

BAU - UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

„KfW – Effizienzhaus 70“- Eigentumswohnanlage

in

Erlangen, Jenaer Straße

Die Wohnanlage umfasst 5 Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Alle Wohngebäude verfügen über 4 Wohngeschosse und werden im **KfW-Effizienzhaus 70** Standard nach der Energieeinsparverordnung 2009 hergestellt. Die gemeinsame Tiefgarage liegt zwischen bzw. teilweise unter den Häusern. Jedes Haus hat einen eigenen Zugang. Alle Wohngeschosse und der Keller sind schwellenfrei über einen Aufzug erreichbar. Die Tiefgarage ist schwellenfrei über eine Rampe bzw. über einen Hebelift erreichbar.

1. Allgemeines

Maßgeblich für Gestaltung und Ausführung sind die Baugenehmigung, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Unsere Bau- und Leistungsbeschreibung beschreibt alle Leistungen, die durch den notariell vereinbarten schlüsselfertigen Festpreis abgegolten sind. Sonderwünsche des Erwerbers oder von GS angebotene Sonderwunschkpakete können bei der Bauausführung berücksichtigt werden, soweit diese baurechtlich zulässig und technisch möglich sind. Es dürfen hierdurch jedoch keine Verzögerungen des Baufortschritts durch längere Lieferzeiten verursacht werden und es muss rechtzeitig entsprechend dem Bautenstand eine schriftliche Vereinbarung vorliegen.

Als Grundlage der Bauausführung gelten die einschlägigen DIN-Vorschriften und die Verdingungsordnung für Bauleistungen, jeweils neuester Stand, die gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), die statische Berechnung mit Brandschutz-, Wärme- und Schallschutznachweis, die Baugenehmigung, die Ausführungs- und Detailpläne und diese Bau- und Leistungsbeschreibung.

Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Das Sondereigentum bzw. die Sondernutzungsrechte an Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachterrassen wurden unter Anrechnung der Hälfte der Grundflächen bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

2. Planungsleistungen

Genehmigungsplanung, Statik, Technische Nachweise, Ausführungs- und Detailplanung, Entwässerungsplanung, Bauleitung und technische Baubetreuung für die Vertragsleistung.

3. Erdarbeiten

Abschieben der vorhandenen Humusschicht mit seitlicher Lagerung, Baugrubenaushub, Abfahren des Aushubmaterials inkl. Deponiekosten, Wiederauffüllung der Baugrube. Aushub für alle erforderlichen Leitungsgräben inklusive Wiederverfüllung.

4. Fundamente

Es wird auf tragfähigem Boden gegründet. Fundamente in Beton, Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes oder zeitweise drückendes Wasser nach geologischen und statischen Erfordernissen. Potentialausgleichsleiter für Überspannungsschutz mit Anschlussfahnen nach DIN.

5. Kellergeschoss/Tiefgarage

Außenwände im Kellergeschoss in wasserundurchlässigem Stahlbeton, nach statischer Erfordernis.

Kellerinnenwände, Wandpfeiler bzw. Stützen aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach statischen Erfordernissen.

Alle Decken, Wände, Wandpfeiler, Stützen sowie die Differenz-Treppenanlagen zwischen der Tiefgarage und den Kellergeschossen werden oberflächenfertig hergestellt. Fahrspur, KFZ-Stellplätze als Stahlbetonbodenplatte mit geglätteter Oberfläche und Beschichtung, oder Betonpflaster, je nach Bodenverhältnissen.

Die Luft- und Lichtschächte werden je nach Anforderung in Stahlbeton oder Kunststoff ausgeführt und die Lüftungsöffnungen nach außen mit einem feuerverzinktem Gitterrost versehen. Die Roste erhalten eine Sicherung gegen Abheben.

6. Erd- und Obergeschosse

Tragende Außen- und Innenwände in Mauerwerk bzw. wenn gemäß statischer Berechnung erforderlich, teilweise in Stahlbeton.

