

BAUBESCHREIBUNG

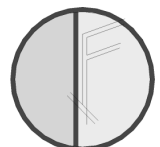
MEHRGENERATIONEN WOHNANLAGE
SCHULSTR. 4, 67304 EISENBERG

SCHLÜSSELFERTIGER GESCHOSSWOHNUNGSBAU
Z.TEIL UNTERKELLERT MIT STELLPLÄTZEN UND
AUSSENANLAGE GESCHOSSWOHNUNGSBAU „BARRIEREARM“



Frambach Bauträger GmbH
Am Birkental 3 a
67292 Kirchheimbolanden
Tel.: 06352 3607

ARCHITEKTURBURO FRIEDRICH DOHN
Projektbearbeitung: Farah Dohn



1. Bau Vor – und Nebenleistungen

1.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen im Verlauf der Ausarbeitung der Werk- bzw. Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung (in Anlehnung an die Baubeschreibung), insbesondere durch Weiterentwicklung, sowie in der Bauausführung bleiben vorbehalten.

Die Auswahl der technischen Ausrüstungsgegenstände gemäß der Baubeschreibung, deren Farbgebung, die Gestaltung der Außenanlage, deren Anpflanzungen, die gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung der Gebäude werden vom Verkäufer aufbauend auf die Teilungserklärung bestimmt.

Bei der Alternativen „oder“ und „bzw.“ Angaben von Baustoffen, Materialien oder Ausführungsarten kann der Verkäufer nach freiem Ermessen die Auswahl treffen.

Angaben von Produkten erfolgen lediglich beispielhaft zur Qualitätsbeschreibung. Der Verkäufer kann andere Produkte wählen, die in ihren wesentlichen Qualitätsmerkmalen den angegebenen Produkten entsprechen.

Wohn- und Nutzflächen können sich aus folgenden Gründen ändern:

- Durch amtliche Grenzfeststellungen
- Durch Behördenauflagen
- Durch konstruktive Maßnahmen

Das Baufeld wird geräumt und für die Bebauung vorbereitet. Sämtliche Straßensperrungen und Gerüstbau Genehmigungen werden übernommen.

Für die Dauer der Bauarbeiten wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen. Die Einhaltung der UVV (Unfall- Verhütungs- Vorschriften) wird zugesichert.

1.2. schwellenfreier Wohnzugang

Haus – und Wohnungseingänge sowie der Aufzug sind stufenlos erreichbar, lediglich Wohnung 6 und 7 werden mit einer Stufe zu den Freiflächen/Terrassen ausgebildet. Der Personenaufzug führt vom Keller – bis zum Dachgeschoss. Somit sind alle Wohn- und Nutzseinheiten schwellenfrei zu erreichen.

1.3. Sonderwünsche

Es können Änderungswünsche und Ergänzungen (Sonderwünsche) benannt werden. Die Beauftragung bedarf der Schriftform. Die Umsetzung ist abhängig vom Bautenstand und je nach Aufwand kostenpflichtig und kann die Bauzeit verlängern.

1.4. EneV 2016

Die entstehenden Eigentumswohnungen erfüllen durch ein energiesparendes Heizkonzept, in Kombination mit den entsprechenden Baustoffen, sowie der technischen Ausstattung den hohen Standard der EnEV 2016.



1.4.1 Versorger

Ein Contractingvertrag mit einem qualifizierten Versorger rundet den Energierahmen ab. Die Rahmenbedingungen erfolgen über einen separaten Vertrag in entsprechender Laufzeit.

1.5. Erschließung und Hausanschlüsse

Die Anbindung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen an die Hauptleitung im öffentlichen Bereich, inkl. aller Anschlussgebühren sind Bestandteil der Leistungen. Die zentralen Anschlüsse des Gebäudes für Wasser, Strom, Telekommunikation und ggfs. Breitbandkabel befinden sich in den dafür vorgesehenen Räumen. Die Anschlüsse regeln sich nach den Bedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

2. Rohbau

2.1. Erdarbeiten

Aushub der Fundamente und der Entwässerungsgräben, Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume, Abfahren der überschüssigen Erdmassen. Die Grundlagen hierzu sind im Bodengutachten der Firma BUG vom 06.03.2018 definiert.

