

1. Ausführungsgrundlagen

Für alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile gelten die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung einschlägigen DIN – Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Ausführung erfolgt unter Zugrundelegung von VOB-Bauverträgen der einzelnen Gewerke als nicht öffentliches Vergabeverfahren und entsprechend den amtlich geforderten Anlagen der Baugenehmigung. Der Wärmeschutz wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt; der Schallschutz nach DIN 4109:1989, Beiblatt 2. Dies übertrifft den öffentlich-rechtlich derzeit geforderten Mindestschallschutz nach DIN 4109:2016 und stellt gemäß der BGH-Rechtsprechung eine „mittlere Art und Güte“ dar.

Nach der gültigen Energieeinsparverordnung wird die Wärmedämmung des Gebäudes mindestens nach dem Effizienzhaus-Niveau KfW 85 EE ausgeführt. Die Warmwasseraufbereitung und die Beheizung des Gebäudes erfolgen voraussichtlich mit einer Hybrid-Wärmepumpe, bestehend aus einer Wärmepumpe und Gaskessel.

Nach Fertigstellung unterstützen wir Ihre Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Sachverständigen.

Bei Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die zuständige Hausverwaltung wird der Energieausweis für Wohngebäude erstellt.

2. Rohbauarbeiten

2.1 Baumeisterarbeiten

- Rückbau eines Teils Außenwand, der Decke über EG, 1OG und 2OG zu Gestaltung eines Lichthofes.
- Innenwände als Mauerwerkswände, oder Trockenbauwände, Stärke nach Plan und Anforderung.
- Wohnungstrennwände aus Mauerwerk, Beton oder Trockenbau zur Einhaltung des notwendigen Schallschutzes.
- Vorhandene Geschosstreppen des Gemeinschaftseigentums aus Stahlbeton, mit neuem rutschhemmenden Feinsteinzeugbelag oder Naturstein.
- Balkone als selbsttragende Vorstellbalkone aus Stahl- oder Aluminium, mit einem Alu- Holz- oder Steinboden. Balkongeländer nach Beschreibung Schlosserarbeiten.
- Terrasse mit umlaufender Einfassung und Terrassenplattenbelag aus Betonwerkstoffplatten.

2.2 Dachdecker- und Abdichtungsarbeiten

- Aufdachgefälledämmung nach Energieberechnung.
- Abdichtung als Kunststofffolien oder kunststoffmodifizierte Bitumendachbahn (die Flachdachrichtlinie ist ausgeschlossen).
- Flachdachbereich mit Kiesschüttung oder Dachbegrünung.
- die Flachdachterrasse im 2. OG wird begrünt und den Wohnungen 7, 8 und 9 als Kleingarten zur eigenen Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Unterteilung erfolgt mit Rabatten. Eine Zaunanlage kann aus abdichtungstechnischen Gründen nicht gestellt werden.

2.3 Klempnerarbeiten

- Ausführung aller Blecharbeiten in Titanzink-Blech.

3. Ausbaurbeiten

3.1 Fenster/Balkon und Terrassentüren

Jede Wohnung erhält ein 1 Stück Drehtür zum Balkon / Terrasse, in der Regel in den Wohnzimmern verbaut.

Glas:

Verglasung mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung

Ug = 0,6 W (m²K), Isolierglas-Abstandshalter: warme Kante, oder wenn erforderlich besser.

Fensterelement gesamt:

Fensterelement Uw = 0,8 W/(m²K), oder wenn erforderlich besser.

Schallschutzklasse: 2, oder wenn erforderlich besser.

- Kunststofffenster mit umlaufender, doppelter Lippendichtung.
- Festverglasungen im Unterlicht, wenn kein französischer Balkon verbaut wurde in Sicherheitsverglasung (dadurch evtl. geringfügig geringere Dämmung des Glases).
- Beschläge aus Kunststoff, mit Einhand-Bedienung.
- Einflügelige Fenster- und Türelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag; zweiflügelige mit einem Dreh-Kipp- und einem Drehbeschlag.
- äußere Fensterbank aus Leichtmetall, Farbe naturblank E6 EV1, oder weiß nach Wahl des Bauträgers.

Lichtkuppel im Innenhof als Sonderwunsch, aus glasfaserverstärktem Kunststoff, mit gedämmter Zarge, Verbundsicherheitsglas. Elektrisch offenbar, Uw = 1,1 W/(m²K).