Laubengänge aus Stahlbetonfertigteilen mit Betonplattenbelag, und Balkone aus Stahlbetonfertigteilen, Deckenstärken nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände der Wohnungen als oberflächenfertige massive Gipsdielenwände, Fabrikat Orth oder gleichwertig. Die Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen der Haustechnikleitungen werden aus Mauerwerk, Gipsdielen oder Gipskarton-Metallständerwänden oberflächenfertig hergestellt.

7. Geschossdecken

Stahlbeton-Massivdecken gemäß statischer Berechnung.

8. Geschosstreppen

schallentkoppelt aus massivem Stahlbeton

9. Dachkonstruktion

Dachstuhl der Wohnhäuser (Pulldächer) als imprägnierte Holz-Konstruktionen gemäß statischer Berechnung. Die Dachflächen erhalten gemäß statischen Vorgaben teilweise eine Abschalung mit imprägnierten Brettern, im Trauf- und Firstüberstand als gehobelte Sichtschalung mit Nut und Feder. Sichtbare Sparren sind ebenfalls gehobelt und werden wie die sonstigen sichtbaren Holzteile mindestens 2-fach deckend gestrichen, Farbton nach Farbkonzept GS. Darüber hinaus werden die Dachkonstruktionen unterseitig mit einer Dampfsperre und die Sparrenzwischenräumen mit einer Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen versehen.

Dachdeckung der Wohnhäuser mit Alu-Profilen oder Titanzink.

Die Dachuntersichten in den Wohnungen werden mit Gipskartonplatten verkleidet.

10. Dachterrassenaufbau (Haus 3 und Haus 5)

Flachdach, Gefällebeton, Dampfsperre, Wärmedämmung, Folienabdichtung, Terrassenbelag auf Kies (Warmdachausführung).

11. Flaschnerarbeiten

Regenrinnen, Regenfallrohre, Mauerabdeckungen, Trauf- und Anschlussbleche in Titanzink.

12. Außenputz / Fassade

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) bestehend aus: Hochdämmenden Hartschaumplatten, Armierungsgewebe in Spachtelschicht eingebettet, wasserabweisender Oberputz. Kornstruktur mittlere Körnung. Farbe und Design in Absprache mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

13. Innenputz

Einlagiger Maschinengipsputz, tapezierfähig geglättet, mit Eckschutzleisten. Installationschlitz überspannt und verputzt. In den Nassräumen Kalkzementputz. Tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken. Die Kellerwände bleiben unverputzt.

14. Fenster / Fenstertüren

Im Wohnbereich Fenster und Fenstertüren mit Kunststoffprofilen innen weiß und außen grau mit Wärmeschutzverglasung. Es werden nur licht- und witterungsbeständige Dichtungen und robuste Qualitätsbeschläge verwendet. WC- und Badfenster erhalten eine nichteinsehbarer Ornamentverglasung. Jeder Raum erhält mindestens ein zu öffnendes Dreh-Kippfenster mit Eingriffbedienung. Griffe aus Aluminium.

Im Treppenhaus Kunststoff-Fenster-Konstruktionen, innen weiß und außen grau, 1 Öffnungsflügel je Geschoss.

Im Keller werden Leibungskellerfenster aus glasfaserverstärkten Kunststoff mit Isolierverglasung in Kippausführung eingebaut.

15. Fensterbänke

außen: Strangpressaluminium silberfarben eloxiert (EV1)
innen: Naturstein Dicke ca. 2 cm, Überstand zur geputzten Wand ca. 2 cm. Oberfläche poliert, mit Ausnahme in Bädern, Duschen und WC-Räumen, wo diese gefliest werden.

16. Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen mit Ausnahme in Bad, Dusch/WC und WC werden mit über Gurtwickler bedienbaren Aufsatzrollläden ausgestattet.

17. Balkone

Stahlbetonfertigteile oberflächenfertig.

18. Dachterrassen (Haus 3 und Haus 5)

Die Dachterrassen erhalten einen Bodenbelag aus oberflächenfertigen großformatigen Betonplatten mit Versatz auf Splittbett mit Entwässerungsfugen.