2.2. Entwässerungsarbeiten

Abwasserleitungen im Erdreich aus Kunststoffrohren gemäß DIN 8061 bzw. genehmigter Entwässerungsplanung.

2.3. Bodenplatte

Bewehrte Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung frostfrei gegründet auf Schotter – Recycling, Filterschicht und PE- Folie, Oberfläche geglättet zur Nutzung für Kellerräume. Siehe Bodengutachten. Erdungsanlage als Fundamenterder nach Vorschrift des VDE (Verband deutscher Elektrohandwerker) bzw. Der EVU (Elektroversorgungsunternehmen)

2.4. Mauerwerk

2.4.1. Außenwände

Außenwände in den Wohngeschossen: wärmedämmter Stein 36,5 / verputzt, gemäß statischer Berechnung und Wärmedämmung gemäß gültiger Energieeinsparverordnung. Im Dachgeschoss kann auch Klimaleichtblock bzw. Porenbeton zum Einsatz kommen.

Außenwände im Kellergeschoss:

WU-Keller gegen drückendes Wasser im erdberührten Bereich oder sowie statisch erforderlich, alternativ 2-schalig Stahlbetonelementplatten. Wandstärke 25-30 cm gemäß statischer Berechnung.

2.4.2 Innenwände

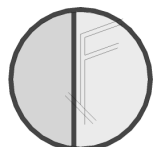
Tragende Innenwände:

Kalksandstein oder vergleichbar, alternativ Stahlbeton, Wandstärke 15 – 24 cm gemäß statischer Berechnung.

2.4.3 Wohnungstrennwände und Treppenhauswände Kalksandvollstein - Mauerwerk (KSV) oder Kalksandstein bzw. soweit statisch erforderlich auch Stahlbeton, Wandstärke 24.

2.4.4 Nichttragende Innenwände:

Kalksandstein – Bims, Planelemente (Stärke 11,5 cm) oder Gipsdiele (Stärke 10 cm) oder beidseitig doppelt beplankte Metallständerwände nach Wahl des Erstellers.



2.5. Decken

Betondecken als Plattendecke mit glatter Untersicht, bzw. geschalte Ortbetondecken oder Spannbetondecke. D = gemäß statischer Berechnung.

2.6. Abdichtungsarbeiten

2.6.1 Waagerechte Dichtung:

Bitumenbahn unter aufgehendem Mauerwerk.

2.6.2 Senkrechte Dichtung:

Alle erdberührenden, gemauerten Außenwände erhalten eine Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser auf mineralischer oder bituminöser Basis, einschließlich Schutz gegen mechanische Beeinträchtigungen. Im Keller sichert die weiße Wanne gegen drückendes Wasser.

2.6.3 Abdichtung Dachterrasse:

Die Dachterrassen und die darauf befindliche Schüttung mit teilweise extensiver Begrünung werden auf einer flach geneigten Fläche mit Gefälle zur Entwässerungsrinne hergestellt. Die Abdichtung dieser Bereiche erfolgt nach DIN bzw. den geltenden Flachdachrichtlinien.

2.7. Balkone und Terrassen

2.7.1 Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonelemente mittels Isokörben an den Geschossdecken sowie den vorgestellten Stützen montiert. Die Untersicht wird in glattem Sichtbeton ausgeführt. Die Oberfläche wird mit Aufkantung und Gefälle zur Entwässerung erstellt und mit Betonplatten mit offenem Fugenbild oder Terrassendielen nach Wahl des Architekten belegt.

2.7.2 Dachterrasse

Die Dachterrassen mit Betonplatten mit offenem Fugenbild oder Terrassendielen nach Wahl des Architekten belegt. Zwischen unmittelbar angrenzender Terrassenfläche wird ein Sichtschutz gem. Werkplanung angebracht. Die offenen Seiten werden mit einem Geländer abgeschlossen, gem. Planung. Begrünung durch Topfpflanzen sind dem Verkäufer vorbehalten.

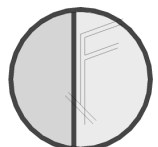
2.7.3 Geländer

Die Geländer werden in verzinkter Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf sowie Füllelementen bzw. Stäben ausgeführt.

2.8. Dachkonstruktion

Straßenseitiges Steildach mit Neigung gem. Plan. Konstruktion mit konventionellem zimmermannsmäßigem Aufbau nach statischen Erfordernissen.

