

BAUBESCHREIBUNG
HERDERGÄRTEN



INHALT

1	EINLEITENDE BEMERKUNGEN	4
1.1	Objektbeschreibung	4
1.2	Energiebedarf und Wärmeschutz	4
1.3	Schallschutz	4
1.4	Brandschutz	5
1.5	Barrierefreiheit	6
2	HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN	7
2.1	Heizen	7
2.2	Lüften	7
2.3	Kühlen	7
3	UNTERGESCHOSS	8
4	VER- UND ENTSORGUNG	8
4.1	Wärme	8
4.2	Wasser	8
4.3	Abwasser	9
4.4	Müll	9
4.5	Strom	9
4.6	Daten/Telefon	10
4.7	Post	10
5	BAULEISTUNGEN	10
5.1	Konstruktion/Werkstoffe	10
5.2	Terrassen/Balkone/Loggien	12
5.3	Fassade	13
5.4	Fenster und Fenstertüren	14
5.5	Absturzsicherungen und Brüstungen	15
5.6	Verschattungen	15
5.7	Dachgärten	15
5.8	Schornsteine	16
5.9	Putz- und Malerarbeiten	17
5.10	Bodenbeläge	18
5.11	Türen	19

5.12	Beleuchtung	19
5.13	Erschließung/Zugangsberechtigungen	19
5.14	Flüchten/Melden/Löschen	20
5.15	Aufzugsanlagen	20
6	AUSSTATTUNG	21
6.1	Bad- und Sanitärausstattung	21
6.2	Außenanlagen	25
7	KUNDENBETREUUNG	27
7.1	Änderungspolitik	27
7.2	Pläne	27
8	RESTARBEITEN POLITIK	27
9	ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN	28
9.1	Bauüberwachung -Technische Nachweise, Prüfdokumente	28
9.2	Positionierung von Möbeln	28
9.3	Verschleissteile und Eingriffe des Käufers	28
9.4	Wartungsfugen, Haarrisse und Setzungen	29
9.5	Nachträgliches Schlitzen in Tragende teile und Wohnungstrennwände	29
9.6	Holzelemente im Aussenbereich	29
9.7	Verzinkte Stahlbauteile	29
10	FERTIGSTELLUNG	30
10.1	Bauendreinigung	30
11	SCHLUSSBEMERKUNG	30

1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1.1 OBJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem freien Grundstück südlich der Herderstraße, westlich der Hausnummer 10 in Rosenheim entsteht das Bauvorhaben „HERDERGÄRTEN“. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 95 Wohneinheiten. Hiervon befinden sich 33 Wohneinheiten in Haus 1, 31 Wohneinheiten in Haus 2 und 31 Wohneinheiten in Haus 3.

Alle drei Gebäude bestehen aus jeweils einem Erdgeschoss (E0), 4 Obergeschossen (E1-E4) und einem Staffel-Penthausgeschoss E5 mit Dachterrassen und zugehörigen Dachgärten in E6.

Neben den Außenstellplätzen für Fahrräder sind in Haus 2 und 3 innenliegende erdgeschossige Fahrradräume mit Doppelstockparkern integriert. Ein weiteres Fahrradhäuschen mit Stellplätzen steht im Außenbereich zur Verfügung. Die Gesamt-Anzahl der Fahrradstellplätze liegt bei ca. 293 und entspricht der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim.

Die Häuser stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Unterirdisch entsteht ein Garagengeschoss (U1) mit Tiefgaragenstellplätzen, Kellerabteilen und Fahrradstellplätzen. Im zweiten Untergeschoss (U2) sind Kellerabteile, sowie Technikräume verortet. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim wird eingehalten.

Der westliche Teil der Untergeschosse, sowie die Rigolenanlage stellen eine Unterbauung eines fremden Grundstücks dar, welche mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gesichert ist.

1.2 ENERGIEBEDARF UND WÄRMESCHUTZ

Bei der Errichtung der Wohnungen werden die Anforderungen an ein Kfz Effizienzhaus 55 angestrebt. Den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmege setz (EEWärmeG) wird zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung entsprochen. Die Erfüllung eines höheren Energiestandards behält sich der Bau träger vor.

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 werden erfüllt.

HINWEIS: Der Bau träger hat die finanziellen Fördermittel, die damit in Zusammenhang stehen beantragt und bereits in den Kaufpreis eingerechnet.

1.3 SCHALLSCHUTZ

Die in der nachstehenden Auflistung genannten, schalltechnischen Kennwerte werden für den Schallschutz zwischen den Wohnungen zugesichert. Dabei steht das bewertete Schalldämmmaß R'_{w} (in dB) als Kenngröße für die Luftschalldämmung von Decken und Kommunwänden, sowie der bewertete Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB) als Kenngröße für die Trittschalldämmung von Decken.

Das rechnerische Schalldämm-Maß $R_{w,R}$ gibt Auskunft über die Qualität der Luftschalldämmung von Türen, der Schalldruckpegel LAF,max ist als kennzeichnende Größe für Geräusche aus haustechnischen Anlagen (Wasserinstallationen, Aufzüge etc.) zu verstehen.

Die im Anschluss aufgeführten Schalldämmwerte entsprechen den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020 "Schallschutz im Hochbau – erhöhte Anforderungen".

- Wohnungstrenndecken $R'_{w} \geq 57$ dB und $L'_{n,w} \leq 45$ dB
- Wohnungstrennwände $R'_{w} \geq 56$ dB
- Treppenraumwände u. Wände neben Hausfluren $R'_{w} \geq 56$ dB

Für die Wohnungseingangstüren zu Wohnungen mit Fluren wird ein $R_{w,R} \geq 37$ dB angestrebt.

Die Werte beziehen sich auf den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen. Der wohnungsinterne Schallschutz ist hiervon ausgenommen.

Für Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen werden die Anforderungen an den Mindestschallschutz der in Bayern baurechtlich eingeführten DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ festgelegt:

- zulässige Schalldruckpegel aus Wasser- und Sanitärinstallationen in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF,max,n \leq 30$ dB(A), wobei kurzzeitige Geräuschspitzen beim bestimmungsgemäßen Betätigen von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation darüber liegen dürfen
- zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlage) in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF,max,n \leq 30$ dB(A)
- Betreffend der installierten kontrollierten Wohnraumlüftung werden oben genannte Anforderungen der DIN 4109 gesichert nur in der Stufe „reduzierte Lüftung“ (geringe Luftmenge) eingehalten. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

1.4 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung und den bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen (BayTB) mit Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, vom Prüfsachverständigen Brandschutz bescheinigte Abweichungen sind zulässig und Teil der Baugenehmigung. Diese Abweichungen werden im Hinweis unten beschrieben.

In den Penthäusern werden aus gestalterischen Gründen sichtbare, unbekleidete Stahlstützen ohne klassifizierte Feuerwiderstandsdauer eingebaut. Die baurechtliche Legalisierung hierfür wurde durch Einholung einer Abweichung hierfür beim Prüfsachverständigen für Brandschutz erbracht.

Die Wohnungen werden gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung mit autarken Rauchwarnmeldern nach DIN 14604 (d.h. ohne Verbindung zur Brandmeldezentrale) ausgestattet. Die Funktionssicherheit der Rauchwarnmelder muss durch den Käufer, mittels Wiederholungsprüfungen in Intervallen nach Herstellerangabe, mindestens jährlich, sichergestellt werden. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen. Es wird auf die Möglichkeit des Melder-Leasings mit Wartungs-Service hingewiesen.

Die Erschließung und Entfluchtung der Gebäude erfolgt über sogenannte Sicherheitstreppehäuser mit Schleusen auf allen Geschossen und einer Überdruckbelüftungsanlage, um das Eindringen von Feuer und Rauch in den Treppenraum sicher zu verhindern. Damit sind die Drehleitern der Feuerwehr und vor allem Aufstellflächen hierfür gesetzeskonform entbehrlich. Die Tiefgarage, Kellerabteile, und Treppenhäuser sind mit einer Brandmeldeanlage, mit Aufschaltung auf die Feuerwehr ausgestattet.

HINWEIS: Brandmeldeanlagen sind mit Wartungskosten verbunden.

