

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bauvorhaben:

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 26 Wohneinheiten und
Parkplatz mit 26 Stellplätzen,
Hauptstraße 2, 53721 Siegburg Kaldauen

Bauherr

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH
Am Turm 38d, 53721 Siegburg

Auf dem Baugrundstück ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 26 Wohneinheiten in Massivbauweise geplant. Das Gebäude wird an der Hauptstraße 2 in Siegburg errichtet.

Grundlagen der Baubeschreibung und Ausführung

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde auf Grundlage der Entwurfs- und Bauantragsplanung erstellt und beschreibt das Bauvorhaben mit der geschuldeten Standardausstattung. Abweichende Leistungen sind im Kaufvertrag gesondert zu vereinbaren.

Grundlagen für die Ausführung sind:

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen DIN-Normen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften.

Die Baugenehmigung einschließlich möglicher, behördlicher Auflagen im Rahmen der Abnahme. Die Werk- und Detailplanung des Architekten sowie die noch zu erstellenden Fachplanungen anderer Fachingenieure.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Baustoffe und Ausführungsarten werden entsprechend den Anforderungen aus den erstellten Fachplanungen Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und ggf. weiteren baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen gewählt. Das Haus entspricht den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nach dem Energiestandard KfW 55. Das Haus entspricht den Schallschutzanforderungen der VDI 4109, SSt II. Das Gebäude wird an das öffentliche Abwasser-, Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen.

Ingenieurleistungen

Alle für die Planung und Errichtung des Gebäudes erforderlichen Ingenieurleistungen sind in der Leistung des Verkäufers enthalten. Dies umfasst z.B. den Vermesser, Architekt sowie Fachingenieure für Statik, Wärmeschutz, Schallschutz und Haustechnik.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- Ausheben der Baugrube und Lagerung bzw. Abfuhr des Aushubmaterial, je nach Eignung und Bedarf für späteren Wiedereinbau

- Verfüllung und Verdichtung der Baugrube mit vorhandenem oder neu geliefertem Material

- Verbauarbeiten, sofern technisch erforderlich, zur grenzständigen Garage einschließlich Nebengebäude.

ROHBAU

Gründung

Gründung gemäß statischer Berechnung als Plattenfundament oder mit Einzel- und Streifenfundamenten nach Angabe und Erfordernis der Statik.

Wände

Außenwände

Kellergeschoss/ Tiefgarage

Ausführung in WU-Beton, wo technisch erforderlich als Weiße Wanne. Überwachung der Betonvorgänge und der Abdichtung des Kellergeschosses durch ein zertifiziertes Bauabdichtungsunter-

nehmen. Oberfläche der Innenseite: schalungsrau. Die Wände werden außenseitig nach Vorgabe des Fachplaners und des Wärmeschutznachweises gedämmt.

Weitere Geschosse

Ausführung in Wärmedämmmauerwerk, monolithisch gemäß statischer Berechnung, Wärme- und Schallschutznachweis. Kellergeschoss bzw. Untergeschoss, soweit statisch erforderlich, Ausführung in Beton, Oberfläche schalungsrau. Sonstige Wände in Beton, Oberfläche schalungsrau oder Mauerwerk, z.B. Kalksandstein- oder Bimsmauerwerk.

Tragende Innenwände nach Anforderung und Nachweis der Statik und Schallschutz in Beton oder Mauerwerk, z.B. Kalksandstein- oder Bimsmauerwerk.

Nichttragende Innenwände innerhalb der Wohnungen als Bimswand 11,5cm oder im System Ständerwerk mit Gipskarton beplankt und gespachtelt nach Schallschutzvorgaben.

Geschossdecken

Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung in Ortbeton oder alternativ als Fertigbeton-Filigrandecken (Stöße gespachtelt).

Treppenläufe

Ausführung in Ortbeton oder als Betonfertigteilelemente, schallentkoppelt.

Dach / Balkon / Terrasse

Allseitig abgewalmtes Dach mit Flachdachanteilen und Dachaufbauten

Pfettendach als Holz-Sparrenkonstruktion gemäß statischen Vorgaben und Wärmeschutznachweis gemäß EnEV. Sparrenköpfe bzw. Sparrenunterseiten außen verschalt, mit Anstrich. Eindeckung mit Betondachziegeln (anthrazit) auf Lattung und diffusionsoffener Bahn.

