

# BAU-/AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG VERKAUFSUNTERLAGEN

Projekt      Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
mit 30 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten,  
62 Tiefgaragen- und 16 Außenstellplätzen  
Bachstraße, D- 54456 Tawern

Stand        **16.02.2022**



## Vorbemerkung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Die Wohnanlage umfasst nach derzeitigem Planungsstand ein Gebäude mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 62 Tiefgaragenstellplätzen.

Die Gestaltung der Gesamtanlage wird, sofern nicht bereits in dieser Beschreibung festgelegt, durch den Bauträger BRW bestimmt. Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, diese Baubeschreibung, die Fachplanung, die GEG 2020 Berechnung als Energieeffizienzhaus 40 und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die in Plänen und Prospekten dargestellten Möbel, Küchen, Duschkabinen und Trennwände stellen einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und sind nicht Vertragsgegenstand.

## **01. Allgemein**

Grundlagen der folgenden Bau- und Leistungsbeschreibung sind die anliegenden Pläne im Maßstab 1:100.

Der Leistungsumfang beinhaltet die notwendigen Hausanschlüsse für Wasser, Elektro, Kanal, Telefon und Kabelanschluss. Der Anschluss für Telefon, Elektro, Wasser und Kabelanschluss wird bis zum Hausanschlussraum ausgeführt. Einzelgebühren gehen zu Lasten des Käufers.

Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrung sowie Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den einschlägigen Bestimmungen des Brandschutzes, Schallschutzes, sowie nach dem vorliegenden Energieausweis ausgeführt.

Unsere Leistungen umfassen die schlüsselfertige Erstellung des Objektes einschließlich der gesamten Architekten- und Fachplanerleistungen.

Die Beantragung und Gebühren der Einzelzähleinrichtungen für Strom gehen zu Lasten des Erwerbers.

Der Anschluss sowie die Anmietung von Zählereinrichtungen für Wärme, Warm- und Kaltwasser geht zu Lasten des Erwerbers.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Notarkosten, Grunderwerbssteuer sowie Gerichtskosten.

Bis zur Bezugsfertigkeit (Übergabe an den Erwerber) ist das Gebäude mit einer „Firmen Sachschutz-Wohngebäudeversicherung“ versichert.

Der Anstrich des verputzten Gemeinschaftseigentums ist im Preis enthalten, Kellergeschoß bleibt unverputzt und wird nicht gestrichen. Die Malerarbeiten im Wohnungseigentum sind im Kaufpreis nicht enthalten.

## **02. Wärmeschutz (Energieeffizienzhaus 40 – GEG 2020)**

Wärmeschutz entsprechend des aktuellen GEG 2020 und der Wärmeschutzberechnung des Fachplaners nach den Forderungen der DIN 4108.

## **03. Schallschutz**

Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109. Es wird darauf hingewiesen, dass kein erhöhter Schallschutz vereinbart und zugesagt ist.

## **04. Brandschutz**

Brandschutz gemäß den technischen Anforderungen entsprechend der Baugenehmigung.

## **05. Rohbau**

### **Gründung / Erdarbeiten**

Gründung nach den örtlichen Verhältnissen und den statischen Berechnungen.

Abtragen des Oberbodens, Aushub der Baugrube, der Fundamente, Kanalisations- und Wasserleitungsgräben nach Vorgaben. Wiedereinfüllen der Gräben und der Arbeitsräume mit verdichtungsfähigem Material.

#### Kanalisationsarbeiten

Entwässerungsleitungen nach den örtlichen Vorschriften, sowie nach Ausarbeitung durch den Fachplaner.

#### Fundament und Bodenplatte

Fundamente in Ortbeton nach Vorgaben der statischen Berechnung. Betonbodenplatte bewehrt nach Statik mit Schotterunterbau. Der gesamte UG-Boden wird maschinell geglättet. Einbau eines Fundamenterders als Potentialausgleich mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum.

