

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### Inhalt

1. Planung.....	2
2. Erschließung .....	4
3. Erdarbeiten.....	5
4. Rohbau .....	6
5. Dachflächen.....	9
6. Fenster und Haustüren.....	10
7. Maler- und Lackierarbeiten .....	12
8. Aufzugsanlagen .....	12
9. Fliesenarbeiten .....	12
10. Elektro .....	14
11. Heizungsanlage .....	17
12. Sanitäreinrichtungen.....	18
13. Fußböden .....	19
14. Türen .....	20
15. Außenanlagen .....	21
16. Sonstiges .....	21

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### 1. Planung

#### Vorbemerkung

Auf dem Grundstück Karlstraße 5 in Bad Lippspringe entsteht nach dem Abriss einer alten Stadtvilla ein neues Mehrfamilienhaus entsprechend dieser Baubeschreibung.

Der im Folgenden beschriebene Neubau umfasst ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Errichtung der gesamten Anlage erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die heutigen Bestimmungen wie zum Beispiel DIN-Vorschriften werden im Hinblick auf Wärme- und Feuchteschutz eingehalten. Die vereinbarten baulichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Gewerken beschrieben. Hierbei haben wir uns bemüht, ein ausgewogenes Maß an sachlichen Details und technischen Einzelheiten aufzuführen. Viele Positionen, die hier nicht im Einzelnen erwähnt sind, werden in einer der zahlreichen DIN-Vorschriften geregelt und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

#### Planungsleistungen

Die gesamte Entwurfsplanung, Bauantragspläne und die erforderlichen Unterlagen für den Bauantrag werden vom Verkäufer erstellt oder an geeignete Fachingenieure vergeben. Hierunter fallen unter anderem Bauzeichnungen, statische Berechnungen, Bewehrungspläne, Entwässerungspläne, Flächenberechnungen, Schall- und Wärmeschutznachweise. Erforderliche Unterlagen werden beim zuständigen Bauamt hinterlegt.

Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, geltende Gesetze, Normen und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung und die darauf aufbauenden Ausführungs- und Fachplanungen.

Das Grundstück ist vermessen und im Kataster eingetragen.

Bei der Einbindung externer Innenarchitekten, Technik- oder Küchenplaner durch den Erwerber ist deren Planung mit der Werkplanung des Verkäufers abzustimmen. Externe Planungen, Grundrissvariationen, Anordnung und Dimensionierung von Einbauten, haustechnischen Anlagen, Küchen oder dergleichen können ausschließlich in nachrangiger Abhängigkeit zur fortgeschriebenen Werk- und Haustechnikplanung des gesamten Projekts berücksichtigt werden.

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt

Seite 2 von 23 – 21.01.2020

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### **Bauleitung**

Für das Bauvorhaben wird ein verantwortlicher Bauleiter beauftragt, der die terminliche und fachliche Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten überwacht und steuert.

### **Ausführungsgrundlage**

Grundlage der Ausführung ist die Ausführungsplanung des Architekten, die unter Berücksichtigung der Baugenehmigung, statischer Berechnungen, des Wärme- und Schallschutznachweises sowie weiterer Fachplanungen erstellt wird.

Die Herstellung sämtlicher tragender Bauteile erfolgt gemäß der Ausführungsplanung auf Grundlage der Fachplanungen. Materialien, Festigkeitsklassen und Stärken verschiedenster Baustoffe und Bauteile werden entsprechend der Angaben der Statik berücksichtigt.

Wärmedämmende Maßnahmen werden entsprechend der Wärmeschutzberechnung des zuständigen Sachverständigen ausgeführt. Die Wärmeschutzberechnung erfolgt nach den erhöhten Anforderungen der EnEV 2014/Versch. 2016. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 eingehalten. Die Förderung eines KfW-Effizienzhauses 55 ist möglich.

Alle zur Erstellung des Bauwerks erforderlichen Leistungen werden durch geeignete Unternehmen ausgeführt. Alle Arbeiten werden auf Grundlage der für das Projekt gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt.

### **Abweichungen**

Von der Teilungserklärung sowie von der Bauplanung abweichende Grundriss- und Konstruktionsänderungen können sich durch den ergänzenden Planungsfortschritt der Fachingenieure wie Statik, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroplanung oder bauphysikalische Vorgaben in Form von Abkastungen, Stützen, Unter- und Überzügen sowie Stützen-, Unterzugs- und Überzugsverstärkungen oder ähnlichen Maßnahmen ergeben und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gleiches gilt für Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen der beteiligten Behörden Anwendung finden. Sollten sich somit teilweise Änderungen oder Anpassungen in den kaufvertraglich vereinbarten Grundrissen ergeben, stellt dies keinen Mangel dar.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



Durch planerische, technische oder industrielle Vorgaben jedweder Art kann es darüber hinaus zu Abweichungen von den im Folgenden beschriebenen Materialien, Gegenständen oder Einrichtungen kommen. Der gleichwertige Ersatz solcher Ausstattungsmerkmale bleibt ausdrücklich vorbehalten und stellt keinen Mangel dar.

### **Behörden- und Vermessungskosten**

Sämtliche Gebühren für die Baugenehmigung, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise sowie weitere Gutachten werden vom Verkäufer getragen. Hierunter fallen außerdem sämtliche Behördenkosten für Bauantrag und Bauabnahme sowie Erschließungs- und Vermessungskosten, die bis zur Übergabe anfallen.

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung des Gebäudes ist Bestandteil des Vertrages.