Flachdächer

Abdichtung mit Kunststoff- oder Bitumenabdichtung einschließlich An- und Abschlüsse. Dämmung mit Gefälle gemäß Wärmeschutznachweis.

Balkone

Ortbeton oder Beton-Fertigteil, teilweise nach statischen Möglichkeiten, thermisch entkoppelt, Betonsteinplatten auf Stelzlager, Schüttung oder Splittbett, Fa. KANN, Modell Fiori oder gleichwertig, Farbe: Grauton, Abmessungen ca. 40x60 cm. Vor den bodentiefen Fenstern in Verbindung mit Balkonen und Terrassen werden Gitterroste vorgesehen.

Soweit technisch möglich, werden die Austritte zu Balkonen und Dachterrassen stufenlos mit einer barrierefreien Schwelle von max. ca. 2,5 cm Höhe ausgeführt. Diese Ausführung weicht von den Vorgaben der DIN und den Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerks durch die Barrierefreiheit ab und kann bei Starkregenereignissen zu geringem Wassereintritt durch drückendes Wasser führen.

Die Dachentwässerung der Steildachflächen erfolgt teilweise über vorgehängte Rinnen, die an die außenliegenden Regenfallleitungen angeschlossen werden. Die Flachdächer werden teilweise innen entwässert und erhalten zusätzlich ein Notentwässerungssystem. Das Gaubendach bzw. Dachaufbauten werden auf das Hauptdach entwässert.

Balkone, Dachterrassen und sonstige Flachdächer werden über Flachdacheinläufe Notentwässerungen einschließlich Regenfallleitungen entwässert.

Regenrinnen, Fallrohre, Dachrandprofile, Mauerabdeckungen und andere Klempnerarbeiten werden aus verwittertem Zinkblech oder in einem abgekanteten Metallblech auf Unterkonstruktion ausgeführt.

Dachflächenfenster gemäß Planung, Fabrikat Velux oder gleichwertig mit Verschattung und außenliegendem Rolllö. Die Steuerung erfolgt über Funk gemäß den Vorgaben des Herstellers.

Fenster, Rollläden und Fensterbänke

Die Fenstermontage erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Fenster

Fenster und Fenstertüranlagen aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung gemäß Schall- und Wärmeschutznachweis.

Farbe: innen und außen grau.

Fensterflügel mit verdeckt liegendem Ein-Hebel-Dreh-Kipp-Beschlag, Fensterverglasungen als Absturzsicherung nach TRAV. Teilweise erhalten 2-flüglige Fenster, wenn technisch möglich, einen Stulp mit beweglichem Pfosten. Fenstergriffe in Anthrazit.

Alle Wohnungsfenster im Erdgeschoss und Balkone werden in Bauart RC2N mit zusätzlichen Pilzkopfverriegelungen und Fenstergriffen mit Druckknopfverriegelung ausgeführt.

Innenfensterbänke aus Natur- oder Werkstein, hell nach Vorgabe des Architekten oder gleichwertig bei Brüstungsfenstern. Bodentiefe Fenster erhalten keine Bank.

WCs, Duscbäder und Bäder erhalten, davon abweichend, geflieste Fensterbänke, siehe Fliesenarbeiten in Anpassung an Boden- und Wandfliese.

Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbton wie Fensterprofile außen in Verbindung mit dem Fenster.

Alle Wohnungsfenster erhalten elektrisch bedienbare Rollläden aus grauen Aluminium. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenfenster.

Rollläden an Fenstern, die als baurechtlich erforderlicher 2. Rettungsweg dienen und besonders in den Plänen gekennzeichnet sind, erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel zur manuellen Bedienung.

Die Fenster erhalten gemäß Vorgabe eines Lüftungskonzeptes Fensterfalzlüftern.

Haustür

Haustür als thermisch getrennte Metallkonstruktion mit VSG-Isolierverglasung, Stoßgriff und Sicherheits-PZ-Rosette und elektrischem Türöffner. Sicherheit RC2.

Briefkastenanlage

Fabrikat Renz oder gleichwertig im Farbton der Haustüre, „barrierefrei“ siehe Bauzeichnung zur Positionierung.