Unterbau des Hauptdaches als Spannbetondecke oder ähnlich nach statischer Berechnung. Das Tragwerk der Dacheindeckung besteht aus einer Pfettenkonstruktion mit Anpassung der Dachneigung 3-6 Grad.



2.9. Dacheindeckung des Pultdachs

Die Spannbetondecke erhält eine oberseitige Abdichtung/Wärmedämmung nach DIN bzw. geltenden Flachdachrichtlinien, welche Schall- und wärmeschutztechnische Vorteile bietet. Als Eindeckung wird ein Stahltrapezblech mit unterseitiger Antitropfbeschichtung nach EnEV ausgeführt. Die Klempnerarbeiten am Hauptdach werden in Zinkblech und straßenseitig in Schiefer ausgeführt mit sichtbaren Vorhängerinnen und Regenfallrohren, frei vor der Außenwand montiert.

2.10. Dachdämmung

2.10.1 Dämmung

Hauptdach: Stahlbetondecke gem. statischer Berechnung Wärmedämmung am Hauptdach als Aufdämmung nach DIN 4108 mit Steico Flex Holzdämmung, alternativ Mineralfaser.

Straßenseitig Zwischensparrendämmung. Stärke und Typ der Dämmung entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises nach geltender Energieeinsparverordnung.

2.10.2 Terrassen

Dach mit Rollkiesschüttung und Holzbelag oder ähnlich auf vorgeformten Terrassen an Isokörben, mit Gefälle und Aufkantung, thermisch getrennt vom Haus. Alternativ: Abdichtung, Dämmung und Dampfbremse gem. DIN und Energieeinsparverordnung.

3. Ausbau

3.1. Innenputz

3.1.1 Wände

Die Innenwandflächen der Wohnungen werden mit einem glatten Gipsputz (ggf. auch Dünnputz je nach Mauerwerk) verputzt bzw. gespachtelt. Die Mauerwerkswände in den Bädern und WCs erhalten einen rauen Kalk- Zement- Putz und sind zur Aufnahme des Fliesenbelags geeignet.

3.1.2 Decken

In den Wohnungen werden glatte Plattendecken in den Stoßfugen verspachtelt hergestellt, die zur Aufnahme des unter 3.7 genannten Wand – und Deckenbelages geeignet sind.

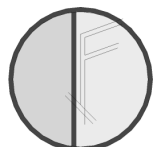
3.2. Außenputz

3.2.1 Sockel

Mauerwerk mit geglättetem Putz und Anstrich nach Farbkonzept, Sockeldämmung nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises.

3.2.2 Sonstige Außenwände

Grundputz und Oberputz, Körnung 2 mm, aus mineralischem Außenputz. Die farbliche Ausführung des Oberputzes erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten.



3.3. Estrich

Im Wohnbereich schwimmender Fließ – Anhydrit oder Zementestrich auf ein - bis zweilagiger Trittschalldämmung gemäß DIN 18165 und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Decken über nicht beheizten Räumen erhalten zusätzlich eine Wärmedämmung gemäß gültiger Energieeinsparverordnung.

3.4. Eingang und Treppenhaus

3.4.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird aus Aluminium – Profilen im Farbkonzept mit Lichtausschnitt im Türblatt inkl. Bodenbürste, Elektrotüröffner, drei 2 – tlg. Bändern, 5 – Riegel – Fallenschloss, Türdrücker (innen mit Panikbeschlag) und Tür hohem senkrechtem Stoßgriff aus Edelstahl (außen) hergestellt.

3.4.2 Briefkästen und Sprechanlage

Es wird eine Briefkastenanlage separat von der Klingel mit Sprechfeld inkl. Lichttaster als freistehendes Teil am Eingang im Außenbereich installiert. Die Klingelanlage wird sich ebenfalls am Eingang befinden. Position laut Werkplanung. Alternativer Standort, gemäß Werkplanung.

3.4.3 Treppen

Alle Innentreppe im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden massiv aus Stahlbeton mit Fliesen als Oberbelag ausgeführt. Treppenlaufuntersicht Sichtbeton lasiert hell. Treppe in Wohnung 7: Wangen in Stahlbau lackiert mit Holzstufen lackiert, keine Stellstufen, jedoch Unterseite angepasst geschlossen.