### **Energieberatung**

Die Wärmeschutzberechnung erfolgt nach den erhöhten Anforderungen der EnEV 2014/ Versch. 2016. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 eingehalten. Die erforderliche Prüfung ggf. vorliegender, förderfähiger Maßnahmen einschließlich Ausarbeitung der Unterlagen und Anträge sowie das Ausstellen entsprechender Bescheinigungen für die Finanzierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

## **2. Erschließung**

### **Allgemeines**

Das Grundstück und das Gebäude sind vollständig erschlossen. Das Gebäude wird mit Strom, Wasser, Wärme und Internetverbindung ausgestattet. Die erstmaligen Herstellungs- und Anschlusskosten sowie gegebenenfalls Baukostenzuschüsse der zuständigen Versorgungsträger sind im Kaufpreis enthalten. Die Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Wärme bis zur Übergabe sind im Kaufpreis enthalten.

### **Wasser / Abwasser**

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Gebäudes und des Grundstücks werden an die dafür vorgesehenen städtischen Kanäle angeschlossen. Es werden die Entwässerungsleitungen vom Gebäude zum Stadtanschluss einschließlich erforderlicher Übergabeschächte auf dem Grundstück erstellt. Übergabeschächte werden entsprechend der Entwässerungsgenehmigung auf dem Grundstück platziert. Die Grundleitungen und

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



Rohrverbindungen zum Haus und im Haus sowie die Anschlüsse an die städtische Schmutz- und Regenwasserentwässerung werden aus Material nach technischem Erfordernis erstellt.

Sämtliche im Gebäude erforderlichen Entlüftungen für die vorhandenen Abwasserstränge werden fachgerecht erstellt.

### **Hausanschlüsse**

Alle Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Wärme und Internetanschluss werden vom jeweils verantwortlichen Versorgungsunternehmen ausgeführt. Anschlussgebühren und Verbrauchskosten, insbesondere Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Wärme, die bis zur Übergabe der Flächen anfallen, sind im Kaufpreis enthalten.

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist vorgesehen. In einem zentralen Hausanschlussraum im Keller wird vom Versorger eine Unterverteilung und in der Wohnung ein Übergabepunkt (Gf-TA) eingerichtet. Die Anmeldung der Einzelanschlüsse für Strom und Multimedia sowie der physikalische Anschluss an den Übergabepunkt gehört nicht zur vertraglichen Leistung und ist vom Nutzer direkt beim zuständigen Versorgungsunternehmen in Auftrag zu geben. Vorbereitungen und Vorkehrungen für die Anbringung von SAT-Anlagen werden vom Verkäufer nicht vorgesehen.

## **3. Erdarbeiten**

### **Allgemeines**

Alle notwendigen Erdarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

### **Baugrubenaushub**

Im Bereich der Gründung wird der Oberboden abgetragen, die Baugrube der Tiefgarage sowie der Tiefgaragenabfahrt wird ausgeschachtet. Der Arbeitsraum wird anschließend mit dem vorhandenen Aushubmaterial verfüllt, sofern das Material dafür geeignet ist.

Die Füllhöhe wird bedingt durch die derzeitigen Geländebeschaffenheiten vor Ort sowie die Vorgaben der Stadt. Sofern erforderlich, wird das Gelände für den Höhenausgleich terrassiert. Überschüssiges Material wird abgefahren und fachgerecht entsorgt.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### 4. Rohbau

#### Wärme- / Schall- / Trittschallschutz

Wärmedämmende Maßnahmen werden entsprechend der Wärmeschutzberechnung des zuständigen Sachverständigen ausgeführt. Die Wärmeschutzberechnung erfolgt nach den erhöhten Anforderungen der EnEV 2014/ Versch. 2016. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 eingehalten. Schallschutzmaßnahmen erfolgen auf Grundlage des Schallschutznachweises des zuständigen Sachverständigen.

#### Sohle

Nach dem Ausschachten wird in der Baugrube, wenn notwendig, eine Sauberkeitsschicht aus Folie oder Magerbeton hergestellt. Fundamente, die Tiefgaragen- und Kellersohle sowie die Tiefgaragen- und Kelleraußenwände werden entsprechend der statischen Berechnungen aus Stahlbeton als konstruktiv abgedichtete Tiefgarage / konstruktiv abgedichtete Keller hergestellt.

Die nach Statik berechnete Stahlbewehrung für alle Stahlbetonbauteile wird in Form von Matten- und / oder Stabstahl eingebaut.

In den wohnungszugehörigen Kellerräumen und dem Hausanschlussraum wird auf die Sohle ein Zementestrich auf Trennlage aufgebracht. Die Treppenhäuser und die Schleusen zur Tiefgarage erhalten einen Bodenaufbau gemäß Wärmeschutzverordnung.

Die Sohle im Bereich der befahrenen Tiefgarage wird gebrauchsfertig inklusive Markierung und Nummerierung der einzelnen Stellplätze hergestellt.

#### Außenwände Tiefgarage/Kellergeschoss

Die Außenwände der Tiefgarage / des Kellergeschosses werden analog zu den Fundamenten und Sohlen aus Stahlbeton als konstruktiv abgedichteter Keller hergestellt. Sie werden als schalungsraue Stahlbetonwände mittels Systemschalung erstellt. Die Abdichtung der Fugen zwischen der Stahlbetonsohle und den Betonaußenwänden wird mittels Fugenband oder Fugenblech ausgearbeitet, analog die Trennfugen zu Stahlbetondecken. Alternativ werden die Stahlbetonwände als vor Ort ausbetonierte Halbfertigteilewände erstellt.

Fenster in den Kellerräumen (nach dem Stand der derzeitigen Planung - Dezember 2019 – Keller) werden in einer Größe von etwa 100/60 cm als Kippfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Anzahl und Platzierung der Kellerfenster ergibt sich gemäß Planung. Die Fenster

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



dienen gleichzeitig der Entlüftung der Kellerräume. In der Tiefgarage sind zur Be- und Entlüftung Lüftungsöffnungen ohne Kellerfenstereinsätze vorgesehen. Die Kellerfenster und Lüftungsöffnungen erhalten Kunststofflichtschächte, welche mit einem verzinkten Gitterrost abgedeckt werden. Die Abdeckung wird mit einer Diebstahlsicherung versehen.

