

# BV NECKARWEIHINGEN FÄHRSTRASSE

## BAUBESCHREIBUNG

Stand: 12.01.2021

### 1. VORWORT und ALLGEMEINES

Bauträger: Seitz Immobilien GmbH,  
Aldinger Straße 11, 71638 Ludwigsburg

Gegenstand der Baubeschreibung ist die Übersicht der Leistungen für den Neubau Fährstraße 14 in 71642 Ludwigsburg (Neckarweihingen).



Bauvorhaben **Neckarweihingen Fährstraße**  
unverbindliche Illustration

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Bauträgers angepasst.

Die Bauausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung einschließlich genehmigter Abweichungen und Ausnahmen von der Landesbauordnung. Maßgebend für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Forderungen ist das

Einreichungsdatum der Baugenehmigungsunterlagen.

Der Käufer hat keinen Anspruch auf Maßnahmen, die aufgrund Änderungen der EnEV oder anderer Rechtsvorschriften (z.B. Schallschutz) in diesem Zusammenhang nach Einreichung der Baugesuchunterlagen rechtlich erforderlich werden.

Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund behördlicher und/oder baurechtlicher Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderung damit verbunden ist, vom Erwerber gebilligt, sofern zumutbar.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Textilien, Holz, Naturstein und Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Struktur, der Maserung oder bei Keramik des Brandes möglich sind. Ebenso gilt dies bei verschiedenen Metallen wie Kupfer, Zinklegierungen oder (eloxiertem) Aluminium. Abweichungen diesbezüglich stellen keinen Mangel dar.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines

Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen. Wünscht der Käufer im Rahmen der Bemusterung Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, so werden diese gesondert geregelt, vereinbart und abgerechnet.

Bei der Werkplanung können sich geringe Abweichungen in Ausstattung, Grundriss und Maßen ergeben. Die in den Zeichnungen des Verkaufsprospektes genannten Maße und Wohnflächenberechnungen sind Ca.-Größen. Es wird dringend empfohlen, Maße für die Inneneinrichtung nur am Bau zu nehmen.

Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Leistungsänderungen und sonstige Vereinbarungen gelten nur in Schriftform als beauftragt. Mündliche Vereinbarungen bzw. Zusagen sind nicht wirksam.

### **1.1 Leistungen**

Die aufgeführten Leistungen umfassen die Erstellung der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus auf Grundlage der genehmigten Baugesuchpläne, einschließlich der erforderlichen Nebenleistung wie

- Planungs- und Architektenleistungen (keine Umplanungen)
- Baugenehmigungsgebühren
- Baugrundgutachten (sofern technisch notwendig)
- statische Berechnungen (Statik)
- Ingenieurleistungen für die Haustechnik
- Energieausweis für das Gebäude

- Vermessungsarbeiten (Lageplan, Grundstücksvermessung mit Höhenlage, Einschneiden des Schnurgerüsts für die Ausführung)
- örtliche Bauaufsicht und Bauleitung
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Strom
- öffentliche und private Erschließungswege und Zufahrten
- Bauherrenhaftpflicht und Bauleistungsversicherung während der Bauphase

Nicht im Lieferumfang enthalten sind ein Bautagebuch sowie die Herausgabe von Werk- oder Detailplänen, sämtliche Berechnungen und Gutachten. Sofern gewünscht, können nach Übergabe der Wohnungen an die Erwerber, diese Unterlagen kostenpflichtig angefordert werden.

### **1.2 Energiestandard**

Bei diesem Bauvorhaben steht die Einsparung von Energie im Vordergrund. Das Haus wird als KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016) erstellt, wodurch der CO<sup>2</sup>-Ausstoß minimiert werden soll. Ein KfW-Effizienzhaus bedeutet Werterhalt und Wohnkomfort, gleichzeitig profitieren Sie von attraktiven Förderungen. Abluftkanäle bzw. eine Entlüftung für Dunstabzugshauben in der Küche sind daher nicht möglich. Anträge / Bestätigungen für KfW-Mittel oder sonstige Fördermittel für Kredite (z.B. L-Bank) sind bei Bedarf für den Erwerber kostenpflichtig.

### **1.3 Erschließung**

Die Erschließung der Zu- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektro- und Telefonanschlüsse erfolgt bis in den jeweiligen Hausanschlussraum, in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die

Realisierung des Breitbandkabelanschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt "Elektroinstallationen". Falls kein Anschluss möglich ist, wird eine gemeinschaftliche Satellitenanlage hergestellt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze trägt der Erwerber.

## 2. ROHBAU

### 2.1 Erdarbeiten

Abtrag des Mutterbodens und Lagerung auf dem Gelände zum Wiedereinbau, wo nicht möglich Abfuhr und Entsorgung. Aushub der Baugrube einschließlich Abfuhr und Entsorgung auf Deponie, sofern notwendig. Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zum Niveau des geplanten Geländes. Setzungen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen.

### 2.2 Entwässerung

Regen- und Schmutzwasserleitungen im Mischsystem aus KG-Rohren (Kunststoff), Dimensionierung und Ausführung basiert auf der Planung der beauftragten Fachingenieure. Reinigungsöffnungen in den Kontrollschächten vorhanden. Kontrollschächte befinden sich teilweise im Bereich der Sondernutzungsflächen. Drainage im Kiesfilter mit Spülschächten (falls vorgeschrieben, Anschluss an den Drainage-Sickerschacht). Die Grundmauer wird durch vorgestellte Drain-Noppenbahn oder gleichwertig geschützt.

### 2.3 Gründung

Kapillarbrechende Schicht aus Kies bzw. Schotter mit Folienabdeckung. Stahlbeton-Bodenplatte im gesamten UG (außer evtl. Tiefgarage). Einzel- und Streifenfundamente aus Beton. Umlaufendes Fundamenterdungsband. Die Gebäude erhalten eine äußere Blitzschutzanlage.

### 2.4 Gebäudekonstruktion

Die Gebäudekonstruktion wird nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Erdberührende Wände: aus Stahlbeton. Außenseitig mit Bauwerksabdichtung nach DIN 18195 oder als wasserundurchlässiges Bauteil aus Stahlbeton entsprechend der örtlich angetroffenen Lastfälle. Teilweise - nach Erfordernis - mit Perimeterdämmung ausgeführt. Innenseitig schalungsrau.

Außenwände: KS-Mauerwerk und Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem. Dämmstärken entsprechend EnEV-Nachweis.

Tragende Innenwände: aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

Decken: über UG, EG, OG und 1. DG (evtl. Holzbalkendecke) als Stahlbetonmassivdecken mit Betonhalbfertigteilen.

Die Wärmedämmung und die Leitungsführung im Keller- und Garagenbereich sind sichtbar.

Fertigteil-Lichtschächte, verzinkte Gitterrostabdeckungen mit Einstiegsicherung.

### 2.5 Parkierung / Stellplätze

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage.

Mehrfaches Rangieren ist je nach Anordnung des Stellplatzes ggf. erforderlich und stellt keinen Mangel dar.

Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Stellplätze stellt keinen Mangel dar. Streusalz kann zur Beschädigung der Bodenbeläge führen und darf daher nicht verwendet werden.

## **2.6 Untergeschoss / Keller**

Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken hell gestrichen. Gedämmt ausgeführt werden diese nicht gestrichen. Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken und -stützen gedämmt oder ungedämmt in der Tiefgarage werden nicht gestrichen.

Kellertrennwände, falls nicht tragend, als weiß beschichtete Platten abgetrennt.

## **2.7 Dach**

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, nach Vorgaben des Fachingenieurs wärmegeämmt und gemäß Dachdeckerrichtlinien belüftet. Sämtliche Konstruktionshölzer entsprechen der Sortierklasse S10 A/B nach DIN 4074 bzw. DIN 68365 und werden technisch vorgetrocknet. Durch die Vortrocknung kann auf eine Behandlung mit Umwelt belastenden Holzschutzmitteln verzichtet werden. Zudem wird das Schwindmaß reduziert und die Rissbildung minimiert. Sichtbar bleibende Konstruktionshölzer werden gehobelt und bleiben unbehandelt. Materialtypische Verfärbungen oder Rissbildung lässt sich bei einem Naturprodukt wie Holz nicht ausschließen. Die Dachuntersichten in

den DG-Wohnungen werden mit Gipskartonplatten bekleidet.

Dachdeckung mit Tondachziegel, Fabrikat Ergoldsbacher Linea (Flachziegel). Die Dachfarbe entspricht dem Farbkonzept des Bauträgers.

## **2.8 Flaschnerarbeiten**

Dachrinnen, Regenrohre und, wo erforderlich, Wandanschlüsse aus Titanzinkblech. Gauben und Attika-Abdeckungen aus beschichtetem Aluminiumblech oder gleichwertig.

## **2.9 Balkone, Loggien und Terrassen**

Die Ausführung der Balkone, Loggien und Dachterrassen erfolgt als Konstruktion ohne geplantes Gefälle gemäß der DIN 18531. Die Bauwerksabdichtung erfolgt als zweilagige Polymerbitumenschweißbahnen oder Kunst-stoffdachbahnen mit Stoffen für die Anwendungskategorie nach DIN 18531. Aufgrund von zulässigen Toleranzen kann es zu Gegengefälle und zu einer - für die Konstruktion unschädlichen - Pfützenbildung kommen.

Beläge aus Betonwerksteinplatten Fabrikat Kann, Typ Fiori, Farbe Grau, Format 50 x 50cm.

Platten werden lose in Splitt verlegt, Zwischenräume nicht verfugt.

Stahlgeländer als Balkonbrüstung.

## **3. AUSBAU**

### **3.1 Dämmung, Isolierung, Schallschutz**

Wärmeschutz: Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard der Energie-Einsparverordnung 2016 (EnEV 2016), sowie dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwände wird ein über den Mindestschallschutz der DIN 4109 hinausgehender Schallschutz geplant. Es werden folgende Werte zugrunde gelegt:

Wohnungstrenndecken:  
bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 55\text{dB}$   
bewerteter Norm-Trittschallpegel  $L'n,w \leq 46\text{dB}$

Wohnungstrennwände:  
bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 55\text{dB}$

Wohnungseingangstüren:  
Die Wohnungseingangstüren haben ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w$  für das funktionsfähig eingebaute Gesamtsystem nach DIN 4109 (ohne umgebende Wand-/Bodenflächen) von mindestens 37 dB.

### **3.2 Barrierefreiheit**

Gemäß Baugenehmigung werden die Wohnungen 2.1, 2.2., 2.3. und 2.4. barrierefrei nutzbar nach §35 LBO ausgeführt.

### **3.3 Heizungsinstallation**

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des gültigen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Weishaupt. Die Auslegung erfolgt entsprechend der Heizlastberechnung nach der gültigen Energieeinsparverordnung.

Warmwasserbereitung mit Frischwasserstationen in den Wohnungen. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831. Berechnung und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung Fabrikat Kermi, „Klettsystem“, nach DIN EN 1264, in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten angeordnet im Schalterprogramm (Fabrikat Jung) und elektrischen Stellantrieben, Fabrikat Strawa, auch für den automatischen hydraulischen Abgleich. In den Bädern wird zusätzlich ein rein elektrisch betriebener Handtuchwärmekörper, Fabrikat Bemm, Ares E eingebaut.

Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### **3.4 Lüftung**

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter Fabrikat Limodor, Modell E-COM in Verbindung mit Außenluft-Nachstromöffnungen, Fabrikat Gebavent, GZE-Silent, Standort nach Festlegung Architekt/ Fachplaner. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird mit einer Überströmdichtung gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der

Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig und wird über den Lichtschalter des Raumes aktiviert, in dem sich der Lüfter befindet (in der Regel im Bad). Jede Küche, der nicht direkt ein Fenster zugeordnet werden kann, erhält einen Lüfter, der über einen Kontrolltaster geschaltet wird. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-Teil 6.

### **Lüftung Untergeschoss**

Im Kellerbereich wird eine Be- und Entlüftungsanlage eingebaut, die feuchtegesteuert betrieben wird. Die Frischluftzufuhr, wie auch die Ableitung der Abluft, wird in der Regel über Fensterstürze an Lichtschächten oder über das Dach durchgeführt. Ein entsprechendes Rohrnetz oder ein Luftverbund über Wände und Türen wird hierzu eingeplant. Im besagten Kellerbereich wird dann ein Hygrostat (Feuchtemesser) gesetzt, ebenso im Außenbereich. Bei Überschreitung einer eingestellten Feuchte im UG wird die Be- und Entlüftungsanlage aktiviert, solange, bis der Feuchtwert wieder unterschritten wird, es sei denn, an heißen Tagen ist im Außenbereich eine höhere Feuchte als innen vorhanden, dann schaltet die Anlage wieder ab, so dass zu keinem Zeitpunkt unkontrollierte Feuchte im Haus entsteht. Parallel dazu wird als weitere Sicherheit noch im entsprechenden Kellerbereich, in der Regel durch Montage im Kellerflur, noch ein Entfeuchter eingesetzt, Fabrikat Remko. Der Kondensatabfluss erfolgt über einen direkten Anschluss an eine Abwasserleitung.

