

1. Objekt

Das Neubauvorhaben „FjordLIV“ liegt im Neubaugebiet der Schleiterrassen. Diese befinden sich in Kappeln, Ortsteil Ellenberg, direkt an der Schlei gelegen.

Die Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² wird in der Südlichen Marineallee, 24376 Kappeln errichtet.

Die Einheit besteht aus zwei Vollgeschossen und einem zu Abstellzwecken dienendem Spitzboden. Die 5 Zimmer werden von einer offenen Küche, einem Vollbad, einem Gästewc und einem Hauswirtschaftsraum ergänzt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein eigener KFZ-Abstellplatz im Freien.

2. Bauträger

Die Projektentwicklung und Durchführung erfolgt durch die CordesHaus Schleiterrassen GmbH mit der Anschrift Am Wasserturm 2-4, 24211 Preetz.

3. Planungskonzept

Im Vordergrund bei der Planung stand die Schaffung von Wohnraum in der nachgefragten Stadt Kappeln. Das direkt an der Schlei gelegene Neubaugebiet wurde im Rahmen des

B-Plans Nr. 74 erschlossen. Durch die Architektur und eine sich auf 5 Zimmer erstreckende Wohnfläche von ca. 148 m² eignet sich das Objekt ideal für Familien. Die verkehrssarmen Stichstraßen sorgen für Ruhe und Sicherheit.

Aufgrund der Nähe zum Wasser und des großen Freizeitwertes eignet sich die Schlei-Region als Naherholungsgebiet darüber hinaus auch ideal für Zweitwohnungsbesitzer. Auch die gestiegene Nachfrage an der Ostsee aus anderen Bundesländern soll bedient werden.

Vorsorglich muss darauf hingewiesen werden, dass eine gewerbliche Ferienvermietung ausgeschlossen ist.

4. Erschließung

Das Grundstück wird voll erschlossen. Alle Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten. Es werden sämtliche Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt. Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (Telefon, TV und Internet) im Erschließungsgebiet erfolgt ausschließlich über das Glasfaser-Netz des Breitbandzweckverbandes Schlei-Ostsee durch die Schleswiger Stadtwerke GmbH und die ausschließlich durch die enercity Contracting Nord GmbH.

5. Grundlagen für die Bauausführung

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie die gegenwärtige Baubeschreibung. Im Range danach, in angegebener Reihenfolge, sind maßgeblich die Baugenehmigung, die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 (mit sämtlichen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bestehenden Anpassungen von 2016) als KfW-Effizienzhaus 40, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die Eurocodes EC bzw. die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Stand bei Bauantragstellung. Zu beachten sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die behördlichen Vorgaben. Diese können bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauanlage durch die Behörde geändert und ergänzt werden.

Der Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO erfolgte am 11.02.2022.

6. Planungsleistungen

Alle Kosten für die Planung sowie behördliche Genehmigungen des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten. Hierzu gehören unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessungsleistungen, Baugenehmigungsgebühren und behördliche Abnahmen. Darin nicht enthalten sind etwaige Planungsleistungen für Sonderwünsche.

6.1 Wärmeschutz

Hinsichtlich des Wärmeschutzes gilt die EnEV 2014 (mit sämtlichen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bestehenden Verschärfungen von 2016) in Verbindung mit den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 als vereinbarter Standard.

Die Erreichung des sommerlichen Wärmeschutzes wird durch die Installation von Außenrollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss gewährleistet. Im Bereich der Haustür sowie der Nebeneingangstüren werden keine Außenrollläden installiert. Im Terrassenbereich wird eine Markise in 5 m Breite und ca. 3 m Ausladung installiert.

6.2 Schallschutz

Der Fußbodenbelag wird auf schwimmendem Estrich verlegt.

Das Bauwerk wird in Bezug auf Schallschutz unter Beachtung aller gültigen Normen und Richtlinien – insbesondere DIN 4109-2016 – hergestellt.

Das langfristige Bestehen vorgenannter Werte kann durch den Käufer sichergestellt werden, wenn alle Bauteile fachgerecht und regelmäßig gewartet werden. Dies gilt insbesondere für Türen und Fenster. Der Bauträger gewährleistet keinen äußeren Schallschutz.