### **Innenwände Kellergeschoss**

Die tragenden Keller- und Tiefgarageninnenwände werden entsprechend der Berechnungen der Statik, des Schall- und Wärmeschutznachweises ausgeführt. Es kommen Stahlbeton- sowie Kalksandsteinmauerwerkswände zur Ausführung. Sofern Mauerwerkswände mit wärmedämmenden Anforderungen gemäß Wärmeschutzberechnung, beispielsweise im Treppenhaus, zur Ausführung kommen, bleibt die Verwendung von Porenbetonstein oder ähnlichen Materialien vorbehalten. Die genaue Ausführung des Mauerwerks erfolgt gemäß Statik, Wärme- und Schallschutzberechnung sowie Brandschutzbestimmungen.

Zur Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk wird oberhalb und unterhalb der Kimmschicht eine Sperrschicht mittels Dichtschlämme oder Bitumenpappe aufgebracht. Innerhalb der Treppenhäuser werden die Mauerwerkswände verputzt.

Stahlbetonwände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden gestrichen. Innerhalb der Treppenhäuser werden die Stahlbetonwände verputzt.

Die Trennwände der wohnungseigenen Kellerräume werden, sofern nicht gemauert, aus Systemwänden aus Holz hergestellt.

### **Geschossdecken**

Sowohl Keller- und Tiefgaragendecken als auch die darüber liegenden Geschossdecken zwischen den Wohngeschossen werden aus Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen hergestellt. Die Decken werden aus Filigranplatten erstellt, welche mittels Ortbeton auf die notwendige Dicke gebracht werden.

Das Abhängen von Decken – nach technischer Notwendigkeit - bleibt vorbehalten. Die Decken werden, soweit im Rahmen der haustechnischen Planungen erforderlich, mit einer Gesamtstärke von bis zu 20 cm abgehängt und mit Gipskarton verkleidet. Für Decken in Feuchträumen wird feuchtraumgeeigneter Gipskarton verwendet. Ein grundsätzlicher Anspruch auf das Abhängen der Decken in den vorgenannten Flächen lässt sich hieraus nicht ableiten.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### **Geschosstreppen**

Die Geschosstreppen in dem Treppenhaus werden als schallentkoppelte Treppenläufe gemäß Planung aus Stahlbeton erstellt und analog zu den Geschosspodesten und Gemeinschaftsfluren gefliest. Alle Treppenläufe erhalten einen einseitig mitlaufenden Edelstahlhandlauf.

### **Geschossaußenwände**

Die Außenwände der Gebäude werden massiv gemäß statischen Berechnungen aus Kalksandstein erstellt. Sofern statisch oder bauphysikalisch notwendig, können die Außenwände auch in Form von Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton hergestellt werden.

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Das Wärmedämmverbundsystem erhält einen kunststoffvergüteten Strukturputz. Die Fassade wird mit einem algizid und fungizid eingestellten Egalisationsanstrich versehen. Die Dämmstärken ergeben sich aus der Wärmeschutzberechnung.

Darüber hinaus können in Teilbereichen nach Wahl des Verkäufers entsprechend der Architektur abgesetzte Putzstrukturen zur Ausführung kommen. Die Farbgebung der verschiedenen Oberflächen sowie deren Anordnung ergeben sich aus der Planung und Baugenehmigung. Abweichungen in der Fassadengestaltung gegenüber der Entwurfsplanung können sich im Rahmen des ergänzenden Planungsfortschrittes ergeben und bleiben vorbehalten.

### **Geschossinnenwände**

Tragende Innenwände werden gemäß Statik aus Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Innenwände werden, sofern nicht in Kalksandstein oder Porenbetonmauerwerk gemauert, als Trockenbauwände hergestellt. Diese bestehen aus beidseitig zweilagig mit Gipskarton beplankten Metallständerwerken mit einer Gesamtstärke von mindestens 125 mm. Bäder und Gäste-WCs werden raumseitig mit imprägnierten Feuchtraumplatten beplankt.

Die genaue Ausführung tragender und nicht tragender Innenwände erfolgt gemäß Statik, Wärme- und Schallschutzberechnung.

Gemauerte und betonierete Innenwände in den Wohngeschossen werden mit Gipsputz glatt geputzt, Trockenbauwände an Stößen und Schraubköpfen gespachtelt. Alle geputzten und gespachtelten Wandoberflächen werden in der Oberflächenqualität Q2 für Raufaser übergeben.

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt



# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



Zusätzliche, in der Teilungserklärung und Bauplanung nicht berücksichtigte Abkastungen sind aufgrund von Grundrissindividualisierungen und Planungsänderungen durch beispielsweise haustechnische Vorgaben möglich und werden nach technischem Erfordernis platziert.

### **Tiefgaragenabfahrt**

Die Außenwände der Tiefgaragenabfahrt werden in Sichtbeton hergestellt oder geputzt und mit einem Egalisationsanstrich versehen. An erforderlichen Stellen erhalten die Abfahrtswände oberseitige Abdeckungen und Absturzsicherungen.

## **5. Dachflächen**

### **Wärme- / Schall- / Trittschallschutz**

Wärmedämmende Maßnahmen werden entsprechend der Wärmeschutzberechnung des zuständigen Sachverständigen ausgeführt. Die Wärmeschutzberechnung erfolgt nach den erhöhten Anforderungen der EnEV 2014/Versch. 2016. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 eingehalten. Schallschutzmaßnahmen erfolgen auf Grundlage des Schallschutznachweises des zuständigen Sachverständigen.

