

# B A U B E S C H R E I B U N G

## Wohnanlage Innerer Ring 11, 77977 Rust

### Vorbemerkungen:

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge:

1. die Baubeschreibung,
2. die Angebotspläne,
3. die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung
4. die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung

Das Gebäude wurde im Standard „barrierearm“ geplant.

Das Gebäude wird auf Grundlage der EnEV 2014 mit den Verschärfungen zum 01.01.2016 erstellt und erfüllt auf dieser Basis den Standard „KfW 55“. Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch den Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen als Anlagentechnologie erfüllt.

### Rohbau:

#### Entwässerung:

Das Gebäude wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem mit PVC-Rohren an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

#### Bodenplatte / Gründung:

Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton unter dem gesamten Gebäude einschließlich Tiefgarage, Stärke nach statischen und konstruktiven Erfordernissen. Die Oberfläche wird flügelglättet. Fundamentierender nach VDE-Richtlinien.

#### Decken und Balkone:

Geschossdecken und Balkone aus Stahlbeton, nach statischer Erfordernis Ausführung in Ort beton oder als Fertigteil; thermische Trennung und/oder Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutzkonzepts.

#### Tiefgarage:

Die Be- und Entlüftung erfolgt über natürliche Querlüftung mittels Öffnungen in den Außenwänden des Garagengesosses. Garagentor als elektrisch angetriebenes Tor mit integrierter Fluchttür.

#### Treppen:

Massive Stahlbetontreppen, schallentkoppelt gelagert.

#### Außenwände Kellergeschoss:

Außenwände von in das Erdreich eingegrabenen Kellern / Tiefgarage aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, Stärke nach statischen und konstruktiven Erfordernissen. Zusätzliche außenseitige Abdichtung mittels Bitumendickanstrich.

#### Innenwände Keller:

Entsprechend statischer oder Brandschutzanforderungen Ausführung der Wände in Massivbauweise aus Kalksandstein oder Porenbeton. Übrige Kellertrennwände aus vorgefertigten Elementen mit gehobelten Holzlatten auf verzinkter Stahlkonstruktion oder Elemente aus verzinktem Stahl, Türen mit Zylinderschloss gleichschließend mit Wohnung.

#### Wände übrige Geschosse:

Massivbauweise. Außenmauerwerk mit 36,5 cm starken, hochwärmedämmenden Porenbetonsteinen entsprechend Wärmeschutzkonzept. Ausführung Wohnungstrennwände in Kalksandstein-Vollstein 30 cm. Übrige Zwischenwände aus Kalksandsteinen, Porenbetonsteinen oder als Trockenbauwände. Einsatz / Dimensionierung nach statischen, konstruktiven und energetischen Erfordernissen.

#### Dachstuhl:

Dachstuhl in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz, Dimensionierung nach statischen, konstruktiven und energetischen Erfordernissen. Auf den Sparren Montage einer Holzplatte sowie dampfdiffusionsoffener Unterdeckbahn zum Schutz gegen Staub und Treibschnee. Auf der Unterspannbahn Konterlattungsebene zur Sicherung der Hinterlüftung der Dacheindeckung. Alle sichtbaren Holzteile wie z.B. Sichtholzschalung gestrichen.

#### Dacheindeckung Schrägdächer:

Dacheindeckung der Schrägdächer mit Betondachsteinen der Fabrikate Braas, Nelskamp oder gleichwertig in den Standardfarben. Passende Lüftungs-, Ortgangsteine, First- und Gratpfannen, Lüftungselemente sowie die notwendigen Entlüftungshauben werden aus dem Lieferprogramm des gewählten Herstellers bezogen.

#### Klempnerarbeiten:

Kehlen, Regen-Halbrundrinnen, Einläufe, Wandanschlüsse, Verwahrungen und Mauerabdeckungen aus Titanzinkblech oder Aluminium. Fallrohre in Titanzinkblech, als Rundrohre mit Standrohr. Standrohre für Dachentwässerung aus Guss oder PE-Rohren.

