



WOHNEN BEIM  
WASSERTURM  
FRIEDBERG

# Baubeschreibung Stadthäuser

## **Bauvorhaben**

Wohnen beim Wasserturm in Friedberg

**Vorbemerkung:**

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung mit den jeweiligen EingabepLANanlagen und diese Baubeschreibung. Weiterhin gelten die anerkannten Regeln der Technik, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Architektonische und technische Änderungen bleiben insoweit vorbehalten, als diese den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern und dem Käufer zumutbar sind. Des Weiteren bleiben Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder Vorgaben bzw. Anforderungen aufgrund sicherheitstechnischer Belange vorbehalten, auch wenn es dadurch in der Gemeinschaftsfläche und -anlage zu Abweichungen zwischen den Verkaufsunterlagen und der tatsächlichen Ausführung kommen kann, aber dem Käufer zumutbar sind.

Abweichungen von den im Prospekt gezeigten Plänen und Gebäudeansichten behalten wir uns vor. Alle Maßangaben sind ca.-Angaben und geben Rohbaumaße wieder.

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Rohbaumaße erstellt, die Terrassen und Dachterrassen wurden mit 50 % der tatsächlichen Flächen berechnet. Wird der Kaufvertrag nach Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen, geht die vorhandene Bauausführung den Plänen und der Baubeschreibung vor.

**Wärmeschutz:**

Die Stadthäuser werden nach der zum Stande der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 inkl. der seit 01. Januar 2016 geltenden Anforderungsänderungen geplant und gebaut. Die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) werden erfüllt. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 erfüllt.

**Schallschutz:**

Die Planung und Bauausführung trennender Bauteile zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109-5: 2020 – Erhöhte Anforderungen.

Der Schutz gegen Außenlärm wird entsprechend DIN 4109-1 geplant und ausgeführt.

Die Anforderungswerte für haustechnischen Anlagen sowie mechanischen Lüftungseinrichtung im eigenen Wohnbereich richten sich nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109-1.

Die vereinbarten Anforderungen gelten auch dann, wenn durch die gewählte Baukonstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Insgesamt wird zwischen den einzelnen Wohneinheiten ein Schallschutz erreicht, in welchen die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollem Wohnverhalten im allgemeinen Ruhe finden können. Die Wahrnehmung von Geräuschen aus anderen Wohneinheiten kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für Nutzergeräusche wie z.B. Gehgeräusche, Geräusche von Kindern, Betätigung von Sanitärinstallationen und Musikgeräusche.

Innerhalb des eigenen Hauses werden keine Anforderungen an den Schallschutz seitens des Verkäufers zugesichert. Die Empfehlungen aus der DIN 4109 Beiblatt 2 sowie der VDI 4100 finden deshalb innerhalb des eigenen Hauses mit dem Verweis auf eine mögliche gegenseitige Rücksichtnahme keine Anwendung.

**Vereinbarte Anforderung – Trennende Bauteile:**

	Erf. R'w	Erf. L'n,w
Decken	-	≤ 36
Treppenläufe und Podeste	-	≤ 41
Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen, die im untersten Geschoss eines Gebäudes gelegen sind	≥ 62	
Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen, unter denen mindestens 1 Geschoss des Gebäudes vorhanden ist.	≥ 67*	

*\*Bei weißen Wannen im EG erf. R'w = 64 dB*

**Vereinbarte Anforderung – Haustechnische Anlagen:**

	Erf. LAF,max,n
Geräusche aus fremden Wasserinstallationen	≤ 30 dB(A)*
Geräusche aus fremden haustechnischen Anlagen	≤ 30 dB(A)
Geräusche aus Lüftungstechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich	≤ 35 dB(A)

*\*Genannte Kennwerte können im Bereich der Sanitärtechnik und Wasserinstallation kurzzeitig durch Betätigung der Armaturen und Geräte überschritten werden.*

**Grundstück / Lage:**

Die fußläufige Erschließung der Stadthäuser erfolgt von der Konradinstraße aus. Die direkten Zugänge zu den Haustüren erfolgen größtenteils über Stufen. Der Zugang von der Tiefgarage in das Kellergeschoss erfolgt ebenfalls über Stufen.

**Erschließung:**

Die leitungsgebundene Erschließung der Häuser erfolgt über öffentliche und gemeinschaftliche bzw. private Zuwege. Die Versorgungsleitungen für die einzelnen Bauabschnitte werden teilweise innerhalb der Tiefgarage und über die privaten Grundstücke geführt. Die exakte Leitungsführung bestimmt jedoch der Fachplaner in Abstimmung mit dem Versorger. Die Anordnung von Wasser-, Wärme- und Stromverteilung erfolgt je nach Erfordernis über die Tiefgarage, den Keller oder die Gartenflächen.

Versickerungs-, Abwasserleitungen und Revisionsschächte können auch in Privatgärten liegen. Die erforderlichen Anschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Wärme sind im Festpreis enthalten.

Die Stadthäuser werden mit SAT-Anlage oder Kabelanschluss und Telefon durch einen externen, noch zu benennenden Anbieter, auf Miet- oder Leasingbasis versorgt. Kabelgebühren und die Kosten für den Telefonanschluss sind vom Käufer zu tragen. Bei Versorgung mit SAT-Anlage bekommt jedes Stadthaus einen Dachständer. SAT-Schüssel, LNB und Verkabelung sind vom Käufer zu tragen.



#### **Verwaltervertrag Tiefgarage und Gemeinschaftsflächen:**

Der Veräußerer schließt einen Verwaltervertrag mit einer Verwalterfirma ab. Der Erwerber verpflichtet sich, dabei mitzuwirken, und erteilt dem Veräußerer hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und mit dem Recht der Weiterübertragung der Vollmacht, ihn dabei zu vertreten.

Der Veräußerer wird für die Tiefgarage und das Gemeinschaftseigentum notwendige Wartungsverträge abschließen. Die Verträge können dabei eine Laufzeit von bis zu 5 Jahren haben. Der Verwalter wird ermächtigt, in diese Verträge im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.

#### **Tiefgarage:**

Die Gesamtbaumaßnahme erhält eine Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über die Gutenbergstraße.

In der Tiefgarage wird ein zusätzlicher Ausgang zur Fluchtwegsicherung erstellt. Die Ausführung der Wände in der Tiefgarage und in den Nebenräumen der Tiefgarage erfolgt in Sichtbeton in der Qualität SB2; Die Dachkonstruktion des Ausstieges als Sonderlösung als Flachdach aus Beton und Abdichtung in bituminöser Ausführung ohne Gefälle mit Kiesschüttung.

Das Garagentor wird mittels Fernbedienung geöffnet, pro Stellplatz ist ein Funksender vorgesehen. Zusätzlich ist die Torbedienung von außen mit einem Schlüsselschalter für den Notfall möglich.

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Schächte und Öffnungen; Beleuchtung, Beschilderung, Park-Markierung und Feuerlöscher nach behördlichen Auflagen bzw. Gutachten der Fachplaner.

Der Boden der Zufahrtsrampe wird betoniert. Der Boden der Tiefgarage wird mit Betonsteinen gepflastert. Die Fahrspur wird zur Entwässerung der Tiefgarage im Gefälle hergestellt; Schöpfgrube nach Erfordernis. Die aufgehenden Bauteile aus Stahlbeton werden bis ca. 40 cm über Pflaster zum Schutz gegen Tausalz beschichtet.

Tiefgaragen-Decke in Stahlbeton als Sonderkonstruktion mit Gefälle unter 2 % mit wurzelfester, bituminöser Abdichtung.

#### **Keller:**

Die Kelleraußenwände werden aus Beton erstellt, tragende Innenwände aus Beton oder Kalksandstein, nichttragende Innenwände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt in Trockenbau, Stöße gespachtelt, Oberfläche in Qualität Q2.

#### **Geschosswände (EG – DG):**

Außenwände in Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem, Tragwände in Kalksandstein oder aus Beton, Haustrennwände 2-schalig in Kalksandstein oder aus Beton mit Schalldämmeinlage;

Nichttragende Wände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt in Trockenbau, Stöße gespachtelt, Oberfläche in Qualität Q2.

Ab- und Vormauerungen im Bad und WC als Vorsatzschale in Trockenbauausführung. Wandoberflächen innen aus Kalksandstein oder Beton mit einlagigem Putz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2 und mit weißem Anstrich.

#### **Geschossdecken:**

Keller und Tiefgarage mit Stahlbetondecken, bei Ortbeton-Decken Stöße entgratet, bei Fertigteil-Decken mit Fuge, unverputzt mit weißem Anstrich; Wohngeschossdecken in Stahlbeton, Deckenstöße gespachtelt und gestrichen, bei Ortbetondecken verputzt und gestrichen.

#### **Geschosstreppen:**

Innentreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss als 2 – Holm – Treppe in Stahl, trittschallentkoppelt;

Geländer als Stabgeländer in Stahl, segmentiert den Treppenläufen folgend, Treppenstufen als Massivholzstufen 40 mm, Buche verleimt, lackierte Oberfläche.

#### **Dach:**

Stahlbeton-Flachdach mit Aufdach Gefälledämmung (Sonderkonstruktion mit Neigung unter 2 %) und Abdichtung in bituminöser Ausführung mit Kiesschüttung oder extensiver Dachbegrünung. Dachentwässerung außenliegend über Attika-Gully und Fallrohre aus Titanzink.

#### **Terrassen und Dachterrassen:**

Die Höhe der Austrittsschwellen zu Terrassen und Dachterrassen ca. 7 cm. Terrassen im EG: Belag Betonplatten, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett, Größe nach Plan. Als Terrassentrennwand im EG wird ein Stabmattenzaun, h ca. 1,80m und l ca. 2,50 m mit eingeflochtenem Sichtschutz aus PVC erstellt.

Dachterrassen als Flachdachkonstruktion mit Aufdach Gefälledämmung (Sonderkonstruktion mit Neigung unter 2 %) und Abdichtung in bituminöser Ausführung; Belag aus Betonplatten, im Splittbett verlegt, Größe nach Plan, Traufstreifen und ungenützte Dachterrassenflächen als Kiesschüttung gemäß Plan. Entwässerung der Dachterrassen über außenliegende Attika-Gully und Fallrohre aus Titanzink. Die Dachterrassen erhalten eine massive Brüstung mit Blechabdeckung. Die Dachterrassentrennwand wird als Metallrahmenkonstruktion mit Metallwellblech erstellt.

#### **Spenglerarbeiten:**

Alle Spenglerarbeiten - Regenrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, etc. – werden in Titanzink ausgeführt.

#### **Fenster und Fenstertüren:**

Im EG bis DG Fensterelemente und Fenstertüren in den Wohnungen aus Kunststoff, innen weiß, außen nach Farbgestaltung des Architekten, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung, verdeckt liegenden Beschlägen, im Falz umlaufenden Lippendichtungen. Griffe aus Alu Silber matt, Fensterbleche außen in Aluminium. Fensterbänke innen aus Granit.

Kellerfenster als Dreh- / Kipp-Kunststofffenster, 2-fach-Verglasung, mit Kunststoff- oder Beton-Lichtschacht.

#### **Türen:**

Hauseingangstür aus Holz, Kunststoff oder Aluminium mit Sicherheitschloss (Festlegung durch den Bauträger), Klingel, Außenleuchte und Briefkasten neben der Haustüre, Farbkonzept nach Planung des Architekten.

Schleusentüren im KG nach behördlicher Auflage als Stahltüren.

Wohnungs-Innentüren: Türblätter und Zargen in weißer Oberfläche, Türhöhe ca. 2,10 m, Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren in Edelstahl als Rosette und BB-Schloss, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag.

#### **Rollläden:**

Kunststoff-Rollläden mit elektrischem Antrieb und Auf-/Ab-Taster an allen Fenstern und Fenstertüren der Wohn- und Schlafräume, Küchen, Bäder und WC.

*Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunklung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.*



### **Schlosserarbeiten:**

In den Schleusen zur Tiefgarage und am Tiefgaragen-Notausgang wird ein Geländer als Absturzsicherung angebracht; Ausführung als Stabgeländer, feuerverzinkt.

### **Heizung- und Warmwasserversorgung:**

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilungen werden vom Kellerraum unter der Decke zu den Steigsträngen und über diese bis zu den jeweiligen Geschossen verteilt. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen, Küchen, Bädern und Fluren / Dielen über 6 m<sup>2</sup> Fläche. Im WC nur nach Bedarf und Angabe Fachplaner. In Bädern und Duschen wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper eingebaut. Das Wärmeverteilungssystem wird nach DIN-gerechter Planung erstellt.

Die hausinterne Heizanlage und Warmwasseraufbereitung befindet sich im Keller; Aufstellort der Außeneinheit nach Vorgabe des Fachplaners.

### **Sanitäre Installation:**

Verlegung der Leitungen in den Häusern in Schächten bzw. Abkofferungen; im Kellergeschoss werden die Leitungen an der Decke und an den Wänden Aufputz verlegt.

Kalt- und Warmwassersteigleitungen und Hausverteilung in Edelstahl oder Kunststoff, Waschmaschinenanschluss in jedem Haus gemäß Plan. Fallleitungen des Abwasserrohrsystems in schalldämmender Ausführung (SML oder Kunststoff).

Die Häuser erhalten im Bereich der Terrasse (EG) einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden gemäß der Bemusterungsmappe der Firma Silberhorn „Basisausstattung für Wohnen beim Wasserturm“ ausgeführt. Die Anzahl und Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt nach den Planunterlagen.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können zwischen Porzellan (z. B. Waschtisch) und emailliertem Stahl (z.B. Badewanne) aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen auftreten.

Ausstattung Badewannenanlage: Einbau-Badewanne aus Stahl, 170/75 cm, mit Ab- und Überlauf, Wannenträger, Aufputz-Eingriff-Mischbatterie und Brausegarnitur.

Ausstattung Duschwannenanlage: Einbau Duschwanne derby Mineralguss, Größe nach Plan, Aufputz-Thermostat-Duschsystem mit Hand- und Kopfbrause.

Ausstattung Waschtischanlage: Waschtisch in den Badezimmern aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhebel-Mischbatterie, Eckventil und Röhrensiphon.

Ausstattung Waschbecken: Waschbecken im WC aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhebel-Mischbatterie, Eckventil und Röhrensiphon.

Ausstattung WC-Anlage: Wand-Tiefspül-WC spülrandlos aus Porzellan, mit Unterputzspülkasten (einschließlich Abdeckung mit Zweimengen-Auslösung zur Wassereinsparung), WC-Sitz einschließlich Deckel mit Absenkautomatik.

Ausstattung Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil sowie Abwasseranschluss. Diese Anschlüsse enden direkt an der Schachtabmauerung und müssen durch den Küchenbauer nach Bedarf Aufputz verlängert werden.

Ausstattung KG: Waschmaschinenanschluss mit Oberflur-Hebeanlage und Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss nach Plan.

### **Lüftung:**

Die Häuser erhalten eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; Art und Lage gemäß den Vorgaben des Fachplaners und Energieberaters. Um einen ordnungsgemäßen Betrieb der Lüftungsanlage zu gewährleisten, sind die Boden- und Deckenöffnungen freizuhalten. Die Dichtigkeit wird durch einen Blower-Door-Test nach Abschluss der Innenausbauarbeiten überprüft.

### **Elektro:**

Installation nach DIN 18015, Teil 1 und 3. Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt im KG und in der Tiefgarage Aufputz.

Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

In den Haustrennwänden erfolgt die Installation über Stegleitungen. Es sind aber nur vereinzelt Installationen in den Wohnungstrennwänden zulässig; Detailfestlegung nur in Abstimmung mit dem Bauträger.

Auslegung der Stromkreise nach DIN. Sämtliche Steckdosen und Schalter in Wohnräumen Standard weiß (Fabrikat Busch-Jäger, Gira oder ähnlich). Die Räume erhalten folgende Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen:

#### Flur im KG:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose 1 batteriebetriebener Rauchmelder

#### Kellerraum:

2 Steckdosen, 1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit

#### Diele:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Raum-thermostat, falls erforderlich

#### WC:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose

#### Wohnen/Essen:

2 Lichtauslässe mit Schaltmöglichkeit, 4 Einzelsteckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Dreifachsteckdose,

1 Raumthermostat, 1 Antennenleerdose, 1 Telefon-/ Netzwerkleerdose (die Verkabelung der Antennen- bzw. Telefonleerdose und der Einsatz erfolgen durch die externen Anbieter bzw. in Eigenleistung)

#### Küche:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 7 Steckdosen, Herd- und Spülmaschinenanschluss

#### Terrasse im EG:

1 Steckdose, 1 Wand-Lichtauslass (von innen schaltbar)

#### Flur im OG:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Sprechstelle mit elektrischem Türöffner

#### Kinderzimmer 1:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 4 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Telefon-/ Netzwerkleerdose

#### Kinderzimmer 2:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 4 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Telefon-/ Netzwerkleerdose

#### Büro:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 3 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Telefon-/ Netzwerkleerdose



**Bad:**

2 Lichtauslässe (1 Decken- und 1 Wandauslass) mit Schaltmöglichkeit, 2 Steckdosen, 1 Raum-thermostat, 1 Steckdose oder Festanschluss für Handtuchheizkörper

**Dachstudio:**

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 5 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Telefon-/Netzwerkleerdose

**Dachterrasse:**

1 Steckdose, 1 Wand-Lichtauslass (von innen schaltbar)  
Jedes Haus erhält eine Steckdose für eine Waschmaschine, einen Trockner und die Oberflur-Hebeanlage; die Anordnung erfolgt gemäß Plan. Weitere Steckdosen können als Sonderwunsch bei der beauftragten Elektrofirma gegen Mehrpreis beauftragt werden.

**Estrich / Bodenplatte KG:**

In allen Wohngeschossen sowie im Kellergeschoss schwimmender Estrich auf Trittschall- / Wärme-dämmung.

**Fliesen:**

Sämtliche Fliesen nach Bauträgermuster; Materialpreis bis brutto 25,- EUR / m<sup>2</sup>.

Im Flur KG, WC, Diele und Bad werden Bodenfliesen (Format 30/30 oder 30/60) verlegt; Sockelleisten aus Fliesen geschnitten.

Gemäß Vorgabe der DIN ist eine Bodenschwelle vom Bad zum Flur ausgebildet.

Im WC werden an der Installationswand Wandfliesen (Format 20/50) ca. 1,20 m hoch verlegt. Wände im Bad im Bereich der Badewanne und der Dusche raumhoch gefliest, Installationswand im Bereich Waschbecken und WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest (Format 20/50). Die übrigen Wandflächen werden in weißer Farbe gestrichen.

**Bodenbeläge:**

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, die Küche, der Flur OG und das Dachstudio erhalten als Bodenbelag ein Echtholzparkett, Eiche, nach Bauträgermuster; Sockelleisten aus Holz.

**Malerarbeiten:**

Farbkonzept der Außenfassade nach Vorgabe des Architekten.  
Alle Innenwände und Decken der Wohnungen werden hell gestrichen. Die Tiefgaragendecke wird benutzerfreundlich hell gestrichen.

**Außenanlagen, Hauszuwegung:**

Sämtliche Zugangswege, Wege oder Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten, Asphalt, Schotterrasen oder Granitpflastersteinen nach Vorgabe des Bauträgers. Die allgemeinen Zugangswege und Flächen erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Gärten erhalten zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen bzw. privaten Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen eine Einfriedung mit einem Stabmattenzaun, h = 1,0 m. Gemäß Vorgabe der Baugenehmigung erhalten die Privatgärten, ausgenommen Haus 2, 3 und 4, ein Gartentürchen. Als Trennung zwischen den Gärten der Häuser wird ein Stabmattenzaun, h = 0,80 m, errichtet.

Die Vorgärten / Eingangsbereiche werden von Grundstücksabtrennungen freigehalten.

Die Gärten werden mit natürlich gewachsenem Erdreich (kein Humus) aufgefüllt und erhalten eine Feinplanie ohne Rasensaat. Das Erdreich kann Steine enthalten. Die Ansaat und die weitere Gestaltung des Gartens ist Sache des Käufers.

Für die Gemeinschaftsmüllbehälter werden in separat ausgewiesenen Flächen oberirdische Abstellmöglichkeiten geschaffen. Diese werden mit einem Stabmattenzaun, h = 1,60 m, umzäunt.

Die gemeinschaftlichen Flächen werden nach dem noch zu erstellenden Ausführungsplan des Fachplaners gestaltet und bepflanzt.

**Sonstiges:**

Eingezeichnete Möblierungen, die Kücheneinrichtung, Waschmaschine und Wäschetrockner usw. sowie mit Strichlinien dargestellte Gegenstände stellen lediglich Platzhalter dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Wir empfehlen, vor der Bestellung von Möbeln und Einrichtungen, insbesondere für die Küche mit den Anschlüssen und technischen Einbauten, ein Aufmaß der Räume durchzuführen. Mit Strichlinien dargestellte Räume / Wände / Türen / sanitäre Gegenstände stellen Grundriss-Varianten dar, die auf Sonderwunschbasis gegen Aufpreis möglich sind.

Die in den Ansichten und Grundrissen gezeichneten Pflanzen, Sonnenschutzanlagen, Markisen und Rankkonstruktionen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Innerhalb der vorgegebenen Musterkollektionen von Fliesen, Bodenbelägen und Türen kann der Käufer seine Auswahl beim Bauträger bzw. bei den genannten Handwerkern treffen. Darüber hinaus können entsprechend dem Baufortschritt individuelle Sonderwünsche mit dem Bauträger bzw. mit dessen beauftragten Handwerkern vereinbart werden. Jeder Sonderwunsch bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Bauträgers.

**Allgemeines:**

Alternativen bezüglich der Ausführung der Materialien kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bauträger zum Einbau.

Die Lieferung oder Bereitstellung von Hilfsgeräten wie z. B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

**Gewährleistung nach BGB:**

Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel an den Bauwerken sowie den dazugehörigen Planungs- und Überwachungsarbeiten fünf Jahre ab Abnahme. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mangelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen und Werkleistungen zwei Jahre, bei gebrauchten unbeweglichen Sachen, also dem Grundstück, sechs Monate und bei gebrauchten beweglichen Sachen ein Jahr.

Davon unberührt bleibt dabei die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers während der Verjährungsfrist für Anstriche, elastische Verfugungen, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtungen sowie für Außenanlagen.

Bei ungenügender oder nicht fachgerechter Wartung kann die Gewährleistung entfallen.

Für Sonderwünsche, die direkt bei Handwerkern beauftragt und abgerechnet werden, übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.



**Anmerkung:**

Risse bis 0,3 mm in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsanspruches dar.

Aus hygienischen Gründen wird ein Wasseraustausch der Gartenwasserzuleitung (ca. 1 l Volumen) bei Stillstandszeit von mehr als 4 Wochen empfohlen (gemäß DIN 1988, Teil 4, 3.5).

In Duschen und Bädern sind im Rahmen des Bauunterhaltes durch den Käufer die elastischen Verfugungen zu regelmäßig prüfen und gegebenenfalls fachmännisch zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere von Duschen und Badewannen zu vermeiden. Ebenso sind die Anschlussfugen von Gipskartonplatten gegebenenfalls zu erneuern, da sich durch Bewegung Risse bilden können. Sämtliche elastischen Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind vom Käufer zu überwachen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Schäden, die auf schadhafte Wartungsfugen zurückzuführen sind, unterliegen nicht der Gewährleistung. Wartungsfugen sind in entsprechenden Zeitabschnitten und innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch den Käufer zu erneuern. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z. B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz) sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Käufer durchzuführen.

Die Übergabe der Häuser erfolgt besenrein.

Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird nicht übernommen, auch nicht für Druckfehler.

Augsburg, 04. März 2021

Projekt Friedberg GmbH & Co. KG  
Hirtenmahdweg 2  
86154 Augsburg