3.2 Rollläden/Beschattung

- alle Wohnraumfenster erhalten Kunststoff-Rollläden in gedämmten Rollladenkästen, oder mit Vorbaurollos (Entscheidung fällt nach gestalterischen Aspekten durch den Bauträger) ausgenommen Treppenhausfenster, Fenster mit Rundungen oder Abschrägungen.
- Bedienung über Gurtzug.
- Rollläden der Balkon/Terrassentüren und raumhohe Wohnzimmerfenster > 3 m² Behanggröße sind mit Elektrobedienung ausgestattet.

3.3 Innenputzarbeiten auf gemauerten Innenwänden

- Kalkzementputz, oder Rohbetonwände in Keller und in Technikräumen, Oberfläche deckend weiß gestrichen.
- Kalkzementputz, oder imprägnierter Trockenbau in Bädern, als Untergrund für Fliesenbelag.
- Mauerwerkswände: Kalkgipsputz, Oberfläche gefilzt oder Gipsputz geglättet.
- Eckschutzwinkel an vorspringenden Kanten.

3.4 Außenputzarbeiten

- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach erforderlicher Wärmeleitgruppe lt. KfW Wärmeschutznachweis (WLG) und Stärke nach Berechnung des Energieberaters, inkl. Armierungsgewebe und mineralischem Edelputz, Körnung, Verarbeitung und Farbe nach architektonischem Konzept und ggf. Baugenehmigung.
- Sockelputz, ca. 30 cm hoch über Geländer, mit Dichtanstrich und abgesetztem Farbanstrich.

3.5 Trockenbauarbeiten

- Nichttragende Wohnungstrennwände als Trockenbauwände in unterschiedlicher Stärke und Anforderung (Brandschutz/Schallschutz).
- Gipskarton-Feuchtraumplatten als Vorsatzschale in allen Bädern.
- Elastische Verfugung der Wand-Decken-Anschlüsse mit Acryl als Wartungsfuge oder beweglicher Anschluss als Schattennut nach Wahl des Baurägers und Erfordernis.

3.6 Estricharbeiten

- Zement- oder Fließestrich mit Randdämmstreifen als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in allen Geschossen der Wohnbereiche.

3.7 Natursteinarbeiten

- Innere Fensterbank aus Naturstein nach architektonischem Konzept, Oberfläche geschliffen und poliert, Kanten gefasst, oder abgerundet.
- Alternative zum Feinsteinzeug der Treppenanlagen: Natursteinbelag.

3.8 Fliesenarbeiten in allen Räumen

Fliesen, sowohl für Wand und Boden, bis zu einem Materialpreis von 35,- €/m² inkl. MwSt., inkl. Holz- oder MDF-Sockelleiste, inkl. Verschnitt eingebaut.

Die Verlegung der Fliesen erfolgt im „wildem Verband“, andere Verlegearten auf Mehrpreis.

Standard ist die Ausführung mit Holz- oder MDF-Sockelleiste.

Die Ausführung mit Sockelfliesen ist eine Sonderleistung und muss vor Ausführung gesondert vereinbart werden.

- Fliesenfugenfarbe: weiß, grau, beige.
- Eck- und Sockelfugen mit Silikon.

Bad / Wände

- Wände im Bereich Dusche (l x b = 1,2 m x 1,2 m) Fliesenhöhe 2,10 m, Fliesengröße bis 30 x 60 cm.

- Sonstige Wände Fliesenhöhe 1,20 m Höhe, Wandfliesengröße bis 30 x 60 cm, gerade verlegt.

Das Verlegen im Endlosverband der genannten Größen, inkl. den gängigen und notwendigen Nebenleistungen, ist im Kaufpreis enthalten.

Die restlichen Wandflächen und die Deckenflächen werden malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen.

Bad / Boden

Böden und Dusche für die barrierefreien Wohnungen im EG gefliest, bodengleich im Gefälle, in rutschhemmender Ausführung.

Im 1.OG und 2.OG Duschtassen in unterschiedlichen Größen.

Wohnräume

Diele, Abstellraum, Wohnen, Küche, Schlafzimmer erhalten Bodenfliesen und Sockelleisten.

Zu den Fliesenarbeiten wird nach Bemusterung ein Verlegeplan einmalig für die Ausführung erstellt.

(Achtung: der Verlegeplan ist kein Fliesenplan sondern dient nur der Visualisierung, welche Flächen gefliest werden)

Treppenhaus

Trittsicherer Fliesenbelag im Treppenhaus auf Tritt- und Setzstufen, sowie Podesten.

Alternativer Bodenbelag im Treppenhaus: Natursteinbelag.

Terrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Forstschutzmaterial auf notwendige Höhe angefüllt und mit geeigneten Terrassenplatten aus Beton belegt. Vor jeder bewitterten Terrassentür wird eine Entwässerungsrinne platziert.