Die Anschlusshöhe der Abdichtung bei Balkonen/ Terrassen wird zur Vermeidung von hohen Stolperschwellen abweichend von der DIN 18195 Teil 9 kleiner als 15 cm über Oberkante Belag ausgeführt. Zu den Dachterrassen erfolgt der Übergang von Wohnung zur Terrasse über eine Trittstufe.

19. Briefkästen

Briefkastenanlage mit Klingel-, Wechselsprechanlage im Außenbereich.

20. Balkonbrüstung

Häuser 1, 2 und 4 erhalten vorwiegend eine sandgestrahlte Betonbrüstung

Häuser 3 und 5 erhalten Rahmengeländer mit senkrechten / waagrechten Füllstäben bzw. Lochblechfüllung mit Farbbeschichtung

21. Treppenhausbelag

Die Treppenhausstufen, -podeste und Sockelleisten in Granit.

22. Treppenhausgeländer

Rahmengeländer mit senkrechten Füllstäben und Edelstahlhandlauf.

23. Estrich

Keller- und Technikräume

Die Technikräume und die Kellerräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage, geglättet **bzw.** eine geglättete Betonplatte.

Wohnungen und Treppenpodeste

Schwimmender Estrich auf kombinierter Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis.

24. Bodenfliesen

Bodenfliesen, Format ca. 20 x 20 cm, 33 x 33 cm, in Bad, WC und Dusch-WC, Bodenfliesen in der Küche inklusive Fliesensockel aus der Musterkollektion. Verfugung Farbe grau oder weiß.

25. Wandfliesen

Wandfliesen, Format ca. 20 x 20 cm, 33 x 33 cm, in den Bädern und Dusch-Wc's umlaufend bis auf eine Höhe von ca. 1,10m, im Duschbereich bis auf eine Höhe von ca. 2,20m, in der Küche Fliesenspiegel zwischen Unter- und Oberschränken bis ca. 3m² aus der Musterkollektion. Verfugung Farbe grau oder weiß.

26. Bodenbeläge

Die Wohnräume (Bezeichnung: Wohnen/Essen), Windfänge und Dielen inkl. Abstellfläche erhalten Laminatböden (Dekor Schiffsboden, Buche oder Eiche, Fabrikat Boxler GmbH oder gleichwertig, schwimmend verlegt, inkl. profilierten Holzsockelleisten) gemäß Mustervorlage.

Die Schlaf- und Arbeitsräume (Bezeichnung: Arbeiten, Schlafen, Zimmer) und Ankleideräume erhalten verklebt liegende Teppichböden (Velours- oder Schlingenware) gemäß Mustervorlage inkl. einer umlaufenden gekettelten Sockelleiste.

27. Türen

Hauseingangstür aus Aluminiumprofilen mit Glasfüllung, Gestaltung, Farbe und Griffgarnituren nach Farbkonzept, selbstschließend mit Obentürschließer. Klingeltableau, Sprechanlage und Briefkästen (Fabrikat Renz oder gleichwertig) im Seitenteil der Türelementes bzw. als Wandaufsatzkonstruktion.

Laubengangtüren zu den Treppenhäusern aus Aluminiumprofilen mit Glasfüllung, Farbe und Griffgarnituren nach Farbkonzept, selbstschließend mit Obentürschließer.

Die Wohnungseingangstüren auf den Laubengängen und im Erdgeschoss mit direktem Zugang von außen sind Kunststoff-Haustüren, Farbe nach Farbkonzept. Ausführung nach bau- und sicherheitstechnischen sowie bauphysikalischen Erfordernissen. Türelementhöhe ca. 2,25 m (Rohbaumaß), Spion, Profilylinder, außen Schutzbeschlag aus Aluminium (Fabrikat Hoppe, Produkt Knopfschild für Kombi-Schutz oder gleichwertig), innen Türdrücker aus Aluminium (Fabrikat Hoppe, Serie Amsterdam oder gleichwertig).