Folgende Abweichungen wurden vom Prüfsachverständigen bescheinigt:

- Gemäß Art. 34 Abs. 3 Satz 4 BayBO dürfen notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu Sicherheitstreppehäusern führen, nicht länger als 15m sein. In Haus 3, Geschoss 1-4, Wohnungen 3.X.3 ist die Fluchtweglänge bis zu 16m bemessen. Jedoch beträgt die reine Rettungsweglänge von Türöffnung zu Türöffnung maximal 14,50m
- Gemäß Art. 25 Abs. 1 Satz 2 BayBO müssen tragende, aussteifende Wände und Stützen in Gebäuden der GKL 5 feuerbeständig sein. In den Penthäusern dürfen jedoch sichtbare, unbedeckte Stahlstützen ohne klassifizierte Feuerwiderstandsdauer eingebaut werden.
- Die nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GaStellV geforderte Fluchtweglänge von 30 Metern zu den Treppenhäusern wird bei den Stellplätzen mit den Nummern 71, 72 und 73 um bis zu 1,8 Meter überschritten. Jedoch werden die Sicherheitsschleusen in unter 30 Metern erreicht.

1.5 BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit ist essenziell für diejenigen, die darauf angewiesen sind und umfasst eine bequeme und komfortable Nutzung für Alle.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gebäude nicht in der gesamten Tragweite des Wortes „Barrierefreiheit“ ausgeführt werden und an manchen Bauteilen von DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien gewisser Baustoffe bewusst abgewichen wird, um die ästhetischen und funktionalen Ziele zu erreichen.

Die baurechtlich als barrierefrei ausgewiesenen und entsprechend fertiggestellten Wohnungen müssen die hergestellten Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß BayBO dauerhaft einhalten.

Es handelt sich um folgende Wohnungen:

Haus 1: 1.1.2 / 1.1.5 / 1.1.6 / 1.2.2 / 1.2.5 / 1.2.6 / 1.3.2 / 1.3.5 / 1.3.6 / 1.4.2 / 1.4.5 / 1.4.6

Haus 2: 2.1.1 / 2.1.4 / 2.1.5 / 2.2.1 / 2.2.4 / 2.2.5 / 2.3.1 / 2.3.4 / 2.3.5 / 2.4.1 / 2.4.4 / 2.4.5

Haus 3: 3.1.1 / 3.1.4 / 3.1.5 / 3.2.1 / 3.2.4 / 3.2.5 / 3.3.1 / 3.3.4 / 3.3.5 / 3.4.1 / 3.4.4 / 3.4.5

Dies schließt die Tatsache ein, dass Badezimmertüren ausnahmslos nach außen zu öffnen sind.

2 HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN

2.1 HEIZEN

Die Wärme wird in den Wohnungen per Fußbodenheizung eingebracht. Die Regelung erfolgt einzelraumgesteuert über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen. Abgerechnet wird die verbrauchte Wärme über Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteilern innerhalb der Wohnungen. Um unbemerkte Undichtigkeiten im Heizkreisverteiler schnellstmöglich aufdecken zu können, werden batteriebetriebene Nässemelder in den Heizkreisverteilern installiert, welche bei Wasserkontakt ein akustisches Alarmsignal abgeben. Ähnlich wie bei den Rauchwarnmeldern obliegt die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und der Batteriewechsel dem Erwerber.

HINWEIS: Die Treppenhäuser werden nicht beheizt. Frostfreiheit ist dennoch sichergestellt.

2.2 LÜFTEN

Alle Wohnungen werden unabhängig voneinander kontrolliert be- und entlüftet (zum Schutz vor Feuchteschäden). Die Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sind platzsparend in der Fassade integriert und sorgen für einen kontinuierlichen Luftwechsel. Bei Bedarf sind sie individuell steuerbar, jedoch nicht komplett abschaltbar. Die Luftnachströmung erfolgt teilweise über Türunterschnitte (nur Innentüren).

Die Lüftungsgeräte sind so ausgelegt, dass sie mindestens die nach DIN1946 definierten Lüfterstufen „Feuchteschutz“, „reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ abdecken können.

Bis zur Stufe „reduzierte Lüftung“ sind die Schallschutz-Vorgaben der DIN4109 (Siehe Punkt 1.3) gewährleistet. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

Penthausgeschoss: Die Wohnungen werden ebenfalls mit Fassadenlüftungsgeräten ausgestattet. Die Bäder und Abstellräume in diesem Geschoss werden mit einfachen Abluftanlagen ausgestattet. Die Abluft wird über das Dach geführt. Luft-Nachströmung innerhalb der Wohnung erfolgt über unterschrittene Türblätter.

Folgende Bereiche sind ebenfalls mit Lüftungstechnik ausgestattet: Kellerabteile, Müllraum.

HINWEIS: Die Lüftungsgeräte erfordern eine regelmäßige Wartung und Filterwechsel. Hierbei entstehen laufende Kosten. Küchen müssen mit einem Umluftabzug ausgestattet werden.

2.3 KÜHLEN

In den Penthausgeschossen ist je Wohnung eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut, sodass eine konventionelle Klimaanlage z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall einfach nachgerüstet werden kann. Die Möglichkeit zu Kühlen beschränkt sich auf maximal 60 m² pro Penthaus (Flächensumme der gekühlten Räume), also maximal 360 m² für die HERDERGÄRTEN.

Der Bauträger hat darauf hingewiesen, dass das Projekt gefördert wurde und ein Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität nach §57 GEG für mindestens 10 Jahre nach Fer-

tigstellung gilt. Eine Überschreitung von 360 m² gekühlter Räume ist untersagt. Bei Zuwiderhandlung macht sich der Erwerber Schadensersatzpflichtig. Der Erwerber verpflichtet sich zur Weitergabe dieser Verbote bei Wiederveräußerung.

HINWEIS: Das Recht zum Aufstellen konventioneller Kühlgeräte für die Penthäuser ist u.a. in der Teilungserklärung gesichert. Daher ist hierfür keine gesonderte Zustimmung der WEG notwendig.

3 UNTERGESCHOSS

Die Garage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht. Gemäß dem aktuellen Brandschutzkonzept sind die drei hausinternen Treppenhäuser mit Rauchschutzdruckanlagen (RDA) ausgestattet. Durch die RDA wird im Brandfall angestrebt die Fluchtwege der Gebäude rauchfrei zu halten.

Die Technik- und Kellerabteile im 2. UG werden maschinell be- und entlüftet. Der Bauträger behält sich vor, zusätzlich Trocknungsgeräte zu installieren, um Feuchteschäden durch Fehlbetrieb, oder Fehlfunktion vorzubeugen.

HINWEIS: Sicherheitstreppenhäuser, Lüftungs-, Entfeuchtungs- und Entrauchungsanlagen sind mit Wartungs- und Betriebskosten verbunden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 WÄRME

Die Wärmeenergie der Gebäude wird vom Wärmeversorgungsunternehmen (Stadtwerke Rosenheim) über das Fernwärmenetz geliefert. Die Übergabestation, Verteilung und Pufferung erfolgt für das Projekt in den hauseigenen Technikräumen.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, zusätzlich Solarthermieanlagen auf den Dächern, oder auf einem Dach zu errichten, die die Wärmeenergieversorgung durch Sonnenenergie unterstützt.

4.2 WASSER

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über einen Hauswasseranschluss im Untergeschoss an das Trinkwassernetz der Stadt Rosenheim.

Das Warm- und Kaltwasser wird durch Enthärtungsanlagen enthärtet.

Die Warmwasserbereitung mittels Frischwasserstation und Enthärtung erfolgt in den Technikräumen.

Um Abnahmespitzen bei Wasserdruck und Menge abfangen zu können, wird eine Druckerhöhungsanlage im UG installiert.

HINWEIS: Wasserenthärtung kann den Geschmack des Wassers beeinflussen. Für die Enthärtung und Druckerhöhung fallen laufende Kosten für Wartung und Betrieb an.

4.3 ABWASSER

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Schmutzwasser-
netz der Stadt Rosenheim.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück, sowie auf fremden
Grundstücken in Rigolenanlagen eingeleitet und versickert. Es kommen stellenweise auch Re-
tentionsdachaufbauten zum Einsatz, die Begrünungen mit Wasser versorgen und Starkregen-
ereignisse abpuffern können.

HINWEIS: Die Entwässerung auf fremden Grundstücken ist mittels Dienstbarkeit auf Dauer
gesichert. Rigolenanlagen müssen gewartet und gereinigt werden, was laufende Kosten aus-
löst. Der Retentionsdachaufbau erfolgt auf gefälleloser Tiefgaragendecke.

4.4 MÜLL

Mülltonnen für Hausmüll und Altpapier sind in einem belüfteten Müllraum im UG unterge-
bracht, welche zur Abholung z.B. von Hausmeistern über die Tiefgaragenrampe an die Grund-
stücksgrenze gerollt werden.