3.9 Schlosserarbeiten

Innen:

Treppengeländer als Rund-Handlauf in Edelstahl. Füllungen in Stabstahl oder Glas.

Außen:

Balkongeländer sind aus feuerverzinktem Stahl oder Edelstahl, ggf. beschichtet, mit Tragstützen.

Die horizontale oder vertikale Teilung erfolgt mit Rundstäben im Abstand von max. 12 cm oder mit Glas.

Der Handlauf besteht aus Edelstahl, rund, und ist auf den verzinkten Tragpfosten aufgesetzt.

Treppenanlage zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss in der W3, als Sonderwunsch ausführbar. Bestehend aus lackierter Stahltragkonstruktion, sowie aufgesetzten Vollholzstufen, nach Wahl des Käufers. Geländer in Flachstahl, lackiert.

Umlaufendes Geländer im Erdgeschoss, passend zur Treppenanlage.

3.10 Hauseingangstür

Hauseingangstür, farbig beschichtet, nach architektonischem Konzept, mit elektrischem Türöffner, Profilzylindervorbereitung, Stoßgriff aus Edelstahl außen, sowie Drückergarnitur innen.

Briefkastenanlage, freistehend, oder als Wandmontage, nutzungsbedingt an geeigneter Stelle montiert, inkl. Sprech- und Klingelteil mit vormontierter Kameraanlage.

3.11 Wohnungseingangstüren / Innentüren / Brandschutztüren

- Wohnungseingangstüren aus Kunststoff direkt von außen begangen, mit geschlossener Füllung einschl. Profilzylindervorbereitung, Drückergarnitur innen und Stoßgriff aus Edelstahl außen.
- Wohnungseingangstüren direkt vom Treppenhaus aus begangen, aus Vollspan- oder Schalldämmeinlagen, mit absenkbarer Schalex-Bodendichtung und CPL-Oberfläche, Farbe ähnlich RAL 9010, inkl. 3-teiliger vernickelter Bänder, einschließlich Profilzylindervorbereitung, Drückergarnitur innen und Knauf außen aus Aluminium, oder Edelstahl, inkl. Türspion. Der Schallschutz erfolgt nach bauakustischer Berechnung.
- Innentüren mit Röhrenspaneinlage und Kunststoffoberfläche im Dekor der aktuellen Kollektion. Standardschloss in BB-Ausführung/Bäder und WC mit WC-Garnituren. Drücker: aus Aluminium mit Rundrosette, BB-Ausführung. Fertigtürzarge mit Kunststoffoberfläche und Einfachfalz, dreiseitige Zargendichtung.

Schließanlage für alle Haustüren / Korridorüren / Keller und deren Zugänge, sowie in den Technikräumen.

3.12 Malerarbeiten

- Decken: Tapezieren mit Malerflies oder Trockenbaudecke; Anstrich mit mineralischer Innenwandfarbe im Farbton weiß.
- Wände: Anstrich mit mineralischer Innenwandfarbe, weiß.
- Eingangs- und Treppenhausbereich in Dispersionsfarbanstrich weiß.
- Eisen-Metallflächen mit Kunstharzlack im Innenbereich.
- Holzschutz-Lasuranstrich für Außenholzbauteile sofern ausgeführt

3.13 Sanitärinstallation Gas / Wasser / Entwässerung

- Rohrleitungen aus SML/Kunststoff/Edelstahl und Verbundrohr, mit erforderlicher Dämmung.
- Trinkwasserstationen in jeder Wohnung zur Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser / Kaltwasser und Heizung, einschl. integrierter Messgeräte für die Verbrauchsabrechnung.
- Montage der sanitären Gegenstände mit Vorwandinstallation.

- Bad:
Tiefspülklosett in Wandmontage mit Kunststoffdeckel und Einbauspülkasten sowie Papierrollenhalter, Waschtisch, ca. 60 x 50 cm, Einhebelmischbatterie, Kristallspiegel und Handtuchhalter, Dusche, bodengleich gefliest, mit UP-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Unica-Stange und Handbrause. Sonderwunsch: in den barrierefreien Wohnungen des EG können gegen Mehrpreis am WC Stützklappgriffe, sowie in den Duschen Handläufe und Duschsitze montiert werden.

Alle Armaturen als Einhebelmischarmaturen, verchromt, unter Putz, Fabrikat Ideal Standard, Grohe oder gleichwertig.

Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad oder Abstellraum

- Küche:
Anschluss für Spüler und Geschirrspüler ggf. Aufputz.