Innenliegende Eingangstüren, Vollspantüren, Holzwerkstoffumfassungszarge, Oberfläche weiß, Schallschutzausführung, Dreifachverriegelung, mit zusätzlicher, absenkbarer Bodenschiene (Schall-Ex-Schiene), Weitwinkelspion, Beschlaggarnitur zweiteilig mit Profilzylinderschloss und Sicherheitsbeschlag. Türelementhöhe ca. 2,12 m (Rohbaumaß).

Wohnungsinnentüren mit Röhrenspankern, Türelementhöhen ca. 2,12 m (Rohbaumaß), Oberfläche weiß oder Dekor Buche, Eiche oder Ahorn nach Wahl des Käufers gemäß Mustervorlage, in Holzwerkstoffumfassungszarge, Oberfläche wie Türblätter, Drücker-Rosettengarnitur aus Aluminium /Fabrikat Hoppe, Produkt Amsterdam oder gleichwertig).

28. Malerarbeiten

Alle Wände und Decken, außer geflieste Bereiche, werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Im Keller werden die Böden mit Estrichfarbe und die Wände mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Silikatfarbanstrich und die Podest- und Laufunterseiten werden tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen, Farbton nach Farbkonzept GS.

Aufzugstüren und -portale sowie Stahl- und Mehrzwecktüren werden mit einem Lackanstrich versehen, Farbton nach Farbkonzept GS.

Alle innenliegenden Stahlteile erhalten eine rostschützende Grundierung und Lackierung. Außenliegende Stahlteile werden verzinkt.

29. Heizung

Die Häuser werden an die Fernwärme der Stadtwerke Erlangen angeschlossen.

Die Wärmezählung erfolgt über gemietete Verbrauchszähler mit Auslesung per Funk.

Die Kellerverteilung und Steigleitungen in DIN-Stahlrohr wärmegeklämt nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV), Wohnungsverteilung als Kunststoff-Mehrschicht Verbundrohr. In den Häusern 1, 2 und 4 erfolgt die Wärmeverteilung im 2-Rohr-System. Alle Räume der Wohnungen sowie das Treppenhaus (nur zur Temperierung) erhalten Plattenheizkörper als Ventilheizkörper mit profilierter Frontseite, Farbe weiß, gemäß Muster (Fabrikat Kermi, Cosmo Nova oder gleichwertig) und Heizkörperthermostatventilen.

Festlegungen zu sämtlichen Lagen und Dimensionierungen erfolgen gemäß DIN 4701.

Bei fest verglasten Brüstungsfeldern werden die Heizkörper an der Wand angeordnet.

Haus 3 und Haus 5 erhalten eine Fußbodenheizung.

30. Warmwasserversorgung

Zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasser-Speicher

31. Sanitäre Rohinstallation

Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren. Fallleitungen aus Gussrohren oder schallisolierten Kunststoffrohren. Waagrechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen in Kunststoff. Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahl (Kellerverteilungen und Steigleitungen), Anschlussleitungen in den Wohnungen aus Kunststoff (Rohr-in-Rohr-System). Alle Versorgungs- und Abflussleitungen sind schallgedämmt bzw. schallentkoppelt in Installationsschächten verlegt.

Die Zählung des Wasserverbrauchs für Kalt- und Warmwasser erfolgt über gemietete Verbrauchszähler mit Funkauslesung.

32. Sanitäre Einrichtungen

Die Objektausstattung der Bäder, Duschen und WC's richtet sich nach der Darstellung gemäß Beurkundungsplan. Um die Raumaufteilung in Bädern und WC's zu optimieren, können die laut DIN einzuhaltenden Abstände für die Sanitärobjekte von dieser vereinzelt abweichen.

Waschtische, Handwaschbecken, Wandtiefspülklosett, Acrylbadewannen, Acryldusch-tassen, Farbe weiß, gemäß Mustervorlage. Einhebelwaschtischarmaturen, Wannenfüll-u. Brausearmatur, Aufputzbrausearmatur mit Duschstange, Schlauch und Brausekopf, chrom, gemäß Mustervorlage.

