



Sparkasse Mittelmosel  
Eifel Mosel Hunsrück

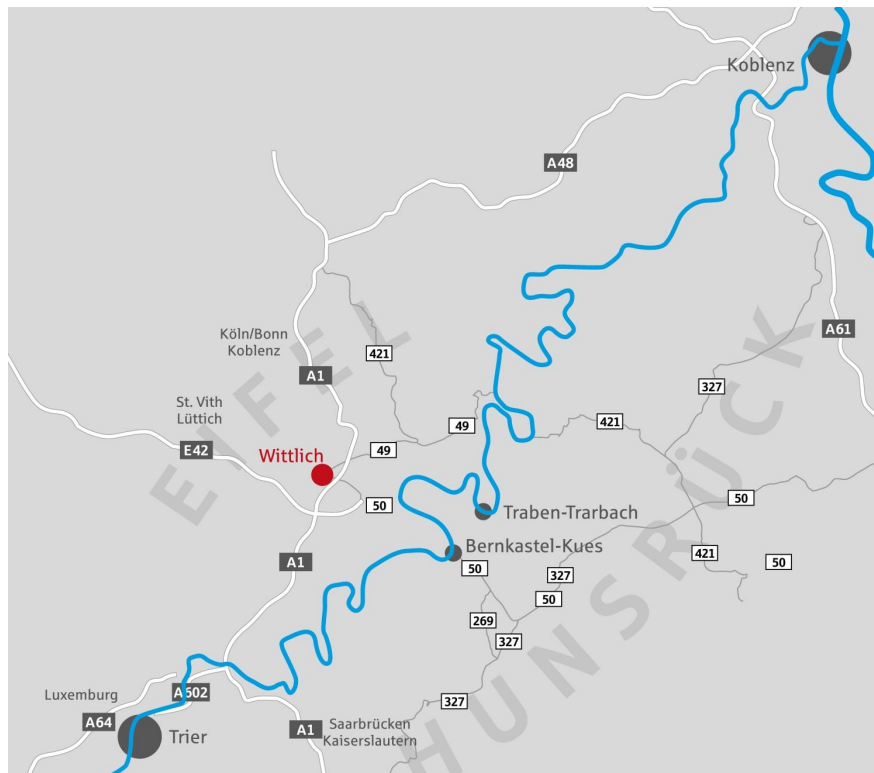
## Neubau einer Wohnanlage mit 8 attraktiven Eigentumswohnungen im Zentrum von Wittlich



### **Wohnanlage in 54516 Wittlich, Unterer Sehlemet 13**

Käuferprovision:           provisionsfrei

# Lage



Wittlich ist Kreisstadt des Landkreises Berncastel-Wittlich und damit Mittelzentrum für 56 Gemeinden im Eifel- und Moselraum mit rund 64.000 Einwohnern. Wittlich verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung (BAB A1/A60, B50neu und Hbf Wittlich an der Bahnstrecke Koblenz-Saarbrücken.)

Mit etwa 19.200 Einwohnern und ca. 17.000 Arbeitsplätzen ist Wittlich die größte Stadt zwischen Trier und Koblenz und bietet alle Einrichtungen, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zu Wittlich gehören neben der Kernstadt die Stadtteile Bombogen, Dorf, Lükem, Neuerburg und Wengerohr.

Die "Säubrennerstadt" ist auch für Touristen reizvoll. Herrlich gelegen in der Ferienregion Eifel-Mosel können von hier aus die regionalen Ausflugsorte mühelos und schnell erreicht werden.

Wittlich verfügt über ein ausgeprägtes Vereinsleben. Ferner bietet Wittlich durch die Anbindung an den Maare-Mosel-Radweg und den Premiumwanderwegen „Lieserpfad“ und „Eifelsteig“ ein umfassendes Freizeitangebot für Radler und Wanderer.

# Navigation



# Projektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Im Zentrum von Wittlich wird in Kürze eine bestehende Immobilie zu einem attraktiven Mehrfamilienwohnhaus mit 8 komfortablen Eigentumswohnungen umgebaut. In dieser energetisch zukunftsorientierten Wohnanlage werden 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup> angeboten, die durch ihre gelungene Grundrissgestaltung und ihre hochwertige Ausstattung bestechen.

Zur Wohnanlage gehören im Außenbereich 10 PKW-Stellplätze.

Die gut zugeschnittenen Wohneinheiten verfügen über helle, klar strukturierte Wohnräume. Mit dem Personenaufzug gelangt man bequem in sämtliche Stockwerke. Bis auf eine Wohnung sind die Einheiten barrierefrei erreichbar und ermöglichen somit eine Nutzung bis ins hohe Alter. Eine Wohnung ist behindertengerecht für die Rollstuhlnutzung geplant.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige, überwiegend nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtete Balkone bzw. Terrassen.

Im Kellergeschoss sind für die gemeinsame Nutzung ein Fahrrad- und ein Trockenraum vorgesehen. Zusätzlich befindet sich in diesem Geschoss für fast alle Wohnungen ein separater Abstellraum.

Gebaut wird nach neuester Energieeinsparverordnung (EnEV) mit innovativer Technik. Dies kann sich positiv auf die Nebenkosten niederschlagen.

Die Erwerber der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten zusätzlich ein Sondernutzungsrecht an der an die Terrasse angrenzende Rasen- und Gartenfläche.

Die Wohnanlage im Wittlich ist sowohl für den Eigennutzer als auch für den Kapitalanleger bestens geeignet. Mit der Fertigstellung ist zum 31.03.2025 zu rechnen.

## Ausstattung

Die attraktive Wohnanlage wird sehr umweltschonend durch eine Luft-Wärmepumpe beheizt. Die Wärmeübertragung erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung.

Eine lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m sorgt für helle, lichtdurchflutete Wohnungen. Die Fenster werden als Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung ausgeführt. Die Rollläden sind mit elektrischem Antrieb ausgestattet und individuell steuerbar.

Die Fußböden in den Wohnungen werden je nach Wahl mit Parkett, Vinyl, Laminat oder Fliesen ausgelegt. In den Bädern, Küchenbereichen und Abstellräumen werden die Böden nach Wahl des Käufers gefliest.

Die Grundrisse der Wohneinheiten sind variabel gestaltbar und können, soweit es technisch möglich ist, an die individuellen Wünsche der Eigentümer angepasst werden.

Die Objektbeschreibung entspricht der derzeitigen Baubeschreibung bzw. dem Planungsstand des Bauträgers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.

