

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

In der Lemkestraße 200 in Berlin-Mahlsdorf entsteht eine Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen.

Das Wohngebäude wird entsprechend der Energiesparverordnung 2014 mit erhöhten Anforderungen für Neubauten ab 1.1.2016 ausgeführt.

Im **vorderen Gebäude** befinden sich 7 Geschosswohnungen. Die Erdgeschoss-Wohnungen haben Terrassen. Alle anderen Wohnungen haben schicke Balkone.

Im Staffelgeschoss des obersten Geschosses dieses Gebäudes wird als einziges eine Dachgeschoss-Wohnung mit Dachterrasse liegen.

Das Gebäude **im hinteren Bereich** des Grundstückes wird im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss je eine großflächige Wohnung haben.

Die Erdgeschosswohnung hat ein Sondernutzungsrecht am Gartenanteil und eine Gartenterrasse.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat einen großen Balkon.

Im Dachgeschoss entsteht in der Form eines Staffelgeschosses eine Dachgeschosswohnung ebenfalls mit Dachterrasse.

Unter dem vorderen Gebäude mit Ausdehnung bis unter den Hofbereich vor dem hinteren Gebäude befindet sich die über eine beheizbare Rampe zu befahrene Tiefgarage. Die Zufahrt in diesen unteren Bereich ist durch ein per Fernbedienung zu bedienendes vergittertes Rolltor gesichert.

Ebenfalls im Unterschoss des vorderen Gebäudes befinden sich in einem abgeschlossenen Bereich die privaten Abstellräume, der Fahrradabstellbereich und der Hausanschlussraum.

In jedem Gebäude sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei angelegt.

Das vordere Gebäude hat von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss einen Personenaufzug.

Das hintere Gebäude ist nicht unterkellert.

Im Bereich zwischen den beiden Gebäuden entsteht ein Hofgarten mit Spielfläche.

1 GRÜNDUNG

Die Gründung wird aufgrund der Bodenverhältnisse gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens sowie der Statik ausgeführt. Die Bodenplatten werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton nach Angabe der Statik errichtet.

2 DACH

Beide Gebäude erhalten auf den zurückgestaffelten Dachgeschossen jeweils ein Flachdach mit teilweiser extensiver Dachbegrünung.

Die Abdichtungen der Flachdächer erfolgen nach der Flachdachrichtlinie.

Die Dachdämmung entspricht den wärmetechnischen Anforderungen.

Die Dachentwässerung sowie die Terrassen- und Balkonentwässerung werden nach den Architektenangaben sowie unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse als Kaskadenentwässerung zur Versickerung über das Grundstück oder als Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal ausgeführt.

3 FASSADEN

Die Putzfassade folgt in der farblichen Gestaltung dem Farbkonzept der Wohnanlage.

In den Fassaden werden neben der Hauseingangstür die Klingeltableaus mit Videosprechanlage integriert.

Die Aluminium-Außenfensterbänke werden zur Reduzierung der Geräuschkulisse verklebt.

4 BALKONE UND TERRASSEN

Die Balkone und Terrassen erhalten einen Oberbodenbelag aus hochbelastbaren WPC-Dielen in einem grauen Farbton. Die Vorderfront der Balkone und die Dachterrassen haben geschlossene Brüstungen mit aufgesetzten Glasgeländern.

Auf den Balkonen und Terrassen gibt es von innen schaltbare Steckdosen und von innen schaltbare Außenbeleuchtung.

Die Erdgeschoss- und Dachterrassen erhalten je einen Wasseranschluss.

5 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Es werden moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung mit einem u-Wert entsprechend der Anforderungen des Energiekonzeptes der Wohnanlage teils mit Dreh-Kipp-Beschlägen, teils als festverglaste Elemente eingebaut werden.

Die Griffoliven der Fenster sind aus Metall in Weiß beschichtet ausgeführt.

Die Fenster in den Erdgeschossen erhalten einen erhöhten Einbruchschutz (einbruchhemmendes Glas, VSG A1, abschließbare Fenstergriffe).

