

# **Baubeschreibung Dorfaue 24/26-Berlin-Wildau–Neubau 63 Wohnungen und Tiefgarage**

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes „Studentenwohnheim“ Dorfaue 24/26 in Wildau. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Verkäufers und ist Vertragsbestandteil des Kaufvertrages.

## **1. Erschließung**

Die Kosten der Erschließung und sonstiger Anliegerbeiträgen für die Erschließung des Erwerbsobjektes mit Fälligkeit bis zu Übergabe sind im Kaufpreis enthalten. Zur rechtlichen Sicherung der Versorgung des Objektes mit Dienstleistungsverträge sowie von ggf. Abstandsflächen können ggf. noch Dienstbarkeiten oder Baulasten eingetragen werden.

## **2. Rohbau**

### **Erdarbeiten und Gründung**

Die oberirdischen Bestandsgebäude werden abgetragen.

Die Baugrube wird nach den einschlägigen Richtlinien und Bestimmungen erstellt und gesichert. Das vorhandene Aushubmaterial wird gelagert und falls erforderlich fachgerecht entsorgt - ansonsten verbleibt der vorhandene Boden in seinem Bestand, es sei denn, ein Bodenaustausch ist aus anderen Gründen notwendig.

Sofern es statisch erforderlich ist, kann es vor Aushub der Baugrube zu erforderlichen Sicherungsmaßnahmen kommen.

Die Gründung des Hauses erfolgt nach statischem Erfordernis voraussichtlich mittels Flächen- oder Pfahlgründung. Die Bodenplatte wird nach den Erfordernissen entsprechend abgedichtet.

Der Keller wird gemäß Planung in WU-Beton erstellt.

Ein Teilbereich wird gemäß Planung als Tiefgarage für bis zu 16 KFZ inkl. Zufahrt mit Tor oder Schranke hergestellt.

### **Tragende Bauteile Außen- und Innenwände / Stützen / Decken**

Die tragenden Außen- und Innenwände werden in Massivbauweise nach statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit errichtet. Je nach statischem Konzept werden die Stahlbetondecken als Fertigteil- Filigran- oder Ortbetondecke hergestellt.

Die Unterzüge und Stützen werden als Fertigteil- oder Ortbetonbauteil entsprechend der statischen Anforderungen hergestellt.

### **Treppenhäuser**

Die Treppenläufe und –podeste werden aus Ortbeton oder als Fertigteil nach statischen Erfordernissen errichtet.

Die Oberflächen werden als Stahlbeton abgezogen und/oder erhalten einen Fliesen oder Holz oder Holzwerkstoffbelag, je nach Treppenhausgestaltung.

## **Innenwände nicht tragend**

Nichttragende Innen- und Wohnungstrennwände werden in Trockenbauweise oder als Mauerwerk erstellt. Die Trockenbauwände werden, wo erforderlich, als Ständerwände doppelt beplankt.

## **Verkleidungen**

Verkleidungen der Vorwandinstallationen und der Installationsschächte werden aus Gipskarton erstellt. Stärke und Höhe der Vorsatzschalen werden nach haustechnischen oder brandschutztechnischen Erfordernissen bemessen.

### **3. Dachkonstruktion**

Die Dächer werden überwiegend als Spitzdächer mit einzelnen Flachdachbereichen ausgeführt und erhalten eine Dampfsperre, eine Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis und eine Abdichtung aus Kunststoff- oder mehrlagigen Bitumenschweißbahnen bzw. Dachsteinen. Die Konstruktion erfolgt massiv und/oder in Holz (zimmermannsmäßiger Abbund). Die Dächer der Treppenhäuser werden teilweise als Flach oder Gründach ausgeführt.

## **Klempnerarbeiten**

Alle anfallenden Klempnerarbeiten werden in Titanzinkblech und/oder PVC Formteilen ausgeführt. Innenliegende Dachentwässerungen werden aus zugelassenem Rohrmaterial hergestellt.