Außenputz

Als Außenputz wird ein mineralischer Scheibenputz, 2 mm auf einem bewehrten Unterputz aufgebracht. Die Hauptflächen erhalten einen weißen Farbton, wobei einzelne Bereiche zur Fassadengliederung und Konzept des Architekten farbig abgesetzt werden. Die Sockelbereiche werden ebenfalls in Abstimmung farbig abgesetzt.

HAUSTECHNIK

Energiedienstleistungen und Wartungsverträge

Der Bauherr wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen und Verbrauchserfassungen, wie zum Beispiel für die Heizung, Strom, Wasser etc. Verträge abschließen, die nach der Übergabe vom Erwerber mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernommen werden. Hierunter fällt ebenso der Abschluss von Verträgen für den Zählereinbau für Strom, Wasser etc. Gleiches gilt auch für ggf. abzuschließende Wartungsverträge für sämtliche technische Anlagen.

Aufzugsanlage

Aufzugsanlage der Firma Schindler mit Teleskop-schiebetüren mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 90 cm und einer lichten Durchgangshöhe von mind. 201 cm im Aufzugsschacht. Die Kabine ist mindestens 110 cm breit und mindestens 140 cm tief, barrierefrei und rollstuhlgeeignet.

- Aufzugskabineninnenverkleidung aus farbigen Paneelen.

- Lichtraster-Decke oder gleichwertig in der Aufzugskabine.

- Boden der Aufzugskabine im gleichen Material wie der Boden im Eingangsbereich des Erdgeschosses

- Spiegel und Edelstahlbügel.

Ver- und Entsorgung

Regenwasser, jedoch nur teilweise und Abwasser werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Haus wird an das öffentliche Wasser-, Strom- und Telefonnetz nach Antrag und Bedarf angeschlossen.

Heizung

Die Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung erfolgt über eine Luft- Wärmepumpe gemäß Ausführungsplanung der TGA – Planung und nach Stand der aktuellen EnEV. Die Aufstellung erfolgt in einem separaten Aufstellraum im Kellergeschoss. Die Aufstellung des Außengerätes gemäß Herstellervorgaben und den Vorgaben der LBO NRW im Vorgarten. Die Anlagengröße richtet sich nach dem Wärmebedarf.

Die gesamte Wärmeversorgung erhält eine witterungsabhängige, Außentemperatur geführte Vorlauftemperaturregelung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Speicherwarmwasserbereiter bzw. über eine zentrale Frischwasserstation.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Wohn- und Schlafräume, Duschbäder, Bäder und WCs sind jeweils separat über einen eigenen Raumthermostat zu regeln. Küchen erhalten nur dann einen eigenen Thermostat, wenn es sich um abgetrennte Räume handelt, offene Küchen zählen zum Wohnraum. Räume mit weniger als 6 m² Nutzfläche werden nach technischen Gegebenheiten evtl. ohne eigenen Heizkreis ausgeführt.

Je Wohnung wird ein Heizungsunterverteilungsschrank mit weißer Metallabdeckung installiert. Der Schrank wird in einer Wandnische montiert und ist in der Regel zum Wohnungsflur hin sichtbar. Die genaue Platzierung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung.

Die Heizkostenabrechnung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler, die in den Verteilerkästen der Fußbodenheizung vorgerüstet werden. Die Wärmemengenzähler sind durch die Eigentümergemeinschaft bei der Abrechnungsgesellschaft zu mieten. Die Zähler werden durch

den Verkäufer bestellt und eingebaut und von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Alle Bäder und Duschbäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

Sanitärinstallation

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss im Hausanschlussraum.

Um einheitliche Druckverhältnisse im Haus zu erreichen, wird nach dem Hauptwasserzähler ein Druckminderer montiert. Zur Filterung von Schmutzpartikeln wird ein Rückspülfilter vorgesehen. Die Wartung obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Trinkwasserleitungen (Kalt- und Warmwasser) werden in Edelstahlrohr, Aluverbundrohr oder Kunststoffrohr mit entsprechender Isolierung gemäß EnEV ausgeführt.

Abwasserleitungen (Sammelleitungen im Keller, Steigleitungen Wohnungen) werden mit schalldämmten Kunststoffrohren verlegt. Die Anschlüsse sowie die Sammelleitungen in den Bädern erfolgen mit Kunststoffrohr. Im Bereich der Wand- und Deckendurchführungen werden die Rohre körperschallisoliert. Die Installation erfolgt gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien des Schall-, Wärme- und Brandschutzes. Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte werden in KG-Rohren in der entsprechenden Nennweite nach DIN, rückstaugesichert verlegt.