HINWEIS: Hierfür kann ggf. maschinelle Unterstützung notwendig sein. Kosten hierfür trägt
die WEG.

4.5 STROM

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Stadtwerke Rosenheim in den
Technikräumen im Untergeschoss.

Auf den Dächern der Häuser wird Photovoltaik installiert. Jedes Haus (also jede Wirtschafts-
einheit) betreibt eine Anlage für sich. Der erzeugte Strom wird direkt im Allgmeinestrom selbst
verbraucht, um Stromkosten zu reduzieren. Überschüssiger Strom wird in das öffentliche Netz
eingespeist und gemäß den gültigen Vergütungssätzen an die WEG vergütet. Eine andere, für
die WEG vorteilhaftere Nutzung und Speicherung des erzeugten Stroms behält sich der Bau-
träger vor.

HINWEIS: Als Stromerzeuger werden die Wirtschaftseinheiten (also jedes Haus für sich) je eine
Gesellschaft gründen, die Steuererklärungen und Abschlüsse zu erstellen hat. Kosten hierfür
tragen die Wirtschaftseinheiten der WEG selbst.

4.6 DATEN/TELEFON

Die Versorgung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Anbindung an das Kabelnetz der komro GmbH, sowie das Telefonnetz von Vodafone Kabel Deutschland GmbH in den Technikräumen im Untergeschoss.

4.7 POST

Die Briefkästen befinden sich bei den jeweiligen Hauseingängen im Erdgeschoss. Für eine möglichst barrierefreie Bedienung werden die Briefkästen etwas niedriger als herkömmlich befestigt.

Es wird eine Paketstation (evtl. DHL-Packstation, oder PaketIn) auf der Anlage installiert, die den Bewohnern trotz Abwesenheit den Empfang von Paketen ermöglicht. Der Unterhalt und Betrieb der Packstation können zu Kosten führen, diese gehen zu Lasten der WEG.

5 BAULEISTUNGEN

5.1 KONSTRUKTION/WERKSTOFFE

Keller und Tiefgarage in U1 und U2

Fundamente und die Bodenplatte werden nach den Anforderungen der Statik aus Stahlbeton hergestellt.

Die beiden Untergeschosse werden als sogenannte Weiße Wanne in Stahlbetonweise ausgeführt. Die Einstufung erfolgt in die Nutzungsklasse B, begrenzter Wasserdurchtritt zulässig. Die Kellerbodenplatten bzw. die Kelleraußenwände enthalten einen Fundamenterd. Kelleraußenwände sowie die Kellerbodenplatten angrenzend an das Treppenhaus werden gedämmt. Alle anderen Flächen in den Untergeschossen sind nicht temperiert.

Der Tiefgaragenboden wird mit einer Beschichtung, die dem zum Zeitpunkt der Ausführung anerkannten Regel der Technik entspricht, beschichtet.

HINWEIS: Beschichtungen von Tiefgaragen schützen das Bauteil vor eindringender Nässe und vor allem vor dem Einfluss von Taumitteln auf den Betonstahl. Die Beschichtung muss zwingend in regelmäßigen Abständen, aber mindestens einmal im Jahr von einem Fachmann geprüft und ggf. ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Für diese Wartungsarbeiten müssen alle Fahrzeuge die Tiefgarage räumen und alle Bodenflächen frei sein. Diese Wartungsarbeiten sind mit laufenden Kosten verbunden.

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über flächiges Gefälle in Verdunstungsrinnen. Diese Rinnen werden ohne Gefälle ausgebildet. Manche dieser Rinnen erhalten einen Rinneneinlauf mit Verbindung zum Pumpensumpf.

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt über Kellersystemtrennwände auf einem Ständersystem, die zur Decke und zum Boden hin nicht raumabschließend ausgeführt werden müssen.

Die gesamte Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei warmfeuchtem Sommerwetter zu Tauwasserniederschlag kommen kann.

HINWEIS: Auf ein Schrammbord an der Tiefgaragenabfahrt entlang der Rampe und am Rampenfuß wird verzichtet.

Wohngeschosse

Die Geschossdecken, sowie die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen sowie nach Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Die Decken des Penthauses werden in Holzbauweise ausgeführt.

In E4 sind Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt.

Die tragenden und nicht tragenden Außenwände werden aus Stahlbeton mit WDVS oder einer Gefachdämmung aus ökologischen Dämmstoffen (z.B. Holz-, Mineral- oder Steinwolle) nach Anforderungen der Statik sowie des Schall- und Wärmeschutzes ausgeführt. Die Außenwände der Penthäuser werden teilweise in Holzbauweise (Massivholz oder Holzrahmenbau) ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände der Penthäuser werden entweder in Stahlbeton oder aber auch in Holzbauweise konstruiert. Es kommen auch nichttragende Außenwandbauteile zum Einsatz. Diese können aus anderen Baustoffen bestehen, sofern sie den Schall- und Wärmeschutzanforderungen genügen. Nicht tragende Innenwände innerhalb der einzelnen Wohneinheiten werden in Gipskartonständerbauweise, nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Diese Trockenbauwände werden stellenweise für Möbelmontage zusätzlich verstärkt: Alle Wohnungen erhalten Verstärkungen in den exemplarisch dargestellten Küchen, ab ca. 1,50m Höhe bis zur Decke. In den Wohnzimmern im Bereich der TV-Anschlüsse raumhoch, auf einer Breite von ca. 3m. In den Bädern hinter dem WC, neben dem Waschtisch und an der Wand der Duscharmatur. In Nassräumen werden hydrophobierte Platten verwendet.

Treppenhäuser

In den Treppenhäusern aus Stahlbeton kommen Stahlbetonfertigteiltreppen mit mindestens einem einseitigen Handlauf zur Ausführung. Die Treppenhäuser sind aus Brandschutzgründen als sogenannte Sicherheitstreppenhäuser konstruiert. Diese Sicherheitstreppenhäuser sind auf jedem Geschoss mit Schleusen und Brandschutztüren versehen und sind an eine Entrauchungsanlage angeschlossen.

HINWEIS: Die Sicherheitstreppenhäuser werden mit Hauptaugenmerk auf Funktionalität und Sicherheit geplant und errichtet. Hier wird auf eine gestalterische und qualitative Abgrenzung zum Rest der Bauleistung hingewiesen. Genauere Beschreibungen der Oberflächenqualitäten unter 5.9, sowie 5.10 zu Bodenbelägen.

HINWEIS: Die Sicherheitstreppenhäuser sind für den Brandfall ein wesentliches Sicherheitselement. Die Brandschutztüren und die Rauchschutzdruckanlagen müssen gewartet und instandgehalten werden, um deren Funktionsfähigkeit gewährleisten zu können. Dies ist mit laufenden Kosten verbunden. Türstopper o.Ä. sind an den Brandschutztüren strengstens verboten.

Flure

Die Flure, welche die Treppenhäuser und Aufzüge mit den Wohnungen verbinden, werden ebenfalls aus Stahlbeton konstruiert.

HINWEIS: Im Gegensatz zu den Sicherheitstreppehäusern wird angestrebt, die Flure gestalterisch hervorzuheben. Der Bauträger behält sich eine planerische Freiheit vor.
Genauere Beschreibungen der Oberflächenqualitäten unter 5.9, sowie 5.10 zu Bodenbelägen.

Dachausbildung/Dachentwässerung

Die Dächer sind als Flachdach in Stahlbeton oder Holzbauweise ausgebildet und an den Seiten von einer Attika oder einem Dachrandabschlussprofil umschlossen. Die Dachflächen werden teils als begehbare Dachgärten und Dachterrassen genutzt, teilweise aber auch begrünt und mit Photovoltaik und ggf. Solarthermie versehen. Die Dachabdichtung der Hauptdächer wird mit einem Foliendachsystem ausgeführt.

Ferner gibt es unterirdische Flachdächer auf den Teilen der Untergeschosse, welche über die Gebäudeaußenwände hinausragen. Die Abdichtung der Flachdächer auf den Untergeschossen wird mit bituminöser Abdichtung ausgeführt.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt außen- und innenliegend über Regenrinnen und Fallrohre, Punkteinläufe und Notüberläufe. Innenliegende Fallrohre sind gedämmt, können aber bei Starkregenereignissen Fließgeräusche verursachen. Teils liegt die Dachabdichtung im Gefälle, um das Wasser abzuleiten, teils werden Retentionsdächer ohne Gefälle hergestellt, um Wasser zurückzuhalten und zu speichern. Dies dient zur Feuchtigkeitsversorgung der Begrünungen und entlastet die Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen.

