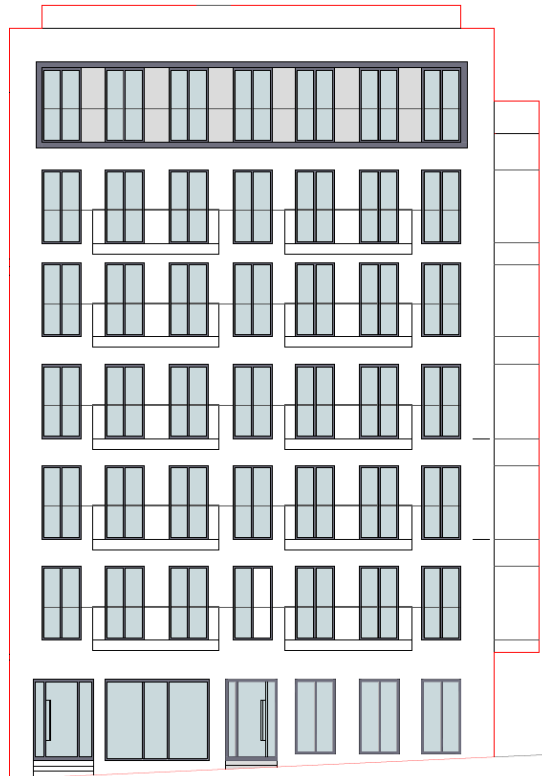


Baubeschreibung

Bauvorhaben Börsenstraße 19 - 60313 Frankfurt a. M.



Modernisierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Aufstockung und Umwandlung in 19 Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Bauherr

Worag-14 GmbH & Co. KG

Sitz: Kaiserslautern, Amtsgericht Kaiserslautern, HRA 30473

Am Teichweg 5, 67697 Otterberg

mail@worag.de

Persönlich haftende Gesellschafterin:

worag Wohnraum Verwaltungs GmbH

Sitz: Kaiserslautern, Amtsgericht Kaiserslautern, HRA 31066

Stand: 28.11.2016

Inhalt

1#	Vorbemerkungen	4#
1.1#	Allgemeine Vorbemerkungen	4#
1.2#	Allgemeine Beschreibung	4#
1.3#	Sonderwünsche und Bemusterung	5#
1.4#	Energieeffizienz	5#
1.5#	Erschließung und Hausanschlüsse	5#
2#	Rohbau	6#
2.1#	Mauerwerk und Wände	6#
2.1.1#	Wände im Neubau/Aufstockung	6#
2.1.2#	Wände im Bestandsgebäude	6#
2.2#	Abdichtungsarbeiten im Erdbereich	6#
2.3#	Decken	6#
2.4#	Balkone und Dachterrassen	6#
2.4.1#	Balkone	6#
2.4.2#	Dachterrassen	7#
2.4.3#	Außengeländer	7#
2.5#	Erker	7#
2.6#	Flachdach / Dachterrasse	7#
3#	Ausbau	7#
3.1#	Innenwände und Decken	7#
3.1.1#	Wände	7#
3.1.2#	Decken	8#
3.1.3#	Wand- und Deckenoberflächen, Malerarbeiten	8#
3.2#	Außenfassade	8#
3.3#	Estrich	8#
3.4#	Eingang und Treppenhaus	8#
3.4.1#	Hauseingangstür	8#
3.4.2#	Treppenhaus und Außentreppe	9#
3.4.3#	Briefkästen und Sprechanlage	9#
3.4.4#	Schließanlage und Zugangskontrolle	9#
3.5#	Aufzug	9#
3.6#	Fenster, Fensterbänke, Rollläden	10#
3.7#	Innentüren	10#
3.7.1#	Wohnungseingangstüren	10#
3.7.2#	Wohnungsinnentüren	10#
3.7.3#	Kellertüren	11#
3.8#	Fußböden	11#
3.8.1#	Parkett im Wohnbereich	11#
3.8.2#	Bodenfliesen in den Wohnungen	11#
3.8.3#	Fußböden im Treppenhaus und Keller	11#
3.8.4#	Fußböden im Gewerbebereich	11#
3.9#	Wandfliesenarbeiten	12#

3.9.1#	Wandfließen in den Wohnungen	12#
3.9.2#	Wandfließen im Gewerbebereich	12#
3.10#	Elektroinstallation	12#
3.10.1#	Allgemein	12#
3.10.2#	In den Wohnungen	12#
3.10.3#	Antennen-, Telefon- und Computerverkabelung:	13#
3.10.4#	Alarmsystem	13#
3.10.5#	Elektroinstallation in den Gewerberäumen	14#
3.11#	Sanitäre Installation	14#
3.11.1#	Allgemein	14#
3.11.2#	Ausstattung aller Bäder und WC's in den Wohnungen 1. bis 5. OG	14#
3.11.3#	Ausstattung aller Bäder und WC's im 6. OG - Penthouse	15#
3.11.4#	Ausstattung WC's im EG bzw. UG - Gewerbebereich	16#
3.12#	Heizung und Warmwasserversorgung	16#
3.13#	Abwasser	16#
3.14#	Lüftung	16#
3.15#	Kaminanschlüsse, Gasanschlüsse	17#
3.16#	Keller- und Gemeinschaftsräume	17#
3.17#	Außenanlagen	17#
3.17.1#	Müllentsorgung	17#
3.17.2#	Bodenbefestigung	17#
3.17.3#	Bepflanzung	17#
3.18#	Schlussbemerkung	17#
3.18.1#	Schächte, Abkofferungen, Leitungen	18#
3.18.2#	Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzähler-Ablesungen	18#
3.18.3#	Maßtoleranzen und Ausführungsnormen	18#
3.18.4#	Schallschutz im Hochbau	18#
3.18.5#	Sonderkonstruktionen	19#

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

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

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

Bei der alternativen „oder“ und „bzw.“ Angabe von Baustoffen, Materialien oder Ausführungsarten kann der Verkäufer nach freiem Ermessen die Auswahl treffen. Angaben von Produkten erfolgen beispielhaft zur Qualitätsbeschreibung und sind Grundlage bei der Verrechnung von Mehr- oder Minderleistungen bei Sonderwünschen. Der Verkäufer kann andere Produkte wählen (z.B. bei Lieferengpässen, Produktionsumstellung, etc.), die in ihren wesentlichen Qualitätsmerkmalen den angegebenen Produkten entsprechen und nicht wertmindernd sind.

