstattungen**

Die Sanitärobjekte werden in weiß eingebaut.

Die Ausstattung erfolgt gemäß Grundrisszeichnungen mit folgenden Objekten:

#### **Wannenanlagen:**

Fabrikat Vigour - Modell Vigour One Duo, Größe 180/80cm, Excenter Ab- und Überlaufgarnitur chrom

Aufputz-Einhand-Wannenbatterie und Brausegarnitur: Fabrikat Grohe, Modell Essence chrom

#### **Duschanlagen:**

Bodensystem ACO Showerfloor mit Ablaufrinne in Edelstahl, bodengleich gefliest

Echtglas-Duschabtrennung, bestehend aus Tür und Festfeld für Nische, Fabrikat Sprinz, Modell Omega, H: 200 cm

Aufputz-Brausegarnitur Hans Grohe, Chroma Select S Vario 90 chrom

#### **Waschtischanlagen:**

Montageelement für Waschtisch, Geberit Duofix, Schrankwaschtisch 80 x 47 cm, Villeroy & Boch Subway 2.0 in den Bädern bzw. Handwaschbecken 50 x 40 cm, Villeroy & Boch Subway 2.0 in Dusche/WC

Einhand-Waschtischbatterie Grohe Essence chrom, Röhrensifon chrom, Eckventile chrom

#### **WC-Anlagen:**

Montageelement für Wand-WC, Geberit Duofix, Sigma 12, Wandtiefspül-WC, spülrandlos, Villeroy & Boch Subway 2.0, WC-Betätigungsplatte Sigma 01, WC-Sitz mit Absenkautomatik, Villeroy & Boch Subway 2

#### **Waschmaschinenanschluss:**

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss im HWR oder im Bad

#### **Außenwasseranschluss:**

Die Wohnungen 1, 2 und 3 erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss auf den jeweiligen Terrassen. Des Weiteren wird ein frostsicherer Außenwasseranschluss für die Eigentümergemeinschaft montiert.

#### **Lüftung**

Jede Wohnung erhält ein zentrales Lüftungsgerät mit Gegenstrom-Wärmeüberträger (WRG). Die Gerätestandorte werden entsprechend den baulichen Gegebenheiten festgelegt. Die Luftverteilung erfolgt über Rohrleitungen oder Kanäle in Zwischendecken, in Wänden, in senkrechten Abkofferungen oder im Fußbodenaufbau. Die Zu- bzw. Abluft in den jeweiligen Räumen erfolgt über Tellerventile in Wand bzw. Decke oder Bodenauslässe.

### **4. Elektro**

#### **4.1 Allgemeines**

In allen Gebäudeteilen erfolgt die Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus im Boden bzw. unter Putz, im Dachgeschossbereich auf den Wänden und Decken.

Die Installation erfolgt gemäß den geltenden VDE-Bestimmungen.

#### **Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen**

Wird gemäß nachfolgender Aufstellung eine bestimmte Anzahl Steckdosen genannt, so werden Mehrfachsteckdosen mit der darin enthaltenen Anzahl von Einzelsteckdosen gezählt (eine Dreifachkombination entspricht drei Steckdosen). Für die Schalter und Steckdosen kommt das Programm Gira E2, Oberfläche reinweiß, zur Ausführung.

#### **Anforderung an die Ausstattung der Abstellräume, Treppenhaus, Außenanlagen**

Das Dachgeschoss und die Technikräume erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Wand- bzw. Deckenleuchten mit LED-Leuchtmitteln und wird über ein Zeitschaltrelais mit Ausschaltvorwarnung geregelt.

Die Beleuchtung von Fahrradabstell- und Müllplatz wird mittels Bewegungsmelder gesteuert.

#### **Klingelanlage**

Im Hauseingangsbereich wird eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle mit Videofunktion zu allen Wohnungen installiert. Jede Wohnung wird mit einer Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit Türöffner, Wohnsprechstelle mit Rufunterscheidung zwischen Hauseingang und Wohnungseingangstür ausgestattet.

#### **Infrastruktur für Telekommunikation**

Die Verkabelung für Telefon und Fernsehen wird im Haus vorgesehen. Die Aufschaltung auf den jeweiligen Anbieter obliegt den Nutzern.

#### **4.2 Ausstattung der Wohnungen (Elektro)**

##### **Flur**

- 2 Deckenauslässe
- 2 Taster
- 3 Steckdosen

### **Wohnzimmer**

- 2 Deckenauslässe für Beleuchtung
- 10 Steckdosen
- 1 Datendose
- 1 TV/Radio-Dose

### **Schlafzimmer und Kinderzimmer**

- 1 Deckenauslass für die Grundbeleuchtung  
(Schlafzimmer 2 Wandauslässe bettseitig)
- 10 Steckdosen
- 1 Datendose
- 1 TV/Radio-Dose

### **Nebenträume**

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 4 Steckdosen

### **Küche**

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 12 Steckdosen - darin enthalten sind:
- 1 Herdanschluss (3-phasig)
- Steckdose Kühlschrank
- Steckdose Gefrierschrank
- Steckdose Umlufthaube

### **Bad**

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 2 Steckdosen
- 1 Heizkörperanschluss

### **Gäste-WC**

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 2 Steckdosen

### **Balkon / Terrasse**

- 1 Wandleuchte mit Leuchtkörper
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

### **Abstellraum im Dachgeschoss**

- 1 Wandleuchte mit Leuchtkörper
- 1 Steckdose (geschaltet auf Zähler der Wohnung)

### **Allgemeine Hinweise:**

Jedem Raumzugang und jeder Bettstelle wird eine Schaltstelle zugeordnet. Die Datendosen sind als

Zweifach-Dosen und die Antennendosen als Dreifach-Dosen vorgesehen. In jeder Wohnung wird ein Multimediaverteiler mit Patchpanel installiert.