HINWEIS: Flachdächer, Balkone und Terrassen benötigen ggf. sogenannte Notüberläufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwässerungssysteme versagen. Diese Notüberläufe können ggf. auf Sondernutzungsflächen entwässern.

5.2 TERRASSEN/BALKONE/LOGGIEN

Jede Wohnung ist mit einem Balkon/Loggia/Terrasse ausgestattet. Diese Flächen bekommen einen Steinbelag, Feinsteinzeug- oder einen Holzbelag nach Vorgabe des Architekten.

Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten. Es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln kann. Ebenso kann der Holzbelag Schiefer und Risse aufweisen. Auch weisen wir darauf hin, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen wo sie mit Metall in Berührung kommen Verfärbungen aufweisen können.

Unter den Balkonen, Loggien und Terrassen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt. Terrassen in Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen, hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt. Siehe Punkt 4.3.

Die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht im Gefälle (oder nur mit geringem Gefälle) verlegt. Das kann dazu führen, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zur Eisbildung auf den Belägen kommen. Alle Punkte in diesem Absatz sind ausdrücklich Vertragsgegenstand und stellen keinen Mangel dar.

HINWEIS: Um die Niveauunterschiede zwischen Außen und Innen zu minimieren werden folgende Maßnahmen bewusst getroffen:

- Von den nach DIN 18195 vorgeschriebenen Abdichtungshöhen wird im Bereich der Türen und Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen abgewichen.

- Es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden. So werden z.B. Anflansungsbreiten von Flüssigkunststoff teilweise unterschritten.
- Bei Belägen können, die von der DIN und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestaufbauhöhen stellenweise unterschritten werden. Wo nötig, sind Sonderbauweisen vorbehalten.

Trotz dieser Abweichungen werden Vorkehrungen getroffen, damit Niederschlagswasser möglichst nicht in das Gebäudeinnere eindringt. Bei extremen Wettersituationen kann jedoch bei allen Fassadensystemen die Gefahr von Wassereintritt bestehen. Hierüber wurde der Käufer aufgeklärt, dies stellt ausdrücklich keinen Mangel dar. Wo es technisch nötig ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter den Belag in das Splittbett, in die Bettung, in die Tragschicht, oder auf die Dachabdichtung entwässern. Dort wo es die Aufbauhöhen erlauben, die Bewitterungssituation und die Unterkonstruktion es erfordert sind die Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angebunden, oder werden direkt an die Retentionsboxen angeschlossen.

Die Dachabdichtung der Balkone, Terrassen und Loggien unterhalb des Terrassenaufbaus wird mit einem Foliendachsystem im Gefälle, oder ohne Gefälle (Retentionsdach) ausgeführt. Teils wird die Entwässerung der Balkone, Loggien und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet.

Die Terrassen der Penthäuser, sowie die Gartenwohnungen im Erdgeschoss erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Die Terrassen der Penthäuser werden mittels bewässerten Pflanzanlagen voneinander getrennt. Die Tröge oder Gefäße, Überläufe und Abläufe, sowie die notwendige Bewässerungsanlage sind Teil des Gemeinschaftseigentums. Das Wasser und die Energie, der Bewässerungsanlage werden anteilig verrechnet.

HINWEIS:

- Einmal im Frühjahr und einmal zum Wintereinbruch muss die Bewässerungsanlage der Pflanztröge in, oder außer Betrieb genommen werden.
- Die Kosten für Pflege, Instandsetzung und Wartung der Pflanzgefäße wird entsprechend dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt
- Die Pflege und Instandsetzung der Pflanzen obliegt den Penthauseigentümern.
- Für die Entwicklung, das Wachstum und Lebensdauer einzelner Pflanzen kann keine Haftung übernommen werden.

5.3 FASSADE

Die Fassade ist teils als Lochfassade mit unterschiedlich großen Öffnungen, teils als Pfosten-Riegel-Fassade und/oder teils mit nichttragenden Fassadenelementen konzipiert. Die nicht verglasten Fassadenbereiche erhalten eine Holzschalung, Stahl-/Aluminiumverkleidung, Putz, oder betonsichtige Oberflächen.

Davon abweichende, gleichwertige Ausführungen behält sich der Bauträger jedoch vor, sofern dies für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen erforderlich wird.

Der Bauträger ist bemüht die Fassade so zu gestalten, dass sie einfach in Stand gehalten und gereinigt werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Teile der Fassade nur schwer, nicht, oder nur mit einem Hubsteiger erreicht werden können.

Der Bauträger weist darauf hin, dass die Fassade einem Verwitterungs- und Verschmutzungsprozess unterliegt, mit dem unweigerliche Verfärbungen und Verschmutzungen einhergehen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche in der Nähe von Pflanzen schneller verschmutzen und andere Verfärbungen hervorrufen können.

Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Fenster, Geländer, Eingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Einfriedungen, Außenbeleuchtungen, etc.) unterliegen dem Gestaltungskonzept des Architekten und des Bauträgers unter Einbeziehung der beteiligten Fachplaner und Behörden. Es wird um Verständnis gebeten, dass es während der baubegleitenden Bemusterung der einzelnen Bauteile von der ursprünglichen Planung zu abweichenden Oberflächen, Farben und Konstruktionen kommen kann. Es darf jedoch keine wesentliche Veränderung darstellen oder den Wert der Immobilie mindern.

HINWEIS: Trotz der Vorbehandlung können bei den Holzelementen Verfärbungen, Verformungen, Rissbildungen und Verwitterungserscheinungen auftreten. Diese Veränderungen sind dem Werkstoff geschuldet und stellen keinen Mangel dar. Das Holz kann auch Harzgallen enthalten. Flecken, oder Beschädigungen durch Harztropfen können nicht verhindert werden und stellen keinen Mangel dar.

Spengler

Die Spenglerarbeiten werden in den sichtbaren Bereichen in Uginox, Titanzink, Aluminium, Folienverbundblechen oder ähnlichem Material ausgeführt. Sie umfassen Regenrinnen, Attikaabdeckungen, mit allen notwendigen Formstücken, Kamineinfassungen, Abdeck- und Tropfbleche sowie Wandanschlussbleche etc.

5.4 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster werden als beschichtete Holzfenster mit 3-Scheiben-Verglasung nach Vorgabe der Architekten und den Anforderungen des Wärmeschutzes ausgeführt. Es handelt sich dabei um Dreh-Kippflügel, Stulpenfenster, Hebe-Schiebe-Fenster und Festverglasungen. Die im Kaufobjekt enthaltenen Fensterkonstruktionen sind der Planung zu entnehmen.

Die Fenster und Fenstertüren werden ggf. je nach Ausrichtung mit Wärme-, Sonnen- und Schallschutzverglasung nach bauphysikalischen Vorgaben eingebaut. Die Beschichtung bzw. Lackierung der Rahmen erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

In den Penthäusern gibt es Dachflächenfenster nach Vorgabe der Architekten. Dachflächenfenster und Dachoberlichter sind teilweise elektrisch zu öffnen und bestehen aus Kunststoff, oder anderen Materialien mit 2-Scheibenverglasung.

Der Bauträger behält sich vor, Fensterrahmen im Spritzwasserbereich von Duschen in anderen Materialien als Holz einzubauen, z.B. Aluminium. Ein Anspruch des Käufers auf alternatives Fensterrahmenmaterial besteht jedoch ausdrücklich nicht.

Sicherheit

Die Fenster und Türen im EG werden einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2N) ausgestattet.

5.5 ABSTURZSICHERUNGEN UND BRÜSTUNGEN

Absturzsicherungen der Balkone, Loggien und Terrassen bestehen aus verzinktem, lackiertem, oder beschichtetem Stahl, Aluminium oder Glas nach Vorgabe des Architekten.
Verletzungen der Verzinkung/Beschichtung/Lackierung bei der Herstellung und Montage können nicht ausgeschlossen werden. Diese Fehlstellen werden nachgebessert, was jedoch farbliche und haptische Unterschiede hinterlassen kann. Diese stellen keinen Mangel dar.
Treppengeländer in den Treppenhäusern sind in Stahl oder Holz ausgeführt. Form und Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

5.6 VERSCHATTUNGEN

Sommerlicher Wärmeschutz

Im Bauvorhaben HERDERGÄRTEN erhalten Wohnungen nur an den Stellen einen außenliegenden Sonnenschutz, wo es aus Gründen des sommerlichen Wärmeschutzes notwendig ist. Die Art des Sonnenschutzes, sollte dieser zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich sein, erfolgt nach Vorgabe des Architekten als manuelle Schiebe-, Klapp- und Fallläden, oder auch elektrische Raffstoreanlagen (Penthäuser). Weitere Installationen von Sonnenschutzanlagen behält sich der Bauträger vor. Die Penthäuser erhalten eine dauerhafte Möglichkeit zur Installation von Markisen nach Vorgabe des Architekten.