6.3 Brandschutz

Die Ausstattung der Gebäude mit Rauchwarnmeldern gemäß LBO obliegt dem späteren Betreiber.

7. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten beinhalten den Aushub der Baugruben und sämtlicher erforderlicher Fundamentgräben. Außerdem gehören hierzu das Einbringen von Füllkies und gegebenenfalls dessen Verdichtung.

Im Zuge des Erdaushubes möglicherweise festgestellte Altlasten oder Bodenverunreinigungen werden nach den gesetzlichen Vorschriften behandelt und, falls erforderlich, beseitigt.

8. Hochbau

8.1 Rohbau und Fassade:

Das Gebäude wird mit einem zweischaligen Mauerwerk mit folgendem Aufbau erstellt:

1,5 cm Innenputz, Innenschale aus einem Porenbetonstein in einer Stärke von 17,5 cm, Mineralfaserdämmung (KD 2) in einer Stärke von 14 cm. Die Gesamtwandstärke beträgt 45,5 cm. Die Fassade wird als Verblendmauerwerk im wilden Verband mit Fertigmörtel gem. Farbkonzept hergestellt.

Als Verblendstein wurde Vandersand Westerland Antik in rot-rotbunt ausgewählt. Die Sohlbänke werden als geneigte Rollschicht erstellt. Sämtliche Tür und Fensterstürze bis 2,25 m Breite werden als Grenadierschicht hergestellt. Die Stürze werden mit einer verdeckten Schiene als Abfangung ausgeführt. Mauerwerksabdeckungen werden im Bereich der Terrassentür und HAR-Tür als Rollschicht aus Verblendsteinen

hergestellt. Für die Sockelabdichtung wird eine hochwertige Mauerwerkssperre montiert. Alle Stürze erfüllen die statischen Anforderungen.

Die Erdgeschoss Innenwände werden aus Porenbetonsteinen in den Stärken 17,5 cm bzw. 11,5 cm gemäß statischen Anforderungen erstellt

Es wird eine Stahlbetonfertigteildecke gem. Statik eingebaut, die der aktuellen EURO-Norm genügt. Die Unterseite der Deckenelemente ist tapezierfähig glatt.

Die Haustrennwände im Erdgeschoss und Obergeschoss werden in Kalksandstein, gem. den Vorgaben der Statik und des Schallschutzes, mit zwischenliegender Dämmung ausgeführt.

8.2 Terrassen

Die Terrassen werden aus einem Betonstein gemäß Bauträgerauswahl erstellt.

8.3 Balkone

Balkon aus Stahlbeton samt Holzbelag, Ausführung mit Schöck-Isokorb, verzinktes Stahlgeländer und Klempnerarbeiten, Abmessungen ca. 1,5 m x 3,5 m.

8.4 Dach

Die Doppelhaushälfte erhält ein Walmdach mit 25° bzw. 27° Dachneigung. Der Dachstuhl wird aus Konstruktionsvollholz erstellt. Die Dach- und Konterlattung mit Unterdeckbahn nach Erfordernis der ausgewählten Dachsteine. Unterdeckbahn

als diffusionsoffene Folie, die eine Volldämmung des Daches ermöglicht. Zwischen Mauerwerk, Beton- und Holzbauteilen wird eine Feuchtigkeitssperre eingebaut. Die Eindeckung erfolgt einem Tondachpfannen gem. Farbkonzept. Firststeine werden als Lüfterfirst mit Firstelementen oder Firstbändern trocken verlegt. Die Vorgabe für den Lüftungsquerschnitt im Bereich der Traufe wird durch die nicht praxisgerechte DIN 4108-3 geregelt. Viele Dachziegel und Dachpfannen erfüllen die Vorgaben an den Lüftungsquerschnitt nur, wenn man zusätzlich deutlich sichtbare Lüfterpfannen einbauen würde. Dies wird in der Praxis jedoch kaum umgesetzt, da die Durchlüftung der Dachkonstruktion immer vollkommen ausreichend ist. Daher ist die allgemein gängige Ausführung ohne zusätzliche Lüfter-Pfannen eine Sonderkonstruktion. Diese Konstruktion hat sich in der allgemeinen Baupraxis bewährt und wird hiermit vertraglich vereinbart. Die Dachentwässerung erfolgt über eine vorgehängte, halbrunde Titanzink-Dachrinne mit Einhangblechen. Die Regenfallrohre werden bis Oberkante Gelände geführt.