### **Dachkonstruktion**

Die obersten Geschosse / Staffelgeschosse erhalten als oberen Abschluss eine Stahlbetondecke. Die Dachkonstruktionen werden gem. Planung ausgebildet. Wärmedämmende Maßnahmen erfolgen gemäß Wärmeschutzberechnung. Wandanschlüsse und Attikaaufkantungen auf Dachterrassen, Balkonen und Flachdächern werden im Rahmen der vorgeschriebenen Dachabdichtung fachgerecht eingedichtet. Sämtliche Entlüftungshauben oder sonstige über Dach geführte Elemente werden, soweit erforderlich, in Zink oder Formteilen aus PVC ausgeführt.

### **Entwässerung**

Alle Dachflächen, Dachterrassen und Balkone werden nach technischen Vorschriften über sichtbare, an der Fassade geführte, Fallrohre mit Wasserfangkästen sowie Regenrinnen aus Titanzinkblech entsprechend der technischen Ausführungsplanung entwässert. Auf Dachflächen mit umlaufender Attika werden Notüberläufe nach technischem Erfordernis erstellt.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### **Balkone / Dachterrassen**

Dachterrassen und Balkone werden oberseitig vollflächig entsprechend der Wärmeschutzberechnung gedämmt und gemäß Dachdeckerrichtlinie zweilagig abgedichtet. Wandanschlüsse und Attikaaufkantungungen auf Balkonen und Dachterrassen werden im Rahmen der vorgeschriebenen Dachabdichtung fachgerecht eingedichtet.

Die Balkone werden gemäß Statik hergestellt. Wärmedämmende Maßnahmen erfolgen gemäß Wärmeschutzberechnung. Abdichtungsmaßnahmen auf Balkonen und Dachterrassen erfolgen entsprechend der Angaben zur Dachkonstruktion.

Darüber hinaus wird auf Balkonen und Dachterrassen ein Belag aus Betonwerksteinplatten mit Oberflächenversiegelung nach technischem Erfordernis vorgesehen.

Balkone und Dachterrassen erhalten, sofern nicht mit einer massiven Brüstung versehen, an den erforderlichen Stellen eine Absturzsicherung entsprechender Architektur.

## **6. Fenster und Haustüren**

### **Haustür**

Die Treppenhäuser erhalten eine Haustüranlage in Form einer glasgefüllten Aluminium-Rahmenkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung, Design und Farbgebung entsprechend der Außengestaltung und Architektur. Die Anlagen werden mit Dreifachverriegelung ausgestattet. Die Haustüren erhalten jeweils einen Stoßgriff.

In den Hauseingangsbereichen wird eine Briefkastenanlage mit einem Briefkasten je Wohnung integriert. Ebenso werden Wechselsprechanlagen mit Videoüberwachung und elektrischem Türöffner platziert. Die Hausnummer sowie Außenleuchten adäquat zur Außengestaltung werden montiert.

Der Hauseingangsbereich erhält ein Vordach aus Glas. Die Befestigungselemente (Gaspunkthalter) bestehen aus Edelstahl.

### **Wohngeschosse**

Fenster und Außentüren werden als Kunststofffenster aus einem Profilsystem hergestellt. Die Kunststofffenster sind innen weiß und werden außen entsprechend der Architektur farblich foliert.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



Die Fenster erhalten eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung mit warmer Kante.

Griffe und Griffoliven werden aus Aluminium, geliefert und montiert. Erdgeschossfenster erhalten einen sechsfachen Sicherheitspilkopfbeschlag. Es werden Festrahmenverglasungen und Drehkipplügel gemäß Planung ausgeführt. Bewegliche Flügel erhalten eine zweifach umlaufende Gummidichtung zwischen Flügel und Rahmen.

Fenster in den Obergeschossen, welche nicht einem Balkon zugeordnet sind und eine Brüstungshöhe von 90 cm unterschreiten, erhalten eine Absturzsicherung gemäß Planung.

### **Sonnenschutz**

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten Verschattungselemente in Form von Kunststoffrollläden. Alle Verschattungselemente werden elektrisch betrieben. Die Anzahl der erforderlichen Motoren und deren Schaltung ergibt sich aus der Größe und Anzahl der Einzelelemente. Die Bedienung erfolgt über Kippschalter mit Pfeilsymbolen, die in Türnähe des zugeordneten Raums montiert werden.

Kunststoffrollläden werden gemäß Architektur mit aufgesetzten Kunststoffrollladenkästen im Profilsystem der Fenster ausgeführt. Die Rollladenkästen sind innen von unten revisionierbar, die vertikalen Ansichtsflächen werden außen und innen überputzt.

### **Fensterbänke**

Außenfensterbänke werden aus Aluminium gefertigt. Die Fensterbänke werden farblich in Abstimmung mit der Fensterfarbe beschichtet. Die Fensterbänke erhalten einen unterseitig aufgeklebten Anti-Dröhnstreifen und beidseitig Endkappen.

Innenfensterbänke werden aus Granit oder gleichwertig in einer Stärke von 2 cm gefertigt. Die Innenfensterbänke stehen raumseits 2 bis 3 cm über die Wandebene hervor. Im Badezimmer wird die ausgewählte Bodenfliese zur Ausbildung der Fensterbank verwendet.

### **Sichtschutz zwischen den Dachgeschoss-Terrassen**

Zwischen den einzelnen Dachgeschoss-Terrassen wird ein Sichtschutz aus satiniertem Glas verbaut. Der Sichtschutz erhält eine Stahlrahmenkonstruktion, farblich gepulvert, Format entsprechend der Werkplanung und Architektur.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### 7. Maler- und Lackierarbeiten

#### Treppenhaus

Treppenhauswände werden mit einer Glasfaser-Gewebetapete tapeziert und weiß gestrichen. Treppenlaufunterseiten und Decken werden glatt geputzt oder mit einem Variovlies tapeziert und erhalten einen Anstrich in weiß.

#### Wohnungen

Alle Wand- und Deckenoberflächen innerhalb der Wohnungen werden Oberflächenfertig, mit einem Glattflies und weißen Endanstrich, übergeben. Falls von genanntem Aufbau käuferseits abgewichen wird, können auf Gipskartonoberflächen im Laufe der Zeit durch das Arbeiten der Materialien Spannungsrisse entstehen. Um diese auszugleichen, sollten Gipskartonwände stets tapeziert werden. Für Haarrisse in gestrichenen Gipskartonbauteilen oder Gipskartonoberflächen ohne weitere Bekleidungen wird keine Gewährleistung übernommen.

Weitere Malerarbeiten innerhalb der Wohnungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### 8. Aufzugsanlagen

Das Gebäude wird im Treppenhaus mit einem Personenaufzug ausgestattet. Die Kabinengröße wird gemäß Planung und in Abhängigkeit des Herstellers ausgeführt. Je nach Ausführung der Aufzugsanlage erhält diese auf der Rückwand oder auf der Seitenwand der Kabine einen Spiegel und einen Edelstahlhandlauf. Das Material für den Bodenbelag innerhalb der Kabine wird analog oder passend zu dem Bodenbelag in dem Treppenhaus ausgeführt. Eine Notruffunktion mit Verbindung zur Alarmbereitschaft ist vorgesehen.

### 9. Fliesenarbeiten

#### Allgemein

Treppenläufe und Treppenpodeste sowie gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche innerhalb des Treppenhauses einschließlich unmittelbar an das Treppenhaus angrenzende Schleusen und Haustechnikräume werden mit Fliesen, Farbgebung nach Architektur, belegt.

Für die Fliesenarbeiten innerhalb der Wohnungen können vom Erwerber Fliesen mit Formaten von bis zu 30/60 cm mit einem Brutto-Verkaufslistenpreis von bis zu 35,- €/m<sup>2</sup> gewählt werden.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



Die Materialauswahl erfolgt nach Mustervorlage mit dem Erwerber.  
Die Bemusterung erfolgt bei Happe Baustoffe.

Bei der Auswahl von Fliesen als Wandbelag kann es durch die Bearbeitung der Platten, beispielsweise für Installationslöcher oder Schnittkanten, zu Verlegemehrkosten kommen. Gleiches gilt für die Auswahl großformatiger Platten.

Bodenfliesen werden immer einschließlich einer umlaufenden Sockelleiste in nicht gefliesten Wandbereichen mit einer Höhe von 6 bis 7 cm verlegt.

Fensterbrüstungen oder andere waagerechte Ablageflächen wie beispielsweise Ablageflächen an WC-Abkofferungen, welche in direktem Zusammenhang zu verfliesenen Wandflächen stehen, werden mit der bemusterten Wandfliese eingefliest und erhalten eine umlaufende Wischkante in Höhe von etwa 5 cm.

Die Fugen der Wand- und Bodenfliesen werden in Abstimmung mit der Fliesenfarbe verfugt.

Übergänge und Wechsel zwischen den Bodenbelagsarten werden mit in den Fliesenbelag eingearbeiteten Edelstahlwinkelprofilen/Übergangsschienen ausgebildet.

Dehnungsfugen aus Silikon und Acyrl werden an allen technisch erforderlichen Stellen zwischen Türöffnungen und in Innenneckern zwischen Boden- und Wand- oder Sockelfliesen sowie zwischen Wand- und Wandfliesen ausgeführt. Alle eingebrachten dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der vertraglich vereinbarten Gewährleistung.

### **Bodenfliesen**

Die Böden in den Bädern (Bad + ggf. Gäste WC) und im Abstellraum werden gefliest.

### **Wandfliesen**

#### *Bad*

Sanitärabkofferungen hinter WCs und Waschtischen werden ablagenhoch auf etwa 120 cm gefliest. Sollten hinter Waschtischen keine Sanitärabkofferungen ausgeführt werden, so wird die Wandfläche im Bereich des Waschtisches mit einer Breite von bis zu 100 cm entsprechend des Fliesenmaßes auf etwa 120 cm Höhe gefliest.

Nicht wandbehaftete Wannenschürzen werden eingefliest. Oberhalb der Badewannen werden die anliegenden Wandbereiche mit den Abmaßen der Badewanne bis auf eine Gesamthöhe von

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



etwa 120 cm ab OKFF gefliest. In den Duschen werden die anliegenden Wandbereiche mit den Abmaßen der Duschwannen bis auf eine Gesamthöhe von etwa 210 cm gefliest.

### *Gäste-WC*

Sanitärabkofferungen hinter WCs und Waschtischen werden ablagenhoch auf etwa 120 cm gefliest. Sollten keine Sanitärabkofferungen ausgeführt sein, so werden objektbehaltete Wände ablagenhoch auf etwa 120 cm Höhe gefliest.

## 10. Elektro

### Allgemein

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallationen erfolgt gemäß VDE-Richtlinien und den Technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Verteilnetzbetreibers. Hausanschlüsse und Zählerschränke werden im Hausanschluss- oder Technikraum im Kellergeschoss vorgesehen. Absicherungen und Fehlerstromschutzschalter werden entsprechend der technischen Vorschriften eingebaut.

Die im Folgenden aufgeführten Angaben über Elektroinstallationen können im Einzelnen entsprechend der endgültigen, individuellen Grundrissgestaltung und Raumaufteilung raumweise abweichen. Für die jeweiligen Raumtypen werden die Ausstattungen wie im Folgenden beschrieben festgelegt.

### Tiefgarage / Kellergeschoss

In der Tiefgarage und in dem Kellergeschoss werden alle Leitungen sowie Schalter und Steckdosen aufputz auf Wänden und Decken verlegt.

Die Tiefgarage ist ausgestattet mit einem elektrisch betriebenen Rolltor. Je Stellplatz erhält der Erwerber eine codierte Funkfernbedienung zur Betätigung des Rolltors. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder geschaltet. Notausgangspiktogramme gemäß Baugenehmigung sind vorgesehen.

In gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen wie beispielsweise Hausanschluss- oder Technikräumen wird je eine Deckenleuchte mit Ausschalter angebracht.

In den wohnungseigenen Kellerräumen wird, über den jeweiligen Wohnungszähler laufend, je ein Lichtauslass mit Ausschalter und Schiffsarmatur sowie eine Steckdose installiert.

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### Treppenhaus

Im Treppenhaus werden alle Leitungen sowie Schalter und Steckdosen unterputz in Wänden und Decken verlegt. Schalter und Steckdosen werden als Flächenprogramm Standard 55 reinweiß der Firma Gira oder gleichwertig ausgeführt.

Die Treppenhausbeleuchtung ist über Tastschalter schaltbar und erfolgt über formschöne Wand- oder Deckenleuchten gemäß Architektur. Die Beleuchtung der Treppenhauseingänge zur Tiefgarage wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Außen wird im Eingangsbereich eine Bewegungs-/Dämmerungsschaltung mit Wandauslass und Leuchtkörper gemäß Architektur montiert. Die Hauszuwegungen werden ausgeleuchtet. Im Eingangsbereich wird darüber hinaus eine Wechselsprechanlage mit Kamera installiert. Die Hausnummer wird nicht beleuchtet ausgeführt.

### Wohnungen

In den Wohnungen werden alle Leitungen sowie Schalter und Steckdosen unterputz in Wänden und Decken verlegt. Schalter und Steckdosen werden als Flächenprogramm Standard 55 reinweiß der Firma Gira oder gleichwertig ausgeführt.

Die folgenden Angaben über Elektroinstallationen können im Einzelnen entsprechend der endgültigen, individuellen Grundrissgestaltung und Raumaufteilung raumweise abweichen. Für die jeweiligen Raumtypen werden die Ausstattungen wie im Folgenden beschrieben festgelegt.

#### *Wohn-/Essbereich und Küche*

- je 1 Wechselschaltung und 1 Ausschaltung mit insgesamt bis zu 2 Deckenauslässen
- 8 Steckdosen
- 1 Anschlussdose für TV/Internet (RJ45)

#### *Küche*

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 E-Herdanschluss mit separater Absicherung
- 1 Steckdose für Geschirrspüler mit eigener Absicherung
- 1 Steckdose für den Anschluss einer Dunstabzugs- oder Umlufthaube ohne Zusatzeinrichtung für offene Feuerstellen
- 1 schaltbare Steckdose für Unterschrankbeleuchtung

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



- Max. 8 weitere Steckdosen in Küchen mit einem Abwicklungsmaß von mehr als 3,00 m
- Max. 6 weitere Steckdosen in Küchen mit einem Abwicklungsmaß von bis zu 3,00 m

### *Schlafzimmer*

- Max. 3 Wechselschaltungen mit einem Deckenauslass
  - Zimmertür sowie am Kopfende des Bettes
- 8 Steckdosen
- 1 Anschlussdose für TV/Internet (RJ45)
- 1 batteriebetriebener Rauchmelder

### *Kinder- / Arbeits- / Gästezimmer*

- 2 Ausschaltungen mit einem Deckenauslass
- 6 Steckdosen
- 1 Anschlussdose für TV/Internet (RJ45)
- 1 batteriebetriebener Rauchmelder

### *Bad*

- 1 Ausschaltung mit Wandauslass
- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- Max. 5 Steckdosen
- 1 Steckdose für den Anschluss eines Handtuchwärmekörpers mit eigener Absicherung
- fensterlose Bäder erhalten je einen motorischen und angeschlossenen Lüfter als Dauerläufer mit hygrostatistischer Steuerung

### *Gäste-WC*

- 1 Ausschaltung mit Wandauslass
- 1 Steckdose
- fensterlose WC-Räume erhalten einen motorischen und angeschlossenen Lüfter als Dauerläufer mit hygrostatistischer Steuerung

### *Flur*

- 1 Kreuzschaltung von bis zu 3 Stellen schaltbar mit bis zu 2 Wand- oder Deckenauslässen entsprechend der Türanzahl und Anordnung

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt



# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



- bis zu 3 Steckdosen entsprechend der Anzahl der Ausschaltungen
- 1 Anschlussdose für Telefon
- 1 Freisprech-Innenstation mit Kontrollmonitor für die Wechselsprechanlage mit Türöffner und Videofunktion
- 1 batteriebetriebener Rauchmelder

### *Terrassen / Balkone / Dachterrassen*

- 1 von innen schaltbare Ausschaltung mit Wandauslass und Leuchtkörper gemäß Architektur
- 2 von innen schaltbare Außensteckdose

### *Abstellraum / Hauswirtschaftsraum*

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose für den Anschluss einer Waschmaschine mit eigener Absicherung.
- 1 Steckdose für den Anschluss eines Kondentrockners mit eigener Absicherung.
- Fensterlose Abstellräume/ Hauswirtschaftsräume erhalten einen motorischen und angeschlossenen Lüfter als Dauerläufer mit hygrostatischer Steuerung

## 11. Heizungsanlage

### **Heizung**

Die Wärme wird über eine gemeinsame Heizungsanlage, die dem KfW-55 Standard entspricht, erzeugt. Diese wird im Hausanschluss- oder Technikraum im Keller installiert.

Für die Abrechnung sind für jede Wohnung Einzelzähler auf Mietbasis vorgesehen.

### **Heizkörper**

Die Wohnungen werden über Fußbodenheizung beheizt. Alle Räume über 6,5 m<sup>2</sup> werden mit Raumthermostaten ausgestattet.

Das Bad einer Wohnung erhält ergänzend einen Handtuchwärmekörper, Größe bis 60/180 cm. Der Handtuchwärmekörper wird elektrisch über eine Heizpatrone betrieben und kann nach individuellem Bedarf unabhängig der Heizperioden zugeschaltet werden.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### **Warmwasser**

Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Zentrale Heizungsanlage in Kombination mit einer Zirkulationsanlage für Warmwasser, welche bis zur Zählerstation innerhalb der Wohnungen geführt wird.

Für die Abrechnung sind für jede Wohnung Einzelzähler auf Mietbasis vorgesehen.

## **12. Sanitäreinrichtungen**

### **Lüftung**

Für den erwerberseitigen Anschluss einer Dunstabzugshaube ist in Küchen mit Außenwandbehaftung in der Außenwand im Bereich der Küchenzeile eine Wanddurchführung in Form eines Kunststoffrohres DN150 mit Kunststoffabdeckgitter auf der Außenseite vorgesehen. Der Anschluss der Dunstabzugshaube an die Außenwanddurchführung ist durch den Küchenbauer des Erwerbers herzustellen.

Für Küchen ohne Außenwandbehaftung werden Elektroanschlüsse für den erwerberseitigen Anschluss einer Umlufthaube vorgesehen.

Innenliegende Badezimmer und Gäste-WC werden über einen feuchtegesteuerten Motorlüfter als Dauerläufer über das Dach oder über die Fassade entlüftet. Gleiches gilt für fensterlose Hauswirtschaftsräume. Türen zu solchen Räumen werden, soweit technisch erforderlich, zu diesem Zwecke unterschritten.

Die Lüftung der Gebäude zum Feuchteschutz erfolgt über eine dezentrale Lüftungsanlage sowie über freie Lüftung oder Querlüftung.

### **Küche**

Je Wohnung wird ein Küchenanschluss, bestehend aus einem Abfluss sowie je einem Kalt- und Warmwasseranschluss mit Kombi-Eckventil für den nutzerseitigen Anschluss einer Spüle und eines Geschirrspülers in oder vor der Wand vorgesehen.

### **Bad**

Die Lage der WC-Räume und Bäder ist über die Vorplanung in weiten Teilen festgelegt und nicht veränderbar.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



Für die Sanitärausstattung in dem Bad kommen uneingeschränkt Sanitärprodukte deutscher Markenhersteller wie z.B. Keramag und Kaldewei zum Einsatz.

Darüber hinaus werden Designarmaturen des deutschen Markenherstellers Grohe verwendet. Zur Ausführung kommen Aufputz-Dusch- und Wannenarmaturen, jeweils mit Brausegarnitur und Handbrause sowie chromglänzende, hochwertige Einhandmischarmaturen für Waschtische und Handwaschbecken.

### Bad

- 1,00 Stck. **Waschtisch**, Breite bis 60 cm, mit Einhebel-Waschtischmischer
- 1,00 Stck. **Tiefspül-WC**, wandhängend, mit Unterputzspülkasten, für 2-Mengen-Spülung, WC-Sitz und Deckel
- 1,00 Stck. **Duschtasse**, Größe 90/90 cm mit Aufputz-Brausebatterie sowie Brausegarnitur mit 90 cm Duschstange, 160 mm Handbrause mit einstellbaren Strahlfunktionen und 175 cm Brauseschlauch

### Gäste-WC

- 1,00 Stck. **Handwaschbecken**, Breite bis 45 cm, mit Einhebel-Waschtischmischer
- 1,00 Stck. **Tiefspül-WC**, wandhängend, mit Unterputzspülkasten, für 2-Mengen-Spülung, WC-Sitz und Deckel

Duschtrennwände sind nicht Gegenstand der Sanitärausstattung des Verkäufers.

### Erdgeschoss-Terrassen

Die vier Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils einen frostsicheren Außenwasseranschluss, Platzierung nach Vorgabe der technischen Ausführungsplanung.

### Außenbereich nördliche Seite

Im Außenbereich auf der nördlichen Seite wird ein frostsicherer, abgesicherter Außenwasseranschluss, Platzierung nach Vorgabe der technischen Ausführungsplanung, erstellt. Dieser dient der Bewässerung der allgemeinen Gartenflächen.

## 13. Fußböden

### Kellergeschoss

Das Treppenhaus und die Schleuse erhalten einen Zementestrich auf Trennlage.

191010 Karlstraße 5, 33175 Bad Lippspringe (10 WE)

**SSB Immobilien GbR** | Ludwigweg 31 | 33184 Altenbeken

Sitz: Altenbeken – Gesellschafter: Dipl.-Wirt.-Ing. Andreas Schulz, Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Schweißgut, Eduard Butt

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### **Erd- und Obergeschosse**

Die Obergeschosse erhalten einen Fußbodenaufbau aus einem schwimmenden Estrich auf einer Wärme- und Trittschalldämmung. Die Aufbauhöhen ergeben sich aus den haustechnischen Vorgaben sowie den Bedingungen aus Wärme- und Schallschutznachweis.

### **Bodenbeläge**

Für die Gemeinschaftsflächen sind vorgenannte Fliesenarbeiten vorgesehen.

Nicht geflieste Kellerräume und Flure erhalten einen geeigneten Anstrich in grau.

Die Böden im Bad, im Gäste-WC und im Abstellraum werden gefliest.

In den Wohn- und Schlafräumen kann ein schwimmend verlegter Holzbodenbelag (max. Aufbauhöhe 14 mm) im Wert bis zu einem Brutto-Verkaufslistenpreis von bis zu 40,- €/m<sup>2</sup> gewählt werden. Die Bodenflächen werden mit einer 6 cm umlaufenden Fußleiste in weißem Dekor abgeschlossen. Die Materialauswahl erfolgt nach Mustervorlage mit dem Erwerber.

## **14. Türen**

### **Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren werden entsprechend der Merkmale der Firma Prüm oder gleichwertig, Oberfläche: CPL-Weißlack oder gleichwertig vorgesehen: Schallschutzklasse II, Klimaklasse 3, mit absenkbarer Bodendichtung, Wechselgarnitur in Edelstahl und weiß, bzw. den Treppenhauswänden angepasster, lackierter Stahlumfassungszarge der Firma Hörmann o. glw. sowie einem Profilzylinder (mit 3 Schlüsseln) einer Gesamtschließanlage.

### **Innentüren**

Innentüren werden entsprechend der Merkmale der Firma Prüm oder gleichwertig, Oberfläche CPL-Weißlack oder gleichwertig, vorgesehen, bestehend aus Türblättern mit Röhrenspaneinlage sowie weißen Holzumfassungszargen, Buntbartschloss und L-Form-Drückergarnitur in Edelstahl. Die Innentüren zu eventuell vorhandenen Gäste-WC's erhalten eine WC-Schließung.

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



### 15. Außenanlagen

#### Flächen EG Wohnungen

Die Außenterrassen in den Erdgeschossen werden in Anordnung und Größe gemäß Planung und Baugenehmigung erstellt. Ein Belag mit Betonwerksteinplatten, Format 40/40 cm, Farbe gemäß Architektur, im Perlkiesbett ist vorgesehen.

Zwischen den einzelnen Erdgeschoss-Terrassen wird ein Sichtschutz hergestellt.

Die Grenzen der Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den Gemeinschaftsflächen werden durch einen Doppelstabmattenzaun abgetrennt.

#### Gemeinschaftseigentum

Die auf den Grundstücken befindlichen Hauszuwegungen von den öffentlichen Verkehrswegen werden gepflastert.

Die Fassade wird mittels umlaufender Kiestraufen in allen nicht gepflasterten Bereichen geschützt.

Erforderlicher Mutterboden wird nach Fertigstellung der Gebäude auf den Grundstücken verteilt. Die Gemeinschaftsfläche wird mit Sport und Spielrasen eingesät übergeben.

#### Fahrradabstellfläche

Im Nordwesten des Grundstücks wird eine überdachte Fahrradeinhausung aus Lochblech in Kombination mit WPC-Lattung errichtet. Materialanteile und Farbauswahl nach Vorgabe der Architektur. Die Abmessungen der Einhausung werden gemäßVorgabe Architektur umgesetzt

#### Flächen für Mülltonnen

Ebenfalls im Nordwesten bzw. im Norden entstehen Flächen für die dauerhafte Platzierung von Mülltonnen. Diese Flächen werden analog zur Hauszuwegung gepflastert.

### 16. Sonstiges

#### Sonderwünsche

Sonderwünsche sind grundsätzlich nach Absprache möglich, sofern sie technisch und genehmigungsrechtlich zulässig und realisierbar sind und andere Wohnungen in ihrer Nutzung

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



sowie den gesamtheitlichen Baufortschritt nicht beeinträchtigen. Sonderwünsche sind im Rahmen des Bauablaufs frühzeitig anzukündigen. Je nach Art der Sonderwünsche kann es durch Mehraufwendungen in der Ausführung oder verlängerte Lieferzeiten zu Verschiebungen der individuellen Fertigstellungstermine kommen. Mehr- oder Minderkosten durch Sonderwünsche werden gesondert abgerechnet und sind demnach abzustimmen und schriftlich über einen Ergänzungsauftrag zu vereinbaren.

### Versicherungen

Die Kosten für die Bauwesen- sowie für die Gebäudefeuerversicherung während der Bauzeit werden vom Verkäufer getragen.

### Übergabe

Das Haus wird besenrein übergeben. Eine Glasreinigung wird durchgeführt.

### Gewährleistung

Restfeuchte aus der Bauzeit kann je nach Beheizung und Belüftung des Gebäudes noch mindestens 2 Jahre nach Fertigstellung im Gebäude verbleiben. Möblierungen sollten deshalb so vorgenommen werden, dass eine Hinterlüftung der Wände stets gewährleistet ist (**mindst. 10 cm**). Die Haftung auf Schimmelbildung, verursacht durch nicht fachgerechtes Heizen oder Lüften oder die nicht sachgerechte Montage von Möbeln ist ausgeschlossen.

In Abhängigkeit von Temperatureinwirkungen sowie der verwendeten Baustoffe kann es zu Schwind- und Setzrissen kommen, die im Regelfall keinen Einfluss auf die Qualität oder die Standfestigkeit des Gebäudes haben. Lässt sich aus solchen gegebenenfalls auftretenden Schwindrissen weder eine Haftung des ausführenden Unternehmens noch der Fachingenieure ableiten, wird auch eine Haftung durch den Verkäufer ausgeschlossen. Da Holzbaustoffe nach dem Einbau noch bis zur Gleichgewichtsfeuchte trocknen, kann es auch hier zu natürlichen Schwindvorgängen kommen. Für dadurch entstehende Risse oder andere holztypische Veränderungen wie beispielsweise Verfärbungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen.

Technische oder motorbetriebene Einbauteile wie zum Beispiel Aufzüge, elektrisch betriebene Verschattungselemente, Heizungs- oder Lüftungsanlagen und ähnliche Einbauten sind wartungspflichtig. Wartungsverträge sind durch den Eigentümer oder die vertretende Hausverwaltung abzuschließen. Gewährleistungsansprüche für wartungspflichtige Einbauten

# Kurstadtwohnen in der Karlstraße

## Baubeschreibung



entfallen bei nicht erfolgter oder unsachgemäßer Wartung. Gleiches gilt für Anpflanzungen im Außenbereich des Gemeinschaftseigentums, sowie dauerelastische Fugen im Innen- und Außenbereich.

Alle brandschutzrechtlich geforderten Sicherheitseinrichtungen wie Feuerlöscher, Brandschutztüren oder Ähnliches werden durch den Verkäufer erstmalig eingebracht. Die Wartung und Instandhaltung sowie gegebenenfalls Ersatz solcher und vergleichbarer Sicherheitseinrichtungen obliegen dem Eigentümer oder der vertretenden Hausverwaltung.