

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MORLOK BAUMANAGEMENT GMBH

1. Rohbau/Erdarbeiten

- Aushub, Abfuhr, Deponierung

2. Entwässerung

- Kunststoff-Grundleitungen inkl. erforderliche Kontrollschächte, Drainage, Anschluss an öffentliche Kanalisation

3. Untergeschoss

- Tragkonstruktion aus Stahlbeton, Innenwände Beton oder Mauerwerk

4. Wohngeschosse

- Stahlbetondecken, Mauerwerkswände außen (gegen Erdreich Beton mit Dämmung)
- Innen nicht tragende Gipsständerwände doppelt beplankt bzw. Gipsdielen

5. Treppen

- Massivtreppen Belegt
- Naturstein- oder Betonwerkstein als Belag im Treppenhaus

6. Balkone/Terrassen

- Stahlbeton-Massivplatten, Bitumendachbahn, Kies und Betonplatten mit Entwässerungsrinne vor Balkontüre
- Gartenterrassen jedoch mit Betonwerkstein oder Betonsteine

7. Dach

- Flachdach Betondecke mit Wärmedämmung, Abdichtung

8. Verwahrung

- Fallrohre und Verkleidungen aus Titanzinkblech

9. Ausbau Aufzug

- Personenaufzug (UG bis DG)

10. Haustüre

- Haustüre als Leichtmetallkonstruktion mit Dreifachverglasung

11. Fenster/Simsen

- Kunststoffelemente innen weiß, außen RAL-Farbtön
- Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung
- Granit-Außensimsen
- Innensimsen aus poliertem Naturstein oder gefliest

12. Rolläden

- Kunststoffrolläden ab 1,50 breite Alu-Panzer **mit Motor** und Einzelschaltern

13. Putz

- Innen Gips- oder **Kalkputz** oder tapezierfähige Spachtelung (außer Nebenräume UG)
- Außen mit Wärmedämmung gemäß Berechnung, Deckputz mit Farbgebung

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MORLOK BAUMANAGEMENT GMBH

14. Estrich

- Nebenräume UG Glattestrich
- Sonst Estrich mit Trittschalldämmung

15. Böden

- Eiche-Parkett oder Venylböden in allen Wohn- und Schlafzimmern (Vergütung bei Eigenleistung 45,- €/m²)
- In Fluren, Bädern, WC's und Küchen Wand- und Bodenfliesen bis 30/60, in Bädern ca. 2,00 m hoch, in WC's ca. 1,25 m hoch, (Vergütung bei Eigenleistung 60,- €/m²)
- Fugengröße richtet sich nach der Formatgröße der Fliesen/nach der Fliesenart
- Materialwert bis 40 €/m² Brutto/Listepreis

16. Türen:

- Eingangstüren in Buche-Natur-Holz furnier oder weiß beschichtet
- Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln
- Zimmertüren sturzhoch (2,12 m) mit Buche-Naturholz furnier oder weiß beschichtet
- Beschläge und Griffe aus Edelstahl
- Nebenräume im UG Stahlzargen, Türblatt weiß oder Brandschutztüren aus Stahl

17. Malerarbeiten

- Rauputz im Treppenhaus
- Wohnungen Filzputz fein an Wänden
- Decken glatt weiß

18. Briefkasten

- Briefkasten mit Klingel-/Sprechanlage am Hauseingang

19. Geländer

- Stahltreppengeländer mit Edelstahlhandlauf
- Balkongeländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Füllungen oder massive Brüstung verputzt mit Blechabdeckung

20. Schließanlage

- Hauseingang gleichschließend mit Garage, Abstellraum, Wohnung

21. Garage Stellplätze

- Tragkonstruktion in Stahlbeton
- Garagenboden in Betonverbundpflaster
- Tor mit Torantrieb und einem Handsender je Wohnung

22. Abstellraum

- Lochblechtrennwände oder gemauerte Wände mit Türe und Schloss im UG
- Abwasserrohr- und Leitungszuführung wird auf Putz an Decken und Wänden im UG geführt

23. Heizung/Technik

- Blockheizkraftwerk „Dachs“
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Fußbodenheizung

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MORLOK BAUMANAGEMENT GMBH

- Wärmeregulierung über Raumthermostate an den Wänden
- Wartung und Erfassung durch Fachfirma
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern

24. Lüftungsanlage

- Lüftungsanlage mit Kreuzstromwärmetauscher in der Außenwand integriert.
EnerSearch Basic
Gegen Aufpreis eine Solarunterstützte Lüftungsanlage möglich

- Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet.