Die Entwässerung der Dachflächen, Balkone, Dachterrassen erfolgt über sichtbare Einläufe an den Fassaden und entsprechende Bodenabläufe oder vorgehängte Rinnen bzw. sichtbare Speier sowie Fallrohren aus Zink.

### **4. Fassaden**

Der Baukörper präsentiert sich mit einer Sockel-, einer Mittel- und einer Dachgeschosszone, welche die Fassade lebendig erscheinen lassen. Die Fassadenteile werden ggf. mit unterschiedlichen Baumaterialien sowie geeigneter Putzbeschichtung nebst Farbgebung, je nach Fassadenkonzept und unter Berücksichtigung der vereinbarten Wärmeschutzrichtlinien (Wärmeverbundsystem) gestaltet.

### **5. Fenster & Fensterelemente**

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden aus Kunststoff mit 3 Scheibenisolierverglasung entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises und ggf. automatischer Zwangsbelüftung sowie mit Farbgebung der Fensterrahmen entsprechend Fassadenfarbkonzept ausgeführt.

Fenster und Fenstertüren werden je nach Fassadengestaltung als Dreh- oder Dreh-Kipp-Fenster, ggf. in Teilbereichen der Fassadenverglasung als feststehende Verglasung gemäß den „technischen Richtlinien für absturzsichernde Verglasung (TRAV)“ ausgebildet.

Zur Reduzierung der Eintritts- bzw. Austrittshöhen kann von der DIN 18195 mit einer Abdichtungshöhe von 15 cm abgewichen werden, wenn dafür eine Ablaufrinne oder Überdachung vor den Austritten eingebaut wird. Im Innenbereich kann es des Weiteren bei Austritten zu Terrassen zu einer Stufenbildung kommen.

Alle übrigen Fenster (z.B. Keller, Treppenhaus, Dach) können abweichende Güte und Beschaffenheit zu den Wohnungsfenstern/Türen haben – Teilbereiche der Tiefgarage können zur Belüftung ganz offen bleiben.

Kellerlichtschächte werden entsprechend dem Erfordernis in Kunststoff ohne spezielle Entwässerung ausgeführt.

### **Fensterbänke**

Die außenliegenden Fensterbänke erhalten eine Alu- oder Zinkblechabdeckung. Terrassenverglasungen/-türen werden auf Schwelle und außen mit einer Alu- oder Zinkblechabwässerung eingebaut.

Innenfensterbänke werden aus Holzwerk- oder Kunststoff, Farbe anlehnend an die Fensterrahmenfarbe oder weiß, ausgeführt - im Bereich der Bäder innen ggf. gefliest.

### **Hauseingangstür**

Die Hauseingangstüren im EG und zum Treppenhaus werden als beschichtete Alu- oder Kunststoffrahmentür realisiert. Die Türen werden ggf. selbstschließend oder mit einem Obertürenschießer, einem Schutzbeschlag bzw. Drückergarnitur aus Aluminium oder Edelstahl in Widerstandsklasse WK 2 ausgestattet (je nach Brandschutzerfordernis).

### **Geländer**

Die bodentiefen Fenster, Balkone und Dachterrassen in den Wohnungen sowie Treppenhaus erhalten, sofern notwendig, eine Absturzsicherung mit einem lackierten oder verzinkten Stahlgeländer in vorgeschriebener Brüstungshöhe oder aus einem anderen zugelassenen Material.

## **6. Ausbau**

### **Estricharbeiten**

In den Wohnungen und Treppenhaus wird ein schwimmend verlegter Estrich als Zement-, Trocken- oder Anhydrit-Estrich auf einer Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen ausgeführt.