Bad, soweit nach Woh-nungsgrundriss geplant: 1 Wandtiefspül-WC mit Kunststoffsit/Deckel
 1 Waschtisch 650 mm breit mit Einhandmischer
 1 Acryleinbauwanne 1700 x 750 mm mit Wannen- und Brausebatterie, jeweils mit Schlauch und Handbrause.
 1 Acryldusch-tasse 800 x 800 mm bzw. 900 x 900 mm, je nach Plandarstellung, mit Einhandmischer

WC: Barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine 1200 x 1200 mm bodengleichen Duschbereich mit Ablaufrinne
 1 Wandtiefspül-WC mit Kunststoffsit/Deckel
 1 Waschtisch 450 mm breit mit Einhandmischer

Du/WC gemäß Plan: 1 Wandtiefspül-WC mit Kunststoffsit/Deckel
 1 Waschtisch 450 mm breit mit Einhandmischer
 1 Acryldusch-tasse 800 x 800 mit Einhandmischer

Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und Trockner ist im Bad oder Abstellraum vorgesehen.

Küche: Anschlussmöglichkeit für Warm-, Kalt- und Abwasser als vorgefertigter Anschlusspunkt am Schacht

Sonstiges: Einen Außenwasseranschluss absperrbar und entleerbar bei den Erdgeschosswohnungen und den Dachterrassenwohnungen in Haus 3 und Haus 5.
 Die Häuser erhalten je einen Wasseranschluss im Gemeinschaftseigentum der Außenanlagen, Standort nach Wahl GS mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz. Der Wasserverbrauch wird dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet.

Trockenraum: Ausgussbecken, Wasseranschluss für Kalt- und Warmwasser.

33. Elektroinstallation

Alle Leitungen der Wohnungsinstallationen werden als Mantel- oder Stegleitungen unter Putz ausgeführt. Im Keller werden die Elektroleitungen in Kabelschutzrohren auf Mauerwerk verlegt. Die Erdung erfolgt mit einem Potentialausgleichsleiter. Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften und Bestimmungen des VDE. Schalter-

und Steckdosenabdeckungen weiß, Fabrikat Busch-Jäger, Serie Reflex SI oder gleichwertig.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt installiert:

Allgemeinkeller:	Allgemein zugängliche Flure erhalten Pressoval bzw. Nurglasleuchten in Einfach-/Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung, oder Bewegungsmelder
Fahrradräume:	Je 1 Brennstelle bzw. nach Erfordernis in Einfachschaltung mit Pressoval bzw. Nurglasleuchte.
Hausanschlussraum:	1 Brennstelle in Einfachschaltung mit Leuchtstoffröhre
Heizraum:	1 Brennstelle in Einfachschaltung mit Leuchtstoffröhre und 1 Steckdose
Tiefgarage:	Beleuchtung mit Leuchtstofflampen mit Bewegungsmeldern in Abschnitten. Soweit erforderlich Brandmelde- und CO-Warnanlage.
Treppenhaus:	Beleuchtungskörper (Fabrikat RZB Flat oder gleichwertig) auf allen Wohnungspodesten in 3-Minuten-Zeitschaltung; Brennstelle der Hauseingänge über je 1 Dämmungsschalter.
Wohnungskeller:	Je 1 Brennstelle und 1 Steckdose über Wohnungszähler
Wohnungsinstallation Windfang:	1 Deckenauslass in Wechsel- bzw. Tasterschaltung nach Wahl des Käufers.
Diele/Flur:	1-2 Deckenauslässe in Wechsel- bzw. Tasterschaltung nach Wahl des Käufers, 1 Steckdose
Bad:	je 1 Auslass für Decke und Wand, 3 Steckdosen, 2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner (soweit planmäßig vorgesehen)
Duschbad/WC:	1 Deckenauslass, 1 Auslass für Lampe mit Steckdose (Wand), 2 Steckdosen 2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner (soweit planmäßig vorgesehen)
Abstellraum:	1 Deckenauslass, 1 Steckdose 2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner (soweit planmäßig vorgesehen)
Küche:	1 Deckenauslass, 1 Anschluss für Umluftdunstabzugshaube, 3 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Elektroherd-Anschluss, 1 Geschirrspülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Kühlschrank.
Wohnen/Essen:	1 - 2 Deckenauslässe, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen

Schlafen:	1 Deckenauslass, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen
Zimmer, Arbeiten:	1 Deckenauslass, 3 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose
Terrassen im EG und Balkone:	1 Feuchtraum - Steckdose mit Deckel, von innen abschaltbar und 1 Außenleuchte.
Schwachstrom:	Klingel- und Gegensprechanlage, Anordnung in der Diele oder Windfang der jeweiligen Wohnung. Klingelschalter vor der Wohnungseingangstüre.
Außenbeleuchtung:	Pollerbeleuchtung im Zugangsbereich über Bewegungsmelder/ Dämmerungsschalter

34. Lüftung

Fensterlose Bäder, Duschbad/WC bzw. WC's erhalten einen Abluftventilator. Die Abluftleitung wird über Dach geführt. Wohnräume mit integrierten Küchen erhalten im Bereich der Küchen ebenfalls einen Abluftventilator mit einer über Dach geführten Abluftleitung.

35. Antennenanlage

Anschlüsse an das Breitbandkabelnetz in allen Wohn- und Schlafzimmern (Wohnen/Essen, Schlafen, Kind und Arbeiten): Der Anschluss selbst und der Betrieb der Anlage erfolgt durch eine von GS gesondert beauftragte Firma. Die hierfür anfallenden einmaligen Anschlusskosten im Rahmen eines Baukostenzuschusses trägt GS. Die monatlichen Gebühren hat der Käufer/Mieter zu tragen und werden im Wirtschaftsplan des Verwalters berücksichtigt. Sollte ein Anschluss an das Kabelnetz nicht möglich sein, alternativ Satellitenanlage.

36. Schließanlage

In die Hauptschlüssel-Zentralschließanlage mit 3 Schlüsseln je Wohnungseinheit sind die Haus- und Wohnungseingangstüren und die Toranlage der Tiefgarage einbezogen. Zu den Briefkästen werden je 2 gesonderte Schlüssel geliefert.

37. Aufzug

Die Häuser erhalten je einen Seil-Aufzug, technische Ausstattung entsprechend behördlicher Vorschriften, Nennlast 630 kg (8 Personen), Edelstahlhandlauf, Spiegelrückwand, Fußboden als Hartgummibelag, Kabinenwände in Edelstahl.

38. Tiefgaragentor- und stellplätze

Die Tiefgarage erhält Sektional- bzw. Rolltore mit Schlüsselschalter außen, Zugbedienung innen. Die Trennung der einzelnen KFZ-Stellplätze erfolgt mit farbiger Markierung auf der Stahlbetonbodenplatte bzw. Betonpflaster zuzüglich einer Nummerierung der Stellplätze.

Sonderwunsch: Pro Tiefgaragenstellplatz ist eine wandseitig angeordnete, abschließbare Elektrosteckdose als zusätzliche Leistung im Auftrag des Käufers möglich. Die Verbrauchserfassung würde in diesem Fall über den Wohnungszähler erfolgen.

39. Wohnungskeller

Die nichttragenden Trennwände der Kellerabteile werden aus Systemtrennwänden Fabrikat Braun oder Käuferle hergestellt. Die dazu passenden Türen erhalten ein Schloss im Auftrag des Käufers.

40. Außenanlagen

Die Zuwegungen und Eingangsbereiche werden aus rechteckigen Pflasterplatten (Fa. Egner oder gleichwertig, Farbe grau, Format 16/20 bzw. 10/20 nach Wahl) hergestellt. Wege im Innenhofbereich werden mit wassergebundener Oberfläche oder asphaltiert hergestellt. Die Traufstreifen werden ebenfalls aus den vorbeschriebenen Verbundplatten, Farbe grau, 2-zeilig, Gesamtbreite ca. 40 cm oder mit einem Kiesstreifen mit Randleisten erstellt.