Die Dachüberstände betragen ca. 30 cm. Die Unterkonstruktion wird aus Hölzern gem. DIN 68800 hergestellt. Die Verkleidung erfolgt mit HC-Plan o. ä. gem. Farbkonzept.

8.5 Fenster und Rollläden

Es werden gütegeprüfte graue Qualitätskunststofffenster gem. Farbkonzept mit Stahlkerneinlage und einer einbruchhemmenden Pilzkopfverriegelung eingebaut. Die beweglichen Flügel erhalten eine Mehrfachverriegelung und Druckknopfoliven. Die

Verglasung erfolgt mit gütegesichertem Wärmeschutzglas nach DIN 52619 in Dreifachverglasung (Ug-Wert = 0,6 W/(m²*K)). Alle Fenster und Türen werden mit aluminiumfarbenen oder weißen Einhandbeschlägen ausgestattet.

Es werden elektrisch betriebene integrierte Aluminium-Aufsatzrollläden im Farbton passend zu den Fenstern verbaut. Die Wärmedämmung erfolgt nach EnEV mit Graphit-Styrodur-Einlage.

8.6 Haustür

Die Haustür wird gem. Farbkonzept aus Kunststoff mit Automatikmehrfachverriegelung inkl. Türdrücker mit Profilylinder ausgeführt.

8.7 Estrich

Die Fußböden erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschallisolierung gemäß statischem Erfordernis.

8.8 Fliesen

Die Fußböden in Badezimmer, Gäste-WC, Diele, Hausanschlussraum und Küche werden mit Bodenfliesen ausgestattet, wobei das Format zwischen 20/20 cm und 30/30 cm gewählt werden kann. Die Wandfliesen im Bad und im Gäste WC werden ca. 2,0 m hoch gefliest, als Format ist 25 x 50 cm oder 30 x 60 cm vorgesehen. Die Badewanne wird eingefliest. Dachschrägen werden nicht gefliest. Die Räume ohne Wandfliesen erhalten zusätzlich eine umlaufende Sockelfliese aus

dem Material der Bodenfliese. Sämtliche Fliesen werden in Dünnbettmörtel angesetzt. Die Anschlussfugen zwischen Sockel- und Fußbodenfliesen werden elastisch versiegelt. Bei Auswahl von Fliesen, die einen Bruttolistenpreis von 25 €/m² übersteigen, werden die Mehrkosten separat in Rechnung gestellt. Für alle Boden- und Wandfliesen werden nicht kalibrierte Fliesen verwendet.

8.9 Bodenbelag

Alle Räume ohne Bodenfliesen erhalten einen Parkettboden als Fertigparkett mit einer Nuttschicht von ca. 3,6 mm auf einer Trägerplatte, Gesamtstärke ca. 11 mm. Stababmessungen 500x65 mm o.ä. Nuttschicht bestehend aus Eiche, Sortierung rustikal, Oberfläche geölt, vollflächig verklebt.

8.10 Treppen

Vom Erdgeschoss führt eine 1/4-gewendelte Holztreppe (Eiche, weiß geölt) in das Obergeschoss.

Für das Geländer kommen Holzstäbe zum Einsatz, der Handlauf ist profiliert.

8.11 Innenputz, Spachtelarbeiten

Die gemauerten Wände werden mit einem Gipsputz in einer Stärke von ca. 10 mm verputzt. Die Struktur der Oberflächen ist malerfertig glatt. Die Decken werden in schalungsglattem Beton ausgeführt und die Elementstöße malerfertig gespachtelt. Die Stöße der Gipskartonplatten werden planeben

gespachtelt.

Die Betondecken weisen schalungsglatte Oberflächen auf.

