

## **DETAIL - BAUBESCHREIBUNG**

**Projekt:** Lebensräume für Jung und Alt, Bermatingen

**Bauherr:** KRAUS\_HÄUSER

Kraus Häuser GmbH  
Am Schättlisberg 42  
88662 Überlingen  
Telefon 07551 / 94 97 98 – 0  
Telefax 07551 / 94 97 98 – 1  
info@kraus-haeuser.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Objektbeschreibung
2. Grundstück / Anschlüsse / Außenanlagen
3. Gebäudekonstruktion
  - 3.1 Gründung
  - 3.2 Außenwände
  - 3.3 Wohnungstrennwände
  - 3.4 Wände innerhalb der Wohnungen
  - 3.5 Vorwandinstallationen / Schachtverkleidungen
  - 3.6 Decken
  - 3.7 Balkone
  - 3.8 Treppen und Treppengeländer
  - 3.9 Aufzugsanlage
  - 3.10 Dach
  - 3.11 Entwässerung
  - 3.12 Fenster und Balkontüren / Holz-Lamellenelemente
  - 3.13 Äußere und innere Fensterbänke
  - 3.14 Zugangsbereich
4. Äußere Fassadengestaltung
5. Ausbau
  - 5.1 Innenputz
  - 5.2 Estrich
  - 5.3 Türen
  - 5.4 Wand- und Deckenbeläge der Wohnungen und Abstellräume
  - 5.5 Wand- und Deckenbeläge Gemeinschaftseigentum
  - 5.6 Bodenbeläge Wohnungen und Abstellräume
  - 5.7 Bodenbeläge Gemeinschaftseigentum

6. Gebäudetechnik
  - 6.1 Fernmeldeinstallation
  - 6.2 Video-Türsprechanlage
  - 6.3 Elektroinstallation Wohnungen und Abstellräume im Tiefgeschoss
  - 6.4 Elektroinstallation Gemeinschaftseigentum
  - 6.5 Beleuchtung Wohnungen und Abstellräume im Tiefgeschoss
  - 6.6 Beleuchtung Gemeinschaftseigentum
  - 6.7 Sanitärinstallation und Ausstattung
  - 6.8 Heizung
  - 6.9 Lüftung
7. Sonderwünsche
8. Allgemeine Hinweise und Vorbehalte
9. Wallboxen

## 1. Objektbeschreibung

Neubau einer Wohnanlage mit 3 Baukörpern als 3-geschossige Gebäude mit 30 barrierefreien Eigentumswohnungen. Diese sind über barrierefreie Laubengänge erschlossen. Als verbindendes Element ist 1 Veranstaltungsraum mit Servicezentrum der Gemeinde Bermatingen vorgesehen.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit Zugang zum Treppenhaus und Fahrstuhl. Auf dieser Ebene befinden sich auch die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Kellerräume. Des Weiteren ist ein Hauswirtschaftsraum für die Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners im Untergeschoss geplant. Ein Abstellbereich für Kinderwagen, Fahrräder und ein separater Raum für Müll sind ebenfalls im Untergeschoss vorgesehen.

In der Garage stehen insgesamt 34 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Neun PKW-Stellplätze entsprechen den Anforderungen von Rollstuhlbenutzern. Die lichte Höhe der Garage beträgt ca. 2,25 m, im Bereich von Unterzügen oder Leitungen mind. 2,05 m, sodass eine Fahrzeughöhe von 2,00 m zulässig ist.

Die Abmessungen der Stellplätze sind der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu entnehmen und entsprechen der Baden-Württembergischen Verordnung für Bau und Betrieb von Garagen (BWGarV).

Über dem Untergeschoss / Tiefgaragenebene werden in 3 Baukörpern insgesamt 30 Eigentumswohnungen errichtet. Die Erschließung erfolgt über ein offenes Treppenhaus mit Aufzug über alle Geschosse. Die Grundrisse sind der Teilungserklärung zu entnehmen.

Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Servicezentrum der Gemeinde Bermatingen mit Veranstaltungsraum und den zugehörigen Nebenräumen, wie Foyer, Büro, Garderobenbereich, Lager und 2 WCs geplant. Dieser Bereich ist separat zugänglich.

Die Erschließung der Gebäude wird barrierefrei ausgeführt. Ebenso ist eine durchgängige barrierefreie Zugänglichkeit zu den Wohnungen und der Garage über den Aufzug gegeben.