Wohn- und Nutzflächen können sich aus folgenden Gründen ändern: a) durch amtliche Grenzfeststellungen, b) durch Behördenauflagen, c) durch konstruktive Maßnahmen.

Sämtliche Straßensperrungen und Gerüstbaugenehmigungen werden übernommen. Für die Dauer der Bauarbeiten wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen. Die Einhaltung der UVV (Unfall-Verhütungs-Vorschriften) wird zugesichert.

1.2 Allgemeine Beschreibung

Das Baugrundstück liegt in der Frankfurter Innenstadt, Börsenstr. 19, Gemarkung 1, Flur 37, Flurstück 23. Die Baugenehmigung wurde am 19.10.2015 erteilt – unter B -2015-1116-4

Auf dem 432m² großen Grundstück entsteht aus dem Bestandsgebäude aus dem Jahr ca. 1960 (Gebäudeklasse 5) ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 19 luxuriösen Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Das Bestandsgebäude wird durch Abbruch der wesentlichen Einbauten auf den Rohbau zurückgebaut. Die Fenster, Türen, Dach, Putz, Wand- und Bodenbeläge, Installationsleitungen, Sanitärelemente, Heizung, Fahrstuhl, nichttragende Innenwände werden weitgehend entfernt. Der Rohbau und die tragenden Bauteile (Bodenplatte, Tragwerk, Geschossdecken, Umfassungswände, tragende Innenwände, Schachtwände, Geschosstreppen, Lichtschächte, usw.) des Gebäudes bleiben im Wesentlichen bestehen und werden nach Erfordernis an die neue Planung angepasst.

Das Gebäude wird um ein bzw. zwei Geschoße aufgestockt und um Balkone und Erker erweitert. Die Gebäudetechnik wird neu hergestellt. Zusätzlich erhält das Gebäude eine neue Fassade nach zeitgemäßen Energiestandards.

Im Erdgeschoss (Hochparterre) entsteht eine Gewerbeeinheit. Im 1. bis 5. Obergeschoss entstehen diverse Wohneinheiten unterschiedlicher Größen. Im neu erstellten Dachgeschoss (6. OG) wird eine Penthouse Wohnung mit Dachterrassen ausgebaut.

Der Personenaufzug reicht vom Keller- bis zum Dachgeschoß mit Haltepunkten in jedem Geschoß.

Der Hauseingang des Objektes befindet sich auf der Seite der Börsenstraße. Die drei Parkplätze befinden sich auf der Seite der Zwingerasse.

Im Untergeschoss befinden sich u.a. Technikräume, Kellerräume, sowie der Fahrrad-/ Kinderwagen-Abstellraum und ein Teil der Gewerbeeinheit.

1.3 Sonderwünsche und Bemusterung

Es können Änderungswünsche und Ergänzungen (Sonderwünsche) benannt werden. Die Umsetzung ist abhängig vom Bautenstand und darf den Baufortschritt nicht behindern. Sämtliche durch Sonderwünsche entstehende Kosten trägt der Käufer. Ein Anspruch des Käufers auf Gutschrift einer entfallenen Leistung über den Wert der neuen bzw. zusätzlichen Leistung hinaus besteht nicht. Wird der vertraglich festgelegte Fertigstellungstermin aufgrund von Sonderwünschen des Käufers überschritten, trägt der Käufer die Hausgeldkosten der WEG für den Zeitraum, die er durch seine Sonderwünsche zu verantworten hat.

Bemusterung: der Käufer hat im Rahmen einer Bemusterung die Wahl zwischen verschiedenen Ausbaumaterialien. Diese werden zwischen dem vom Verkäufer beauftragten Firmen und dem Käufer schriftlich fixiert.

Die Bemusterung der Sanitärobjekte, Fliesen erfolgt ausschließlich über die Firma Schnitzer Home Design in Bruchköbel. Die Bemusterung des Parketts erfolgt ausschließlich über die Firma SÖKO die Naturboden GmbH in Hollenstedt. Änderungen der Objekte oder Materialien können ausschließlich über diese abgewickelt werden. Bei Änderungen der Ausstattung werden Mehr- oder Minderpreise entsprechend verrechnet.

1.4 Energieeffizienz

Die Wärmeschutzberechnungen werden nach den Bestimmungen der EnEV 2014 ausgeführt, welche durch das Gebäude vollständig erfüllt werden. Durch das energieeffiziente Heiz- und Dämmkonzept wird darüber hinaus das Niveau des „KfW Effizienzhaus 70“ erreicht.

1.5 Erschließung und Hausanschlüsse

Die Anbindung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen an die Hauptleitungen im öffentlichen Bereich, incl. aller Anschlussgebühren ist Bestandteil der Leistungen.

Die zentralen Anschlüsse des Gebäudes für Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation und ggfs. Breitbandkabel befinden sich in den dafür vorgesehenen Räumen. Die Anschlüsse regeln sich nach den Bedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

2 ROHBAU

2.1 Mauerwerk und Wände

2.1.1 Wände im Neubau/Aufstockung

Außenwände der Wohngeschosse im Neubau/Aufstockung: Kalksandsteinmauerwerk soweit statisch oder technisch erforderlich auch Stahlbeton, mit Wandstärke gemäß statischer Berechnung und Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Im Dachgeschoß kann auch Porenbeton zum Einsatz kommen.