Die Fenster der Erdgeschoss-Wohnungen werden mit elektrisch zu betätigenden Außenrolläden versehen. Alle anderen Wohnungsfenster erhalten elektrisch zu betätigende Aussenraffstore aus Aluminium in Dunkelgrau. Die Fensteraufteilung erfolgt nach dem Ansichtsplan.

6 TÜREN

6.1 HAUSTÜREN

Die Haustüren werden als Aluminium-Konstruktion gefertigt.

6.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantüren mit Klimaklasse 3 und Schallschutzklasse 3 ausgeführt. Die Türblätter erhalten eine weiß lackierte Oberfläche.

Die Wohnungseingangstüren erhalten mindestens eine Dreifachverriegelung.

Die Drückergarnituren aus Edelstahl des Herstellers Fa. Hoppe sind mit Feuerschutz-, Sicherheits- und Wechselbeschlag versehen und mit umlaufenden Dichtungen und Weitwinkelspionen ausgestattet. Gemäß den Baurichtlinien werden die Türen dicht- und selbstschließend ausgeführt.

Die Brand- und Rauchschutzanforderungen sind gemäß bauaufsichtlichen Vorgaben erfüllt.

6.3 INNENTÜREN

Es werden weiß lackierte Wohnungsinnentüren als Röhrenspantüren mit glatt weißer Holzumfassungszarge eingebaut. Die Türen sind mit Drückergarnituren in Edelstahl ausgestattet.

Die Bäder und WCs erhalten verriegelbare Badbeschläge.

Die Breite und die Höhe der Innentüren wird gemäß Architektenplanung erfolgen.

7 DECKEN

Die Geschossdecken werden nach statischen Vorgaben als Stahlbetondecken ausgeführt und erfüllen die Brand- und Schallschutzbedingungen. In Räumen, in denen es erforderlich ist, werden die Decken komplett oder teilweise abgehängt.

Die Decken über den Dachgeschossen werden auch als Stahlbetondecken ausgeführt.

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt und erhalten einen hellen Anstrich.

Die Decke im Untergeschoss wird im vorderen Bereich bis zum Bereich der Tiefgarage gedämmt, erhält aber keinen gesonderten Anstrich und wird auch nicht gespachtelt.

Die Tiefgaragendecke wird als Betondecke ohne Anstrich ausgeführt.

8 WÄNDE

8.1 AUBENWÄNDE

Die Außenwände werden aus mit Dämmstoff verfüllten Poroton-Planziegeln in Stärke 42,5 cm nach Vorgabe der Statik erstellt. Sie erfüllen die Wärme-, Schall- und Brandschutzanforderungen.

Die Außenwände der Wohnungen erhalten im Innenbereich eine Spachtelung oder einen Glattputz mit weißem Farbanstrich.

Die Außenwände des gesamten Untergeschosses werden als Stahlbeton-WU-Konstruktion gegen Einbringung von drückendem und Schichtenwasser ausgeführt. Die Außenwände im gesamten Untergeschoss erhalten im Innenbereich keinen Farbanstrich und keine Spachtelung.

8.2 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände der Wohnungen werden nach Vorgabe der Statik als Mauerwerks- oder Stahlbetonwände hergestellt und erhalten eine Spachtelung oder einen Glattputz mit weißem Farbanstrich.

Sonstige nicht tragende Innenwände und Verkleidungen in den Wohnungen werden als Gipskarton-Ständerwände mit Doppelbeplankung und mineralischer Zwischendämmung hergestellt und erhalten eine Teil-Spachtelung und einen weißen Farbanstrich.

Die lichten Höhen der Geschosse betragen - sofern nicht nach Erfordernis mit Gipskarton-Zwischendecken versehen - im Erdgeschoss bis Dachgeschoss ca. 2,75 m.

Die Wände des Treppenhauses erhalten eine Spachtelung oder einen Glattputz mit Farbanstrich.

9 FUßBODEN ALLGEMEIN

Alle Räume erhalten einen schwimmend verlegten Estrich. In Räumen mit Fußbodenheizung werden in den Estrich die Heizschleifen für die Fußbodenheizung verlegt. Die Anforderungen gemäß den Wärme- und Schallschutzvorschriften werden eingehalten. Bei Räumen mit Bodeneinläufen wird der Estrich mit Gefälle zu den Einläufen hergestellt.

