

## Baubeschreibung

Neuendamm 95  
27432 Bremervörde

Telefon: 04769-225  
E-Mail: info@buck-mcf.de  
Internet: www.buck-mcf.de

## Neubau von 28 Wohnungen

### 28327 Bremen, Pawel-Adamowicz-Str. Nr. 14

#### Planung und Bauantrag

Diese Baubeschreibung ist in Übereinstimmung mit der eingereichten Baugenehmigung und den zugehörigen Bauzeichnungen, Berechnungen und bautechnischen Nachweisen erstellt. Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4.

#### Gestaltungsmatrix

Das Gebäude mit 28 Wohneinheiten ist mit dem Gestaltungsgremium Ellener Hof besprochen und geplant worden.

#### Energiestandard

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt des Bauantrages. Die Energieberechnung und der Energiebedarfsausweis werden vom Energieberater erstellt. Das Gebäude wird BEG-Effizienzhaus 40 gebaut. Sofern es eine KfW-Förderung gibt und von den Eigentümern in Anspruch genommen wird, muss die KfW-Beantragung, vor Abschluss des Kaufvertrags separat mit dem Energieberater vereinbart werden. Die Kosten hierfür sind vom Käufer zu tragen.

#### Brandschutz

Das Gebäude wird gemäß Brandschutzkonzept errichtet.

#### Schallschutz

Das Gebäude wird gemäß dem Schallschutznachweis (nur Außenlärm) vom Ingenieurbüro Peter Gerlach errichtet. Der innere Schallschutz zwischen den Etagen wird durch 13 cm Splitt Schüttung und 6 cm Estrichbeton auf der Massivholzdecke hergestellt.

#### Baustelleneinrichtung

Lieferung und Aufstellung der kompletten Baustelleneinrichtung für die gesamte Bauzeit und anschließende Demontage, Installation von Bauwasser und Baustrom bis zur Übergabe.

#### Erdarbeiten

Abschieben des Oberbodens im Bereich des Baufeldes, Absteckung und Aushub der Baugrube und der Fundamentgräben. Die Baugrube wird gemäß Baugrundgutachten ausgehoben und verfüllt.

#### Gründung

Die Gründung des Hauses erfolgt mit einer Stahlbetonsohlenplatte auf XPS-Dämmung gemäß der statischen und energetischen Berechnung. Ein umlaufender Fundamenterdler wird eingebaut.

#### Außenwände

Die Wände im Kellergeschoss werden aus Kalksandstein (alternativ Stahlbetonwände) gemäß Zeichnungen und Statik erstellt.

Alle übrigen Außenwände werden in Holztafelbauweise gemäß Energieberechnung und Statik erstellt. Die Fassade wird als farbige Holzfassade und im Laubengang als Putzfassade in Anlehnung an die Gestaltung des Architekten ausgeführt. Der Wandaufbau ist von außen nach innen:

27mm Fichte-Profilbrett, KSP hf feingesägt  
30mm Konterlattung  
18mm Fermacell  
15mm Fermacell  
240mm KVH mit Steinwolle Dämmung  
15mm Fermacell  
18mm Fermacell  
100mm Installationsebene gedämmt  
12,5mm Fermacell

Laubengang:  
Putz mit farbigem Anstrich  
7cm WDVS mit Mineraldämmplatte  
12,5mm Fermacell  
240mm KVH mit Steinwolle Dämmung  
15mm Fermacell  
18mm Fermacell  
100mm Installationsebene gedämmt  
12,5mm Fermacell

### **Sockel**

Alle Sockel werden umlaufend mit Spritzschutz ausgeführt.