#### Dachterrassen / Balkone:

Flächen werden mit Kunststoff-/ oder Schweißbahnabdichtung hergestellt, falls erforderlich mit darunterliegender Wärmedämmung. Die Beläge der Terrassen und Balkone werden mit keramischen Platten auf Stelzlagern ausgeführt.

### Schlosserarbeiten:

Innenhandläufe: Edelstahl. Erforderliche Außengeländer und Brüstungselemente an Balkonen aus Edelstahl mit Brüstungselementen aus mattiertem Verbundsicherheitsglas.

### **Fenster und Türen gemeinschaftliche Räume:**

#### Haustüren und Briefkastenanlage:

Türelemente aus Aluminium. Farbe: Außen und innen anthrazit ähnlich RAL 7016, mit Glasausschnitt. Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage Fabrikat Siedle oder gleichwertig im Bereich des Eingangs.

#### Fenster:

Kunststoff-Fenster. Farbe: Außen anthrazit ähnlich RAL 7016, innen weiß. Keine Rollläden. Treppenhaus und übrige Räume: 2-Fach Wärmedämmverglasung entsprechend Wärmeschutzkonzept.

#### Sonstige Türen:

Feuerschutztüren oder sonstige Sondertüren nach technischen oder rechtlichen Erfordernissen.

### **Fenster Wohnungen:**

#### Allgemein:

Kunststoff-Fenster mit 3-Fach Wärmedämmverglasung entsprechend Wärmeschutzkonzept. Farbe: Außen anthrazit ähnlich RAL 7016, innen weiß.

#### Rollläden / Sonnenschutz:

Sämtliche Wohnraumfenster erhalten elektrisch angetriebene Kunststoffrollläden. Vorbaurollladenkästen mit Putzträger, Bedienung durch Elektromotor. Vor den Türen und Verglasungen zum Balkon oder Terrasse wird pro Wohnung je ein Raffstore mit einem elektrischem Antrieb eingebaut.

#### Fensterbänke:

Außenfensterbänke in Naturstein, Material „Pedras Salgadas“ oder gleichwertig. Innenfensterbänke aus geschliffenem und poliertem Naturstein, Material „Pedras Salgadas“ oder gleichwertig.

### **Putzarbeiten:**

#### Außenputz:

Die Außenputzwände ab Oberkante Kellerdecke erhalten zusätzlich zu dem Kalk-Zementgrundputz einen Oberputz. Der Kellersockel wird gefilzt.

#### Innenputz:

Alle massiven Innenwände in ausgebauten Wohnräumen erhalten - sofern keine anderen Wandbeläge ausdrücklich und gesondert vereinbart werden - einen geglätteten Gipsputz zur Aufnahme von Raufasertapeten. Die Deckenflächen der Wohnräume werden - sofern keine

anderen Beläge ausdrücklich und gesondert vereinbart werden - zur Aufnahme von Raufasertapeten vorbereitet.

### **Estricharbeiten:**

In allen Wohnbereichen des Hauses wird ein schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Trittschalldämmung eingebaut.

### **Boden- und Wandbeläge in gemeinschaftlichen Räumen:**

#### Bodenbeläge in Fluren zu Wohnungseingängen, Treppenhaus, Treppenstufen:

Natursteinbelag in Form von massiven Granitplatten bzw. Granitstufen, Material „Pedras Salgadas“ oder gleichwertig.

#### Bodenbeläge Fahrradraum/Kinderwagenraum:

Betonboden flügelgeglättet und beschichtet.

#### Wandbeläge und Deckenuntersichten Treppenhaus, Fluren zu Wohnungseingängen

Wände von Treppenhaus und zu den Wohnungseingängen führenden Fluren werden mit Glasfasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Decken, Podest-Untersichten und Treppenlaufuntersichten werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

#### Wandbeläge und Deckenuntersichten in sonstigen Räumen

Wände und Decken mit Dispersionsfarbe gespritzt.