#### Kellergeschoss

Kelleraußenwände im UG in Stahlbeton nach Statik. Außenwände und tragende Innenwände werden mit Kalksandsteinmauerwerk o.glw. erstellt. Nichttragende Zwischenwände im UG, teilweise aus KS- oder Bimsstein.

Alle Wände und Decken im Garagen- und Kellerbereich bleiben schalungsrau und werden nicht verputzt und erhalten keinen Anstrich.

#### Mauerwerk und Deckenplatten

Mauerwerk entsprechend der Statik und Energiepass aus Kalksandstein, Bims od. glw. und einem zur Erfüllung des „**Energieeffizienzhaus 40**“ notwendigen Wärmedämmverbundsystem. Innenwände aus 11<sup>5</sup>cm, 17<sup>5</sup>cm und 24cm Kalksandstein oder Bims.

Geschossdecken als Stahlbeton-Plattendecken nach Statik, oder in Ortbeton.

#### Treppen / Aufzug

Keller- und Geschosstreppen gem. Planung als 2-läufige Treppe mit Zwischenpodesten in Ortbeton oder Fertigteilen entkoppelt eingebaut. Fliesenbelag nach Auswahl des Bauträgers BRW.

Aufzugsschacht aus Betonfertigteilen, Ortbeton oder gemauert nach statischen Vorgaben.

### **06. Pultdach, Flachdach, Klempnerarbeiten**

Haus 1 wird mit einem Satteldach mit Konstruktionsvollholz und mit Dämmung nach Vorgaben des Energieausweises, Ausführung der Konstruktion nach Statik ausgeführt. Im Bereich des Satteldachs werden Flachdachgauben eingebaut. Dacheindeckung Betondachsteine Marke Braass oder glw.

Haus 2 und 3 als leicht geneigtes Pultdach aus Konstruktionsvollholz mit Dämmung nach Vorgaben des Energieausweises, Ausführung der Konstruktion nach Statik im System ALWITRA® oder glw.

Flachdachbereiche und -terrassen als Flachdach mit Dämmung nach Vorgaben des Energieausweises, Ausführung der Konstruktion nach Statik im System ALWITRA® oder glw.

Belag der Dachterrassen mit Betonsteinplatten auf Stelzlager nach Wahl des Bauträgers.

Dachrinnen, Dachabläufe, Fallrohre, Verkleidungen und Verwahrungen aus Blech (Titanzink) gemäß Richtlinien.

### **07. Balkonanlagen & Terrassenanlagen**

Balkonanlagen werden als Stahlbetonkonstruktion mit Betonsteinplatten oder Belagsfertig mit Kunstharzveredelung nach Wahl des Bauträgers ausgebildet. Im EG Betonsteinplatten nach Wahl des Bauträgers im Splittbett verlegt.

### **08. Metallbau- und Schlosserarbeiten**

Ausführung nach den Vorgaben des Bauträgers BRW.

#### Treppengeländer:

Geländer und Handläufe des Treppenhauses als lackierte Flachstahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

#### Absturzsicherung:

Vor Fenstertüren und an Balkonen bzw. Dachterrassen Geländer bzw. Absturzsicherungen aus einer verzinkten Flachstahlkonstruktion mit Lackierung nach Vorgaben des Bauträgers BRW.

### **09. Fensterarbeiten und Hauseingangsanlage**

Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, 3-fach-verglast, Griffolive aus Kunststoff, außer den Kellerräumen. Qualitätskunststofffenster Farbe Außen und Innen weiß. In jedem Raum wird mindestens ein Drehkipplügel ausgeführt, sofern technisch möglich. Bodentiefe Fensterelemente ohne Austritt erhalten als Absturzsicherung ein Geländer oder ein Brüstungselement.

Hauseingangstüre mit Verglasung, Aluminium, Farbe RAL 9016 nach Wahl des Bauträgers BRW mit Obertürschließer. Innen-Türgriff, außen Türdrücker, elektrischer Türöffner und Zylindersicherheitsschloss.