Dachfenster haben keine Verschattung.

Bei Schnee-, Eis- und Starkwindereignissen sind die Raffstore-Jalousetten und Markisen nach oben zu fahren, da es sonst zu Beschädigungen der Lamellen und Führungssysteme kommen kann. Dabei ist darauf zu achten, dass die Anlage vor der Bedienung von Schnee und Eis zu befreien ist.

HINWEIS: Eine Teilverschattung der Verglasung kann zu thermisch bedingten Spannungsrisen führen. Daher müssen die Verschattungen immer voll ausgefahren oder voll eingefahren sein.

Bei den Raffstoreanlagen lässt sich der Verdunkelungsgrad über die Neigung der Lamellen steuern.

Wünscht der Käufer weitere Verdunklungs- und Sichtschutzelemente, hat er diese innenseitig anzubringen. Auch hier besteht die Gefahr von Spannungsrisen bei ungleichmäßiger Erwärmung. Gleiches gilt auch für Kissen, Möbel oder andere Gegenstände, die innenseitig zu nah am Fensterglas stehen. Eine Komplettverdunkelung ist ausdrücklich nicht vereinbart.

5.7 DACHGÄRTEN

Einzelne Penthäuser bekommen einen eigenen Dachgarten, welcher über einen separaten Treppenlauf nach Vorgabe des Architekten mit Dachausstiegsfenstern erreichbar ist. Einfriedung, Absturzsicherung, Belag und Bepflanzung erfolgen nach Vorgabe des Architekten und Landschaftsarchitekten.

Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten. Es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln

kann. Ebenso kann der Holzbelag Schiefer und Risse aufweisen. Auch weisen wir darauf hin, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen wo sie mit Metall in Berührung kommen Verfärbungen aufweisen können.

Unter den Balkonen, Loggien und Terrassen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt. Terrassen in Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen, hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt. Siehe Punkt 4.3.

Die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht im Gefälle (oder nur mit geringem Gefälle) verlegt. Das kann dazu führen, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zur Eisbildung auf den Belägen kommen. Alle Punkte in diesem Absatz sind ausdrücklich Vertragsgegenstand und stellen keinen Mangel dar.

HINWEIS:

- Bei Belägen können, die von der DIN und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestaufbauhöhen stellenweise unterschritten werden. Wo nötig, sind Sonderbauweisen vorbehalten.
- Die Zugänge der Dachgärten können von den üblichen Regeln der Technik abweichen. Um den Austritt auf die Dachfläche so angenehm wie möglich zu gestalten, kann es sein, dass bei der Treppe von den geltenden Vorgaben und Regeln für Treppenkonstruktionen abgewichen wird. Zudem behält sich der Verkäufer vor, dass von den Vorgaben der DIN 18195 Flachdachrichtlinie abgewichen werden kann.

HINWEIS: Die Dachausstiegsfenster haben keinen Regensensor und sind windempfindlich. Diese sind bei Regen und Wind zu schließen, um das Bauwerk vor Schäden zu schützen.

Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen, Wechselrichter, Steuerungselemente, Wetterstationen, Entrauchungsanlagen, Klimageräte, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die von diesen Geräten emittierten Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

5.8 SCHORNSTEINE

Penthaus

Die Penthäuser können im Rahmen eines Sonderwunsches Kamine mit Schornstein und Rauchabzug installieren lassen, sofern es der Baufortschritt zulässt. Anspruch auf einen Schornstein besteht nicht. Positionen für mögliche Dachdurchbrüche wurden vorab untersucht und können nach Rücksprache und Berücksichtigung des Baufortschritts mit den Kundenbetreuern abgestimmt werden.

HINWEIS: Rauchgase und Rußbildung von Feststoffbrennöfen können Einfluss auf die Dachterrassennutzung haben.

5.9 PUTZ- UND MALERARBEITEN

Die Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Dachterrassen, Geländer, Wohnungseingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Außenleuchten, etc.) erfolgt nach den Vorgaben des Bauträgers.

Treppenhäuser:

Wände und Decken der Treppenhäuser werden betonsichtig und verbleiben unbehandelt, oder werden hydrophobiert. Die Treppe wird ebenfalls roh belassen, oder ggf. mit einem staubbinder Anstrich, oder einer Beschichtung versehen.

Flure:

Wandflächen und Decken in Fluren werden z.T. entweder betonsichtig und hydrophobiert oder mit Spachtelung und Anstrich oder mit Putz und Anstrich ausgeführt.

Die Verspachtelungen werden mindestens mit Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionssilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers.

Wohnungen:

Die Wände der Wohnungen werden mindestens mit der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt, oder verputzt und nach Vorgabe der Architektur weiß gestrichen. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionssilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Decken der Wohnungen werden weitestgehend als unbehandelte Betonoberflächen ausgeführt. Unebenheiten, Lunker, Einschlüsse, Fußabdrücke, Schlagschnurfarbe, Beschriftungen, Stoßfugen, Flecken und Farbunregelmäßigkeiten u.Ä. gehören hier zum gewünschten, charakteristischen Merkmal dieser betonsichtigen Oberflächen und stellen keinen Mangel dar. Wo es technisch, oder architektonisch sinnvoll ist, wird die Decke abgehängt und weiß gestrichen. Die Decken im Penthausgeschoss werden nach Vorgabe des Bauträgers gespachtelt und weiß gestrichen oder aber in Holzoptik belassen.

Tiefgarage/Untergeschoss:

Die Wände und Decken im Keller, sowie in der Tiefgarage werden nach Vorgabe der Architektur in sichtbarem Beton belassen, oder gestrichen, oder verspachtelt, oder verputzt und gestrichen ausgeführt. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten. Die Wände und Decken, welche Warm- und Kaltbereiche voneinander trennen werden erforderlichenfalls nach den Vorgaben des Bauträgers gedämmt.

HINWEIS: Die Konstruktionen unterliegen thermischen und setzungsbedingten Bewegungen. Eventuell auftretende Haarrisse in der Fassade, in Decken oder Wänden sind normal und stellen keinen Mangel dar. Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und ggf. erneuert werden.

Bäder, WCs

Die Wandflächen in den Badezimmern und WCs werden im Spritzwasserbereich ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Nicht geflieste Wände bekommen eine Sockelfliese. Fliesenbelag nach Mustervorlage des Bauträgers.

5.10 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Flure, Dielen der Wohnungen

Die erdgeschossigen Gartenwohnungen und die Penthäuser im Dachgeschoss erhalten als Standardausstattung Fliesen nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt. Die Sockelleisten werden als Fliesensockelleisten ausgebildet.

Wohnungen der Regelgeschosse E1 – E4 erhalten als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers und Sockelleisten im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers.

Schlafräume

Alle Wohnungen erhalten in den Schlafräumen als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers. Die Sockelleisten sind im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers ausgeführt.

Bäder, WCs, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum der Wohnungen

Der Fliesenbelag der Bäder, WCs und Abstellräume wird nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis ausgeführt. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt.

HINWEIS: Preisangaben zur Festlegung der Qualität

- Parkett gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 75 €/m² brutto zzgl. Verlegung
- Fliese gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 50 €/m² brutto zzgl. Verlegung

Dies entspricht den ca.-Listenpreisen, nicht den Einkaufspreisen von Werndl & Partner.

Treppenhäuser:

Treppen und Podeste werden mit einer Beschichtung oder einem staubbindenden Anstrich nach Vorgabe des Architekten ausgeführt

Hauseingang & Flure:

Bodenflächen der Flure werden nach Vorgabe des Architekten entweder mit einem Belag, einem staubbindenden Anstrich oder Beschichtung ausgeführt.

HINWEIS Flure: Um das „Garten-Gefühl“ gestalterisch in das Haus zu integrieren behält der Bauträger sich planerische Freiheiten vor, die besondere Beläge und Beleuchtungen zulassen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass hier von einer gleichmäßigen Ausleuchtung, oder herkömmlichen Bodenbelägen abgewichen werden kann.

Tiefgarage/Untergeschoss:

Die Technikräume, Lagerräume Flure und Schleusen in den Untergeschossen sind als Beton-/Estrichoberflächen ausgeführt und mit staubbindendem Anstrich, oder Beschichtung nach Vorgabe des Architekten versehen.