### **Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen:**

#### Fliesenarbeiten Allgemein:

In Küche, Bad, Gäste-WC, Dusche DG, Flur/Diele und auch im Wohn-/Esszimmer ist ein Fliesenbelag im Festpreis enthalten. Das Verlegen der Fliesen in üblicher Art (rechtwinklig), üblichen Formaten (Fliesengröße Wände bis 30 x 60 cm, Böden bis 30 x 60 cm) und Verfugung in einer grauen Fugenfarbe sind im Festpreis enthalten. Die Verfugung bestimmter Bereiche erfolgt entsprechend der technischen Erfordernissen dauerelastisch um eventuellen Spannungsrissen vorzubeugen. Im Hauptbad werden die Wände raumhoch, im Gäste-WC ca. 1,50 m hoch gefliest. In den Bädern wird unter den Fliesen von spritzwasserbelasteten Wandbereichen (Dusche, Badewanne) sowie auf dem Boden eine Abdichtung angebracht.

#### Fliesenarbeiten Materialpreise:

Nach Bemusterung und Festlegung des Bauträgers oder nach Käuferauswahl bis zu einem Händlerpreis von 25,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer. Bordüren und sonstige Fliesen-Dekore sind im Festpreis nicht enthalten.

#### Übrige Bodenbeläge:

In den Wohn- und Schlafräumen werden - sofern keine Fliesenbeläge vorgesehen sind - Vinylan, Laminat oder Fertigparkett nach Mustervorlage bzw. Wahl des Bauträgers verlegt. Sämtliche Bodenbeläge außer Fliesenböden in den Bädern erhalten weiße Holz-Sockelleisten.

#### Wandbeläge (Malerarbeiten):

Wandflächen die nicht gefliest werden sowie sämtliche Decken werden mit Raufasertapete „mittel“ tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

#### **Wohnungseingangstüre / Innentüren Wohnungen / Schließanlage:**

##### Wohnungseingangstüre:

Als Schalldämmelement in schwerer Ausführung, sturzhohe Türelement mit Holzrahmen und Holztürblatt verstärkt, Türblätter CPL-Laminat weiß.

Wohnungseingangstüren werden in einheitlichem Farbton ausgeführt.

##### Innentüren:

Sturzhohe Türelemente mit Holzzargen, Gummidichtung. Türblätter CPL-Laminat weiß.

##### Zentralschließanlage:

4 Schlüssel je Wohnung.

#### **Haustechnik:**

##### Allgemein:

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon werden entsprechend den vom Versorger vorgegebenen Anschlusspunkten in das Haus geführt und verteilt. Der Bezug des Trinkwassers erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz.

##### Aufzugsanlage:

Maschinenraumloser Personenaufzug, Türbreite: 90 cm.

#### **Heizungsinstallation:**

##### Wärmeerzeugung:

Das Gebäude wird mittels hocheffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärme versorgt. Die Anlage verfügt hierfür über eine Außentemperatursteuerung. Die Dimensionierung und Ausführung der Anlage erfolgt nach den anerkannten Regeln und Stand der Technik.

##### Wärmeverteilung und Verbrauchserfassung:

Niedertemperatur-Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnungen. Elektrische Stellantriebe der Fußbodenheizungsverteilung werden über Raumthermostate gesteuert (Einzelraumregelung, Wahl der Raumtemperatur mittels eines Drehreglers). Lieferung, Montage sowie Wartung der erforderlichen Wärmemengenmesser erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft auf Mietbasis.

## **Sanitärinstallation Allgemein:**

### Wasserversorgung und Verbrauchserfassung:

Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer- oder Kunststoffrohren. Zentrale Warmwasserbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Dimensionierung und Ausführung der Anlage erfolgt nach den anerkannten Regeln und Stand der Technik. Die Wohnungen werden über Kalt- und Warmwasserzähler abgerechnet. Lieferung, Montage sowie Wartung der erforderlichen Mengemesser erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft auf Mietbasis.

### Abwasserleitungen:

Fallrohre aus Guss oder schallgedämmtem Kunststoff Abwassersystem Geberit dB 20, Sammelleitungen, Objektanschlüsse und Fallrohrentlüftungen aus Kunststoff, mit Körperschalldämmung.

### Küchenanschlüsse:

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine an Warm- und Kaltwasser, Abgänge mit Eckventilen, ohne weitere Armaturen.