### **Wohnungstrennwände**

Die Wohnungstrennwände werden als doppelte Holzrahmenbauwände gemäß Statik, Brand- und schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. Der Wandaufbau ist von außen nach innen:

- 18mm Fermacell
- 15mm Fermacell
- 80-120 mm, 60/80 KVH mit 80mm Steinwolldämmung
- 18mm Fermacell
- 30mm Luft
- 18mm Fermacell
- 80-120mm, 60/80 KVH mit 80mm Steinwolldämmung
- 15mm Fermacell
- 18mm Fermacell

### **Tragende Innenwände**

Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen und den Grundriss-Zeichnungen hergestellt. Sie werden als gedämmte Holzrahmenbauwände ausgeführt. Der Wandaufbau ist:

- 18mm Fermacell
- 15mm Fermacell
- 80-120 mm 60/80 KVH mit 80mm Steinwolldämmung
- 15mm Fermacell
- 18mm Fermacell

### **Nicht-tragende Innenwände**

Die nicht-tragenden Innenwände werden entsprechend den Grundriss-Zeichnungen hergestellt. Sie werden als gedämmte Holzrahmenbauwände ausgeführt. Der Wandaufbau ist:

- 12,5mm Fermacell
- 100 mm 60/100 KVH mit 100mm Holzfaserdämmung
- 12,5mm Fermacell

### **Decken**

Die Kellerdecke wird als von Stahlbetonfertigteildecke gemäß Statik hergestellt.

Die Geschoßdecken von EG bis 3.OG werden als Massivholzdecken gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die Holzdecken werden mit Federschiene und Gipskartonplatten gemäß Statik und Schallschutz abgehängt. Die Holzdecken erhalten einen Estrich mit 13cm Splitt Schüttung und Dämmung. Die lichte Raumhöhe in allen Etagen beträgt 2,50 m. Deckenhöhen können ggf. durch Verkleidungen für Haustechnik eingeschränkt sein.

### **Dach, Konstruktion, Dacheindeckung**

Das Dach wird gemäß Statik und Energie-Berechnung als Flachdachkonstruktion in Holz ausgeführt. Der Dachaufbau wird wie folgend ausgeführt:

- PV-Anlage auf Alu-Konstruktion gemäß Energieberechnung
- 1 Lage EPDM-Bahn Alwitra Evalon
- 20cm Gefälledämmung im Mittel gemäß Energieberechnung
- 1 Lage Schweißbahn mit Alueinlage
- Holzkonstruktion als gedämmte Balkenlage gemäß Statik und Energieberechnung
- Dampfbremse
- 24mm Sparschalung
- 12,5mm Gipskarton

Der Dachunterschlag wird mit lasiertem Profilholz ausgeführt.

### **Dach-, Balkon- und Laubengangentwässerung**

Die Regenrinnen, Wasserfangkästen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Die Regenrinnen werden bei Erfordernis mit einem Schutzanstrich innenseitig versehen. Die Laubengänge werden über die Stahlkonstruktion oder Fallrohr entwässert.

### **Balkone**

Die Ausführung der Balkone erfolgt mit pulverbeschichteten Stahlprofilen und Geländer in anthrazit. Der Bodenbelag auf den Balkonen ist Balkotec. Zwischen den einzelnen Wohnungen wird ein Schichtschutz montiert.

### **Außentreppe**

Auf der Ostseite wird eine verzinkte Spindeltreppe als 2. Rettungsweg montiert.

### **Laubengänge**

Die Ausführung der Laubengänge erfolgt gemäß Ansichtszeichnung als Stahlkonstruktion mit Vollholzplatten. Die Verkleidung wird als geputzte Oberflächen ausgeführt und erhält einen verzinkten Handlauf.

### **Fenster und Türelemente**

Alle Fenster und Fenster-Türen werden als Holz-Fenster gemäß Gestaltung des Architekten geliefert und montiert. Die Fenster und Fenster-Türelemente erhalten eine 3-fach-Verglasung mit Glasscheiben gemäß Energie- und Schallschutzberechnung. Die Fensterelemente entsprechen den Zeichnungen und erhalten teilweise Dreh/Kipp-Funktion. Die bodentiefen Terrassenfenster im Erdgeschoss werden schwellenarm ausgeführt. Die bodentiefen Balkonfenster in den weiteren Etagen werden mit Schwelle ausgeführt. Die bodentiefen Balkonfenster der behindertengerechten Wohnungen werden schwellenarm ausgeführt. Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten Griffoliven mit Druckknopf.