# Impressionen



8 attraktive Wohneinheiten – davon eine behindertengerecht

Zentrale Wohnlage

Wohnungsgrößen von 94 m<sup>2</sup> - 135 m<sup>2</sup>

2 – 3 Zimmer-Wohnungen



Vertriebsstart  
01.12.2022



Fertigstellung  
31.12.2024

# Highlights

Neueste Energieeinsparverordnung (EnEV) mit innovativer Technik

Personenaufzug - bequem in sämtliche Stockwerke

Größtenteils barrierefreie Wohnungen – Nutzung bis ins hohe Alter

Überwiegend nach Süden ausgerichtete Balkone bzw. Terrassen

# Highlights

Umweltschonende Heiztechnik:  
Luft-Wärmepumpe

Fahrrad- und Trockenraum im Keller

10 PKW-Stellplätze im Außenbereich



# Highlights

Helle, lichtdurchflutete Wohnräume

Fußbodenheizung in allen Räumen

Fußböden: wahlweise Parkett,  
Vinyl oder Laminat oder Fliesen

Rollläden mit elektrischem Antrieb

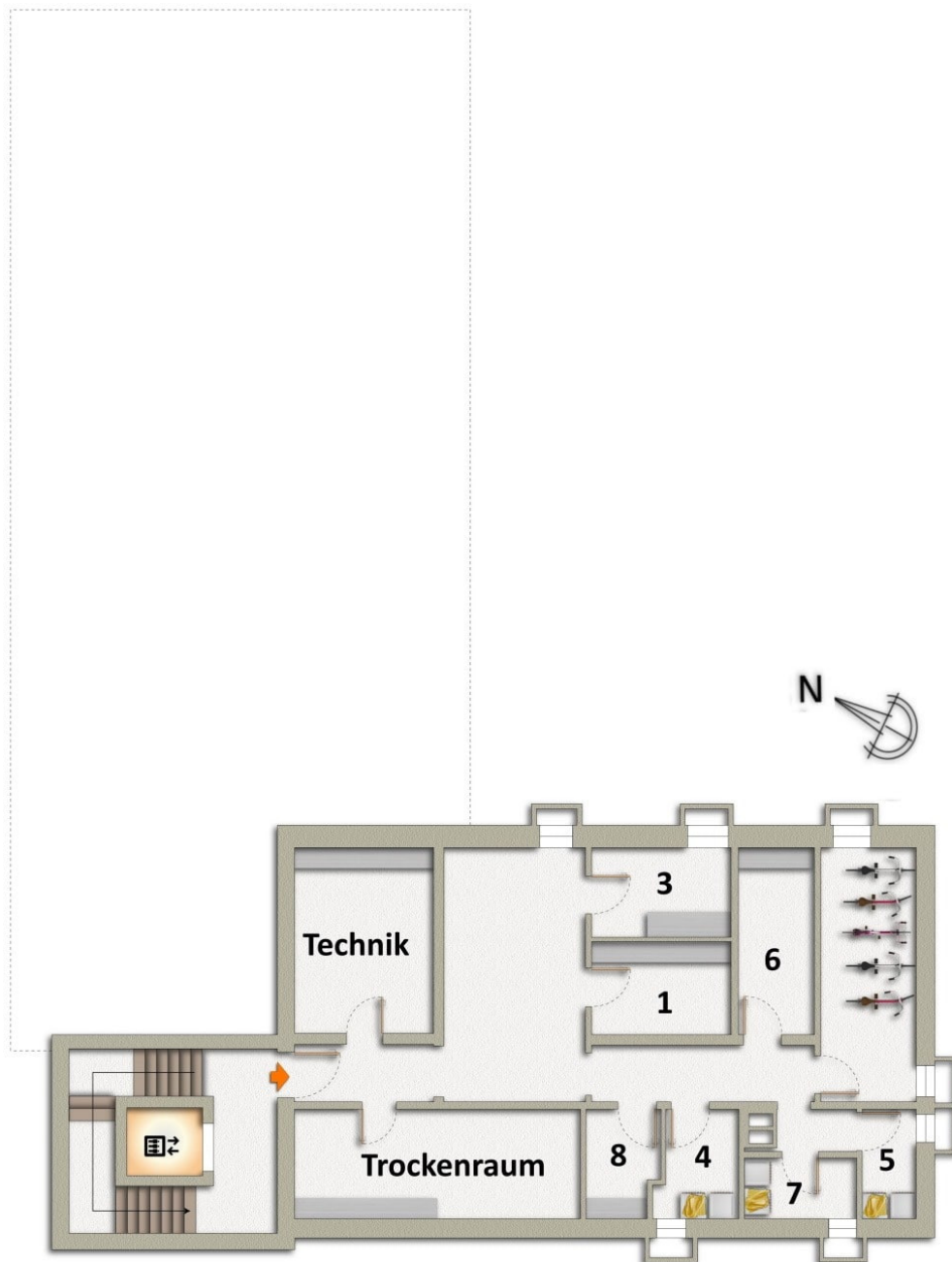
Grundrisse nach Wahl des Käufers  
variabel gestaltbar





# Grundriss

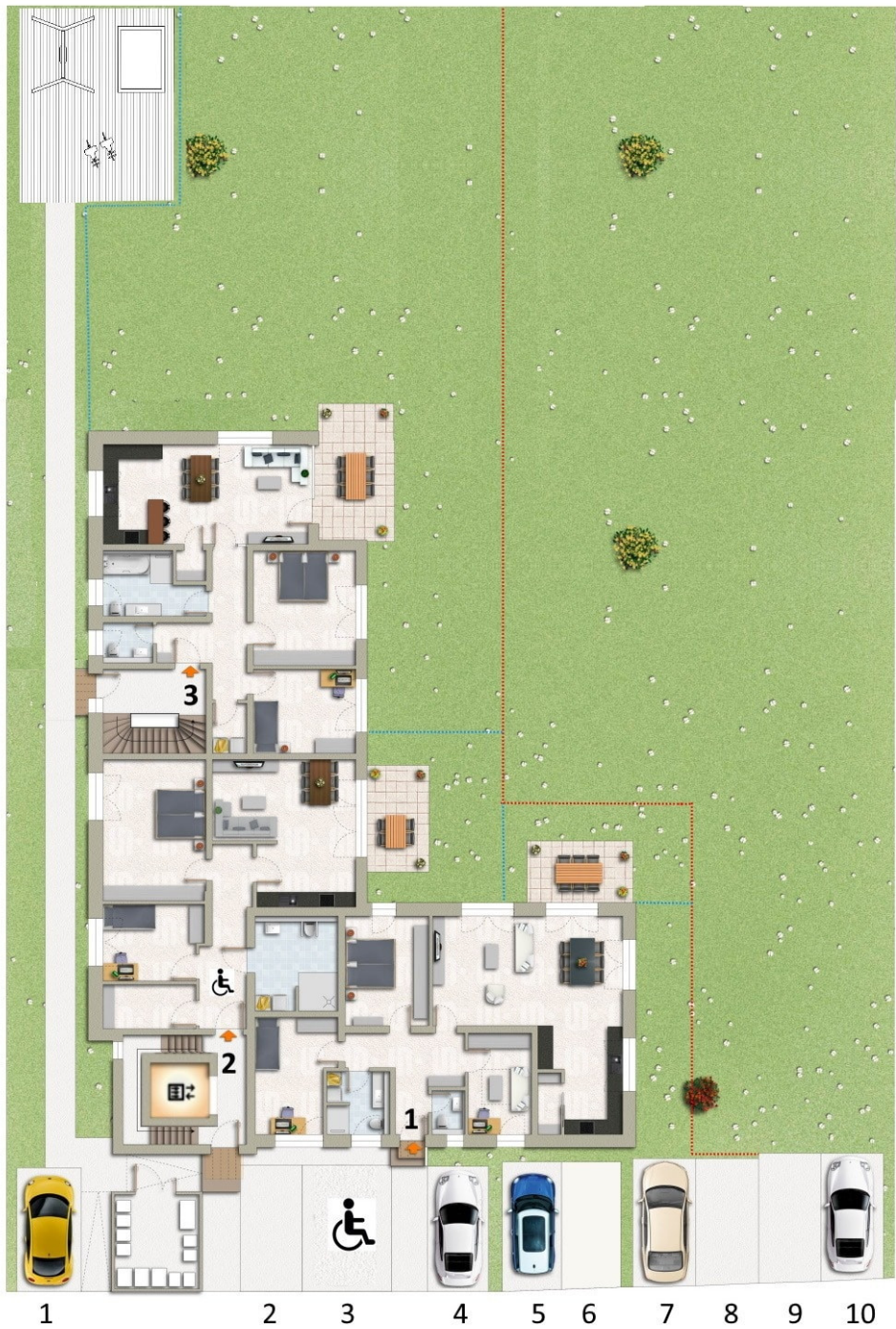
## Kellergeschoss



Kellergeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

## Erdgeschoss



Erdgeschoss mit Außenanlagen - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