### Außenanschlüsse:

Absperrbare Auslaufventile zur Gartenbewässerung (Allgemeinwasser). Jede Wohnung erhält darüber hinaus eine frostsichere Außenarmatur auf dem Balkon bzw. der Dachterrasse, Abrechnung über den jeweiligen Kaltwasserzähler der zugeordneten Wohneinheit.

## **Sanitäre Einrichtungen der Bäder und WC's in den Wohnungen**

### Allgemein:

Einrichtungsgegenstände gemäß Plandarstellung in weißer Farbe, glänzend (Serie nach Wahl des Bauträgers), sichtbare Armaturen verchromt. Zubehör: Handtuchhalter, Badetuchhalter.

### WC:

Tiefspülklosett, wandhängend mit Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spülung, Bedienungs- und Revisionsplatte aus Kunststoff, Klosettsitz mit Deckel, WC-Papierhalter.

### Badewannen:

Körperform-Einbaubadewanne aus Stahlblech emailliert, Größe 170 x 75 cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter Drehgriff-Betätigung, Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, regulierbare Handbrause, Badetuchstange.

### Dusche:

Bodengleich gefliestes Duschelement. Komfort-Brausesystem mit Kopfbrause und Aufputz-Thermostadmischer. Duschkabine Echtholz.

### Waschtisch Hauptbad:

Möbelwaschtisch, Maße ca. 93 x 49 cm und passendem Unterbauschrank und Spiegelschrank. Einhebeleinlochbatterie mit Wasser- und Energiespar-Funktion, mit festem Auslauf, Excenterablauf und Röhrensiphon

#### Handwaschbecken:

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan mit Wandbefestigung, Einhebeleinlochbatterie mit Wasser- und Energiespar-Funktion, mit festem Auslauf, Excenterablauf und Röhrensiphon, Spiegel 50 x 60 cm, Handtuchhaken.

#### Waschmaschine:

Abfluss und Anschluss für Waschmaschine (nach Plandarstellung).

#### **Be- und Entlüftung gemeinschaftlicher Räume:**

Sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Räume werden, soweit technische oder rechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, durch Fenster natürlich belüftet.

#### **Be- und Entlüftung Wohnungen:**

##### Entlüftung:

Entlüftung innen liegender Bad/WC-Räume nach DIN 18017 mit Einzellüfter über Dach mit Nachlaufrelais.

##### Belüftung:

Sämtliche Wohnräume mit Fenster erhalten zur Be- und Entlüftung dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat Dimplex oder gleichwertig.

##### Küche:

Die Dunstabzugshaube muss wegen der kontrollierten Wohnraumlüftung im Umluftbetrieb ausgeführt werden.

#### **Elektroinstallation allgemein und in gemeinschaftlichen Räumen:**

##### Allgemein:

Ausführung der Installation entsprechend der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen VDE-Normen bzw. der technischen Anschlussbedingungen des Elektrizitätsversorgungsunternehmens. Die Installation der Leitungen in den Wohnräumen und im Treppenhaus erfolgt in Unterputzausführung in Leerrohren. In den gemeinschaftlichen Räumen kommt eine Aufputz-Installation zur Anwendung. Die Zählerplätze werden in einem der unteren Geschosse installiert. Jede Einheit erhält eine Unterverteilung in der Wohnung.

In den Wohnungen und im Treppenhaus kommt ein Basis-Schalterprogramm in reinweißer Farbe zur Anwendung, in Abstell- und Kellerräumen wird ein Aufputz-Schalterprogramm verwendet.

Das Objekt wird mit einer Gemeinschafts-Satellitenempfangsanlage ausgestattet. Für Telefon- und TV-Anschlüsse werden im Wohnbereich Leerrohre mit eingezogenen Leitungen installiert.

##### Treppenhaus:

Decken- bzw. Wandbrennstellen mit Leuchten, abschnittsweise geschaltet mit Bewegungsmelder. Etagen-Klingeltaster an den Wohnungstüren.