8.12 Malerarbeiten

Offene Fugen in Wänden und Decken werden verspachtelt. Alle Wände und Decken werden mit einem Malervlies und hellem (weißem) Dispersionsanstrich (emissions- und lösungsmittelfrei) versehen. In den nicht gefliesten Bereichen der Bäder werden Vliestapeten verwendet.

Ein Versiegeln der Fußleisten und Türen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

8.13 Innentüren

Die Innentüren werden als Weißlacktüren mit vier horizontalen Linienfräsungen ausgeführt. Sämtliche Innentüren erhalten ein Türblatt mit Röhrenspanstreifen- Mitteleinlage und eine Holzzarge ohne Schwelle. Die Drücker und Rosetten werden in Edelstahloptik ausgeführt und mit einem BB – Einsteckschloss versehen.

Die Innentür vom Flur zum Wohnbereich wird zusätzlich mit einem Glasausschnitt versehen.

8.14 Schlosserarbeiten

Die Brüstungsgeländer an den Balkonen bestehen aus verzinkten Stahlkonstruktionen mit farbiger Pulverbeschichtung nach Farbkonzept und Glasfüllung. Die Höhe richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

8.15 Küchen

In der Grundausstattung ist eine frei geplante Küche im Wert von ca. 10.000 € enthalten.

9. Haustechnik

9.1 Hausanschlüsse

Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung werden Sparten des täglichen Bedarfs eingerichtet und angeschlossen. In diesem Zusammenhang werden Gestattungen und Angebote von Versorgern, Betreibern, Kommunen etc. eingeholt und Betriebs- und Wartungsverträge mit ausführenden Fachfirmen abgeschlossen.

Die Einspeisung aller Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgt über den Hausanschlussraum.

9.2 Heizungsinstallation

Die Doppelhaushälfte wird über die enercity Contracting Nord GmbH mit Fernwärme versorgt. Die Regelung der Heizkreise erfolgt über einzelne Raumthermostate. Abgesehen von den Fluren und dem Hausanschlussraum werden alle Räume mit einzelnen Thermostaten ausgestattet. In jedem Geschoss mit Fußbodenheizung wird eine Messmarke für Feuchtigkeitsmessung gesetzt. Das Erdgeschoss und Obergeschoss erhalten einen Heizkreisverteiler nach Vorgabe des Bauträgers.

9.3 Wasserinstallation und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebäudes erfolgt aus dem Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen. Die Installation erfolgt nach der DIN 1988, den zurzeit gültigen Normen und nach den Vorschriften der örtlichen Behörden.

Im Hausanschlussraum werden der Hauptzähler und die Hauptabsperrung installiert. Die Verrohrung der Versorgungs- und Steigestränge erfolgt nach Wahl des Bauträgers als Stahlrohr/Edelstahl bzw. Kupfer oder Mehrschichtverbundrohr in den erforderlichen Querschnitten. Die Leitungen werden nach den einschlägigen Vorschriften gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust entsprechend isoliert und die Befestigungen schallgedämmt.

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den öffentlichen Kanal. Die Leitungen hierfür werden aus PVC in den erforderlichen Querschnitten erstellt. Die Falleitungen bestehen nach Wahl des Bauträgers aus SML- Abflussrohr oder Schallschutzrohr aus PVC.

9.4 Sanitärausstattung

Als Standardausstattung für das Badezimmer sind folgende Sanitärobjekte vorgesehen:

- a) Doppel-Waschtischanlage Villeroy und Boch, Subway 2.0 130 cm x 47 cm mit Armatur als Einhebelmischer Fa. Grohe. Hochwertiger Waschtischunterschrank mit 4 Auszügen, passend zum montierten Waschbecken.
- b) WC-Anlage Villeroy & Boch Subway 2.0 als wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, spülrandlos, Drucktastengarnitur mit Spül-Stoppfunktion. WC-Sitz in weiß mit Softclosing.
- c) Duschtasse, Modell Kaldewei Conoflat, Maße 90 x 90 cm, Rainshower Kopfbrause (210 mm) mit Handbrauseset Sena und Unterputzbatterie.
- d) Echtglasduschabtrennung duo 600, Profil silber, h=1,95 m
- e) Badewanne der Fa. Kaldewei, Model Classic Duo 110: Stahlwanne 180 x 80 x 43 cm, Einhandwannenbatterie Lineare Wandmontage, Aufputz mit Brausegarnitur Sena
- f) Handtuchtrockner 180 x 60 cm in weiß, wird an die Fußbodenheizung angeschlossen.

Das Gäste WC wird folgendermaßen ausgestattet:

- a) Gäste-WC Waschtischanlage Villeroy und Boch, Subway 2.0 60 cm x 47 cm mit Armatur als Einhebelmischer Fa. Grohe

- b) WC-Anlage Villeroy & Boch Subway 2.0 als wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, spülrandlos, Drucktastengarnitur mit Spül-Stoppfunktion. WC-Sitz in weiß mit Softclosing

Es wird eine Außenzapfstelle im Bereich einer Terrasse vorgesehen.

9.5 Elektroinstallation

Im Hauswirtschaftsraum befindet sich der Elektrohausanschluss einschließlich des erforderlichen Sicherungsautomaten mit FI-Schalter. Es wird ein Überspannungswächter Typ 2 montiert. Die Abdeckungen der Schalter und Steckdosen werden in reinweiß ausgeführt. Es wird ein Markenqualitäts-Schalterprogramm wie z. B. Busch+Jäger installiert. Im Kaufpreis enthalten ist das Anschließen des Außenfühlers bzw. der Regelung und der Elektrikanschluss für die Heizungsanlage, sowie die Installation für die Außenbeleuchtung an der Haustür. Folgende Installationen sind in den einzelnen Räumen vorgesehen:

Diele

- 1 Klingelanlage
- 1 Telefonanschlussdose TAE
- 1 Wechselschaltung mit Deckenauslass im Erdgeschoss
- 1 Wechselschalter mit Wandauslass im Treppenhaus
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass für Außenbeleuchtung

Hausanschlussraum

- 1 Wechselschaltung mit Deckenauslass
- 1 Anschluss für die Heizung inkl. Außenfühler anschließen
- 1 Zähler- und Verteileranlage
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen (Waschmaschine und Trockner)
- 1 Medienschränk mit CAT 7 Verkabelung und mehreren RJ45-Dosen in Wohn (2)- und Schlafzimmer (jeweils 1)

Gäste WC

- 1 Ausschaltung mit Wandauslass
- 1 Einzelsteckdose

Küche

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 Zuleitung mit Anschlussdose für E-Herd
- 1 Einzelsteckdose für Geschirrspüler
- 3 Einzelsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen für Küchengeräte

Wohn- und Esszimmer

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass (Wohnzimmer)
- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass (Esszimmer)
- 1 TV Anschlussdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass für Terrasse
- 1 Außensteckdose

Schlafzimmer

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV Anschlussdose

weitere Zimmer

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV Anschlussdose

Badezimmer

- 1 Serienschaltung mit Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Einzelsteckdosen

Flur OG

- 1 Wechselschaltung mit Deckenauslass
- 1 Einzelsteckdose

10. Freibereiche

10.1 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß der Gestaltungsplan ausgeführt. Die Erstellung der Außenanlagen ist im Festpreis enthalten. Die Hauszuwegung und der KFZ-Stellplatz werden

mit Pflasterbelägen entsprechend dem Außenanlagenplan ausgeführt.

Es erfolgt keine Einfriedung des Grundstücks.

10.2 Flächenentwässerung

Die Anzahl und Platzierung von Entwässerungsrinnen sowie Hof- u. Straßenabläufen erfolgt nach Vorgabe der Außenanlagenplanung und Entwässerungsgenehmigung.

10.3 Bepflanzung

Alle oben nicht aufgeführten Außenflächen werden mit Mutterboden abgedeckt, profiliert und mit Raseneinsaat versehen. Nach den öffentlichen Bauvorschriften ist der sogenannte Mutterboden für die künftigen Anpflanz- und Rasenflächen wiederzuverwenden. Diesem wird zwar Humus beigemischt, jedoch ist eine Durchmischung mit Kies gegeben. Gleichwohl werden für die Mischung (Größe und Anzahl der Kieselsteine) die DIN-Vorschriften beachtet.

Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht zu verzögern. Der Bauträger sichert jedoch die Anwuchsgarantie der Pflanzflächen zu.

Die Entwicklungspflege ist allein Sache des Nutzers.

11. Allgemeines

11.1 endgültige Fertigstellung

Bis zur vollständigen Fertigstellung des gesamten Neubaugebietes sowie der Außenanlagen kann mit baustellenbedingten Einflüssen und Emissionen wie eingeschränkter Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen in Fahrbereichen etc. gerechnet werden.

11.2 Energieausweis

Jeder Käufer erhält einen „Energieausweis“.

11.3 Bauausführung

Die in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maße und Flächen sind Planungsmaße und Circa-Angaben. Abweichungen und Ausführungsänderungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung sowie während der Bauausführung ergeben und bleiben vorbehalten. Irrtum und Auslassungen bleiben ebenfalls vorbehalten.

Die Baubeschreibung ist für die Ausführung verbindlich – ausgenommen sind Änderungen und Ergänzungen, die aufgrund von behördlichen Auflagen und/oder technischer bzw. planerischer Weiterentwicklung eintreten. Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bau-toleranzen möglich.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau bereits vollzogene Ausführungsstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Farbgebung, Materialien sowie Alternativangaben, wie z.B. „und/oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“, vom Bauträger oder dessen Architekten entschieden.

Der Bauträger ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung betroffen wird.

11.4 Pläne, Modell, Ausstattungskataloge u. Exposé

Die perspektivischen Ansichten technischer und architektonischer Art können abweichen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Visualisierungen, Illustrationen, Bilder, Pläne, Modelle und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. In Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, wie z.B. Mobiliar, dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs.

Die wiedergegebenen Pläne, die darin enthaltenen Maße (Flächen-, Längen- und Höhenmaße – auch künftige) sowie

Raumgrößen sind den Zeichnungen der Architekten entnommen und entsprechenden Rohbaumaßnahmen.

Rohrkästen sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich; sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren.

Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen.

11.5 Bezugsphase

Das Objekt wird bauendgereinigt übergeben. Eine Reinigung nach Hausfrauenart ist Sache der späteren Nutzer. In den ersten Jahren nach der Fertigstellung auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20-22° C und eine relative Luftfeuchte von 45-55 % vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht

von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Die Versiegelung von Sockelleisten und Türzargen ist Angelegenheit des Erwerbers.

11.6 Hinweise

Bei den Außenwänden können konstruktions- und produktionsbedingt einzelne Teile in Ortbeton oder Betonfertigteile ausgeführt werden. Haarrisse in den Wänden können konstruktionsbedingt auftreten, sie stellen keinen Mangel dar.

11.7 Wartung, Pflege und Gewährleistung

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zu schenken. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mängelrüge.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, sollten die Holzteile in angemessenen Abständen durch eine Fachfirma überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und

zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten werden. Gleiches gilt für alle übrigen wartungsbedürftigen Bauteile. Beispielsweise erwähnt werden hier die Türen, Obertürschließer und Fenster, Dächer und Fassaden samt Wärmedämmverbundsystem und die Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, für deren einwandfreie Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwaltern zu veranlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Filter in Lüftungsanlagen sind durch den Erwerber regelmäßig zu reinigen oder zu tauschen.

Batterien der Rauchmelder sind ebenfalls regelmäßig zu tauschen.

Die Terrassenflächen sind dauerhaft schneefrei zu halten. Entwässerungseinläufe, Abläufe und Roste von Dach- und Balkonabläufen sind stets gegen Verstopfungen frei zu halten.

Die Pflege der Außenanlagen (z.B. Grünanlage, Freizeitfläche, Zugangswege usw.) liegt ab der Anlegung und Übergabe im Verantwortungsbereich dem Käufer bzw. der zuständigen Verwaltung.

Preetz, 21.02.2022