

Baubeschreibung Wohnanlage „Am Saspower Fließ“

1. Allgemeines

Die vorliegende Baubeschreibung beschreibt die Wohnanlage in seiner Standardausstattung, die im Zusammenhang zum jeweiligen Wohnungstyp zu betrachten ist.

Das Mehrfamilienhaus in der Form eines „4-Seiten-Hofes“ besteht aus 17 Wohneinheiten (WE) und bildet eine Eigentumswohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Es wird an dieser Stelle eindeutig darauf hingewiesen, dass es sich nicht um Einzelhäuser handelt.

Beschrieben werden in gleichem Maße Teile des Gemeinschafts- sowie des Sondereigentums. Die hier beschriebene Standardausstattung entspricht der einer Wohnung und ist gleichbedeutend für die Standardausstattung aller Wohnungen.

Das Objekt wird nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung erlassenen Gesetzen sowie den anerkannten Regeln der Technik in Anlehnung an die gültigen Vorschriften der DIN (Deutsche Industrienorm) errichtet. Die Wärmeschutzmaßnahmen werden gemäß des GebäudeEnergieGesetz 2020 (GEG) ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände werden als einschalige Trennwände hergestellt. Die Schallschutzmaßnahmen entsprechen DIN 4109. Ein höherer Schallschutz ist nicht vereinbart. Der Verkäufer ist berechtigt, von der vereinbarten Baubeschreibung abzuweichen, wenn dies durch nachträgliche behördliche Auflagen oder Anordnungen gefordert wird oder wenn sich eine Notwendigkeit aus technischen Gründen ergibt. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn beschriebene Baustoffe und/oder Produkte nicht mehr erhältlich sind, die beschriebene Bauweise den anerkannten Regeln der Technik widerspricht, Anforderungen der Statik bzw. Sicherheit zu erfüllen sind oder die Zustimmung der Behörde bzw. Medienträger zur Verlegung von Medien im öffentlichen Raum verweigert wird usw. Die dadurch bedingten Änderungen des Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentums dürfen für den Käufer nicht unzumutbar sein und insbesondere den Wert und den Gebrauch des Kaufgegenstandes nicht unzumutbar herabsetzen.

2. Planung, Statik, Bauantragstellung

Planung, Statik, Energiepass und Bauantragstellung werden von der Verkäuferin erstellt und sind im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisszeichnungen in der Standardausstattung werden dieser Baubeschreibung zu Grunde gelegt, ausgenommen sind abgebildete Einrichtungsgegenstände. Die Baubeschreibung geht den Plänen voraus.

3. Bauleitung und Objektüberwachung

Die verantwortliche Bauleitung liegt bei der Verkäuferin und einem von ihr eingesetzten fachlichen Bauleiter, der die Ausführung der Arbeiten kontrolliert und koordiniert.

4. Einmessung

Die Einordnung des Gebäudes bezüglich der Lage und Höhen erfolgt nach den Angaben und Vorschriften der Baugenehmigung und/oder des zuständigen Bauamtes.

5. Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchungen erfolgen durch die Verkäuferin.

6. Abbruch/Erdarbeiten

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude(reste) wurden abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Im Bereich des zu errichtenden Gebäudes wird der Oberboden abgeschoben und seitlich für die spätere Verwendung auf dem Grundstück gelagert. Dann erfolgt der Baugrubenaushub bis zur erforderlichen Gründungstiefe. Nach Fertigstellung der Gebäude werden die Baugruben verfüllt. Eventuelle Restmassen werden abgefahren.

7. Fundament- und Betonarbeiten

Der Einbau der Fundamente/Frostschürze und der Bodenplatte (mit Bewehrungsmatten und Potentialausgleichserdung) erfolgen in Beton. Die Dimensionierung und Ausführung erfolgen gemäß statischen Berechnungen.

8. Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die vollständige Herstellung der Hausanschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektroenergie, Telefon / Internet, Wärmeversorgung und Fernsehen sind im Kaufpreis enthalten.