### **Rollläden**

In allen Schlafzimmerfenster der Wohnungen werden elektrische Rollläden mit dichtschießenden Aluminium-Lamellen eingebaut. Die Schalter der Rollläden befinden sich neben dem jeweiligen Fenster.

### **Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden als Aluminium Fensterbänke mit Anti-Dröhnstreifen ausgeführt.

### **Haustür im Erdgeschoss**

Die Hauseingangstür wird als farbige geschlossene Holztür gemäß Gestaltung des Architekten ausgeführt. Die Haustür erhält einen Obentürschließer. Die Hauseingangstür ist gleichschließend mit der jeweiligen Eingangstür zum Sondereigentum.

### **Haustür im Kellergeschoss**

Die Hauseingangstür im Keller wird als farbige geschlossene Holztür gemäß Gestaltung des Architekten ausgeführt. Die Haustür erhält einen Obentürschließer. Die Hauseingangstür ist gleichschließend mit der jeweiligen Eingangstür zum Sondereigentum.

### **Türen vom Treppenhaus zu den Laubengängen**

Die Türen vom Treppenhaus zu den Laubengängen werden als farbige Holztüren mit Glasfüllung und Querriegel gemäß Gestaltung des Architekten ausgeführt. Die Treppenhaus-Türen sind dicht- und selbstschließend und erhalten einen Blindzylinder.

### **Wohnungseingangstüren mit Zugang von außen**

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztür außen mit Glasfüllung gemäß Ansichtszeichnung ausgeführt. Die Hauseingangstür ist entsprechend der Schließanlage gleichschließend mit der jeweiligen Wohnungseingangstür sowie der Abstellraumtür im Keller.

### **Wohnungseingangstüren mit Zugang von innen**

Diese Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahl- oder Holzarge mit 3-facher Verriegelung, einen Edelstahl-Sicherheitsbeschlag, Fabrikat Hoppe, einen Profilzylinder, beidseitig schließbar und Türspion. Wohnungsseitig werden Obertürschließer angebracht. Das Türblatt wird in weiß geliefert, die Türzarge wird farblich behandelt. Die Tür erhält eine absenkable Bodendichtung. Die Türen sind dicht- und selbstschließend.

### **Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden als Fabrikat Werzalit in weiß ausgeführt. Die Fensterbänke im Badezimmer und WC werden mit den ausgewählten Fliesen belegt. Im Bereich der Küchenarbeitsplatte wird keine Fensterbank montiert.

### **Innenraumoberflächen**

Die Wandflächen und ggf. abgehängten Decken werden in der Qualitätsstufe 2 (Q2) verspachtelt und geschliffen. Die Wände werden mit Rauhfaser Tapete Typ 31 tapeziert und weiß gestrichen. Eine andere Ausführung ist gegen Mehrpreis möglich. Die Brettsperholzdecken bleiben naturbelassen und sind in Industriesichtqualität. Eine andere Ausführung ist gegen Mehrpreis möglich.

### **Estrich**

Als Schallschutz wird im 1., 2. und 3. Obergeschoss 13 cm Splitt Schüttung eingebaut. Darauf wird in den Wohnräumen schwimmender Zementestrich verbaut.

### **Fußbodenbeläge**

In allen Wohn-, Schlaf-, Abstellräumen und Fluren in denen keine Fliesen vorgesehen sind, wird Lino- leum verlegt. Der Materiallistenpreis beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> brutto. Als Sockelleisten werden 60 mm hohe Holzsockelleisten weiß verlegt. Eine andere Ausführung ist gegen Mehrpreis möglich.

### **Bodenfliesen**

Bodenfliesen sind in den Badezimmern vorgesehen, 30 cm x 60 cm. Die Dusche wird mit 5 cm x 5 cm Fliesen gleichen Fabrikats gefliest. Die Fliesen werden im wilden Verband verlegt und zementgrau verfugt. Die Fliesen-Übergangsschienen werden in Edelstahl geliefert. Eventuelle Dehnungsfugen werden dort, wo Fliesen auf Fliesen treffen elastisch in zementgrau versiegelt. Der Materialpreis der Bodenfliesen ist mit 30 €/m<sup>2</sup> brutto Listenpreis angesetzt. Das Verlegen von kalibrierten Fliesen oder größeren Fliesenformaten ist mit einem Mehrpreis verbunden. Die Badezimmer werden mit niveaugleicher Dusche ausgestattet. Sämtliche Bodenfliesen erhalten eine Abdichtung aus Dichtungsschlämme als Verbundabdichtung.