3.14 Heizungsinstallationen Heizung / Warmwasser

- Hybridanlage, bestehend aus Gasbrennwertgerät und Wärmepumpe zur Herstellung der Wärmeversorgung.
- Das Dach ist zusätzlich für die Montage einer Photovoltaik-Anlage vorbereitet.
- Trinkwasserstationen zur Aufbereitung von Heizwärme und Warmwasser in den Wohnungen.
- Fußbodenheizung in allen Wohngeschossen.
- Messgeräte für Verbrauchsabrechnung in den Trinkwasserstationen integriert.

3.15 Lüftungen

- Raumlüftung nach Ergebnis Lüftungskonzept des Energieberaters als Falzlüfter in den Fenstern, geeignet zur Feuchteschutzlüftung in Abwesenheit der Nutzer nach DIN 1946-6. Bei Anwesenheit von Personen muss die erforderliche Atemluft sowie der hygienische Luftwechsel durch händisches Fensterstoßlüften erreicht werden. Das Konzept erfordert einen Raumverbund, weshalb die Türeinen Bodenabstand (Unterschnitt) von bis zu 20 mm erhalten.
- Innenliegende Abstellräume mit mechanischer Abluftanlage als Einzellüfter mit automatischem Nachlauf, Luftnachströmung über Luftspalt im unteren Bereich der Tür (Unterschnitt).

3.16 Elektroinstallationen

- Zähleranlage zentral.
- Unterputzsicherungskasten mit entsprechender Anzahl von Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern in der Wohnung.
- Separater Unterputzverteilerkasten (Medienverteiler) für Telefon/Daten und Antenne in der Wohnung.
- Zuleitung und Installationen entsprechen der gültigen VDE-Richtlinien.
- Sprechstelle zum Hauseingang in der Diele. Gegen Mehrpreis kann die Wohnungsstation auch mit einem Bildschirm ausgerüstet werden

➤ **Wohnzimmer:**

mindestens eine, max. zwei Deckenbrennstellen mit Serienwechschalter, 7 Stück Steckdosen, auch kombiniert als Doppelsteckdosen.

➤ **Schlafzimmer:**

1 Stück Deckenbrennstelle mit Wechschalter, 6 Stück Steckdosen, auch kombiniert als Doppelsteckdose.

➤ **Küche:**

1 Stück Brennstelle mit Wechschalter, 5 Stück Steckdosen, kombiniert auch als Doppelsteckdose, 1 Stück Anschluss jeweils für Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank.

➤ **Arbeitszimmer:**

1 Stück Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 4 Stück Steckdosen, auch kombiniert als Doppelsteckdose.

➤ **Bad:**

1 Stück Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Stück Wandbrennstelle, 2 Stück Steckdosen, 1 Stück Anschluss für Waschmaschinen (oder im Abstellraum), 1 Stück Anschluss für Trockner (oder im Abstellraum).

➤ **Diele:**

1 Stück Deckenbrennstelle mit Wechselschalter oder Taster, 1 Stück Steckdose, 1 Stück Steckdose für Medienverteiler, 1 Stück Türsprechstelle mit Türöffner Funktion (gegen Mehrpreis mit Monitor).

➤ **Abstellraum:**

1 Stück Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Stück Steckdose, 1 Stück Steckdose Kühltruhe.

➤ **Terrasse/Balkon:**

1 Stück Wandbrennstelle mit Ausschalter für Außenbereich, 1 Stück FR-Steckdose (EG abschließbar).

➤ **Wohnungskeller:**

1 Stück Deckenleuchte mit Ausschalter, 1 Stück Steckdose.

- Telefon/Datenleitungen: 1 Stück Zuleitung in Datenverteiler, je eine Leitung von Datenverteiler in alle Aufenthaltsräume (außer Küche) und Diele.
- Antennenanschluss: 1 Stück Leitungen von Kabelübergabepunkt in Datenverteiler Wohnung, je eine Leitung von Datenverteiler in alle Aufenthaltsräume, außer Küche.

➤ **Gemeinschaftsfläche:**

Beleuchtung der Treppenhäuser und Laubengänge über Decken- und Wandleuchten, Hauseingangsbeleuchtung mit Bewegungsmelder, 1 Stück Türsprechanlage.

➤ **Sprech- und Klingelanlage:**

An den Hauseingängen, die postalisch erfasst sind, werden Klingelanlagen mit Taster für die Treppenhausbeleuchtung, sowie die Sprechstelle und Kameraverbindung zu den Wohnungen errichtet. Ggf. zusammen mit der Briefkastenanlage.