Enthalten sind die Anbindung an die öffentlichen Versorgungsnetze und das Errichten der vorgeschriebenen Revisionsschächte. Im Kaufpreis sind etwaige zu zahlende Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzungen der Versorgungsträger enthalten. Das Setzen der Hauptzähler/Messeinrichtungen erfolgt durch die Versorgungsträger bzw. den beauftragten Messdienst auf deren Kosten. Hauptzähler/Messeinrichtungen verbleiben in deren Eigentum.

9. Wandaufbau

Die Außenwände sind nach den Erfordernissen der Statik sowie des Wärmeschutzes bemessen und werden mit Kalksandsteinen gemauert, alternative Rohbausysteme sind möglich. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem aus PS-Hartschaum. Notwendige Brandschutzstreifen aus mineralischem Dämmstoff werden bei Bedarf eingearbeitet. Der Außenputz – passend zur Umgebungsbebauung und/oder in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt – erfolgt als durchgefärbter Putz. Alternative und gleichwertige Ausführungen sind nach Festlegung des Verkäufers möglich.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen massiv errichtet. Die restlichen Innenwände der Wohnungen werden als Leichtbauwände (verzinkte Metall-Ständerwerk-Konstruktion mit 40 mm Dämmung und beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten 12,5 mm) hergestellt. Für die Nassbereiche werden gegen Feuchtigkeit behandelte Gipskartonplatten (grün) eingebaut. Steig- und Falleitungen für die Haustechnik werden über Installationstrennwände, Installationsvorwände und Installations-schächte und über die Decken des Erdgeschosses geführt. Alle Wandoberflächen der Innenwände sind tapezierfertig für das Aufbringen von Raufasertapete mittlerer Struktur. Etwaige notwendige Spachtelarbeiten sind dem Gewerk Maler zugeordnet. Die lichte Raumhöhe ab Oberkante Fertigfußboden beträgt im Erd- und im Obergeschoss mindestens 2,50 m. Abweichungen von dieser Raumhöhe können in den Bädern vorliegen, da ggf. abgehangene Decken zum Einsatz kommen können.

10. Decken

Die Geschossdecken werden als Fertigteil-Stahlbetondecken oder Filligrandecken gemäß geprüfter Statik eingebaut. Entstehende Deckenfugen werden geschlossen. Alle Deckenunterseiten sind tapezierfertig für das Aufbringen von Raufasertapete mittlerer Struktur. Etwaige notwendige Spachtelarbeiten sind dem Gewerk Maler zugeordnet.

11. Dachkonstruktion/Dachhaut

Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Satteldach. Der Dachstuhl wird aus einer Holzkonstruktion gefertigt. Das Dach ist wärmegeklämmt. Die Dämmung entspricht den Berechnungen bzw. Anforderungen der GEG 2020. Die Dachhaut besteht aus Dachsteinen bzw. Dachziegeln in der Farbe anthrazit.

Die Erker werden mit einem wärmegeklämmt (gemäß GEG) Flachdach ausgestattet. Die Dachhaut besteht aus einer Bitumendachbahn.

12. Klempnerleistung

Die Dachentwässerung und die Entwässerung der Balkone und der Loggien erfolgt über innenliegende oder außenliegende Rinnen und Fallrohre.

13. Fußböden

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Dämmung. Die Böden im Bad werden orthogonal (rechtwinklig) gefliest. Der Materialpreis beträgt brutto 30,00 €/m². In allen anderen Zimmern sowie Fluren wird Vinylboden verlegt. Der Materialpreis beträgt brutto 25,00 €/m². Auf gesonderten Wunsch des Käufers kann gegen Mehr- oder Minderpreis für den Käufer auch ein anderer Bodenbelag verlegt werden. Die Auswahl des jeweiligen Bodenbelages erfolgt bei der entsprechenden Bemusterung.

Mehr- oder Minderpreise bei der Fliesen- oder Vinylbodenauswahl bzw. die Auswahl eines anderen Bodenbelages sowie unterschiedliche, vom Standard abweichende, Verlegearten werden gesondert be- und verrechnet.