Tragende Innenwände im Neubau/Aufstockung: Kalksandsteinmauerwerk oder, soweit statisch erforderlich, auch Stahlbeton, Wanddicke 17,5 bis 24 cm gemäß statischer Berechnung.

2.1.2 Wände im Bestandsgebäude

Die vorhandenen Umfassungswände des Bestandsgebäudes bleiben teilweise erhalten und werden gemäß Baugenehmigung und Statik an die neue Planung angepasst und nach Vorgaben des Wärmeschutznachweises ertüchtigt.

Neu errichtete Wohnungstrennwände und Treppenhauswände im Bestandsgebäude aus Kalksandsteinmauerwerk oder, soweit statisch erforderlich, auch teilweise Stahlbeton, oder aus Gipskartonwand-System mit Schallschutz- und Brandschutzqualität hergestellt, Wanddicke 17,5-24 cm.

Die tragenden oder versteifenden inneren Hauswände aus Bimsbeton, werden teilweise ersetzt durch Kalksandsteinmauerwerk bzw. soweit statisch erforderlich, auch Stahlbeton.

2.2 Abdichtungsarbeiten im Erdbereich

Die vorhandene Bodenplatte im Kellerbereich bleibt weitgehend erhalten. Im Bereich der Gewerbenutzung wird eine Abdichtung und Dämmung gemäß dem Wärmeschutznachweis eingebracht.

Die unter der Erdoberfläche liegenden Außenwände, die keine gemeinsame Brandwand mit den Nachbarn haben, erhalten eine horizontale Abdichtung und Dämmung gemäß dem Wärmeschutznachweis.

2.3 Decken

Decken im Neubau/Aufstockung als Filigran- oder Ortbetondecken mit glatter Untersicht gemäß statischer Berechnung.

Die Bestands-Decken bleiben weitgehend erhalten. Die Bestandsdecke über dem Kellergeschoß wird nach Vorgaben des Wärmeschutznachweises ertüchtigt.

2.4 Balkone und Dachterrassen

2.4.1 Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonelemente mittels Iso-Körben statisch verankert und dabei thermisch getrennt oder als Stahlbaukonstruktion an der Fassade befestigt. Die Untersicht

wird in glattem Sichtbeton ausgeführt, oder mit Faserzementplatten verkleidet und gespachtelt. Der Belag besteht aus Hartholz oder Steinplatten nach Vorgabe des Architekten (Umrandung siehe Kapitel Geländer).

2.4.2 Dachterrassen

Die Dachterrassen, die über dem Flachdachbereich entstehen, werden mit einem Belag aus Holz oder Steinplatten nach Vorgabe des Architekten belegt. (Umrandung siehe Kapitel Geländer). Sie erhalten einen Wasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

2.4.3 Außengeländer

Die Geländer an Balkonen, Dachterrassen und bodentiefen Fenstern werden aus Glaselementen hergestellt, welche mittels rostfreien Stahlhalterungen, befestigt werden.

2.5 Erker

Die Rohbaukonstruktion des neu angebauten Erkers wird aus Stahlbeton hergestellt und in der vorhandenen Außenwand verankert. Die Verkleidung des Erkers besteht aus einer Alupaneelefassade mit Unterkonstruktion, mit dazwischenliegender Fassadendämmung.

2.6 Flachdach / Dachterrasse

Die Betondecke wird als Plattendecken bzw. geschalte Ortbetondecken gemäß statischer Berechnung hergestellt und mit einer Gefälledämmung und einer Flachdachabdichtung mit Entwässerung versehen. Im Bereich der Dachterrassen wird ein Belag aus Holz oder Steinplatten nach Vorgabe des Architekten verlegt. Einige Randbereiche werden mit einem Kieselstein- und/oder Begrünungsstreifen hergestellt.

Die erforderliche Abdichtung nach DIN bzw. der geltenden Flachdachrichtlinien wird sichergestellt. Abdichtung, Dämmung und Dampfsperre gemäß DIN und Wärmeschutznachweis.

3 AUSBAU

3.1 Innenwände und Decken

3.1.1 Wände

Die inneren bestehenden Wandflächen im Wohn- und Gewerbebereich werden von altem Putz und Bekleidungen befreit. Die vorhandenen freigelegten und die neu gemauerten Wände der Aufstockung, werden mit Gipsputz verputzt und ggf. gespachtelt. In den Bädern kommt ggfs. ein Zementputz zur Ausführung. Technisch bedingt werden Wände teilweise mit Gipskarton verkleidet.

Nichttragende Innenwände werden aus Kalksandstein-Planelementen oder Gipsdielen oder beidseitig doppelt beplankte Metallständerwände erstellt nach Wahl des Erstellers.

Trennwände zw. Bad und Schlafzimmer teilweise als Glaselemente (wo technisch möglich). Ausführung als Klarglas oder satinierten Glas.

3.1.2 Decken

Die neu hergestellten Decken der Aufstockung werden mit Maschinenputz (ggf. auch als Dünnputz) verputzt bzw. gespachtelt. Ggf. werden diese Decken teilweise mit einer abgehängten Decke versehen (siehe auch Kapitel Rohbau/Decken).

Unter den inneren bestehenden Deckenflächen des Bestandsgebäudes, ausgenommen des reinen Kellerbereiches, werden größtenteils abgehängte Decken eingebaut.

Decken über nicht beheizten Räumen erhalten an ihren Unterseiten eine Wärmedämmung, gemäß Wärmeschutznachweis.

3.1.3 Wand- und Deckenoberflächen, Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen, Küchen sowie in den nicht gefliesten Bereichen in den Bädern und WC's werden mit Malerflies tapeziert oder in Q3-Qualität glatt-gespachtelt und erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus werden mit Malerflies tapeziert oder in Q2-Qualität verputzt bzw. gespachtelt und erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Die Gestaltung der Wand- und Deckenflächen im Gewerbebereich erfolgt in Absprache mit den Erwerbern/Eigentümern.

3.2 Außenfassade

Die straßenseitigen Außenwände erhalten ein Wärmedämmsystem mit Verkleidung aus Klinker-Riemchen oder Natursteinplatten bzw. Kunststeinplatten gemäß Architektenplanung. Der Erker an der Straßenseite wird mit Alupaneelen verkleidet und hat ein dahinterliegendes Wärmedämmsystem. Farbgebung und Oberflächengestaltung gemäß Architektenplanung.

Die Balkone und Dachterrassen werden mit Glasgeländer-Elementen eingekleidet (siehe auch Kapitel Geländer).

Die Außenwände im Innenhof erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis mit Oberputz als Glattputz oder Rauputz. Farbgebung und Oberflächengestaltung gemäß Architektenplanung.

3.3 Estrich

In dem Wohn- und Gewerbebereich, wird ein neuer schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung oder Wärmedämmung verlegt, in den eine Fußbodenheizung eingebaut wird.

Im reinen Kellerbereich bleibt der Verbundestrich bestehen (siehe auch Kapitel Abdichtungsarbeiten im Erdbereich).

3.4 Eingang und Treppenhaus

3.4.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird als Holz- oder Alutür mit Glasflächen rechts und links ausgeführt, gemäß Architektenplanung. Die Tür erhält einen Türdrücker innen und außen und ein selbstverriegelndes 3-Punkt-Automatik-Motor-Schloss. Die technische Ausstattung der Hauseingangstür erfolgt gemäß Beschreibung der Zugangskontrolle (siehe Kapitel Schließanlage und Zugangskontrolle).

Die Eingangstür zur Gewerbefläche wird aus Aluminium-Profilen mit geschlossenem Türblatt oder Glasfüllung mit farbbeschichtetem Aluminiumblech hergestellt, in Abstimmung mit dem Erwerber/Eigentümer und nach Vorgaben des Architekten.

3.4.2 Treppenhaus und Außentreppe

Der Standort des Treppenhauses bleibt bestehen und es wird gemäß Planung angepasst. Sowohl der Boden- und Treppenbelag als auch die Innenwandbekleidung wird erneuert und der Hauseingang wird neugestaltet (siehe Kapitel Wand- und Deckenoberflächen, Malerarbeiten und Kapitel Fußböden).

Das Treppengeländer an Treppenläufen und Podesten besteht aus lackiertem Flachstahl oder Glaselementen und oberseitigen Handlauf aus Edelstahl Rundrohr oder Holz. Bei nicht vorhandenem Geländer wird der Treppen-Handlauf an der Wand montiert.

Die Außentreppe im Dachgeschoß wird in ansprechender Stahlkonstruktion erstellt nach Vorgabe des Architekten.

3.4.3 Briefkästen und Sprechanlage

Die Briefkastenanlage (Fabrikat Renz oder gleichwertig), Klingel, Sprechfeld, Lichttaster und Kamera wird im Eingangsbereich gemäß Planung installiert.

3.4.4 Schließanlage und Zugangskontrolle

Die Sprechstelle an der Hauseingangstür ist mit Klingelfeld und Farbvideokamera bestückt. Das Bild wird in der entsprechenden Wohneinheit aufgeschaltet, wo auch der Elektrotüröffner ausgelöst werden kann. System Siedle, oder gleichwertig.

Alle Wohnungseingangstüren und die Hauseingangstür werden mit 3-Punkt-Automatik-Motor-Schlössern versehen. Sie erhalten eine elektronische Zugangskontrolle, bei denen die Schlösser mittels Transponder-Chip geöffnet werden.

Die Schließanlage wird in zwei Ebenen so ausgebildet, dass ein für sich geschlossenes Schließsystem existiert und insgesamt gemeinschaftliche Türen von allen Untergruppen bedient werden können.

Schließanlage im Gewerbebereich in Abstimmung mit dem Erwerber/Eigentümer.

3.5 Aufzug

Im Treppenhaus wird ein neuer Personenfahrstuhl eingebaut. Je nach Vorgaben der Statik wird der Fahrstuhlschacht aus Stahlbeton oder einer Stahlkonstruktion bestehen. Die Fahrstuhlkabine wird aus Stahl/Edelstahl mit Teleskoptüren hergestellt. Schacht und Kabine werden ggfs. mit Glaselementen versehen.

Die Innengestaltung erfolgt nach Konzept des Architekten mit einem großflächigen Spiegel, Edelstahl-Verkleidungen oder ggf. Glasverkleidung, einer Griffstange aus Edelstahl sowie Einbaudownlights an der Kabinendecke. Die Leibung des Aufzugsportals erhält eine Verkleidung aus Edelstahl oder Naturstein passend zum Belag des Treppenhauses.

3.6 Fenster, Fensterbänke, Rollläden

In den Wohngeschossen werden Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Drehflügeln, Dreh-Kipp-Flügeln eingebaut, Farbe nach Konzept des Architekten. Teilweise werden Balkon- und Terrassentüren auch als Falt-Fensters-Systeme aus Alu (im Penthouse) oder Schiebeelemente gemäß Architektenplanung eingebaut. Im Gewerbebereich kommen Holz- oder Aluminiumfenster zum Einsatz.

Nach DIN ist eine Stufe von 15 cm zwischen Oberkante Balkon-/Terrassenbelag und der Balkon-/Terrassentür vorgesehen. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden, dass diese Stufe entgegen der DIN teilweise nicht ausgeführt wird.

In den Wohnungen kommen weitgehend Dreischeiben-Isolierverglasungen gemäß Wärmeschutz- und Schallschutzvorgaben zum Einsatz. Die Verglasung der Badezimmerfenster wird mit satiniertem oder strukturiertem Glas ausgeführt.

Das Glasdach über dem Innenhofraum im EG (Gewerbeinheit), wird aus Sicherheitsglas und ggf. nach Brandschutzrichtlinien hergestellt.

Es werden hochwertige Griffe in Metallausführung geliefert, im EG als abschließbare Grifföfen.

Alle Außenfensterbänke werden als lackierte Aluminiumfensterbänke, die Außenfensterbänke am Erker werden passend zu der Erkerverkleidung ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden als Natursteinfensterbänke z.B. Granit oder in Glas ausgeführt. Fensterbänke in den Bereichen gefliester Wände werden gefliest.

Es werden elektrisch betriebene Rollladensysteme an allen Fenstern installiert.

Im Treppenhaus kommen Alufenster, gemäß Brandschutzkonzept mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutzberechnung nach Farbkonzept des Architekten zum Einsatz.

3.7 Innentüren

3.7.1 Wohnungseingangstüren

Die Ausführung der Wohnungseingangstüren erfolgt gemäß Brandschutz- und Schallschutz-Anforderung.

Einbruchhemmende Flügeltür, einfach gefälzt, Oberfläche weiß, Material Holz, weiße Türaufschlagdichtung im Türblattfalz, lichter Durchgangshöhe ca. 240 cm Türblattdicke ca. 49 mm, Klimaklasse III. Verstellbare Bänder in Edelstahl mit Flügeldichtung, Bandseitensicherung, absenkbare Bodendichtung, Weitwinkelspion mit Klappe, selbstverriegelndes 3-Punkt-Automatik-Motor-Schloss. Stahlumfassungszarge als Mörtelzarge, Oberfläche verzinkt und weiß lackiert, verstärkte Bandtaschen für verstellbare Bänder, verdeckter Kabelübergang, geprüfte Edelstahl-Langschild Schutzgarnitur.

3.7.2 Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren werden hochwertig in Holz als stumpf-einschlagende Türblätter mit verdeckten Bändern ausgeführt. Die lichte Höhe ist ca. 2,40 m bis raumhoch. Die Türzargen werden als Holz-Umfassungszargen ausgeführt. Türblätter und Zargen in Weiß. Edelstahl-Türdrückergarnituren in Gehrungsform mit Langschild.

Schiebetüren als weiß lackierte Holz- bzw. Glas-Schiebetüren mit überwiegend in den Wänden liegenden Türen gemäß Architektenplanung.

Innentüren im Gewerbebereich in Absprache mit dem Erwerber/Eigentümer.

3.7.3 Kellertüren

Im Keller werden die Türen zu den Kellerfluren und zu den Haustechnikräumen als Stahltür gemäß Landesbauordnung und/oder nach den Brandschutzrichtlinien ausgeführt.

3.8 Fußböden

3.8.1 Parkett im Wohnbereich

In allen Wohnräumen, ausgenommen Bäder, WC, Abstell- und Hauswirtschaftsräumen ist ein mehrschichtiger Holzdielenboden Nutzschiene Eiche, in Normalverlegemuster vorgesehen. Ausführung: Eiche Mehrschicht-Dielenboden in exklusiver astfreier Sortierung und hochwertigem Multiplexaufbau mit 4 mm Deckschicht, Oberfläche mit natürlichen Ölen nach Ihren Wünschen farblich behandelt. Dielenformat in 19 cm Breite und 1,90 m Länge, Verklebung mit lösemittelfreien Parkettklebern.

Die endgültige Ausführung kann im Rahmen der Benennung von Ausstattungs- und Sonderwünschen je nach Baufortschritt vom Käufer angepasst werden.

Soweit noch nicht fertiggestellt kann auf Wunsch ein anderer Parkettbelag mit einem Händler-Bruttolistenpreis bis zu 100,- €/m² (ohne Verlegung, inkl. Sockelleisten) eingebaut werden.

Der Boden wird nach der Verlegung mit geeignetem Holzbodenöl oder Wachs erstbehandelt.

Die Ausführung der Fußleisten erfolgt als weiße oder passend zum Parkett furnierte Holzleisten.

3.8.2 Bodenfliesen in den Wohnungen

Bodenbeläge in Bädern, WC's und Küchen der Wohnungen werden entsprechend des Verlegeplans gefliest. Grundsätzlich sind ausschließlich hochwertige Fliesen vorgesehen: GIGACER ITALIA Serie Concrete – 10 verschiedene Farben zur Auswahl in den Formaten 120 x 120 cm, 120 x 60 cm und 60 x 60 cm. Oder Serie Argilla - 6 verschiedene Farben zur Auswahl. Fliesenformate: 60 x 60 cm oder 120 x 60 cm.

Soweit noch nicht fertiggestellt kann auf Wunsch ein anderer Fliesenbelag mit einem Händler-Bruttolistenpreis bis zu 100,- €/m² (ohne Verlegung, inkl. Sockelleisten) eingebaut werden.

Die Böden der Abstellräume und Hauswirtschaftsräume erhalten einen Fliesenbelag. Der Händler-Bruttolistenpreis der Fliesen beträgt bis zu 40 €/qm (ohne Verlegung, inkl. Sockel).

3.8.3 Fußböden im Treppenhaus und Keller

Im Treppenhaus und Hauseingang werden Bodenflächen, Treppenstufen und Podeste mit Platten aus Naturstein, z.B. Granit oder gleichwertig belegt, nach Planung des Architekten. Alle Böden der Kellerräume und der Technik-Räume werden mit Standardfliesen gefliest.

3.8.4 Fußböden im Gewerbebereich

Fußböden im Gewerbebereich in Absprache mit dem Erwerber/Eigentümer.

3.9 Wandfliesenarbeiten

3.9.1 Wandfliesen in den Wohnungen

Wände in Bädern und WC's der Wohnungen werden entsprechend des Verlegeplans gefliest. In den Bädern werden die Duschen raumhoch gefliest. Die Ablagen und Vorwände für Toiletten und Waschbecken werden ca. 1.20m hoch gefliest.

Grundsätzlich sind ausschließlich hochwertige Fliesen vorgesehen: GIGACER ITALIA Serie Concrete – 10 verschiedene Farben zur Auswahl in den Formaten 120 x120 cm, 120 x 60cm und 60 x60cm. Oder Serie Argilla - 6 verschiedene Farben zur Auswahl. Fliesenformate: 60x60 cm oder 120 x 60cm.

Soweit noch nicht fertiggestellt kann auf Wunsch ein anderer Fliesenbelag mit einem Händler-Bruttolistenpreis bis zu 100,- €/m² (ohne Verlegung) eingebaut werden.

Die restlichen Wandflächen in Bädern und WC's werden glatt verspachtelt oder mit Malervlies versehen und mit weißer Farbe gestrichen (siehe Kapitel Wand- und Deckenoberflächen, Malerarbeiten).

Ggf. können Revisionsöffnungen nötig werden, gemäß Sanitärplanung. Die Abdeckungen der Revisionsöffnungen werden im Bereich der Fliesen mit den Wandfliesen und sonst mit der Putzoberfläche bekleidet eingebaut.

3.9.2 Wandfliesen im Gewerbebereich

Wandfliesen im Gewerbebereich in Absprache mit dem Erwerber/Eigentümer.

3.10 Elektroinstallation

Grundlage zur Ausführung der Arbeiten sind die VDE-Richtlinien und die Vorschriften der Mainova AG als zuständigem Versorgungsunternehmen. Die Hauptverteilung und die Zähler werden im Kellergeschoss, in einem Technikraum und/oder Hausanschlussraum, untergebracht.

3.10.1 Allgemein

Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohnungen und Treppenhäusern als Unterputz-Ausführung und den Kellerräumen als Aufputz-Ausführung.

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

Den Wohnungen zugeordnete Kellerräume erhalten je eine Leuchte mit Lichtschalter und eine Steckdose.

Die Leuchten im Treppenhaus, im Hauseingang, und im Keller werden über Bewegungsmelder und/oder über Drucktaster mit Zeitreglung gesteuert. Die Gestaltung der Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt nach Wahl des Architekten und passend zur Gestaltung des Eingangsbereiches.

3.10.2 In den Wohnungen

In jeder Wohnung wird eine eigene Unterverteilung unter Putz, mit Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise installiert. Es kommt ein Busch Jäger smart home System zur Anwendung. Die elektrischen Rollläden werden mit Schaltern vor Ort gesteuert.

Jede Wohneinheit erhält Einzelrauchmelder gemäß gesetzlichen Bestimmungen.

Installations-Programm in den Wohnungen: Es kommen hochwertige Schalter und Steckdosen Elemente zu Einsatz, Busch Jäger Serie Futura Linear alu-silber/studio-weiß oder gleichwertig. Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt mit:

- Flur/Diele: 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage.
- Abstellraum: 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung.
- Gäste WC: 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandauslass für Spiegelleuchte in Ausschaltung.
- Badezimmer: 4 Steckdosen (inkl. Waschmaschinenanschluss), 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandauslass für Spiegelleuchte in Ausschaltung.
- Schlafzimmer: 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Multimediadose.
- Kinder-/Arbeitszimmer: 1 Doppelsteckdose, 3 Einfachsteckdosen, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Multimediadose.
- Küche: 7 Steckdosen, 1 E-Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandauslass für Beleuchtung oder Umlufthaube, 1 Multimediadose.
- Wohn-/Esszimmer: 10 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit Dimmer, 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 2 Multimediadosen.
- Balkon: 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdose spritzwassergeschützt.
- Dachterrasse: 3 Wandbrennstelle in Ausschaltung, 3 Steckdosen spritzwassergeschützt.

Jede Wohnung erhält eine Sprechanlage mit Wohnungssprechstelle und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstür. Die Wohnungssprechstelle ist mit Freisprechfunktion und Farbmonitor ausgestattet, Marke Busch Jäger smart home System oder gleichwertig.

3.10.3 Antennen-, Telefon- und Computerverkabelung:

Jede Wohnung erhält TV-Verkabelung als digitales Einkabelsystem über einen örtlichen Kabelnetzbetreiber oder einen Anschluss an die hauseigene Satellitenanlage im Betreibermodell. Es wird das komplette betriebsfertige Leitungsnetz inkl. Verstärker, Verteiler und Anschlussdosen geliefert.

In den Wohnungen werden Multimediadosen entsprechend der Planung installiert, Marke Homeway oder gleichwertig. Die Multimediadosen sind ausgestattet mit Antennen-, Telefon- und Computerverkabelung. Die Multimediadosen werden über einen zentralen Verteilerkasten gemäß Planung angeschlossen.

3.10.4 Alarmsystem

Jede Wohnung erhält ein Alarmsystem. Die kleinen Wohnungen bis 60qm erhalten jeweils einen Bewegungsmelder, die größeren zwei. Das System ist vorgerüstet für die Möglichkeit zur Aufschaltung an ein Sicherheitsunternehmen. Die Aufschaltung erfolgt über die Eigentümer.

3.10.5 Elektroinstallation in den Gewerberäumen

Die Gewerberäume werden mit einer Standard-Elektroinstallation, nach den VDE-Richtlinien für Büroräume ausgestattet. In Abstimmung mit dem Erwerber/Eigentümer, können ggf. auch Sonderwünsche beachtet werden.

3.11 Sanitäre Installation

3.11.1 Allgemein

Die Trinkwasserleitungen und Heizungsleitungen werden als Mehrschicht-Verbundrohr, Edelstahlrohr oder Kupferrohr verlegt. Unter Putz liegende Wasserleitungen sind ummantelt, bzw. isoliert. Die Vorwandinstallationen werden aus Geberit-Elementen oder gleichwertig hergestellt.

Für Heizung und Wasser sind Absperrventile, Mess- und Zähleinrichtungen in Installations-schächten an geeigneten Stellen vorgesehen nach Vorgabe des Architekten, Anzahl nach Erfordernis an Steigsträngen. Die Kosten für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden für jede Wohnung separat über von der Hausverwaltung anzumietende Wärmemengenzähler und Wasseruhren ermittelt.

3.11.2 Ausstattung aller Bäder und WC's in den Wohnungen 1. bis 5. OG

WC Anlage

FLAMINIA APP spülrandloses Wand WC, goClean Technik, weiß matt (Latte). FLAMINIA APP WC-Sitz weiß matt (LATTE) mit softclose System.

Drückergarnitur Tece Square aus Glas, 2-Mengen Technik, weiß/edelstahlgebürstet.

Duschen

Die Duschen werden als bodengleiche Duschbereiche erstellt mit TECE Duschrinne Ausf. 7001 / 75mm x 800mm mit TECE Fliesenmulde „PLATE“ 800mm zur bauseitigen Befliesung. Die Abtrennung der Duschen erfolgt mit feststehenden Ganzglaswänden oder gefliesten Wänden gemäß Planung.

Die Duschen erhalten Ablagen-Nischen in den Duschwänden (soweit bauseits möglich). Sollte eine Walk-In Dusche aus technischen Gründen nicht möglich sein, werden Flachduschtassen der Firma Catalano oder gleichwertig eingebracht.

Duscharmatur

Antonio Lupi -VELA, Wand-Dusch System aus satiniertem Edelstahl mit Kopfbrause, Thermostat und Handbrause.

Waschtische

Antonio Lupi – NUVOLA Top mit integr. Becken matt aus Flumood, 101,1 x 54 x 51,2cm. Unterschrank Piana mit einem Frontauszug in weiß matt.

Waschtisch-Armaturen

FANTINI Serie Nostromo, Wand-Waschtischbatterie mit Einzelrosetten rund, Edelstahl.

Badewannen

BAIA Oval Badewanne aus Cristalplant, freistehend 185 x 90 x 50 cm. Ablaufgarnitur mit click-clak System.

Badewannen – Armaturen

Antonio Lupi, Serie Ayati freistehende Wannenfüll- und Brausearmatur, Höhe 850mm, inkl. Handbrause und Brauseschlauch, Edelstahl.

Waschtische Gäst WC

Clou Mini Wash. MeWaschtischbecken aus Aluite weiß matt; 480 x 320 mm, mit Hahnloch.

Armaturen - Gäste WC

FANTINI Serie Nostromo, 1-Loch Waschtischmischer, Edelstahl.

3.11.3 Ausstattung aller Bäder und WC's im 6.OG - Penthouse

WC Anlagen

FLAMINIA APP spülrandloses Wand WC, goClean Technik, weiß matt (Latte). FLAMINIA APP WC-Sitz weiß matt (LATTE) mit softclose Funktion.

Drückergarnitur von VOLA RS82E+40, elektronische 1-Mengen Spülauslösung.

Waschtisch Masterbad

Antonio Lupi – Strappo Wandeinbaubecken aus Corian mit LED Beleuchtung. 146,4 x 54 x 51,2cm, Oberfläche Satin.

Waschtisch Armatur Masterbad

Antonio Lupi, Serie Ayati, Wand-Waschtischbatterie mit Einzelrosetten rund, Edelstahl.

Dusche Masterbad und 2. Bad

Die Duschen werden als bodengleiche Duschbereiche erstellt mit TECE Duschrinne Ausf. 7001, 75mm x 800mm mit TECE Fliesenmulde „PLATE“ zur bauseitigen Befliesung, Duschrinne 800mm. Die Abtrennung erfolgt mit feststehenden Ganzglaswänden oder gefliesten Wänden gemäß Planung.

Sollte eine Walk-In Dusche aus technischen Gründen nicht möglich sein werden Flachduschtassen der Firma Catalano oder gleichwertig eingebracht.

Duscharmatur Masterbad

Fantini Nostromo UP Brausethermostatmischer mit 3 Ausgängen, Edelstahl mit Einzelrosetten. Handbrauseset mit Stabhandbrause, Halter, Wandanschlußbogen, Edelstahl. Einbau-Deckenduschkopf Antonio Lupi METEO2C, rain shower mit LED Beleuchtung.

Duscharmatur 2. Bad

Antonio Lupi VELA, Wand-Dusch System aus satiniertem Edelstahl mit Kopfbrause, Thermostat und Handbrause.

Badewanne Masterbad

DOM Badewanne aus GFK, weiß matt. Außenmaß 200 x100cm, mit Armaturenlochbohrung, zwei Seitenschürzen und 2 Seiten Regalfach mit LED Streifen,

Badewanne Armatur Masterbad

Antonio Lupi, Serie Ayati, Wannenfüll- und Brausearmatur mit Handbrause und Brauseschlauch, Edelstahl.

Handtuchwärmer Masterbad

VOLA Handtuchwärmer, T39EL/4+40, elektr. Ausführung mit 4 Heizstäben, Edelstahl.

Waschtisch 2. Bad

Antonio Lupi – NUVOLA mit integr. Becken aus Flumood, matt, 101,1 x 54 x 51,2 cm, oder 146 x 54 x 51,2cm je nach Wandlänge. Oberfläche Satin. Unterschrank Piana mit Frontauszug in weiß matt.

Waschtisch Armatur 2. Bad

FANTINI Serie Nostromo, Wand-Waschtischbatterie mit Einzelrosetten rund, Edelstahl.

3.11.4 Ausstattung WC's im EG bzw. UG - Gewerbebereich

Im Gewerbebereich werden Waschtische, Handwaschbecken, Toiletten und Urinale der Firma Duravit, Serie Vero eingebaut. Die Toiletten sind wandhängend, einschließlich WC-Sitz mit Deckel, weiß, mit softclose Funktion, Drückergarnitur Fabrikat TECE.

3.12 Heizung und Warmwasserversorgung

Die Eigenwärmeerzeugung der Wohnanlage erfolgt über ein BHKW und/oder eine Pelletheizung im Betreibermodell. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung im Heizraum.

Die Beheizung der Wohnflächen und Gewerbeflächen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit programmierbarer Einzelraumsteuerung. Der Anschluss der einzelnen Räume erfolgt über einen Heizkreisverteilerschrank. Die Lage und Gestaltung der Heizkreisverteiler erfolgt gemäß Planung. Teilweise erhalten Bäder einen an die Heizung angeschlossenen Handtuchheizkörper, falls dies in der Architektenplanung so vorgesehen ist.

3.13 Abwasser

Die Anbindung der Schmutz- und Regenwasserleitung erfolgt über den bestehenden Hausanschluss an das öffentliche System (Mischsystem). Es gelten die Bedingungen der Stadtentwässerung Frankfurt.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) wird über Abwasserleitungen und Regenwasserkanäle vorgenommen und dann über die innere und äußere Erschließung der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Hauptabflussleitungen bestehen aus gusseisernen Rohren oder HT-Rohren mit Schalldämmung. Kurze Anschlussstücke und Entlüftungsleitungen aus PVC-Rohren.

3.14 Lüftung

Die Lüftung der innenliegenden Bäder und WC's mittels Entlüftung über Dach. Es kommen Einzellüfter mit eingebauten Nachlaufrelais und ggf. Brandschutzklappen zum Einsatz.

Die Belüftung der innen liegenden Kellerräume erfolgt über natürliche Lüftung ohne Ventilatoren.

In den Küchen können Umlufthauben mit Aktivkohle-Filter durch den Käufer eingebaut werden. Ein Anschluss der Dunstabzugshauben nach außen ist nicht vorgesehen.

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt als Querlüftung über die eingebauten Fensterfalzlüfter. Der erforderliche Außenluftvolumenstrom zum Feuchteschutz wird durch die Fensterfalzlüfter sichergestellt und Luftvolumenströme oberhalb des Feuchteschutzes werden nutzergestützt durch manuelle Fensterlüftung generiert.

3.15 Kaminanschlüsse, Gasanschlüsse

Die Wohnung im DG erhält einen Kaminanschluss gemäß individueller Planung. Die Installation von Kaminen oder Kaminöfen erfolgt ggf. durch die Käufer auf deren Kosten und muss mit den örtlichen Behörden abgestimmt werden und den Brandschutzrichtlinien entsprechen.

Die Wohnungen 4.1 im 4. OG und 5.1 im 5. OG erhalten einen Anschluss für einen Gaskamin mit einem Anschluss an das öffentliche Gasversorgungsnetz.

3.16 Keller- und Gemeinschaftsräume

Im Untergeschoss befinden sich u.a. die Technikräume für Heizanlage, Elektro- und Wasseranschlüsse, der Waschmaschinenraum, die Käuferkeller, sowie der Fahrrad/ Kinderwagen-Abstellraum. Diese sind durch Metallgitter bzw. durch gemauerte Wände abgetrennt und mit einer verschließbaren Tür versehen.

3.17 Außenanlagen

3.17.1 Müllentsorgung

Der Standort der Mülltonnen ist gemäß Planung des Architekten im Außenbereich. Lage und Ausstattung erfolgt gemäß Anforderungen der örtlichen Behörden bzw. der Entsorgungsbetriebe.

3.17.2 Bodenbefestigung

Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie der Müllsammelplatz erhält einen Pflaster- oder Plattenbelag.

3.17.3 Bepflanzung

Der Pflanzbereich erhält soweit möglich Mutterboden in ausreichender Schichtdicke, nach Angaben der Freiflächenplanung, und eine Bepflanzung mit Rasen oder Bodendeckern. Entsprechend den Angaben des Architekten und unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen ist eine Bepflanzung mit Sträuchern bzw. Bäumen vorgesehen.

3.18 Schlussbemerkung

Änderungen in der Bauausführung, die eventuell behördlich auferlegt werden oder sich als technisch notwendig und erforderlich oder zweckmäßig erweisen, sowie die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Gegenstände oder Einrichtungen bleiben ausdrücklich dem Verkäufer vorbehalten.

Die in Verkaufsunterlagen, Grundrissen- und Ansichtsplänen eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind – soweit in dieser BB nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden – lediglich Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfangs.

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

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

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

3.18.1 Schächte, Abkofferungen, Leitungen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Herstellung der Abwasseranschlüsse, der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation es erforderlich ist, Ver- und Entsorgungsleitungen in den Kellerräumen bzw. der Garage zu verlegen, wodurch sich Nutzungseinschränkungen ergeben können.

3.18.2 Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzähler-Ablesungen

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

3.18.3 Maßtoleranzen und Ausführungsnormen

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

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

Dem Käufer ist bekannt, dass das bestehende Gebäude insbesondere hinsichtlich Toleranzen im Hochbau (z.B. Ebenheitstoleranzen), Brandschutz, Schallschutz und Statik Bestandschutz genießt. Der Verkäufer schuldet ausdrücklich nicht den Standard eines Neubauhabsens.

#

3.18.4 Schallschutz im Hochbau

Der Schallschutz wird gemäß DIN 4109, Beiblatt 2 Tabelle 2, durch das Ing. Büro Fischer und Werle nachgewiesen (Stand 22.6.2016). Hinsichtlich des Schallschutzes wird wegen des

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

3.18.5 Sonderkonstruktionen

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