### **Bodenbeläge**

Wohnbereiche und Bäder

Fliesen/Feinsteinzeug in dunkler Farbgebung oder Holzoptik im Dünnbett verlegt, Sockelplatte Höhe bis 6 cm - Sockel im Bad nur, wenn entsprechender Wandbereich nicht gefliest. Alle übrigen Bereiche erhalten Fussleisten in Holzwerkstoff oder Kunststoff Höhe 6 cm in weiss

Gartenterrassen                      Betonwerkstein oder Holz oder Holzwerkstoff je nach Gestaltungskonzept

### **Wandoberflächen**

Eingänge und Treppenhäuser                      Ausführung nach Treppenhausgestaltungskonzept mit (Teil-)Bereichen geputzt und/oder gespachtelt mit hellem Anstrich, ggf. gestalterischen Tapeten und/oder optischen Wandelementen und/oder Klinkerriemchenbereichen oder Holzelementen etc.

Neben- und Technikbereiche                      unbehandelter Rohzustand Beton schalungsgrau oder Mauerwerk

Wohnungen                      gemauerte Massivwände werden geputzt und/oder gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich, Trockenbaufugen werden vor weißem Anstrich gespachtelt und geschliffen - Oberflächenspachtelqualität Q2.

Sanitärbereiche                      In den Wohnbädern werden die Wandbereiche in den Spritzwasserbereichen in Ablagehöhe von ca. 1,2m des Waschbeckens und des WC's sowie im Duschbereich bis auf ca. 2m mit hellem Belag aus Fliesen/Feinsteinzeug. z. B. 20 x 40 cm mit einem Bruttomaterialpreis inkl. Lieferkosten bis zu 30 €/m<sup>2</sup> gefliest und mit einer Eckschutzschiene, sogen. Jollyschiene, weiß Kunststoff abgeschlossen. Die Restflächen erhalten eine geputzte oder gespachtelte und geschliffene Oberfläche mit weißem Anstrich.

### **Deckenoberflächen**

Eingänge und Treppenhäuser                      Sichtbeton oder gespachtelt oder mit Putz mit hellem, scheuerbeständigem und strapazierfähigem Anstrich je nach Gestaltungskonzept

Neben- und Technikbereiche                      unbehandelter Rohzustand Beton schalungsgrau

Wohnungen                      Gespachtelt und/oder geputzt oder Sichtbeton mit weißem Anstrich,

Unterseite Oberboden/Storage                      Die sichtbaren Holz-Unterseiten und Stützen der Oberböden/Storage im EG&DG im EG und DG bleiben entweder naturholzfarben oder werden weiss gestrichen oder weiss lasiert.

Abhangdeckenbereiche	Sofern bautechnisch notwendig für z.B. Leitungsführungen, oder Brandschutz etc. mit entsprechender Verringerung der Deckenhöhe in allen Räumen möglich
<b>Türen</b>	
Wohnungseingangstüren	Alu- oder Kunststofftür, Türspion, dichtschießend (dS) (je nach Brandschutzerfordernis), lackiert oder beschichtet je nach Treppenhausfarbkonzept
Wohnungsinnentüren	Holz oder Holzwerkstofftüren mit Röhrenspanstegeinlagen und Holz- oder Holzwerkstoffumfassungszargen in weiß gestrichen oder beschichtet, je nach Planung auch als Schiebetür wandvorlaufend. Standardbreiten ca. 70 cm, 76 cm, 88,5 cm bis 101 je nach Planung mit ca. 2,13 m Höhe Rohbaumaß, Alutürbeschlag. Im Bad ggf. aufgrund Oberboden/Storage niedrigeres Türmaß bis mind. 2m.
Neben- & Haustechnikräume	Stahlblechtüren mit Stahlzarge oder Türen mit gleicher Funktion und je nach technischer Notwendigkeit, Kunststoffbeschläge

## 7. Haustechnik

### **Technische Gebäudeausrüstung**

Die technische Gebäudeausstattung im Haus für Sanitär und Heizung wird durch einen autorisierten Meisterbetrieb ausgeführt.

### **Medienerschließung**

Die Medienerschließung erfolgt über die Anschlüsse im öffentlichen Straßenland. Innerhalb der Bebauung erfolgt eine Neuanschließung der Medien Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektro- und Fernmeldetechnik.