Die Fußböden der gemeinschaftlichen Hauseingänge sowie der Flur- und Treppenbereiche werden inklusive Fliesensockel gefliest. Die Garagen in den Gebäuden und die gemeinschaftlichen Abstellräume erhalten einen geglätteten Betonfußboden mit Fußbodenanstrich.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z. B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

14. Wand- und Deckenbeläge

14.1 Wandfliesen

Die Wände des Bades werden in den Spritzwasserbereichen (Waschbecken, WC, Badewanne) in einer Höhe von 1,20 m über Oberkannte Fertigfußboden gefliest. Im Duschbereich werden die Wände türhoch orthogonal gefliest. Die Badewanne wird ebenfalls außenseitig auf dem Wannenträger gefliest. Die Dusche wird bodengleich gefliest. Der Materialpreis beträgt brutto 30,00 €/m². Die jeweilige Auswahl der Fliese erfolgt bei der Bemusterung.

Mehr- oder Minderpreise bei der Fliesenauswahl sowie Fliesenbordüren und -dekore und unterschiedliche vom Standard abweichende Verlegearten werden dem Käufer im Rahmen der Bemusterung gesondert be- und verrechnet.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z. B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

14.2 Maler- und Tapezierarbeiten

Alle nicht gefliesten Wände und Decken der Wohnungen werden mit Raufasertapete mittlerer Struktur tapeziert und mit einem weißen, wischfesten Dispersionsfarbanstrich gestrichen. Abweichungen vom Standard (z. B. Vlies-Tapeten oder die Vollverspachtelung

mit Anstrich) sind auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer möglich. Die Wände der gemeinschaftlichen Flure und der Treppenhäuser erhalten eine farbige Beschichtung, der Hausanschlussraum einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die Decken der gemeinschaftlichen Flächen werden mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich gestrichen.

15. Innentreppen

15.1 Innentreppen in den Wohnungen

Als Zugang zum Obergeschoss wird eine Betontreppe eingebaut. Es werden einseitige Handläufe in erforderlicher Höhe angebracht. Die Treppen werden im Standard inklusive Fliesensockel gefliest. Mehr- oder Minderpreise bei der Fliesenauswahl bzw. die Auswahl eines anderen Stufenbelages sowie unterschiedliche, vom Standard abweichende, Verlegearten werden gesondert be- und verrechnet.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z.B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

Der Zugang zu den Spitzböden erfolgt über eine einklappbare Bodeneinschubtreppe.

Die Wohnungen 13, 16 und 17 erhalten für das Dachgeschoss eine Wendeltreppe. Diese Räume sind keine Aufenthalts- bzw. Wohnräume, sondern dienen lediglich der Nutzung als Abstellflächen.

15.2 Innentreppen in den gemeinschaftlichen Hauseingängen

Als Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen werden Betontreppen eingebaut. Es werden Geländer mit Handlauf montiert. Die Treppen erhalten im Standard einen Fliesenbelag inklusive Fliesensockel.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z.B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

16. Fenster und Fensterbänke

16.1 Fensterelemente in den Wandebenen

Die Ausführung der Fenster- und Fenstertürelemente erfolgt in Kunststoff mit einer 2-fach-Dichtung und 3-fach Isolierverglasung mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag und teilweiser Festverglasung. Die Fenster erhalten elektrische Rollläden. Ausgenommen sind die Fensterelemente in folgenden Räumen:

- EG:
WC mit Dusche in den WE's 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11,
alle Garagen, HA-Raum, Fahrradabstellraum

Fenster, welche als zweiter Rettungsweg ausgebildet werden, erhalten zusätzlich eine Handkurbel zum manuellen Bedienen der Rollläden.

Die innen- und außenliegenden Fensterbänke bestehen aus Naturstein. Ausgenommen hiervon sind die Innenfensterbänke im Bad, welche gefliest werden. Alle Fensterbeschläge (Griffoliven) bestehen aus Metall, Farbe weiß. Vom Standard abweichende Beschläge können auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer gewählt werden. Bodentiefe Fensterelemente im OG besitzen bei Erfordernis eine untere Festverglasung als Absturzsicherung (VSG bzw. ESG) nach erforderlicher Höhe.