3.17 Außenanlagen

- Terrasse mit Beton- und Werksteinplatten und Einfassung belegt.
- Parkplätze, Zu-/Ausfahrt, mit grauem Verbundpflaster, Aquapflaster oder Bitumendecke nach Abstimmung Fachplanung und Wahl des Bauträgers.
- Die Dachterrasse im 2. OG wird bauseits mit Sedummaterial begrünt und den Bewohnern der W 7, 8 und 9 zur freien Verfügung überlassen. Der Gemeinschaftsweg wird mit Betonsteinen belegt. Die Nutzungsflächen werden mit Rabatten abgetrennt. Die Stellung einer Zaunanlage ist aus abdichtungstechnischen Gründen nicht möglich.

3.18 Stellplätze

- Alle Stellplätze haben eine Mindestbreite nach Garagen- und Stellplatzverordnung von mind. 2,40 m.

3.19 Wohnungskeller

Je Wohneinheit ist ein Kellerraum zugeordnet.

3.20 Angaben zum Brandschutz

Der bauliche Brandschutz richtet sich damit gem. der Gebäudeklasse nach der Bayerischen Bauordnung.

4. Schlussbemerkungen

Diese Baubeschreibung entspricht der derzeitigen Planung vom 26.01.2023.

Abhängig vom Vermarktungsprozess sind Umplanungen möglich.

Änderungen der baulichen Ausführungen bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs, technische Erfordernisse oder technischen Fortschritt verursacht werden. Änderungen die im Wert gleichwertig mit den in der Baubeschreibung aufgeführtem Standard sind, kann der Bauträger selbst entscheiden und entsprechend umsetzen. Voraussetzung jeglicher Änderung ist aber die Zumutbarkeit für den jeweiligen Wohnungskäufer, unter Berücksichtigung der Interessen des Bauträgers. Kleinere Änderungen, die aus Zweckmäßigkeitsgründen angezeigt sind, können vom Bauträger, wiederum unter Prüfung der Zumutbarkeit für den jeweiligen Wohnungskäufer jederzeit vorgenommen werden. Der qualitative Standard bleibt in jedem Falle unberührt. Die Gestaltung der „Wohnanlage“, der Fassade, sowie aller Außendetails erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde, und der Gemeinde und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien. Die graphischen Darstellungen sind Vorschläge und nicht bindend. Änderungen sind während der Ausführung möglich – rechtlich maßgebend ist die Baubeschreibung zum Notarvertrag und der Notarvertrag. Für die Bezeichnung der Leistungen gelten die vorliegende Leistungsbeschreibung und vorliegende Planausschnitte, wobei die Bau- und Leistungsbeschreibung vorrangig ist. Die in den Planzeichnungen/Grundrissen dargestellte Möblierung sind kein Vertragsbestandteil. Bildvisualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Bauausführung dieses Objekts erfolgt grundsätzlich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und nach den Bauplänen mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und den Nutzen des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche, sie können nach individueller Vereinbarung insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betreffen. Sonderwünsche müssen vor Ausführung als Ergänzung zum Kaufvertrag und Baubeschreibung schriftlich vereinbart werden. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche abzulehnen, falls für den Gesamtaufwandsfortschritt Schwierigkeiten entstehen können. Bei alternativen aber gleichwertigen Ausführungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums erfolgt die Festlegung durch den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung. Sofern für einzelne Punkte diese Baubeschreibung und der Vertrag keine Qualitätsregelungen beinhalten, soll immer eine Ausführung „mittlerer Art und Güte“ gelten. Alle Angaben in dieser Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Erkenntnisstand zum Zeitpunkt des Bauantrages. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die Gewährleistung für sämtliche Mängel am Bauwerk richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertrages des BGB, soweit nachfolgend nichts anders vereinbart ist. Danach verjähren Gewährleistungsansprüche bei Arbeiten am Bauwerk nach fünf Jahren und bei Arbeiten am Grundstück in 12 Monaten vom Zeitpunkt der Abnahme an. Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungselemente, sowie andere Verschleißteile, gelten die üblichen Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

Bauliche Sonderwünsche müssen bis zu Beginn der Rohbauarbeiten, besprochen und vom Käufer schriftlich bestätigt sein. Für die Bearbeitung der Sondervereinbarung, wird als Erstattung der für Planungs- und Bauleitungsarbeiten, rechtliche und steuerliche Administration ein Stundensatz der beauftragten Fachleute von 85,- €, zuzüglich MwSt., berechnet. Diese Leistungen sind vom Käufer zu bezahlen.

Lichtenfels, den 26.01.2023