##### Gemeinschaftliche Flure:

Decken- bzw. Wandbrennstellen mit Leuchten, Tasterschaltung, zeitgesteuert.

Gemeinschaftliche Technikräume:

Deckenbrennstellen mit Lichtleiste, Ausschaltung, 1 Steckdose unter Schalter, Anschlüsse für Technik.

Keller-Abstellräume:

1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur max. 60 W, Ausschaltung, 1 Steckdose unter Schalter, Stromverbrauch über den jeweiligen Wohnungszähler erfasst.

Kinderwagenraum / Fahrradraum / Müllraum:

1 Deckenbrennstelle mit Lichtleiste, Ausschaltung, 1 Steckdose unter Schalter, Stromverbrauch über den Allgemeinstromzähler erfasst.

Außenbereich:

Dekorative Leuchten, Schaltung dämmerungsabhängig und über Zeitschaltuhr.

Hauseingang:

Dekorative Leuchten, Schaltung dämmerungsabhängig und über Bewegungsmelder. Türsprechanlage, elektrischer Türöffner.

**Elektroinstallation der Wohnungen:**

Rauchwarnmelder:

Lieferung, Montage sowie Wartung der nach Landesbauordnung erforderlichen Rauchwarnmelder werden durch die Eigentümergemeinschaft direkt bei einem zertifizierten Fachbetrieb beauftragt / angemietet.

Räume mit Fenster(n):

Elektrische Ansteuerung der Rollläden über örtliche Schalter.

Fensterlose Nassräume:

Anschluss Lüfter über Ausschalter (kombiniert mit Raumbeleuchtung).

Telefon / Daten (1x pro Wohnung)

1 Doppel-Steckdose

1 Übergabepunkt Daten / Telefon

Flure/Entrée

1-2 Deckenbrennstellen mit Wechsel- bzw. Kreuz oder Tasterschaltung (je nach Erfordernis)

2 Einfach-Steckdosen je 1 unter Schalter

1 Türsprechanlage

1 Einfach-Steckdose

1 Daten-/Telefondose



#### Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Dunstabzugsanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss

#### Abstellraum / Garderobe:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter

#### Bad:

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 1-2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung am Waschtisch
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppel-Steckdose am Waschtisch
- je 1 Einfach-Steckdose für Waschmaschine und Trockner

#### WC:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Einfach-Steckdose

#### Schlafen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Daten-/Telefondose

#### Ankleide

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 1 Doppelsteckdose

#### Kinderzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Daten-/Telefondose

#### Wohnen / Essen:

2 Deckenbrennstellen mit 2 Ausschaltungen, bzw. Wechselschaltungen (je nach Erfordernis)  
1 Einfach-Steckdose unter Schalter  
4 Doppel-Steckdosen  
1 TV-Dose  
1 Daten-/Telefondose

#### Terrasse / Balkon:

1 Wandbrennstelle mit dekorativer Leuchte und Ausschaltung von Innen  
1 Einfach-Steckdose (nur in EG von Innen schaltbar)

#### **Außenanlage:**

##### Allgemeines:

Ausführung und Bepflanzung entsprechend den behördlichen Auflagen bzw. den Plänen des Architekten. Ausführung der Wege und Zufahrten in versickerungsfähigem Betonpflaster, Farbe grau. Grünflächen: Roh- und Feinplanie einschließlich Rasensaat und Bepflanzung.

##### Außenbeleuchtung:

Die ausreichende Beleuchtung der Zugangswege wird nach Erfordernissen in Absprache mit dem Architekten sichergestellt.

#### **Bauendreinigung:**

Die Wohnungen, das Gemeinschaftseigentum und Kellerräume werden besenrein übergeben. Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch die Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.

#### **Vertragsgrundlagen:**

Grundlage der Bauausführung sind neben Baubeschreibung die vorgelegten Baupläne mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Die Maße und Raumgrößen der Pläne entsprechen den 1:100 Zeichnungen des Architekten, vermaßt auf den Rohbau.