16.2 Dachflächenfenster und Lichtbänder Fassade in Dach- und Drempelebene

Die Dachflächenfenster und Lichtbänder in den Obergeschossen erhalten keine Rollläden, können aber auf gesonderten Wunsch gegen Aufpreis für den Käufer gewählt werden.

17. Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Innentüren, Briefkästen

Die gemeinschaftlichen Haustüren der Etagenwohnungen werden in Kunststoff ausgeführt und mit einem Profilzylinderschloss, elektrischem Türöffner und Drückergarnitur ausgestattet. Das Türelement besteht aus einem Gehflügel und einem festen Seitenteil mit Glasfüllung.

Die Wohnungseingangstüren der Wohnungen 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10 und 11 werden aus Kunststoff in der Widerstandsklasse RC2 ausgeführt und mit einem Profilzylinderschloss und Drückergarnitur ausgestattet. Das Türelement besteht aus einem Gehflügel und einem festen Seitenteil mit Glasfüllung.

Die Wohnungseingangstüren der Etagenwohnungen werden als einbruchshemmende Vollspantüren in der Widerstandsklasse RC2, der Klimaklasse 3 und Schallschutzklasse 2 mit einem Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln und Dreifach-Verriegelung sowie Drückergarnitur ausgestattet.

Alle Wohnungsinnentüren werden als weiße Röhrenspantüren, CPL-beschichtet, mit Öffnungsbreiten entsprechend der Planung eingebaut. Die Türbeschläge (Kurzchild oder Rosette) und die Drückergarnituren bestehen aus Metall. Es stehen bei rechtzeitigem Wunsch des Käufers mehrere Farbgebungen und Oberflächenmuster für Türblatt und Zarge im Standard zur Auswahl. Abweichungen von der Ausführung (z. B. Glaseinsatz) sowie andere Beschläge und Garnituren können auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer gewählt werden.

Hinweis: Fenster und Türen sind Gebrauchsgegenstände. Zur Erhaltung von Nutzungssicherheit und Gebrauchstauglichkeit ist - beginnend bereits während der Gewährleistungszeit - eine regelmäßige Kontrolle, Pflege, Wartung und Instandhaltung erforderlich. Diese Aufgaben sind nicht Bestandteil der vertraglichen Leistung. Der Wohneigentümer hat die Möglichkeit zum Abschluss eines Wartungsvertrages mit dem Montagebetrieb der Fenster und Türen. Dieser erfolgt auf eigene Kosten.

Die Briefkastenanlage besteht aus Briefkästen im Format A4.

18. Heizung

Das Gebäude wird von einem Nahwärmenetz und einer zentralen Fernwärmeheizstation versorgt. Die Heizstation wird von einem Wärmelieferanten in dem dafür vorgesehenen und im Aufteilungsplan bezeichneten Heizraum/Hausanschlussraum im Vorderhaus an der Straße errichtet und betrieben. Der Heizraum wird zu diesem Zweck dem Wärmelieferanten kostenlos zur Nutzung überlassen. Das Nahwärmenetz ist durch Eigentumsmarken von dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Verteilungsnetz abgegrenzt. Der Wärmelieferant stellt den Eigentümern die am Übergabepunkt gelieferte Wärmemenge in Rechnung.

Die Wärmeübergabe an die Wohnräume wird mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung realisiert. In den Wohnräumen ist die Temperatur über je einen Raumtemperaturfühler (Thermostat) regulierbar. Der Verbrauch wird über Wärmemengenzähler ermittelt. Das Setzen der Messeinrichtungen erfolgt durch die Versorgungsträger bzw. den beauftragten Messdienst auf deren Kosten. Messeinrichtungen verbleiben in deren Eigentum. Die Abstellräume / Hausanschlussräume und die gemeinschaftlichen Treppenhäuser sind unbeheizt. Die Bäder erhalten elektrische Handtuchheizkörper.