9.1 FUßBODEN DER WOHNRÄUME

Als Bodenbelag wird Fertigparkett in Echtholz Eiche entsprechend der Ausstattungsliste eingebaut. Die Sockelleisten werden in MDF, weiß in Höhe von 8 cm ausgeführt.

9.2 FUßBODEN BÄDER

In den Bädern werden standardmäßig Fliesen entsprechend der Ausstattungsliste auf vorbereitetem Untergrund fachgerecht verlegt.

Sofern im Bodenbereich der Nassräume eine zusätzliche Abdichtung gegen Feuchtigkeit erforderlich ist, wird diese als flüssige Verbundabdichtung fachgerecht ausgeführt.

9.3 FUßBODEN KÜCHE

Die Küchen erhalten einen Bodenfliesenbelag.

Alternativ kann auch mit Parkett belegt werden (siehe 9.1).

10 AUSSTATTUNG BÄDER/WCS

Die Ausstattung der Bäder mit Dusche oder Badewanne folgt den Wohnungsgrundrissen.

Die Sanitärräume werden mit weißen Waschbecken und softclose-WC's vom Markenhersteller Duravit ausgestattet. Die verchromten Waschtisch-Wandarmaturen entsprechen der Ausstattungsliste.

Die eingefliesten Acrylwannen der Marke Koralle werden passend zu den jeweiligen Grundrissen gewählt.

Die ebenerdig gefliesten Duschen werden mit Duschset mit Regendusche und Handbrause der Marke Grohe, Euphoria Cube mit Thermostatbatterie errichtet.

Die Bäder erhalten wandhängende Handtuchheizkörper, die über die Zentralheizung beheizt werden. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss entweder im Bad bzw. in der Küche.

10.1 WÄNDE UND DECKEN DER BÄDER

Die Wände werden in den Nassbereichen gefliest. Die Fliesen entsprechen der Ausstattungsliste.

Die sonstigen Wände und Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen.

11 HEIZUNG

Die Gebäude werden über eine Kombination zwischen Gastherme und Solaranlage entsprechend der Wärmebedarfsberechnung versorgt.

Die Installationen werden einschließlich aller Armaturen und Sicherheitseinrichtungen ausgeführt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung.

In den Bädern werden zusätzlich über die Zentralheizung beheizte Handtuchheizkörper eingebaut. Jede Wohnung erhält Absperreinrichtungen. Die Zählung des Wärme- und Kälteverbrauches erfolgt für jede Einheit separat.

Die Bereiche des Treppenhauses im Untergeschoss des vorderen Gebäudes und im Erdgeschoss des hinteren Gebäudes erhalten Fußbodenheizung.

Für die Zählung des Verbrauches wird nur die Vorrichtung für Wärme-/Kältemengenzähler installiert. Die Zählersetzung findet durch die Abrechnungsbetriebe statt.

12 AUFZUGSANLAGE

Es wird im vorderen Gebäude ein Personenaufzug der Fa. Schindler von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss mit 5 Haltstellen eingebaut.

13 TREPPENHÄUSER

Die Treppenhäuser werden entsprechend des modernen Entwurfes der Wohnanlage inszeniert.

Es kommt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes zu einer Belegung des Foyers, der Geschosspodeste und der Treppenläufe der beiden Treppenhäuser mit Feinsteinzeug der Fa. Lasselsberger Serie Unistone gemäß der Ausstattungsliste.

Es wird je eine Wand- oder Deckenleuchte pro Geschoss eingebaut.

Je Treppenhaus werden 2 abschließbare Steckdosen montiert.

14 SCHLIEßANLAGE

Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage mit Schließzylindern der Marke BKS Janus.

15 HAUSTECHNIK

Hinsichtlich des Wärmeschutzes werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit erhöhten Anforderungen für Neubauten ab 1.1.2016) eingehalten.

Hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den Wohnungen werden die Anforderungen nach DIN 4109 zum erhöhten Schallschutz eingehalten.

In den Aufenthaltsräumen - ausgenommen Küche - und in den Fluren, über die die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, werden jeweils Rauchwarnmelder montiert.

