

Baubeschreibung

**Wohnquartier Schenkenhöhe
„Haus 2 + 3, Konrad-Adenauer-Allee 63 und 65“**

**Wohngebiet
Sonnenrain III
74523 Schwäbisch Hall-Hessental**

Version zur Beurkundung Stand 01.08.2024

Bauherr

GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall
Marktstraße 4, 74523 Schwäbisch Hall

Projektleitung

GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall
Marktstraße 4, 74523 Schwäbisch Hall

Architekt, Bauleitung

Kuhn Architekten
Weilertor 6, 74523 Schwäbisch Hall

Allgemeine Beschreibung

Im Neubaugebiet Sonnenrain III in Schwäbisch Hall-Hessental entstehen auf dem Flurstück 265/1 ab dem 1. Obergeschoss fünf freistehende Gebäude welche über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Im Erdgeschoss der Anlage wird ein Lebensmittelmarkt einziehen sowie eine kleine weitere Gewerbeeinheit.

Es entsteht ein Wohnungsmix für Alt & Jung, Familien & Singles und bietet die Grundlage für ein buntes, lebendiges Viertel mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnungen der Häuser 2 + 3 orientieren sich mit ihren Loggien je nach Position der Wohnung in alle Himmelsrichtungen vorrangig nach Osten, Süden und Westen.

Die architektonisch hochwertigen Fassaden werden teilweise mit Riemchenelementen verkleidet und mit einer Putzfassade ausgeführt. Teilweise erhält die Fassade eine Holzverschalung.

Erschlossen werden die Wohngebäude durch den gemeinsam nutzbaren Innenhof. Der Innenhof kann über die außenliegende Rampe im Osten erreicht werden. Alternativ können Fußgänger über eine Treppe an der Süd- oder Nordseite in den Innenhof gelangen. Zusätzlich sind die Wohnungen und der Innenhof über einen zentralen Fahrstuhl im Süden zwischen den beiden Gebäuden von der Tiefgarage bis ins 1. OG erschlossen. Ab dem 1. OG bis ins 3. OG erhält jedes Haus einen separaten innenliegenden Aufzug. Der Innenhof wird vielfältig bepflanzt. Es entsteht ein Fahrradpavillon mit rund 100 Stellplätzen.

Das Gebäude wird nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifiziert, darüber hinaus erhält das Gebäude das Qualitätssiegel für Nachhaltige Gebäude (QNG) und wird als Effizienzhaus der Stufe 40 ausgeführt.

Die Einzelgebäude erhalten begrünten Flachdächer, die mit einer Photovoltaikanlage belegt wird.

Vorbemerkung:

Zur Anwendung kommen nur normgerechte Baustoffe, die nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik auf der Grundlage der einschlägigen DIN-Vorschriften und der VOB ausgeführt werden. Es gelten die gesetzlichen Anforderungen und die behördlichen Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Stand August 2024. Spätere Änderungen werden nicht berücksichtigt.

Sämtliche Erschließungsarbeiten sowie die Anliegerbeiträge sind enthalten, wie auch die Genehmigungsgebühren für die Baubehörde und die Hausanschlusskosten.

Die Katastereinmessung für das fertig gestellte Gebäude ist nicht enthalten. Diese ist gesetzlich vorgeschrieben, erfolgt aber in der Regel erst lange Zeit nach dem Bezug der Häuser. Die Einmessung erfolgt durch das Vermessungsamt und wird dann der WEG in Rechnung gestellt und innerhalb dieser Kostenmäßig aufgeteilt.

Planungsrelevante Angaben**Architekten- und
Ingenieurleistungen**

Erstellung des Baugesuchs samt Lageplan
Wärmeschutznachweis samt Energieausweis und Erstellung der KfW-Anträge
Erstellung der statischen Berechnung
Blower-Door-Prüfung
QNG-Zertifizierung
Schallschutznachweis

Bauweise

Konventionelle Massivbauweise, ab dem 1.OG teilweise Außenwände als Holständerwände seriell vorgefertigt.
Die Gebäude werden mit einem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhaus 40 und nach Vorgaben des GEG 2024 ausgeführt.
Die Bauausführung entspricht den Normen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
Die Häuser erhalten nach der Übergabe einen Energieausweis.
In diesem Zug wird eine Blower-Door-Messung durchgeführt.
Die lichte Höhe im Untergeschoss beträgt ca. 2,50m, im EG ca. ab 3,35m, im 1.OG, 2.OG und 3.OG ca. 2,50m.