3.4.4 Treppengeländer

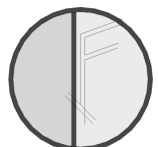
Die Treppenläufe und Podeste erhalten ein Stahlgeländer mit Anstrich und oberseitigem Handlauf aus Edelstahl Flacheisen alternativ Hartholz lackiert.

3.4.5 Treppenhaus

Die Treppenhauswände werden glatt geputzt mit hellem Anstrich ausgeführt.

3.5. Aufzug

Elektrischer Antrieb ohne Getriebe, Auslegung für mind. 8 Personen (Nutzlast : 630 Kg), Teleskop Schiebetüren. Der Aufzug führt von der Kellergeschossebene bis ins Dachgeschoss.



3.6. Fenster und Rollläden

Die Wohnungen erhalten Kunststoff- Fenster mit einer Farbgebung nach Plan (innen weiß), einer Dreischeiben – Isolierverglasung (gem. Vorgaben des Wärmeschutzes) sowie doppelter, umlaufender Gummiabdichtung zum Einbau. Die Fenster werden winddicht (in Anlehnung an RAL-Rosenheim) mit einem U-Wert nach gültiger EnEV montiert. Alle Fenster der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten graue Kunststoff -, oder falls erforderlich, Alurollläden. In den restlichen Wohnungen werden jeweils die Schlafzimmerfenster mit grauen Kunststoffrollläden ausgestattet.

Die Verglasung der Badezimmerfenster wird in Ornamentglas (satiniert) ausgeführt. Als Innenfensterbank in den Wohnräumen kommt Natursteinwerk bzw. ein Lingnodur – Werkstoff alt. Holz zum Einsatz. Fensterbänke in den Bereichen Badezimmer/WC-Wände werden gefliest. Im Außenbereich werden Aluminium Fensterbänke gem. Farbgebung des Architekten verbaut. Im Treppenhaus werden auf der Fassadenseite Fensterelemente aus Kunststoff gem. Farbkonzept des Architekten verbaut. Fenster nach Brandschutzvorschriften F 60 in den Wohnungen 1 und 4 (Küche) nicht öffnend.

3.7. Malerarbeiten: Innenwände und Decken

Die nicht gefliesten Wandflächen in den Bädern und WCs werden mit glattem mineralischem Innenputz ausgeführt und einmalig weiß gestrichen. Die Decken erhalten einen Grundanstrich und einen Endanstrich. Sonstige Maler und Oberbelagsarbeiten bauseits.

3.8. Innentüren

3.8.1 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren nach DIN Schallschutzklasse 1, Klima 2 mit weiß oder grauem Türblatt und Vollspaneinlage, Spion, 3-teilige Bänder, Profilzylinder passend zur Schließanlage, vernickelte Bänder und Edelstahl - Rosetten- Drückgarnitur in Gehrungsform. Diese Türen erhalten eine verzinkte und lackierte Stahl-Eckzarge in passender Farbe.

3.8.2 Wohnungstüren

Die Türen der Wohnungen: Türblatt und Umfassungszarge in Dekor CPL weiß, oder Weißlack gefalzt einschlagend, mit Röhrenspankerneinlage, Buntbartschloss, vernickelte Bänder und Edelstahl - Rosetten- Drückergarnitur in Gehrungsform.

3.8.3 Kellertüren

Im Keller werden die Türen zum Treppenhaus und zum Heizraum als Stahltüren gemäß LBauO (Landesbauordnung) ausgeführt.

Alternativ: Türen zu den Kellern werden in Leichtbauweise ausgeführt.

3.9. Profilzylinder/Schlösser Türen

Die Haustür sowie Wohnungseingangstüren erhalten einen Profilzylinder mit beidseitiger Gefahrenfunktion, jede Wohneinheit erhält je Zylinder 3 Schlüssel. Zimmertüren sind wie private Kellertüren mit einem Buntbartschloss ausgestattet. Hierzu wird je ein Schlüssel pro Einheit vergeben. Alternative auf Wunsch.