### **10. Briefkastenanlage**

Im Eingangsbereich der Gebäude befindet sich eine Briefkastenanlage für die entsprechende Anzahl an Wohnungen. Am Hauseingang ist für jede Wohnung eine Klingel- und Sprechanlage vorgesehen.

### **11. Rollläden / Sonnenschutz**

Sämtliche Fenster im Wohnungseigentum erhalten Rollläden aus Kunststoff, grau mit Kurbelantrieb als Sonnenschutz.

Mehrflügelige bodentiefe Fensterelemente erhalten einen elektrischen Antrieb ohne Kurbel. Je nach Anforderungen des Brandschutzes und der

Fluchtwegsituation muss hier ein Fenster mit Kurbelantrieb vorgesehen werden. Weitere Elektroantriebe auf Wunsch und, soweit bauseitig möglich, gegen Aufpreis.

Keller-, Treppenhaus- und schräge Fenster erhalten keine Rollläden.

## **12. Fensterbänke Außen**

Außenfensterbänke angleichend Fensterrahmenfarbe aus Aluminium.

## **13. Außenputz**

Wärmedämmverbundsystem als Vollwärmeschutz sowie mineralischen Außenputz nach GEG 2020. Sockelputz als Zementputz gefilzt und in einem dunkleren Ton gestrichen. Oberputz als Scheibenputz, Körnung 2-3 mm und Egalisationsanstrich. Farbliche Gestaltung der Fassade nach Farbkonzept des Bauträgers BRW.

## **14. Gipsarbeiten / Innenputz / Trockenausbau**

Alle gemauerten Wände innerhalb der Wohnungen werden mit glattem Kalkgipsputz als Untergrund für Tapeten (nicht malerfertig, Qualitätsstufe Q2) ausgeführt. Die Bäder werden mit Kalkzementputz ausgeführt. Trockenbauwände werden nicht malerfertig gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) Die Deckenuntersichten in den Wohnungen erhalten einen Gipsputzauftrag. Im Dachgeschoss wird die Decke im Trockenbau ausgeführt.

Die Decken und Wände in Kellerräumen und Garagen bleiben unverputzt.

Sichtbare und notwendige Abflussrohre im Bereich des Wohnungseigentums werden im Trockenbau verkleidet nach Vorgabe des Bauträgers BRW und Fachplaners.

## **15. Fensterbänke Innen**

Innenfensterbänke D= 20mm aus Kunststein „AGGLO MICRO THASSOS“ mit 3cm Überstand zum Mauerwerk, UG Fenster ohne Simse.

## **16. Estricharbeiten**

Tiefgarage, Kellerräume

Betonbodenplatte geglättet und belagsfertig ausgeführt

Wohngeschosse

Schwimmender Estrich als Zementestrich auf Wärme- und Trittschallisierung nach den geltenden Normen und Energieausweis, sowie nach Vorgabe des Fachplaners.

## **17. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten** (Bruttopreise inkl. MwSt.)

Fliesen, normal verlegt, passend ausgefugt bis zum Materialpreis der Fliese inkl. Sockel von 30.- €/m<sup>2</sup> einschl. MwSt. oder gem. Tabelle:

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Bodenbelag</b>	<b>Wert [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Sockel</b>
KG	Schleuse TRH	Feinsteinzeug Fliesen		gefliest
	Tiefgarage + Technik	Beton gescheibt mit Beschichtung		
Treppen- haus	Nutzfläche	Feinsteinzeug Fliesen		gefliest
Wohnung	Wohnbereich	Fliesen 60/60cm	30,00 €	gefliest
	Bäder WC-Gast	Fliesen 30/60cm Fliesen 30/60cm	30,00 € 30,00 €	raumhoch gefliest WC-Abkantung gefliest
	Dach- terrasse Balkon	Betonsteinplatten auf Stelzlager nach Wahl des Bauträgers Betonsteinplatten auf Stelzlager nach Wahl des Bauträgers oder Balkon belagsfertig		

Auf Wunsch können auch andere Bodenbeläge (Parkett, Teppich, Naturstein, etc.) angeboten werden.