Die Tiefgarage wird mit einer Beschichtung gemäß den zum Ausführungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

HINWEIS: Die Tiefgaragenbeschichtung muss jährlich im Rahmen einer Wartung gereinigt und auf Risse, Blasenbildung, Abplatzungen und andere Verletzungen untersucht werden. Erfor-

derlichenfalls müssen diese von einer Fachfirma umgehend ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Kosten für Wartungen und Reparaturen werden mit den Betriebskosten anteilig abgerechnet.

5.11 TÜREN

Die Hauseingangstüren werden als Metall-, Alu- oder Holzrahmentüren mit Glaseinsatz ausgeführt.

Die Hauseingangstüren im EG werden einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2 N) und gemäß den bauphysikalischen Anforderungen ausgerüstet.

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holzwerkstoffen und einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2) und gemäß den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen konstruiert, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

Keller- und Schleusentüren nach behördlichem Erfordernis.

Die Innentüren der Wohnungen bestehen aus Holzwerkstoffen, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

5.12 BELEUCHTUNG

Die Auslegung der Beleuchtung in der Tiefgarage, erfolgt gemäß der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (Ga StellV).

Die Installation der Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen erfolgt durch den Käufer bzw. den Nutzer in Eigenregie.

Die allgemeinen Bereiche wie z. B. der Hauptzugangsbereich und das Treppenhaus erhalten Leuchten nach Vorgabe des Bauträgers. Die Technikräume, Kellerabteile und allgemeinen Nebenräume werden mittels Deckenaufbauleuchten als auf Putz montierte Leuchten ausgestattet.

Auf den Balkonen/Terrassen/Loggien werden Aufbau-Downlights oder Einbaudownlights montierte, oder andere gleichwertige Beleuchtungen verbaut. Nichtüberdachte Loggien und die Terrassen der Penthäuser bekommen Wandaufbauleuchten, oder andere gleichwertige Beleuchtungen verbaut. Die Dachterrassen und Dachgärten bekommen eine Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten.

Es wird eine allgemeine Außenbeleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers installiert. Die Betriebskosten werden anteilig auf die Gebäudenutzer umgelegt.

5.13 ERSCHLIEßUNG/ZUGANGSBERECHTIGUNGEN

Es ist eine Sprechanlage mit Klingeltaster an der Haustür im Erdgeschoss und Freisprechstelle in der Wohnung vorgesehen. An den Wohnungstüren werden zusätzlich Klingeltaster mit Ruf- tonunterscheidung installiert.

Die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt.

Die Zufahrtsberechtigung wird über ein oder mehrere Garagentore geregelt. Hierbei können industrielle Schnellauftore zum Einsatz kommen. Diese Garagentore öffnen und schließen schneller als herkömmliche Tore. Das Garagentor kann von außen mit einem Handsender und mit dem Schlüsseltaster geöffnet werden, von innen öffnet das Tor mittels Lichtschranke, oder Radar. Je TG-Stellplatz wird ein Garagentorsender übergeben.

Die Tiefgarage ist aus Brandschutzgründen zusätzlich mit Brandschutztoren ausgestattet, welche im Brandfall schließen.

HINWEIS: Schnellauftore sind etwas lauter als herkömmliche Garagentore. Alle Tore benötigen regelmäßige Wartung.

Die Gebäude bekommen eine mechanische und/oder elektronische Schließanlage mit Schließplan und Schließkarte zum Schutz vor unbefugtem Kopieren der Schlüssel.

5.14 FLÜCHTEN/MELDEN/LÖSCHEN

Es werden beleuchtete Rettungszeichenleuchten als Einzelbatterieleuchten an den Fluchtwegen und Notausgängen in der Tiefgarage, und im Untergeschoss im Treppenhaus installiert. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen.

Die Tiefgarage, Kellerabteile und die Treppenhäuser erhalten eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage, welche mittels Sensorleitungen, oder Rauchsensoren überwacht werden.

Es werden keine Löschsysteme oder Rauchabzugssysteme in der Tiefgarage installiert. Die Sicherheitstreppenhäuser verfügen wie oben beschrieben über Druckerzeugungs- und Entrauchungsanlagen.

5.15 AUFZUGSANLAGEN

Jedes der 3 Gebäude wird mit einem Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und einer Haltestelle je Geschoss ausgeführt (Haus 2 und Haus 3 besitzen wegen des 2. UG jeweils eine Haltestelle mehr). Es handelt sich um Durchladeraufzüge, für direkte Zugänge zu den Penthäusern. Es gibt keine Zwischengeschosse. Die Aufzüge sind nicht Rollstuhlgerecht und nicht für Liegendtransporte geeignet. Die Aufzüge sind aus Brand- und Schallschutzgründen von den Wohnräumen der Penthäuser nochmal zusätzlich durch eine abschließbare Wohnungstüre getrennt.

HINWEIS: Aufzüge verbrauchen Strom, besitzen eine Notrufanlage und bedürfen regelmäßiger Wartung. Die Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen verrechnet. Die Aufzugsanlage ist im Brandfall nicht zu benutzen. Aus technischen Gründen können Personen, die auf Höhe des Penthaus-Geschosses in der Aufzugskabine eingeschlossen sind, nicht ohne weiteres befreit werden. Deswegen wird jeder Sondereigentümer einer Penthaus-Wohnung, auf Anforderung des Verwalters einen Schlüssel zu seiner Wohnung, bei der vom Verwalter zu benennenden Hinterlegungsstelle aus brandschutzrechtlichen Gründen und im Falle einer Personenbefreiung hinterlegen.

6 AUSSTATTUNG

6.1 BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG

Installation

Alle Abwasserrohre innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigen Stahlguss- oder Kunststoffrohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind in Kunststoff, Verbundwerkstoff oder Edelstahl inkl. fachgerechter Isolierung verlegt. Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung. Es sind Wohnungsabsperrentile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser vorgesehen. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner wird in der Wohnung im Vorraum des Badezimmers oder im Hauswirtschaftsraum oder in der Küche vorgesehen. Jede Wohnung wird mit einem oder mehreren Zählern für Kalt- und Warmwasser ausgerüstet.

Die Zähler werden als Mietgeräte ausgeführt.

Ausstattung Bäder

Sanitärporzellan ist in Weiß und Armaturen sind verchromt vorgesehen. Die Anordnung, Anzahl und Art der Sanitärobjekte und Armaturen ergibt sich aus der Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Planung und Darstellung die Mindestabstände nach VDI 6000 bzw. der ehemaligen DIN 18022 in manchen Räumen wegen baulicher Zwänge nicht eingehalten werden können. Die Parteien vereinbaren, dass dies keinen Mangel darstellt.

Die Sanitärausstattung wird entsprechend der Merkmale der nachfolgenden Serie und Firmen geschuldet:

Waschtische

Waschtische in WCs, Gäste-WCs, kleinen Bädern, Masterbädern

Villeroy & Boch / Avento, Abmessungen (BxT) 600x470mm; 800x470mm; 1000x470mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Weiß oder Chrom, inkl. Wandarmatur, wie Carlo Frattini / Mast. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Dusche

Alle Duschen werden bodengleich, als begehbare Duschplätze ca. 120x120 cm groß und mit kompakten Bodenablauf (Gully) aus Edelstahl ausgestattet. Das Gefälle der Duschbereiche wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Duschen werden im Sinne der barrierefreien Nutzung ohne Duschatrennung hergestellt, der Spritzschutz von 120 cm zu elektrischen Anlagen ist gegeben. Duschatrennungen aus Glas sind auf Kundenwunsch bei Verzicht auf Barrierefreiheit über den Bauträger erhältlich. Sollte eine Duschatrennung auf Kundenwunschbasis eingebaut werden, können stellenweise Aus- und Eintrittsbereiche der Duschen von mind. 75 cm teilweise nicht mehr gewährleistet werden. Dies stellt keinen Mangel dar. Einige Duschen in Tageslichtbädern liegen in Fensternähe. Auf eine sorgsame Benutzung zur Vermeidung von Feuchteschäden an den Fensterrahmen durch die Nutzer ist zu achten. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Duscharmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset mit Stabhandbrause und Regenkopfbrause inkl. Wandarm, Geräuschverhalten DIN 4109 Gruppe I, wie Carlo Frattini / Mast. (Änderungen

des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Toiletten

Toiletten als Tiefspülklosett mit Spülrand aus Sanitärkeramik in weiß, einschließlich WC-Sitz mit Absenkautomatik, wie Duravit / ME by Starck. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Badewannen

Einbaubadewannen aus Sanitäracryl, Farbton weiß, Außenform rechteckig (LxB) 180x80 cm, wie Villeroy & Boch / Avento. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Badewannenarmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset inkl. Stabhandbrause, wie Carlo Frattini / Mast. Wanneneinlauf anhand Überlaufgarnitur in weiß oder chrom. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Sanitäranschlüsse für Küchen

Jede Wohnung erhält im Küchenbereich Eckventile für Kalt- und Warmwasser, sowie Abwasseranschluss. Die Kücheneinrichtung inklusive der erforderlichen Gegenstände ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Verbrauchsmessung kann nach technischem Erfordernis auch im Küchenbereich untergebracht sein.



