

WOHNEN „IM OBSTGARTEN“ MICHELBAACH AM WALD

2 moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Wohneinheiten



Unverbindliche Illustration

KÜBLER Weber

PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH

NOTIZEN



Die Kübler Weber Projektbaugesellschaft mbH steht für Erfahrung, Fachkompetenz und verantwortungsbewusstes Bauen in der Region.

Als bodenständiger Bauträger realisieren wir attraktive Wohnbaukonzepte im Geschoss- und Gewerbebau – mit echter Begeisterung und Leidenschaft.

Unsere Projekte entstehen nicht am Reißbrett, sondern aus jahrzehntelanger Erfahrung, einem feinen Gespür für Orte und Menschen sowie dem Anspruch, Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen, in denen man sich langfristig wohlfühlt. Unsere Architektur zeichnet sich durch einen zeitlosen Baustil, funktionale Klarheit und hohe gestalterische Qualität aus.

Gemeinsam mit unserem verbundenen Unternehmen, der CP Weber GmbH – Architektur- und Sachverständigenbüro verfügen wir über nahezu alle Planungs- und Realisierungsschritte aus einer Hand. Dadurch bieten wir als Bauträger eine überdurchschnittliche Leistungsvielfalt – kombiniert mit persönlicher, engagierter und ehrlicher Beratung von der ersten Idee bis zur Fertigstellung.

Nachhaltige Bauweisen, moderne Technik und innovative energetische Konzepte sind für uns ebenso selbstverständlich wie zeitgemäßer Wohnkomfort. Das langfristige Wohlbefinden der Menschen steht dabei ebenso im Fokus wie unsere Verantwortung

gegenüber Umwelt und Mitmenschen. Diese unterschiedlichen Anforderungen in Einklang zu bringen, verstehen wir als unsere Kernaufgabe.

Klein, aber fein ist für uns gelebte Haltung: kurze Entscheidungswege, direkte Kommunikation und eine enge Zusammenarbeit mit Kunden, Partnern und regionalen Handwerksbetrieben. Mit Freude und Enthusiasmus begleiten wir unsere Kunden bei der Verwirklichung ihres Wohn- oder Bauvorhabens.

Bei uns wissen Sie sich in guten Händen – denn unser Ziel, Wohnungen und Gebäude mit Charakter und zeitgemäßer Qualität zu entwickeln, garantieren wir auch in Zukunft.

Kübler Weber Projektbaugesellschaft mbH

– weil Bauen Vertrauenssache ist.

MICHELBAACH AM WALD

Projektbeschreibung



Amtshaus

Bild: M. Hahn



Gasthaus „Zur Krone“

Bild: M. Hahn



Kirchstraße

Bild: M. Hahn

Im Neubaugebiet von Michelbach entstehen „Im Göckes“ zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Bebauung gliedert sich in ein Haus mit fünf sowie ein weiteres Haus mit acht Wohneinheiten und bildet eine überschaubare, klar strukturierte Wohnanlage.

Die beiden Häuser sind so angeordnet, dass sie sich harmonisch in das bestehende Neubaugebiet einfügen und gleichzeitig eine ruhige Wohnatmosphäre schaffen. Die erhöhte Lage ermöglicht attraktive Ausblicke über dem Ortskern von Michelbach und unterstreicht die besondere Qualität des Bauorts.

Das Wohnkonzept richtet sich sowohl an Eigennutzer, als auch an Kapitalanleger. Durch den Energiestandard KfW 40 QNG werden 5% degressive Abschreibung und zusätzliche 5% Sonderabschreibung möglich. Ebenfalls profitieren unsere Käufer von einem zinsgünstigen KfW-Darlehen.

Beide Häuser haben je eine Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zufahrt. Dadurch bleibt der Außenbereich weitgehend verkehrsarm und bietet Raum für eine klare, aufgeräumte Gestaltung der Freiflächen.

Ziel des Projekts ist es, mit zwei hochwertigen Mehrfamilienhäusern zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, der durch Qualität, Übersichtlichkeit und eine attraktive Lage überzeugt.

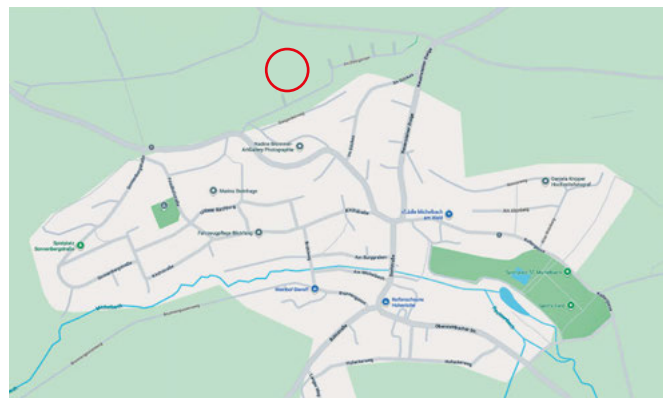
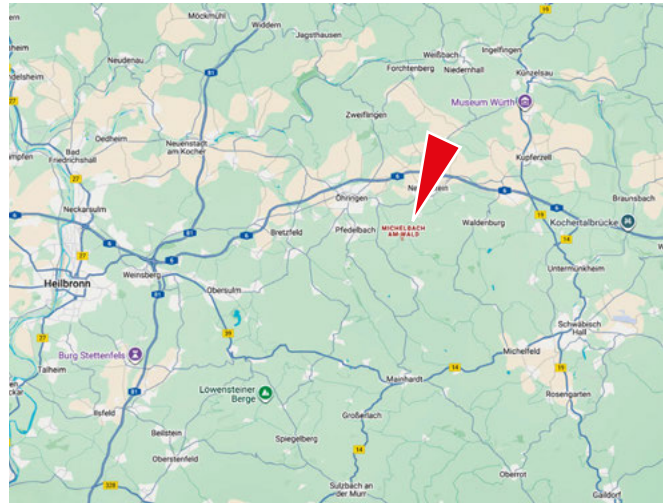
Lage und Wohnumfeld

Das Neubaugebiet „Im Göckes“ liegt in ruhiger, naturnaher Lage von Michelbach am Wald, einem Ortsteil im Hohenloher Land, nur wenige Fahrminuten von der Großen Kreisstadt Öhringen entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, dörflichen Struktur.

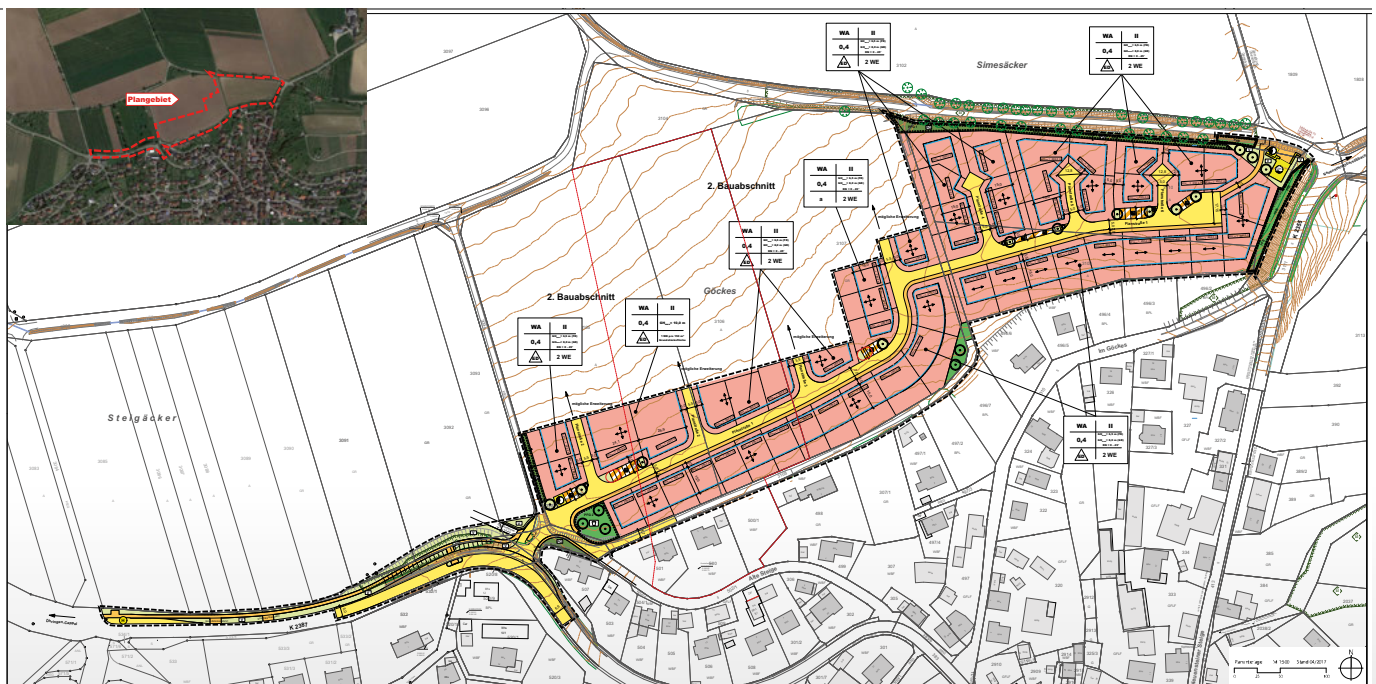
Die Lage bietet eine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter regionaler Anbindung. Felder, Wiesen und Waldflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

Öhringen als wirtschaftliches und infrastrukturelles Zentrum der Region ist schnell erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Auch die Anbindung an die Region Heilbronn–Hohenlohe ist gut ausgebaut.

Das Neubaugebiet selbst zeichnet sich durch eine überschaubare Struktur, ruhige Verkehrsführung und ein familienfreundliches Umfeld aus. Es eignet sich besonders für Paare und Kleinfamilien, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld, Nähe zur Natur und gleichzeitig kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs legen.



ÜBERSICHTSPLAN (Source: Google Earth Pro, unmaßstablich)



MICHELBAACH AM WALD „IM GÖCKES“ Übersichtsplan



Unverbindliche Illustration

WOHNUNG 1

4-Zimmerwohnung 110,17 m²



Erdgeschoss



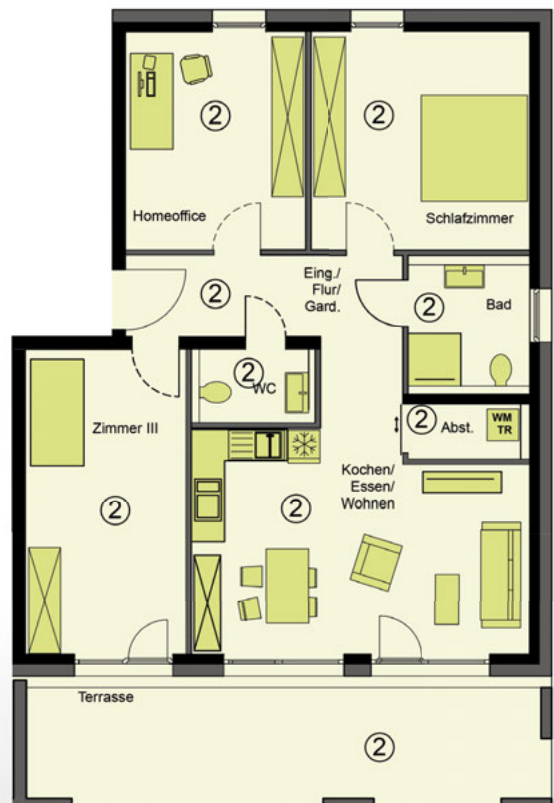
Eingang	9,55 m ²
Bad	6,04 m ²
WC	3,21 m ²
Schlafen	17,06 m ²
Homeoffice	13,51 m ²
Zimmer III	17,37 m ²
Abstellraum	2,51 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,61 m ²
Terrasse 24,63 m ² x 0,5=	12,31 m ²
Summe	110,17 m²



WOHNUNG 2

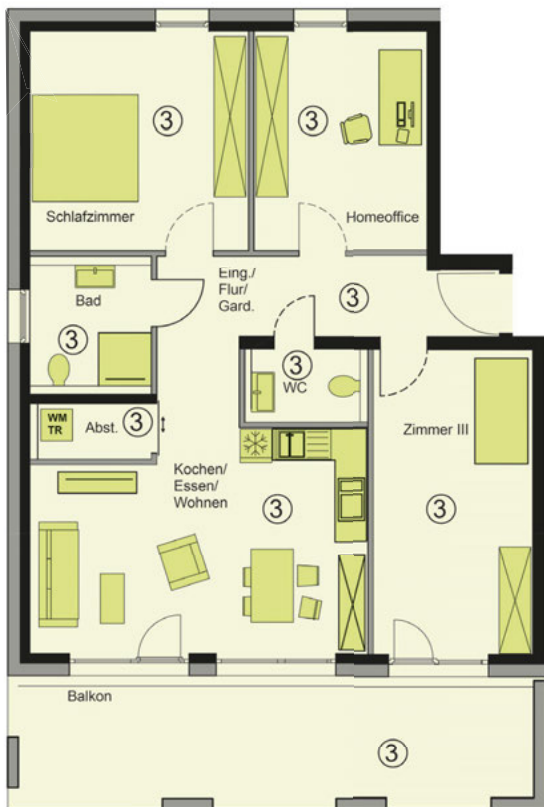
4-Zimmerwohnung 109,63 m²

Eingang	8,03 m ²
Bad	6,04 m ²
WC	3,22 m ²
Schlafen	17,06 m ²
Homeoffice	14,02 m ²
Zimmer III	17,45 m ²
Abstellraum	2,51 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,69 m ²
Terrasse 24,69 m ² x 0,5=	12,34 m ²
Summe	109,36 m²



WOHNUNG 3

4-Zimmerwohnung 110,17 m²



Obergeschoss

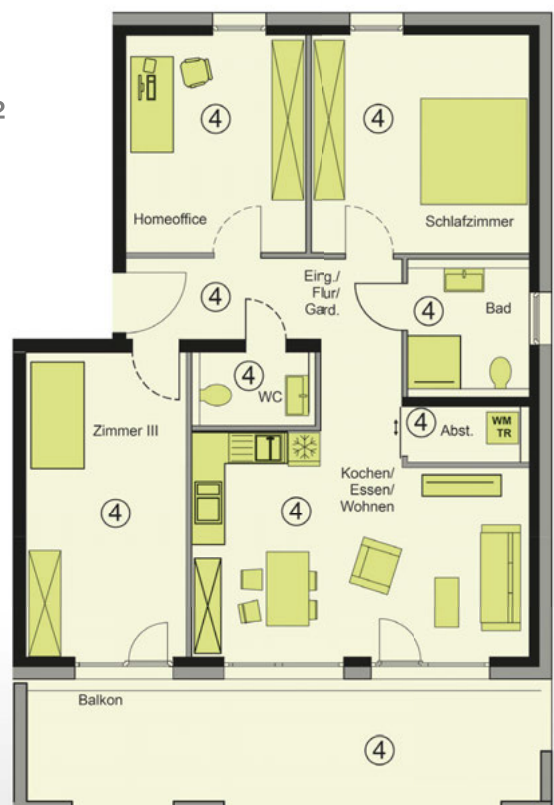
Eingang	9,55 m ²
Bad	6,04 m ²
WC	3,21 m ²
Schlafen	17,06 m ²
Homeoffice	13,51 m ²
Zimmer III	17,37 m ²
Abstellraum	2,51 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,61 m ²
Balkon 24,63 m ² x 0,5=	12,31 m ²
Summe	110,17 m²



WOHNUNG 4

4-Zimmerwohnung 109,63 m²

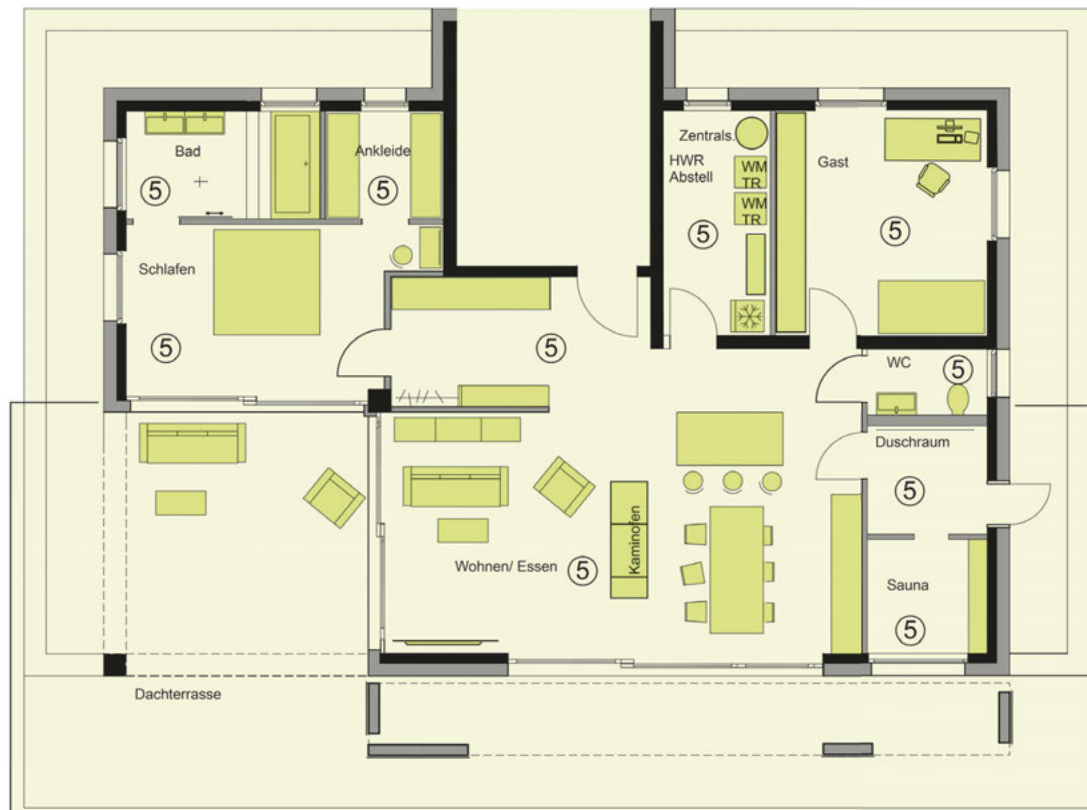
Eingang	8,03 m ²
Bad	6,04 m ²
WC	3,22 m ²
Schlafen	17,06 m ²
Homeoffice	14,02 m ²
Zimmer III	17,45 m ²
Abstellraum	2,51 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,69 m ²
Balkon 24,69 m ² x 0,5=	12,34 m ²
Summe	109,36 m²



WOHNUNG 5

4-Zimmerwohnung 136,42 m²

Dachgeschoss



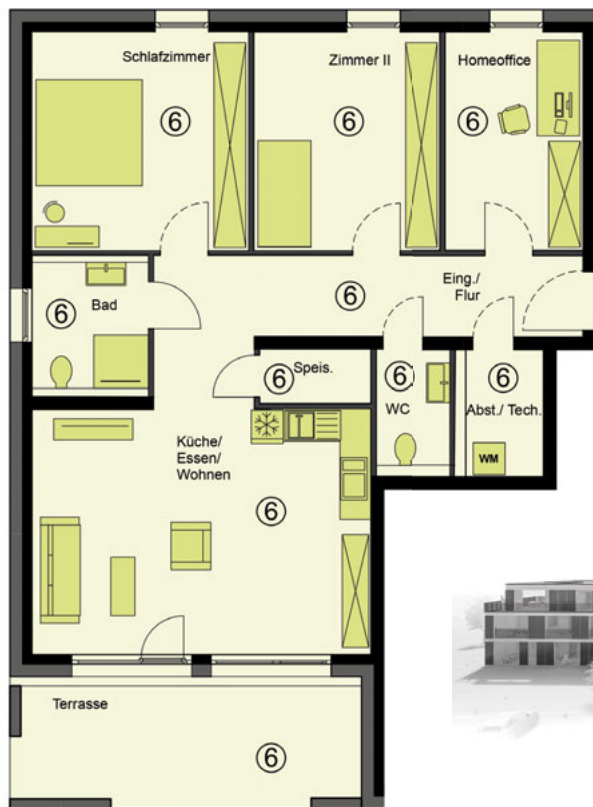
Ankleide	4,64 m ²
Bad	7,45 m ²
WC	2,88 m ²
Duschraum	4,63 m ²
Sauna	4,81 m ²
Schlafen	17,17 m ²
Gast	17,17 m ²
HW-/Abstellraum	8,43 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	58,97 m ²
Dachterrasse 24,74 m ² x 0,5=	12,37 m ²
Summe	138,52 m²



WOHNUNG 6

4-Zimmerwohnung 109,68 m²

Erdgeschoss



Eingang	12,43 m ²
Bad	5,84 m ²
WC	3,32 m ²
Schlafen	16,82 m ²
Homeoffice	10,71 m ²
Zimmer II	14,48 m ²
Abstellraum	3,48 m ²
Speisekammer	2,12 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,20 m ²
Terrasse 16,56 m ² x 0,5=	8,28 m ²
Summe	109,68 m²



WOHNUNG 7

4-Zimmerwohnung 109,21 m²

Eingang	12,41 m ²
Bad	5,83 m ²
WC	3,29 m ²
Schlafen	16,82 m ²
Homeoffice	10,71 m ²
Zimmer II	14,48 m ²
Abstellraum	2,95 m ²
Speisekammer	2,18 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,20 m ²
Terrasse 16,68 m ² x 0,5=	8,34 m ²
Summe	109,21 m²



WOHNUNG 8

3-Zimmerwohnung 94,87 m²

Flur	3,74 m ²
Bad	6,40 m ²
Zimmer I	17,75 m ²
Zimmer II	18,14 m ²
Abstellraum	3,54 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	29,25 m ²
Terrasse 32,10 m ² x 0,5=	16,05 m ²
Summe	94,87 m²



Erdgeschoss

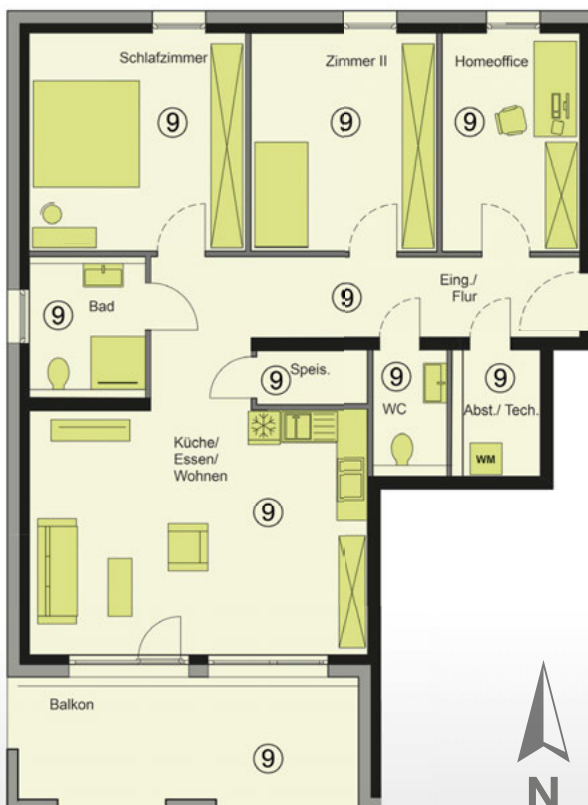


Obergeschoss

WOHNUNG 9

4-Zimmerwohnung 109,68 m²

Eingang	12,43 m ²
Bad	5,84 m ²
WC	3,32 m ²
Schlafen	16,82 m ²
Homeoffice	10,71 m ²
Zimmer II	14,48 m ²
Abstellraum	3,48 m ²
Speisekammer	2,12 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,20 m ²
Terrasse 16,56 m ² x 0,5=	8,28 m ²
Summe	109,68 m²



WOHNUNG 10

4-Zimmerwohnung 109,16 m²

Eingang	12,41 m ²
Bad	5,83 m ²
WC	3,29 m ²
Schlafen	16,82 m ²
Homeoffice	10,71 m ²
Zimmer II	14,48 m ²
Abstellraum	2,95 m ²
Speisekammer	2,18 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,20 m ²
Terrasse 16,58 m ² x 0,5=	8,29 m ²
Summe	109,16 m²



Obergeschoss



WOHNUNG 11

3-Zimmerwohnung 86,85 m²



Flur	3,74 m ²
Bad	6,40 m ²
Zimmer I	17,75 m ²
Zimmer II	18,14 m ²
Abstellraum	3,54 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	29,25 m ²
Balkon 32,11 m ² x 1/4	8,03 m ²
Summe	86,85 m²



Dachgeschoss

WOHNUNG 12

4-Zimmerwohnung 128,74 m²



Flur	3,37 m ²
Bad	7,56 m ²
WC	2,70 m ²
Schlafen	15,98 m ²
Homeoffice	15,17 m ²
Zimmer 3	13,72 m ²
Abstellraum	2,92 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	48,67 m ²
Dachterrasse 37,31 m ² x 0,5=	18,65 m ²
Summe	128,74 m²



WOHNUNG 13

3-Zimmerwohnung 100,96 m²

Flur	9,17 m ²
Bad	7,76 m ²
WC	2,64 m ²
Schlafen	16,41 m ²
Homeoffice	13,71 m ²
Abstellraum	2,07 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	35,55 m ²
Dachterrasse 27,30 m ² x 0,5=	13,65 m ²
Summe	100,96 m²



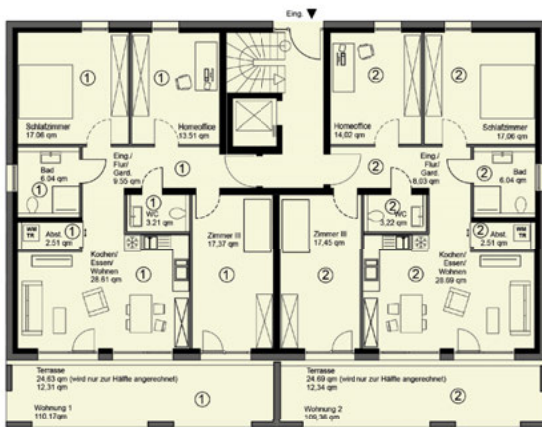
GRUNDRISSSE

Übersicht

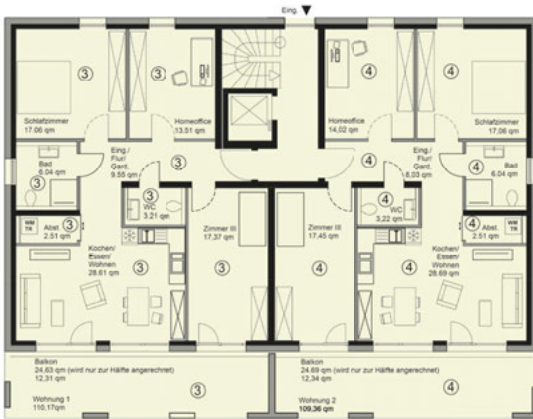
Untergeschoss



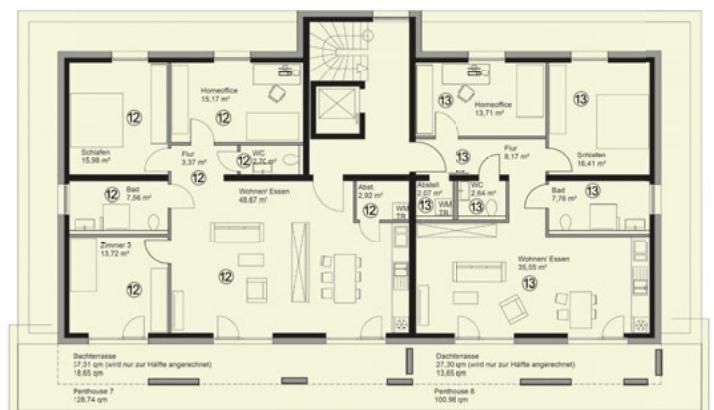
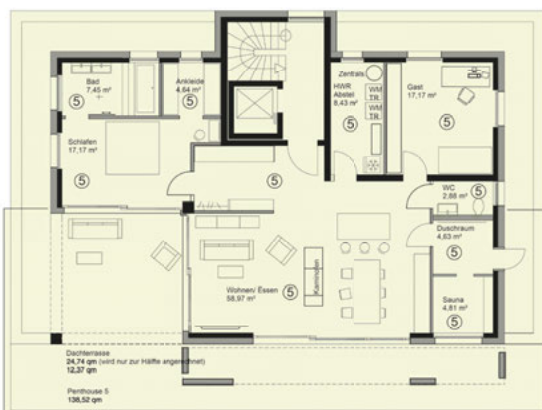
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben

Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, mit insgesamt
13 Wohnungen, 17 Tiefgaragenstellplätzen und 3 Außenstellplätzen
74613 Öhringen- Michelbach
Im Obstgarten/ Blütenweg

Bauherr

Kübler-Weber Projektbaugesellschaft mbH
Felix- Wankel- Straße 6
74626 Bretzfeld

Vorbemerkungen

Leistungen werden unter Zugrundelegung der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt.

Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung sowie Auflagen der Baugenehmigung und Baubehörde sowie die genehmigten Pläne im Maßstab 1:100.

Die Kübler-Weber Projektbaugesellschaft mbH behält sich Änderungen vor:

- Ausführungspläne M. 1:50 der Architekten bzw. Fachingenieure
- Statik und GEG-Nachweis
- Maßtoleranzen, welche die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen
- Technische Änderungen, soweit durch Auflagen bzw. Anordnungen der Bau- und Genehmigungsbehörden erforderlich oder zweckmäßig
- Sonderlösungen sowie Abweichungen bezüglich der Dachdeckerrichtlinie und / oder der DIN 18531 obliegen dem Bauherrn und gelten mit dem jeweiligen Eigentümer (Käufer) als vereinbart.
- Hier aufgeführte Sonderlösungen gelten nur exemplarisch und können auch andere Gewerke betreffen.
- Abweichung zur Din 18040-2 in Verbindung mit der Schwellenhöhe zu Dachterrassen, Terrassen und Balkonen und Loggien mit einer **Höhe von bis zu 2cm gelten mit jedem Käufer als vereinbart.**
- Fenstertüren zu Balkonen, Dachterrassen, Terrassen und Loggien erhalten ein lichtet Durchgangsmaß ab Oberkante Schwelle von 2,01 Metern (möglicherweise abweichend zur DIN 18040- 2). **Dies ist mit jedem einzelnen Kunden vereinbart.**
- Vordächer, Überdachungen und Markisen sowie sonstige Überdachungen werden seitens des Bauträgers nicht ausgeführt (auch dann nicht, wenn Sie zur Veranschaulichung in Illustrationen oder Plänen dargestellt werden).

Abweichungen sind unter Wahrung der gleichwertigen Materialgüte zulässig.

Es gelten ebenfalls die **zum Zeitpunkt der Baugenehmigung** bestehenden Gesetze, insbesondere:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Sollte während der Bauausführung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens das Gebäudeenergiegesetz oder andere Gesetzesgrundlagen geändert oder ersetzt werden, so gilt die zum Zeitpunkt der Genehmigung vereinbarte Fassung als Leistungsgrundlage.

- wenn erforderlich oder vorhanden, die Brandschutzkonzeption.

- VDI 4100 SST II (2) - Ausgabe 2007 für den Schallschutz zu benachbarten Wohnungen wird untenstehende Tabelle vereinbart, für den Schallschutz innerhalb der Wohnung sowie für Geräusche von gebäude-technischen Anlagen werden keine Mindestanforderungen definiert.

Art der Geräuschemmision	Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung¹
Laute Sprache	Im Allgemeinen verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	Im Allgemeinen nicht verstehbar
Sprache mit normaler Sprechweise	Nicht verstehbar
Gehgeräusche	Im Allgemeinen nicht mehr störend
Geräusche aus haustechn. Anlagen	Gelegentlich störend
Hausmusik, laut eingestellte Rundfunk- u. Fernsehgeräte, Party	Deutlich hörbar

¹Abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20 dB und üblich große Aufenthaltsräume vorausgesetzt.

Angelehnt an die VDI 2566-2 für Aufzugsschächte ohne Maschinenraum werden die Wände des Aufzugsschachtes gemäß den Vorgaben mit einem Mindestgewicht von 580 kg/m² ausgeführt. Abweichend wird das Deckengewicht von 580 kg/m² unterschritten

Gemäß Planung sind die Penthouse-Wohnungen nach Landesbauordnung und nach DIN 18040-2 barrierefrei. Der Zugang (Haupteingang im Erdgeschoss) wird **schwollenfrei** hergestellt.

Grund- und Wohnflächen:

Flächenangaben wurden aus dem Aufteilungsplan nach der Wohnflächenverordnung berechnet, hierbei werden die Fertigmaße zwischen den Bauteilen zugrunde gelegt.

Balkone und Terrassen sowie Loggien werden zu der Hälfte der Grundfläche angerechnet.

(Ausnahme Wohnung 11, hier wird der Balkon mit einem Viertel angerechnet).

Durch die spätere Ausplanung der technischen Gewerke kann es dazu kommen, dass Schächte bzw. Vorsatzschalen für Versorgungsleitungen und technischen Ausbau o.ä. abweichend angeordnet oder geändert werden müssen. Dies gilt bereits jetzt mit allen Käufern als vereinbart.

Sicherheitsstandard:

Öffenbare Fenster, Außentüren und Fenstertüren im Erdgeschoss sowie zu von außen zugänglichen Fenstern und Fenstertüren werden mit Pilzkopfbeschlag ausgestattet.

ROHBAU

Baustelleneinrichtung	Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft und den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.
Erdarbeiten/Gründung	Freimachen des Grundstückes, die Baugrube wird ausgehoben, gesichert und nach Beendigung der Rohbauarbeiten verfüllt und verdichtet. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgeböschzt bzw. nach Angaben der Bauleitung mit Stützwänden gesichert.
Grundleitungen/ Entwässerung	Die Leitungen werden projektiert und gemäß Einleitgenehmigung und behördlichen Auflagen verlegt. Der Einbau einer Ringdrainage erfolgt nur dann, wenn diese ausdrücklich Bestandteil der Baugenehmigung ist. Ansonsten erfolgt konstruktionsbedingt kein Einbau einer Ringdrainage.
Tiefgaragenboden	Beton- Verbundsteinpflaster mit Schotterunterbau. Entwässerung nach Erfordernis.
TG-Rampe	Beton- Verbundsteinpflaster mit Schotterunterbau. Entwässerung nach Erfordernis.
Kellerboden	Betonierte Betonplatte als „WU- Beton“ mit einer Rissebegrenzung von 0,3 mm. Flügelgeglättet ohne weitere Beschichtung.
Kelleraußenwände	Betonierte Außenwände in entsprechender Güte sowie erforderlicher Bewehrung gemäß Statik und Planung, als „WU- Beton“ mit einer Rissebegrenzung von 0,3 mm. Beton-Außenwände bleiben als Betonoberfläche sichtbar ohne Anstriche und ohne Spachtelungen. Unregelmäßigkeiten, Schalungsstöße und Lunker sind dabei zu erwarten. Qualität SB 2.
Kellerinnenwände	a) tragend: Stahlbeton oder Mauerwerk in Güte und Dimension gemäß Statik b) nichttragend: In Güte und Dimension nach jeweiliger Erfordernis c) Privatkeller: mit Trennmauerwerk bzw. Systemraumteiler gemäß Planung, Türen passend zum System
Abdichtung	Ausführung als „WU- Beton“ mit einer Rissebegrenzung von 0,3 mm. Nicht überbaute Tiefgaragendecken in „WU- Beton“ mit einer Rissebegrenzung von 0,3 mm mit Überwachung oder alternativ mit herkömmlicher Flachdachabdichtung. Eine Dickbeschichtung oder „Schwarzanstrich“ erfolgt bei dieser Ausführung ausdrücklich nicht. Sollte es Bauteile geben, an denen eine zusätzliche Abdichtung erforderlich ist, so wird diese nach Entscheidung des Bauträgers ausgeführt.
Keller- und Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe, schallentkoppelt, gemäß Tragwerksplanung, Wangen und Untersichten in Sichtbeton, gestrichen oder tapeziert und gestrichen.

TG- / Kellerdecke	<p>Stahlbetonplatte in Ortbeton, ggfs. Fertigteile gemäß Tragwerksplanung. Untergeschossdecken unterseitig, zum Teil gedämmt gemäß GEG-Nachweis.</p> <p>Hinweis: Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse ist teillw. die sichtbare oder verwehrte Verlegung von Leitungen unterhalb der Decke bzw. an Wänden erforderlich.</p>
Kellerlichtschächte	<p>Betonlichtschächte ohne Boden, wo erforderlich befahrbar; mit Gitterrostabdeckung, die gegen Öffnen gesichert sind.</p>
Kellerfenster	<p>Stahlfenster verzinkt mit Mäusegitter, oder Ausführung als einfaches Kunststofffenster, nach Wahl des Bauträgers. In Hobbyräumen (falls vorhanden) und im Gemeinschaftsraum Fenster in gleicher Qualität wie in den Wohngeschossen (in diesem Vorhaben ist kein Hobby- oder Gemeinschaftsraum vorgesehen).</p>
Geschossaußenwände	<p>Mauerwerk in konventioneller Ausführung mit Kalksandstein-Mauerwerk. Rohdichte und Wandstärke gemäß Statik. Die Wärmedämmung erfolgt nach dem GEG-Konzept als Wärme-Dämm-Verbundsystem WDVS.</p>
Geschossinnenwände	<p>a) tragend: KS-Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß Statik. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus KS-Vollsteinen nach schalltechnischer Anforderung.</p> <p>b) nichttragend: wahlweise beplankte Trockenbauwände oder Gipsdielenwände oder Mauerwerk. Die Ausführung legt der Bauträger nach eigener Entscheidung fest.</p> <p>c) Bad und Gäste-WC: Vorwandinstallation als Trockenbauwände. Erforderliche Vorsatzwände / Schachtverkleidungen als Trockenbauwände.</p>
Ver- und Entsorgungsschächte u. Kanäle	<p>Gemäß Planung der Architekten bzw. der Fachplaner. Erforderliche Dimensionen und Güte nach deren Angaben.</p> <p>Technisch bedingte bzw. notwendige Änderungen, die im Zusammenhang mit den Versorgungsleitungen wie Lüftung, Wasser, Strom usw. stehen und eine Abweichung von den Aufteilungsplänen zur Folge haben, behält sich der Bauträger vor.</p>
Geschossdecken und obere Geschossdecke	<p>Stahlbetondecken gemäß Tragwerksplanung.</p> <p>Balkone, Stahlbetondeckenplatten mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken. Entwässerung angeschlossen an Fallrohre mit Anschluss an den Grundkanal oder mit Wasserspeicher als freie Entwässerung. Stützen und Brüstungen, nach statischer Erfordernis, in Beton oder Stahl. Balkongeländer in Profilstahl verzinkt.</p> <p>Die detaillierte Ausführung des Balkongeländers obliegt dem Bauträger. Alternativ können Balkone auch als Sytebalkone in Stahl- und/oder- Stahlbeton ausgeführt werden, die Wahl obliegt dem Bauträger, auch dann, wenn dies in Illustrationen oder Plänen anders dargestellt ist.</p>

Vordächer, Laubengänge, kleinere Flachdächer

Vordächer (wenn vorhanden), Laubengänge (wenn vorhanden) und kleinere Flachdächer (z.B. überstehende Tiefgaragendecken, Bauteilveraprünge, Eingangselemente) können wahlweise mit Fallrohr an den Grundkanal angeschlossen werden oder mit Wasserspeier oder Tropfblech als freie Entwässerung ausgeführt werden. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

Dachterrassen

Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung gemäß GEG-Nachweis. Erforderliche Abdichtung mit PVC-Abdichtungsfolie, Bitumenschweißbahn oder Flüssigkunststoff. Entwässerung angeschlossen an Fallrohre mit Anschluss an den Grundkanal oder mit Wasserspeier als freie Entwässerung. Brüstungen in Stahlbeton oder Mauerwerk (mit WDVS) nach statischen Erfordernissen und gemäß GEG-Nachweis. Alternativ Geländer in Profilstahl verzinkt. Die Ausführung obliegt dem Bauträger.

Abweichungen zu den Dachdeckerrichtlinien als Sonderkonstruktion sowie Abweichungen zur DIN 18531 als Sonderkonstruktion obliegen dem Bauträger und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden. Abweichungen gelten bei Vertragsabschluss als vereinbart.

Balkone/Dachterrassen

Belag: Betonplatten oder Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt. Abweichend zur DIN 18040-2 wird vereinbart, dass eine Schwelle mit 2 cm Konstruktionshöhe zur Ausführung kommt. Barrierefreie, niveaugleiche Übergänge oder Übergänge mit einer Schwellenhöhe von 2cm sind abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen. Abweichend von der DIN 18040-2 wird das lichte Durchgangsmaß von 2,05 m bei Balkontüren und Fenstertüren unterschritten. Dies gilt mit jedem einzelnen Käufer als vereinbart.

Sonderkonstruktionen sowie Genehmigungsaufgaben nach DIN 18040-2 bleiben vorbehalten und obliegen dem Bauträger und gelten bei Vertragsunterschrift mit dem jeweiligen Käufer als vereinbart.

Dachkonstruktion

bei Ausführung als Flachdach:

Flachdach als Stahlbetondecke mit aufliegender Dämmung. Dachabdichtung mit PVC-Folie, Bitumenschweißbahn oder Flüssigkunststoff. Rettungsausstieg und Schornsteinfegerzugang im Dachgeschoss gemäß behördlichen Auflagen.

Sekuranten, Leitern, Sicherheitslaufroste falls erforderlich.

(Bei diesem Vorhaben gibt es keinen Schornstein oder Abgasrohr, daher entfallen Schornsteinfegerspezifische Ausstattungen gänzlich).

Abweichungen zu den Dachdeckerrichtlinien als Sonderkonstruktion sowie Abweichungen zur DIN 18531 als Sonderkonstruktion obliegen dem Bauträger und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden. Abweichungen gelten bei Vertragsabschluss als vereinbart.

Dachentwässerung

bei Ausführung als Flachdach:
Dacheinläufe wahlweise mit horizontalem oder vertikalem Ablauf mit Anschluss an Fallrohre oder Fallleitungen. Kanaleinleitung mit geeignetem Anschluss an den Grundkanal.

**Abgasleitungen /
Schornstein**

sind bei dem derzeitigen Energiekonzept nicht vorgesehen.

Überspannungsschutz

Gemäß den technischen Bestimmungen und den einschlägigen Bestimmungen des VDE.
Ein Blitzschutz ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Bauträgers.



AUSBAU

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Bauvorhaben wird an das Entwässerungs-, Wasser-, Elektro-, Telefon- bzw., falls vorhanden, an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Hinweis:

Die Kosten für Telefon- und Kabelfernsehanschluss und die Nutzungsgebühren hierfür sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden nach Fertigstellung mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet. Sollte für die Beheizung des Gebäudes ein Gasanschluss erforderlich sein, so wird dieser durch die Kübler Weber Projektbaugesellschaft mbH hergestellt.

Treppenhaus

Hauseingangstüranlage (Widerstandsklasse RC2-N), außen mit Stoßgriff und innen mit Drückergarnitur. Die Haustüre erhält einen elektrischen Türöffner, die Türschwelle wird als Null-Schwelle nach DIN 18040 – 2 ausgeführt. Die Wahl der Ausführung der Haustüre obliegt dem Bauträger.

Briefkastenanlage sowie Klingelsprech- und Türöffnungsanlage mit Videokamera im Hauptzugangsbereich, Lage sowie Ausführung obliegt dem Bauträger.

Eine Schließanlage ist nicht Vertragsbestandteil. Sämtliche Eingangstüren erhalten voneinander unabhängige Profilzylinder.

Eingelassener Fußabstreifer innen im Hauseingangsbereich.

Bodenbelag: Tritt- und Stellstufen im Treppenhaus in Naturstein oder Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers. Wände mit einem hellen Rauputz mit feiner Körnung, alternativ: glatt verputzt Q2 und gestrichen (Putzunregelmäßigkeiten bleiben dabei sichtbar. Die Art der Ausführung wählt der Bauträger.

Treppenhausgeländer Stahlkonstruktion grundiert und gestrichen mit Handlauf, nach Wahl des Bauträgers.

Beleuchtung gemäß den technischen Erfordernissen und nach Wahl des Bauträgers.

Fenster

Kunststoff-Fenster, Fenstertürelemente, Balkon- und Terrassentüren außen und innen Farbton nach Wahl des Bauträgers, mit Doppelfalzlippendichtungen und Dreifachwärmeschutzverglasung gemäß GEG-Nachweis, mit Standardfenstergriff.

Die Fenster erhalten standardmäßig Fensterfalzlüfter und / oder ALD (Außenluftdurchlässe im Rollladen- / Jalousiekasten), Ausführung und Dimensionierung gemäß Lüftungskonzept.

Fenster im Badezimmer und WC erhalten einfach satiniertes Glas als Sichtschutz.

Brüstungen bodentiefer Fensterelemente, falls erforderlich, fest verglast nach TRaV. Sollte während der Bauausführung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens die DIN 18008 eingeführt werden, gilt die vereinbarte TRaV als Leistungsgrundlage.

Abweichend von der DIN 18040-2 haben die Fenstertüren ein lichtes Durchgangsmaß von 2,00 m bis 2,03 Metern. Dies gilt mit jedem einzelnen Käufer als vereinbart.

Fensterbänke

außen: aus Aluminium

innen: Natur- oder Kunststein gemäß Mustervorlage des Bauträgers, ausgenommen Kellerräume und in gefliesten Bereichen der Bäder (Fensterbänke, wenn sie sich innerhalb des Fliesenspiegels befinden werden gefliest, außerhalb in Natur- oder Kunststein.)

Rollläden/Jalousien

Rollläden für Fenster, Fenstertürelemente, Balkon- und Terrassentüren der Wohnungen als elektrisch betriebene, wärmegeämmte Aufsatz- oder Vorsatzkunststoffrollläden (die Wahl obliegt dem Bauträger).

Rollladen gesteuert über elektrische Taster Schaltung Auf/Ab.

Wohnzimmer, die nach Süden oder Westen ausgerichtet sind, erhalten eine außenliegende Jalousie. Schlafzimmer sowie Bäder erhalten einen Rollladen.

Keine Rollläden erhalten untergeordnete Fenster (z.B. Dachflächen-, Keller-, Abstell-, Gäste-WC- und Treppenhausfenster) sowie Fenster im Sonderformat (z.B. Rund- und Schrägenfenster, Oberlichter etc.)

Fassade

Putzfassade als Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmstärke entsprechend GEG-Nachweis.

Sockel mit Zementputz und Anstrich spritzwasserdicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Fassadenteilflächen werden evtl. farbig abgesetzt. Sichtbetonflächen Qualität SB 2, Spachtelungen und Anstrich bei Ausbesserungen sind zulässig.

Farbgebung der Fassade nach Wahl des Bauträgers

Türen

Beschreibung siehe „Treppenhaus“

Wohnungseingangstüren Treppenhaus

Holztüren in Vollspanausführung. Umfassungszarge, dichtschießend, Dreifachverriegelung, Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss, Lippendichtung in Zarge dreiseitig umlaufend und absenkbare Türbodendichtung. Klimaklasse II, Schallschutzmaß (RWR mind. 37 DB). Oberflächen in DD-Lack bzw. CPL in Weiß. Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl oder Aluminium.

Wohnungsinnentüren

Röhrenspanstreifen (RSTR) mit Umfassungszarge, Oberflächen in DD-Lack bzw. CPL in Weiß. Türgriffgarnituren in Metall mit Rundrosetten, mit BB-Schloss bzw. Bad/WC-Garnitur. Unterschnitt an den Türen nach Erfordernis des Lüftungskonzepts.

Kellerabschlusstüren und Türen der Gemeinschaftskeller

Stahltüren entsprechend den bauaufsichtlichen bzw. Brandschutz-Vorschriften, sonst Holztüren oder Metallprofilüren gemäß Anforderung.

Allgemein: Eine Schließanlage ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Innenputz

Wandflächen in den Wohngeschossen, in den Treppenhäusern inkl. Vorräumen und Treppenhaus des Kellergeschosses, verputzt (**Oberflächenqualität Q2**). Restliche Kellergeschosswände mit Anstrich.

Deckenflächen an den Stößen der Fertigteilelemente gespachtelt, soweit es sich um Fertigteile oder Trockenputz handelt, ansonsten vollflächig verspachtelt.

Abgehängte Decken und Verkleidungen nach Erfordernis.

Nicht verputzt werden Gipsdielenwände, Metallständerwände und mit Gipskarton beplankte Wände oder Decken.

Kellerboden

Keller (z.B. Abstell-, Gemeinschaftskeller und Flure), Bodenplatte. Technikraum, unbehandelte Bodenplatte, betonrau oder alternativ flügelgeglättet ohne Beschichtung. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

Kellertrennwände

Unterteilung der Kellerräume mit einem zugelassenen Trennsystem nach Wahl des Bauträgers. Die zugehörigen Kellertüren bestehen aus dem gleichen Material und sind zum Abschließen vorbereitet, Schließzylinder oder Vorhängeschlösser sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Estrich

Fußboden in den Wohngeschossen ausgeführt als schwimmender Estrich auf Trittschalldämmplatten, gemäß Erfordernis. Die Art des Estrichs obliegt dem Bauträger.

Bodenbeläge

Küche/Essen/Wohnen, Schlafzimmer, Zimmer, Eingang, Abst. (innerhalb der Wohnung). Parkett in Eiche hell, Dünnstabparkett, nach Mustervorlage des Bauträgers, vollflächig verklebt mit dazu passenden Sockelleisten.

Fliesen/Boden

Im Bad

Feinsteinzeugfliesen geklebt auf schwimmendem Estrich, Fliesenverlegung im Kreuzverband, Format bis ca. 30 x 60 cm. Die Sockelfliesen werden aus der gleichen Fliese geschnitten und ebenfalls im Dünnbettverfahren verklebt. Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks.

Fliesen/Wände

Im Bad

Steingutfliesen. Der Bauträger bemustert zum jeweiligen Vorhaben eine Fliesenserie, aus der der Kunde aussuchen kann. Steingutfliesen geklebt auf Wänden, Format bis ca. 30 x 60 cm, an Objektwänden, ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest. Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks.

Alle offenen Kanten und Innenecken werden mit einer Silikonfuge ausgeführt. Außenecken werden mit einem dafür geeigneten Eckprofil gegen Beschädigung gesichert.

Maler- und Tapezierer-Arbeiten

Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss bleiben unbehandelt. Wandflächen in den Wohngeschossen werden mit Malervlies oder einer feinen Raufasertapete tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

Deckenflächen in den Wohngeschossen werden mit Raufasertapete tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Nicht geflieste Wandflächen in Bädern und WCs werden mit einem Strukturputz versehen.

Die Balkonuntersichten werden deckend weiß gestrichen. Lunker und Fugenstöße können sichtbar sein.

Acrylfugen: Da es im Neubau immer zu Setzungs- oder Trocknungsrisen kommen kann, sind diese Fugen Wartungsfugen und somit aus der Gewährleistung ausgenommen.

Technischer Ausbau

Heizung

Die Wärmezeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die jeweilige Auslegung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Wärmeübergabe im Technikraum an Pufferspeicher. Von dort aus Versorgung an die Frischwasser-/Wohnstationen in jeder Wohneinheit, inkl. Vorbereitung zum Einbau von Zählern für die Abrechnung.

Die Wärmemengenzähler werden später über die Hausverwaltung beim jeweiligen Abrechnungsservice geleast und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

Die Wärmeübergabe erfolgt als Fußbodenheizung mit Einzelthermostatregelung pro Aufenthaltsraum.

Das Treppenhaus erhält, wenn erforderlich, einen Heizkörper (mit Systemvorlauftemperatur). Die Käufer oder deren Vertreter (WEG) verpflichten sich, einen Wartungsvertrag für die Heizungsanlage mit einer Fachfirma zu beauftragen.

Warmwasserversorgung

erfolgt über oben unter „Heizung“ beschriebene Frischwasser-Wohnungsstation

Lüftung

Be- und Entlüftungseinrichtungen gemäß Lüftungskonzept DIN 1946 Teil 6, zur Erfüllung des hygienischen Mindestluftwechsels, ausgeführt als Fensterfalzlüftung oder ALD über den Fenstern, mit im Bad und / oder Abstellraum erzeugtem Unterdruck. Die Überströmlösung erfolgt über die jeweiligen Raumtüren, welche dementsprechend gekürzt oder mit einem Lüftungsgitter versehen werden.

TV/Radio

Anschlussmöglichkeit von TV und Internet an einen vor Ort zur Verfügung stehenden Anbieter. Die Nutzung des Anschlusses wird durch die vom Anbieter zur Verfügung gestellten Infrastruktur gewährleistet.

Sollte es keinen vor Ort zur Verfügung stehenden Anbieter geben, erfolgt die Verkabelung für SAT-Empfang mit Antennendosen innerhalb der Wohnung und Leerrohrverbindung zu einer nicht im Leistungsumfang befindlichen Satellitenantenne (ohne Verstärker und Receiver).

Der Anschlusspunkt für einen nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthaltenen Router ist in der Unterverteilung installiert.

Der Käufer kümmert sich bei Bedarf eigenverantwortlich um den Anschluss bei dem zur Verfügung stehenden Vertragspartner bzw. Anbieter.

Elektroinstallation

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt entsprechend den Vorschriften der VDE-Richtlinien, sowie des zuständigen Versorgungsunternehmens. Schalterprogramm nach Wahl des Bauträgers, in Weiß. Zur Ausführung kommen dabei lediglich die in den Aufteilungsplänen benannten Zimmer.

Installation nach DIN 18015-2, siehe Anlage 1.

Hiervon ausgenommen sind gänzlich Garagen, Fertiggaragen und Stellplätze (auch wenn dies in untenstehender Tabelle abweicht).

Anlage 1

Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2 Vom Bauträger nicht ausgeführte Leistungen aus der DIN wurden entnommen bzw. gestrichen.	Küche ^{a,b}	Kochnische ^{a,b}	Bad	WC-Raum	Hausarbeitsraum ^b	Wohnzimmer ^a		Esszimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro ^b		Flur		Freisitz (Terrasse, Balkon)	Abstellraum	zur Wohnung gehörender Keller-/Bodenraum	Keller-/Bodengang
						bis 20 m ²	über 20 m ²		bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 3 m	über 3 m				
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse																
Steckdosen allgemein	5	3	2 ^e	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	1	1
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^f	1	1	1	1
Telefon-/Datenanschlüsse (luk)						1		1	1		1					
Steckdosen für Telefon/Daten						1		1	1		1					
Radio/-Tv/Datenanschluss (RuK)	1					2		1	1							
Steckdosen für Radio/TV/Daten	3					6		3	3							
Kühlgerät, Gefriergerät	2	1														
Dunstabzug	1	1														
Anschluss für Lüfter ^c			1	1												
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis																
Elektroherd (3 x 230 V)	1															
Mikrowellengerät	1															
Geschirrspülmaschine	1															
Warmwassergerät ^d	1	1	1	1												
Heizgerät			1													
<p>a In Räumen mit Essecke ist die Anzahl der Anschlüsse und Steckdosen um jeweils 1 zu erhöhen.</p> <p>b Die den Bettplätzen und den Arbeitsflächen von Küchen, Kochnischen und Haushaltsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als Zweifachsteckdose vorzusehen. Sie zählen jedoch in der Tabelle als jeweils nur eine Steckdose.</p> <p>c Sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist. Bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen.</p> <p>d Sofern die Heizung/Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt.</p> <p>e Davon ist eine Steckdose in Kombination mit einer Waschtischleuchte zulässig.</p> <p>f In einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich.</p> <p>g Von mindestens zwei Stellen schaltbar.</p>																

Allgemeinbereiche erhalten separate Zähleinrichtungen, die Tiefgarage erhält eine eigene Zähleinrichtung.

Elektrische Rollläden / Jalousien:

Fenster, die Rollläden oder Jalousien haben, erhalten einen Anschluss zur elektrischen Betätigung (Auf/Ab).

Telefonanschluss:

Dieser kann über den im Unterverteiler durch den Käufer bereit zu stellenden Router erfolgen.

TV / Antennenanschlusssdosen:

Kommt nur zur Ausführung, bei Versorgung mit einer SAT-Anlage.

Alternativ kann die Versorgung mit CAT 7-Leitungen erfolgen.

Rauchmelder (werden angemietet und sind vom jeweiligen Käufer zu übernehmen), jeweils 1 batteriebetriebener Rauchmelder in den erforderlichen Räumen.

E- Mobilität:

Vorbereitung als Leerrohr zu einem Außenstellplatz (je Haus). Nach Übergabe der Wohnanlage kann dann durch die WEG eine Lademöglichkeit verbaut werden (nicht im Leistungsumfang des Bauträgers). Eine Lademöglichkeit in der Tiefgarage wird seitens des Bauträgers nicht hergestellt und auch nicht empfohlen (Brandgefahr).

Beleuchtung**Gemeinschaftskeller, Technikraum, Treppenhaus und Eingang**

Beleuchtung nach technischer Erfordernis.

Auf den Balkonen und Terrassen wird je Wohnung ein Lichtauslass ohne Lampen und Beleuchtungsmittel hergestellt.

PV- Anlage:

Ausführung zur gesetzlichen Erfüllung, inkl. systemgebundenen Wechselrichtern zur Einspeisung in das Netz des Stromversorgers. Im Zähler-schrank wird eine gesonderte Zähleinrichtung vorgesehen. Ein Batteriespeicher ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Vermerk

Die oben beschriebene Ausstattung nach Anlage 1 erfolgt ausschließlich nur für die Räume, die auch in den Kaufvertragsplänen dargestellt sind. Abweichend von der Tabelle werden z.B. Fertiggaragen, Tiefgaragen oder sonstige Pkw-Abstellmöglichkeiten durch den Bauträger nicht elektrifiziert. Die Darstellung in obiger Tabelle dient ausschließlich zur Festlegung der Ausstattung innerhalb der Wohnungen. Raumthermostate werden vom Elektriker geliefert und montiert.

Sanitärinstallation

Rohrinstallation aus Marken-Mehrfach-Verbund-Kunststoffrohr, Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Fallrohre aus schallgedämmtem Kunststoffrohr nach Erfordernis. Vorwandinstallation an Objektwänden in den Bädern und WC zur Aufnahme von Sanitärleitungen gem. Planung des Fachplaners bzw. der ausführenden Fachfirma. Dimension und Güte nach deren Angaben.

Absperreinrichtung, Anschlussvorbereitung zum Einbau von Warm- und Kaltwassermessgeräten. (Messgeräte nicht in der Leistung des Bauträgers enthalten)

Zähler werden später, veranlasst durch die Hausverwaltung, beim jeweiligen Abrechnungsservice gemietet und sind nicht im Lieferumfang des Bauträgers enthalten.

**Sanitärausstattungs-
serie**

D-code von Duravit oder gleichwertig, gemäß Bemusterung bei der mit der Ausführung beauftragten Firma oder deren Großhändler.

Bad/Badezimmer

Waschtisch aus Sanitärkeramik, ca. 60/50 cm breit/tief, mit verchromter Einhebelmischbatterie, Ablauf mit Zugstangenverschluss. Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik, wandhängend mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.

Geflieste Ablage falls vorhanden bei Vorwandmontage.

Bodengleich geflieste Dusche, sofern techn. möglich, mit Anschluss an vorhandenen Entwässerungsschacht mit mittig angeordnetem Bodeneinlauf oder alternativ mit einer Ablaufrinne. Die Wahl obliegt dem Bauträger. Brausestange mit höhenverstellbarer Handbrause und Brauseschlauch, mit verchromter Einhebelmischbatterie auf Putz. Waschmaschinenanschluss, sofern dieser in den Plänen eingezeichnet ist. Alternativ erfolgt der Waschmaschinen- Anschluss im Abstellraum oder Badezimmer der Wohnung. Die Lage und Ausführung legt der Bauträger fest.

Das Gesamtprojekt erhält im Erdgeschoß je eine Kaltwasserleitung mit frostsicherer und abschließbarer Außenarmatur auf der Nord- und Südseite zur Gartenbewässerung.

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Entwässerungsanschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine, Montage erfolgt sichtbar auf Putz.

Sonstige Kellerräume

Technikraum / Hausanschlussraum mit Ausgussbecken, Kaltwasseranschluss für Hausmeister und Reinigungskraft.

Hinweis: Aus techn. Gründen kann die Verlegung von Leitungen im Kellergeschoss und in der Tiefgarage unter Decken und an bzw. vor Wänden erforderlich werden. Absperrvorrichtungen bzw. Revisionsöffnungen müssen im Bedarfsfall zugänglich sein.

Aufzug

Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und Planung. Teleskop-schiebetüren, außen grundiert mit späterem Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers. Innenausstattung nach Bemusterung durch den Bauträger. Anschlussvorbereitung für Notrufsignalanlage (GSM mit Wartungsvertrag), der von den Käufern übernommen wird.

Tiefgarage

Tiefgarage mit 17 Einzelstellplätzen. Zufahrt gemäß Planung.

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß technischer Erfordernis und behördlicher Auflage.

Die Tiefgarage erhält ein Garagen- Gittertor im Bereich der Hauptzufahrt. Zufahrt, Rampe sowie Tiefgaragenboden erfolgt in Beton- Verbundsteinpflaster

Hinweis: Die Tiefgaragenrampe dient ausschließlich als PKW-Zufahrt. Die lichte Durchfahrt beträgt ca. 2,01 Meter. Abtrennung der Stellplätze durch Markierung stirnseitig an der Garagenwand. Nummerierung der Stellplätze durch Markierung stirnseitig an der Garagenwand.

Aussenanlagen

Hauszugänge Beton- Verbundsteinpflaster oder Betonplatten. Sonstige Geh- und Fahrwege sowie Außenstellplätze in Beton- Verbundpflasterbelag gem. behördlichen Auflagen.

(Sollte nach den Anforderungen eine weiße Wanne zur Ausführung kommen, werden konstruktiv bedingt die Oberflächen im Bereich einer weißen Wanne, inkl. TG-Abfahrt, nicht gepflastert.)

Mülltonnenstellplätze und Fahrradstellplätze gern. Genehmigungsplanung. Die Fläche wird vom Bauträger zur Verfügung gestellt. Der individuelle Ausbau (z.B. Überdachungen, Einhausungen, wirksame Diebstahlsicherung) ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Stützwände gemäß Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Wo geeignet, wird lediglich eine Böschung angelegt.

Sollten Bauteile mit Erde bedeckt werden, so werden diese mit mindestens 25 cm überdeckt. Sollte aus topografischen und- / oder technischen Gründen 25 cm Überdeckung nicht möglich sein, so erfolgt eine Bekiesung der angesprochenen Flächen.

Die Art und Wahl der Ausführung der Außenanlage obliegt dem Bauträger, auch wenn dies in den Verkaufs-, Aufteilungs- oder Genehmigungsplänen anders dargestellt ist. Die tatsächliche Ausführung ergibt sich während der Bauausführung.

Der Bauträger pflanzt die gemäß Baugenehmigung vorgeschriebenen und erforderlichen Bäume und Sträucher.

Für die unbebauten Flächen erfolgt vom Bauträger lediglich ein Grobplanum, ohne Rasensaat.

Die Herstellung der unbebauten Flächen (z.B. Rasen, Sträucher, Hecken) ist von den Käufern bzw. der WEG zu erbringen.

Baureinigung

Besenreine Baureinigung des Gebäudes bzw. der Wohnungen zur Übergabe. Eine End- oder Feinreinigung wird **nicht** durch den Bauträger ausgeführt.

VERGÜTUNG UND ABWICKLUNG BEI ÄNDERUNG DES AUSSTATTUNGS-STANDARDS

Bei Änderung des **Ausstattungsstandards** (Kunde wählt bei der Bemusterung in unseren Ausführungsbetrieben ein anderes Material aus oder entnimmt eine Leistung) wird diese Leistung gänzlich aus dem Leistungsumfang des Bauträgers entnommen. Eine Vergütung erfolgt zu den nachweislichen Netto-Einkaufskonditionen des Bauträgers (Offenlegung der Preise). Die Gewährleistungsansprüche erlöschen somit für die jeweiligen Gewerke. Die Änderung des **Ausstattungsstandards** oder die Entnahme einer Leistung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Die somit zu erbringende Eigenleistung kann erst nach erfolgter Abnahme des Allgemein- und Sondereigentums sowie vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen.



unverbindliche Illustration

Sonstige Hinweise

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind Ausstattungs- bzw. Möblierungsvorschläge und dienen u.a. dem Nachweis der Stellflächen und sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Baubeschreibung ist maßgebend für die Ausstattung. Soweit z.B. Bepflanzungen, Zäune, Stütz- und Gartenmauern u.a. eingezeichnet sind, gehören solche nur zum Leistungsumfang, wenn sie auch in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Der Bauträger behält sich vor, Ausführungen von Stützmaßnahmen der Außenanlagen nach eigenem Ermessen festzulegen. Beschreibungen in der Baubeschreibung wie z.B. Dachterrassen, Balkone, Schrägverglasungen sind nur dann geschuldet, wenn diese ausdrücklich aus den Planunterlagen entnehmbar und vereinbart sind.

Durch die spätere Ausplanung der technischen Gewerke kann es dazu kommen, dass Schächte bzw. Vorsatzschalen für Versorgungsleitungen und technischen Ausbau abweichend angeordnet oder geändert werden müssen. Änderungen obliegen dem Bauträger und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden.

Wird ein in der Baubeschreibung festgelegtes Fabrikat vom Hersteller nicht mehr hergestellt, wird anstelle des vorgesehenen Materials und Fabrikats, das Nachfolgemodell oder ein gleichwertiges Modell in derselben Preisklasse eingebaut.

Eine Bemusterung der Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärobjekte einschließlich Armaturen kann im Rahmen des Bauablaufs erfolgen. Hierbei können Sie in der Mustervorlage des Bauträgers auswählen. (Bei Abweichungen siehe „Vergütung und Abwicklung bei Änderung des Ausstattungsstandards“).

Die Anordnung des im Leistungsumfangs des Bauträgers enthaltenen Einrichtungsgegenstände, insbesondere der Sanitär- und Elektroinstallation, ist zwingend einzuhalten. Änderungen bezüglich des Leistungsumfangs sowie Grundrissänderungen insbesondere in der Anordnung oder Ausführung von Sanitärgegenständen (entgegen der Planung des Bauträgers) sind nicht zulässig. Sollte es dennoch einvernehmlich zu Änderungen kommen, bedürfen diese der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers.

Die Fachplanung der Gewerke Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektroinstallation obliegt den ausführenden Firmen, eigenverantwortlich. Hierbei dient die Planung des Bauträgers bzgl. der Anordnung und Grundrissgestaltung als bindend. Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers.

Die zum Einbau kommenden Materialien, z.B. Fliesen, Hölzer, Naturstein, sind u. a. Naturprodukte oder werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton-, Maß-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen. Abweichungen gegenüber der Bemusterung sind zu erwarten und stellen keinen Reklamationsgrund dar.

Innen liegende Badezimmer, WC's und Abstellräume sind mit automatisch grundgeregelten Abluftgeräten ausgestattet.

Damit wird die Lüftung bei innen liegenden Bädern und WC's gemäß DIN 18017-3 gewährleistet.

Zu- und Abluftelemente sind durch die Nutzer (Bewohner) nach Herstellervorschrift zu reinigen und zu warten, Filter sind durch die Nutzer regelmäßig nach Herstellervorschrift zu erneuern. Küchendunstabzüge sind von den Nutzern nur im Umluftbetrieb zu betreiben, nicht im Abluftbetrieb. Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung. Entsprechende Wartungsverträge sind abzuschließen.

Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gehen ab der Übergabe zu Lasten der Käufer. Davon ausgenommen sind Mängel im Rahmen der 5-jährigen Gewährleistung.

Bei Aufzugsanlagen, bei denen sich Fahrschachttüren, Maschinenraumzugänge und sonstige Wartungs- und Notbefreiungseinrichtungen innerhalb geschlossener Wohnbereiche (wie z.B. Penthouse-Wohnungen) befinden, ist zu beachten:

- Die Zutrittsmöglichkeit für Notbefreiungs- und Wartungspersonal in die Penthouse-Wohnungen ist vertraglich zu regeln.
- Die Zugangsschlüssel sind an einer festgelegten Stelle hinterlegt; regulärer Schlüsseltresor, zweiter Schlüsseltresor oder Wachschatz, Dokumentation der Aufbewahrung für den Service.

Risse (Haarrisse) in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

- Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen.
- Plastische Verfügunen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Es handelt sich um technisch erforderliche Wartungsfugen. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereich nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.
- Wartungsfugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe.
Bei der Wohnungsabnahme sind diese ordnungsgemäß hergestellt. Nach erfolgter Abnahme müssen diese in regelmäßigen Abständen gewartet und gegebenenfalls erneuert werden. Diese Leistung geht nach erfolgter Abnahme in den Verantwortungsbereich des Käufers über.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung des GEG sowie der Trinkwasserverordnung (sofern diese für dieses Vorhaben greift. Bei Ausführung mit Wohnungsstationen greift die Trinkwasserverordnung oftmals nicht) erstellt. Voraussetzung zur Vermeidung von z.B. Feuchteschäden oder Legionellenbefall ist die bestimmungsgemäße Nutzung und die damit verbundene ordnungsgemäße Unterhaltung der Wohnung, insbesondere ausreichendes Heizen und Lüften sowie ausreichende Wasserentnahme.

Die vom Bauträger standardmäßig verbaute Einrichtung erfüllt gemäß DIN 1946-6 den hygienischen Mindestluftwechsel, nutzerunabhängig. Die Erreichung der Lüftung zum Feuchteschutz erfolgt hierbei ausschließlich durch den Nutzer.

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten.

Geh- und Fahrwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze - soweit diese wegen bestehender Versickerungspflicht von anfallendem Oberflächenwasser mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden dürfen im Rahmen der bestehenden Streupflicht (Winterdienst) nicht mit Tausalzen bestreut werden.

Begeh- und befahrbare Flächen, die ein Gefälle aufweisen, erfordern in den Wintermonaten einen angemessenen Winterdienst.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen, Kellerlicht- und Luftschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen.

Für Kontroll-, Reparatur und Kundendienstarbeiten ist der Zugang zu den Sondernutzungsflächen als auch zu den Dachflächen jederzeit zu ermöglichen.

Teile der begehbaren Flächen befinden sich über der Tiefgarage. Um die Abdichtung der Tiefgaragendecke nicht zu beschädigen, dürfen in diesem Bereich Aushubarbeiten sowie Bepflanzungen nicht vorgenommen werden.

Durch den Kaufpreis sind nicht alle Kosten für den Käufer abgedeckt. Zum Kaufpreis hinzu kommen z.B. Finanzierungskosten, Notargebühren, Grunderwerbsteuer sowie Kosten der Fortführung des Liegenschaftskatasters. Diese Auflistung ist nicht vollständig, sondern exemplarisch und dient ausschließlich der Kundeninformation.

Bei Widersprüchen gelten die Angaben im Notarvertrag vor der Baubeschreibung und diese vor den Angaben in den Vertragsplänen.

Stand: 26.03.2026

Kübler + Weber Projektbaugesellschaft mbH
Felix-Wankel-Straße 6 | 74626 Bretzfeld-Schwabbach
Tel.: 07941/648001 | Fax: 07941/648002
Email: info@kueblerweber.de | www.kueblerweber.de