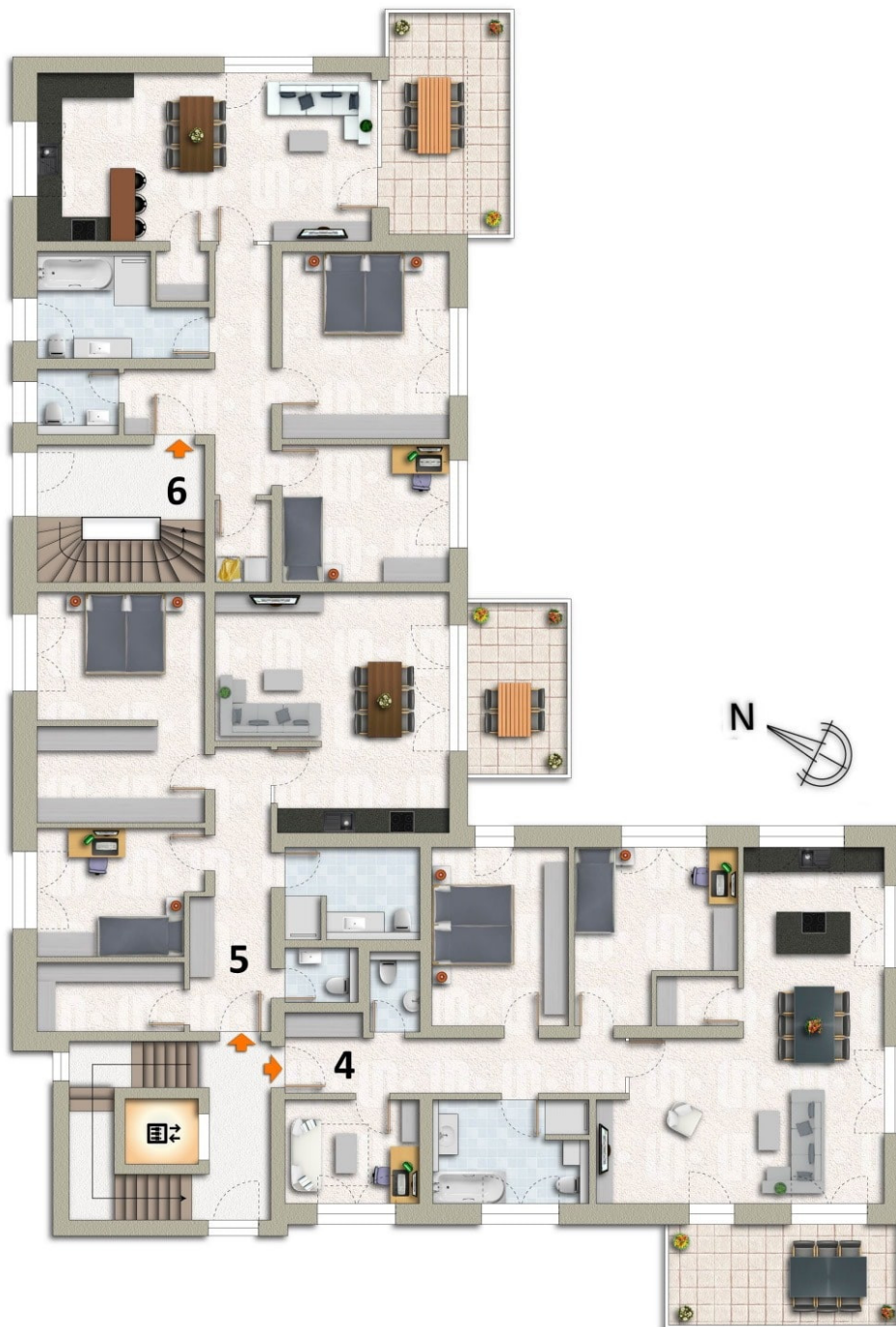
## Erdgeschoss



Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

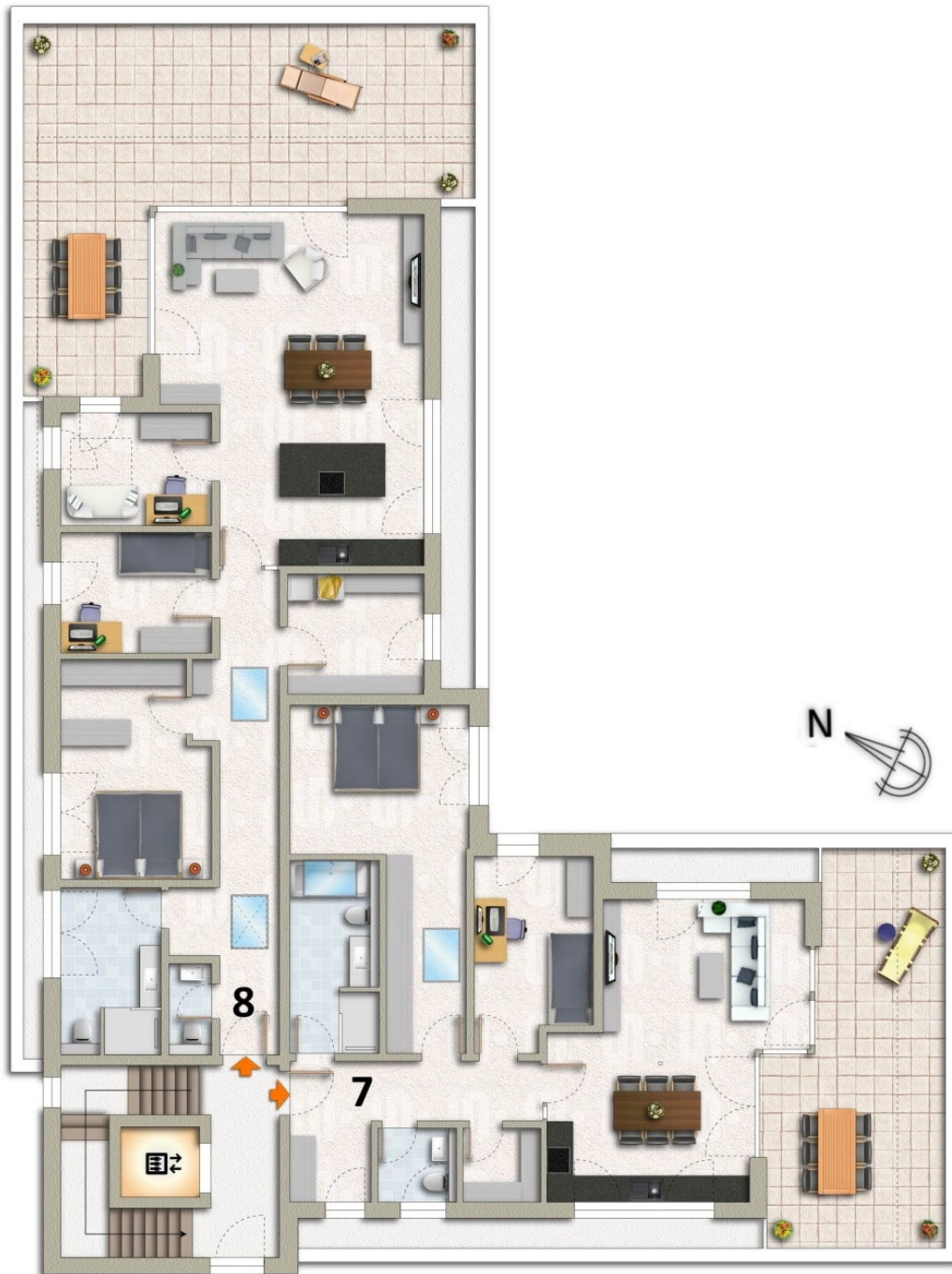
## Obergeschoss



Obergeschoss - nicht maßstabstreu

# Grundriss

## Staffelgeschoss



Staffelgeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnung 1 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnung 2 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 33,34 m <sup>2</sup>        |
| Kind                | 13,77 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen            | 18,47 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | 8,46 m <sup>2</sup>         |
| WC                  | 2,63 m <sup>2</sup>         |
| Abst.               | 1,47 m <sup>2</sup>         |
| Flur                | 11,92 m <sup>2</sup>        |
| HWR                 | 2,76 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse(50%)       | 8,65 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>101,47 m<sup>2</sup></b> |

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 3 - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss



|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 44,95 m <sup>2</sup>        |
| Kind                | 15,06 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen            | 14,88 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | 9,04 m <sup>2</sup>         |
| WC                  | 2,16 m <sup>2</sup>         |
| Abst.               | 2,44 m <sup>2</sup>         |
| Flur                | 12,22 m <sup>2</sup>        |
| Büro/Gast           | 8,40 m <sup>2</sup>         |
| Balkon(25%)         | 3,61 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>112,76 m<sup>2</sup></b> |

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Wohnung 4 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnung 5 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

|                     |   |
|---------------------|---|
| Wohnen/Essen/Kochen | 34,12 m <sup>2</sup>                    |
| Schlafen            | 18,92 m <sup>2</sup>                    |
| Kind                | 14,07 m <sup>2</sup>                    |
| WC                  | 3,19 m <sup>2</sup>                     |
| Bad                 | 8,63 m <sup>2</sup>                     |
| Abst.               | 1,64 m <sup>2</sup>                     |
| Flur                | 12,05 m <sup>2</sup>                    |
| HWR                 | 2,76 m <sup>2</sup>                     |
| Balkon              | 50% überdacht 4,20 m <sup>2</sup>       |
|                     | 25% nicht überdacht 2,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamt</b>       | <b>101,58 m<sup>2</sup></b>             |



Alle Angaben sind Zirka-Angaben

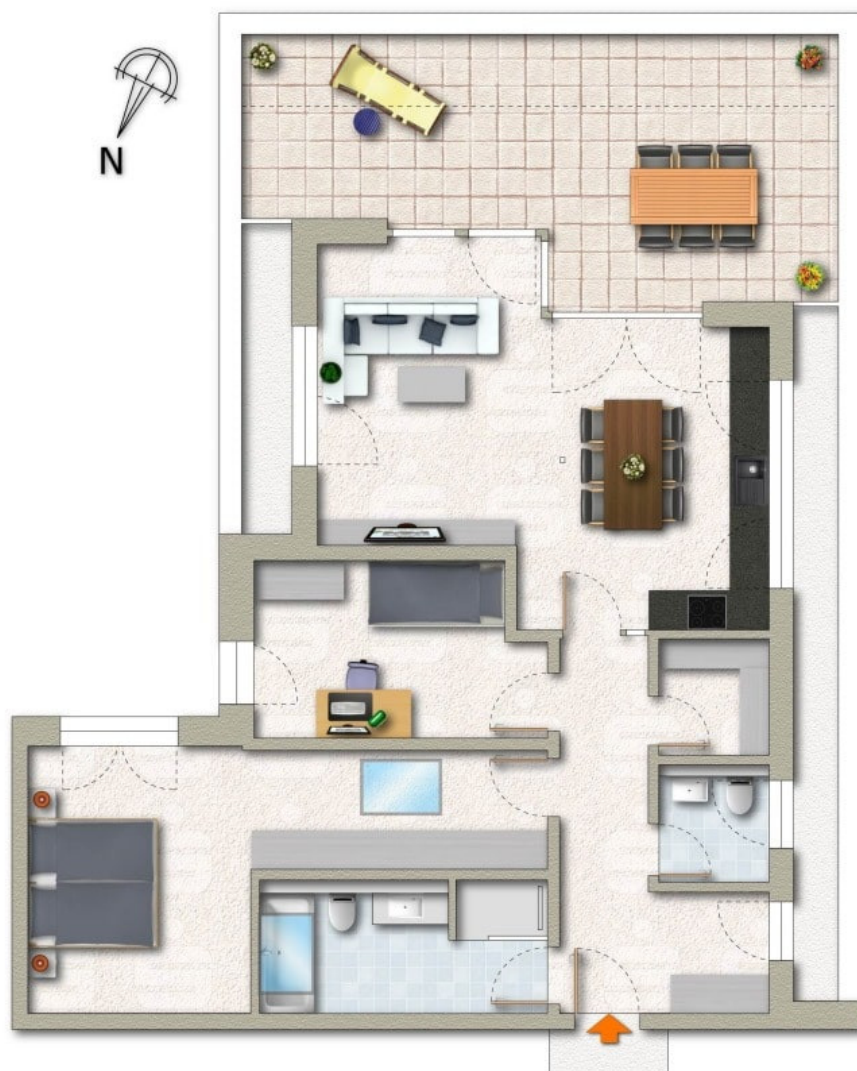


Wohnung 6 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen        | 32,83 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen/Ankleide          | 21,65 m <sup>2</sup>        |
| Kind                       | 11,14 m <sup>2</sup>        |
| WC                         | 2,70 m <sup>2</sup>         |
| Bad                        | 8,10 m <sup>2</sup>         |
| Abst.                      | 3,00 m <sup>2</sup>         |
| Flur                       | 11,32 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse 50% überdacht | 10,99 m <sup>2</sup>        |
| 25% nicht überdacht        | 2,70 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>              | <b>104,43 m<sup>2</sup></b> |

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 7 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss


|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen        | 43,41 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen/Ankleide          | 16,09 m <sup>2</sup>        |
| Kind                       | 9,43 m <sup>2</sup>         |
| WC                         | 1,79 m <sup>2</sup>         |
| Bad                        | 8,06 m <sup>2</sup>         |
| Abst.                      | 5,08 m <sup>2</sup>         |
| Flur                       | 17,86 m <sup>2</sup>        |
| HWR                        | 3,35 m <sup>2</sup>         |
| Büro/Gast                  | 9,07 m <sup>2</sup>         |
| Dachterrasse 50% überdacht | 13,75 m <sup>2</sup>        |
| 25% nicht überdacht        | 7,16 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>              | <b>135,05 m<sup>2</sup></b> |

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 8 - nicht maßstabsgetreu

# Preisliste

|   | <b>Wohnfläche</b>         | <b>Kaufpreis</b> |                 |
|---|---------------------------|------------------|-----------------|
| <b><u>Erdgeschoss</u></b>   |                           |                  |                 |
| Wohnung Nr. 1   | ca. 108,91 m <sup>2</sup> | 434.550,00 €     | <b>verkauft</b> |
|  Wohnung Nr. 2 | ca. 99,03 m <sup>2</sup>  | 395.130,00 €     | <b>verkauft</b> |
| Wohnung Nr. 3   | ca. 101,47 m <sup>2</sup> | 404.870,00 €     | <b>verkauft</b> |
| <b><u>1. Obergeschoss</u></b>   |                           |                  |                 |
| Wohnung Nr. 4   | ca. 112,76 m <sup>2</sup> | 456.680,00 €     | <b>verkauft</b> |
| Wohnung Nr. 5   | ca. 94,54 m <sup>2</sup>  | 382.890,00 €     | <b>verkauft</b> |
| Wohnung Nr. 6   | ca. 101,58 m <sup>2</sup> | 405.310,00 €     |                 |
| <b><u>Staffelgeschoss</u></b>   |                           |                  |                 |
| Wohnung Nr. 7   | ca. 104,43 m <sup>2</sup> | 433.390,00 €     | <b>verkauft</b> |
| Wohnung Nr. 8   | ca. 135,05 m <sup>2</sup> | 560.460,00 €     | <b>verkauft</b> |
| 10 PKW-Außenstellplätze   | á                         | 9.000,00 €       |                 |

# Ihre Ansprechpartner



**Immobilienberater:  
Nesrin Yazici**

**Tel.: 06531 95961273**  
**Email: Nesrin.Yazici@sparkasse-emh.de**  
**Anschrift: 54516 Wittlich, Schloßstr. 2-4**



**Immobilienberater:  
Nora Horn**

**Tel.: +49 6531 959-65318**  
**Email: Nora.Horn@sparkasse-emh.de**  
**Anschrift: 54516 Wittlich, Schloßstr. 2-4**

## Was kostet diese Immobilie monatlich...?



Unsere Baufinanzierungsberater/-innen beraten Sie gerne kompetent und professionell, inklusive der Einbeziehung aller öffentlichen Mittel und staatlichen Zuschüsse.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

**Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.**

# Unser Service für Immobilienkäufer



## 1. Objektbesichtigung

und Aufbereitung der Unterlagen. Sorgfältiges Zusammentragen aller relevanten Objektdaten und Fakten – das schafft Transparenz für alle Beteiligten.

## 2. Preisermittlung

Orientiert an der aktuellen Marktlage ermitteln wir den marktgerechten Verkaufspreis.

## 3. Sachgerechte Objekt-Aufbereitung

Wir erstellen ein aussagefähiges Exposé. Falls nötig, bereiten wir Pläne und Grundrisse auf und besorgen behördliche Unterlagen (z.B. einen Lageplan).

## 4. Aufnahme in unsere Interessentendatei

Alle in unserem Hause registrierten Immobiliensuchenden werden regelmäßig über interessante neue Objekte informiert.

## 5. Terminmanagement

Wir sorgen für effiziente Terminabsprachen bei Besichtigungen.

## 6. Kommunikation

Sie finden unsere Immobilienangebote regelmäßig in regionalen und überregionalen Printmedien sowie auf verschiedenen Internetportalen.

## 7. Finanzierungsmöglichkeiten

Wir bieten Ihnen attraktive und maßgeschneiderte Finanzierungsmöglichkeiten. Gerne informieren wir Sie auch über die Wohnungsbauförderung des Landes Rheinland-Pfalz sowie des Bundes (KfW-Förderbank) und zum Thema Wohn-Riester.

## 8. Notartermin

Entwurf und komplette Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags sowie gemeinsame Wahrnehmung des Notartermins.

## 9. Rundumberatung

In allen immobilientechnischen Angelegenheiten gilt: Wir sind für Sie da – auch nach dem Kauf.



**Jetzt den Marktführer testen!**

**Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien\* - Die Sparkassen-Finanzgruppe.**

Nutzen Sie die ausgezeichnete Marktübersicht, die wir vor Ort haben. Gemeinsam mit unseren Partnern in der Sparkassen-Finanzgruppe sind wir die Nr. 1 auf dem Gebiet der Wohnimmobilien-Vermittlungen in Deutschland.

\* laut immobilienmanager, Ausgabe #05/2023, ist die S-Finanzgruppe „Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien“



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/Vermieter/Verpächter zu Stande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

## 2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Ein/e Zwischenverkauf bzw. -vermietung/-verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter / Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages/Mietvertrages/Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

## 3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten die ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

## 4. Doppeltätigkeit

Die Gesellschaft ist berechtigt, auch für Interessenten entgeltlich tätig zu werden. Sie kann außerdem den Auftrag in Zusammenarbeit mit Dritten, z. B. Außendienst der LBS Immobilien GmbH Südwest bzw. LBS Landesbausparkasse Süd, Sparkassen – durchführen.

## 5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist die LBS Immobilien GmbH Südwest nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

## 6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](https://ec.europa.eu/consumers/odr).

## 7. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt **nicht** an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Stand: 26.08.2023

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

### **Umbau und Aufstockung Wohnhaus in ein 8-Familienhaus**

#### **1. Kurzbeschreibung**

Im Zentrum von Wittlich im Unteren Sehlemet entsteht eine Wohnanlage mit 8 hochwertig größtenteils barrierefreien Wohnungen.

Es werden Wohneinheiten in Größen von ca. 94 m<sup>2</sup> bis ca. 135 m<sup>2</sup> angeboten.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig in einer gehobenen Innenausstattung angeboten. Die Bäder werden barrierefrei hergestellt.

Fünf der Wohnungen sind durch einen Aufzug erreichbar. Drei weitere Wohnungen, davon zwei Wohnungen im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss, verfügen über einen separaten Eingang.

Abstellräume befinden sich teils in den Wohnungen selbst bzw. im Keller. Im Keller wird zudem ein Trockenraum für alle Wohnungen vorgehalten bzw. ein Fahrradraum.

#### **2. Baugrundstück**

Das Baugrundstück liegt in der Stadt Wittlich in allerbesten Innenstadtlage (Alleenbereich), genau „Unterer Sehlemet“. Von hier kann man innerhalb kürzester Zeit das Zentrum erreichen.

##### **2.1 öffentliche Erschließung**

Die Kosten der Erschließung/ des Hausanschlusses (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) und sonstige Anliegerbeiträge für die Erschließung des Grundstücks gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis enthalten.

##### **2.2 nichtöffentliche Erschließung**

Auf dem Grundstück gelegene Zuwegungen zu den Hauseingängen werden durch den Bauträger vorgenommen (Pflastersteine) und sind im Kaufpreis enthalten.

##### **2.3 Vorrichtung zur Abrechnung der Wohnungen / Brandmeldung (Rauchmelder)**

Die Montage von Wärmemengenzähler/ Heizkostenverteiler/ Wasserzähler und Rauchmelder (jeweils Funksystem) werden durch die Hausverwaltung an ein externes Unternehmen vergeben/ angemietet und mit der Nebenkostenabrechnung abgerechnet.

#### **3. Baunebenkosten**

Alle bei der Planung und Genehmigung anfallenden Kosten; wie z.B. Planungskosten der Architekten, Statiker und Fachplaner, Baugenehmigungs- und Prüfgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

#### **Nicht im Kaufpreis enthalten sind**

- die künftigen Anschlusskosten der Telekom für den Telefonanschluss in der Wohnung und die Anschluss- und Nutzungsgebühren für den Kabelanschluss
- die Kosten des Notars, Grunderwerbssteuer sowie Gerichtskosten,

Bis zur Bezugsfertigkeit (Übergabe an den Erwerber) ist das Gebäude gegen Feuer, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasserschäden, Sturm und Hagel versichert.

#### **4. Konstruktion des Gebäudes**

Das Gebäude wird komplett funktionsfertig zum Zwecke des Verkaufs von Wohneinheiten im Teileigentum erstellt.

Der Bauträger kann die vorgesehenen Materialien und Fabrikate nach seiner Wahl durch qualitativ gleichwertige ersetzen.

Alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauelemente entsprechen den neuesten technischen Erkenntnissen und Anforderungen. Bei der Ausführung des Objektes werden ausschließlich Qualitätsmaterialien verwendet. Bei der Vergabe von einzelnen Gewerken an Subunternehmer werden nach Möglichkeit regionale Unternehmen bevorzugt.

Bei allen Betonteilen und gemauerten Wänden können produktionsbedingt durch Schwindvorgänge (Austrocknung), Kriechvorgänge und durch Setzung am neu erstellten Gebäude Haarrisse entstehen. Diese feinen Risse haben keinen Einfluss auf die Standfestigkeit des Gebäudes.

Sie beeinträchtigen auch in keiner Weise die technischen Eigenschaften der jeweiligen Bauteile, sind produktionsbedingt nicht vermeidbar und stellen keinen Mangel da.

Die Außenwände erhalten ein Wärmeverbundsystem gemäß Energieeinsparverordnung mit einem mineralischen Außenputz, der in Teilbereichen farbig abgesetzt werden soll.

Die Balkone werden thermisch vom Baukörper getrennt.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen eines energieeffizienten Gebäudes für alle Wohnungseinheiten.

##### **4.1 Gründung**

Stahlbetonfundamente (Bestand) gemäß statischer Berechnung  
(Prüfung durch einen regionalen Statiker ist erfolgt)

##### **4.2 Außenwände**

- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss: Mauersteine gemäß statischer Berechnung; Wärmedämmverbundsystem gemäß energetischen Anforderungen.
- Dachgeschoss: Holzbauweise gemäß statischer Berechnung; Wärmedämmverbundsystem gemäß energetischen Anforderungen.

##### **4.3 Wohnungstrennwände**

Stahlbeton oder Mauerwerk gemäß statischer Berechnung.

#### **4.4 Fassaden**

Wärmedämmverbundsystem entsprechend Wärmeschutznachweis mit Ober Putz und Anstrich. Entsprechend Gestaltungskonzept des Architekten können Teilbereiche Naturstein, keramische oder metallische Oberflächen oder sonstige Werkstoffe zur Fassadenbekleidung zur Ausführung kommen.

#### **4.5 Innenwände**

Tragende Innenwände aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß statischer Berechnung. Nicht tragende Innenwände sowie Installationsschächte können gemauert bzw. alternativ aus Metallständer-Konstruktionen mit Gipsplatten oder Mauersteinen ausgeführt, alternativ: Gips-Wandbauplatten, errichtet werden.

#### **4.6 Geschossdecken**

Ausführung in Beton im Erdgeschoss/ 1. Obergeschoss gemäß statischer Berechnung. Die Decke (nicht Fußboden des Dachgeschosses) im Dachgeschoss in Holzbauweise gemäß statischer Berechnung.

#### **4.7 Dach**

Flachdach- und Steildachkonstruktion wird gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Dämmung gemäß energetischen Anforderungen. Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus vorbewittertem Zinkblech hergestellt. Dacheindeckung der Steildächer (sofern vorhanden) in Betondachsteinen. Flachdach mit Gefälledämmung und Folienabdichtung.

#### **4.8 Treppenhaus**

Stahlbetonmassiv-Wände oder Mauerwerk, gemäß statischer Berechnung.

#### **4.9 Treppen**

Stahlbetontreppen- und Podeste gemäß Statik, schalltechnisch entkoppelt. Ausführung der Betontreppen und –Podeste als Betonelemente in Sichtbetonqualität oder Mineralputz. Alternativ: Tritt- und Setzstufen erhalten einen Natur-, Werkstein- oder Fliesenbelag. Innengeländer: Handläufe aus lackiertem Stahl oder Edelstahlhandlauf

#### **4.10 Balkone/ Laubengänge**

Auskragende Bauteile in Stahlbeton bzw. Stahl gemäß statischer Berechnung. Alternativ: Stahlkonstruktion vor die Fassade gestellt. Belag Balkone: Betonplatten 40x40 auf Stelzlager bzw. Kiesschüttung

Stahlgeländer verzinkt / Edelstahlgeländer verzinkt jeweils mit Handlauf

#### **4.11 Dachterrasse im Staffelgeschoss**

Betonplattenbelag 40x40 , 4 cm Stärke, auf Stelzenlager/Kiesschüttung o.ä. in grau oder anthrazit (gemäß Wunsch des Käufers), Materialpreis: 30,- Euro, Die Verlegkosten für die vorgenannten Platten sind bis zur vorgenannten Größe im Kaufpreis inkludiert. Gefälledämmung gemäß EnEV Folienabdichtung. Massive Brüstungen mit Flachstahlhandlauf. Alternativ: Edelstahlhandlauf

#### **4.12 Terrassen im Erdgeschoss**

Betonplatten oder Betonpflaster auf Unterkonstruktion. Die Terrasseneinfassung erfolgt mit Betonrandsteinen.

#### **4.13 Balkonbelag 1. Obergeschoss**

Bei einer Stahlbetonunterkonstruktion werden Betonplatten auf Stelzlager/ Kiesschüttung verlegt (analog 4.11). Sollten die Balkone in Stahlausführung erreicht werden, werden WPC-Dielen entsprechend den Wünschen der Käufer bis zu einem Quadratmeterpreis von 30,- Euro verbaut.

### **5. Fenster**

Die Fenster und Balkontüren in hochwärmegeämmter Ausführung mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Werte gemäß energetischer Berechnung).

Fenster in Kunststoff (mit Stahlkern), Farbe weiß oder ähnlich,

Alle Fensterflügel erhalten einen Sicherheitspilzzapfverriegelung. Fenster- und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten zusätzlich abschließbare Griffoliven.

In den Wohnräumen erhalten alle Bodentiefen Fenster Absturzsicherungen aus Verbund-Sicherheitsglas, alternativ: Stahl- oder Edelstahlgeländer.

Aller Fenster erhalten Rollläden werden mit elektrischem Antrieb ausgestattet.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium oder Naturstein. Die Innenfensterbänke aus Naturstein.

### **6. Türen**

#### **6.1 Haupteingangstür**

Haupteingangstüren als Aluminium-Rahmentürkonstruktion mit elektrischem Türöffner, Stoßgriff und Halbdrückergarnitur.

Rahmentüranlage, wärmegeämmte Füllung, Tür mit Dreifachverriegelung, PZ-Schloss über Schließanlage.

Anlaufschwelle mit Bodendichtung mit Anschluss an Flachdachabdichtung. Einbruchschutz mit erhöhter Sicherheit.

#### **6.2 Wohnungseingangstüren (Hersteller: Herholz o.ä.)**

Türblatt Klimaklasse III, Einbruchschutz mit erhöhter Sicherheit RC 2, Türspion, Halbdrückergarnitur, Oberfläche Resopal in weiß, 3-seitig umlaufender Sichtung, unterer Abschluss mit Bodendichtung.

Falls aus Brandschutztechnischen Gründen erforderlich in feuerhemmender T30-/ T30 RS-Ausführung mit 2-teiliger Stahlaufassungszarge, alternativ Holzumfassungszarge.

#### **6.3 Innentüren (Hersteller: Herholz; Typ Elegant weiß bzw. Typ Decora oder gleichwertig )**

Holztürelemente mit Röhrenspaneinlage, CPL, 3-seitige umlaufende Gummidichtung, Holzumfassungszarge. Oberfläche: weiß lackiert, alternativ Decora (verschiedene Designs).

Der Beschlag besteht aus moderner Drückergarnitur mit Rosetten aus Edelstahl bzw. eloxierter Ausführung (Hersteller: Griffwerk, Typ: Lucia oder gleichwertig) alternativ: in gleichwertiger Kurzschildausführung

## **7. Schließanlage**

Alle Haus- und Wohnungstüren und Keller werden mit einer Standardschließanlage ausgestattet.  
3 Schlüssel pro Wohnung.

## **8. Estricharbeiten**

In den Wohnungen wird schwimmender Estrich, bestehend aus einer Wärme- bzw. Trittschaldämmung, Trennlage und Zementestrich verlegt. Alternativ: Anhydrit-Estrich.  
In Keller- und Technikräumen sowie Kellerfluren Estrich auf Trennlage ohne Gefälle.

## **9. Fliesenarbeiten/ Bodenbeläge Treppenhaus**

### **9.1 Bodenbelag Treppenhäuser**

Material in Granitstein oder Fliesenausführung nach Vorgabe des Bauträgers.

### **9.2 Bodenfliesen (Wohnungen)**

Bodenbelag und Vorwandablagen in Feinsteinzeug oder Steingut glasiert nach separater Bemusterung.

Bodenfliesen Größe 30/60 cm nach separater Bemusterung, Materialpreis 40 €/m<sup>2</sup>.

*Weitere Fliesenformate und Verlegung im ¼-Verband oder Diagonalverband sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge auf Wunsch gegen Aufpreis.*

### **9.3 Wandfliesen (Bad)**

Feinsteinzeug oder Steingut glasiert in Teilbereichen der Wand.

Die Wandfliesen werden im Duschbereich Tür hoch ausgeführt.

Im Wannenbereich max. 1.20m hoch (ab Oberkannte Bodenfliese).

Sonstige Wandflächen im Bereich der Sanitärobjekte erhalten einen Fliesenbelag in Höhe von max. ca. 1,20 m.

Wandfliesen Größe bis 30/60 cm nach separater Bemusterung, Materialpreis 40 €/m<sup>2</sup>.

*Weitere Fliesenformate und Verlegung im ¼-Verband oder Diagonalverband sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge auf Wunsch gegen Aufpreis.*

*Anmerkung: Die bei Fliesenarbeiten entstehenden Silicon- und Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und fallen daher nicht unter die Gewährleistung!*

*Fliesenspiegel in den Küchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können auf Wunsch separat angeboten werden.*

## **10. Bodenflächen**

### **10.1 Hauswirtschaft-/ Technikraum**

Bodenbelag in Feinsteinzeug oder Steingut glasiert.

Fliesen in Größe bis 30/60 cm nach separater Bemusterung, Materialpreis 30€/m<sup>2</sup>

Weitere alternative Bodenbeläge auf Wunsch gegen Aufpreis.

### **10.2 Wohnräume**

Auf dem schwimmenden Estrich wird ein Oberboden (Parkett, Vinyl, Laminat o.ä.)  
Materialpreis: 40 €/m<sup>2</sup> gem. Wahl des Käufers verbaut.

Weitere alternative Bodenbeläge z.B. Vinyl, Fliesen, o.Ä. auf Wunsch gegen Aufpreis

*Voraussetzung ist, dass der Bodenbelag durch den vorgegebenen Baustoffhändler (der regionale Baustoffhändler wird durch Bauträger festgelegt).*

### **10.3 Treppenhaus**

Ausführung der Betontreppen und -podeste aus Stahlbeton oder Mauerstein.  
Tritt- und Setzstufen erhalten einen Natur-, Werksteinbelag, alternativ: Fliesen  
Das Treppenhaus erhält einen Natur-, oder Werksteinbelag, alternativ: Fliesen  
Sockel jeweils aus gleichem Material

## **11. Wand- und Deckenoberflächen**

### **11.1 Hauswirtschafts-/ Technikraum**

Decken- und Wandflächen werden in einem Kalk-Zement-Putz bzw. Gips Putz ausgeführt.  
Die Wände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

### **11.2 Treppenhaus**

Die Untersichten der Decken, Treppenläufe und Podeste erhalten eine Spachtelung bzw. einen Verputz inkl. Dispersionsanstrich mit heller Farbe.  
Treppenhauswände sowie Treppen- und Podestuntersichten werden verputzt oder gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### **11.3 Wohnräume**

Alle Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit einem Dispersionsanstrich in weißer Farbe.  
Alternativ: Gips Putz, Oberflächengüte mit Raufasertapete, weiß gestrichen; Nassräume mit Kalk-Zement-Putz.  
Alle Deckenflächen der Stahlbetonplattendecken erhalten eine Stoßspachtelung inkl. Dispersionsanstrich in weißer Farbe.  
Auf Wunsch und gegen Zusatzvergütung (Material und Lohn) kann in Abstimmung mit dem Handwerker vor Ort auch eine abweichende Ausführung sowie ein individuelles Farbkonzept abgestimmt werden.

## **12. Haustechnik**

Alle Küchen erhalten einen Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft).  
Jede Wohnung erhält zudem einen Anschluss für einen Wärmepumpen- / Kondenstrockner.

### 12.1 Anschlüsse und Zähler

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der örtlichen Energieversorgungsunternehmen.

Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten innerhalb der Wohnung. Im allgemein zugänglichen Bereich werden untergebracht:

- Der Aufbau der Gebäudehauptverteilung
- Die Übergabedose für Telefon und Kabel-/ Satellitenfernsehen. Von dort aus erfolgt der Aufbau inkl. Verkabelung, Anschlussdosen und zentrale Einrichtungen wie Verstärker, Verteiler und Abzweiger ab Breitbandkabel-Übergabepunkt der Telekom
- Das Wasser-Hausanschluss mit Zählerbügel und Filtereinrichtung

### 12.2 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen DIN-, VDE- und EVU-Vorschriften hergestellt. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung (inklusive Überspannungsschutz Typ 2, Kommunikationsverteiler (Netzwerk) und Verbrauchsmessung. Die Installation in den

Mieteinheiten wird als Unterputzinstallation ausgeführt. Für die Beleuchtung werden entsprechend Schaltstellen vorgesehen, die in einer Brennstelle (Kabelaussch) enden.

Die Verkabelung der Kellerräume erfolgt auf der Wand.

#### 12.2.1 Steckdosen und Schalter

Steckdosen und Aschalter als Schalter-Flächenprogramm (Fabr. Busch Jäger, Merten o.ä.).  
UP, Lage nach Abstimmung mit dem Eigentümer.

Treppenhaus/Hauseingang/Allgemeinbereiche: Deckenleuchten und Steckdosen in ausreichender Anzahl und zweckentsprechender Ausführung, Leuchten Betätigung über Bewegungsmelder und Dämmererschaltung.

Verbrauchsmessung erfolgt über einen separaten Zähler.

### Standardinstallation Elektro in den Wohnungen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Windfang/ Flur: | individuelle Anzahl an Deckenbrennstellen (LED-Technik)<br>Entsprechen der räumlichen Gegebenheit bzw. Raumplanung,<br>Wechselstelle<br>1 Gegensprechanlage mit Audiofunktion (Kamera und Bildschirm<br>bei Hauseingang gegen Aufpreis)<br>2 Steckdosen in Kombination mit den Lichtschaltern |
| Schlafräume:    | 1 Deckenbrennstelle im Wechselschaltung + 1 Steckdose<br>3 Doppelsteckdosen<br>1 TV-Anschluss<br>1 Netzwerkanschluss  |
| Wohnen:         | 1 Deckenbrennstelle im Wechselschaltung + 1 Steckdose<br>5 Doppelsteckdosen<br>1 TV-Anschluss<br>1 Netzwerkanschluss  |



|  |  |
|--|--|
| Essen:                                 | 1 Deckenbrennstelle im Wechselschaltung + 1 Steckdose<br>2 Doppelsteckdosen  |
| Küche:                                 | 2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung (Grundbeleuchtung und Arbeitsbeleuchtung) + 1 Steckdose<br>4 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte<br>1 Herd-Anschluss<br>1 Anschluss Spülmaschine<br>1 Anschluss Kühlschrank |
| Abstellraum:                           | 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung + 1 Steckdose  |
| Hauswirtschaftsraum/<br>Waschmaschine: | 1 Doppelsteckdose<br>1 Anschluss Waschmaschine (einzeln abgesichert), ggf. Montage im Keller<br>1 Anschluss Trockner (einzeln abgesichert), ggf. Montage Im Keller   |
| Bad:                                   | 1 Kontrollschalter, außen mit Deckenbrennstelle<br>1 Wechselschalter + 1 Steckdose<br>2 Doppelsteckdosen<br>1 Steckdose<br>1 Spiegelbrennstelle  |
| Gäste-WC:                              | 1 Kontrollschalter, außen mit Decken- oder Spiegelbrennstelle<br>1 Doppelsteckdose   |
| Balkon/Terrasse:                       | 1 Wand- oder Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit Kontrollschalter, innen<br>Inkl. LED-Glasleuchte Opal oder gleichwertig<br>1 Steckdose mit Deckel IP44 mit Kontrollschalter                                       |
| Kellerraum:                            | 1 Deckenbrennstelle mit Glasausleuchtung (mit LED-Leuchtmittel)<br>In Ausschaltung in Kombination mit einer Steckdose  |

### **12.2.2 Telefon/ Internet/ TV**

Es wird in jeder Wohnung ein Netzkabel im Leerrohr und ein Telefonanschluss verlegt. Das Internet wird in den Wohnungen mittels Netzkabel ausgeführt (entsprechen den jeweiligen Räumlichkeiten (siehe Raumbeschreibung), wird ein Netzkabel verlegt. Die entsprechenden Endgeräte zum Empfang, z.B. Router, Receiver, etc., sind kein Bestandteil des bauseitigen Ausbaus. Das Gebäude wird über eine eigenständige SAT-Anlage – Kabelanschluss versorgt. Die Verkabelung für Kabelanschluss ist hierbei vorbereitet.

Das Anbringen von eigenen Parabolantennen und Satellitenschüsseln ist nicht erlaubt.

### **12.2.3 Gegensprechanlage**

Elektrische Türöffner mit Gegensprechanlage Ausführung als Audio, Kamera und Bildschirm (Video) gegen Aufpreis.

### **12.2.4 Rauchmelder**

Rauchmelder sind gemäß Landesbauordnung (LBauO RLP § 44 Wohnungen) in Schlafräumen und Kinderzimmer sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchwarnmeldern vorgesehen.

Die Vergabe auf Mietbasis der Geräte bzw. die Wartung der Geräte erfolgt über die Hausverwaltung und wird über diese mit den jeweiligen Eigentümern abgerechnet

## **12.3 Sanitärinstallation**

### **12.3.1 Sanitäre Ausstattung – Sanitärobjekte**

Es werden ausschließlich Markenfabrikate 1. Wahl verwendet. Alle installierten Armaturen entsprechen der Geräuschkategorie 1 und sind mit PA-Prüfnummern ausgestattet.

Für die Sanitäreinrichtungen sind die nachfolgend ausgeführten Objekte, sofern in den beigefügten Plänen dargestellt, vorgesehen.

### **12.3.2 Sanitärausstattung Hauptbäder /Gästetoilette**

Alle Armaturen (Waschbecken (Breite: 60 cm in Keramik), Badewanne (rechteckig, Acrylausführung), Dusche (Größe: 90x90, Acrylausführung etc.), wandhängender WC in weißer Keramik, Waschbecken Gäste-WC (Breite: 40-50 cm, Keramik) soweit vorhanden werden Fabrikate der Hersteller Grohe, Hansgrohe, Ideal Standard, Kaldewei (oder gleichwertig) verbaut.

Die Badeinteilung entnehmen sie bitte den Planunterlagen.

Die Badewannenanlage/ Duschanlage/ Toilette, Waschbecken werden Produkte der Firmen Villeroy & Boch, Duravit, Kaldewei, Geberit (oder gleichwertig) verbaut.

## **12.4 Wasserinstallation**

Kalt- und Warmwasserleitungen in den Wohnungen als Mehrschicht-Verbundrohr (z.B. Fa. Geberit Mepla oder gleichwertig) inkl. Dämmung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in der jeweiligen Wohnung. Jede Wohneinheit erhält eine Stellplatzmöglichkeit für die Waschmaschine und den Trockner inklusiver der entsprechenden Anschlüsse im eigenen Hauswirtschafts-/ Technikraum.

In jeder Wohneinheit wird zur Kostenübermittlung der Verbrauch für Trinkwasser separat erfasst. Lieferung und Einbau der Messeinrichtung (funkgesteuert ablesbar) Fabrikat Techem, Brunata, Ista oder gleichwertig, wird vom Bauträger/ der Hausverwaltung im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert.

Die Erstellung der Abrechnung wird von der Hausverwaltung/ Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Unternehmen beauftragt.

Die Messeinrichtungen sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung gesondert zu mieten.

### **12.5 Abwasserinstallation**

Alle Fallleitungen werden mit Schallschutzrohren ausgeführt. Die Anschluss- und Sammelanschlussleitungen innerhalb der Wohneinheiten werden mit Kunststoffrohr ausgeführt. Die sonstigen Abwasserleitungen werden entsprechen den unterschiedlichen Anforderungen aus Guss oder heißwasserbeständigen, schalldämpfendem Kunststoff ausgeführt.

### **12.6 Heizung**

Für die Beheizung der Wohnräume ist eine zentrale Heizungsanlage Luft/ Wasser-Wärmepumpe vorgesehen.

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler (gemietet, s. Messeinrichtung Punkt 12.4).

Die Wärmeerzeugung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler zur separaten Steuerung der einzelnen Räume.

Jeder Raum erhält einen Raumtemperaturregler (Ausnahme: Abstellräume, Flure und Gäste WC's je nach Größe).

### **13. Wärmeschutz**

Ausführungen gemäß Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik EnEV – Energieeinsparverordnung aktuelle Fassung.

### **14. PKW-Stellplätze**

Es entstehen vor dem Haus Außenstellplätze zu jeweils 9.000, -- €.

### **15. Abstellräume im Keller**

Für die überwiegenden Wohneinheit ist im Untergeschoss ein Abstellraum vorgesehen.

Die Kellerräume erhalten eine abschließbare ZK-Tür (Stahlausführung, Hersteller: Hörmann o.ä.)

#### **15.1 Wände Kellerräume**

Massives verputztes Mauerwerk mit einfachem Anstrich in weißer Farbe.

### **16. Fahrradraum**

Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrrädern und E-Bike-Ladestation (über den jeweils Stromzähler der Wohnung angeschlossen).

### **17. Lagerung Müll/Gelber Säcke/Altpapier**

In einem überdachten Bereich werden Container/Mülltonnen zur Restmülllagerung untergebracht. Standort gemäß Planung und Festlegung durch den Bauträger.

### **18. Außenanlagen**

Gepflasterte Wege und Parkplatzflächen.

#### **18.1 Briefkastenanlage**

Briefkastenanlage im Eingangsbereich nach Festlegung des Bauträgers.

### **19. Gewährleistung und Wartung**

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund chemischer und bauphysikalischer Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden und Austrocknen), sind bauphysikalisch unvermeidlich und stellen keinen Mangel dar.

Elastische Verfugungen, insbesondere im Sanitärbereich und an Sanitärobjekten oder an Sockelanschlüssen etc., sind Wartungsfugen, die bei üblicher Setzung in den ersten Jahren nach Fertigstellung reißen können. Derartige Abrisse unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistung

### **20. Sonstiges**

Der Bauträger wird das Gebäude für die Bauzeit in üblicher Weise gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichern.

Alle Preisangaben verstehen sich inkl. der derzeit gültigen Mehrwertsteuer (derzeit 19%).

#### **20.1 Übergabe**

Bei der Übergabe erhält der Käufer (falls nicht vorher geschehen) die technische Beschreibung zu allen innerhalb der Wohnung eingebauten technischen Anlagen. Belegungsplan der Elektrounterverteilung, sowie eine Anleitung zu Unterhaltung und Pflege der eingebauten Teile (Fenster, Parkett, sanitäre Einrichtungsgegenstände). Diese hat der Käufer zu beachten und einzuhalten und deren Missachtung könnte Ausschlüsse von Gewährleistung zur Folge haben.

Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt vor Abnahme und Übergabe eine Grobreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums. Die Endreinigung der Wohnung erfolgt durch den Käufer, die des Gemeinschaftseigentums durch die Eigentümergemeinschaft.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Fertigstellung. Das anzufertigende Abnahmeprotokoll wird den Käufern übersendet. Zum Abnahmetermin wird der Käufer vorher schriftlich eingeladen. Mit der Abnahme ist die Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt.

#### **20.2 Verkaufsunterlagen und Darstellungen**

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzung der Außenanlagen gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen.

Nachträgliche Änderungen gegenüber vorstehender Baubeschreibung sind dem Bauträger gestattet und gelten nach dem Kaufvertrag als genehmigt, wenn die Änderung entweder geringfügig, behördlich angeordnet oder aus bautechnischen Gründen notwendig sind.

Die Änderungen dürfen sich jedoch nicht wertmindernd auswirken, sie müssen gleichwertig sein. Rechtsverbindlich ist nur die Baubeschreibung auf die im Notarvertrag Bezug genommen ist.

#### **20.3 Planabweichungen**

Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen möglich. Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichbleibender Qualität vorbehalten. An den Wänden und Decken im Untergeschoss, ggf. auch in Kellerabteilen, können sich Leitungsverzüge von Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, welche die Nutzung einschränken können.

#### **20.4 Heizen und Lüften**

Zweck des Wärmeschutzes der Bauteiler ist es, neben energetischen Aspekten ein hygienisches Raumklima sowie einen dauerhaften Schutz der Baukonstruktion vor witterungsbedingter Feuchteentwicklung sicherzustellen. Die Einhaltung der nach DIN 4108 bzw. nach EnEV vorausgesetzten ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung der Räume liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich des Käufers bzw. des Bewohners.

#### **20.5 Wohnfläche**

Die Wohnflächen wurden nach WoFIV auf Grundlage der Architektenplanung berechnet. Die Balkone, Terrassen und Dachterrassen wurden dabei jeweils mit 25% bzw, 50% ihrer tatsächlichen Fläche gerechnet.

### **21. Schlussbemerkungen**

Alle durch die Baubeschreibung und die Genehmigungsplanung nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Ausführungen und Ausführungsdetails werden gemäß der Werk- und Detailplanung der Architekten, der statischen Berechnung des Tragwerkplaner und der Ausführungsplanung der Fachplaner ausgeführt.

Statt der angegebenen Konstruktionsweise können auch gleichwertige Konstruktionsweisen ausgeführt werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierungen „bzw. und „oder“. In diesem Fall entscheidet der Bauträger über die Ausführung. Die Farbgebung erfolgt grundsätzlich nach dem Farbkonzept der Architekten und der Entscheidung durch den Bauträger.

Die Bemusterung der Fliesen, der weiteren Bodenbeläge, Zimmertüren etc. erfolgt für das Objekt bei der Firma Hieronimi (Sitz: Wittlich) bzw. bei der Firma Follmann Baustoffe (Sitz: Wittlich).

Durch den Bauträger wird dem Kunden einer der beiden vorgenannten Baustoffhändler vor der Bemusterung benannt.

Die Bemusterung erfolgt durch den Kunden beim Baustoffhändler selbst nach vorheriger Terminvereinbarung.