Waschtisch
Villeroy und Boch / Avento 60



Waschtisch
Villeroy und Boch / Avento 80



Waschtisch
Villeroy und Boch / Avento 100



Toilette
Duravit / ME by Starck



Badewanne
Villeroy und Boch / Avento



Waschtischarmatur
Carlo Frattini MAST



Brausemischer
Carlo Frattini MAST



Kopfbrause
Carlo Frattini



Wandarm
Carlo Frattini



Badetuchhalter
Carlo Frattini ROTOLA



Toilettenbürste
Carlo Frattini ROTOLA



WC-Papierhalter
Carlo Frattini ROTOLA



Handtuchhalter
Carlo Frattini MAST

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm Gira E2 System 55 in reinweiß glänzend, matt oder ähnlich (Änderung des Fabrikates bzw. der Austausch gegen ähnliche, gleichwertige Objekte bleiben dem Bauträger vorbehalten).



Die Wohnung wird in drei Ausstattungspaketen angeboten.
Die Ausstattungspakete weichen teilweise vom Ausstattungsumfang nach DIN 18015-2 ab.
Eine Verpflichtung des Bauträgers zur Einhaltung dieser DIN-Norm besteht ausdrücklich nicht.

HINWEIS: Auf Zeichnungen eingetragene Positionen und Höhenangaben der Elektroinstallationen sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Positionierungen um bis zu 15 cm abweichen. Installationen an Waschtischen werden gegebenenfalls aus baulichen Gründen gespiegelt installiert.

Tiefere Einbaudosen und zusätzlicher Platz in der Unterverteilung bieten eine Basis für Smarthome-Systeme wie z.B. „DigitalStrom“. Dabei handelt es sich nicht um eine KNX-Vernetzung oder Ähnlichem.

Eine elektrische Versorgung am Tiefgaragenstellplatz wird über Kabelpritschen vorgerüstet und kann über die Kundenbetreuung im Bemusterungsablauf als Aufputz-Installation bestellt werden. Kosten hierfür trägt der Käufer.

HINWEIS: Die lichten Raumhöhen unterhalb dieser Kabelpritschen können im Stellplatzbereich aus baulichen Zwängen, oder zur Montage von Elektroanschlüssen reduziert sein.

HINWEIS: 230-Volt-Schuko-Steckdosen dürfen nicht zum Laden von Elektrofahrzeugen verwendet werden. Brandgefahr! Ein sicheres Laden von E-Fahrzeugen muss über Wallboxen erfolgen. Hierfür wird eine separate Struktur errichtet, die den sofortigen, aber auch nachträglichen Einbau von Wallboxen über einen externen Dienstleister ermöglicht. Errichtung, Abrechnung und Zählung der Wallboxen erfolgt über den externen Dienstleister und erfordert keine gesonderte Zustimmung der WEG.

6.2 AUßENANLAGEN

Von der Herderstraße führt eine Zufahrt mit Kfz-Stellplätzen auf das im Süden weitgehend verkehrsfreie Areal der Herdergärten. Drei Kfz-Besucher-Stellplätze, sowie die Car-Sharing-Kfz-Stellplätze werden mit E-Ladesäulen ausgestattet. Die Installation weiterer Ladesäulen behält sich der Bauträger vor. Die Erschließungsstraße, sowie die Stellplätze sind als versickerungsfähige Flächen, teilweise mit Rasenfugen geplant. Dies steigert den Abflussbeiwert für anfallendes Regenwasser und schafft ein grüneres Gesamtbild des Areals.

Neben den Fahrradstellplätzen im Freien an der Herderstraße und den Fahrradräumen bei den Eingängen von Haus 2 und 3 gibt es an der östlichen Grundstücksecke ein überdachtes, abschließbares Fahrradhaus, das sämtlichen Bewohnern der HERDERGÄRTEN zur Verfügung steht.

Gegliedert sind die Freianlagen in halböffentliche und private Bereiche. Durch kleine Geländemodellierungen sowie Zäune, wird die Trennung der Bereiche erzielt und mehr Privatsphäre geschaffen. Den Hecken vorgelagert finden sich naturnahe Gräser- und Staudenpflanzungen aufgelockert mit blütenreichen Sträuchern und Gehölzen, welche auch nützlich für Insekten sind. Alle Pflanzen und Beläge werden in Abstimmung mit den Architekten und Landschaftsarchitekten nach Wahl des Verkäufers festgelegt und eingebaut.

Je EG-Wohnung gibt es eine Terrasse mit Plattenbelag, nach Wahl des Landschaftsarchitekten. Die Andienbarkeit der Privatgärten erfolgt über Tore/Gartenzauntüren und kleinen wasser gebundenen Versorgungswegen. Hierbei stellt die „Grüne Mitte“ das Herz der Herdergärten dar und soll als Treffpunkt für Groß und Klein dienen.

Mittels Geländemodellierungen wird angestrebt, dass Pflanzen von größeren Bäumen zu ermöglichen. Ergänzt durch Findlinge und in Fallschutzkiesel aufgestellte Spielgeräte entsteht Raum für Spaß und Bewegung.

In Anlehnung an die bestehende, angrenzende Streuobstwiese (nicht im Eigentum und Verantwortung des Bauträgers) werden die neuen Flächen ebenfalls mit Obstbäumen überstellt und durch heimische, klimaverträgliche Sträucher und Bäume ergänzt.

HINWEIS: Die Freiflächen der Herdergärten sind mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Aufbauhöhe zwischen Tiefgaragendecke und geplanter Oberfläche zwischen den Häusern beträgt zwischen 40 und 80 cm. Maßnahmen, die die Dachabdichtung der Tiefgaragendecke beschädigen könnten (Schlag- oder Schraubfundamente, Pfosten, Grabarbeiten, Bepflanzung, o.ä.) sind zu unterlassen.

Das Regenwasser wird größtenteils oberflächlich versickert. Durch Modellierungen der Freiflächen wird versucht Niederschlagswasser weg von den Gebäuden in Richtung der Gemeinschaftsflächen und der Spielfläche zu leiten. Gitterroste in den Freiflächen dienen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage und dürfen nicht abgedeckt werden. Sie ragen bis zu 15 cm über das Gelände und sind, wo möglich durch Hecken eingegrünt. Teilweise liegen diese in den Sondernutzungsbereichen der privaten Gärten. Eine Belüftungsöffnung vor Haus 2 wird erhöht gebaut und kann ergänzt durch eine Holzauflage als Sitz- und Liegemöbel fungieren. Abweichungen davon behält sich der Bauträger vor.

Die Dächer der Häuser werden neben den privaten Dachgärten der Penthäuser als Gründächer ausgeführt. Die privaten Dachgarten-Bereiche sind gegliedert in befestigte Terrassenbeläge, Kräuterrasen und erhöhte Pflanzbeete. Alle Pflanzen und Beläge werden in Abstimmung mit den Architekten und Landschaftsarchitekten nach Wahl des Bauträgers bestimmt und eingebaut.

HINWEIS: Sämtliche Grünanlagen benötigen entsprechende Pflege und Versorgung. Die Grünanlagen, welche Teil des Gemeinschaftseigentums sind, werden von einem von der Hausverwaltung beauftragten Gärtner gepflegt und anteilig abgerechnet. Für die Pflege, Versorgung und das ordentliche Gesamtbild der privaten Grünanlagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Zur Pflege der Grünanlagen werden mehrere abschließbare Gartenwasseranschlüsse und Steckdosen auf dem Areal positioniert. Diese Gartenwasseranschlüsse sind Teil des Gemeinschaftseigentums, Anzahl und Position dieser Anschlüsse nach Vorgaben der Landschaftsarchitekten. Wasser und Strom zu Pflege der allgemeinen Grünflächen wird anteilig auf alle Eigentümer verrechnet. Es handelt sich hierbei nicht um Trinkwasser.

7 KUNDENBETREUUNG

7.1 ÄNDERUNGSPOLITIK

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Umsetzung eines Änderungswunsches, oder Sonderwunsches.

