

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe



Hospitalquartier Neustadt

Bahnhofstraße/ Am Hafen, 23730 Neustadt

Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Kaufvertrag für Gewerbeflächen

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Inhaltsverzeichnis

HINWEIS	4
ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN UND HINWEISE.....	4
LEISTUNGSBESCHREIBUNG.....	5
Ready to design	5
Baukonstruktion	6
Innenwände Kellergeschoss	6
Geschossdecken und Flachdächer	6
Ausbau, Ausstattung	6
Gewerbeeingangstüren, Fassade Gewerbeeinheiten, Klingel- und Briefkastenanlage	6
Klingelanlage.....	7
Schließanlage	7
Schmutzfänger	7
Treppen, Gewerbeeinheiten.....	7
Gewerbeinnentüren.....	8
Wand- und Deckenoberflächen in den Gewerbeflächen.....	8
Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Gewerbeeinheiten.....	8
Sanitärausstattung.....	9
Waschtischanlage(n):.....	9
WC-Anlage:.....	9
Heizkörper	9
Waschmaschinenanschlüsse	9
Küchen.....	9
Außenzapfstellen.....	10
Haustechnik.....	10

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Abwasseranlage	10
Trinkwasseranlage.....	10
Heizungsanlage	11
Lüftung	12
Elektroversorgung und Ausstattung	13
Außenanlagen	14
Grünanlagen	14
SONDERAUSSTATTUNGEN	14
WARTUNG, REINIGUNG UND PFLEGE	15
SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE	15

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Hinweis

Ergänzend zur Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Kaufvertrag der Wohneinheiten werden in dieser Beschreibung nur die Änderungen der Ausstattungen und die Änderungen der Ausführung sowie die Ergänzungen gegenüber der vorgenannten Beschreibung aufgeführt. Grundsätzlich sollte vor einer Kaufentscheidung die Umsetzbarkeit durch Fachplaner geprüft werden. Entsprechende Planungsunterlagen werden - auf Verlangen - durch den Bauträger zur Verfügung gestellt.

Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

Grundlage der Bauausführung bilden neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung und die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründet keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Planung bleiben notwendigerweise vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen oder aus technischen Gründen erforderlich werden.

Das Gleiche gilt hinsichtlich der Ausstattung bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten.

Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden. Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt.

Vorbehalten bleiben darüberhinausgehende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), Haustechnikplanung, die Architekten- und Fachplanerausführungsplanungen aufgrund baulicher Gegebenheiten. Ausführungsabweichungen entsprechend den zulässigen Maßtoleranzen und allgemein hinzunehmenden Abweichungen am Bau, Änderungen aufgrund von Anordnungen der Bauüberwachung und technisch erforderliche oder zweckmäßige Änderungen sind ebenfalls zu tolerieren.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sondern stellen nur Gestaltungs-/Einrichtungs-/Ausstattungsanschlüsse dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen dargestellten Schränke, z.B. unter der Bezeichnung „Abstellfläche“.

Mit Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Zwischen fremden Nutzungseinheiten (zw. Gewerbeeinheiten, zw. Wohnungen, zw. Wohnung/ Gewerbeeinheiten und Treppenhaus) wird ein erhöhter Schallschutz nach den Empfehlungen der DIN 4109-5 gewährleistet.

Leistungsbeschreibung

Ready to design

Der Lieferumfang ist der erweiterte Rohbau, die Raumaufteilung und der Ausbau können nach den individuellen und nutzerspezifischen Anforderungen der späteren Eigentümer oder Nutzer erfolgen. Ausgenommen hiervon sind die WC- und Sozialbereiche, diese können nicht verschoben werden. Ein Entfall der genannten Bereiche ist jedoch möglich, Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt, danach erfolgt eine Festlegung durch den Bauträger.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass Kundenwünsche, die Änderungen bzw. den weiteren Ausbau des (hier vorgeschlagenen) Grundrisses zur Folge haben, dazu führen können, dass der rechnerische Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz DIN 4108 – 2, der EnEV-Nachweis, Brand-/ Schallschutz, Statik usw., erneut geführt werden müssen. Die direkte Abstimmung mit den Fachplanern des Generalunternehmers sowie den Entwurfsplanern und den Planern des Käufers obliegt dem Käufer. Die entstehenden Planungskosten des Generalunternehmers und des Bauträgers sind durch den Käufer zu tragen.