### **Abwasser- und Wasseranlagen**

Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes erfolgt über bereits bestehende und neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Rohrmontage der Verteilungs- und Steigleitungen Trinkwasser erfolgt in einem zugelassenen Material z.B. Kupfer oder Kunststoff Mehrschichtverbundrohr oder andere. Sämtliche Rohrleitungen erhalten die erforderliche Wärmedämmung.

Für die Verbrauchserfassung für Kalt- und Warmwasser werden die Vorrichtungen für UP-Zähler installiert. Die Zählerlieferung findet durch die Abrechnungsbetriebe statt, welche durch die Hausverwaltung/Erwerber angemietet werden und nicht Leistungsumfang sind. Sofern ein geschlossenes Heizungs- und Warmwassersystem (z.B. BHKW) installiert wird, kann ggf. auf den Einbau von Erfassungsgeräten teil- oder ganz, unter Berücksichtigung der HeizkostenVO, verzichtet werden.

Als Fall- und Sammelleitungen für Schmutzwasser werden SML-Rohre bzw. aus Kunststoff und für die Objektanschlüsse Kunststoffrohrleitungen vorgesehen. Im Hausanschlussraum, Nebenräumen und Keller sowie Tiefgaragenbereiche werden die Leitungen offen vor der Wand oder unter der Decke verlegt.

Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation der örtlichen Wasserbetriebe angeschlossen und eingeleitet. Die Regenentwässerung richtet sich nach den Vorgaben der Wasserbetriebe.

Schächte für Installationsleitungen können entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Falls Leitungsführungen unterhalb der Decken in Wohnbereichen technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schächte zusätzlich eingebaut und mit Gipskarton-Platten verkleidet, die partiell eine hinzunehmende Verringerung der Deckenhöhe oder Raumbreite zur Folge haben können.

Die Rohrleitungen für die evtl. notwendige Zuluftführung werden in der Rohdecke bzw. in den Leitungsschächten geführt. Die Entlüftung der Entwässerung erfolgt über Dach- bzw. Rohrbelüfter.

Die Regenentwässerung erfolgt über Versickerungsflächen auf dem Grundstück. Hierfür werden entsprechende Flächen im Außenbereich als Regenmulde ausgeführt und zusätzlich Regolen vorgesehen/verbaut. Eine Einleitung des Regenwassers ins öffentliche Netz ist aktuell nicht möglich.

### **Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Bad

Waschtisch entsprechend dem Merkmal des Produktes z.B. Keramag Renova Nr. 1 o. weiß, Maße bis ca. 600x480mm. Armaturen Einhandmischbatterien entsprechend dem Merkmal des Produktes Fa. Grohe Focus

Wandhängendes WC entsprechend dem Merkmal des Produktes z.B. Keramag Renova Nr. 1 weiß Kunststoff Sitz und – deckel, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste und Betätigungsplatte

Gefliester Duschbereich ca. 80 x 80 cm bis 90x 90 cm mit Bodenablauf/Rinne und einseitiger Duschtrennung in Glas oder Kunststoff, Aufputzarmatur entsprechend dem Merkmal des Produktes Grohe Focus mit Brausestange und Handbrause.

Die jeweilige Positionierung der Objekte in den Bädern ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und Anschlüssen und erfolgt in der Bauphase vom Verkäufer. Illustrationen in den Plänen sind nicht maßgeblich.

Gemeinschaftseigentum

Für die Gemeinschaftsflächen wird eine Wasserzapfstelle im Außenbereich errichtet.

In Bädern und WC's können Objektabstände und Bewegungsflächen von der DIN 18022 bzw. VDI 6000 abweichen.

Revisionsöffnungen werden falls erforderlich in Bädern oder Fluren eingebaut.