Die bauaufsichtlichen Auflagen einschließlich der Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes werden ebenfalls beachtet. Erforderliche Rettungswege und Angriffswege für die Feuerwehr entsprechend des Brandschutzkonzeptes stehen zur Verfügung.

15.1 SANITÄRTECHNIK, BEWÄSSERUNG ALLGEMEIN

Die Trinkwasserleitung für Kalt- und Warmwasser und die Zirkulation werden aus einem zugelassenen Kunststoffrohrsystem oder anderen zugelassenen Materialien verlegt. An den Steigsträngen werden entleerbare Absperrventile für die Bäder und Küchen eingebaut.

Sämtliche Absperrventile und Wasserzähler in den Wohnungen werden wenn möglich in Unterputzausführung verlegt.

Die Dachgeschosswohnungen erhalten je Wohnung eine Außenzapfstelle auf der Dachterrasse. Ebenso wird für die Erdgeschosswohnungen eine Außenzapfstelle auf den Terrassen eingebaut.

Für die Bewässerung des Garten-Gemeinschaftseigentums wird eine Außenzapfstelle installiert.

15.2 SANITÄRTECHNIK, ENTWÄSSERUNG ALLGEMEIN

Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes sowie die Grundleitungen unterhalb der Sohle bestehen aus hochfestem Kunststoff. Abwasserleitungen werden nach DIN installiert und erfüllen den Standard „geräuscharm“.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse als Versickerung über das Grundstück oder durch den Anschluss an den Regenwasserkanal abgeleitet.

15.3 RAUMLUFTTECHNIK

Der Bereich der Privaten Abstellräume wird mit Doppellüftern mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

15.4 ELEKTROINSTALLATIONEN

Jede Wohnung enthält einen Nebenanschluss mit Stromzähler im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss.

Die Unterverteilung mit Sicherungsautomat ist in der Wohnung.

Die Installation innerhalb der Wohnungen und Treppenhäuser erfolgt unter Putz.

Die Installationen im Hausanschlussraum und in den Nebenräumen erfolgen "auf Putz" in entsprechenden Installationsrohren.

Schalter, Steckdosen, TV- und Telefondosen sowie Verteilerdosen sind aus dem Deutschen Markenfabrikat Gira E3.

Die Beleuchtung der Treppenhäuser werden über Bewegungsmelder alternativ mit Zeitschaltrelais gesteuert.

15.4.1 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Die Elektroinstallationen in den Wohnungen werden komplett mit Leitungen, Schaltern, Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen gemäß den geltenden Richtlinien ausgeführt.

Alle Räume werden nach nachfolgendem Elektroplan ausgestattet:

Küche: 6 Steckdosen sowie 1 Drehstrom-Herdanschluss,

1 Lichtschalter und 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke (ohne Beleuchtungskörper).

Bad/WC und Du/WC: 1 Doppel-Steckdose je Waschtisch, 1 Steckdose, 1 Lichtschalter und je 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke und auf Spiegelhöhe (ohne Beleuchtungskörper).

WC: 1 Steckdose, 1 Lichtschalter und 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke (ohne Beleuchtungskörper).

Diele/Flure: 2 Steckdosen, Anzahl der Lichtschalter und der Beleuchtungsanschlüsse an der Decke (ohne Beleuchtungskörper) in Abhängigkeit der Flurgröße; mind. jedoch 2 Lichtschalter, 1 Telefonanschlussdose und 1 Sprechstelle.

Wohnen/Essen: 6 Steckdosen, 2 Lichtschalter und 2 Beleuchtungsanschlüsse an der Decke (ohne Beleuchtungskörper), 1 Kabelanschlussdose, 1 Internetanschlussdose.

Schlafzimmer: 5 Steckdosen, 2 Lichtschalter und 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke (ohne Beleuchtungskörper), 1 Kabelanschlussdose, 1 Internetanschlussdose.

Zimmer: 5 Steckdosen, 1 Lichtschalter und 1 Beleuchtungsanschluss an der Decke (ohne Beleuchtungskörper), 1 Kabelanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose.

Privater Abstellraum: 1 Lichtschalter, 1 Steckdose, 1 Beleuchtungsanschluss.