### **Wandfliesen**

Wandfliesen sind in den Badezimmern vorgesehen, matt weiß in 30 cm x 60 cm. Die Fliesen werden im Kreuzverband verlegt und zementgrau verfugt. Die Bäder werden 1,20 m hoch gefliest. Die Ablageflächen über den Vorwandinstallationen werden mit der Wandfliese verflies. Die Fliesen-Übergangsschienen werden in Edelstahl geliefert. Im Bereich der Duschen wird raumhoch gefliest. Die Verfugung der Fliesen erfolgt in silbergrau. Eventuelle Dehnungsfugen werden dort, wo Fliesen auf Fliesen treffen, elastisch versiegelt. Der Materialpreis der Wandfliesen ist bis 30 €/m<sup>2</sup> brutto Listenpreis inklusive. Das Verlegen von kalibrierten Fliesen ist mit einem Mehrpreis verbunden. Die Wandfliesen im Bereich der Dusche erhalten eine Abdichtung aus Dichtungsschlämme als Verbundabdichtung.

### **Badezimmer**

Die Badezimmer werden wie nachstehend ausgestattet:

- Bodengleiche Dusche 90 cm x 90 cm mit 5 cm x 5 cm Mosaikfliesen gefliest, mittiger Bodenablauf für Dusche mit Klebeflansch, Einhebelhandmischer Aufputz verchromt, Fabrikat Vigour clivia.
- In den behindertengerechten Wohnungen sind die Duschen mindestens 1,50m x 1,50m mit Mosaikfliesen gefliest.
- Brausegarnitur mit 90 cm Wandstange, Schlauch und Handbrause, Fabrikat Vigour clivia.
- 1 Waschbecken 60,5 cm x 48,5 cm weiß, Fabrikat Vigour clivia, mit Vorwandinstallation, mit Einhand-Hebelmischbatterie verchromt, Fabrikat Vigour clivia, mit Ablaufgarnitur, Eckventile, Röhrensiphon.
- 1 Wand-Tiefspül-WC spülrandlos weiß, Fabrikat Vigour clivia, mit Unterputzspülkasten in Vorwand- installation, Betätigungsplatte von vorne mit Zweimengentechnik, weiß, Fabrikat TECE ambia, WC- Sitz mit Deckel weiß
- Waschmaschinenanschluss wird im Badezimmer eingebaut

In den Bädern sind keine Duschtrennwände, Spiegel, WC-Rollenhalter, Ablagen, Handtuchheizkörper, Möbel o.ä. enthalten. Der Käufer sorgt in Eigenleistung nach Abnahme für die ordnungsgemäße Duschtrennung entsprechend dem Abdichtungskonzept.

Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Badobjekte sind nur beispielhaft eingetragen und werden ggf. aus technischen Gründen anders angeordnet.

### **Zimmertüren**

Die Türblätter werden als Röhrenspantüren in weiß lackiert und in Breiten gemäß Planung ausgeführt. Die Türhöhe beträgt 2,11 m. Die Holzzargen erhalten die gleiche weiße Lackierung. Die Türblätter erhalten Türdrücker, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder ähnlich in Edelstahl matt. Die Zimmertüren haben ggfs. aus Lüftungsgründen ca. 1,5 cm Bodenabstand.