Folgende Leistungen weichen von der Leistungsbeschreibung der Eigentumswohnungen ab:

Die Innenwände und Türen sind im Lieferumfang nicht enthalten (außer, wenn im Folgenden beschrieben).

Wände werden geputzt. Die Decken werden weder geputzt noch abgehängt (außer im Folgenden beschrieben).

Maler- und Fliesenarbeiten werden nicht ausgeführt (außer im Folgenden beschrieben).

Fußbodenaufbau und Bodenbeläge wie im Folgenden beschrieben.

Alle Einheiten werden mit Estrich ausgestattet. Bodenbeläge sind im Lieferumfang nicht enthalten (außer im Folgenden beschrieben).

Die Herstellung der Sanitäreinheiten ist vorgesehen. Trink- und Abwasseranschlüsse liegen im Bereich der Steigestränge, müssen jedoch ggf. planerisch noch angepasst werden (im Folgenden beschrieben).

Die Elektroversorgung innerhalb der Einheiten ist nicht vorgesehen. Die Einheiten werden mit Mieterübergabekästen (MÜK) ausgestattet.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Baukonstruktion

Erläuterung: oder*= nach Wahl des Bauträgers (hier und im Weiteren)

Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS) oder* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, nichttragende Wände aus Kalksandstein oder* Porenbeton bzw. als Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

Dies betrifft nur die Lager und Abstellräume, Gäste-WC und Personalräume erhalten eine Grundausstattung. Diese Ausstattung wird im Folgenden beschrieben.

Geschossdecken und Flachdächer

Decken aus Ortbeton oder* mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung.

Die lichte Raumhöhe in den Gewerbeeinheiten beträgt ca. 3,30 m. In Teilbereichen mit abgehängten Gipskartonunterdecken (verbleibende lichte Raumhöhe im EG vorwiegend mindestens 2,90 m, in Teilbereichen aufgrund der haustechnischen Installation auch weniger). In den WC-Bereichen im KG mit abgehängten Gipskartonunterdecken (verbleibende lichte Raumhöhe überwiegend ca. 2,45 m, in Teilbereichen aufgrund der haustechnischen Installation auch weniger).

Ausbau, Ausstattung

Gewerbeeingangstüren, Fassade Gewerbeeinheiten, Klingel- und Briefkastenanlage

Eine Ausstattung der Fenster in den Gewerbeeinheiten mit Rollläden oder Rollos ist nicht vorgesehen. Ein außenliegender, auskragender Sonnenschutz ist nicht gestattet. Entsprechende Wünsche seitens des Käufers müssen nachträglich durch diesen mit der Stadt Neustadt i.H. abgestimmt werden.

Alle Ladenflächen, Zugänge im EG, werden in Alu-Profilen, tlw. nach bautechnischer Notwendigkeit mit Lüftungs-Oberlichtklappen ausgeführt. Zugangstüren zu den Gewerbeeinheiten als 1-flg. Drehtüren, mit Drücker/ Knauf Beschlag sowie ein Antipanikschloss gem. Grundrissplanung. Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder* gleichwertig.

Wärmeschutzisolierverglaste Pfosten-Riegel- oder* Alu- Fassade mit moderner Verglasung, SOLARLUX oder* gleichwertiger Markenhersteller, U-Wert gem. Wärmeschutznachweis, Sonnenschutzverglasung dort, wo gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich. Die Fassaden sind zweifarbig, Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers, Innenfarbe weiß, Aufteilung gemäß Ansichtsplanung des Architekten.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Zugangstüren KG zu den Gewerbeeinheiten als 1-flg. Stahltür mit Umfassungszarge, mit Drücker/ Knauf Beschlag sowie ein Antipanikschloss gem. Grundrissplanung. Oberfläche beschichtet in einem RAL-Farbton nach Wahl des Bauträgers.

In einigen Gewerbeeinheiten (gem. Grundrissplanung) wird eine Glas-Faltwand (SOLARLUX HIGHLINE oder gleichwertig) zur Ausführung kommen.

Klingelanlage

– Entfällt –

Schließanlage

Das Gebäude erhält eine zentrale Schließanlage. Jede Gewerbeeinheit erhält sechs Schlüssel, die jeweils passend für Haupteingangstür, Kellerraum, Hauseingang zum Treppenhaus, Eingang zur Tiefgarage, sämtliche allgemein zugänglichen Kellertüren (im eigenen Haus) und Müllanlage sind. Darüber hinaus erhalten die Erwerber eines Tiefgaragenstellplatzes einen Transponder zur Öffnung des Tiefgaragentores.

Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich. Die Verwaltung erhält darüber hinaus 5 Hausmeisterschlüsselausfertigungen für alle Räume (außer Gewerbeeinheiten sowie zugehörige Kellerräume) sowie 3 Schlüssel für den Zugang zu den zentralen Technikräumen.

Schmutzfänger

Im Gewerbebereich nicht vorgesehen

Treppen, Gewerbeeinheiten

Als Stahlwagentreppe mit Holzstufen gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert, Stahlstabgeländer gem. Festlegung durch den Bauträger. Lackiert oder* pulverbeschichtet, mit Edelstahl- oder* Echtholzhandläufen.

Gewerbeeingangstüren Treppenhaus

Ein direkter Zugang in die Haupttreppenhäuser ist nicht vorgesehen. Sollte dies gewünscht werden, kann - je nach Baufortschritt - eine Tür (wie nachstehend beschrieben) und falls notwendig eine Stahltreppe mit Holzstufen (wie vorstehend beschrieben) als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Falls gewünscht, kommen zur Ausführung: Glatte Türen mit Stahlumfassungszargen gemäß Anforderungen zum Schallschutz und aus dem Brandschutzgutachten, überfältzt mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, Höhe 2,135 m (Rohbau-richtmaß), mit Spion und Obentürschließer, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung,

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder für Schließanlage, mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2N.

Gewerbeinnentüren

Sozialräume und Gäste- WCs, glatte Türen, überfälzt mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge, Höhe 2,135 m (Rohbaurichtmaß), Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder* gleichwertig, Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel oder mit Blindrosette, Gäste WC-Türen erhalten eine Badezimmerschließung.

Zur Trennung zwischen Publikumsflächen und Lager und Sozialräumen erhalten die Lagerräume und – je nach Grundrissituation – die Sozialräume Stahltüren mit Türdrückergarnitur als Drücker/ Knauf Ausführung mit Profilzylinder für Schließanlage. Oberfläche beschichtet in einem RAL-Farbton nach Wahl des Verkäufers.

Wand- und Deckenoberflächen in den Gewerbeflächen

Wände und Decken als Ready to design, Deckenfugen gespachtelt.

Nur in den Sanitär- und Sozialbereichen Leichtbau- oder Mauerwerkswände tapeziert mit Mervlies und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen, Decken mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Die Gäste-/ Sozial- WC Bereiche erhalten Wandfliesen Atlas Concorde, Boost, im Format 30x60cm white, in den Bereichen der Vorwandinstallationen und an den Wänden mit Sanitärobjekten, Höhe ca. 1,20 m, die oberen horizontalen Flächen der Vorwandinstallationen u. ä. sind ebenfalls gefliest.

Verfugung hellgrau o.ä., Kanten im Anschlussbereich von Wand- zu Ablagefliesen mit Edelstahl L-Form, glänzend.

In den Lagerräumen werden gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischen Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet.

Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Gewerbeeinheiten

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung oder* Verbundestrich.

Alle Gewerbe- und Abstellräume sowie Flure werden für die Verlegung von Fliesen vorbereitet. Lediglich die Sozial- und Gäste- WC Bereiche werden endfertig ausgeführt. Die Lagerräume werden ebenengleich an die vorhandenen Fliesenflächen herangeführt und durch eine Fuge unter dem Türblatt getrennt. Die Fußböden in den Lagerräumen erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich inkl. 10 cm hohem Anstrichsockel.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

In Sanitär- und Abstellräumen: Bodenfliesen Atlas Concorde, Boost, im Format 30x30cm, smoke Mosaico matt. Sockel im Bereich von nicht gefliesten Wänden aus den Bodenfliesen geschnitten, Höhe ca. 60 mm. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im wilden Verband nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt, Verfugung hellgrau o. ä..

Sanitärausstattung

Wenn im Grundriss vorhanden werden die Sanitärbereiche im Erdgeschoss barrierefrei ausgestattet.

Waschtischanlage(n):

Ideal Standard Connect Air aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Connect Air, mit Flaschen- oder* Röhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser, Fabrikat Schell Comfort oder gleichwertig, für Warmwasser und Kaltwasser.

WC-Anlage:

Ideal Standard Connect aus weißem Sanitärporzellan, spül-randlos, wandhängend, mit weißem Deckel, Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 30, als 2-Mengen-Spülung. In den Herren WC- Anlagen wird zusätzlich ein Absaugurinal Ideal Standard Eurovit zur Ausführung kommen.

Hinweise:

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel/-einrichtungen und Duschtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Diese können gesondert zum Beispiel über unseren **Partner Penning Sanitär, Bredowstraße 29, 22113 Hamburg, bestellt werden.**

Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei Lieferengpässen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden.

Heizkörper

Kompaktheizkörper, Stahl, Farbe weiß, pulverbeschichtet, mit Thermostatventil gem. Planung des Bauträgers.

Waschmaschinenanschlüsse

- Entfällt -

Küchen

- Entfällt -

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Außenzapfstellen

- Entfällt -

Haustechnik

Abwasseranlage

Zur Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauerebenen werden über Hebeanlagen entwässert.

Die Be- und Entlüftung der Anlage erfolgt über Dachentlüfter. Nach technischem Erfordernis kommen in den Gewerbeeinheiten revisionierbare Rohrbelüfter zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden bis zum Fallstrang über Kunststoffrohre entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw.* in Trockenbau-/ Vorwänden bis zum Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt.

In den Gewerbeeinheiten werden die Fallstränge der darüberliegenden Wohnungen gesammelt und sichtbar an der Decke abgeführt. Eine ggf. gewünschte Abkofferung ist durch den Erwerber zu erbringen.

Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung und der Gewerbeeinheit werden unterhalb der Decke ausgeführt. Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach technischem Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden und sind freizuhalten.

Die zur Entwässerung der Installationen in den Kellergeschossen notwendigen Hebeanlagen für die Gemeinschaftsbereiche werden im Gemeinschaftsbereich verortet (außer in den Townhouses). Zur Sicherstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Funktion sind die Hebeanlagen gemäß den Herstellervorgaben warten zu lassen. Die Durchführung der Wartung, die auf Grundlage der von der WEG beauftragten Wartungsverträge durchgeführt wird, ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Bauträgers.

Trinkwasseranlage

Die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser erfolgt zentral. Dabei wird jede Gewerbeeinheit mit einer Kalt- und Warmwasserzuleitung erschlossen, die Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder* Kunststoffaluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärmegeklämt nach den einschlägigen technischen Vorschriften. Eine Versorgung mit Trinkwasser ist lediglich in Gäste-WC und Sozialräumen vorgesehen. Darüber hinaus gehende Installationen sind durch den Erwerber zu erbringen, ready to design.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Die Verbrauchsmessung erfolgt gewerbeweise über Wasser- und Wärmemengenzähler, Lage und Anordnung durch den Bauträger. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

In den Gewerbeeinheiten werden die Steigestränge der darüberliegenden Wohnungen verortet, verteilt und tlw. sichtbar an der Decke und den Wänden geführt und/ oder über vertikale Steigestränge in Installationsschächten mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Eine ggf. darüberhin- ausgehende gewünschte Abkofferung ist durch den Erwerber zu erbringen.

Hinweis:

Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasseranlage in permanenter Benutzung steht, sodass hygienisch bedenkliche Stagnationen vermieden werden. Stillstandzeiten von mehr als 72h sind zu vermeiden. Stillstandzeiten von über vier Wochen sind gänzlich auszuschließen. Um die Trinkwasserhygiene proaktiv zu unterstützen, wird eine Hygienespülung installiert, dies entbindet den Erwerber nicht von seiner Pflicht, selbstständig für die o.g. Hygiene zu sorgen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen auf Legionellen obliegen der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Verwalter.

Heizungsanlage

Die Beheizung der Einheit erfolgt über Flächenheizkörper gem. Planung des Bauträgers.

Räume, welche auch ohne eigene Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine eigene Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Raumtemperatur ist in diesem Fall nicht gegeben.

Je Gewerbeeinheit wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines Wärmemengenzählers platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Dimensionierung der Heizung in den Einheiten wird zur Erreichung folgender Mindesttemperaturen ausgelegt:

Gewerbefläche:	20°C
WC und Sozialräume:	21°C
Flure:	20°C
Abstellräume:	15°C

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Lüftung

Alle RLT-Anlagen werden zur Optimierung der Leistungsaufnahme und des daraus resultierenden günstigeren Primärenergiebedarfs mit niedrigen Luftgeschwindigkeiten im Gerät und Kanalnetz ausgelegt.

Die Hauptaufgabe der RLT-Anlagen besteht darin, die Einhaltung des erforderlichen Raumklimas nach DIN 1946-4 zu gewährleisten.

In der Entwurfsplanung sind für das Untergeschoss und das Erdgeschoss im Haus B folgende RLT-Anlagen geplant:

Beschoss	Bezeichnung/ Versorgungsbereich	Geräteart	Zuluft [m³/h]	Abluft [m³/h]	Anmerkung
UG	Gewerbe 01	Dezentrales RLT-Gerät	300	300	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
UG	Gewerbe 02	Dezentrales RLT-Gerät	300	300	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
UG	Gewerbe 03	Abluft- und Zuluftanlage	60	60	Zu- und Abluft über Rohrventilator
UG	Gewerbe 04	Dezentrales RLT-Gerät	300	300	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 01	Dezentrales RLT-Gerät	1848	1848	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 02	Dezentrales RLT-Gerät	1776	1776	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 02 WC	Abluft- und Zuluftanlage	60	60	Zu- und Abluft über Rohrventilator
EG	Gewerbe 03	Dezentrales RLT-Gerät	1728	1728	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 03 WC	Abluft- und Zuluftanlage	60	60	Zu- und Abluft über Rohrventilator
EG	Gewerbe 04	Dezentrales RLT-Gerät	1548	1548	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 05	Dezentrales RLT-Gerät	1239	1239	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 06	Dezentrales RLT-Gerät	1317	1317	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung
EG	Gewerbe 06 WC	Abluft- und Zuluftanlage	60	60	Zu- und Abluft über Rohrventilator
EG	Gewerbe 07	Dezentrales RLT-Gerät	1860	1860	Deckengerät mit Elektro-Lufterhitzer und Wärmerückgewinnung

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Komponenten des Be- und Entlüftungssystems obliegt den Eigentümern bzw. Nutzern.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster zur Be- und Entlüftung, die bedarfsweise von den Nutzern offen zu halten sind. Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc., in den Kellerräumen abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden. Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren. Die Lüftungsöffnungen in den Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer frei zu halten.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Die Fenster im Kellergeschoss werden zwecks Überflutungsschutz druckdicht ausgeführt, diese sind bei Hochwassergefahr durch den Erwerber/ Eigentümer/ Hausverwalter zu verschließen bzw. ist der Zugang für den Hausverwalter jederzeit sicherzustellen.

Elektroversorgung und Ausstattung

Ausgenommen von Gäste-WC und Sozialräumen werden keine Installationen in den Gewerbeflächen ausgeführt, ready to design.

Die Zählerschränke befinden sich im Untergeschoss. In den Zählerschränken sind die Zähler und die Versicherungen für die einzelnen Gewerbeeinheiten untergebracht.

Die jeweilige Zuleitung vom Zählerschrank zur Gewerbeunterverteilung versorgt die Einheit mit Strom. In den Gewerbeeinheiten wird zentral je Etage ein Verteilerschrank vorgesehen.

Im EG befindet sich auch ein Medienverteiler mit zwei integrierten Schuko-Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert. Bauteile, wie Patchfeld, Switch, Modem, Router, Telefonanlage etc., gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Medienverteiler enden Steigleitungen aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragenden und zu betreibenden Anschlüssen für Telefon, Internet und Breitbandkabel. Auswahl und Beauftragung zur Freischaltung und den Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber bzw. Mieter. Eventuell benötigte Hard-/ Software gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Vom Elektrounterverteiler erfolgt die Leitungsverlegung in die einzelnen Räume (nur WC/ Sozialräume) unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung), unter Putz in Mauerwerkswänden sowie in Trockenbauwänden als Hohlwandinstallation, zu Deckenbeleuchtungsauslässen in den Stahlbetondecken. Im Kellergeschoss Aufputz oder* in Kanälen.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und sonstigen Allgemeinbereichen wird gesteuert über Bewegungsmelder. Ansonsten kommen Aus-, Wechsel- und Serienschalter zum Einsatz. In Fluren mit drei oder mehr Schaltstellen wird eine Tasterschaltung eingesetzt.

Die Räume innerhalb der Gewerbeeinheit werden wie folgt ausgestattet:

- a) Gewerbefläche/ Verkaufsräume KG/ EG
 - Gewerbeunterverteilung
 - Medienverteiler (nur EG)

- b) Kunden WC, Sozialräume
 - Präsenzmelder mit Deckenbeleuchtungsauslässen
 - Wandauslass über Präsenzmelder gesteuert
 - 2 Schuko-Einfachsteckdosen

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

c) Alle Bereiche

- E-Anschluss für Lüftungsgeräte

Außenanlagen

Grünanlagen

Die Anlage und Bepflanzung der Grünanlagen erfolgt gemäß der Planung, die Grundlage des Lageplans der Teilungserklärung ist.

Die Grünanlagen außerhalb des Gebäudekörpers vor den Gewerbeeinheiten werden durch die Stadt Neustadt geplant und umgesetzt. Der Bauträger hat keinen Einfluss auf die Gestaltung. Der barrierefreie Zugang in die Gewerbeeinheiten ist jedoch mit der Stadt abgestimmt und wird sichergestellt.

Die Nutzung der Hofbereiche für gastronomische Angebote bzw. den Aufenthalt sowie die Aus- und Zurschaustellung von Waren ist nicht zulässig.

Für die Nutzung der neu gestalteten Hafenseite (vor Haus B) ist über die Stadt Neustadt in Holstein eine gesonderte Erlaubnis für die Nutzung zu beantragen. Dies trifft ebenfalls auf die Umsetzbarkeit von Außenwerbung zu.

Sonderausstattungen

Sonderwünsche - hier nur Ausbauvorbereitungen für einen späteren Ladenausbau in Eigenregie - können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich und zeitlich umsetzbar sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Bauträger schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung durch den Bauträger bzw. durch den Generalunternehmer.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen und der Fachplaner gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand. Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Bauträger.

Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit für die Käufer.

Eigenleistungen der Käufer sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Gewerbefläche möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase bis zur Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums schon aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Wartung, Reinigung und Pflege

Gemäß Baubeschreibung Kaufverträge Wohneinheiten.

Küchendunstabzüge bzw. die Zu- und Abluft der Gewerbeeinheiten müssen durch den Erwerber bzw. dessen Fachplaner gesondert berücksichtigt werden. Bei Nichtbeachtung dessen würde die Funktionsweise der Gewerbelüftung außer Kraft gesetzt, der Wärmebedarf würde sich erhöhen und die Anforderungen der Energieeffizienzklasse wären nicht mehr erfüllt. Es könnte zu verstärkten Zugerscheinungen und Strömungsgeräuschen bei den Fensterlüftern, den Überströmöffnungen und den Abluftventilatoren kommen, bis hin zu einer Umkehrung des Luftstroms bei den Abluftventilatoren und Überströmöffnungen.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse sowie für Leuchtmittel.

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Elastische Verfugungen von Fußleisten, Türcargen oder Sanitärobjekte (WC und Waschtisch) gehören nicht zum Lieferumfang.

Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise

Die Erschließung des Objektes umfasst die Be- und Entwässerung, Strom, Nahwärme, Telekommunikation, Internet- sowie Breitband-Kabelanschluss. Jedes Haus wird durch den Bauträger mittels der notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte. Bauausführungen und Materialien im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bauträger in Abstimmung mit den zuständigen Planern festgelegt.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen. Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel. Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a.

Baubeschreibung Kaufverträge Gewerbe

Die Herstellung schwellenarmer bzw. barrierefreier Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18531 - 18535 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen Zugang wird außen ein Entwässerungsrost eingebaut.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage, z.B. bedingt durch Auflagen oder technische Erfordernisse, ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende hinzunehmende Nutzungseinschränkungen bleiben vorbehalten.

Aufgrund der haustechnischen Installationen kann es nötig werden, Deckenbereiche abzuhängen, insbesondere in Fluren, WCs, Bädern, etc.. Die Entlüftungen haustechnischer Anlagen erfolgen zum Teil über Dach oder über die Fassade. Um in den oberen Geschossen im direkten Umkreis von Dachterrassen keine Entlüftungsöffnungen zu erhalten, werden die Entlüftungsleitungen zum Teil sichtbar auf den Dächern verzogen.

Die unter Beachtung der KfW 55 und der DIN 4108, Wärmeschutz im Hochbau, erfolgte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen durch die Nutzer. Um eine Kondensatbildung zu vermeiden, setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit mindestens 19°C beheizt werden. Zusätzlich ist durch die Nutzer zu beachten und zu gewährleisten, dass Möbel und Einbauten nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann.

Im Bereich von Freianlagenflächen, auch von Sondernutzungsflächen und von Dachflächen, können Rettungswege, Feuerwehrflächen, Licht- und Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- und Revisionschächte, Rinnen und Abläufe u.ä. liegen. Für Kontroll-, Reparatur-, Kundendienst- und Reinigungsarbeiten sind diese zugänglich zu halten.

Etwaig entstehende ausführungsbedingte Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Gewerbefläche werden finanziell anteilig ausgeglichen, soweit sich die Gesamtfläche der Einheiten um mehr als 2% verringert und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist. Für Abweichungen innerhalb dieses Toleranzbereichs erfolgt kein Ausgleich. Die Berechnung der Gewerbefläche erfolgt gem. DIN 277 (NUF + VK). Änderungen am Tragwerk und in der Haustechnik können zu Änderungen der Wandstärken und Pfeiler-/Stützenabmessungen und zu Änderungen der Installationsschächte und Installationswände führen. Die Berechnung und Darstellung erfolgt deshalb unter Vorbehalt von Änderungen in bzw. aus der Ausführungsplanung.

Aufgestellt am 03.07.2024/ CS