Die Spritzwasserabdichtung erfolgt nach DIN. Alle Eck- und Anschlussfugen werden dauerelastisch abgedichtet und unterliegen der Wartung durch den Nutzer.

### Treppen und Podeste:

Untergeschoss bis Dachgeschoss mit Bodenfliesen incl. Kantenschutzprofil und Sockel belegt.

## **18. Garagentor**

Garagentor als elektrisches Sektionaltor Marke HÖRMANN® oder glw. nach Vorgabe des Fachplaners und Brandschutzauflagen.

Steuerung des Garagentorantriebes für die Sammelgarage per Fernbedienung / Handsender. Zu jedem TG-Stellplatz gehört ein Handsender.

## **19. Schreinerarbeiten** (Bruttopreise inkl. MwSt.)



Innentüren im Wohnbereich mit Dekorbeschichtung „Buche natur“ oder „weiß“. Röhrenspansteg-Ausführung, Holzumfassungszarge mit Gummidichtung, Türbeschlag eloxiert, je Türe 1 Schlüssel - Materialwert € 300- pro Tür + Drücker einschl. MwSt.

Wohnungseingangstüren mit schweren, schalldämmenden Türblättern, Farbe nach Wahl des Bauträgers BRW, Sicherheitsschloss (dreifach verriegelt) mit Profilzylinder; Außenseite mit Türdrückerplatte, Innenseite mit eloxiertem Türdrücker.

Mit Weitwinkelspion und Schallex- Dichtung.

Türen im UG, wo vorgeschrieben, als Stahltüre gem. Brandschutzaufgaben grundiert mit Eckzarge gem. bauaufsichtlichen Forderungen.

## **20. Maler- und Tapezierarbeiten**

Verputzte Treppenhauswände mit Glasfaser tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen (bei verputzten Decken im Treppenhaus nur Anstrich). Treppengeländer lackiert.

Kellerräume und Tiefgarage: Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Rohzustand (Mauerwerk - Fugenglattstrich / Beton - mit offenen Elementfugen).

Malerarbeiten können innerhalb eines Wohnungseigentums als Sonderleistung angeboten werden.

Verputzte Fassaden werden gestrichen, Farbe nach Wahl des Bauträgers BRW.

## **21. Heizung / Lüftung**

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Heizungsanlage, die der Anforderung der erstellten Wärmeschutzberechnung und des Energieausweises entspricht.

- Hocheffizienz Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Puffer- und Ladespeicher. Die Größe der Heizungsanlage richtet sich nach der berechneten Gebäudeheizlast.
- Verteilung über Warmwasserleitungen zu den Verbrauchsstellen mit Zirkulationsleitung in Kunststoff nach Angabe und Berechnung des Fachplaner in der Wand oder freiliegend, geräuschkämmend befestigt und wärmeschutzisoliert.
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in sämtlichen Wohnräumen nach DIN, ausgenommen der Abstellräume.
- jede Wohnung erhält einen Heizungsverteilerkasten mit Vorrichtung zum Einbau eines Wärmemengenzählers zur individuellen Heizkostenabrechnung.

Die Wärmemengenzähler werden von der Hauseigentümergeinschaft auf deren Kosten angemietet.