Küchen erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil, sowie einen Abwasseranschluss. Die Anschlüsse werden auf der Wand liegend, im Bereich hinter den Küchenunterschrank vorgerichtet.

Wasserzähler werden innerhalb der Wohnungen installiert und durch den Verkäufer bestellt und eingebaut. Der Mietvertrag wird durch die Eigentümergemeinschaft übernommen. Die Zähler im Bad werden auf der Wand im Bad sichtbar montiert.

Im Waschmaschinenraum / Müllraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss für das Gemeinschaftseigentum installiert.

Sofern nicht anders beschrieben, werden alle Leitungen in den Wohnungen, ausgenommen in Küchen, unter Putz oder in Installationsschächten, -vorsatzschalen oder -wänden verlegt.

Insbesondere in WCs, Duschbädern und Bädern können raumhohe oder halbhohe Installationsvorsatzschalen und -wände ausgeführt werden. Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe der Fachplanung Haustechnik und kann auf Grund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen. Alle Leitungen im Bereich des Kellergeschosses werden sichtbar in Aufwands- Montage verlegt.

Sanitärobjekte

Die Ausstattung der WCs, Duschbäder und Bäder mit WC, Waschtisch/ Handwaschbecken, Dusche und Badewanne ergibt sich aus der Darstellung in den Aufteilungsplänen.

Gäste-WC: Waschbecken Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ ca. 45/32 cm, weiß.

Badezimmer: Duravit D Neo Weiss 600mm mit Überlauf mit Einhebelmischer, Fa. Duravit, Modell C1.

WC: Wandhängendes Tiefspül-WC, Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ weiß, mit Sitz und Deckel, Kunststoff, weiß, mit Absenkautomatik

Ausführung als bodengleiches Duschelement mit Ablaufrinne, Dallmer, oder gleichwertig. Das Duschelement wird mit Fliesen, passend zur Bodenfliese belegt. mit Einhebelmischer-Brausearmatur, Fa. Duravit C1 Ausführung „Unterputz“, verchromt, mit Schlauch und Handbrause.

Die Bezeichnung „Unterputz“ bei den vorgenannten Armaturen ist ein Fachbegriff für die Bezeichnung der Bauart der Armatur. Die Montage kann in Abhängigkeit von den Schallschutzanforderungen in einer erkennbaren raumhohen oder halbhohe

Installationsvorsatzschale oder -wand erfolgen, siehe weiter oben.

Zur Ausführung kommt eine freie Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946/6 gemäß Lüftungskonzept. Der Luftaustausch erfolgt über Fensterfalzlüfter. Diese Lüftung stellt den Feuchteschutz sicher. Die Luftzirkulation erfolgt, auch bei geschlossenen Türen, über Lüftungsquerschnitten im Kopfstück des Türfutters, wo erforderlich. Anordnung und Größe der Lüftungsdurchlässe richten sich nach den technischen Anforderungen aus dem noch zu erstellenden Lüftungskonzept.

Innenliegende WCs, Duschbäder, Bäder oder Abstellräume erhalten eine Entlüftung nach DIN 18017/3. Die Betätigung erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Innenliegende Bäder erhalten einen zusätzlichen Feuchtesensor. Für Abstellräume gilt das nur, sofern es sich um abgeschlossene Räume handelt, nicht für offene Abstellbereiche in Fluren.

Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Vorschriften. Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lampenauslässen orientiert sich an der vorgeschlagenen Möblierung der Aufteilungspläne, sofern vom Erwerber bis zu Beginn der Rohbauarbeiten keine anderen Angaben gemacht werden.

Im Technikraum im Kellergeschoss wird ein Zählerschrank mit Zählerplatz für jede Wohnung sowie für den Allgemeinstrom installiert.

Innerhalb der Wohnungen wird eine Unterverteilung mit entsprechenden Stromkreisen und automatischen Sicherungen installiert. Die Unterverteilung wird auf einer Wand montiert, die Klappe, Oberfläche Metall oder Kunststoff, weiß, ist in der Regel zum Wohnungsflur hin sichtbar. Die genaue Platzierung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung.