### **3.5 Sanitär-Installation**

Im Standard ist folgend aufgeführte

Sanitärausstattung enthalten. Die Ausstattung und Anordnung der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß Grundrissplanung.

Accessoires: Handtuchhalter verchromt 2-armig 450 mm Ausladung je Waschbecken im Bad, Gäste-WC ein Handtuchhaken einfach verchromt, Papierhalter ohne Deckel verchromt, Fabrikat Keuco, Modell Moll.

WC: als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputz-spülkasten. Fabrikat: Duravit, Modell Happy D.2, spülrandlos weiß, Ausladung 54 cm, WC Sitz Happy D.2 mit Absenkautomatik und abnehmbar, Farbe Weiß, Drückerplatte Geberit Sigma50, mit 2 Mengen Spül-auslösung, weiß.

Waschbecken: in Bädern/Duschbädern aus Sanitärporzellan, Fabrikat: Duravit Happy D.2, 65 x 50cm, Weiß, mit Duravit Metallkonsole zu Happy D.2 in Chrom, verchromter Einhebelmischer, Fabrikat Hansa, Modell „Hansa Twist XL“, FORtech Eckventile und Röhren-Geruchsverschluss.

Handwaschbecken: in den WCs aus Sanitärporzellan, Fabrikat: Duravit D.2, weiß, Maß: 50 x 36cm, verchromte Einhebelmischer, Fabrikat Hansa, Modell „Hansa Twist XL“, FORtech Eckventile und Röhrengeruchsverschluss.

Badewannen: (falls gemäß Wohnungsgrundriss enthalten): als Einbaubadewannen aus Acryl in Größe 170/75 cm, Fabrikat Duravit Happy D.2. FORtech Multiplex Trio – Ab- und Überlaufgarnitur, Unterputz-Einhebelmisch-batterie Fabrikat Hansa, Modell „Hansa Twist“, verchromt, Handbrause 1-strahlilig mit Brauseschlauch 125 cm, mit Brausehalter, Fabrikat hansgrohe Modell Croma Select E weiß/chrom.

Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer, Fabrikat hansgrohe, Modell Fixfit chrom.

Duschen: bodenebene Duschwanne, Größe nach Planung, Fabrikat Kaldewei Scona. Unterputz-Einhebelmischbatterie Fabrikat Hansa, Modell „Hansa Twist“, verchromt, Handbrause 120 mm, 3-jet verstellbar mit Brauseschlauch 160 cm, Fabrikat hansgrohe, Modell Raindance Select E 120. Brausestange Unica S Puro 90 cm und verstellbarem Brausehalter, Fabrikat hansgrohe, weiß/chrom. Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer, Fabrikat hansgrohe, Modell Fixfit chrom.

Anschlüsse Küche: für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit Anschluss. Weitere Installation durch Küchenbauer des Erwerbers, nicht im Kaufpreis enthalten.

Wasseranschlüsse außen: 1x frostsicherer Außenwasserhahn je Wohnung mit Terrasse, Balkon, Loggia oder Gartenanteil. Ein Außenwasserhahn am Gebäude zur Pflege der Gemeinschaftsflächen.

Waschküche: Pro Wohnung je 1 Waschmaschinenanschluss in der Waschküche. Verbrauchserfassung über separaten Zähler. Je ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserhahn in der gemeinschaftlichen Waschküche, im Haustechnikraum und im Putzraum als Aufputzinstallation.

### **3.6 Innenputz/Trockenbau/Fassade**

Innenwandputz/Trockenbausystemständerwand: auf Mauerwerk und Betonwänden in Wohnräumen als

Gipsputz, einlagig, in Bädern und Duschen zusätzlich imprägniert.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungsbereich aus Trockenbau-Systemständerwänden. Wandstärke mindestens 100 mm inkl. Mineralwolle-Dämmung nach DIN, Doppelbeplankung. Verspachtelte Oberfläche in Qualitätsstufe 2 (Q2). Je nach Wandbelag sind Abzeichnungen an den Wänden, insbesondere bei Einwirkung von Streiflicht, nicht auszuschließen.

Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmstärken gemäß EnEV-Nachweis 200 mm Mineralfaser WLG 035, Gewebe plus Oberputz auf mineralischer Basis (keine Lösungsmittel) durchgefärbt plus Egalisierungsanstrich. Farbe nach Farbkonzept des Bauträgers.

Untergeschoss/Keller/Gemeinschaftsräume, Garage: Mauerwerk/-Betonwände unverputzt und nicht verspachtelt. Dämmmaterial sichtbar.

### **3.7 Elektro-Installation**

Elektroinstallation nach den Richtlinien der VDE, in Abstimmung mit dem Energie-versorgungsunternehmen. Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoß, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemenanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen.

Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputzinstallation, in den

Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Haustechnik-räumen im UG sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Gemeinschaftsräume und Flure UG mit Wand- oder Deckenleuchten mit Ausschaltung oder Sensoren. Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als LED mit Ausschaltung, Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ausschaltung. Nach Wahl des Bauträgers.

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Fabrikat Jung Typ LS 990.

Medienverkabelung/Zuleitungen der im Haus liegenden Versorger:  
Medienverkabelung (allgemein):  
Antenne/ Telefon

Die Medienverkabelung erfolgt sternförmig vom Untergeschoß zu allen Wohnungen bis in den Medienverteiler.

Medienverkabelung (innerhalb der Wohnungen): Antenne/Telefon/LAN, sternförmig vom Medienverteiler zu den Anschlussdosen in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Anschlussdosen werden als Datendoppeldosen ausgeführt. Zusätzliche, abhängig vom Anbieter notwendig werdende Hardware und Beantragung von Signallieferung sind nicht enthalten. In der Wahl des Anbieters ist der Erwerber dadurch unabhängig.

Schwachstromanlage: Gegensprechanlage Fabrikat Jung mit Farbmonitor, Türöffner und Lätewerk. Ein Haustelefon mit Farbmonitor befindet

sich im Bereich Diele/Garderobe. Gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage mit externer Kamera am Hauseingang, sowie ein Klingeltaster vor jeder Wohnungstür.

Smart-Home-System/BUS-System: Als Vorhaltung für Smart-Home und BUS-Systeme werden CAT 7-Leitungen in Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer verlegt. Zusätzlich werden an alle Schalter und Raumthermostate BUS-Leitungen verlegt. Ebenso werden die Leitungen der Rollladenmotoren, der Leuchten sowie der Stellventile für die Fußbodenheizung im Heizkreisverteiler zentral in den Elektrounterverteiler verlegt, so, dass im Zuge von Sonderwünschen auf ein BUS-System umgerüstet werden kann.

Brandschutzschalter: In allen Wohneinheiten kommen Brandschutzschalter zur Ausführung, Menge gemäß Elektroplanung.

Diele/Garderobe/Flur: Je 1 Brennstelle mit Lichttaster oder Wechselschaltung, Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume. 2 Steckdosen, Videogegensprechanlage mit Farbmonitor, Türöffner und Lätewerk, 1 Datendoppeldose

Wohn-/Esszimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Dreifachsteckdosen, 1 Datendoppeldose, 2 Antennenanschlussdosen.

Küche: 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Geschirrspülmaschine, 1 Steckdose für Umlufthaube (aufgrund der EnEV ist keine Abluft nach außen möglich), 1 Steckdose, 1 Doppel-Steckdose Gefrier-/Kühlkombi-

nation, 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Antennenanschlussdose.

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, je 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose.

Kinder-, Arbeitszimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose.

Bad: 1 Decken- und eine Wandbrennstelle mit je einem Ausschalter, 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner, 1 Steckdose oder Festanschluss für Handtuchwärmekörper

WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose

Terrasse/Balkon/Loggia: 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar, 1 Außensteckdose, im EG mit Kontrollausschaltung.

Kellerabstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Schaltersteckdosenkombination

Schleuse: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis

Tiefgarage: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis

Fahrradstellplätze: Jeder Fahrradstellplatz bekommt eine 230-Volt Steckdose (eine pro Wohnung) zugeordnet auf den jeweiligen

Wohnungszähler als Lademöglichkeit für E-Bikes.

Rauchwarnmelder: sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Diese werden ebenso wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

### **3.8 Aufzug**

Seilaufzugsanlage für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Abmessungen Aufzugskabine auch für Rollstühle geeignet.

### **3.9 Treppen**

Treppen als schallentkoppelte Betonfertigteiltreppen belegt mit Naturstein-Stell- und Setzstufen, Stahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Treppen innerhalb von Wohnungen als Stahltreppen mit Holztritten und Flachstahl-Abschlussgeländer.

### **3.10 Schlosser- und Metallarbeiten**

Alle Schlosser- und Metallarbeiten im Außenbereich als verzinkte Stahl- und/oder pulverbeschichtete Aluminium-Konstruktionen. Alle nicht verzinkten Stahlteile werden grundiert und farbig gestrichen. Verzinkte Gitterroste für Kellerlichtschächte mit Abhebesicherung.

### **3.11 Fenster- und Fenstertüren**

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Uw-Wert gemäß EnEV-Nachweis. Umlaufende Gummilippendichtung. Gläser Typ "Satinato" in Bad und WC. Farbe der Fenster: Außen und innen weiß.

Einhandbedienung, Dreh-kippbeschläge an jedem zu öffnenden 1-flügeligen Fenster, an 2-flügeligen Fenstern 1 Drehkipp- und ein Drehbeschlag. Fenstertüren zu Terrassen Loggien oder Balkonen als Hebe-Schiebe-Tür, als Dreh-Kipp, bzw. Drehtür mit 1 bzw. 2 festverglasten Seitenteil(en) entsprechend Planung.

Dachflächenfenster Fabrikat Velux GPU.

Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern entsprechend Anforderungen der geltenden LBO.

Die Ausführung der Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiatüren erfolgt mit barrierefreien Türschwellen mit Schwellenhöhen (innen) bis 20 mm. Die Ausführung der Abdichtung im Türschwellenbereich erfolgt gemäß DIN 18531 mit den sich aus der örtlichen Situation ergebenden Zusatzmaßnahmen, wie wasserdichter Anschluss der Abdichtung an das Türelement sowie weitere ggf. erforderliche Zusatzmaßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser.

Kellerfenster: Kunststofffenster mit Drehkipp-Beschlag.

### 3.12 Fenstersimse

Außensimse: aus Aluminium, eloxiert oder pulverbeschichtet.

Innensimse: aus Kunststein "Agglo weiß". In Küchen ist kein Simsbelag vorgesehen, wenn die Küchenarbeitsplatte am Fenster anschließen kann. Simse in Bad und WC mit Wandfliese gefliest.

### 3.13 Rollläden

In den Wohnungen erhalten die Fenster mit rechteckigem Format jeweils in allen

Räumen Kunststoffrollläden. Falls statisch erforderlich, Aluminiumrollläden. Alle rechteckigen Fenster erhalten elektrische Rollläden. Treppenhaus, UG-Fenster und weitere Fenster in gemeinschaftlichen Bereichen erhalten keine Rollläden. Notkurbel bei 2. Rettungsweg.

### 3.14 Türen

Wohnraumtüren: gefälzt mit Futter, weiß lackiert bzw. foliert, Rundkante, Abmessungen 63,5 – 1,01 x 2.135 cm dreiseitig umlaufende Lippendichtung, Türblätter mit Röhrenspankern, Beschläge und Drücker Edelstahl Hoppe, Typ Amsterdam.

Bad- und WC-Türen mit Badezellschloss.

Wohnungseingangstüren: mit 3-fach Verriegelung, Kernziehschutz, Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, Stahlzarge, Klimaklasse III. Die Wohnungseingangstüren haben ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w für das funktionsfähig eingebaute Gesamtsystem nach DIN 4109 (ohne umgebende Wand-/Bodenflächen) von mindestens 37 dB. Oberfläche nach Wahl des Architekten/ Bauträgers. Digitaler Türspion.

Hauseingangstüren: Alu-/Glas-Elemente, Edelstahl-Türgriffstangen, Profilylinder-Schließanlage. Farbe entsprechend Farbkonzept.

Türen in den Gemeinschaftsräumen: Stahltüren, wo erforderlich selbstschließend und als T 30 Türe nach Brandschutzkonzept

Türen der Abstellräume: Systemtüren mit PZ Halbzylinder, passend zur Schließanlage. Abstellraum 28 im EG erhält eine T 30 Tür.