- Jede Wohnung erhält dezentrale Einzellüfter Fabr. LUNOS oder glw. mit entsprechender Steuerung nach Vorgabe des Fachplaners.
- Innenliegende Bäder / Duschen / WC's und / oder HWR's jeder Wohnung erhalten Einzellüfter mit Steuerung.
- Die Lüftung der Wohnungen gewährleistet die Einhaltung des Feuchteschutzes.
- Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt nach Vorgabe der Baugenehmigungsbehörde

## **22. Sanitärinstallation**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt nach Vorgabe der Gemeinde. Sämtliche Abwasserleitungen für Schmutzwasser und Regenwasser werden nach Beantragung bei den zuständigen Behörden in die Ortskanalisation eingeleitet. Ausführung der Sanitärinstallationen gem. der Projektierung des Fachplaners. Die jährlichen Kalt- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Alle Wohnungen erhalten Warm- und Kaltwasserzähler; diese werden von der Hauseigentümergeinschaft auf deren Kosten angemietet. Die Wasserleitungen im Keller sowie die Verteilungsleitungen in den Wohnungen werden nach Angaben des Fachplaners und entsprechenden Normen ausgeführt. Die Fallrohre bestehen aus Schallschutz-Kunststoffrohr. In Abstell- oder HWR-Räumen kann eine Aufputz Installation zur Ausführung kommen.

### **Einrichtungsgegenstände und Zubehör / Fertiginstallation**

Sanitäre Porzellan-Einrichtungsgegenstände in sanitärweiß gemäß den Zeichnungen.

Sonderwünsche wie Spiegel, Ablagen, Duschkabinen, Trennwände und sonstige Accessoires sind nicht Bestandteil der Ausführung und können auf Anfrage angeboten werden.

#### **Bäder**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Einzelwaschbecken Fabr. Villeroy & Boch, Modell Architectura, mit Einhebel Mischbatterie Fabr. Ideal Standard, Modell CeraMix Blue |  |
| 1 | Handtuchhalter verchromt, 2 armig, Fabr. Keuco City.2  |   |
| 1 | bodengleiche Dusche, gefliest mit Bodenablauf 10x10cm, Größe wie in den Plänen eingezeichnet                                       |   |
| 1 | Brausebatterie Einhandmischer Fabr. Ideal Standard, Model Cerafit (Aufputz)  |   |
| 1 | Wandstange UNICA und Handbrause mit Brauseschlauch verchromt Fabr. Grohe   |   |
| 1 | Tiefspül-WC Fabr. Villeroy & Boch, Modell Architectura, wandhängend mit Sitz und Deckel, Kombifix Geberit mit Betätigungsplatte    |  |
| 1 | Papierrollenhalter Keuco City.2  |   |



\* \* \*

- 1 Anschluss Waschmaschine und Trockner im Bad oder Abstellraum lt. Zeichnung

#### Gäste WC (nur wenn vorhanden):

- 1 Handwaschbecken Fabr. Villeroy & Boch, Modell Architectura, Einhebel-Mischbatterie  
Fabr. Ideal Standard, Modell CeraMix
- 2 Handtuchhaken, verchromt
- 1 Tiefspül-WC Fabr. Villeroy & Boch, Modell Architectura, wandhängend mit Sitz und Deckel, Kombifix Geberit mit Betätigungsplatte
- 1 Papierrollenhalter Keuco City.2



#### Küchen

Kaltwasseranschluss für Spüle und Spülautomat, Warmwasseranschluss für Spüle über zentrale Warmwasserversorgung, Ablaufleitung für Spüle.

Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken im Technikraum, für den Hausmeister (auf Allgemeinkosten).

### **23. Elektroarbeiten**

Die Elektroinstallation erfolgt nach Vorgaben des Fachplaners, den Vorschriften des zuständigen EVU (Energieversorgungsunternehmen) und nach der VDE-Vorschrift (Verband Deutscher Elektrotechniker).

Zentrale Einspeisung innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation der Hauptverteilung und der Zäblerschränke an geeigneter Stelle. Unterverteilungskasten in den einzelnen Wohnungen mit Sicherungen.

#### UG- Installation:

Die Elektroinstallation im UG erfolgt auf Putz. Pro Kellerraum wird die Installation auf den jeweiligen Wohnungszähler zugeordnet montiert.