Schalter und Steckdosen in quadratischer Grundform, Fa. MERTEN, Serie „M- Smart“ oder gleichwertig. In den Wohngeschossen werden Leitungen in den Decken als Rohrverlegung, sonst als Mantelleitung unterputz ausgeführt. In den Nebenräumen

men des Kellergeschosses werden Leitungen sichtbar in auf- Wand-Montage ausgeführt, ggf. in Rohrinneleinbauten oder Kabelkanälen.

Rundfunk- und Fernsehanschluss / Telefon / Internet:

Für den TV-Empfang wird eine SAT-Anlage installiert und auf ASTRA ausgerichtet. Die Verteilung der Anlage wird im Keller installiert. Von hier aus werden Leitungen zu allen TV-Anschlussdosen in den Wohnungen verlegt.

Für den Telefon- und Internetanschluss wird ein Telekom-Hausanschluss im Keller hergestellt. Von hier aus wird je eine Leitung in jede Wohnung verlegt.

Ausstattung Wohnungen

Rollläden

Alle Rollläden in den Wohnungen sind elektrisch bedienbar. Der Schalter wird neben dem jeweiligen Fenster platziert. 1 Klingeltaster im Treppenhaus an der Wohnungseingangstür

Balkone/Terrassen

1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung einschließlich Leuchte, 2 schaltbare Außensteckdosen, beides von innen schaltbar.

Kellerabstellraum

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Steckdosen, beides in Auf-Wand-Ausführung

Gemeinschaftsbereich

Treppenhaus je Etage 2 Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

Laubengänge

Hauseingang Flure KG

Technikraum

Fahrradabstellraum / Mobilität

Waschmaschinen / Trockner

Außenanlagen einschließlich Parkplatz und Zuwegungen

Zuleitung für den Telefonanschluss „Aufzugnotruf“ ,

1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder vor der Haustür

1 Klingelanlage mit Video- Gegensprechanlage, je nach Größe 1-2 Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

Im Flur zwischen Treppenhaus und rückseitigem Ausgang erfolgt die Ausführung der Leitungen und Schalter Unterputz, sonst Aufputz.

Trockenbauarbeiten

Das Sparren-Pfettendach erhält eine Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle und eine Dampfsperre oder -bremse gemäß Vorgabe des noch zu erstellenden Wärmeschutznachweises. Dachschrägen werden unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet.

Installationsschächte in Wohn- und Schlafräumen werden abgemauert oder fachgerecht verkoffert. Installationsschächte und Vorsatzschalen in anderen Räumen werden abgemauert oder mit Gipskartonplatten verkleidet.

In Abhängigkeit von der Fachplanung Haustechnik können in Bädern, WCs, Fluren oder Abstellräumen in Teilbereichen abgehängte Decken erforderlich werden. Diese werden als Gipskartonverkleidungen hergestellt. In den betroffenen Bereichen kann die lichte Raumhöhe bis auf ca. 2,30 m reduziert werden. Für Bereiche mit Dachschrägen gelten unter Umständen abweichende Maße.

Insbesondere in WCs, Duschkablen und Bädern können raumhohe oder halbhohe Installationsvorsatzschalen und -wände ausgeführt werden. Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung Haustechnik und kann auf Grund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen.

Die Ausführung und Notwendigkeit von Schächten und Abhangdecken erfolgt nach Vorgabe der noch

zu erstellenden Fachplanung Haustechnik. Auch hier kann die Planung auf Grund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Verkleidung aus Gipskartonplatten oder ähnlich nach Vorgabe des noch zu erstellenden Schallschutznachweises.

Alle Gipskartonflächen, die nicht gefliest werden, werden tapezierfähig verspachtelt und geschliffen (Qualität Q2).

Innenputz

Innenputz als Maschinenputz auf Gipsbasis mit den erforderlichen Eckschutzschienen in den Wohnungen, im Treppenhaus von Keller bis Dachgeschoss. In Nassbereichen innerhalb der Wohnungen erfolgt die Ausführung als Kalk-Zementputz. Die Qualität der Putzoberfläche ist geeignet für die weiter unten beschriebenen Malerarbeiten.

Estricharbeiten

Alle Wohngeschosse einschließlich Kellergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmung gemäß Vorgabe des noch zu erstellenden Wärme- und Schallschutznachweises.

Fliesenarbeiten

In WCs, Duschbädern und Bädern werden Bodenfliesen ausgeführt. Offene Küchen erhalten einen Parkettboden. Bereiche mit Bodenfliesen aber ohne Wandfliesen erhalten einen Fliesensockel passend zur Bodenfliese.