25. Dunstabzug

- Anschlussmöglichkeit in den Küchen für Umluftsystem
- Über die Abluft möglich bei Anordnung der Küchenzeile an Außenwand

26. Sanitärinstallation

- Körperschallentkoppelte Kunststoffentwässerungsleitungen
- Trinkwasserversorgung mit wärmegeämmten Kunststoffrohren
- Einrichtungsgegenstände: wie im Planeintrag, Armaturen Golf-Serie „Design“, Fa. Reisser

27. WC

- Tiefspülklosett wandhängend, Keramik, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste
- Kunststoffsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter

28. Waschtisch

- Keramik mit verchromtem Einhebelmischer
- Kristallspiegel

29. Dusche

- **Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit Bodeneinlauf**
- Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange

30. Sonderwunsch

- Zusätzlicher Waschtisch
- Waschmaschinenanschluss im Bad

31. Waschen/Trocknen

- Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine/Trockner im Hauswirtschaftsraum

32. Gartenhahn

- 1 x frostsicherer Gartenhahn pro Terrassenwohnung

33. Elektrozähler

- Zäblerschrank zentral im UG
- Absicherung des Stromkreises mit Elektrounterverteilern in den Wohneinheiten unter Putz

34. Nebenräume

- Leitungen als Aufputzmontage

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MORLOK BAUMANAGEMENT GMBH

- Pro Abstellraum Ausschalter und Doppel-Steckdose auf Wohnungszähler
- Allgemeinräume und automatische Treppenhausbeleuchtung mit Ausschaltung, Beleuchtungskörper und Heizungsanschluss auf Allgemeinzähler

35. Medien

- Breitbandkabel oder **SAT-Anlage**, 1 Anschluss zentral im Wohnbereich
- **Eine Satellitenanlage ist montiert**
- Weitere Verteilung in Wohn-/Schlafzimmer mittels verkabelter Leerdosen und Blinddeckel gegen Aufpreis möglich
- Telefon: 1 Anschluss zentral
- Weitere Verteilung in Wohn-/Schlafzimmer mittels verkabelter Leerdosen und Blinddeckel gegen Aufpreis möglich

36. Sprechanlage

- Hausstation inkl. Ruftaster und Gegensprechanlage zur Haustüre und Wandapparat

37. Rauchmelder

- Rauchwarnmelder mit Batterie
- 1 Stück je Schlafräum und 1 Stück je Gemeinschaftstreppenhaus
-

38. Wohnungen

- Weiße Großflächenschalter und Schuko-steckdosen als Unterputzinstallation ohne Beleuchtungskörper
- In jedem Raum ein Deckenauslass mit Ausschaltung, im Schlafzimmer mit

Kreuzschaltung, im Flur mit Wechselschaltung, im Bad zusätzlich ein Wandauslass mit Ausschaltung, Kühlschrank-, Herd- und Spülmaschinenanschluss in der Küche

- 30 Steckdosen pro 2 Zimmerwohnung
- 35 Steckdosen pro 3 Zimmerwohnung
- 42 Steckdosen pro 4 Zimmerwohnung
- Lage nach Wunsch des Käufers
- Balkon: spritzwassergeschützte Steckdose
- Außenleuchte von innen schaltbar

39. Gartenanlage

- Wege mit Betonsteinen, Roh- und Feinplanie um das Gebäude
- Raseneinsaat
- Setzungen im Bereich der Arbeitsräume können nicht ausgeschlossen werden
- Stützmauer zum Nachbargrundstück

40. Ausführung

- Die Morlok Baumanagement GmbH verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Aufteilungsplans/der genehmigten Baupläne und der vorstehenden Baubeschreibung sowie in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften zu errichten, das Bauwerk nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst ab Baubeginn schlüsselfertig zu erstellen und hierbei nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Für die entsprechenden Vorschriften, Qualitäten und Normen ist der Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung/Baufreigabe maßgebend.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MORLOK BAUMANAGEMENT GMBH

Soweit die Pläne und die Baubeschreibung differieren, hat die Baubeschreibung Vorrang.

41. Änderung

- Die Morlok Baumanagement GmbH behält sich vor, von der hiernach vorgegebenen Bauausführung, Einrichtung und Ausstattung des Bauwerks abzuweichen, wenn dies aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig oder zweckmäßig werden sollte und dies einem Erwerber auch sonst zugemutet werden kann, insbesondere, wenn es für ihn keine Wertminderung bedeutet. Änderungen an Gebäudeteilen dürfen ohne Rücksprache mit einem Erwerber vorgenommen werden, wenn diese nicht dessen Eigentum betreffen und keinen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks/Gemeinschaftseigentums haben. Die Verwendung anderer Baustoffe ist zulässig, wenn diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. Soweit in der Baubeschreibung keine genaue Bestimmung getroffen ist, steht das Bestimmungsrecht im Zweifel dem Bauträger zu. Einzeichnungen in den Plänen, die nicht unmittelbar mit dem Bauwerk zusammenhängen oder nur der Veranschaulichung dienen (wie Bepflanzung, Möblierung usw.) sind von der Herstellungspflicht nicht umfasst und nicht mitveräußert, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Die Wohn- und Nutzflächenangaben in Bauplänen, Prospekten und dergleichen stellen keine zugesagte Beschaffenheit dar, evtl. Abweichungen müssen sich aber in den bauüblichen Toleranzen halten.

42. Käuferwunsch

- Planmäßige Veränderungen können, bei rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung der Käufer mit der Firma Morlok Baumanagement GmbH, ausgeführt werden, soweit keine baurechtlichen bzw. nachbarrechtlichen Veränderungen tangiert werden. Eine finanzielle Vergütung z. B. bei Wegfall von Wänden, Türen, Heizkörpern ist ausgeschlossen. Soweit die Käufer den Sonderwunsch nicht bei der Morlok Baumanagement GmbH, sondern direkt bei einem Handwerker in Auftrag geben, ist die vereinbarte Summe an die Handwerker zu bezahlen und die Gewährleistung direkt mit dem Handwerker zu vereinbaren. Eine Bodenbeschichtung als Bodenbelag ist nicht möglich.

43. Eigenleistung

- Im Hinblick auf die zwischen Bauträger und den bauausführenden Unternehmen und Handwerkern abgeschlossenen Pauschalverträgen sowie hierbei zugesicherte Unternehmensansprüche und Gewährleistungen sind Eigenleistungen nur in begrenztem Umfang möglich. Es können nach rechtzeitiger schriftlicher Mitteilung an die Bauleitung folgende Eigenleistungen zugelassen werden: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten. Das Gebäude wird in diesem Fall ohne die vereinbarten Leistungen fertiggestellt und in diesem Zustand dem Erwerber übergeben. Die sogenannten Eigenleistungen

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MORLOK BAUMANAGEMENT GMBH

dürfen erst nach Absprache, nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes und Besitzübergabe des vertragsgegenständlichen Gebäudes begonnen werden. Für Arbeiten, welche die Erwerber in Eigenleistung erbringen oder unmittelbar an Dritte in Auftrag geben, sowie für hierdurch verursachte Folgeschäden haftet die Veräußerin nicht.

44. Gestaltung

- Um die Einheitlichkeit der Gesamtanlage und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. der Morlok Baumanagement GmbH vorbehalten. „Oder“-Positionen werden von der Morlok Baumanagement GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung etwaiger Bepflanzung wird von der Morlok Baumanagement GmbH festgelegt.

45. Mehrwertsteuer

- Alle Preise in der Baubeschreibung sind einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z. Zt. 19 % angegeben. Sollte sich der Steuersatz bis zur Vertragsunterzeichnung ändern, so ist der Käufer verpflichtet, den geänderten Steuersatz zu bezahlen.

46. Wärmeschutz

- Die Anforderungen an die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) bei KfW Effizienzhaus 55 für den gesamten Energieverbrauch des Gebäudes, also Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Dämmung, werden durch

eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle und Gebäudetechnik erreicht.

- Dazu erhält jeder Erwerber einen Energiebedarfsausweis

47. Reinigung

- Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht.

48. Schimmel

- Um die Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden mit einem Abstand von ca. 4,00 cm aufzustellen, um eine ständige Luftzirkulation zu gewährleisten. Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten. Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von ca. 20 Grad C und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55 %. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehnmütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche, um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z. B. nach Duschen, Kochen), sollten die Zimmertüren geschlossen bleiben. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.