Die gemeinschaftlich je Haus genutzten Müllplätze werden mit einer Einhausung als Sichtschutz versehen. Die Seitenflächen werden abgepflanzt und berankt. Die Fläche ist mit den o. g. Verbundplatten befestigt. Die Türen sind feuerverzinkt.

Als Aufenthaltsflächen für Kinder im Freien stehen der Eigentümergemeinschaft entsprechende Spielflächen zur Verfügung und werden mit Ausstattungen gemäß den Vorgaben der Stadt Erlangen (Spielplatzsatzung) versehen. Ferner wird der Spielplatz mit Holzbänken ausgestattet.

Die Pflanzflächen im Gemeinschaftseigentum werden von der GS hergestellt und ein Jahr gepflegt. Danach obliegen Pflege und Unterhalt dieser Flächen der Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten je eine Gartenterrasse und einen Gartenanteil als Sondernutzungsfläche, welche sich teilweise komplett auf der Tiefgarage befindet (Hinweis Es dürfen keine Bäume, Großsträucher oder Bambusse gepflanzt werden. Hier ist vorab Rücksprache mit einem Fachplaner oder einer Fachfirma zu halten. Die Terrassen werden mit Betonplatten (Fa. Egner oder gleichwertig, Farbe grau mit Vorsatz, Format 30/30 bzw. 40/40 nach Wahl GS) belegt. Die Gartenflächen in den Sondernutzungen werden mit Raseneinsaat an die Nutzer übergeben. Pflege und Unterhalt dieser Flächen obliegen dem jeweiligen Nutzer. Das Gartengesamtgrundstück wird soweit genehmigungsfähig mit einem Maschendrahtzaun, Höhe ca. 0,80 m, eingezäunt. Jeder Garteneinheit wird ein Gartentürchen zugeordnet. Die Gartenanteile untereinander werden mit Maschendrahtzaun, Höhe ca. 0,80 m, eingezäunt, soweit genehmigungsfähig.

41. Erschließungskosten

Komplette Erschließung inkl. Anschlusskosten und festgestellte Gebühren bis zum Zeitpunkt der Übergabe.

42. Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Übergabeeinrichtung im Anschlussraum.

43. Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz

44. Elektroversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Übergabeeinrichtung im Anschlussraum.

45. Fernsprechanschluss

Endverteiler im Anschlussraum, Leerrohre inkl. Telefonleitung in der Diele.

46. Baureinigung

Das Objekt wird besenrein übergeben.

47. Sonstiges

Der Verkäufer gewährt für seine durch ihn durchgeführten Leistungen eine Gewährleistung von fünf Jahren nach BGB.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Mängel im Sinne der Gewährleistung.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standardzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese notwendigen Wartungsanstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Es wird dem Käufer empfohlen, alle 2 Jahre Wartungsanstriche im Außenbereich vorzunehmen. Nur so kann die Gewährleistung für die entsprechend geschützten Bauteile sichergestellt werden. Aufgrund der natürlichen Eigenschaften von außen liegenden Holzteilen kann es zu Rissen, Schwinden und Kriechen kommen. Dies sind ebenfalls keine Mängel im Sinne der Gewährleistung. Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen bei Fliesenarbeiten unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt (2) und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Gewährleistungsansprüche für Gewerke der Haustechnik (Heizung, Sanitär und Lüftung) setzen den Abschluss von Wartungsverträgen voraus. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungssysteme sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

* oder gleichwertig

Haftungsvorbehalt

Alle Angaben, Berechnungen und Zahlenbeispiele dieser Unterlagen entsprechen dem augenblicklichen Planungsstand. Änderungen gegenüber dieser Baubeschreibung, insbesondere aus konstruktiven, gestalterischen oder baurechtlichen Gründen bleiben vorbehalten, sie müssen jedoch technisch sowie qualitativ gleichwertig sein. Einrichtungsgegenstände, die in den Planunterlagen eingezeichnet sind, dienen ausschließlich dem besseren Vorstellungsvermögen und sind, falls nicht ausdrücklich erwähnt, kein Leistungsbestandteil.

14. Juni 2010