EG Terrassen und Dachterrassen: 1 Steckdose vom Innenraum schaltbar, 1 Lichtschalter und 1 Aufbau-Wand-Beleuchtungskörper (z. B. RZB-Leuchte mit weißem Kunststoffgehäuse und opaler Abdeckung, rechteckige Form).

Balkone: 1 Steckdose, 1 Lichtschalter und 1 Aufbau-Wand-Beleuchtungskörper (RZB-Leuchte mit weißem Kunststoffgehäuse und ovaler Abdeckung, rechteckige Form).

15.5 SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN

Jede Wohnung erhält an der Haustür und an der Wohnungseingangstür eine Klingel in Verbindung mit einer Video-Gegensprechanlage und einem gravierten Namensschild auf dem verchromten Panel.

Die Wohnanlage wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Der erforderliche Nutzungsvertrag und damit die Veranlassung der Freischaltung des Anschlusses erfolgt individuell durch den Eigentümer.

Jede Wohnung erhält den Kabelanschluss für TV und Rundfunk. Es erfolgt eine Verkabelung nach Punkt 15.4.1. Die einmalige Anschlussgebühr zahlt der Bauträger. Für den Fernsehanschluss wird der Nutzungsvertrag mit Vodafone Kabel Deutschland abgeschlossen, den die Wohneigentümer-Gemeinschaft mit dem Tag der Abnahme des Gemeinschaftseigentums übernehmen wird. Diese Verträge sind individuell erweiterbar und direkt mit dem Kabelanbieter abzuschließen.

16 AUßENANLAGEN

Die Außenanlage ist mit Rasenflächen, Baum- und Strauchbepflanzung gestaltet. Die Wegeflächen werden befestigt. Die Briefkastenanlage befindet sich vor dem vorderen Gebäude in der Zaunanlage integriert.

Die Spielfläche wird mit Sitzbänken und Spielgerät ausgestattet.

17 MÜLLSTANDORT

Der zentrale Müllstandort befindet sich auf dem Grundstück und wird mit einer modernen Box verkleidet. Für die Müllentsorgung kommen Müllbehälter gemäß örtlicher Richtlinien zum Einsatz.

18 SONDER-, ÄNDERUNGS- UND UMLANUNGSWÜNSCHE

Optional und gegen Aufpreis können nach Abstimmung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Planungs- und Bautenstand Sonderwünsche auf Kundenwunsch berücksichtigt werden.

Generell gilt, dass Umplanungen, Änderungen und Sonderwünsche gegen Übernahme der Kosten möglich sind.

Die Umplanungen, Änderungen und Sonderwünschen sind schriftlich beim Bauträger zu beantragen und müssen auch schriftlich beschieden werden.

Sollte sich durch die Umplanungen, Änderungen oder Sonderwünsche zeitliche Verschiebungen bei der Fertigstellung der Wohnung ergeben, geht diese zeitliche Verschiebung zu Lasten des Erwerbers.

Im Übrigen darf eine Umplanung, Änderung oder ein Sonderwunsch nicht das Gemeinschaftseigentum verändern und in das Gemeinschaftseigentum eingreifen.

Auch kann der Bauträger einen Sonderwunsch oder eine Umplanung ablehnen, wenn die Ausführung baurechtlich oder bautechnisch nicht machbar ist oder der Bauträger die Gewährleistung für den Sonderwunsch oder die Umplanung nicht übernehmen kann oder will.

Grundsätzlich ist die Basis für die Kalkulation des Sonderwunsches der jeweilige Bruttolistenpreis des Herstellers zuzüglich eines Aufschlages für Wagnis, Garantie und die Selbstkosten des Bauträgers von 40 Prozent.

Alle weiteren Nebenkosten wie Architektenhonorare, Honorare für Ingenieure etc. werden nach Stunden zu einem Stundensatz von Euro 80,- Brutto abgerechnet.

Kosten für Dritte (Ämter, etc.) werden ohne Aufschlag direkt an den Erwerber weiter belastet.

Die Kosten für Sonderwünsche, Umplanungen oder Änderungen sind vor der Ausführung der Leistung mit einer Abschlagsrechnung in Höhe von 70 % gegen separate Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Der Restbetrag ist Zug um Zug bei Übergabe der Wohnung zahlbar.