Die Unterverteilung in der Wohnung wird in der Regel und soweit vorhanden im Hauswirtschaftsraum vorgesehen und unter Putz installiert. Die endgültige Festlegung erfolgt durch den Verkäufer. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

### **SONDER-, ÄNDERUNGS- UND UMLANUNGSWÜNSCHE**

Durch die hochwertige Ausstattung erübrigen sich im Allgemeinen kostenintensive Sonderwünsche. Um jedoch allen Anforderungen gerecht zu werden, können Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche abweichend von der Standardausstattung gegen Übernahme der Mehrkosten berücksichtigt werden. Sie dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Bauträger zu vertreten.

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche können nur gegenüber dem Verkäufer beauftragt werden und bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich sowie bautechnisch problemlos möglich sind.

Die Höhe und die Fälligkeit einer Vergütung, der zur Ausführung gelangten Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche, wird zwischen Verkäufer und dem jeweiligen Käufer unter Beachtung der Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vereinbart.

### **ANGABEN- UND HAFTUNGSVORBEHALT**

#### **Vorbemerkung**

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und deren Auflagen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Der Verlauf dieser Leitungen und die Anordnung der Schächte und Größe erfolgt durch den Verkäufer in Abhängigkeit von der Raumaufteilung der Wohnungen und der baulichen Anforderung (insbesondere Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, ggf. behördlicher Auflagen). Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich hierdurch geringfügige Änderungen gegenüber den Grundrissplänen ergeben können. Falls Leitungsführungen für eigene oder angrenzende Wohnungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen eingebaut. Verlauf und Anordnung der Versorgungsleitungen ist in den Plänen nicht eingezeichnet und wird vom Verkäufer festgelegt.

Im Dachgeschoss werden die Versorgungsleitungen (Be- und Entwässerung, Heizung, Strom) sichtbar verlegt. Die Leitungen können im Decken- und Wandbereich durch einzelne oder mehrere Abstellräume verlaufen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Raumhöhen durch notwendige Abhängung von Decken in Teilbereichen ggf. nicht eingehalten werden können. Im ausgebauten Zustand verringert sich die Deckenhöhe in Abhängigkeit von der Stärke des Bodenbelages und den erforderlichen Deckenverkleidungen. Schwindrisse, die eventuell aufgrund von Austrocknung des Mauerwerks oder Betons sowie an Übergängen verschiedener Baustoffe entstehen können, stellen keinen Mangel dar.

Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farbe der Fassade, der Fenster und der Haustür wird vom Bauträger nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen bzw. aufgrund der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleich-

wertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, wie beispielsweise Einbauküchen, sind aus diesem Grunde am Bau nach Fertigstellung des Innenputzes zu nehmen.

Das Betreten der Baustelle kann aus Gründen der Sicherheit nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter erfolgen.

Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Diese sind nicht in den Leistungen des Bauträgers enthalten. Dauerelastische Versiegelungsfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

#### **Sicherheitsausstattung**

Soweit behördlicherseits gefordert werden Türen als Brandschutztüren ausgebildet.

#### **Nutzungseinschränkung**

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen und Ähnliches dürfen nicht zugestellt werden; sie sind zugänglich zu halten.

#### **Wohnflächenangaben**

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Dabei wurden die Grundflächen der Terrassen im Erdgeschoss und der Balkone im Obergeschoss mit 50 % und die Terrasse im Dachgeschoss mit 25 % an die Wohnflächen angerechnet. Abweichungen der tatsächlich realisierten



Wohnfläche von der geplanten Wohnfläche von bis zu 2% bleiben dem Verkäufer gestattet. Ein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder einen Mehrpreis ergibt sich daraus nicht.

Dies gilt auch für Abweichungen aufgrund von Vormauerungen, Rohrverkleidungen und ähnlichem.

### **Angabenvorbehalt**

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet und werden von dem Verkäufer und von dem Erwerber, sofern nicht nach billigem Ermessen ausnahmsweise etwas anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder -mindernd behandelt. Gestaltung und Farbauswahl erfolgten durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet.

Die Objektansichten und Außen- und Innenvisualisierungen sind künstlerische Darstellungen.

Die zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind sie als Ausbaumaße vor Ort zu nehmen.

Grundlage des Kaufs sind notarielle Unterlagen, wie der Kaufvertrag, Grundlagenurkunde und Teilungserklärung.

Die Baubeschreibung entspricht den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Bauvorschriften. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u.ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten,

ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch den Verkauf durch die K42 Wohnbau GmbH nicht ersetzt.