### **Treppenhaus**

Die Wände vom Aufzug werden in Holz hergestellt. Die Treppenhauswände werden in Holz hergestellt und mit Gipskarton verkleidet. Alle Treppenläufe und Podestplatten in den Treppenhäusern werden als Stahltreppe ausgeführt. Die Treppengeländer sind aus Metall mit Ober- und Untergurt und senkrechten Stäben, hell gestrichen und einem Handlauf aus Edelstahl. Das Treppenhaus, die Treppenstufen und Podeste werden mit Fliesen 30cm x 30cm mit einer Rutschhemmung R9 und der Abriebklasse 5 mit einem Materiallistenpreis bis zu 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto Listenpreis verflies. In den Hauseingangsbereichen im Keller- und Erdgeschoss wird je eine Sauberlaufmatte vorgesehen. Die Wände werden in Qualitätsstufe 2 (Q2) gespachtelt und geschliffen und mit Glasfasertapete tapeziert und farbig gestrichen. Die Treppenhausbeleuchtung ist mit Bewegungsmelder und einer Zeitschaltuhr ausgestattet. Je Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Wohnungsbezeichnung montiert.

### **Keller**

Der Keller wird mit Plattenheizkörpern auf ca. 12° C beheizbar ausgeführt.  
Im Keller befinden sich je Wohnung ein Abstellraum, 3 Räume für Fahrräder, Ein Heizungs- und Technikraum, ein Wäscheraum sowie ein Abstellraum für Mobilitätshilfen und Kinderwagen.  
Der Technikraum wird für den Hausmeister mit einem Waschbecken, sowie einem Abfluss ausgestattet.  
Die Zuwegung zum Keller erfolgt über eine äußere Rampe als Fahrradrampe, das innere Treppenhaus und den Fahrstuhl.

### **Heizung**

Die Energieversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt gemäß Energieberechnung und der Heizlastberechnung. Die Fernwärme-Übergabestation wird durch die SWB-Wesernetze geliefert. Diese beinhaltet u.a. je einen Wärmetauscher für die Heizungsseite und die Warmwasserbereitung.

### **Fußbodenheizung**

In allen Wohnräumen wird eine regulierbare Fußbodenheizung mit separater Raumsteuerung installiert. Die Raumthermostate befinden sich nahe dem Lichtschalter. Der Wärmeverbrauch wird über einen Wärmemengenzähler erfasst und abgerechnet. Die Heizkreisverteilerschränke werden Aufputz im Flur oder Abstellraum montiert.

### **Warmwasser**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage mit Zirkulationsleitungen. Das Rohrnetz besteht aus DVGW geprüfem Installationsrohr.

### **Abwasserleitungen**

Die Abflussleitungen werden als KG-Rohr im Außenbereich und als HT-Rohr in Kunststoff im Innenbereich ausgeführt. In den einzelnen Räumen können Rohrverkleidungen gemäß Planung notwendig werden. Dadurch kann es zu Maßänderungen der Zimmer führen.

### **Außenwasserhahn**

Es werden abschließbare frostfreie Außenwasseranschlüsse beim Kellereingang und oberhalb vom Heizungs-/ Technikraum bei Wohnung 7 vorgesehen.

### **Lüftung**

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat Lunos oder ähnlich. Bei innenliegenden Bädern und Abstellräumen wird ein Abluftventilator montiert, der über Feuchtefühler gesteuert wird. Auf den Fassaden werden die Wetterhauben der Lüfter in Anlehnung an die Fassadenfarbe geliefert. Die zentrale Steuereinheit Fabrikat Lunos wird im Flur oder Abstellraum montiert. Der Betrieb, die Wartung und Austausch der Filter unterliegen den Eigentümern.

In den Küchen sind aus Lüftungstechnischen Gründen nur Umlufthauben möglich.

### **Luftdichtheit**

Die Luftdichtheit des Gebäudes wird mit einem Blower Door-Test untersucht und nachgewiesen.

### **Elektro-Ausstattung**

Die Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss gemäß VDE-Vorschriften. Das Schalter- und Steckdosenprogramm wird als Fabrikat Busch+Jäger SI weiß ausgeführt. Die Außensteckdosen werden mit Klappdeckel ausgeführt. Innerhalb der Häuser werden die Verteiler- und Sicherungskästen mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern eingebaut. Die Hauptverteilung mit Stromzählern ist im Hausanschlussraum im Keller angeordnet. Es kann aus bautechnischen Gründen erforderlich sein, dass Steckdosen oder Schalter in Trennwänden versetzt angeordnet werden müssen. Ebenso kann die Position der Steckdosen und Schalter aufgrund von tragenden Hölzern verschoben werden.  
Die Beleuchtung an Hauseingang, Treppenhaus, Kellerräumen, Laubengängen, Balkonen, Terrassen und Wegen werden vom Baulträger bemustert und montiert. Lampen und Leuchtmittel in den Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Räume erhalten die nachfolgende Ausstattung:

Raum	Steckdosen	Beleuchtungsanschlüsse	Anschlüsse für
Wohnzimmer	10	2	Antennen-TV, Daten 2-fach
Schlafzimmer	7	1	Antennen-TV, Daten



Küche	10	1	Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank, Dunst- lufthaube
Gäste WC	4	2	
Badezimmer	5	2	Waschmaschine
Flur	2	2	Klingel
Abstellraum in Wohnung	2	1	Telefon
Terrasse / Balkon	1	1	Schaltbar von innen
Hauseingang	1	1	mit Dämmerungsschalter und Bewe- gungsmelder
Abstellraum im Keller	1	1	

### **Telekommunikation, TV und Internet**

Die Wohnungen werden wie nachstehend ausgestattet:

- 1 Telefonanschlussdose vom Versorger im Abstellraum der Wohnungen
- Die Anschlussdosen für Telefon, Antenne und Daten werden bis in die Zimmer anschlussfertig montiert. Die Hausanschlussleitungen werden bis in den Technik-Raum geführt.
- Der jeweilige Anschluss an das Verteilernetz der Versorger für Telefon und Internet wird durch den Erwerber beauftragt. Die Anschlusskosten trägt der Erwerber.
- Es werden Leerrohre bis in den Hausanschlussraum verlegt, um einen zukünftigen Glasfaser-Anschluss zu ermöglichen.

### **PV-Anlage**

Das Gebäude erhält eine PV-Anlage falls gemäß GEG-Berechnung erforderlich.

### **Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen**

Die Klingelanlage mit Videofunktion sowie die Briefkastenanlage werden in Haustürnähe montiert. Die Briefkästen sind für DIN A 4 Postsendungen geeignet. In den Wohnungen wird eine Videoeinheit montiert.

### **Hausnummer**

Eine farbig lackierte Hausnummer in Edelstahl wird in Haustürnähe montiert.

### **Schließanlage**

Die Schließanlage wird mit gleich schließenden Profilzylinderschlössern eingebaut. Die Schließanlage umfasst die Haustüren im Erd- und Kellergeschoss, die Wohnungseingangstür sowie den zugehörigen Abstellraum. Jede Wohnung erhält 5 Schlüssel.

### **Rauchwarnmelder**

Die Hausverwaltung stattet die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern aus. Die individuelle Wartung obliegt dem Ableseunternehmen. Die Kosten werden über die Nebenkostenabrechnung umgelegt.

### **Außenanlagen**

Die Gartenfläche wird eingeebnet und mit Rasensamen eingesät. Zugangswege werden mit Betonsteinen gepflastert. Die Terrassenflächen werden mit dunklen Terrassenplatten aus Beton in 50cm x 50cm x 4cm ausgeführt. Zwischen den Terrassen wird ein Sichtschutz erstellt.

Die gepflasterten Flächen werden durch Kantensteine von der Grünfläche getrennt. Um das Gebäude wird, wo notwendig, ein Spritzschutzstreifen mit Kies angelegt.

Ein fertiger Rasen und Bäume gehören nicht zum Lieferumfang.

### **Außen Treppenabgang**

Der Treppenabgang wird als Stahlbeton-Rampe und Wände hergestellt. Die Brüstung im Erdgeschoss ist 0,80m hoch und mit einem Edelstahl-Handlauf versehen.

### **Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind nur in Abstimmung mit der Bauleitung möglich, es besteht jedoch kein Rechtsanspruch darauf. Der Bauträger ist grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche zu erfüllen, sofern sie technisch machbar und baurechtlich zulässig sind und den Baufortschritt nicht behindern.