### **Wärmeversorgungsanlage**

Das Gebäude erhält im Rahmen eines Contracting-Vertrages mit einem regionalen Wärmelieferanten eine neue zentrale Heizanlage mit Erdgasbefeuerung in Niedertemperaturtechnik, alternativ Brennwertkessel mit ggf. Kraft-Wärme-Kopplung aus einem BHKW. Hierfür wird ein Heizraum im Bereich des Gemeinschaftseigentums hergerichtet. Ein notwendiger Schornstein wird eingebaut.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Temperatur wird mittels Raumthermostat geregelt. Die Anordnung der Heizkreisverteilung, Zähler und Absperrrichtungen erfolgt entsprechend dem technischen Erfordernis.

Der individuelle Heizungsverbrauch wird über Wärmemengenzähler ermittelt. Die Zählerlieferung und Einbau findet durch die Abrechnungsbetriebe statt, die von der Hausverwaltung / Erwerber angemietet werden müssen und nicht Leistungsumfang des Verkäufers sind – ggf. kann auf Zählereinrichtungen in den Einheiten verzichtet werden (s. Pkt. Kalt/Warmwasser).

### **Elektroinstallation**

Die technische Gebäudeausstattung im Haus für die Elektrik wird durch einen autorisierten Meisterbetrieb ausgeführt.

Der Hausanschlusskasten sowie die Messeinrichtungen werden jeweils im Hausanschlussraum vorgesehen. Für jede Wohnung, Aufzug, und Allgemeinverbrauch ist eine eigene Zählung vorgesehen.

Bei Herstellung eines z.B. BHKW und einer „Eigenproduktion“ von Strom kann ggf. auf die Zählerinstallation für die Einheiten verzichtet werden. Hier ist der Nutzer des Gebäudes dann je nach Vertrag verpflichtet, den hier produzierten Strom im Rahmen des Contractings abzunehmen.

Die allgemeinen Bereiche werden mit entsprechenden Innen- oder Außenleuchten bestückt. Bei den Außenleuchten im allgemein zugänglichen äußeren Gemeinschaftseigentum werden Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr und/oder Bewegungsmelder vorgesehen. Der Hauseingang erhält im Außenbereich eine zum Gebäude passende Hausnummernleuchte

Die Leitungen werden in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz bzw. im Boden, im Hausanschlussraum, Nebenräumen und Keller sowie in den Zugängen zu den jeweiligen Zähleranlagen auf Putz verlegt.

Es kommen folgende Schalter- und Steckdosenprogramme (Mediadosen ggf. abweichend) zur Ausführung:

Allgemeiner Ausbaustandard WE`s:	entsprechend dem Merkmal des Produktes Fabr. LeGrand oder Elso oder Busch-Jäger in weiß
Treppenhäuser & Technikräume:	entsprechend dem Merkmal des Produktes Fabr. LeGrand oder Elso oder Busch-Jäger in weiß

Folgende Ausstattungen sind je Raumnutzung in den Wohnungen vorgesehen:

Räume	Steckdosen	Lichtauslässe	Telefonanschluss	Antennenanschluss	Schalter
Zimmer	6	1	1	1	1
Küche (2 Zi-Whg)	7	1			1
Küchennische	5	1			1
Bad	2	1 Wandausl.			1

### Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das (öffentliche) Fernmeldenetz. Die Leitungslegung und Versorgung von Telefon, TV, Internet wird voraussichtlich von einem Versorger ausgeführt. Entsprechende Dienstleistungen sind dann nur über diesen einen Versorger abrufbar. Die Endmontage und Inbetriebnahme der Kabelanlage erfolgt durch den Kabeldienstbetreiber. Der Dienstleistungsvertrag wird von der Hausverwaltung / Erwerber abgeschlossen und ist nicht Leistungsumfang des Verkäufers.

### Gegensprechanlage

Die Hauptzugangstür zum Haus erhält eine Gegensprechanlage mit Klingeltableau und einem elektrischen Türöffner.

Jede der Wohneinheiten erhält eine Haussprechstelle sowie Türöffnerfunktion zur Haupteingangstür.

### Anschlüsse und Küchen

Die Geräteanschlüsse werden bis an Eckventile, Anschlussdosen, Steckdosen und Abflußanschlüsse vorbereitet. Die Installation der Zu- und Abwasserleitungen in der Küche erfolgt Aufputz.

### Aufzug

In einem Treppenhaus wird eine Aufzugsanlage in einem Aufzugsschacht aus Mauerwerk oder Stahlbeton eingebaut. Die Aufzugshaltestellen befinden sich auf den Treppenhauspodesten in jedem Vollgeschoss KG-DG.

Das Innenmaß der Aufzugskabinen beträgt ca. 1,40 x 1,10 m oder ca. 2,10 x 1,10 m.

### Keller

Die Keller sind nicht für Wohnzwecke geeignet und werden als Lagerräume hergestellt.

Es wird eine gemeinschaftliche Waschküche für den Anschluss von Waschmaschinen in einem Gemeinschaftsraum errichtet.

## 8. Außenanlagen

Die Zuwege zum Hauseingang und Durchgängen sowie Zufahrt zur Tiefgarage und Parkplätzen werden mit verschiedenen Belägen aus Betonwerk- oder Kleinsteinpflastersteinen oder Gussasphalt angelegt und auf entsprechendem Unterbau befestigt. Es werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an



geeigneter Stelle errichtet. Die Wege und Fahrradstellplätze sind nicht mit dem KFZ befahrbar. Es werden KFZ Stellplätze , befahrbar bis 3,5t, im Außenbereich mit Zufahrt errichtet.

Falls erforderlich werden Versickerungsflächen für Regenwasser hergestellt – siehe Pkt. Entwässerung.

Auf den Gemeinschaftsflächen wird Rasen ausgesät mit Ansaatpflege für die ersten 4 Wochen. Sonstige Außengestaltung mit verschiedenen Pflanzenarten und Sträuchern nach Festlegung Verkäufer.

Die direkten Fassadenanschlüsse (Traufflächen) im Bereich von Grünflächen werden mit einem Kiesrandstreifen bis maximal 30cm Breite und Kantensteine eingefasst (außerhalb von Weg- und Terrassenbereichen).

Vorhandene Grundstücksabgrenzungen bleiben unbearbeitet im Bestand erhalten. Bei fehlenden Bestandstrennungen des Grundstückes durch z.B. Mauern o.ä. wird eine Zaunabgrenzung zum Nachbargrundstück bis max. ca. 1,2 m Höhe hergestellt.

Die Bereiche mit direktem Straßenlandanschluss (Nord + West) werden offen ohne Abgrenzungen mit Sitzbänken o.ä. gestaltet.

Es wird ein Kinderspielplatzbereich ausgewiesen.

Die Mülltonnenstellplätze werden eingefasst, bestehend aus einem kesseldruckimprägnierten Fichtenholzgestell.

## **9. Sicherheitspaket**

Die Haus- und Wohnungstüren erhalten eine einheitliche Schließanlage mit je 3 Schlüsseln pro Wohnung.

Alle Wohnungsfenster im Erdgeschoss mit einer Fensterglashöhe >1,5m erhalten Einbau – oder Aufsatzrollläden mit Kunststoffpanzer und elektrischem Antrieb und Tastensteuerung. Im Rahmen des sommerlichen Wärmeschutzes gem. ENEC können weitere Fenster mit einem Rollladen ausgestattet werden.

Die Treppenhäuser erhalten akustische Rauchmelder. In den Wohnungen werden die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder installiert, sofern keine Brand- oder Rauchmeldeanlage im Rahmen des Brandschutzes installiert werden muss.

Eine Briefkastenanlage wird nach jeweiligem Farbkonzept im Treppenhaus oder im Außenbereich vor dem Hauseingang montiert.

## **10. Allgemeines**

Die auf den Plänen (inkl. Teilungserklärung oder sonstige Vorlagen oder Exposés) dargestellten Ausstattungen, Einrichtungsgegenstände und Einbauküchen sowie Sanitäranordnungen sind nur exemplarisch und Gestaltungsvorschläge. Diese werden nur geschuldet, sofern dies ausdrücklich im Kaufvertrag bzw. in der vertraglichen Baubeschreibung vereinbart ist. Die Baubeschreibung hat bei Differenzen mit den Planungsunterlagen Vorrang. Illustrationen und Ansichten des Baukörpers, der Wohnungen oder sonstiger Bereiche geben eine künstlerische Darstellung wieder und sind ebenso wie evtl. dargestellte Materialien unverbindlich.

Die Errichtung des Mehrfamilienhauses erfolgt unter den anerkannten Regeln der Baukunst. Das Gebäude wird gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen EnEV 2016 erstellt, auch wenn zum Zeitpunkt der Abnahme möglicherweise eine neue EnEV bzw. eine Veränderung der bestehenden

EnEV –Normen in Kraft getreten ist. Ebenso werden Mängelarbeiten vor und nach der Abnahme unter den vereinbarten Regelungen der EnEV 2016 bis zum Ablauf der Gewährleistungszeit ausgeführt.

Es wird der gemäß DIN 4109 geforderte normale Mindestschallschutz eingehalten.

Bei Bereichen, welche in Sichtbeton verbleiben, werden diese in der Klasse SB2 ausgeführt. Spachtelarbeiten erhalten Qualitätsstandard Q2.

Auf Grund bautechnischer Erfordernisse sind Maßabweichungen gegenüber Bauvorlagen möglich. Einbauten von zusätzlichen Installationsschächten und Unterdecken aus Gründen einer funktionierenden Technik, Statik oder Brandschutz sowie Dimensionierungsanpassungen der z.B. lastenabtragenden Bauteile oder notwendiger Dämmungen insbesondere in Wohnbereichen und Gemeinschaftsflächen sind möglich. Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben daher ausdrücklich vorbehalten. Alle Maße sind daher als ca-Angaben zu verstehen.

Maße für Einrichtungen z.B. Einbauküchen sind aus diesem Grunde erst ab Fertigstellung zu nehmen.

Die tatsächliche Anordnung von Installationen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten und Erfordernissen nach Wahl des Verkäufers angepasst.

Die Baudurchführung ist, sofern nicht anders vereinbart, allein Sache des Verkäufers. Der Käufer darf Bauarbeiten weder anordnen, ändern oder aufhalten, er kann, sofern nicht anders vorgesehen, nicht verlangen, dass von der vereinbarten Bauausführung abgewichen wird, oder dass der vereinbarte Leistungsumfang verändert wird.

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

### **Versorgungs- und Wartungsverträge**

Der Verkäufer wird ggf. für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z. B. für Elektrik, Kabelanschluss, Wärme, Wasserversorgung/-entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessungsgeräten (z.B. Heizungs-, Wasser und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z. B. Aufzugsanlage, RWA, TG-Tor/Schranke, Hebeanlage etc.) die erforderlichen Verträge auf Basis marktüblicher Bedingungen, wenn möglich Vollwartungsverträge, abschließen und der zukünftigen WEG/Eigentümern (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten übertragen.

Es ist beabsichtigt, die Warmwasser und Wärmeversorgung/Heizungsanlage per sogenanntes Contracting zu errichten. Auch diesbezüglich erfolgt die Übernahme entsprechender Verträge durch die WEG/Eigentümer.

### **Baunebenkosten**

Im Leistungsumfang für diese Baubeschreibung enthalten sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks notwendigen Kosten, wie z. B. Bauantrag, statische Berechnungen und Prüfungen, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten, Ingenieurleistungen für Heizung/Sanitär/Elektro/Entwässerung.

Für die Bauzeit werden für das Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht, Bauwesen- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

## **11. Gewährleistung**

Die Gewährleistungszeit für die gemäß Baubeschreibung ausgeführten Leistungen beträgt 5 Jahre nach BGB sowie 2 Jahre Herstellergarantie für alle beweglichen Teile.

Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungszeit. Die Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber zu beauftragen und durchzuführen. Dies betrifft insbesondere Fenster und Türen, Aufzüge, andere mechanische bewegte Bauteile und der Witterung ausgesetzte (Holz)Oberflächen. Bei Pflege sind ausschließlich die dafür empfohlenen Pflegemittel zu verwenden.

Naturstoffe wie z. B. Holz etc. unterliegen immer einer jahreszeitlichen, klimatischen Veränderung. Daher können insbesondere im Bereich von neuem Holzbelag im Außenbereich nachträglich Spalten und Risse von bis zu 5 mm entstehen, die keinen Baumangel darstellen, sondern dem Naturmaterial geschuldet sind.

Keine Sachmängel sind Schwind und Haarrisse in den Konstruktionen, insbesondere dort wo verschiedene Materialien zusammentreffen sowie Veränderungen an Holzbauteilen in Folge unterlassener regelmäßiger Pflege.

Silikon- und Acrylfugen an Fliesen, Fenstern, Türrahmen, Wandixeln und sonstigen Materialübergängen sind sogenannte Wartungs-, Bewegungs- oder Arbeitsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung bzw. wird hierfür ausgeschlossen. Diese sind regelmäßig (1-2 Jahre) vom Käufer eigenständig zu erneuern bzw. zu warten.

### **Baufeuchte und Lüftung**

Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Dies ist nicht zu vermeiden und stellt ebenfalls keinen Sachmangel dar. Die bezogenen Räume sind ausgeglichen zu beheizen. Die Trocknung eines Bauwerks ist ein Prozess, der sich über einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren hinziehen kann. Schränke sind daher in einem Abstand von mindestens 5 cm von Außenwänden aufzustellen. Eine Luftumspülung des Mobiliars ist sicherzustellen. Vorhänge oder andere Einbauten dürfen die Wärme- und Luftzirkulation nicht behindern. Die Folgen einer etwaigen Nichteinhaltung dieser Empfehlungen gelten nicht als Sachmangel.

Jeder Wohnungsnutzer/Erwerber muss für eine ausreichende Belüftung selbst sorgen. Diese wird in der Regel durch ein tägliches mehrmaliges, mehrminütiges Stoßlüften erreicht.

Der Erwerber sollte in der ersten Nutzungsphase die Raumluftfeuchte kontrollieren und sicherstellen, dass eine Raumluftfeuchte in einem Bereich von 40 – 50 % sichergestellt ist, um übermäßige Rissbildungen und Fugen in Holzmaterialien und um Schimmelbildung und Tauwasserniederschlag zu vermeiden.

## **12. Hinweise**

Das Nutzungskonzept ist mit der Beschreibung „Studentenwohnheim“ beantragt und genehmigt.

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt und aus der langjährigen Erfahrung des Verkäufers erstellt.

Die Ausführung kann sich insbesondere aus folgenden Gründen noch ändern:

- a) Behördenauflagen, Brandschutz
- b) Konstruktive Maßnahmen (z.B. Statik)/technische Zwänge, Wärmeschutz
- c) Erhaltung des architektonischen Gesamtkonzepts

Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen welche den Merkmalen des aufgeführten Produktes entsprechen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen in der Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate werden vorbehalten. Alle Angaben sind daher Grundsatzvereinbarungen. Die mögliche alternative Ausstattung beinhaltet die Möglichkeit, dass die aufgeführte Beispielausstattung auch durch ein Produkt mit den entsprechenden Merkmalen eines anderen Herstellers erfolgen kann, welches mit dem hier aufgeführten Produkt hinsichtlich Qualität, Güte und Nutzung entsprechen. Es können auch höherwertige Materialien eingebaut werden.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen grundsätzlich durch den Verkäufer, soweit diese in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind.

Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung auf Grundlage der Pläne ermittelt. Die Flächen von Balkonen/Terrassen werden jeweils zur Hälfte angerechnet. Nutzflächen mit einer Höhe zwischen 1-2m werden zur Hälfte angerechnet.

Stand April 2020