3.10. Fußböden

Der Bodenbelag in den Wohnungen wird mit keramischen Fliesen, fein, matt, Abriebgruppe IV, Größe bis ca. 60x60cm, Fugen steingrau hergestellt. Der Brutto Materiallistenpreis der Fliesenbeläge beträgt 23,00 € /m². Für die Auswahl der Fliesen bieten wir grundsätzlich mehrere gleichwertige Musterfliesen an. Sockelleisten werden in Holz, Farbe weiß ausgeführt. Die genaue Festlegung erfolgt in Abstimmung mit der ausführenden Fachfirma. Alle Silikonfugen sind im Leistungsumfang enthalten. Bei allen gelieferten Silikonfugen handelt es sich um Wartungsfugen. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

3.11. Wandfliesenarbeiten

Die Wände in den Bädern werden im Nassbereich ca. 1,40 m hoch, im Duschbereich ca. 2,10 m oder deckenhoch gefliest. Als Wandfliesen kommen keramische Fliesen, Farbe weiß poliert, Größe bis ca. 60x20 cm, Fugen steingrau bzw. gemäß Musterauswahl zum Einsatz. Der Brutto – Material Listenpreis für die Wandfliesen beträgt 22,00 € / m².

3.12. Elektroinstallation

Anschluss an das Netz des lokalen Versorgungsträgers mit Erdkabel. Die Hauptverteilung und die Zähler werden im Kellergeschoss untergebracht.

Die Treppenhausbeleuchtung, sowie die Kellerbeleuchtung erfolgen mit automatischer Zeitregelung über beleuchtete Drucktaster oder Bewegungsmelder und Treppenhausautomaten.

In jeder Wohnung ist eine eigene Verteilung unter Putz, mit Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise zu installieren. Zur Ausführung kommt das Unterputz – Standardprogramm in reinweiß, Fabrikat Berker, Jung, Busch-Jäger oder ähnliches.

Jede Wohnung erhält eine TV Verkabelung als digitales Einkabelsystem oder einen lokalen Netzbetreiber sowie eine Sprechanlage mit Wohnungssprechstelle und elektr. Türöffner für die Hauseingangstür.

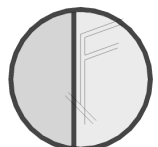
Gemeinschaftliche Räume, Außen und Treppenhausbeleuchtung sind auf den Allgemeinzähler angeschlossen und mit Leuchten ausgestattet.

Den Wohnungen zugeordnete Kellerräume erhalten je einen Lichtschalter und eine Steckdose. Die Räume im Gemeinschaftseigentum sind auf den Allgemeinzähler angeschlossen.

Die Leitungsführung im Kellergeschoss erfolgt auf Putz.

Die Elektroausstattung der Wohnungen ist je nach Zimmertyp folgendermaßen vorgesehen:

- **Diele:** 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, Telefonanschluss, Klingel,
- Türöffner und Gegensprechanlage, Telefon- und TV- Dose bzw. Multimediadose.



- **Dusch – WC / WC:** 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandauslass für Spiegelleuchte, optional Waschmaschinenanschluss und Anschluss für Kondenstrockner.

- **Badezimmer:** 4 Steckdosen (inkl. Waschmaschinenanschluss und Anschluss für Kondenstrockner), 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandauslass für Spiegelleuchte in Ausschaltung.

- **Schlafzimmer:** 3 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, Telefon- und TV- Dose bzw. Multimediadose.

- **Zimmer:** 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, Telefon- und TV- Dose bzw. Multimediadose.

- **Küche:** 7 Steckdosen, 1 E- Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandanschluss für Beleuchtung oder Umlufthaube- Ausführung gem. Küchenplan, falls dieser bis zum entsprechenden Bautenstand vorliegt. In Küchen mit F60 Fenster können Ablufthauben installiert werden, in Einhaltung an den Brandschutz.

- **Wohn- /Esszimmer:** 6 Einfachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, Telefon- und TV- Dose bzw. Multimediadose.

- **Balkon/ Terrasse:** 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung über Wohnzimmer, 1 Steckdose spritzwassergeschützt.

Massen können je nach Zimmergröße variieren. In Räumen, deren oberer Abschluss das Dach bildet, werden die Deckenbrennstellen als Wandbrennstellen ausgeführt.

Die Sanitärelemente in den Bädern und WC's werden in Keramik – Fabrikat Keramag „Renova

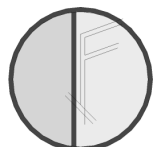
Nr. 1 Plan“ oder gleichwertig, Farbe weiß geliefert. Als Armaturen werden verchromte Einhandhebelmischer Fabrikat Friedrich Grohe „Essence“ oder gleichwertig geliefert.

3.13. Sanitär

Bäder in den Wohnungen: bodengleiche Duschen, bis ca. 100 cm x 100 cm, gefliest auf Gefälleestrich, Bodenablaufrinne, ggf. Glastrennwand alt. Acryl. Alternativ flache Duschwanne. Waschbecken aus Keramik, ca. 60 x 50 cm , mit verchromter Einhebelmischbatterie, Ablaufgarnitur, Spiegel in Waschbeckenbreite und Handtuchhalter. Tiefspül- Hängeklosett aus Keramik mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter.

Gäste – WC: Handwaschbecken, ausgestattet wie zuvor. Ggf. Waschmaschinen- und Trockneranschluss nach Planung.

Lüftung der innenliegenden Bäder und WCs als Entlüftung über Dach. Die Ausstattung der Bäder und WCs kann nach Wohnungstyp variieren und erfolgt dementsprechend den Exposeplänen.



3.14. Heizung und Wasserversorgung

Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung oder Gas Brennwertkessel mit Wärmepumpe nach EneV versorgt, welches seinen Platz im Hauswirtschaftsraum im Keller findet.

Als Heizkörper kommen leicht profilierte Plattenheizkörper mit Ventilgarnitur, Thermostatkopf und absperrbaren Rücklaufverschraubungen zum Einbau. Die Heizkörper sind werksseitig weiß (RAL 9016) endlackiert. In jeder Wohnung wird ein Bad mit einem Handtuchradiator beheizt, der nach Wärmebedarfsrechnung dimensioniert ist. Die Heizkosten aus zentraler Versorgung werden für jede Wohnung/Einheit separat über von der Hausverwaltung anzumietenden Wärmemengenzähler ermittelt, bzw. werden über Wärmemengenzähler eines lokalen Versorgers ermittelt und abgelesen. Alternativlösungen, die zur weiteren Optimierung und Wartung der zentralen Anlage beitragen obliegendem noch zu bestimmenden Contractingpartner.

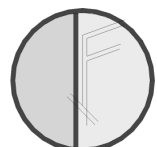
3.15. Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehört die Befestigung der Zugänge mit Beton- Verbundsteinen. Das Befestigen der PKW – Stellplätze mit Rasengittersteinen bzw. Verbundsteinpflaster sowie die Raseneinsaat und Begrünung des Grundstückes entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung. Die Müllplätze befinden sich auf den gemeinschaftlichen Außenflächen. Die offenen Grenzabschnitte zu den Nachbargrundstücken werden mit einem verzinkten Metallzaun Höhe ca. 60-80 cm gerahmt.

Die Oberflächenentwässerung wird gem. des Entwässerungskonzeptes vorgenommen. Stellplätze werden durch Markierungen erkenntlich gemacht. Zwischen Stellplätzen und angrenzendem Freisitz (Wohnung 3, Ostseite) wird eine Schutzwand von ca. 1,60 m Höhe angebracht. Die Position und die Länge der Abtrennung wird in der Eingabeplanung aufgezeigt.

3.16. Kellerräume

Im Kellergeschoss befindet sich ein Hausmeisterraum, ein Hausanschlussraum für die Haustechnik. Weiterhin steht im Kellergeschoss für jede Wohnung ein Kellerraum zur Verfügung. Diese sind durch gemauerte Wände abgetrennt und mit einer Stahltür bzw. Brettertür versehen. Die Wände der Kellergeschossräume werden einmalig weiß gestrichen.



4. Sonstiges

4.1. Schächte, Abkofferungen, Leitungen

Schächte, Abkofferungen und Leitungen, die z.B. der Ver- und Entsorgung oder Be- und Entlüftung dienen, aber in den Planzeichnungen oder Verkaufsplänen nicht dargestellt sind, hat der Käufer hinzunehmen, soweit keine unzumutbare Einschränkung oder Nutzbarkeit des Hauses, seinem Wohnungseingang oder ggfls. seiner Sondernutzung damit einhergeht.

4.2. Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzähler – Ablesung

Möglicherweise befinden sich Revisionsöffnungen, Absperrvorrichtungen, Zähler etc. im Bereich von Sondernutzungsrechtsflächen, deren Inhaber den mit diesen Arbeiten betrauten Unternehmen Zutritt zu diesen Einrichtungen ermöglichen muss.

4.3. Maßtoleranzen

Die Einhaltung der Maßtoleranzen im Hochbau DIN 18201/18202/18203 werden zugesichert. Das Bauwerk wird nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Setz- und Schwindrisse, - bei Mauerwerk, Beton- und Holzbauteilen – können innerhalb den vorgenannten Toleranzen auftreten und sind statisch unbedenklich.

4.4. Schallschutz im Hochbau

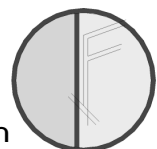
Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109. Hinsichtlich des Schallschutzes wird wegen des unklaren anerkannten „Stand der Technik“ folgendes ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart: Innerhalb der Wohneinheiten werden keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt (Ausnahme Wasserinstallation). Einzelne kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen oder Geräte (öffnen/schließen, umstellen, unterbrechen, etc.) entstehen, sind nicht zu berücksichtigen. Für die den Wohneinheiten zugeordneten Freiflächen (Loggien, Terrassen, Balkone, etc.) gibt es keinerlei Anforderungen an den Schallschutz. Dies gilt ebenso für nicht reproduzierbare Nutzergeräusche, sowie Geräusche, die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden, Raffstore, Rolltoren, o.ä. entstehen.

4.5. Ausführungsnormen

Es gelten alle relevanten Bauvorschriften wie z.B. Landesbauordnung, Energiesparverordnung, DIN Normen, Schall – und Brandschutzvorschriften, etc. in ihrem zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages geltenden Stand als zwischen dem Verkäufer und Käufer als vereinbart.

4.6. Sonderkonstruktionen

Von DIN-/EN Normen oder VDI Richtlinien abweichende Sonderkonstruktionen sind zulässig und können auch ohne weitere Vereinbarung mit dem Kunden eingesetzt werden. Voraussetzung jedoch ist, dass es sich um erprobte und anerkannte Systemlösungen handelt.



4.7. Schlussbemerkung

Soweit diese Baubeschreibung Lücken aufweisen sollte, erfolgt die Leistung in mittlerer Art und Güte nach Ermessen des Architekten. Änderungen in der Bauausführung, die evtl. behördlich aufgelegt werden oder sich als technisch notwendig und erforderlich oder zweckmäßig erweisen, sowie die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Gegenstände oder Einrichtungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. In den Plänen dargestellte Möblierungen gehören nicht zum Leistungsumfang und stellen nur einen fiktiven Zustand dar.

Pläne, Bilder, Werbe- und Verkaufsunterlagen oder sonstige Veröffentlichungen in den Medien, Tageszeitungen oder Internet, ebenso Aussagen von Vertriebsmitarbeitern sind nicht Vertragsbestandteil.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Bauleistungen gehen die textlichen Beschreibungen dieser Baubeschreibung und des Kaufvertrages den Planzeichnungen und der in der Baugenehmigung enthaltenen Baubeschreibung vor.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht für normale Abnutzung, Fehlbedienung und Verbrauchsteile haftet. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, Bauteile und Anlagen die einem besonderen Verschleiß unterliegen (z.B. Silikonfugen, Dichtungen, Lager, Schutzanstriche, Pumpen, Heizungsteile, Übergabestationen, Rückstauklappen, Hebeanlagen, Toranlagen, Fenster, Türen und Rollläden, etc.) laufend durch einen Fachkundigen warten und einstellen zu lassen und sie dadurch in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Er verpflichtet sich, dies dem Verkäufer, z.B. durch Vorlage des Wartungsberichtes, im Rahmen einer Mängelanzeige nachzuweisen. Der Verkäufer haftet nicht für Mängel, die auf einem Verstoß gegen die vorstehenden Verpflichtungen beruhen.

BEMERKUNG / NOTIZ:

Kirchheimbolanden, den 07.06.2018

ARCHITEKTURBÜRO FRIEDRICH DOHN
Projektbearbeitung: Farah Dohn