In den Kellerfluren, Tiefgarage und Allgemeinräumen werden Beleuchtungskörper installiert, welche über Bewegungsmelder gesteuert werden und dem Allgemeinzähler zugeordnet sind.

Die TG-Abfahrtsbeleuchtung wird über einen Bewegungsmelder geschaltet.

#### Treppenhaus:

Wand- und Deckenbrennstellen mit Leuchten einschl. Leuchtmittel in den Keller-räumen, Allgemeinräumen, Technikraum, Fluren, Treppenhäusern, Außenanlage und in der Tiefgarage.

#### Wohnräume:

Ausstattung als weiße Kippschalter und Schuko- Steckdosen, Schalterprogramm MERTEN® System M-smart "Standard Weiß" oder glw., Unterputzleitungen. In Abstell- oder HWR-Räumen kann eine Aufputz-Installation zur Ausführung kommen.

Erdung aller notwendigen Gegenstände. Leerrohr für TV mit Kabeleinzug. Installation einer SAT-Anlage Astra 19,2° für 64 Abnehmer, d.h. pro Wohnung 2 Stück, die den Anforderungen der Grundversorgung entsprechen. Das weitere Splitten des Empfangs ist gegen Aufpreis möglich.

Klingelanlage mit Klingeldrucker an der Haustüre, Klingeltürdrucker zu jeder Wohnung und Gegensprechanlage.

Rauchmelder gemäß Brandschutzverordnung und LBauO.

<b>Wohnraum / Essen</b>	2 Deckenbrennstelle 2 Wechselschalter 1 Kreuzschalter 10 Steckdosen 1 TV-Anschluß 2 Rolladenanschlüsse	<b>Schlafen / Eltern</b>	1 Deckenbrennstelle 2 Wechselschalter 5 Steckdosen 1 TV-Anschluß
<b>Eingang, Flur, Diele</b>	2 Deckenbrennstellen 2 Wechselschalter 2 Steckdosen 1 Tel Verkabelung (CAT 7) 1 Sprech-, Klingelanlage	<b>Bad</b>	1 Deckenbrennstelle 1 Kontrollausschalter 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter 2 Steckdosen
<b>Abst. / HWR</b>	1 Deckenbrennstellen 1 Kontrollausschalter 1 Steckdose 1 Waschen / Trocknen	<b>G-WC</b> (wenn vorhanden)	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung 1 Steckdose
<b>Küche</b>	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 1 E-Herdanschlussdose 1 Steckdose für GSM 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 7 Arbeitssteckdosen	<b>Balkon / Terrasse</b>	1 Auskontrollschalter 1 Steckdose (Außenbereich) 1 Wandbrennstelle inkl. Leuchte nach Wahl des Bauträgers
<b>Büro / Gast / Kind</b> (wenn vorhanden)	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 3 Steckdosen	<b>Kellerraum</b>	1 Ausschalter 1 Steckdose 1 Schiffsarmatur

Weitere Steckdosen, Schalter, Brennstellen, TV- oder Telefonanschlüsse auf Wunsch nach Bemusterung mit dem Elektrounternehmen können angeboten werden.

Nicht zu unserem Leistungsumfang gehört das Liefern und Anschließen der Beleuchtungskörper in der Wohnung.

## **24. Aufzug**

Personen-Aufzug vom Kellergeschoss bis zum Penthouse gemäß EN 81.  
Penthouse-Wohnung W 1.7, W 2.10 und W 3.11: Zugang der Bewohner in das Penthouse mittels Schlüssel-schalter in der Aufzugskabine. Die Zutrittsmöglichkeit für Notbefreiungs- und Wartungspersonal in die Penthouse-Wohnung wird vertraglich geregelt; Zugangsschlüssel werden an einer vom Bauträger BRW festgelegten Stelle hinterlegt.