Ohne Bezahlung der Abschlagsrechnung wird die Ausführung der Sonderwünsche, Umplanung oder Änderungen nicht ausgeführt. Sollte sich die Mehrwertsteuer ändern, ändert sich entsprechend auch

der jeweilige Preis der Sonderwünsche oder der sonstigen Kosten. Dies gilt nicht für zum Zeitpunkt der Änderung der Mehrwertsteuer bereits geleistete Zahlungen und erteilte Aufträge des Erwerbers.

19 HINWEISE

Grundlage der Ausführungen sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen des Bauantrages bzw. die Baugenehmigung, sobald diese vorliegt. Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung sowie Positionierung und Anzahl von den Sanitärobjekten stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch ausdrücklich nicht Leistungsbestandteil.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen der beteiligten Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche der Käufer hergeleitet werden können.

Bis zur Eigentumsübertragung an die Erwerber der letzten Einheit hat der Bauträger das Recht, bauliche Änderungen wie z. Bsp. Zusammenlegung oder Trennung von Einheiten, Verschiebung der Lage der Kellerräume, Fahrradstellplätze und PKW-Stellplätze, Änderungen in der Ausstattungslinie, Gewährung von Sonderwünschen der Erwerber vorzunehmen. Dadurch darf es für den Käufer zu keinen erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen führen.

Der Bauträger hat das Recht, in dem zwischen den betreffenden Einheiten gelegenen gemeinschaftlichem Eigentum (Wände, Decken, Dach) bei Notwendigkeit Fremdleitungen auch in abgehängenen Decken einzelner Wohnungen zu verlegen.

Alle angegebenen Flächen sind unverbindliche Richtmaße.

Für die Flächen und Maße sind jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen.

Der Austausch von Baumaterialien durch Gleichwertiges bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die jeweilige Farbgebung und das Lichtkonzept werden durch den Bauträger rechtzeitig im Sinne der Gesamtkonzeption festgelegt.

Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Landesbauordnung von Berlin.

Die auf der Visualisierung dargestellte Ausführung ist nicht verbindlich.

Bei der Durchführung der Arbeiten werden alle gesetzlichen Vorschriften sowie anerkannten Regeln der Baukunst entsprechend den baulichen Voraussetzungen berücksichtigt.

Alle verwendeten Baustoffe sind amtlich zugelassen. Änderungen dieser Baubeschreibung aufgrund örtlicher, technischer oder konstruktiver Gegebenheiten sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, werden jedoch in gleichwertigen Ausführungen eingeplant. Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Anforderungen haben Vorrang vor allen anderen Absprachen.

Die Verjährung für die Mängelansprüche des Käufers beträgt:

- 5 Jahre für die Bauleistung,
- 2 Jahre für die Malerarbeiten,
- 2 Jahre für die Arbeiten am Grundstück,
- 2 Jahre für die beweglichen Teile der Ausstattung
- 2 Jahre für die Sanitär- und Heizungsarmaturen,
- eine Wachstumsperiode für die Bepflanzung.

Für Verschleißteile wird die Haftung ausgeschlossen, es sei denn, dass ein ursprünglicher Mangel vorliegt. In diesem Fall beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre. Für Leuchtmittel wird lediglich für eine Mangelfreiheit zum Zeitpunkt der Abnahme des Eigentums durch den Käufer eine Gewährleistung übernommen.

Für die dauerelastischen Silikonfugen wird keine Gewährleistung gewährt, da es sich ausschließlich um Wartungsfugen handelt.

Die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk beginnt mit der jeweiligen Abnahme von Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum, für das Grundstück mit der Übergabe des Kaufgegenstandes.

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine

Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden.

Gewährleistung für die in Eigenleistung erbrachten Gewerke wird nicht übernommen. Ebenso wird auch keine Mängelbeseitigung für in Eigenleistung durchgeführte Arbeiten vorgenommen. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert und er vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen hat. Bei Bezugsfertigkeit und Übergabe werden Merkblätter ausgehändigt, die Einzelheiten enthalten. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst Feuchtigkeitsschäden mit nachfolgender Schimmelbildung auftreten können.