Wandfliesen nach Muster werden wie folgt ausgeführt:

- WC: umlaufend ab Boden bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m

- Duschbad/Bad: umlaufend ab Boden bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m, Wände im Duschbereich raumhoch.

Ausgeführt werden Wand- und Bodenfliesen mit der Fliese Porcelaingres oder gleichwertig, 60x60 R10 Urban Grey, 8 mm, Farbe 67. M (Fugenfarbe: grau).

Bei Änderungen des Formates, Verlegeart, Fugenfarbe oder Ähnlichem kann es zu Mehrkosten kommen, die durch den Käufer übernommen werden müssen.

In WCs, Duschbädern und Bädern werden Ablageflächen in gefliesten Wandbereichen sowie Fensterbänke mit dem Material der Bodenfliese gefliest.

Duschen werden gefliest, siehe „Sanitärobjekte“.

Oberbodenbeläge

In allen nicht gefliesten Räumen der Wohnungen einschließlich offener Küchen wird ein Fertig-Parkett, Eiche verlegt. Räume mit Parkettboden erhalten weiß lackierte Fußleisten, ca. 40 mm hoch.

Natursteinarbeiten

Das Treppenhaus erhält in allen Geschossen einen Belag aus Naturstein / Werkstein, grau nach Vorgabe des Architekten. Im Bereich der Haustür wird eine Sauberlaufmatte verlegt, Einbau bodengleich mit dem Belag des Treppenhauses. Die Treppenläufe erhalten einen Belag im gleichen Material wie das Treppenhaus.

Innentüren

Wohnungseingangstür

Als Wohnungseingangstüren werden Türen, Fabrikat Astra WE, Türblatt SK3 (RW, P 42db) mit Umfassungszage smart, Klimaklasse 3, Schloss PZ- 3 Punkt Verriegelung 65 D, AS 2372, Stulp neusilber, WE 3 Punkt Schließblech, Spion mit Klappe, Verkehrsweiß ähnlich RAL 9016 CPL, Türblatt 985 x 2110x 270 mm DIN L/R verbaut.

Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Freilaufobentürschließer.

Die Wohnungseingangstüren werden in RC 2 ausgeführt

Die Wohnungseingangstüren erhalten ein PZ-Schloss mit Schließzylinder, passend zur Schließanlage und Ziehschutz in Richtung Treppenhaus.

Wohnungsinnentüren

Innentüren, Fabrikat Astra Türblatt mit Umfassungszarge und smart Kante, Röhrenspan Klimaklasse 1, Verkehrsweiß, ähnlich Ral 9016 CPL BB-Schloss Stulp neusilber, Türblatt 985 x 2110 x 160 mm, Din L/R.

Nebenräume im Kellergeschoss

Sämtliche Kellertüren (außer Trennwand-Systemtüren) u. ä. werden als lackierte Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Brandschutztüren nach Brandschutzkonzept als T30- oder T30-RS-Stahltür. Türen von WCs, Duscbädern und Bädern erhalten davon abweichend eine WC-Schließung.

Malerarbeiten

Im Außenbereich werden der Zementsockel in Anpassung an das Farbkonzept und Balkonuntersichten weiß gestrichen.

Im Nebenraumbereich des Kellergeschosses erhalten die Wände einen wischfesten, weißen Anstrich, ausgenommen Treppenhaus.

Die Fußböden im Nebenraumbereich des KG / Untergeschosses erhalten einen grauen Fußbodenanstrich. Die Treppenhauswände werden in allen Geschossen mit einer Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Gleiches gilt für den Kellergeschossflur.

In den Wohnungen werden die Decken gestrichen, die Wände mit einer Vliestapete auf Stoß tapeziert und mit einer Binderfarbe weiß gestrichen.

Schlosserarbeiten

Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus erhalten im Treppenauge Edelstahlhandläufe. Balkone, Dachterrassen und sonstige Umwehungen erhalten Geländer aus senkrechten Flachstahlprofilen, feuerverzinkt und im Farbton 7016 gestrichen.

Briefkastenanlage

Im Hauseingangsbereich als Aufputzanlage, Firma RENZ oder gleichwertig. Die Klingel- und Video Gegensprechanlage wird Aufputz im Bereich der Haustüranlage installiert.