Eine rollstuhlgerechte Ausführung der Wohnungen in Anlehnung an die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) ist vorgesehen.

Das Gebäude wird gemäß dem Gebäudeenergiegesetz GEG (2024) hergestellt, mit dem Standard KfW 40.

## **2. Grundstück / Anschlüsse / Außenanlagen**

Das Gebäude wird an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon und Satellitenanlage und an kabelgebundenes Multi-Media, sowie an die Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser angeschlossen. Sämtliche Anschlüsse werden als Gemeinschaftsanlage ausgeführt.

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden die Pflasterbeläge und die Außenanlagen hergestellt. Dies ist im Leistungsumfang enthalten. Die Grünflächen werden eingeebnet und mit Humus angedeckt. Ersteinsaat mit Rasen und Erstpflge erfolgt durch den Verkäufer, Pflege und Unterhalt durch die WEG. Eingangsseitige Vorbereiche, Zugangswege, die Hauszugänge und die Garagenzufahrt werden mit Betonverbundsteinen, bzw. mit Betonplatten belegt.

Die Balkone und Terrassen der Wohnungen werden mit Betonplatten 40x60 cm belegt, auf Sonderwunsch auch mit Holzbelag möglich.

Auch im Bereich des offenen Treppenhauses sowie die Laubengängerschließungen erhalten einen Bodenbelag aus Betonplatten 40x40 / 40x60 cm.

## **3. Gebäudekonstruktion**

Die Herstellung der gesamten Konstruktion erfolgt unter Beachtung aller statischen Erfordernisse und den Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz.

Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI-Richtlinie 4100 (2007), Schallschutzstufe II.

Grundlage für den Wärmeschutz ist das Gebäudeenergiegesetz GEG neuester Fassung.

### **3.1 Gründung**

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Stahlbetonfundamenten, bzw. als tragende Stahlbetonbodenplatte im Bereich der Keller- / Nebenräume im Untergeschoss.

### **3.2 Außenwände**

Die Außenwände der Garagenebene werden im erdberührten Teil als Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis hergestellt.

Die Außenwandkonstruktion der aufgehenden Geschosse des Gebäudes erfolgt einschalig, aus Hochlochziegel mit entsprechenden U-Werten oder alternativ mit Mauerstein und einer Dämmfüllung.

### **3.3 Wohnungstrennwände**

Die Wohnungstrennwände werden einschalig in Stahlbeton ausgeführt. Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI-Richtlinie 4100 (2007), Schallschutzstufe II, d.h. die Luftschalldämmung der Wohnungstrennwand beträgt  $R'_{w} = 56$  dB.

### **3.4 Wände innerhalb der Wohnungen**

Die Ausführung der Innenwände innerhalb der Wohnungen erfolgt überwiegend mit Hochlochziegel oder Kalksandstein. Die Grundrissgestaltung innerhalb der Wohnung kann vom Erwerber unter Berücksichtigung der Gebäudetechnik und der statischen Vorgaben bedingt flexibel umgestaltet werden (Sonderwunsch).

Aus statischen Gründen erfolgt in Teilbereichen die Ausführung der Innenwände aus Stahlbeton.

### **3.5 Vorwandinstallationen / Schachtverkleidungen**

Die Schachtausbildung für die senkrechten Steig- und Fallleitungen sowie die Vorwandinstallationen in den Bädern und dem Gäste-WC werden mit Schlitzputz oder Vormauerung hergestellt.

### **3.6 Decken**

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton und –soweit statisch möglich– als Halbfertigteildecke (Filigrandecke) hergestellt. Zur großzügigen Gestaltung der Wohnräume erhalten die Wohnungen eine lichte Raumhöhe von ca. 2,45 – 2,48 m.

Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI 4100 (2007), Schallschutzstufe II, d.h. die Luftschalldämmung der Decke und des schwimmenden Estrichs beträgt  $R'_{w} = 57$  dB.

### **3.7 Balkone**

Die tragende Konstruktion der Balkone besteht aus einer Stahlbetonplatte, unterseitig in Sichtbeton. Die Balkone erhalten einen Oberbelag aus Betonplatten 40x60 cm. Die Balkongeländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion, teilweise mit Sichtschutz bis zu einer Höhe von 70cm, bestehend aus Fassadenplatten nach Farbkonzept des Architekten.

### **3.8 Treppen und Treppengeländer**

Die Treppenläufe im offenen Treppenhaus bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Treppenstufen und Treppenpodesten aus Gitterrostträgern. Die Treppen erhalten einen Handlauf aus Edelstahl. Das Treppengeländer wird mit einem Obergurt und Untergurt aus verzinkten Flachstahlprofilen und vertikalen verzinkten Füllstäben ausgeführt. Die Verbindungsstege der Laubengänge erhalten ebenfalls ein Geländer analog zu den Treppengeländern.

### **3.9 Aufzug**

Das Gebäude erhält einen Aufzug vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss mit einer Tragfähigkeit von ca. 630 kg und ist für die Aufnahme von Rollstühlen ausgelegt. Die Aufzugskabine wird mit einer Notrufeinrichtung, die den Notruf zu einer ständig besetzten Stelle weiterleitet, ausgerüstet.

### **3.10 Flachdach, Holzkonstruktion**

Als tragende Massive Holzbaukonstruktion (Untersicht als abgehängte Decke Ausführung in GK gespachtelt mit quarzgefülltem Dispersionsanstrich) auf die Holzkonstruktion montiert, innenseitig Dampfsperre, Außenseite Dämmung und Abdichtung.

Die Flachdachkonstruktion wird aus einer massiven Holzbauplatte als Warmdach hergestellt und gem. DIN-Vorschriften und Dachdecker-Richtlinien abgedichtet sowie innenliegend/außenliegend entwässert. Die Dämmung wird unter Berücksichtigung der GEG 2024 als Flachdachdämmung ausgeführt. Das Flachdach erhält umlaufend eine Aufkantung aus Holz mit einer Attikaabdeckung aus Blech.

### **3.11 Entwässerung**

Das Regen- und Oberflächenwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Flachdachflächen und die Balkone erhalten einzelne Entwässerungspunkte und Notentwässerungen. Das Regenwasser der Balkone und Terrassen wird über Bodeneinläufe bzw. Entwässerungsrinnen in Fallleitungen in / vor der Fassadenkonstruktion sowie durch die Garage abgeführt.

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Fallleitungen und Anschlussleitungen der Sanitärobjekte werden aus Schallschutzrohren und Grundleitungen im Erdreich aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren in den erforderlichen Querschnitten hergestellt.

### **3.12 Fenster und Balkontüren-Schiebetüren**

Die Rahmen der Fenster und Fenstertüren werden als Holz-Konstruktion mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (2024) ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept. Alle Fenster, bzw. Schiebetüren erhalten einen außenliegenden, elektrischen Sonnenschutz als Raffstoreelement / Jalousie.

Die Fenster und Balkontüren werden, soweit nicht feststehend, mit Dreh- bzw. Drehkippsbeschlägen ausgeführt.

Die Fenster erhalten Fenstergriffe aus Edelstahl.

Aufgrund der Barrierefreiheit wird vor den raumhohen Verglasungen bzw. den Schiebetüren eine Entwässerungsrinne angebracht, um einen ebenen Austritt auf die Balkone zu ermöglichen. Die Anforderungen der Flachdachrichtlinien bezüglich der Abdichtungshöhe kann an diesen Stellen somit nicht eingehalten werden. Hierauf wird explizit hingewiesen und stellt keinen bautechnischen Mangel dar.

### **3.13 Äußere und innere Fensterbänke**

Die äußeren Fensterbänke / Brüstungsabdeckungen werden in Naturstein, bzw. in Metall hergestellt.

Die Innenfensterbänke werden in Naturstein "Padang dunkel" ausgeführt.

Als Sonderwunsch sind auch andere Fensterbänke innen möglich.

### **3.14 Haustüranlage / Eingangsbereich**

Die gemeinschaftliche Klingel- und Videosprechanlage befinden sich in der Nähe der Treppe und des Aufzuges. Die Briefkastenanlagen sind ebenfalls in dem Bereich untergebracht.

#### 4. Äußere Fassadengestaltung

Die Ansichten der Gebäude werden durch die Gebäudeform, die Fenster- und Fassadenflächen, die unterschiedlichen Materialien sowie die Balkone gegliedert. Die Flächen des Mauerwerks werden nach Farbkonzept des Architekten farbig beschichtet. Teile der Fassade sowie das Dachgeschoss werden mit einer Holzverschalung verkleidet.

#### 5. Ausbau

##### 5.1 Innenputz

Innerhalb der Wohnungen werden alle sichtbar bleibenden Mauerwerks- und Betonwandflächen mit einem geglätteten Gips Putz versehen, Oberflächengüte: Q3, geeignet für das Aufbringen von Malervlies und glatter Oberfläche. In den Bädern und den Gäste-WCs kommt ein Kalkzementputz zur Ausführung. Die Gemeinschaftsräume wie Treppenhäuser und Foyers erhalten ebenfalls einen geriebenen Kalkzementputz. Die Abstellräume / Kellerräume zu den Wohnungen im Garagengeschoss und die übrigen Gemeinschaftsräume, erhalten keinen Innenputz.

##### 5.2 Estrich

Alle Fußböden der Wohnungen werden mit einem schwimmenden Zementestrich gem. Schall- und Wärmeschutz versehen.

##### 5.3 Türen

Die Wohnungseingangstüren werden mit weiß lackiertem Doppelfalz-Türblatt und integriertem Weitwinkelspion ausgeführt. Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 3, Einbruchschutzklasse RC 2, 3. Punkt-Verriegelung und Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl. Ausführung außen mit Knauf. Zarge als Stahlumfassungszarge. Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI 4100 (2007), Schallschutzstufe II, d.h. die Luftschalldämmung der Wohnungseingangstüren beträgt mind.  $R'_{w,R} = 37$  dB.

Die Zimmertüren innerhalb der Wohnungen werden mit einem lichten Maß von ca. 2,08 m über Fertigfußboden ausgeführt. Türblatt- und Türzargen Oberfläche glatt im Farbton weiß lackiert, Klimaklasse 2, Türdrücker Edelstahl, Buntbartschlösser, Bad und Gäste-WC mit WC-Beschlag, einschl. Holzumfassungszargen. Die Zimmertüren werden mit einem für Lüftungszwecke ausreichenden Unterschnitt über fertigem Fußbodenbelag ausgeführt.

Die Hauseingangstüren, die Wohnungseingangstüren, die Kellertüren, der Fahrradraum und der Müllraum werden mit einer Schließanlage ausgestattet. Die Garagentorsteuerung erfolgt ebenfalls über einen Schlüsselschalter sowie mittels Funktransponder.

##### 5.4 Wand- und Deckenbeläge der Wohnungen und Abstellräume

Die Küchen, Bäder und Gäste-WCs erhalten Wandfliesen aus glasiertem Steingut bzw. Feinsteinzeug mit abgerundeter Kante gemäß Bemusterung im Format ca. 10 / 10 bis 30 / 60 cm, Materialpreis von 55,00 €/m<sup>2</sup> inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im Bad und Gäste-WC werden alle Wände ca. 1,25 m hoch gefliest. Im Duschbereich erfolgt die Verfliesung raumhoch. Ferner werden die Ablagen von Vorwandinstallationen oberseitig mit verflies.

Die Verlegung der Fliesen erfolgt rechtwinklig zu den Bodenflächen, Verfugung mit wasserabweisendem, zementiertem Fugenmaterial im Farbton nach Wahl. Fugenbreite mind. ca. 3,0 mm. Eckausbildungen mit Aluminiumschienen als Winkelprofil, Oberfläche: Alu Natur.

Alle Innenwandflächen der Wohnungen außer Bad und Gäste-WC werden mit Malervlies beklebt und mit Dispersionsfarbe im Standardfarbton weiß gestrichen. Die Decken werden gespachtelt und ebenfalls weiß gestrichen. Auf Wunsch auch andere Farbtöne möglich.

## **5.5. Wand- und Deckenbeläge Gemeinschaftseigentum**

Decken- und Wandflächen der Garage, Flure zu den Kellerräumen, der Wasch- / u. Trockenraum, der Fahrradraum und der Müllraum erhalten einen Farbanstrich mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe im Farbton weiß.

Die Wand- und Deckenflächen der Garage, der Fahrradraum und der Müllraum werden in fertiger Betonoberfläche ausgeführt.

Die Decken im offenen Treppenhaus und im Bereich der Laubengänge werden in Sichtbeton ausgeführt.

## **5.6 Bodenbeläge Wohnungen und Abstellräume**

Küche, Bad und Gäste-WC erhalten Bodenfliesen aus glasiertem Steingut bzw. Feinsteinzeug mit abgerundeter Kante gemäß Bemusterung im Format ca. 30 / 30 bis 30 / 60 cm, Materialpreis von 55,00 €/m<sup>2</sup> inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Verlegung erfolgt rechtwinklig zu den Wandflächen, die Verfugung mit wasserabweisendem, zementiertem Fugenmaterial im Farbton nach Wahl. Fugenbreite mind. ca. 3,0 mm. Der Übergang der Bodenfliesen zu den Wandflächen wird elastisch mit Silikon verfugt (Wartungsfugen). Farbton der Verfugung passend zum Farbton der Bodenverfugung. Als Abschluss zu den geputzten Wandflächen Anordnung einer geschnittenen Sockelfliese aus dem Material der Bodenfliesen, Sockelhöhe bis ca. 10 cm.

Der Übergang zu anderen Bodenbelägen erfolgt mit Abschlusschienen aus Edelstahl.

Wohn-, Esszimmer, Flur und sonstige Zimmer erhalten Echtholz-Parkett als Klebeparkett, Eiche, Gesamtstärke: ca. 8-10 mm, Verlegeart: parallel, mit geölter Holzoberfläche.

Materialpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Als Abschluss zu den geputzten Wandflächen Anordnung einer Sockelleiste aus massivem Hartholz, Deckfläche ca. 60 / 16 mm. Oberfläche weiß lackiert. Einbau mit sichtbaren Befestigungsmitteln. Im Übergang zu anderen Bodenbelägen Einbau von Korkstreifen.

Der Boden der wohnungsexternen Kellerräume im Untergeschoss, die den Wohnungen zugeordnet sind, sowie der Flur zu den Kellerräumen erhalten eine Farbbeschichtung.

## **5.7 Bodenbeläge Gemeinschaftseigentum**

Das offene Treppenhaus und die Laubengangbereiche (Erschließungszone) erhalten einen Bodenbelag aus Betonplatten 40x40 cm. Die Flure zu den Abstellräumen im UG und der Wasch- und Trockenraum im UG erhalten eine farbige Beschichtung.

Die Schleuse zur Garage erhält einen Fliesen- bzw. Betonwerksteinbelag. Rutschfestigkeit gemäß den jeweiligen Anforderungen.

Die Garage ist geplätteter Betonbelag.

## 6. Gebäudetechnik

### 6.1 Fernmeldeinstallation

Das Gebäude wird mit den erforderlichen Fernmeldeanschlüssen für Telefon, Internet und Satellitenanlage ausgerüstet.

Vom Hauptverteiler (Allgemein) wird eine Fernmeldeverbindung in die Wohnungseinheit verlegt. Diese endet an einem Übergabepunkt im Telekommunikationsfeld der Unterverteilung, die den Übergabepunkt zum Sondereigentum darstellt.

Innerhalb der Wohnungen sind in allen Aufenthaltsräumen Anschlussdosen für Telefon/Internet und Satellitenanlage vorgesehen.

### 6.2 Türsprechanlage

Das Gebäude wird mit einer Video-Sprechanlage mit Kamera ausgerüstet. Für jede Wohneinheit wird ein Klingeltaster im Tableau vorgesehen. Jede Wohnungseinheit wird mit einer entsprechenden Hausstation ausgestattet, welche neben der Wohnungseingangstür, bzw. im Flur installiert wird.

### 6.3 Elektroinstallation

Die Installation in den Wohnungen wird als Unterputz-Montage ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Messeinrichtung und innerhalb der Wohnung eine eigene Unterverteilung zur Versorgung des Bereichs. Die Installation in den Kellerräumen wird als Aufputz-Montage mit Kunststoff-Leerrohren ausgeführt.

Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen erfolgt gemäß der Raumnutzung und in Anlehnung der DIN 18015-2.

Folgende Ausstattung ist im Kaufpreis enthalten:

*Wohnungen EG, OG, DG (falls Räume nicht vorhanden, entfällt die jeweilige Installation)*

Wohnen / Essen:     2 Ausschaltungen  
                           1 Steckdose unter dem Schalter  
                           4 Steckdosen im Raum  
                           2-fach Steckdose mit Antennenanschlussdose  
                           1 Telefondose / Internet und Satellit  
                           2 Deckenauslassdosen (schaltbar)

Küche:                1 Ausschaltung  
                           1 Herdanschlussdose  
                           1 Steckdose für Spülmaschine  
                           1 Steckdose für Kühlschrank  
                           1 Steckdose für Umluftfilter  
                           2 Doppelsteckdosen  
                           1 Deckenauslassdose schaltbar

Garderobe / Flur:	1 Wechselschaltung oder Taster Schaltung 1 Steckdose unter dem Schalter 2 Deckenauslassdosen
Gäste-WC:	1 Steckdose 1 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar)
Bad:	2 Doppelsteckdosen 2 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar)
Zimmer (je):	4 Steckdosen 1 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar) 1 Telefon, 1 Internet, 1 Satellitenanlage
Terrasse / Balkon:	1 Steckdose 1 Wandleuchte
Kellerraum:	1 Steckdose 1 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar)
Stellplatz:	1 Steckdose Leerrohr, um ein Anschluss für E-Automobil nachrüsten zu können.

Als Installationsmaterial kommt für die Unterputz-Montage das Flächenprogramm vom Fabrikat Jung, GIRA, oder gleichwertig in der Farbe weiß, zum Einsatz.

Alle Wohn- und Schlafräume, Arbeitszimmer und Flure müssen mit batteriebetriebenen VDS-geprüften Rauchmeldern ausgestattet werden. Diese werden von der WEG bei der Fa. Techem (oder vergleichbar) gemietet.

#### **6.4 Elektroinstallation Gemeinschaftseigentum**

Die Installation im offenen Treppenhaus und im Bereich der Laubengänge (Erschließungszone) wird als Unterputz-Montage ausgeführt. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt in allen Allgemeinbereichen über Präsenz- und Bewegungsmelder.

Die allgemeinen Nebenräume wie der Müllraum, die Räume wie Technikraum, Waschraum, sowie der Bereich der Garage werden als Aufputz-Montage mit Kunststoff-Installationsrohren ausgeführt. Je Wohnung werden im Waschraum 2 abschließbare Steckdosen vorgesehen.

#### **6.5 Beleuchtung Wohnungen und Abstellräume im Untergeschoss**

Innerhalb der Wohnungen sind nur Leuchten-Auslässe in den Decken vorgesehen. Die Abstellräume bekommen eine einheitliche Leuchte. Die Beleuchtung der Balkone erfolgt zur Wahrung der Gebäudegestaltung einheitlich nach Wahl von KRAUS\_HÄUSER.

### 6.6 Beleuchtung Gemeinschaftseigentum

Im Bereich des offenen Treppenhauses, im Bereich der Laubengänge (Erschließungszone) und im Außenbereich kommen dekorative Leuchten nach Wahl von KRAUS\_HÄUSER zum Einsatz.

In den allgemeinen Nebenräumen wie Garage, Fahrradraum, Müllraum, Technikraum, Erschließungsgänge zu den Kellerräumen sowie im Bereich der Garagen werden Feuchtraum-Wannenleuchten (LED) verbaut.

### 6.7 Sanitärinstallation und -ausstattung

Pro Wohnung werden mindestens ein Kaltwasserzähler sowie ein Warmwasserzähler vorgerüstet. Für den Anschluss der KÜcheneinrichtung sind die Trinkwasser-Eckventile und ein Abwasserstutzen in bzw. vor der Wand vorgesehen.

Im Waschraum/Trockenraum befinden sich pro Wohnung ein Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner, mit separater Zählerinheit.

Als Sonderwunsch kann auf den Balkonen eine frostsichere Außenzapfstelle für Kaltwasser (KW) ausgeführt werden.

Sanitärgegenstände Fabrikat Duravit, weiß, Serie "Starck 3", oder gleichwertig, Mischbatterien Fabrikat Hans Grohe Serie "Talis" oder gleichwertig.

*Wohnungen EG, OG, DG*

*Einrichtung entsprechend den Darstellungen in den Zeichnungen des Exposees, bzw. der Teilungserklärung*

Gäste-WC:                   1 Handwaschbecken ca. 400 x 300 mm  
                                  1 Waschtisch-Einhandbatterie  
                                  1 Wand-WC

Bad:                           2 Handwaschbecken ca. 500 x 450 mm  
                                  2 Waschtisch-Einhandbatterien  
                                  1 Wand-WC  
                                  1 Einhandbatterie mit Umstellung  
                                  1 Dusche bodengleich gefliest mit linienförmiger Entwässerungsrinne  
                                  1 Unterputz Hebelmischer mit umstellbarer Dusch- Handbrause mit Schlauch und Stange

### 6.8 Heizung

Das Gebäude wird über eine Erd-, Luftwärmepumpe Kombination mit einer PV-Anlage beheizt.

Die Heizleistung richtet sich nach dem Gebäudewärmebedarf.

Beheizung der einzelnen Räume durch Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Im Bad zusätzlicher Handtuchheizkörper mit Elektroheizstab der Marke Bemm, Serie BMS Elektro, Farbe weiß, Abmessungen 1800 x 450 mm.

Sämtliche Wärmemengenzähler und Wasserzähler werden von der Firma ISTA, BRUNATA oder TECHEM durch die WEG gemietet.

### **6.9 Lüftung**

Jede Wohnung wird mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Anzahl pro Wohnung nach Erfordernis, bzw. nach Lüftungskonzept. Einbau in Außenwand.

Zusätzlich ist eine Be- und Entlüftung über die Fenster möglich. Die nicht im Leistungsumfang enthaltenen Küchenhauben sind als Umlufthauben vorzusehen. Die Zimmertüren werden mit einem für Lüftungszwecke ausreichenden Unterschnitt über fertigem Fußbodenbelag ausgeführt.

Die Garage erhält eine natürliche Belüftung über Lüftungsöffnungen im Garagentor und über Kellerfenster mit Lichtschächten.

Die Kellerräume erhalten eine natürliche Lüftung über die Zugangstüre sowie Kellerfenster mit Lichtschächten. Eigentümer von Kellerräumen mit Fenster sind verpflichtet diese zu Lüftungszwecken freizuhalten.

### **7. Sonderwünsche**

Leistungen, Produkte und technische Ausstattungen, die über diese Standard-Baubeschreibung hinausgehen, sind als Sonderwünsche innerhalb des Sondereigentums möglich, sofern sie technisch realisierbar sind, keine Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungen mit sich ziehen und der Baufortschritt dies zulässt. Ein Anspruch des Erwerbers hierauf besteht ohne gesonderte Vereinbarung und Vergütung nicht.

### **8. Allgemeine Hinweise und Vorbehalte**

Angegebene Materialpreise sind Einzelhandelspreise inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. In den Plänen eingezeichnete bzw. in dieser Beschreibung erwähnte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Fahrzeuge, Einbauschränke, Kamine, Waschmaschine, Spülmaschine, Kücheneinrichtungen, Leuchten innerhalb der Wohnungen etc. dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und gehören nicht zum Lieferumfang.

Maße in der Bauausführung können in gewissem Umfang von der Verkaufszeichnung abweichen. Für Einbaumöbel oder ähnliche Zwecke sind Maße daher nach Fertigstellung des Bauvorhabens am Bau zu nehmen.

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, die behördlich, statisch, konstruktiv, technisch, gestalterisch oder lieferungstechnisch bedingt sind.

Für die Vergabe und Ausführung sämtlicher Bauarbeiten gelten die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und die entsprechenden DIN-Normen, soweit sie als „anerkannte Regeln der Bautechnik“ gelten und anwendungspflichtig sind und deren Anwendung in Einzelfällen durch die Baubeschreibung nicht ausgeschlossen wird.

Für die Anforderungen an die Schall- und Wärmedämmung von Bauteilen gelten die Mindestwerte der bei Baubeginn gültigen DIN-Vorschriften, sofern in der Baubeschreibung keine darüberhinausgehenden Angaben gemacht werden.

Wird Infolge technischen Fortschritts anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet oder werden wegen behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder höherer Gewalt Leistungsveränderungen oder Umdispositionen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, sofern sich daraus keine Qualitätsminderung ergibt.

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Für mechanische Bauteile und Einrichtungen gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Die im Exposé` dargestellten Bilder des Gebäudes sind zur Veranschaulichung der Baumaßnahme und können vom realisierten Projekt abweichen.

Die Entwurfsidee ist geistiges Eigentum von KRAUS\_HÄUSER. Vervielfältigungen der Pläne, Weitergabe der Planungsunterlagen an nicht mit dem Objekt befasste Dritte oder Veröffentlichung der Planunterlagen, sind nur mit schriftlicher Zustimmung erlaubt.

## **9. Wallboxen**

Die Installation von Wallboxen zum Aufladen der E-Autos, kann nur in Absprache mit dem Energieversorger gemacht werden. Der Energieversorger gibt die mögliche Anzahl, die gemacht werden darf, vor. Darüber hinaus kann dann ein zusätzliches Energiemanagementsystem erforderlich werden. Die zusätzlichen Kosten sind Sonderwunsch. Die erforderlichen Leitungen werden vorbereitet.