19. Sanitär

Die Einspeisung aller erforderlichen Medien sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt unterhalb der Bodenplatte des Erdgeschosses. Alle Fall- und Steigestränge bzw. die gesamte Haustechnik werden in den Wohnräumen in Installationswänden verlegt. Von dort aus erfolgen die horizontalen Verteilungen bzw. die Direktanschlüsse der Sanitär-objekte. Der Einbau aller Rohrleitungen erfolgt nach der DIN. Im Standard werden an den Waschbecken verchromte Einhebelmischbatterien montiert. In der Dusche wird eine Thermostatmischbatterie mit Brause und Halterung und an der Badewanne eine Wanneneinfüllgarnitur mit Brause und Halterung eingebaut. Die Armaturen werden aus der Serie GROHE „Grohtherm 800“ (Dusche+Wanne), GROHE „Eurosmart“ oder gleichwertige Produkte angeboten. Abweichend vom Standard können auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer andere Armaturen bei der Bemusterung gewählt werden. Die Warmwasserversorgung an den Entnahmestellen, wie der Dusche, der Badewanne, des Waschbeckens im Bad und der Anschlussmöglichkeit einer Spüle (Küche) wird durch einen im zentralen Hausanschlussraum befindlichen Warmwasserspeicher und mit den eingebauten Zirkulationspumpen für jede Wohneinheit, sowie der Zirkulations- und Sticheleitung in den Wohnungen gewährleistet. Weiterhin ist je ein Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine, für die Geschirrspülmaschine und die Toilette vorgesehen. Der Wasserverbrauch jeder einzelnen Wohnung wird separat durch Wasseruhren erfasst. Das Setzen der Messeinrichtungen erfolgt durch die Versorgungsträger bzw. den beauftragten Messdienst auf deren Kosten. Messeinrichtungen verbleiben in deren Eigentum.

Im Bad wird eine Einbauwanne in Acryl, 170 cm x 75 cm **und/oder** für die bodengleiche, schwellenlose Dusche eine verglaste Dusch-Abtrennung, Höhe ca. 2,00 m, eingebaut. Weiterhin werden im Bad ein Waschbecken und ein wandhängendes Toilettenbecken (Tiefspüler, spülrandlos) mit Kunststoffstuhlsitz und -deckel, mit Absenkautomatik und Einbau-Spülkasten mit Drückerplatte eingebaut. Abweichend vom Standard können auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehr- oder Minderpreis für den Käufer andere sanitäre Objekte bei der Bemusterung gewählt werden.

20. Abluftanlage

Die Hauswirtschaftsräume sowie die innenliegenden Bäder erhalten eine automatisch gesteuerte Abluftanlage. Falls erforderlich, erhalten die Türen dieser Räume Nachströmöffnungen in Form eines Unterschnitts im Türblatt.

21. Elektroinstallation

Die Montage des Hausanschlusses für Elektroenergie einschließlich des Sicherungskastens erfolgt nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen. Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt nach Bestimmungen der DIN. Die Versorgungsverträge für Strom, Fernsehempfang und Telefon sind durch den Käufer selbst abzuschließen.