### 3.15 Estrich

Schwimmender Estrich in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Wärme-, Trittschalldämmung und nach Erfordernis entsprechend DIN-18560. Glattstrich bzw. flügelgeglätteter Beton in allen ausgebauten UG-Räumen (Gemeinschaftsräume, Keller, Abstellräume, Technikräume).

### 3.16 Bodenbeläge

In allen Wohnräumen, Schlafräumen, Küchen und Dielen Parkett- oder Fliesenböden nach Bauträger-Objektkollektion. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 65,00/m<sup>2</sup> brutto.

In Bad und WC Feinsteinzeug-Bodenfliesen nach Bauträger-Objektkollektion, Format bis 30 x 60 cm. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 65,00/m<sup>2</sup> brutto. In den Bädern erhalten die Böden, Estrichfugen und Spritzbereiche in den Duschen eine Abdichtung.

Sockel: Bei Fliesenböden (ohne Wandfliesen) Sockel aus Bodenfliesen geschnitten. Parkettböden erhalten Holzsockel.

Fliesenfugen Saphir in den Farben nach Wahl. Die Silikonfugen werden passend zur mineralischen Verfugung ausgeführt und sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme).

Im Treppenhaus werden Natursteinplatten verlegt.

### 3.17 Wandfliesen

Wandfliesen aus Keramik, Bad und WC nach Bauträger-Objektkollektion,

Format bis 30 x 60 cm. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 65,00/m<sup>2</sup> brutto.

Bäder werden bis zu 50% der Gesamtwandfläche (Duschbereich werden separat bewertet) gefliest, ausgehend von einer max. Raumhöhe von 2,40 m. Duschbereiche lt. Werkplan werden bis zu einer Höhe von max. 2,40 m gefliest. Im Gäste-WC wird die Wand, an der sich die Toilette befindet, zu 50 % gefliest. Die restliche Wandfläche wird in Streichputz, weiß, ausgeführt.

Fliesenfugenfarbe nach Wahl des Erwerbers. Die Silikonfugen werden passend zur mineralischen Verfugung ausgeführt und sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme).

Kantenschutz aus PVC-Jollyschienen. Fliesenkante zur nicht gefliesten Wand gestrichen, ohne Schiene/Abschluss.

### 3.18 Maler

Alle nicht gefliesten Wände in den Wohnräumen erhalten Raufasertapeten, die Decken Malervlies. Farbanstrich in Weiß. Nicht geflieste Wandflächen in Bädern und WCs erhalten einen Streichputz. Im Treppenhaus erhalten die Wände, Decken und Treppenuntersichten einen Streichputz.

In allen ausgebauten UG-Räumen (Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Technikräume) erhalten die Böden einen Schutzanstrich.

## 4. AUSSENANLAGEN

Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich. Trotz größter Sorgfalt bei der Verdichtung nach dem Auffüllen kann es später zu Setzungen kommen, welche von der

Gewährleistung ausgeschlossen sind. Die Sondernutzungsflächen innerhalb der Außenanlagen sind in der Teilungserklärung und in den Teilungsplänen ersichtlich.

#### **4.1 Hauszugänge/Terrasse**

Betonpflaster bzw. Plattenbelag auf losem Unterbau. Im Hauseingangsbereich wird eine Schuhabstreifermatte (Innenbereich) mit Aluminiumeinfassung in den Belag eingelassen.

#### **4.2 Gärtnerische Anlagen**

Grobplanie des Geländes mit Raseneinsaat und Bepflanzung nach Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes des Bauträgers.

#### **4.3 Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz wird in baurechtlich notwendiger Größe errichtet und erhält normgerechte Spielgeräte wie z.B. Sandkasten, Wipptier und eine Sitzbank. Position gemäß Freiflächenplan.

#### **4.4 Müllplatz**

Der Müllraum befindet sich im Gebäude (gemäß Aufteilungsplan) und wird in Bezug auf Größe entsprechend der Vorgaben des zuständigen Müllentsorgungsunternehmens ausgeführt.

#### **4.5 Wege und Zufahrten**

Die Wege und Zufahrten zu den Gebäuden werden mit Betonpflaster im Splittbett verlegt ausgeführt.

#### **4.6 Fahrradabstellplätze**

Die Fahrradabstellplätze befinden sich teilweise im gesondert dafür

vorgesehenen Raum in der Tiefgarage. Ohne Markierung und ohne Fahrradstandhalterungen.

### **5. SONSTIGES**

#### **5.1 Bauendreinigung**

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor der Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht und wird vom Bauträger nicht geschuldet.

#### **5.2 Baustellengefahr**

Das Betreten der Baustelle bedarf der vorhergehenden Absprache mit der Bauleitung und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

#### **5.3 Sonder- und Änderungswünsche**

**(Siehe auch Vorwort/Allgemeines)**

Die in den Plänen gestrichelten Ausstattungen bzw. als SW (Sonderwunsch) gekennzeichneten Ausstattungen/Bauteile gehören nicht zur Standard-Grundausstattung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese können jedoch gegen Mehrpreis vom Erwerber beauftragt werden.

Alle Änderungen sind rechtzeitig zu bemustern und mit dem Bauträger zu besprechen. Eine Beauftragung erfolgt ausschließlich durch schriftliche Bestätigung der auszuführenden Arbeiten und Übernahme der dadurch entstehenden Kosten (Leistungsänderung Formular Bauträger). Mündliche Absprachen sind nichtig.

Für die Bearbeitung der beauftragten

Sonderwünsche wird für Bauleitung eine Vergütung in Form einer Handling-Pauschale von 10% auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten berechnet, sofern es sich um Ausstattungsänderungen handelt (z.B. Boden- bzw. Wandbeläge, Steckdosen u.ä.), die lediglich einen organisatorischen Aufwand der Bauleitung erfordern.

Die Vergütung erhöht sich um weitere 10 % auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten für alle Bereiche, die eine Werkplanungsbearbeitung (z.B. Änderung der Pläne abweichend von der Kaufvertragsgrundlage) erforderlich machen. Zusätzliche Entwurfs- und Detailplanungen (z.B. Einbaumöbel, Fliesenverlegepläne u.ä.) der Innenarchitektur sind nach Aufwand zu einem Stundenverrechnungssatz von 85 € zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer zu vergüten.

Bei der individuellen Gestaltung Ihrer Wohnung stehen Ihnen verschiedene Berater und Fachhandwerker zur Seite. Diese helfen Ihnen, Ihre Wünsche zur Bad-Gestaltung, Planung der Elektro-Installation, Auswahl der Fliesen und Bodenbeläge sowie der Wandgestaltung umzusetzen.

In diesem Zusammenhang sind folgende Leistungen im Kaufpreis enthalten:

- 1 x Sanitär-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Elektro-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Fliesen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle

- 1 x Bemusterung Parkett/Bodenbelag bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle

- 1 x Bemusterung Türen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle

In den Dachgeschoss-Wohnungen können vom Erwerber Klimaanlage unter Beachtung der EnEV Vorschriften eingebaut werde.

## 5.4 Gewährleistung

Für Sonderwünsche, die direkt über den Handwerker beauftragt werden, werden weder Qualitäts- und Terminüberwachung noch Gewährleistung vom Bauträger übernommen.

Grundsätzlich sind alle aus gewünschten Leistungsänderungen entstehenden Mehrkosten einschließlich der Nebenkosten (z.B. für den Architekten und Bauleitung) vom Erwerber zusätzlich zum vertraglichen Kaufpreis zu vergüten.

## 5.5 Eigenleistungen

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese unbedingt nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden und vom Bauherrn genehmigt werden.

Es werden für Eigenleistungen Gutschriften lediglich in Höhe von 70% des ersparten Aufwandes gewährt. Die Höhe der Gutschrift wird vom Architekten auf der Basis für die entsprechende Arbeiten abgegebenen Angebote der Vertragshandwerker und der entfallenen Massen ermittelt.

Für aus Eigenleistungen entstandene Mängel am Baukörper (Wärmebrücken, Schallbrücken, Wasserschäden u.ä.)

haftet der Erwerber gegenüber dem Bauträger. Es ist Sache des Erwerbers seine Haftung ggf. an den von ihm beauftragten Ausführenden weiterzureichen.

Eingebrachte Eigenleistungen hat der Erwerber oder seine Auftragnehmer während der Bauzeit bis zur Abnahme und Übergabe selbst zu schützen. Für eventuell beschädigte Eigenleistungen wird keinerlei Gewährleistung durch den Bauträger übernommen.