Die tatsächlichen Maße können geringfügig abweichen. Differenzen gegenüber der Baueingabe- und Ausführungsplänen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Gebäudes sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Flächen können insbesondere durch statische Gegebenheiten und unterschiedlichen Mauerwerksarten bedingt sein. Sollten sich wesentliche bautechnische Änderungen innerhalb der Wohnung ergeben, wird dies mit dem Käufer vor Ausführung abgesprochen. Sind verschiedene Ausführungen angegeben, bleibt die wirtschaftlichste zur Ausführung vorbehalten.

#### **Angabenvorbehalt:**

Das eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Das Gleiche gilt für eingezeichnete Bepflanzungen.

Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Schwindrisse im Beton sind werkstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen. Temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten, z. B. Holz, Putz, Rigips, Stein etc. unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen. Mit der turnusmäßigen Renovierung können diese Risse durch Erneuerung wieder geschlossen werden. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit stellen keine Mängel dar.

Elastische Fugen in den gefliesten/ plattierten Bereichen unterliegen chemischen und/ oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können reißen. Elastische Fugen werden als Wartungsfugen ausgeführt. Um Schäden zu vermeiden, sind diese Fugen jährlich zu warten und ggfs. wieder zu schließen. Estrichsetzungen sind bei schwimmendem Estrich nicht vermeidbar. Bei Abriss der elastischen Fugen in Nassräumen nach Wohnungsübergabe trägt der Käufer die Kosten für eine eventuelle Neuverfugung. Estriche können sich beim Trocknungsvorgang an den Randbereichen schüsseln. Nach abgeschlossener Trocknung ist der Estrich vollständig abgesenkt, dadurch kann eine Schattenfuge zwischen Oberboden und Fußleiste entstehen. Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Da sich Terrassen im Freien und Zugangswege meist im Bereich von Arbeitsräumen und aufgefülltem Gelände befinden, können trotz fachgerechter Bodenverdichtung später Setzungen auftreten und gehen auf Risiko des Käufers.

Witterungsbedingt kann sich die Ausführung der Außenputzarbeiten verzögern. Hierdurch bedingt wird das Gewerk Außenputz von einem möglicherweise vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin ausdrücklich ausgeschlossen.

Um ein bequemes Begehen der Balkone und Terrassen zu ermöglichen, wird eine geringere Anschlusshöhe gewählt, als dies gemäß DIN 18195, Teil 9 vorgesehen ist. Die im Kellergeschoss unter der Decke bzw. an der Wand verlegten Rohre und Leitungen der Installationsgewerke Sanitär, Heizung und Elektro verlaufen teilweise durch Kellerräume der Käufer.

### **Pflegehinweise:**

Natursteinbeläge bedürfen einer besonderen Pflege mit Reinigern aus dem Fachhandel. Die aufgetragene Imprägnierung (gegen Feuchtigkeit, Fleckbildung) muss je nach Nutzungsintensität bzw. Nutzungssituation wiederholt werden, um eine Beeinträchtigung des Materials zu vermeiden. Auf Grund der Vielfältigkeit von Reinigungs- und Sanitärmitteln können Fleckbildungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vergleichbar ist die Pflege sonstiger Bodenbeläge. Die Reinigung sollte auch hier nur mit den vom Hersteller empfohlenen Reinigungsmitteln aus dem Fachhandel und entsprechend der Anwendungsbeschreibung erfolgen.

### **Schlussbestimmungen:**

Sollte es aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung erforderlich sein, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, dann ist vorgesehen so weit wie möglich gleichwertige Materialien zu verwenden.

Um die Einheitlichkeit der Anlage und der äußeren Gestaltung zu wahren, bleibt die Gestaltung und Farbgebung von Fenstern, Fassadenteilen, Balkonen, Dachbereich und Außenanlagen dem Architekten und der Fa. Bauunternehmen Anton Himmelsbach vorbehalten.

Fabrikats- und Materialänderungen ohne Information der Käufer behält sich die Verkäuferin vor, sofern sie keine Wertminderung darstellen.

Alle Angaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt.

Änderungen durch technische oder planerische Weiterentwicklungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Stand: 17.07.2019

Bauunternehmung Anton Himmelsbach, Schuttertal