7.2 PLÄNE

Die Pläne, welche im Rahmen der Kundenbetreuung und der Beurkundung vorgelegt werden, sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Es gelten die in der Wohnflächenberechnung vereinbarten Flächenmaße. Alle in der Baubeschreibung und Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf das Aushändigen von Werkplanungen, auch sind diese ausdrücklich nicht Bestandteil der Vereinbarung.

Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Bei den Visualisierungen im Exposé oder sonstigen Verkaufsprospekten handelt es sich um eine künstlerische Darstellung des Illustrators. Die Ausführung erfolgt ausschließlich auf Basis der Baubeschreibung und Plänen des Kaufvertrags bzw. der Teilungserklärung.

Differenzen und Abweichungen von Innenmaßen gegenüber Baueingabeplänen und Prospektplänen, die sich aus technischen und baurechtlichen Gründen bedingen und zu Änderungen der Ausführungspläne führen, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar.

8 RESTARBEITEN POLITIK

An jedem unserer Projekte sind bis zu 300 Menschen bei der Umsetzung beteiligt. Jedes Projekt ist ein Unikat. Die Herstellung der Gebäude erfolgt in Handarbeit und erlaubt daher ein gewisses Maß an Toleranzen. Diese Toleranzen sind in den einschlägigen Normen und Richtlinien definiert.

Über diese Regelwerke hinaus ist es menschlich, dass Fehler passieren. Bei der gemeinsamen Begehung vor der Übergabe, werden diese Punkte festgehalten und im Anschluss abgearbeitet.

Die gegenwärtige Situation in der Baubranche lässt dabei die Einhaltung der „angemessenen Fristen“ oftmals nicht zu. Der Käufer und der Bauträger setzen sich ins Benehmen hier lösungsorientiert, kooperativ, sowie mit Maß und Vernunft zu handeln.

9 ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN

9.1 BAUÜBERWACHUNG -TECHNISCHE NACHWEISE, PRÜFDOKUMENTE

Der TÜV Süd, oder die DEKRA werden mit dem baubegleitenden Qualitätscontrolling beauftragt. Dabei wird der Bauablauf in gewissen Abständen kontrolliert und protokolliert. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird die Abnahmereife durch den TÜV Süd, oder DEKRA festgestellt und die Abnahme empfohlen.

9.2 POSITIONIERUNG VON MÖBELN

Wegen der Restfeuchte, die sich in den betonierten und gemauerten Bauteilen befindet, sollten Möbelstücke in den ersten 2 Jahren nur mit ausreichend Abstand (5-10 cm) an den jeweiligen Wänden gestellt werden. Dies gewährleistet eine Luftkonvektion zwischen Wand und Möbel, so dass sich keine Feuchtigkeit ansammeln kann. An die Kelleraußenwände sollten generell keine Möbelstücke gestellt werden, bzw. nur mit ausreichend Abstand von 5,10 cm.

9.3 VERSCHLEISSTEILE UND EINGRIFFE DES KÄUFERS

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen, sogenannte Verschleißteile. Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei welchen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich ist. Ferner handelt es sich dabei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z.B. Pumpen, Lüfter, Klappen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder Bauteile wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel 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. Auf den Balkonen/Loggien/Terrassen darf kein Streusalz verwendet werden, da das Chlorid sowohl den Belag und die Entwässerungselemente als auch tragende Bauteile angreifen könnte.

HINWEIS: Werden die vorgesehenen Wartungsintervalle der jeweiligen Bauteile nicht eingehalten, entfallen Mängelansprüche. Die Hausverwaltung bekommt zur Übergabe die entsprechenden Wartungskonzepte übergeben.

9.4 WARTUNGSFUGEN, HAARRISSE UND SETZUNGEN

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küche, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbarer Weise 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, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungspflicht des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich. In Bauteilen, Putz oder anderen Oberflächen können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe Haarrisse entstehen. Bei Zuwegungen, Terrassen, Garagenvorplätzen etc. kann es trotz fachgerechter Verdichtung des Unterbaus zu Setzungen kommen. Haarrisse und Setzungen stellen keinen Mangel dar.

9.5 NACHTRÄGLICHES SCHLITZEN IN TRAGENDE TEILE UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Nachträgliche Schlitzte (größere Eingriffe zur Leitungsführung) oder Einbauten (z.B. Steckdosen, Schalter, Lüftungsanlagen) in tragende Teile und Wohnungstrennwände dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit der WEG ausgeführt werden. Während der Gewährleistungsphase muss außerdem Rücksprache mit dem Verkäufer gehalten werden.

9.6 HOLZELEMENTE IM AUSSENBEREICH

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der eine kontinuierliche Pflege benötigt. Vor allem im Außenbereich reagiert Holz auf die Einflüsse von Bewitterung und Sonneneinstrahlung wodurch unterschiedliche Farbänderungen auftreten können. Diese optischen Änderungen sind gewünscht und stellen keinen Mangel dar. Verformungen, oder Splitterbildungen sind durch den natürlichen Wuchs des Holzes gegeben. Da Holz ein Naturprodukt ist und arbeitet, sind im Laufe der Zeit leichte Verformungen möglich, ebenso kann der Holzbelag Schiefer-, oder Harzflecken aufweisen. Diese stellen keinen Mangel dar. Weiter wird auf die begrenzte Haltbarkeit des Naturwerkstoffes Holz hingewiesen.

9.7 VERZINKTE STAHLBAUTEILE

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf der Oberfläche auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel dar.

10 FERTIGSTELLUNG

Die vollständige Fertigstellung wird zum 31.07.2025 angestrebt, jedoch erst zum 31.07.2026 zugesichert. Diese Termine sind auch in den jeweiligen Kaufverträgen enthalten.

Können geschuldete Pflanzarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen, oder sie durch Einzahlung der Brutto-Vergabesumme, der Restleistungen auf das WEG-Konto abzulösen. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, witterungsbedingte Unmöglichkeiten der Baufortführung, Streik, Ausführung von Käuferänderungswünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

10.1 BAUENDREINIGUNG

Die Übergabe der Immobilie erfolgt in besenreinem Zustand. Folgende beispielhaft aufgeführte Verunreinigungen stellen keinen Mangel dar:

- Staub und kleinere Schmutzansammlungen
- leicht staubbelegte Scheiben und Klebereste
- Fingerabdrucke auf den Scheiben und Duschgläsern
- abwaschbare Erd- und Schmutzreste an der Fassade, die durch die Außenanlagenarbeiten entstanden sind
- kleinere Farbspritzer, „Tropfnasen“ oder Farbreste
- kleinere Rückstände von Bohrstaub
- verunreinigte oder staubige Fensterbänke innen wie außen.
- Laub in den Regenrinnen
- Erde, Sand oder Kies auf den Terrassen und Pflasterflächen

Auf Wunsch vermitteln wir ein Reinigungsunternehmen, das die Hochglanzreinigung auf Kosten des Erwerbers vornimmt.

11 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung kommenden Materialien auf Basis der derzeitigen Planung. Der Verkäufer behält sich Änderungen der Bauausführung vor. Dies gilt im Besonderen für technisch und behördlich bedingte Abweichungen von der Baubeschreibung und der Bauplanung, sowie weitere Verbesserungen und Weiterentwicklungen in Technik und Gestaltung.

Im Falle der Änderung von Bauausführungen und Ausstattung gewährleistet der Verkäufer eine mindestens mit der Baubeschreibung gleichwertige Qualität. Da sich im Zuge der weiteren Planung noch Änderungen ergeben können, sind nur die rechtzeitig vor Beurkundung vorliegenden Pläne und Baubeschreibungen, auf die im Kaufvertrag verwiesen wird, verbindlich. Die Baubeschreibung wird in dieser Form oder mit einer Zusatzvereinbarung bzw. einer Zusatzbaubeschreibung Gegenstand des Kaufvertrages. In der Zusatzbeschreibung müssen von der angeführten Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, schriftlich festgelegt werden, um Gültigkeit zu erlangen.

Soweit in dieser Baubeschreibung Leistungen beschrieben werden, die von der am 01.01.2022 beschlossene „Digitale-Inhalte-Richtlinie“ betroffen sind, weist der Bauträger darauf hin, dass

er für eine evtl. vorhandene Gerätesoftware oder andere Software keinerlei Pflicht zur Aktualisierung von Software oder zur Bereitstellung von funktionserhaltenden Updates sowie Sicherheitsupdates übernimmt.“

GENDER KLAUSEL

Das in dieser Baubeschreibung gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten.