

# **ORA Baudesign GmbH Bauträgergesellschaft**

**Projekt: Wohnen in Ziegelhausen**  
**Peterstaler Str. 124**

## **Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten**

### **Mit Kfz-Stellplätzen im Untergeschoss**

## **Käufer-Baubeschreibung**

### **Abbrucharbeiten:**

Das bestehende Wohngebäude wird gemeinsam mit der befestigten Flächen auf dem Grundstück abgebrochen und die Abbruchmaterialien entsorgt.

### **Baustelleneinrichtung:**

Das Grundstück wird zur öffentlichen Fläche mit einem Bauzaun eingezäunt.

### **Erdarbeiten:**

Herrichten und Abräumen des Baugrundstücks einschließlich des Bewuchses.  
Aushub der Baugrube und seitliche Lagerung des zu verwertenden Aushubmaterials sowie spätere Verfüllung.

Aushub der Fundament- und Entwässerungsgräben.

Lagerung des Erdmaterials auf dem Grundstück – soweit möglich.

Spätere Verfüllung und Grobplanieren des Arbeitsraumes sowie Einebnen des Geländes. Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials.

Hangsicherung nach Vorgaben Geologe und Tragwerksplaner.

### **Gründung für Wohnhaus:**

Die Gründung des Gebäudes erfolgt laut Bodengutachten mittels Bodenplatte in Stahlbeton und Fundamentstreifen und entsprechende Betonarten nach Vorgabe vom Tragwerksplaner.

### **Parkplätze:**

Wände, Stützen und Decke der Tiefgarage aus Beton, glatt gespachtelt, teilweise gedämmt. Die Decken werden gedämmt nach EnEV Boden als Betonpflaster  
Stellplatzmarkierung durch andersfarbige Pflastersteine oder farbige Markierung.  
Stellplatznummerierung an der Wand oder auf dem Boden.

Deckenbeleuchtung mit Sensoren.

# **ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft**

## **Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124**

### **Fundamenteerder:**

Fundamenteerder aus korrosionsfestem Stahl zum Schutz der metallisch leitenden Installationen gemäß Fachplanung.

### **Entwässerung:**

Die Entwässerung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Heidelberg und dem genehmigten Entwässerungsgesuch im sogenannten „Mischsystem“ für Schmutz- und Regenwasser. Ggf. Einleitung von Drainage-Wasser.

### **Erdberührende Außenwände im Kellergeschoss**

Stahlbeton ca. 24-25 cm dick, in Fertigteilen oder in Ortbeton / SB 1 nach Statik, Oberfläche in sichtbarer Systemschalung.  
Wärmedämmung incl. Abdichtung der Kelleraußenwände gemäß Energienachweis mit extrudiertem Dämmstoff.

### **Außenwände der Erd-, Ober- und Dachgeschosse:**

Außenwände, die nicht an das Erdreich angrenzen in KS-Mauerwerk oder teilweise in Stahlbeton entsprechend der statischen Erfordernisse und gemäß Werkplanung.

### **Innenwände, tragend:**

Tragende Innenwände werden in Kalksandstein oder in Stahlbeton (Ortbeton wie vor) laut Statik ausgeführt.

### **Wohnungstrennwände, tragend bzw. Wände zum Treppenhaus**

Sämtliche Wohnungstrennwände der Wohnungen untereinander und zu Treppenhäusern werden in 24cm dickem KS-Mauerwerk Rohdichtklasse 2.2 ausgeführt.

### **Innentrennwände, nicht tragend: Installationsschächte und Installationsverblendungen in den Bädern:**

Die Einzelnen Wände und Installationsschächte werden in Gipskartonständerbauweise, bestehend aus einer verzinkten Stahlunterkonstruktion mit Mineralfaserdämmung und Verblendung mit Gipskartonplatten, zweilagig in Wohnungen und einlagig im Kellerbereich ausgeführt. Innerhalb der Wohnräume erfolgt die Ausführung tapezierfertig (Q2), innerhalb der Kellerräume und Nebenräume werden die Fugen gespachtelt und anstrichfertig hergestellt. Im Kellergeschoss zwischen den privaten Kellerräumen aus Mauerwerk.

# **ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft**

## **Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124**

### **Decken über KG, EG, 1. OG, 2.OG**

Geschossdecken aus Stahlbeton als Fertigteil-Decken (z.B. Filigrandecken mit Aufbeton) bzw. Ortbeton nach statischen Erfordernissen.

### **Dachkonstruktion / Dachstuhl**

Die Dachkonstruktion wird als Flachdach auf Stahlbetondecke ausgeführt lt. Werkplanung und statischen Vorgaben.

### **Dachentwässerung:**

Vorgestellte, sichtbare Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink gemäß Werkplanung, mit außenliegenden Fallrohren auf der Fassade für die Dachflächen und die Balkone und Dachterrassen, Dachflächen als innenliegende Entwässerung.

### **Dachentwässerung der Dachterrassen:**

Dachterrassenentwässerung durch auf den Terrassenflächen angeordnete Bodenabläufe, welche mittels in der Geschossdecke eingelegten Entwässerungsrohren das Regenwasser zu außenliegenden Regenfallrohren ableiten.  
Eventuelle Abfließ- und Tropfgeräusche des Regenwassers in Dachrinnen und Fallrohren sind vom Käufer zu akzeptieren.

### **Balkonentwässerung**

Umlaufende Rinnen, welche an die außenliegenden Regenfallrohre durch separate Falleleitungen angeschlossen werden.

### **Aufzüge:**

Aufzug mit Haltestellen im KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG als maschinenraumloser Seilaufzug.

### **Außenputz des Wohnhauses:**

Wärmedämmverbundsystem gemäß EnEV, mit Dämmplatten, Armierungsgewebe, Scheibenputz und Schlussbeschichtung, Körnung und Farbgebung gemäß Ansichtsplänen und Festlegung des Bauträgers gemäß Fassaden- / Farbstudie.

### **Innenputz**

Einlagiger Kalkzementputz in den Bädern und Gipsputz in den restlichen Räumen an den gemauerten Wänden der Wohnungen und im Treppenraum in tapezierfähiger

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Oberflächenqualität Q2. Nicht auf Gipskartonplatten und Deckenuntersichten sowie glatt geschalteten Betonwänden.

Im Keller werden die Stahlbetonwände sowie die gemauerten Wände ebenso die Deckenuntersichten der Stahlbetondecken, nicht verputzt. Die Fugen zwischen Betonteilen werden offen und sichtbar ausgebildet. Mauerwerksfugen werden vollfugig ausgeführt. Die Wand- und Deckenoberflächen werden staubbündend gestrichen.

### Treppenanlagen

Stahlbetonmassiv-Treppen aus Fertigteilen, trittschallentkoppelt ausgeführt, gemäß Festlegung des Bauträgers und Planer.

### Schlosserarbeiten:

An den Treppenläufen wird ein Geländer mit Handlauf montiert. Die Geländer bestehen aus einer grundierten Stahlgrundkonstruktion, gestrichen, mit einem aufgesetzten Handlauf in Edelstahl.

Geländer der Balkone laut Ansichts- und Genehmigungsplänen:

Die Ausbildung der Balkone und Umfassungsgeländer erfolgt grundsätzlich nach Baugenehmigung und Landesbauordnung. Die Ausführung erfolgt als vertikale Stabgeländer, verzinkt und beschichtet. Zum Teil verkleidet lt. Planer.

### Briefkastenanlage:

Die Briefkastenanlage wird im Erdgeschoss am Hauszugang an einer Seitenwand befestigt. Für jede Wohnung wird ein Briefkasten für DIN A4-Formate, senkrecht vorgesehen. Ausführung weiß oder grau beschichtet.

Der Briefkasten hat einen eigenen Schlüssel je Wohneinheit.

Bestandteil der Briefkastenanlage ist eine integrierte Sprechanlage.

### Brandschutztüren, soweit erforderlich:

Feuerhemmende und rauchdichte, selbst schließende Standard Stahlblechtüren gem. Brandschutzaufgabe der Baugenehmigung.

### Aufstellplätze für Mülltonnen:

Die Müllentsorgung erfolgt für alle Wohnungen zusammen durch gemeinschaftliche Müllcontainer. Die Kosten für die gemeinschaftliche Müllentsorgung sind von den Wohnungseigentümern anteilig zu tragen nach Absprache mit der Hausverwaltung.

### Haustüranlage:

Hauseingangstürelement, bestehend aus einer Leichtmetallrahmenkonstruktion, gemäß Ansichtszeichnung, Gleitschienentürschließer mit Feststellarm.

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Ausführung in Aluminiumkonstruktion, thermisch getrennt sowie Füllungen mit Wärmeschutzverglasung. Aluminium in Farbe innen weiß, außen anthrazitgrau RAL 7016 bzw. nach Festlegung des Bauträgers.

### Türen:

Innentüren im Wohnbereich sind Weißlack (CPL) mit Edelstahl-Drückergarnitur. Türblatt als Röhrenspanblatt.

Die Türelemente der Wohnungen werden als Türblatt mit Holzwerkstoff-Umfassungszargen mit gerundeten Kanten ausgeführt. Die

Ausführung der Drückergarnituren erfolgt in Edelstahl gemäß

Mustervorlage, z.B. Fabrikat Lebo, HUGA; HOPPE oder gleichwertig.

Die Wohnungsabschlüsse mit Klimaklasse III, (Alu Einlage) erhalten

Schallschutztüren. Türblatt der Wohnungsabschlusstüren als Röhrenvollspan in der Farbe weiß mit einem Schalldämmmaß von 37 dB zzgl. 5 dB Vorhaltemaß.

Ausführung unter Berücksichtigung der Auflagen der Baugenehmigung und der Brandschutzanforderungen.

Drückergarnitur: außen Knopf, innen Drücker in Edelstahl gemäß Planung.

### Türen Kellerabstellräume, Technikräume

Kellerabstellraum, Heizraum und Türen von Treppenhäuser zu Kellerfluren werden lt. Brandschutzvorschrift mit Drückergarnitur und abschließbarem Profilzylinder ausgeführt.

Türen in innenliegenden Räumen ohne Anforderungen werden mit Unterschnitt (Zugluft) ausgeführt.

### Fenster:

**Fenster** der Wohnungen aus Kunststofffensterelementen, 7-Kammer, mit Wärmeschutzverglasung (3-fach), mit warmer Kante.

Farbe innen weiß, außen anthrazit nach Festlegung des Bauträgers und Planers

**Fenstergrößen und Fenstereinteilung** entsprechend der Räume und Pläne. Je

Raum und Fensterunterteilung ein Dreh-Kipp-Beschlag. Die Verglasung besteht aus

Kombinationen von entsprechenden Fensterflügeln mit Dreh- oder Dreh-Kipp-

Beschlägen. Die zweiflügeligen Fensterelemente erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag und einen Drehflügel lt. Werkplänen.

Badezimmerfenster erhalten helle, satinierte Verglasungen.

Die Öffnungsrichtungen der Fenster werden lt. Werkpläne ausgeführt.

Der Einbau der Fenster erfolgt nach Vorschriften der RAL-Montage.

Die ebenerdigen Fenster im EG erhalten abschließbare Fenstergriffe

# **ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft**

## **Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124**

### **Innenfensterbänke:**

Innenfensterbänke in Natur- oder Kunststein in allen Wohnräumen mit Brüstung (Micro Carrara Oberfläche poliert) oder ähnlich.

In den Wohn- und Nebenräumen werden die Fensterbänke wandbündig ausgeführt. Fensterbänke im Bad bzw. Dusche oder WC in Fliesen/Platten oder wie vor.

### **Außenfensterbänke:**

Außenfensterbänke in beschichteter Aluminium-Ausführung soweit technisch erforderlich; mit Anti-Dröhn-Beschichtung.

Farbe nach Wahl und Farbkonzept des Bauträgers und Planers.

### **Rolläden:**

Kunststoffrolläden, elektrisch einzeln gesteuert mit Motor über Ein- /Ausschalter seitlich neben dem Fenster, soweit möglich an allen rechteckigen, horizontal abschließenden Fensterelementen der Wohn- und Aufenthaltsräume. Standard-Farbe und Farbkonzept des Bauträgers und Planers.

Standard- oder Miniprofile entsprechend technischer Erfordernisse.

Keine Rolläden an den Fenstern der Treppenhäuser und Kellerfenstern.

Die Rollädenkästen werden als Aufsatzelement ausgeführt.

### **Estriche:**

Ein schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung wird gemäß Schallschutz- und Wärmeschutznachweis in allen Stockwerken vom EG bis zum DG ausgeführt.

Schwimmender Calciumsulfat- oder Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung - in der erforderlichen Aufbaustärke, gemäß Energiesparnachweis und Werkplanung.

Fußbodenaufbauhöhe gemäß Werkplanung.

### **Fliesen- und Plattenarbeiten:**

#### **Bad und Gäste WC der Wohnungen**

Wände im Duschbereich türhoch gefliest, Badewannenbereich und Sanitärgegenstände Fliesenhöhe ca. 1,20 m nach Erfordernis.

Fliesenpreis € 30,-/qm incl. MwSt. Nach Wahlmöglichkeit des Käufers

Ausführung in Standardverlegung, Format 30 X 60 cm.

Alle übrigen Wände werden tapeziert und weiß gestrichen.

Bodenbelag: Fliesen Format 30 X 60 cm, Fliesenpreis € 30,-/qm

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

incl. MwSt. Wahlmöglichkeit des Käufers . Ausführung in Standardverlegung.  
Wand und Bodenfliesen werden im selben Format und Farbe verlegt.

### Terrassen / Dachterrassen / Balkone:

Die Terrassen, Dachterrassen und Balkone werden abgedichtet und wärmegeklämt nach EnEV, Balkone nur abgedichtet Oberbelag aus Betonwerksteinplatten mit Natursteinsatz oder als Holzbelag.

### Fußbodenbeschichtung der Räume im Kellergeschoss:

Die Kellerabstellräume der Wohnungen, die Kellerflure, die Neben- und Technikräume im Kellergeschoss werden mit einem staubbindenden Anstrich versehen. Dieser wird an den aufgehenden Wänden als Sockel ca. 10 cm hochgezogen.

### Fußbodenbeläge: Wohn- und Schlafräume, Flure und Abstellräume in den Wohnungen:

**Fertigparkett** (2- oder 3-Schicht, mittlere Sortierung) oder **Vinylböden** in verschiedenen Designoberflächen (Fußbodenheizung geeignet)  
Farbe nach Wahl des Käufers Preisklasse 40,-- €/qm (incl. MwSt.)  
Als Abschluss erhält der Bodenbelag jeweils Sockelleisten in weiss. Die Sockelleisten sind in den oben genannten Preisklassen eingerechnet.  
Der Käufer hat mitzuteilen, welche Bodenbelagsart er ausgeführt haben möchte, damit der Estrich auf den jeweiligen Bodenaufbau ausgeführt werden kann.

### Treppenhäuser und Geschossflure:

Die Treppenhäuser erhalten einen Belag aus Naturstein in der Ausführung Granit, Marmor oder Steinzeugfliesen für Geschossflure, Podeste, Tritt- und Setzstufen. Oberflächen und Farbwahl nach Gesamtfarbkonzeption der Treppenhäuser durch den Bauträger und Planer.

### Rauchmelder:

Die Wohnungen werden mit Rauchmeldern ausgestattet, welche auf Mietbasis von einem Serviceunternehmen angeboten werden. Die Beauftragung erfolgt in Abstimmung mit der Hausverwaltung.

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

### Sanitäre Installationen:

Sämtliche Trinkwasserleitungen werden in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Alle Warm- und Kaltwasserleitungen sind wärmegeklämt.

In den Hauptwasseranschluss wird ein Schmutzfilter, wenn erforderlich, ein Druckminderer oder Druckerhöher eingebaut.

Die Warmwasserleitungen erhalten in den Hauptleitungen eine Zirkulationsrückleitung mit Warmwasserzirkulationspumpe.

Die Abwasserleitungen sowie Fallstränge werden - je nach Erfordernis - in schallgedämmtem Kunststoffrohr oder SML-Abflussrohr ausgeführt.

Sanitäre Objekte in weiß. Die Grundausstattung der Porzellangegegenstände und der Sanitärarmaturen für Waschtische und WC´s besteht aus einer Kollektion von Hausmarken der Sanitärhäuser oder Markenfabrikate, z.B. Duravit oder gleichwertig. In den Bädern wird grundsätzlich eine Vorwandinstallation ausgeführt.

Die Spülkästen haben Betätigungen mit Spartaste. Grundsätzlich ergibt sich die Ausstattung mit Sanitärgegenständen der Bäder und separater WC's oder Duschen aus den Verkaufsgrundrissen der Wohnungen.

Soweit zeitlich möglich, können mit dem Käufer Sondervereinbarungen über Zusatzausstattungen getroffen werden. Ansonsten ist die geplante Ausführung lt. Kaufvertrag oder Werkplanung für die Ausführung verbindlich. Die Anzahl der Sanitärartikel ist den Plänen zu entnehmen.

### Bad:

Badewanne als Stahl-Einbauwanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig) Größe 1750x750 mm, Farbe weiß, emailliert mit Ablaufgarnitur.

Duschen werden als flach aufbauende (ca. 4cm) Duschtassen realisiert Größe 800 x 800 mm oder 800x900 mm, Ab- und Überlaufgarnitur.

Armaturen als verchromte Aufputz-Einhebel-Armaturen, Fabrikat Grohe oder gleichwertig.

Sonstige Ausstattungsgegenstände wie Duschvorhangstange, Vorhang, Handtuch/Badehandtuchhalter, Toilettenpapierhalter, Bürste, Spiegel werden käuferseitig geliefert und montiert.

1 wandhängendes WC in Tiefspülausführung mit WC Sitz

1 Waschtischanlage, weiß 600 mm, je nach Platzbedarf, mit Einhebel-Mischbatterie, Ablauf- und Überlaufgarnitur.

Die Aufstellung der Waschmaschinen ist in den Bädern / Duschen der Wohnungen gemäß Planeintrag vorgesehen. Es wird ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzuleitung und Abwasseranschluss mit Geruchverschluss in Unterputzausführung hergestellt. Elektroanschluss siehe Elektroinstallation.

Je nach Einzelgrundriss der Wohnungen wird ein separates WC



# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

ausgeführt. Ausstattung wie vor.

Je nach Einzelgrundriss der Wohnungen wird eine separate Dusche innerhalb der WC's ausgeführt. Ausstattung wie vor.

Die Installation in der Küche erfolgt generell im Unterschrankbereich als sichtbare Aufputzinstallation der Rohrleitungen.

1 Anschluss für Spüle (Warm-und Kaltwasser und Abfluss)

1 Anschluss für Spülmaschine über Eckventil und Abflussrohr Spüle

Die Balkone und Terrassen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

Das Haus erhält eine Außenzapfstelle im Gemeinschaftseigentum, jeweils im Bereich der gemeinschaftlichen Hausgärten angeordnet.

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden in der Vorwandinstallation oder in Installationsschächten vorgesehen. Die Messeinrichtungen werden generell im unteren Bereich, in einer Höhe von ca. 30 cm - 90 cm über Fertigfußboden ausgeführt.

### **Heizungsinstallation:**

Die Wärmeerzeugung für die Heizungsanlage erfolgt mit Gas und Solar, alternativ Wärmepumpe gem. Berechnung Energieberater welche im Kellergeschoss des Gebäudes aufgestellt wird.

Der Heizkreis für die Wohnungen wird durch eine witterungsabhängige Regelanlage mit Nachtabsenkung gesteuert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen ausreichend großen Warmwasserspeicher.

Die Energiezentrale für Heizungs- und Warmwasserbereitung wird im Technikraum angeordnet. Von dort aus findet eine Verteilung zu den Installationsschächten der Wohnungen statt.

### **Wärmeverteilung / Rohrnetz:**

In Installationsschächten bzw. im schwimmenden Estrich verlegte Rohre gemäß haustechnischer Dimensionierung mit Wärmedämmung gemäß EnEV.

### **Fußbodenheizung:**

Jede Wohneinheit erhält in allen außenliegenden Räumen eine wasserbetriebene Fußbodenerwärmung als Fußbodenheizung. Hierzu wird ein Kunststoff-Rohrsystem aus Polyethylen gewählt und im schwimmenden Estrich fachgerecht eingelegt. Es wird in jeder Wohnung ein Heizkreisverteiler eingebaut. Der Heizkreisverteiler wird mit einer Revisionsklappe, entweder im Flur, Abstellraum oder Küche angeordnet. Jeder versorgte Raum bzw. Raumzone erhält mindestens einen separaten Heizkreis mit einem Raumthermostat.

Räume kleiner 6 m<sup>2</sup> oder entsprechende Raumzonen erhalten keinen eigenständigen Raumthermostat, sondern werden auf den nächstliegenden Raumbereich aufgeschaltet.

In innenliegenden Abstellräumen, unter eventuell aufzustellenden Badewannen, in den Duschbereichen und teilweise unterhalb der in den

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Plänen dargestellten Küchenschränken werden keine Heizleitungen verlegt.

### **Messeinrichtungen:**

Nach Maßgabe der Teilungserklärung sind die Energieverbräuche der Sanitär- und Heizungsinstallation und der Elektroinstallation im Sondereigentum der Wohnungen und im Gemeinschaftseigentum zu messen. Hierfür werden vom Bauträger die erforderlichen Vorkehrungen wie folgt getroffen: Nach den gesetzlichen Vorgaben und den Vorgaben der Energieversorger und Energieerzeuger, aber auch nach der Heizkostenverordnung, werden die erforderlichen Messeinrichtungen vorgesehen.

Hierfür werden in den Vor- und Rücklaufleitungen der Sanitär-, Warm und Kaltwasserinstallation, der Heizungsinstallation Messplätze durch Unterputzstücke für den späteren Einbau von Messzählern vorgesehen. In gleicher Weise wird bei der Elektroinstallation verfahren. Gemäß VDE werden für jede Wohnung Unterverteiler vorgesehen, deren Leitungen außerhalb der Wohnungen im Kellergeschoss in Zählerschränke zusammengefasst werden. In den Zählerschränken werden Zählerplätze vorgesehen. Die Beistellung, der Einbau und die Inbetriebnahme der Messzähler für Warm- und Kaltwasser, Heizung, Vor- und Rücklauf sowie Strom werden von der Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft organisiert. Die Kosten tragen die Wohnungseigentümer. Die Geräte werden gemietet. Die Mietkosten werden mit den Verbrauchskosten umgelegt.

Die Messung der Kalt- und Warmwasserverbräuche je Wohnung erfolgt durch Durchflusszähler. Die Erfassung der Verbräuche durch die Heizungsanlage erfolgt durch geeichte Wärmemengenzähler. Die Hausverwaltung beauftragt für die Installation der Geräte ein Serviceunternehmen, welches bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen die Geräte installiert.

Die Kosten der Geräte, der Erstinstallation und der dauerhaften Nutzung hat der Eigentümer zu tragen. Die Installation weiterer Abrechnungszähler gemäß Heizungsanlagenverordnung und Heizkostenverordnung erfolgt auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft und der Hausverwaltung.

Die Zähler für Kalt- und Warmwasser werden in den Wohnungen an einem geeigneten Platz untergebracht (Zähler auf Mietbasis durch die Eigentümergeinschaft, die Mietkosten trägt der Erwerber).

Die Verbrauchsdaten der Erfassungsgeräte werden ggf. per Funk übertragen und ausschließlich an öffentlich zugänglichen Orten abgelesen. .

### **Lüftungsinstallation:**

Die Lüftung der Räume erfolgt als natürliche Fensterlüftung.

Gemäß EnEV-Berechnung mit einer Dezentrale Einzelraumlüftungsanlage (z. B. BLAUBERG Ventilatoren ) mit Wärmerückgewinnung und einer Fernsteuerung. Über den Synchronbetrieb könnend die Lüftungsanlagen über WLAN verbunden werden.

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Zur Sicherstellung der Grundlüftung werden in den innenliegenden Bädern und WC's mechanische Einzellüfter eingebaut.

### Entlüftung der Küchen:

Durch die Lüftungsanlage findet eine permanente Entlüftung der Küche statt. Die kurzfristige und unmittelbare Wirkung einer Umluft-Dunstabzugshaube mit entsprechenden Filtereinsätzen kann dadurch jedoch nicht ersetzt werden. Da die Küchen systembedingt keine Rohrdurchführungsöffnung in der Außenwand erhalten, ist der Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb nicht möglich. Es wird der Einbau von Umluftgeräten empfohlen.

### Elektroinstallation:

Die Allgemein-Installation, einschließlich Zählerkasten beginnt ab Hausanschlusssicherung im Gebäude, nach geltenden Vorschriften des EVU. Verteiler mit Sicherungsautomaten und Zähler innerhalb des Zählerkastens (Zähler durch Versorgungsträger/EnBW).

Pro Wohnung nochmals separate Absicherung (Unterverteilung).

Sämtliche Decken- und Wandleitungen bei Wohnräumen werden unter Putz verlegt; bei Nebenräumen im KG Feuchtraum-Mantelleitungen auf Putz.

Der Bauträger liefert und installiert die Beleuchtungskörper für Hauseingang, Treppenhaus, Treppenhausflur, Kellerflur und Funktions- und Technikräume im Keller.

Je ein Beleuchtungskörper je Balkon oder Terrasse. Ggf. auch Keller und Stellplätze.

Weitere Beleuchtungskörper sind nicht enthalten.

Allgemein:

Die Flurflächen im Kellergeschoss werden mit einer Tasterschaltung bzw. Bewegungsmelder oder Sensorleuchten mit Bewegungsmelder ausgestattet. Durch die Bewegungsmelder ist ein automatisches Einschalten der Beleuchtung sichergestellt. Die Beleuchtung erfolgt durch Aufbauleuchten mit Verkleidungen in Kunststoff oder Nurglas, mit funktionalem Design. Sämtliche Nebenräume im Kellergeschoss und Flure werden ausreichend ausgeleuchtet.

Die Treppenhäuser und Flurflächen werden mit einer Tasterschaltung bzw. Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Beleuchtung erfolgt durch Aufbauleuchten aus Kunststoff oder Nurglas in funktionalem Design (ggf. Downlights).

# ORA Baudesign GmbH Bauträgergesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Die gemeinschaftlichen Nebenräume und Haustechnikräume im Kellergeschoss erhalten jeweils:

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstellen
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- Beleuchtung durch Deckenaufbauleuchten wie vor beschrieben

Heizraum KG gemäß technischer Planung:

- 1 Kontroll-Ausschaltung
- 1 Heizraumnotschalter
- 1 Steckdose
- 1 Heizungsanschluss

Beleuchtung durch Deckenaufbauleuchten

Treppenhaus:

Tasterschaltung bzw. Bewegungsmelder oder Sensorleuchte mit Bewegungsmelder.

Beleuchtung durch formschöne Nur-Glas-Wand- oder Deckenaufbauleuchten.

Abstellräume im KG für die jeweilige Wohnung (wird auf den Wohnungszähler geschaltet):

- 1 Ausschaltung für Decken- oder Wandbeleuchtung
- 1 Steckdose unter Schalter

Elektroinstallation in den Wohnungen:

Sämtliche Fenster der Wohnräume mit horizontalen Sturzverläufen in den Wohnungen der Häuser erhalten, jeweils als Einzelsteuerung mit Motor Ein- und Ausschalter (seitlich am Fenster angebracht), eine elektrische Schaltung für das Auf- und Abfahren der Rollläden.

Küche:

- 1 Ausschaltung (Decke)
- 1 Wandauslass über Herd
- 1 Steckdose unter Schalter
- 6 Steckdosen als 3 X 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Herdanschluss.

(Die Ausführung erfolgt lt. Werkplanung. Sollte die Anordnung auf Käuferwunsch geändert werden, bitten wir vor Ausführung um einen Küchenplan.)

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über Waschbecken als Ausschaltung
- 2 Steckdosen als 1 x 2 Doppelsteckdosen
- Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner gemäß Planeintrag

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

### Wohn-/Esszimmer:

Bis zu 3 Deckenbrennstellen als Serienschaltung und Ausschaltung, je nach Grundriss

1 Steckdose unter Schalter

8 Steckdosen als 4 X 2 Doppelsteckdosen

1 TV Anschluss

1 Telefon Anschlussdose

### Balkon oder Terrasse:

je 1 Wandauslass und 1 Steckdose. Auslass und Steckdose von innen separat schaltbar.

Ausführung einer formschönen Wandlampe zur Beleuchtung des Balkons oder der Terrasse mit LED-Beleuchtung.

### Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer:

1 Deckenbrennstelle als Wechselschaltung

1 Steckdose unter Schalter

4 Steckdosen als 2 X 2 Doppelsteckdosen

1 TV Anschlussdose

### Flur/Diele:

1 Wechselschaltung für 1 Brennstelle

1 Steckdose

1 Telefon Anschlussdose

Die Beleuchtung innerhalb der Wohnungen ist käuferseitige Leistung

### Hauseingangsbereich:

Decken- oder Wandaufbauleuchte in Aufputzinstallation zur Ausleuchtung des Hauseingangsbereichs, über Schalter oder Bewegungsmelder gesteuert.

### Schwachstrominstallation / Medieninstallation:

Durch die Hausanschlüsse wird die Wohnanlage mit Kommunikationsmedien versorgt. Dies sind:

Anschluss für Telefon, Kabel BW-Anschluss für Breitbandmedien (Radio, TV, Internet und Telefon).

Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung (z.B. Kabelfernsehen) trägt der Erwerber

Vom Hausanschluss erfolgt eine sternförmige Verkabelung in die Wohnungen. Die Keller werden nicht mit Anschlüssen versorgt. Die Leitungsverlegung erfolgt teilweise in Leerrohren, teilweise direkt im Beton der Decken und Wände bzw. innerhalb der Trockenbauwände in den Wohnungen. Pro Wohneinheit werden je nach Größe der Wohnung Leerdosen (nach

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Vorgabe des Bauträgers) für die Anschlüsse Kabel BW (Radio, TV, Internet und Telefon) vorgesehen. Die Verlegung der Leitungen innerhalb der Wohnungen erfolgt sternförmig in Leerrohren.

Die Leitungsverlegung endet innerhalb der Wohnung mit Leerdosen gemäß Baubeschreibung. Jeder Wohnungseigentümer hat mit der Beantragung beim Medienversorger (Kabel BW) für den Anschluss seiner Wohnung zu sorgen. Die Kosten der Endinstallation, der Inbetriebnahme und die dauernde Nutzungsgebühren hat der Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

### **Maler- und Tapezierarbeiten:**

Decken:

Bei den Deckenstößen der Betonfertigteileplatten in den Aufenthaltsräumen der Wohngeschosse und den Treppenhäusern und Geschossfluren werden die Fugen geschlossen und teilgespachtelt.

Sämtliche Decken der Wohnungen, Treppenhäuser und Geschossflure erhalten Malervliestapeten, weiß gestrichen.

Die Decken im Treppenhaus mit Glasfasertapete, tapeziert und gestrichen

Wände:

Wohnungsinnenwände erhalten Raufasertapeten (Wahlmöglichkeit Malerflies, gegen Aufpreis), weiß gestrichen.

Wände im Treppenhaus mit Glasfasertapete, tapeziert oder Scheibenputz gestaltet und gestrichen.

Kellerflur, Kellerabstellräume, und Trockenraum:

Die Wände und Decken der Räume im KG erhalten einen Dispersions-Farbanstrich, weiß.

### **Außenanlagen:**

Der Zugang zum Wohnhaus wird mit Betonpflaster mit Natursteinversatz verlegt. Erdgeschossige Terrassen werden belegt mit Betonplatten mit Natursteinversatz, Kunststein oder Holzbeläge.

Grünflächen werden mit Rasenflächen versehen.

Parkplätze werden angeordnet und mit Pflastersteine verlegt.

### **Hausanschlüsse:**

Die Wohnanlage wird aus den Anliegerstraßen mit Hausanschlüssen bedient.

Stromanschlüsse:

Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Heidelberg.

Wasseranschluss:

Für die Wohnanlage wird von den Erschließungsstraßen aus ein Hausanschluss hergestellt (Stadtwerke Heidelberg).

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Für das Gebäude werden von Unitymedia oder VGL Telefonanschlüsse hergestellt. Die Versorgung erfolgt von den Erschließungsstraßen aus.  
Für die Wohnanlage wird ein Unitymedia oder VGL-Anschluss hergestellt. Die Versorgung erfolgt von den Erschließungsstraßen aus.

### Allgemeines:

Die individuelle Ausgestaltung Ihrer Eigentumswohnung wird mit unserem Kundenberater in aller Regel in Beratungsgesprächen durchgesprochen. Wir bitten Sie, Ihre beabsichtigten Änderungen, Zusatzausstattungen und Zusatzleistungen schriftlich mitzuteilen. Leistungsänderungen, Zusatzausstattungen und Zusatzleistungen werden in einem sog. "Sonderwunschangebot" zusammengefasst. Die Angebote werden schriftlich übermittelt. Nach Auftragserteilung werden diese im Zuge der Bauausführung ausgeführt.

Der Planung und Bauausführung liegen die gültigen Vorschriften und Gesetze zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zu Grunde.

Da unterschiedliche Wandoberflächen aus Innenputz oder Trockenbauwänden entstehen, wird von der Ausführung einer Putzbeschichtung ohne Tapezierung abgeraten. Wird eine solche Ausführung vom Käufer gewünscht, sollte zumindest eine Untertapete aus Malervlies / Glasvlies verwendet werden.

Die Kellerräume werden nicht beheizt und belüftet. Für die dauerhafte Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Materialien und Geräten wie z. B. Elektronikgeräte, Papieren, Textilien, Möbel sind die Räume nicht geeignet.

Um einen hygienisch und feuchteschutztechnisch ausreichenden sowie in den Wohnungen benutzerunabhängigen Mindestluftwechsel zu gewährleisten, wird eine Dezentrale Einzelraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Um eine Luftdurchströmung innerhalb der Räume der Wohnung zu erreichen, erhalten die Zimmertüren einen ausreichend hohen Unterschnitt. Hierdurch kann kein besonderer interner Schallschutz im eigenen Wohnbereich sichergestellt werden. Darüber hinausgehende und überwiegend nutzungsbedingte hygienische oder Feuchtelasten sind durch den Benutzer durch mehrmaliges Stoßlüften am Tag über die Fenster (freie Lüftung) abzuführen. Auf die richtige und ausreichende Beheizung und Lüftung der Wohnung wird hingewiesen.

Die Baueingabe basiert auf der derzeit gültigen Landesbauordnung und den ergänzenden Vorschriften und Regelwerken.

Das Bauvorhaben wird in herkömmlicher Massivbauweise errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit und mehrere Heizperioden erfordert und er vor allem für die gute Durchlüftung und Beheizung der Räume zu sorgen hat.

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Die Lieferung beinhaltet sämtliche Leistungen bis zur Grundstücksgrenze, soweit Sie in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind.

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit eine andere Bauausführung behördlich angeordnet wird, aus bautechnischen bzw. bauphysikalischen Gründen erforderlich erscheint oder vorgesehene Materialien auf dem Markt nicht mehr erhältlich sind. Dadurch wird keine Wertminderung entstehen.

Vom Bauträger werden die betriebsfertigen Hausanschlüsse hergestellt. Die Hausanschlüsse für Telefon, Internet, Kabelanschluss für TV werden in das Gebäude verlegt. Die betriebsfertige Inbetriebnahme der Anschlüsse und die Entscheidung mit welchem Versorger die Versorgung des Gebäudes durchgeführt wird, ist von der Eigentümergemeinschaft oder dem jeweiligen Käufer zu treffen. Kosten für diese Maßnahmen hat der Käufer zu tragen.

### Eigenleistungen:

Die Übernahme und Ausführung von Eigenleistungen ist nicht möglich. Insbesondere bei den Gewerken Fliesen der Bäder, Bodenbeläge und Türen, Beläge auf Balkonen und Terrassen.

Soweit kostengünstigere Materialien vom Kunden ausgesucht werden, welche unter dem Material Preisklassen der Baubeschreibung liegen, erfolgt keine Rückvergütung.

Alle vorgenannten Preise verstehen sich incl. der zurzeit gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer für Material.

Bei Materialbestellungen ist der jeweilige Verschnitt zu berücksichtigen.

Dieser beträgt je nach Material und Plattengröße und Verlegeart 5% bzw. 20% der Verlegetfläche.

Die in dieser Baubeschreibung angegebenen Leistungspositionen werden von der **ORA baudesign GmbH** festgelegt, sofern noch keine Eigentümer feststehen und soweit es sich um im späteren gemeinschaftlichen Eigentum befindliche Positionen handelt.

Die entsprechenden Positionen innerhalb der einzelnen Wohnungen werden ebenfalls dann von **ORA baudesign GmbH** entschieden, solange noch keine Käufer feststehen.

Insoweit erwerben die Käufer der Wohnungen das Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum wie besichtigt bzw. vorhanden.

Alle dauerelastischen Verfügungen werden von der Gewährleistungspflicht ausgeschlossen. Erneuerungen übernimmt der Käufer nach erstmaliger Herstellung durch **ORA baudesign GmbH**.

Bedienungsanleitungen und Pflegeanweisungen werden der Hausverwaltung übergeben.

Für die im Gemeinschaftseigentum ausgeführten Haustechnik Gewerke



# **ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft**

## **Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124**

werden Dokumentationsunterlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Lüftung) durch Strangschemen und grundsätzliche Angaben zur Bauausführungen übergeben. Ebenso die dazugehörigen Bedienungsanleitungen.

Für Bauteile, die einer ständigen Wartung unterliegen, wie z.B. elektrisch betätigte Tore, Aufzüge und Teile der haustechnischen Anlagen werden Bedienungsanleitungen und Wartungsanleitungen an die Hausverwaltung übergeben.

Der Energieausweis und der Schlussabnahmeschein werden übergeben. Jeder Kunde erhält eine Kopie des von ihm freigezeichneten Werkplans zur Dokumentation der von ihm gewünschten Bauausführung.

Die optischen Eigenschaften und Abbildungen der Materialien aus Holz, Naturstein, Glasuren der Fliesenbeläge, Lamine und Teppichböden sind aufgrund ihrer naturbedingten Eigenschaften sowie ihrer Herstellungsverfahren in Einzel-Chargen, gewissen farblichen und strukturellen Nuancierungen in ihrer Oberflächenbeschaffenheit unterworfen. So kann es zwischen den vorgelegten Mustern und den tatsächlichen Ausführungen zu Unterschieden in Bezug auf Farbe, Intensität und Musterung kommen. Diese Unterschiede und Anpassungen sind vom Käufer hinzunehmen.

Hinweis:

Die Bauausführung im Allgemeinen erfolgt unter Zugrundelegung der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau, in der Auslegung für Wohnungsbau ohne erhöhte Anforderungen.

Die Oberfläche des Estrichs wird für eine Verlegung mit Fliesenbelägen bzw. Verlegung mit Fertigparkettboden vorbereitet.

Türen in den Wohnungen werden mit einer Bodenfreiheit (Einbautoleranz) zum Fertigbelag im Mittel von ca. 10 mm eingebaut.

Sanitärgegenstände wie WC's und Waschtische werden in den sichtbaren Bereichen mit einer dauerelastischen Verfugung gegenüber den Fliesenbelägen abgeschlossen.

Risse in Bauteilen, Putzen, Anschlussfugen zwischen Holzteilen, Kunststoffteilen und Putzflächen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden oder Quellen) stellen bei einer Breite von ca. 0,3 mm keinen Gewährleistungsmangel dar.

Da im Keller die Bodenplatte und Außenwände des Gebäudes in Stahlbeton in einer WU-Konstruktion (Weiße Wanne-Konstruktion gemäß System Drytech) erstellt werden, sind Rissbildungen im Beton mit einer Rissbreite von ca. 0,4 mm an der

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Oberfläche hinzunehmen. Dies gilt auch für Kalkausblühungen und Sinterungen an der Oberfläche dieser Stahlbetonbauteile. Diese Risse treten erfahrungsgemäß in den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung auf.

Die Immobilie wird endgereinigt, d.h. Teppichböden gesaugt, Parkett und Fliesen feucht gewischt, Fenster und Türen von Verpackungsmaterialien gereinigt, Glasflächen geputzt, Rahmen abgewischt. Bei Sanitärgegenständen werden Etiketten entfernt und Schutzfolien abgenommen. Sonstige Flächen werden besenrein gereinigt übergeben.

Sondernutzungsrecht der Gärten der Erdgeschosswohnungen:  
Es besteht kein Anspruch auf einen ebenen Gartenanteil. Im Zuge der Ausführungsplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen bei Böschungen, Stufen oder Gefällesituationen gegenüber den Aufteilungsplänen kommen.

### **Angaben und Haftungsvorbehalt:**

Als allein verbindlich gelten die übergebenen Kaufvertragsunterlagen.

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Alleinverbindlich ist der notarielle Kaufvertrag, die protokollierte Baubeschreibung und die protokollierte Teilungserklärung. Der Kaufvertrag wird beim Notartermin vorgelesen, Bezug nehmend auf Teilungserklärung und Baubeschreibung. Letztere werden nicht vorgelesen. Sie werden als Bezugsurkunde hinterlegt bzw. dem Käufer in einer gesonderten Ausfertigung übergeben.

Dem Käufer werden alle Unterlagen schon vor dem Notartermin rechtzeitig zur Verfügung gestellt und auch mit diesem durchgesprochen.

Änderungen an der Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten!

Insbesondere werden baurechtliche Auflagen bzw. Auflagen der Genehmigungsbehörden berücksichtigt.

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages.

Sie hat bei Differenzen mit den Bauplänen Vorrang.

Die farbliche Darstellung des Gebäudes und die Möblierung der Grundrisse in diesem Prospekt sind Gestaltungsvorschläge des Architekten bzw. des Illustrators und sind nicht verbindlich.

### **Sonstiges:**

#### **Abweichungen von der Baubeschreibung:**

Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind.

#### **Wohnflächen:**

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnungen ergibt sich aus dem Kaufvertrag als Anlage beigefügten Grundrissplan der Wohnung. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3% unterschreiten kann. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnungen unterschritten wird und nur insoweit, wie die Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist.

Flächenangaben wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkone mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden.

Zur Wohnfläche zählen auch innenliegende Dielen, Flure, Bäder, WC's und sonstige Nebenräume (Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, Ankleide, Lüftung etc.), die über keine natürliche Belichtung verfügen. Ferner zählen zur Wohnfläche auch Raumbereiche in Dielen, Fluren, Bädern, WC's und sonstigen Nebenräumen (Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, Ankleide etc.), in denen aufgrund von Deckenabhängungen im Bereich von haustechnischen Installationen (Deckenmontage von Lüftungsaggregaten, Lüftungsverteilung etc.) die Raumhöhe den Vorgaben der LBO für Aufenthaltsräume nicht entspricht.

### **Illustrationen in Verkaufsunterlagen:**

Die im gestalterischen Detail in den Illustrationen, im Prospekt oder in den sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen, Bad und Kücheneinrichtungen, Gartenbepflanzung und -gestaltung, Balkon und Terrassenanlage sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge.

Maßgeblich für den Leistungsinhalt und Umfang ist allein die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die auch Vorrang gegenüber den Plänen hat.

### **Äußere Gebäudegestaltung:**

Die äußere Detailgestaltung des Gebäudes, z.B. Farbwahl, Balkongeländergestaltung, Fenstereinteilung, Gestaltung Hauseingang u.a., werden vom Architekten im Rahmen der noch zu erstellenden Werk- und Detailplanung abschließend festgelegt.

### **Nicht vorhandene Räume:**

Sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung.

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

### Hinweise zur Ausführung:

#### **Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik:**

Ergänzend zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird der Käufer darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in Teilbereichen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen kann. Diese Abweichungen sind im Folgenden beschrieben:

#### **Zu "Dachabdichtung Flachdächer und Dachterrassen":**

Für Austritte auf Dachterrassen ist nach der Flachdachrichtlinie ein Mindesthöhenversatz von 15 cm erforderlich. Abweichend hiervon werden die Austritte auf Dachterrassen bzw. Loggien mit einer Schwelle von ca. 5 cm über Oberkante Abdichtungsebene ausgeführt.

#### **Zu "Blechnerarbeiten":**

Blechabdeckungen auf Raumgerüsten und Aufkantungen von Balkonen, Loggien etc., die nicht der Abdichtung, sondern der Vermeidung von Verschmutzungen dienen, werden aus gestalterischen Gründen nur mit geringer Abkantungshöhe abweichend von den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks ausgeführt.

#### **Zu "Heizflächen / Fußbodenheizung":**

Am Aufstellort des Fußbodenheizungsverteilers ist eine Regulierung der Raumtemperatur, bedingt durch die Abwärme der hier zusammengeführten Heizkreise, nicht möglich.

#### **Zu "Fensterarbeiten":**

Die Größe der Fenster erfüllt die bauaufsichtlichen Anforderungen der LBO nach einer ausreichenden Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht.

Es wird jedoch klargestellt, dass die weitergehenden Anforderungen der DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" in einzelnen Aufenthaltsräumen teilweise nicht eingehalten werden. In den betreffenden Räumen entsprechen die Verglasungsflächen und die Belichtung mit Tageslicht nicht den Anforderungen der DIN 5034. Eine Funktionsbeeinträchtigung ist dadurch aber nicht gegeben. Die bauaufsichtlich maßgebliche Belichtungsqualität von Aufenthaltsräumen ist gewährleistet.

Die vorbeschriebenen Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik werden als Beschaffenheit vereinbart und vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

#### **Schallschutz:**

Neben der DIN 4109 (öffentlich-rechtlicher Mindestschallschutz) gibt es mit der VDI 4100:2007-08 und deren Novellierung in der DIN 4100:2012-10 weitere Richtlinien

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

mit Empfehlungen zum erhöhten Schallschutz, die ausdrücklich nicht als Vertragsgrundlage vereinbart sind.

Die Ausführung erfolgt entsprechend den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 in der Fassung von 1989, die weiterhin als anerkannte Regel der Technik zugrunde gelegt wird.

Sollten hingegen die Anforderungen der novellierten DIN 4109 oder die Richtlinien der VDI 4100 in der Fassung von 2007-08 oder ihrer Novellierung von 2012-10 als Regeln der Technik anzusehen sein, sind die Käufer mit der abweichenden Ausführung entsprechend den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 einverstanden. Sie wird als Beschaffenheit vereinbart und akzeptiert.

Innerhalb der Wohnungen gelten keine besonderen Schallschutzanforderungen. Die in der VDI 4100:2007-08, VDI 4100:2012-10 und im DEGA-Memorandum "Schallschutz im eigenen Wohnbereich" von 2015 enthaltenen Empfehlungen zum Schallschutz innerhalb von Wohnungen werden ausdrücklich nicht als Vertragsgrundlage vereinbart. Somit wird innerhalb der Wohnungen ein Schallschutz erreicht, der unterhalb dieser Empfehlungen liegt.

### **Hinweis zu "Barrierefreiheit":**

Die darin festgelegte Planung und Ausführung entspricht in vielen Punkten den Vorgaben der DIN 18040 "Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlage, Teil 2: Wohnungen". Die Geltung der DIN 18040-2 in ihrer Gesamtheit wird für die genannten Wohnungen jedoch ausdrücklich nicht vereinbart.

Abweichungen von dieser DIN sind daher möglich. Insbesondere werden die Bäder nicht standardmäßig behindertengerecht, sondern mit der in der vorliegenden Baubeschreibung beschriebenen Ausstattung hergestellt. Sie sind in ihrer Größe und Fläche jedoch so beschaffen, dass bei Bedarf eine behindertengerechte Ausgestaltung, gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt, möglich ist. Dies kann nach Maßgabe des Kaufvertrages als Sonderwunsch zusätzlich beauftragt werden.

### **Hinweis zu "Außen- und Wohnungstrennwänden":**

Aus statischen und schallschutztechnischen Gründen dürfen Außen- und Wohnungstrennwände nicht beliebig geschlitzt und geschwächt werden. Die bauseitig vom Verkäufer hergestellten Installationen in Außen- und Wohnungstrennwänden sind gemäß den geltenden statischen und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Falls nachträglich durch den Käufer Installationen in diesen Wänden hergestellt werden, geschieht dies in Eigenverantwortung des Käufers.

### **Hinweis zu "Feuchtigkeitsabdichtung":**

In den mit wasserundurchlässigem Beton hergestellten Außenwänden

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

und Decken können durch natürliches Schwindverhalten Risse entstehen, die nachträglich jedoch von innen durch ein einfaches Injektionsverfahren verschlossen werden können. Risse mit einer Rissweite von ca. < 0,15 mm sind geringfügig und bedürfen keiner Behandlung.

### **Hinweis zu "Dachabdichtung Flachdächer und Dachterrassen":**

Aufgrund der im Außenbereich notwendigen Wärmedämmungen über Aufenthaltsräumen entsteht am Austritt zu den Dachterrassen eine Schwelle. Die genaue Dimension wird durch den Architekten geplant. Ein ebengleicher Austritt ist nicht möglich.

### **Hinweis zu "Dachbegrünung":**

Zur Kontrolle und Wartung der Dachbegrünung und technischer Aufbauten auf den Dachflächen werden diese regelmäßig jährlich begangen. Der Zugang zu den Grünflächen erfolgt über die Wohnungen und Dachterrassen der Wohnungen.

### **Lärm:**

#### **Abtropfgeräusche von Regenwasser:**

Durch die Dachbegrünung kann es zu einem verzögerten Ablauf von Regenwasser kommen, d.h. das Regenwasser kann auch noch 2 - 3 Tage nach dem Regen ablaufen und in den Fallrohren und / oder Auffangrosten Fließ- und Tropfgeräusche herbeiführen. Diese Geräusche sind hinzunehmen.

#### **Betrieb der Lüftungsanlagen (KWL) oder Druckausgleichanlagen (Regel Air etc.):**

In dem Gebäude sind unterschiedliche Lüftungsanlagen zur Be- und Entlüftung eingebaut. Je nach Betrieb der Anlagen und dem auf das Gebäude einwirkenden Windereignissen kann es zu Pfeif- / Klappergeräuschen an den Fenstern, Türen und Lüftungsanlagen kommen.

Diese Betriebsgeräusche sind vom Nutzer hinzunehmen. Durch Über oder Unterdruck der Gebäude können sich Fenster und Türen öffnen. Diese Druckverhältnisse in der Wohnung oder im Treppenhaus sind hinzunehmen.

Es ist möglich, durch eine Neueinstellung der Beschläge die Schließung oder das Öffnen der Türen / Fenster einzuschränken, jedoch wird dadurch die Bedienung der Türen / Fenster erschwert.

### **Hinweis zu "Heizflächen / Fußbodenheizung":**

Bedingt durch den niedrigen Heizwärmebedarf der hochgedämmten Gebäude ist zur Beheizung - im Vergleich zu einem konventionell errichteten Gebäude - ein wesentlich geringerer Abstand der im Estrich

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

verlegten Heizleitungen erforderlich. Auch kann die Fußbodenheizung mit niedrigeren Vorlauftemperaturen betrieben werden.

Die Wärmeabstrahlung der Fußbodenheizung ist dadurch wesentlich geringer und die Oberflächentemperatur der beheizten Bodenflächen erheblich niedriger als bei Fußbodenheizungen in früher errichteten Gebäuden. Die nach den einschlägigen Normen geschuldeten Raumtemperaturen werden jedoch grundsätzlich eingehalten.

### **Hinweis zu "Sanitäre Installation":**

Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden - soweit diese nicht schon in den der vorliegenden Urkunde als Anlage beigefügten Bauplänen erfasst sind - nach der noch zu erstellenden haustechnischen Planung und Ausführungsplanung festgelegt.

### **Hinweis zu "Entwässerung Schmutzwasser":**

In Teilbereichen erfolgt die Strangentlüftung der Entwässerungsleitungen mittels Membranventilen. Diese sind von den Nutzern regelmäßig zu kontrollieren und fachgerecht zu warten. Sofern die Membranventile durch Sondereigentum oder Sondernutzungsflächen zugänglich sind, ist dem von der Eigentümergemeinschaft mit der Wartung Beauftragten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Zugang zu gewähren.

### **Hinweis zu Außenanlagen:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die der Nutzung unterliegenden Gartenflächen unter Umständen nicht durchgängig eben sind, sondern auch Böschungsbereiche umfassen können, die nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind.

### **Bauteile und Anlagen im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum:**

- \* Dezentrale Lüftungsgeräte
- \* Heimrauchmelder
- \* Dachbegrünung
- \* zentrale Heizungs- und Sanitärinstallationen
- \* Membranventile zur Strangentlüftung
- \* Hauseingangstüren
- \* Pflege und Beregnung von Grünanlagen

Um eine optimale Wartung zu wirtschaftlichen Konditionen zu erreichen, wird der Verkäufer bereits im Zuge der Vergabe der Gewerke mit verschiedenen Fachfirmen, Herstellern und Lieferanten Wartungsverträge für die Dauer der Gewährleistung aushandeln und abschließen können.

Der Käufer tritt in diese Wartungsverträge ein. Die gesetzlichen Regelungen und Rücktrittsrechte bleiben von diesem Vertragseintritt unberührt.

# ORA Baudesign GmbH Bauträgersgesellschaft

## Projekt: Wohnen in Ziegelhausen Peterstaler Str. 124

### Leistungsabgrenzung:

Zur Verdeutlichung des beschriebenen Leistungsumfangs wird darauf hingewiesen, dass folgende Leistungen nicht im Kaufpreis bzw. in der Baubeschreibung enthalten sind:

- \* Anschlusskosten für Telefon und Breitbandkabel,
- \* Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer und eventuelle Finanzierungs- und Beratungskosten,
- \* Katastergebühren für die spätere Gebäudeeinmessung.