Grundlagen

Grundlagen für die Ausführung sind die Aufteilungspläne, der Lageplan und die behördlichen Auflagen.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau und die Kosten des Bauwasser- und Stromverbrauches während der Bauzeit.

**Anschluss an Versorgungs-
leitungen**

Fernwärme-, Strom-, Telefon- und Glasfaseranschluss innerhalb des Grundstücks. Die Versorgungsleitungen werden pro Haus gebündelt und in jedem Haus über einen entsprechenden Technikraum verteilt.

Rohbau und Ausbau

Erdarbeiten	Abschieben des Mutterbodens, Ausheben der Baugrube und Abfuhr des verdrängten Materials, soweit für die Erstellung des Gebäudes erforderlich. Verfüllung der Arbeitsräume mit auf dem Baugrundstück lagerndem Erdmaterial. In später zu befestigenden Bereichen werden die Arbeitsräume mit geeignetem Material verfüllt. Hinweis: Leichte Setzungen können später noch eintreten. Gestaltung des Geländeprofiles wird durch den Bauträger festgelegt.
Entwässerung	Die Entwässerungsarbeiten umfassen: <ul style="list-style-type: none">- die Grundleitungen aus PVC- oder KG-Rohren zur Ableitung der Hausabwässer und des Regenwassers im Trennsystem einschließlich Kontrollschacht,- die ggf. zur Ableitung von Oberflächen- oder Schichtwasser erforderlichen Drainageleitungen aus PVC-Rohren einschl. Drainagekontrollschächte.- Soweit erforderlich Hebeanlagen und Rückstauklappen.
Fundamente	Beton- und Stahlbetonfundamente, sowie Pfahlgründungen nach den statischen Erfordernissen, Fundamenterder nach VDE-Richtlinien.
Kellerboden	Wasserundurchlässige Bodenplatte (WU) auf Schotterschicht; darauf: <ul style="list-style-type: none">- Beschichtung
Kellerwände	Außenwände aus Beton, teilweise gedämmt (nach Anforderung Bauphysik) Tragende Innenwände aus Mauerwerk oder Beton Nichttragende Innenwände aus Mauerwerk oder Beton. Erdberührte Wandflächen werden als wasserdichte Konstruktion erstellt, sofern gemäß Wärmeschutznachweis erforderlich erhalten sie eine Perimeterdämmung, Noppenfolie. Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter den Zwischenwänden im Untergeschoss.
Wände der Wohngeschosse	Außenwände ab 1.OG aus Kalksandstein(KS)-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Holzständerwänden und Betonwänden nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen, sowie Wärmeschutznachweis sowie nach Wahl des Bauträgers. Tragende Innenwände und Treppenhauswände HLZ/KS-Mauerwerk oder Stahlbeton, nichttragende Innenwände aus Gipsdielen oder Trockenbau-Ständerwänden. Wohnungstrennwände aus KS-Mauerwerk, oder Stahlbeton zur Erhöhung des Schallschutzes
Decken	Decken als Stahlbeton-Massivdecken-Großflächenplatten, unterseitig schalungsglatt hergestellt. Die Decke im UG erhält teilweise eine unterseitige Wärmedämmung. Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der bauphysikalischen Planung.
Flachdach	Flachdachabdichtung auf Stahlbetondecke als Folien- oder Bitumenabdichtung. Dämmung und Dampfsperre gem. Wärmeschutznachweis.
Loggien	Abdichtung mit Bitumen- oder Folienbahnen. Brüstungen als massive Konstruktion oder Balkonfüllungen nach Wahl des Bauträgers. Balkonplatten aus keramischen Platten im Format 60x60cm nach Wahl des Bauträgers. Aufgrund der kleinen Flächen und der Anschlusshöhen an die Fenster und Türelemente wird der Plattenbelag in den überdachten Loggien ohne Gefälle ausgeführt. Die Schwellen zwischen den Loggien und dem Wohnbereich werden als Barriere arme Schwellen hergestellt. Durch ihre Aufbauhöhe sind diese nicht barrierefrei. Die gewählte Konstruktion ist dennoch niedriger als die Anforderungen gemäß der Flachdachrichtlinie. Der Käufer stimmt der gewählten Konstruktion zu. Es besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Barrierefreiheit oder Flachdachrichtlinie in diesem Anschlussbereich.
Klempner/Flaschner	Außenliegende Regenabläufe, Regenrinne und Attikaabdeckung aus Titanzink oder beschichteten Aluminiumblechen.

Außenputz/WDVS/Riemchen	Wärmedämmverbundsystem. Dämmstärke nach bauphysikalischen Anforderungen. Die Ausführung der Oberfläche, die Auswahl des Oberflächenmaterials und der mögliche Farbanstrich erfolgen nach Vorgabe des Bauträgers. Sockelbereich mit Sockelputz und Sockeldicht-Anstrich.
Innenputz	In den Wohngeschossen Gips-Maschinenputz an den gemauerten Wänden, tapezierfähig für Rauhfaser. Die Gipskartonverkleidungen werden glatt gespachtelt, Qualität Q2 nach dem Merkblatt Nr. 2 „Verspachtelungen von Gipsplatten-Oberflächengüten“. Fertigteildecken werden unterseitig im Stoßbereich in Q2 gespachtelt.
Treppen	In den Gemeinschaftsbereichen Stahlbetontreppen welche mit Fliesen belegt werden inkl. geschnittenen Sockelfliesen. Auswahl der Fliesenbeläge durch den Bauträger. Erforderliche Geländer grundiert und lackiert.
Fenster, und Außenfensterbänke	Fenster und Balkontüren in allen Wohnbereichen als Kunststofffenster und 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. (Fensterfarbe nach Wahl des Bauträgers) Je Raum ein Drehkipplügel mit verdecktem Einhandbeschlag. Außenfensterbänke aus Aluminium, Farbe nach Wahl des Bauträgers. Im Keller verzinkte Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern bzw. Kunststofffenster (ohne Mäusegitter).
Wohnungseingangstüre	Wohnungseingangstür je Wohneinheit mit Spion, barrierefreier Schwelle und geschlossenem Türblatt. Beschläge aus Edelstahl nach Wahl des Bauträgers. Schließanlage mit 3 Schlüsseln je Wohnung passend für Wohnungseingangstüre und gemeinschaftlich genutzte Bereiche. Die Farbwahl der Wohnungseingangstüren obliegt dem Bauträger.
Innenfensterbänke	Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen im Wohnbereich aus Verbundstein / Kunststein mit ca. 3 cm Überstand über den Innenputz. Im Bad und WC werden die Simse gefliest.
Sonnenschutz	Zip-Screens Senkrechtmarkise als Aufsatzmarkise mit elektrischem Antrieb. Zip-Technologie. Als Bespannung kommen Textilscreens zum Einsatz. Festlegung Bespannung und Farbe durch den Bauträger nach architektonischen und bauphysikalischen Kriterien (u. A. Erfüllung Sommerlicher Wärmeschutz) Farbe der Führungsschienen passend zum Fenster. Für eine vollständige Verdunklung können innerhalb der Wohnung Vorhänge, Plissees oder sonstige Verdunklungen angebracht werden (keine Leistung des Bauträgers). Oberlichter, Treppenhaus- und Flurfenster, Kellerfenster (kein Wohnraum) werden sofern der Sommerliche Wärmeschutz eingehalten ist ohne Sonnenschutz ausgeführt.
Estrich	In allen Wohnräumen sowie Fluren und Treppenhaus schwimmender Estrich mit der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung.
Innentüren	Wohnungs-Innen-Türen mit Futter und Bekleidung in Weißlack (Röhrenspankern). Mit Buntbart-Einsteckschloss. Türhöhe in den Wohngeschossen ca. 2,10 m. Bad- und WC-Türen mit Badezellengarnitur. Türgriffe aus Edelstahl Typ Hoppe Amsterdam oder nach Bemusterung, Materialwert netto 35 €/Stück. Im Keller kunststoffbeschichtete Türblätter mit Lüftungsgittern oder Stahltüren nach Wahl des Bauträgers. Abstellräume der Wohnungen mit Gittertüren. Wo erforderlich, feuerhemmende Türen.
Wandfliesen	Fliesenpreis bis 35 €/m ² netto, unverlegt, Fliesengröße bis max. 60/30 cm. Bad: Wände raumhoch gefliest WC: Wände ca. 1,20 m hoch gefliest

Bodenfliesen	Bodenfliesen einschl. Sockel aus geschnittenen Fliesen in Bad, WC und Abstellraum in der Wohnung, Fliesengröße bis max. 60/30 cm. Der Materialpreis beträgt 35 €/m ² netto, unverlegt.
Bodenbeläge	In den Wohnbereich (bis auf Bad, WC und Abstellraum) kommt ein Design-Bodenbelag aus Vinyl-Planken zur Ausführung. Nutzschriftstärke 0,3 mm, fest verklebt, Fabrikat ähnlich Gerflor Collection 30.
Malerarbeiten	Decken und Wände in den Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Fluren der Wohnungen, sowie nicht geflieste Wänden in den Bädern und WC mit Raufaser tapeziert und mit weißer oder hell abgetönter Dispersionsfarbe gestrichen. Decken und Wände der Kellerräume sowie Nebenräume mit Dispersionsfarbe gestrichen (diese werden nicht verputzt oder gespachtelt). Sichtbeton wird nicht gestrichen. Stahlteile werden mit Rostschutzfarbe grundiert und lackiert oder verzinkt. Im Außenbereich Holzteile 2-lagig lasiert oder deckend gestrichen.
Tiefgarage UG	Decken und Wände der Tiefgarage werden nicht gestrichen. Die Decke wird sofern gemäß Wärmeschutznachweis erforderlich unterseitig gedämmt mit oberflächenfertiger Dämmung nach Wahl des Bauträgers. (diese werden nicht verputzt oder gespachtelt und gestrichen). Der Boden in der Tiefgarage erhält eine Beschichtung.
Bewegungsfugen	Bewegungsfugen an Übergängen zwischen Bodenbelägen, Wandbelägen, Wand- und Bodenbelägen sowie Anschlüssen von Bade- und Duschwannen, an Plattenbelägen und bei Anschlüssen sonstiger Bauteile sind Wartungsfugen. Diese Fugen dienen dazu, Schäden zu vermeiden, die sich aus den bauphysikalischen und statischen Bewegungen der unterschiedlichen Bauteile ergeben. Die regelmäßige Wartung dieser Fugen obliegt dem Eigentümer. Rissbildungen oder Abriss bei diesem Material bedeutet, dass zur Vermeidung von Schäden die Bewegungen ordnungsgemäß an den vorgesehenen Stellen entstehen, insofern kann eine kostenlose Nachbesserung dieser Wartungsfugen vom Bauträger nicht verlangt werden.
Außenanlagen	Planie und Rasensaat, erforderliche Stützwände, Pflasterbeläge aus Betonpflaster, Treppenanlagen aus Blocksatzstufen-Beton. Materialwahl durch den Bauträger. Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl entsprechend gültigen Normen.
Briefkasten und Klingelanlage	Sammelbriefkastenanlage mit integrierter Klingel und Sprechanlage freistehend.
Schließanlage	Schließanlage für das gesamte Gebäude, Festlegung durch den Bauträger.

Haustechnik

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupfer oder Metallverbundrohren, nach Angabe des Bauträgers. Dämmung der Warmwasserleitungen nach DIN und GEG.

Ablaufleitungen aus Kunststoff-Rohr, Leitungen im UG und Tiefgarage auf Putz. Einrichtungsgegenstände in Weiß.

Bäder, Duschräume und WC – Ausstattung siehe Grundrisspläne.

Bäder und WCs erhalten an den Installationswänden soweit erforderlich eine Vorwand als Ablage.

Eine Duschabtrennung ist nicht enthalten.

Die Bäder werden als modulare Fertigbäder auf die Baustelle geliefert. Oberflächen gemäß Baubeschreibung, eine Bemusterung der Bäder wird direkt nach Vertragsunterzeichnung durchgeführt.

Sanitär Standard

Nachfolgend wird nur der Standard für die einzelnen Sanitärgegenstände beschrieben. Grundsätzlich sind die einzelnen Bäder gemäß den Grundrissplänen mit Sanitärgegenständen ausgestattet. Sanitärgegenstände welche nicht in den Grundrissplänen eingezeichnet sind, sind auch nicht enthalten.

Bodengleiche geflieste Dusche mit Punktablauf, Einhebel-Unterputzbrause-Batterie Fa. Hans Typ Hansavantis oder gleichwertig, Aufputz-Duschstange mit Brause. Abmessung der Dusche gemäß Planeintragung.

Porzellan-Waschtisch ca. 60 x 50 cm Typ Florida; Hersteller Laufen oder gleichwertig mit Einhebelmischer Fa. Hansa Typ Hansavantis oder gleichwertig mit Exzenter-Ablaufgarnitur.

Wandhängendes Porzellan-Tiefspülklosett Typ Florida; Hersteller Laufen oder gleichwertig mit Unterputzspülkasten, Sparspültaste, Kunststoffstuhlsitz und -deckel.

Küche

Zu- und Ablauf für Spüle und Spülmaschine einschließlich Eckventil / Absperrventilen.

Bewässerung

Frostsichere Gartenwasserhähnen, kalt für das gesamte Gebäude zur Bewässerung der allgemeinen Außenanlagen. Position nach Wahl des Bauträgers. Wohnungen mit eigenem Gartenanteil erhalten ebenfalls einen frostsicheren Gartenwasserhahn.

Die übrigen Wohnungen erhalten in der Standardausstattung keinen Gartenwasserhahn.

Heizungsinstallation und Warmwasserversorgung

System

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwäbisch Hall.

Der Heizungsverbrauch wird durch zu mietende Wärmemengenzähler für jede Einheit separat erfasst. Die Installation der zu mietenden Verbrauchsmessgeräte wird durch den Bauträger veranlasst. Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die Regelung dafür erfolgt über Raumthermostate auf Putz. Das Bad erhält zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrischen Handtuchheizkörper.

Lüftung

Eine kontrollierte Be-/ Entlüftung mit Wärmerückgewinnung zum Feuchteschutz ist enthalten.

Elektroinstallation

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker) und den Vorschriften des Stromlieferanten ausgeführt.

Die Stromeinführung und die Stromzähler werden im Untergeschoß (UG) im Hausanschlussraum, installiert. Der Zählerschrank wird auf Putz installiert. Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler in der Wohnung.

Es sind nur Beleuchtungskörper für die Gemeinschaftsbereiche enthalten, welche durch den Bauträger ausgewählt werden.

Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt als Unterputzinstallation, die im Untergeschoß und in der Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm Fabrikat „Jung AS 500“ oder gleichwertig.
Farbe: Alpinweiß

1 Unterverteiler Unterputz 4-reihig mit ausreichend Leitungsschutzschalter und 2 Fehlerstromschutzschalter

1 Medienverteiler Unterputz 4-reihig mit 2-fach Steckdosenleiste

Telefonanlage

Installation eines Hausanschlusses der Telekom.

TV-Versorgung

Das Haus wird über das Breitbandkabelnetz versorgt.

Untergeschoß

Überdachter Fahrradabstellplatz

Abstellraum

je 1 Brennstelle mit Ausschaltung

je 1 Sicherheitssteckdose unter dem Schalter (Absicherung für max. 6 A)

Technik

1 Brennstelle mit Ausschaltung

1 Sicherheitssteckdose unter dem Schalter,

je 1 Anschluss für Heizung, Umwälzpumpen, Steuerung, etc.

1 Hausanschlussverstärker, Kabelfernsehen

Hausanschluss Telekom

Tiefgarage

Ausreichend Brennstellen für eine Grundbeleuchtung mit Bewegungsmelder

Sicherheitsbeleuchtung in den Fahrwegen

Treppenhaus

Tasterschaltung mit 1 Brennstelle im UG, und je zwei Brennstellen in EG-DG

Je Wohnung 1 Klingeltaster und ein Taster für Brennstelle TRH an der

Wohnungstüre.

In freistehenden Briefkasten integrierte Gegensprechanlage, Klingelanlage und Taster für Laubengang- und Treppenhausbeleuchtung.

Brennstelle mit separatem Bewegungsmelder im Zugangsbereich

Wohnungen

Diele

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter dem Schalter

Küche/Kochen

- 1 Brennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter dem Schalter,
- 2 Doppelsteckdosen
- je 1 Steckdose für Kühlschrank, Dunstabzug, Spülmaschine,
- 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Backofen

Wohnen/Essen

- 2 Decken- oder Wandauslässe mit Ausschaltung
- 1 Steckdosen unter dem Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 EDV-Anschlussdose

Allgemein

- 1 Gegensprechanlage (Position nach Elektroplanung)

Bad

- 1 Brennstelle über Waschbecken
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Doppelsteckdosen

Kind / Arbeitszimmer (soweit vorhanden)

- Je 1 Brennstelle mit Ausschaltung
- je 1 Steckdose unter dem Schalter
- je 2 Doppelsteckdosen
- je 1 Antennenanschlussdose
- 1 EDV-Anschlussdose

Schlafen/Studio

- 2 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 EDV-Anschlussdose

Loggia

- 1 Außensteckdose
- 1 Brennstelle mit Ausschaltung inkl. Leuchte nach Wahl des Bauträgers

Aufzug

Über den innenliegenden Aufzug ist jede Wohnung ab dem 1. OG bis zum 3. OG erschlossen. Zusätzlich sind die Wohnungen und der Innenhof über einen zentralen Fahrstuhl im Süden zwischen den beiden Gebäuden von der Tiefgarage bis ins 1. OG erschlossen.

Sonstiges

Baureinigung

Die Wohnungen erhalten eine Grundreinigung und werden besenrein übergeben.
Die Endreinigung durch den Erwerber erübrigt sich dadurch nicht.

Sonderwünsche

Veränderte Ausführungen gegenüber der vorstehenden Baubeschreibung (sogenannte Sonderwünsche) sind je nach Bautenstand bis zur Übergabe der Wohnungen an die Erwerber (gegen Aufpreis) innerhalb der Wohnung möglich. Eine Rückvergütung für entfallende Leistungen muss zwischen dem Verkäufer und dem Käufer im Einzelfall vereinbart werden.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nur im beschränkten Umfang möglich.
Der Erwerber kann falls gewünscht die Gewerke Maler- und Tapezierarbeiten aus dem Leistungsumfang herausnehmen und in Eigenleistung ausführen. Die entsprechenden Gutschriften werden bei der letzten Kaufpreisrate in Abzug gebracht. Gewährleistungsansprüche für solche in Abzug gebrachten Leistungen können beim Bauträger nicht geltend gemacht werden.
Diese Eigenleistungen können nur im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt in Abstimmung mit der Bauleitung aus dem Leistungsumfang herausgenommen und selbst ausgeführt werden.

Anmerkungen

Abweichungen und Änderungen, die aus Gründen der Verbesserung der Technik, Wirtschaftlichkeit und auf Grund behördlicher Auflagen vorgenommen werden, bleiben vorbehalten.

Eintragungen in den Bauplänen wie Möbel dienen zur grafischen Erläuterung und sind nur insoweit Vertragsbestandteil, wenn diese in der Baubeschreibung gesondert erwähnt sind.

Die Anordnung der technischen Anlagen und der technischen Gebäudeausrüstung erfolgt nach den entsprechenden Erfordernissen.

Die in der Baubeschreibung nicht aufgeführten Leistungen sind im Festpreis nicht enthalten.

Änderungen die den Bauwert nicht beeinträchtigen, kann der Bauträger/Auftragnehmer jederzeit ausführen.
Differenzen der Wohnflächenberechnung bleiben bis zu 2 % vom Kaufpreis unberührt.

Temperaturabhängigen Schwundrisse bei Baustoffen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten z.B. Holz, Putz, Mauerwerk usw. sowie Rissbildung, Abrisse und Ermüdung von dauerelastischen Wartungsfugen sind keine Gewährleistungsmängel. Die zuvor beschriebenen Risse etc. treten i.d.R. zwangsläufig durch Bewegungen und Beanspruchungen im Bauwerk auf, die Fugen müssen daher im Zuge der Wartung des Gebäudes nach Bedarf erneuert werden, wenn diese Schäden aufweisen. Die witterungsbedingte Abnutzung des Anstriches am außenliegenden Holzwerk ist ein natürlicher Prozess, weshalb die Abnutzungserscheinungen ebenfalls keinen Gewährleistungsmangel darstellen.

In exponierten Lagen sowie bei entsprechender Bepflanzung im Umfeld des Gebäudes oder ähnlichen Gegebenheiten kann es zur Veralgung bzw. zu einem Pilzbefall der Fassade kommen. Dies beeinträchtigt im Wesentlichen nur die Optik. Die Gewährleistung hierfür ist für vor genannte Fälle ausgeschlossen.

Ergänzend zu den Estrich- und Fliesenarbeiten sowie den Bodenbelägen wird darauf hingewiesen, dass sich bedingt durch die Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung Fugen im Anschluss Boden/ Wand bilden können. Dieser normale Bewegungsprozess kommt nach ca. 2 - 3 Jahren zum Stillstand. Deshalb kann der Käufer hieraus keinen Mangel gegenüber dem Bauträger geltend machen.

Natursteinbeläge wie Marmor bzw. Granitbeläge können in Farbe und Struktur vom Muster abweichen. Adern und Flecken stellen keinen Reklamationsgrund dar. Hierzu gehören auch korrosionsbedingte Farbveränderungen.

Änderungen die keine Wertminderung bedeuten, sowie Änderungen bedingt durch technischen Fortschritt oder Anordnung der Baubehörde kann der Bauträger/Auftragnehmer jederzeit ohne Zustimmung ausführen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen so, ist die tatsächliche Bauausführung, soweit sie vorhanden ist, Vertragsbestandteil. Die Baustelle wird bis zur Übergabe der letzten Wohnung durch ein Bauschild gekennzeichnet.

Es gilt das GEG 2024.

Sämtliche Maße aus den Planunterlagen sind generell Rohbaumasse. Geringfügige Veränderungen bedingen keine Mängel- oder Wertminderungsansprüche.

Bei den Bodenbelägen (Fliesen, Parkett etc.) wird von einer Gesamtaufbauhöhe von 1 cm ausgegangen. Größere Aufbauhöhen bedingt durch z.B. Großformatfliesen (größer 45/45 cm) können Mehrpreise verursachen.

In der Wohnflächenberechnung sind, falls vorhanden Terrassen zu 25%, Dachterrassen und Loggien mit 50% Ihrer Fläche enthalten.

Terrassen und Zugangswege liegen meist im Bereich von Arbeitsräumen oder aufgefülltem Gelände. Trotz fachgerechtem Einbau und Verdichten kann für auftretende Setzungen in diesen Bereichen keine Gewähr übernommen werden. Eine SAT-Anlage ist nicht im Leistungsumfange enthalten.

Das Gebäude wird lt. Gebäudeenergiegesetz 2024 mit annähernd luftdichter Gebäudehülle gebaut um den Wärmeverlust weitgehend einzuschränken und damit Energie zu sparen. Aus hygienischen Gründen sowie zur Abführung der Feuchtigkeit ist 3x am Tag, ein ausreichender Luftwechsel erforderlich. (Fensterlüftung mit allen offenbaren Fenstern für 10 - 15 Minuten)

GWG Grundstücks- und Wohnungsbau-
gesellschaft Schwäbisch Hall mbH

Das Wohnungsunternehmen der Stadt Schwäbisch Hall
Schwäbisch Hall, August 2024