Die Auswahlmöglichkeiten umfassen Insektenschutz, Sanitärobjekte, Innentüren, Bodenbelags-, Fliesen- und Malerarbeiten. Eine Änderung der Ausstattungen kann nur in schriftlicher Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen.

Zusätzliche Sonderwünsche können zu einer Bauzeitenverlängerung führen. Der Bauträger beaufschlagt jeden Sonderwunsch mit 15 % Regiekosten der vom Erwerber beauftragten Summe (nur Mehrkosten). Sollte im angebotenen Gewerk kein Sonderwunsch auf Grund von Angeboten beauftragt werden, so werden 3 % der Angebotssumme des Sonderwunschs als Aufwandsentschädigung in Rechnung gestellt.

### **Wartung und Pflege von Bauten**

Die im Kaufvertrag geregelte Gewährleistungshaftung gilt nur für solche Mängel, deren Ursachen in der Errichtung des Bauwerks begründet sind. Die Gewährleistung erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturnotwendigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Eigentümer, solche Bauteile und Anlagen durch Wartung und Reinigung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für, ohne Anspruch auf Vollständigkeit für die Heizungsanlage, Türen, Fenster, Sonnenschutz, Lüftungsanlagen, Dachentwässerung etc.

Anstriche bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn Sie die erforderliche Schutzwirkung beibehalten sollen. Dies gilt vor allem für Außenanstriche. Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege, um ein Ausbleichen zu verhindern. Des Weiteren neigen Außenhölzer durch die direkte Bewitterung zum Quellen und Schwinden, zum sogenannten „Ausbluten“ sowie zu leichter Haarrissbildung. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina.

Die Außenanlagen bedürfen einer regelmäßigen Pflege und bei Trockenheit sind die möglicherweise erforderlichen Anpflanzungen zu bewässern.

Neubauten unterliegen einem natürlichen Setzungsverhalten. Es können Risse in Bauteilen oder Fugen z.B. zwischen Bodenbelag und Sockelleiste, Wand und Decke oder Wand zu Wand auftreten, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen oder Schwinden entstehen.

Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Sachmangelhaftung. Diesbezüglich sind regelmäßige Wartungen durchzuführen.

### **Schlussbemerkung:**

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, die behördlich, statisch, konstruktiv, technisch, gestalterisch, lieferungstechnisch oder durch den Baufortschritt bedingt sind. Dies gilt auch für Fabrikatsangaben. Soweit Marken und Modelle in der Baubeschreibung spezifiziert werden, dürfen sie durch gleichwertige ersetzt werden. Sofern Ausführungen nicht beschrieben sind, werden diese vom Bauträger bestimmt. Hinsichtlich der konkreten Ausstattungen des Gemeinschaftseigentums steht das Leistungsbestimmungsrecht und die Bemusterung dem Bauträger zu.

Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Möblierungen einschließlich der Küchenzeile sind nur als Vorschlagslösungen zu sehen und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Ebenso im Leistungsumfang nicht enthalten sind die aus gestalterischer Sicht in Perspektiven und Ansichten gegebenenfalls dargestellten Fahrzeuge, Bäume, Hecken, Fahrradständer, Blumenkästen, Einhausungen oder Mülltonnen. Das Farbkonzept bleibt vorbehalten. Dargestellte Farben können stark von den tatsächlichen Farben abweichen.

In den Zeichnungen sind ggf. Lüftungsauslässe, Rohrleitungen und Regenfallrohre nicht dargestellt. Diese werden angelehnt an die technischen Erfordernisse nach Vorgabe des Bauträgers installiert. Für das Rohrleitungssystem können teilweise Kästen oder abgehängte Decken notwendig werden.

Baustellenbesuche der Erwerber sind aufgrund der Sicherheits- und Gesundheitsschutzbestimmungen erst zur Vorabnahme gestattet.

Das Abarbeiten von ggf. auftretenden Abnahmemängeln und Gewährleistung erfolgt nur zu normalen Arbeitszeiten von Montag bis Freitag.

Die Maße in den Zeichnungen sind Rohbaumaße. Alle Maße sind am Bau zu messen. Die Ausführungsplanung wird den Käufern zur Einrichtung während der Bauphase zur Verfügung gestellt.