Schließanlage

Das Haus erhält eine Schließanlage. Entsprechende Profilzylinder werden für Haustür, Wohnungseingangstüren, Kellerabstellraumtüren sowie die übrigen Kellerräume vorgesehen.

Reinigung

Die Wohnungen werden bauendgereinigt (besenrein) übergeben.

AUSSENANLAGEN

Flächen

Zwischen Haus- und Gartenflächen wird ein Spritzschutz hergestellt. Zuwegungen und Parkplatz in Verbundsteinpflaster mit An- und Abschlüssen einschließlich Entwässerung. Die Gartenflächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung und sind komplett begrünt mit Rasen oder Strauchwerk gemäß Außengestaltungsplan der Baugenehmigung.

ALLGEMEINES Qualitätssicherung

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird durch den TÜV Rheinland begleitet.

Allgemeine Hinweise

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Verkaufszeichnungen durch behördliche Auflagen, durch Änderungen der DIN-Vorschriften oder anderer Richtlinien oder aufgrund technischer / architektonischer Anforderungen sind möglich und bleiben vorbehalten.

Bei den Maßangaben in der Verkaufsplanung handelt es sich um Rohbaumaße, Fertigmaße weichen davon ab. Maße für Einbauküchen, Einbaumöbel oder ähnliches, sind daher erst nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten im Objekt aufzumessen.

Die in Grundrissen, Lageplan, Ansichten, Animation und anderen Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen usw. dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt, nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

Die zeichnerische Darstellung der Badezimmereinrichtung ist ein Planungsvorschlag. Verbindlich für die Sanitärobjekte ist ausschließlich die Baubeschreibung.

Aus Gründen der Sicherheit darf der Käufer die Baustelle nur nach Abstimmung mit und Genehmigung durch den Verkäufer betreten.

Technische Hinweise

Konstruktionsbedingte Risse in Beton und Mauerwerk sind bei normalem und üblichem Aufwand, auch bei Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, nicht immer mit Sicherheit zu vermeiden. Unter Beachtung der DIN 1045, Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Risse, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Baustoffe entstehen, z.B. schwinden oder kriechen, sind werkstoffabhängig und stellen keinen Mangel dar.

Estrichflächen können während des Trocknungsvorgangs anfangs schüsseln, sich also an den Randbereichen nach oben biegen. Im Laufe der vollständigen Trocknung geht diese Schüsselung wieder zurück. Da die Dauer dieses Prozesses jedoch über die Bauphase hinausgehen kann, kann es zur Bildung einer Schattenfuge zwischen Bodenbelag und Fußleiste kommen.

Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung und stellen keinen Mangel dar. Um Schäden zu vermeiden, sind diese Fugen durch den Eigentümer jährlich zu warten und ggf. wieder zu schließen.

Die elastischen Dehn- und Bewegungsfugen im Bereich von Fliesen, Naturstein, Fenstern oder Gipskarton, in der Regel aus Silikon oder Acryl hergestellt, sind als Wartungsfugen anzusehen.

Sie haben eine wesentlich kürzere Lebensdauer als andere Materialien und unterliegen oft starken Spannungen und Bewegungen. Es kann z.B. zu Abrissen, Schwindungen oder Verfärbungen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar, die Wartungsfugen unterliegen nicht der Gewährleistung. Die Fugen sind durch den Eigentümer regelmäßig zu prüfen und ggf. zu erneuern.

Durch unterschiedliche Belastungen von Bodenflächen, wie es z.B. vornehmlich in Küchen zu beobachten ist, kann es vorkommen, dass sich die Estrichdämmung ungleichmäßig zusammendrückt. Dadurch kann es zu unterschiedlichen Setzungen mit Veränderungen von Fugen kommen. Hierfür kann der Verkäufer keine Gewährleistung übernehmen.

Bauteile aus Naturprodukten, wie z.B. Naturstein oder Parkett, können in ihrem Erscheinungsbild natürlich bedingte Unterschiede aufweisen, insbesondere in Bezug auf Farbe, Maserung, Struktur oder ähnlichem. Solche Unterschiede sind nicht zu vermeiden und stellen keinen Mangel dar.

Wartung

Zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche sind durch Eigentümergemeinschaft und Käufer die regelmäßig erforderlichen Wartungen durchzuführen bzw. zu beauftragen.