| | |
|----------------------------------|---|
| Wohnzimmer: | 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter 8 Steckdosen 2 Fernseh Dosen 2 Netzwerk Dosen Rollladenantriebe |
| je Zimmer: | 1 Deckenauslass mit Schalter 6 Steckdosen 1 Fernsehdose 1 Netzwerkdose Rollladenantriebe (wenn Rollladen am Fenster) |
| Küche: | 2 Deckenauslässe mit Schalter und 1 Wandauslass mit Schalter 6 Steckdosen (Arbeitsplatte) 1 Steckdose (Geschirrspüler) 1 Steckdose (Dunstabzug) 1 Herdanschluss (Starkstrom) 1 Steckdose (Kühlschrank) 1 Steckdose 1 Netzwerkdose Rollladenantriebe |
| Bad: | 1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Wandauslass mit Schalter 1 Doppelsteckdose am Waschtisch 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose für den Anschluss eines elektrischen Handtuchrockners 1 elektrischer Handtuchrockner Rollladenantriebe (wenn Rollladen am Fenster) |
| Wohnungsflur: | 1 Deckenauslass mit Wechselschalter 2 Steckdosen 1 Telefonanschluss |
| Hauswirtschaftsraum: | 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Doppelsteckdose (Waschmaschine + Trockner) |
| Wohnungseingang: | 1 Deckenauslass (Spot mit Bewegungsmelder) mit Schalter innen 1 Klingeltaster (außen) 1 Türsprechanlage (innen) |
| Balkon/Loggia: | 1 Wandauslass außen mit Außenleuchte und 1 Kontrollschalter innen 1 Außendoppelsteckdose IP44 |
| Treppenhaus: | Beleuchtung über Leuchten mit Bewegungsmelder |
| Abstellraum: (wenn vorhanden) | 1 Wandauslass mit Schalter 1 Steckdose |
| Einzel-Garage: | 1 Deckenauslass mit Schalter für Langfeldleuchte 1 innenliegender Taster für das Tor 2 Steckdosen |
| 4-er-Garage: | 2 Deckenauslässe für Langfeldleuchten 2 innenliegende Doppeltaster für die Tore |
| Fahrradabstellraum: | 2 Deckenauslässe für Langfeldleuchten mit 2 Ausschaltungen 5 Anschlüsse (E-Bike) - erweiterbar |

| | |
|--------------------------------|--|
| äußere Gemein- schaftswege: | zentrale Beleuchtung über Dämmerungsschalter, Strompoller mit Außensteckdosen |
| Außenbereich: | zentrale Briefkastenanlage zentrale Klingelanlage mit Sprechanlage 2 flügliges elektrisches Einfahrtstor mit Tür |

Die Elektro- und Kommunikationsanlage kann auf Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer erweitert werden. Standardfarbe für Schalter/Steckdosen des Schalterprogramms ist die Farbe weiß nach vorliegendem Muster. Weitere Farben und Formen sind auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis möglich.

22. Balkone/Loggien

Die Wohnung 13 erhält eine Loggia. Die Wohnungen 14, 15, 16 und 17 erhalten einen Balkon. Der Bodenbelag besteht aus grauem Betonwerkstein. Alternative Beläge sind auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer möglich. Die Entscheidung hierfür trägt der Verkäufer. Die Balkone und Loggien erhalten ein Brüstungsgeländer in erforderlicher Höhe. Das Geländer wird als verzinkte Stahlkonstruktion mit satinierter Glasfüllung ausgeführt.

23. Außentreppe

Die WE 14 und 15 erhalten jeweils einen Balkon mit Anschluss einer Außentreppe zur Erschließung des ihnen zugeordneten Gartenanteils.

Die Außentreppe und Podeste werden aus Betonfertigteilen montiert. Die Treppe erhält eine vorgestellte Wandscheibe aus Beton. Es wird auf einer Seite ein Handlauf in erforderlicher Höhe angebracht.

Die Balkone erhalten ein Geländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit satinierter Glasfüllung.

24. Außenanlagen

Die Gestaltung und Anordnung der Müllbehälterflächen erfolgt gemäß der Außenplanung und des Verwalters oder nach Auflage der Behörde/Entsorgers. Die Müllbehälter sind durch die Käufer bei dem öffentlichen Entsorgungsträger zu bestellen. Die Zuwegungen (Gehwege) werden aus Pflaster hergestellt. Alle genannten Flächen werden in Rasenborde eingefasst. Die gemeinschaftliche Zufahrt zum Innenhof und den innenliegenden Garagen wird aus Pflaster hergestellt. Alternative Baustoffe sind aus wichtigem Grunde möglich. Die Entscheidung obliegt dem Verkäufer.

Die Wohnanlage wird teilweise mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Die Zufahrt zum Innenhof erhält ein doppelflügliges elektrisch bedienbares Einfahrtstor und eine einflüglige Eingangstür für Fußgänger. Diese Eingangstür ist mit der zentralen Ruf- und Klingelanlage verbunden.

Alle Gärten einschließlich der Gemeinschaftsflächen erhalten einen Mutterbodenauftrag mit einer Rasenansaat. Weiterhin werden alle Einzelgärten durch Heckenpflanzungen von einander abgegrenzt. Die Terrassen der Wohnungen werden gepflastert oder erhalten entsprechend der Außenanlagenplanung einen Plattenbelag.

Der gemeinschaftliche Spielplatz erhält einen Spielsandbereich in der geforderten Größe, Spielgeräte und Sitzbänke.

Auf der gemeinschaftlichen Fläche wurde ein Brutschwalbenbrutersatz errichtet. Die Unterhaltung der Anlage ist Sache der Gemeinschaft.

Zugangstore / Zugangstüren zu den Gemeinschaftsflächen erhalten zusätzlich eine Feuerweherschließung.

Weiterhin erhalten alle Wohnungen mit Zugängen im Bereich des Innenhofes jeweils eine Fernbedienung für das gemeinschaftliche Einfahrtstor zum Innenhof.

25. Garagen / Stellplätze

Die Wohnungen 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10 und 11 erhalten jeweils eine Garage mit einem Pkw-Stellplatz, welche in der Erdgeschossenebene der Wohnung integriert ist. Die Ausführung des Garagentors erfolgt als doppelwandiges, wärme gedämmtes Sektionaltor.

Die Wohnungen 12, 13, 15 und 16 erhalten jeweils einen PKW-Stellplatz in der Gemeinschaftsgarage, welche sich im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeflügels mit Ausfahrt Richtung Straße befindet.

Die Ausführung der beiden Doppel-Garagentore erfolgt als doppelwandiges, wärme gedämmtes Sektionaltor.

Die Wohnung 17 erhält einen Garagenstellplatz, welcher sich unter der Wohnung neben dem Gemeinschaftsfahrradraum befindet. Die Ausführung des Garagentors erfolgt als doppelwandiges, wärme gedämmtes Sektionaltor.

Die Ausfahrt befindet sich ebenfalls in Richtung Straße.

Die Wohnungen 4, 8 und 14 erhalten jeweils einen Garagenstellplatz in einer Fertigteilgarage für einen Pkw zentral im Innenhof der Wohnanlage.

Die Garagentore werden als einwandige Schwingtore eingebaut.

Alle Garagenstellplätze verfügen über einen Elektroanschluss zur Installation (käuferseits) einer Ladestation für ein Elektroauto. Es wird darauf hingewiesen, dass die zur Zeit vorhandene Stromversorgung nicht für den Anschluss aller Garagen mit einer Ladestation ausreichend ist. Die 4-er Gemeinschaftsgarage erhält pro WE eine abschließbare Steckdose mit Unterzähler, welcher der jeweiligen WE zugeordnet ist.

26. Fahrradabstellraum

Im Vorderhaus errichtet der Verkäufer in der Erdgeschossenebene einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum mit ca. 30 Fahrräderstellplätzen. Jeder Wohnung werden maximal 2 Fahrradstellplätze zugeordnet. Die Wände werden weiß gestrichen. Die Zugangstür besteht aus Kunststoff und wird mit einem Profilzylinderschloss und Drückergarnitur ausgestattet.

Die Wohnungen 4, 8, 12, 13, 14, 15 und 16 erhalten jeweils eine ihnen zugeordnete abschließbare Steckdose im gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum zum Laden von E-Bikes.

Der Abstellraum, welcher der Wohnung 13 zugeordnet ist, erhält eine Steckdose zum Laden eines E-Bikes.

Die Wohnungen 1, 2, 3, 6, 9, 10 und 11 erhalten direkt vor dem Haus einen Fahrradständer für 2 Fahrräder.

Die Wohnungen 4, 5, 7, 8, 14 und 15 erhalten ebenfalls im Innenhof der Wohnanlage je einen Fahrradständer für 2 Fahrräder als Wandmontage an den Fertigteilgaragen.

Neben dem Treppeneingang für die Wohnungen 12, 16 und 17 werden 2 Fahrradständer zur allgemeinen Nutzung angebracht.

27. Bauendreinigung

Die Wohnung wird nach Fertigstellung im gereinigten Zustand übergeben. Zur Übergabe erhält der Käufer alle Schlüssel für die bezugsfertige Wohnung sowie die Briefkastenanlage und etwaige Nebenräume.

28. Sonderwünsche

Die vorliegende Baubeschreibung beschreibt die Eigentumswohnanlage in seiner Standardausstattung. Sonderwünsche werden im Rahmen der Bemusterungen nach Beurkundung des Kaufvertrages individuell zwischen Käufer und Verkäufer schriftlich vereinbart. Änderungswünsche des Käufers dürfen den Bauablauf nicht behindern und gehen bei etwaigen Verzögerungen zu Lasten des Käufers. Eventuelle Eigenleistungen des Käufers werden ebenfalls schriftlich vereinbart. Je Gewerk ist eine einmalige Bemusterung pro Ausstattungsmerkmal im Standard enthalten. Jede weitere auf Wunsch des Käufers stattfindende Bemusterung wird gesondert berechnet.

29. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Baubeschreibung basiert auf dem Planungsstand mit unten genanntem Datum. Änderungen in der Planung oder Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen oder behördlichen Gründen erforderlich sind. Die Entscheidung hierfür obliegt der Verkäuferin. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend. Abweichungen von den vorgesehenen und beschriebenen Materialien und Ausstattungen bleiben ebenfalls vorbehalten, sofern gleichwertige Produkte, die keine Qualitätsminderung des Objektes nach sich ziehen, eingebaut werden.

Für nicht beschriebene Lieferungen und Leistungen liegt deren Bestimmung im pflichtgemäßen Ermessen der Verkäuferin. Zur Verfügung gestellte Pläne des Bauvorhabens und dazugehörige Berechnungen beinhalten Rohmaße. Änderungen dieser Pläne und Berechnungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Solche können sich insbesondere beim Aufstellen der Werkpläne, auf Verlangen oder auf Vorschlag des Statikers ergeben. Auch bezüglich der in den Plänen und der Wohnflächenberechnung zugrunde gelegten Größe, Lage und Anzahl der Installationszellen für die Sanitär- und Heizleistungen können sich nach Maßgabe des Planungsingenieurs noch Änderungen ergeben. Die sich aus den vorgenannten Änderungen gegenüber der Wohnflächenberechnung ergebenden Mehr- oder Minderflächen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Gewährleistung erstreckt sich nicht auf den natürlichen Verschleiß, damit ist im Leistungsumfang lediglich der Vollastrich der Holzteile erfasst. Wartungsarbeiten dieser und anderer Art, insbesondere auch hinsichtlich der Heizungsanlage und der technischen Einrichtungen einschließlich der Instandhaltung und Unterhaltung, hat die Eigentümergemeinschaft selbst auf eigene Kosten zu erledigen. Sofern der Käufer Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten nicht durchführt, läuft er Gefahr, dass das Bauwerk oder einzelne Teile Schaden erleiden, dies gilt insbesondere für dauerelastische Fugen. Kosten, die durch die Anzeige von Mängeln durch den Käufer entstehen (Kosten für die Untersuchung der Sache/Leistung, Reisekosten, Arbeitskosten etc.) sind vom Käufer zu tragen, wenn kein vom Verkäufer zu vertretender Mangel feststellbar ist. Der Anschluss der Küchenausstattung (Elektroherd, Spüle/Spülmaschine und weiterer Geräte) muss durch den Käufer selbst beauftragt werden.

Die im Prospekt und in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Veranschaulichung und sind kein Leistungsbestandteil der Verkäuferin.

Die Pflege der Außenanlagen ist ab dem Tag der Übergabe Sache der Eigentümergeinschaft bzw. bei Flächen im Sondernutzungsrecht Sache des jeweiligen Eigentümers selbst. Änderung auf gesonderten Wunsch und Sonderwünsche können Mehrkosten verursachen.

Cottbus, 08.07.2021