## **25. Außenanlage**

Grundlage der Außengestaltung ist die Baugenehmigung. Die Ausführung und Materialauswahl erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers BRW.

Für die gesamte Einheit ist ein Standort für die Mülltonnen gem. Außenanlagenplan festgelegt.

Auf dem restlichen Grundstück wird der vorhandene Oberboden verteilt, fein planiert und mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät. Eine Bepflanzung der Außenanlage mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern oder ähnlichen erfolgt nach Vorgabe der Baugenehmigung und des Bauträgers BRW.

Die Hausgemeinschaft ist für die Bewässerung sowie für das Anwachsen des Rasens verantwortlich.

## **26. Sonstiges / Hinweise**

- a) Entfernung von Materialresten der Handwerker, Verunreinigung und Farbspritzer an Böden, Treppen, Türen und Fenstern. Die vertragliche Leistung wird im besenreinen Zustand gereinigt an die Käufer übergeben. Eine Feinreinigung durch die Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.
- b) Die vorgenannte Bau- und Leistungsbeschreibung hat vor den Planungen Gültigkeit.
- c) Der Bauträger BRW behält sich vor, bei den vorgenannten Markenbezeichnungen auch qualitativ gleichwertige Produkte einzubauen.
- d) Die in den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungen sind lediglich als Vorschläge für die Stellmöglichkeit vorgesehen; nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Bestandteile werden mitgeliefert bzw. eingebaut.
- e) Sämtliche Maße für Einrichtungsgegenstände, Einbauküchen, Möbel, Geräte usw. sind in der Örtlichkeit eigenverantwortlich aufzunehmen.

f) Maßdifferenzen zwischen den Baugenehmigungsplänen und den Werkplänen können auftreten. Alle Maßangaben sind mit den entsprechenden Toleranzen zu beachten; es gelten die "Maßtoleranzen im Hochbau" nach DIN 18201/18202.

g) Änderungen in der Planung und vorgesehenen Materialien werden vorbehalten, sofern diese aus technischen oder gestalterischen Gründen erforderlich werden.

Der Bauträger BRW kann die angegebenen Materialien, Konstruktionsweisen, Ausstattungen oder Ausführungen nach sachgerechtem Ermessen verändern,

- wenn dies baurechtlich oder bautechnisch geboten ist
- wenn es sich um geringfügige Änderungen handelt
- wenn es zur Sicherstellung der Haltbarkeit des Bauwerks bzw. der Gewährleistungsanforderungen geboten ist,
- wenn sachliche Gründe im Zusammenhang mit anderen nach dieser Baubeschreibung geschuldeten Leistungen bestehen und durch die Veränderung die Gebrauchstauglichkeit und der Wert des Objekts nicht vermindert werden.

h) Die in den Plänen für die Außenanlage eingezeichnete Bepflanzungen (Büsche, Bäume, etc.) stellen lediglich eine unverbindliche Illustration dar.

j) Eine Berücksichtigung von notwendigen Versorgungsschächte bei Berechnung der Wohnfläche findet nicht statt.

k) Die Schlüsselübergabe findet mit der Abnahme des Objektes und nach Zahlung der Schlussrechnung statt. Besichtigungen können aus versicherungstechnischen Gründen während der Bauphase nur nach terminlicher Vereinbarung stattfinden.

## **27. Änderungen, Sonderwünsche**

Über unser Grundprogramm sind Sonderleistungen hinsichtlich der Farb- und Materialwahl bei den Innenausbaugewerken, Bodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten, Sanitärausstattungsgegenständen, Türen und Zargen bei rechtzeitiger Mitteilung möglich, die von dem Bauträger BRW nach erfolgter Zustimmung ausgeführt und abgerechnet werden.

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit sie keine konstruktiven oder statischen Änderungen erforderlich machen und es der Baufortschritt zulässt. Es ist unbedingt erforderlich, dass Sonderleistungen bei Vertragsabschluss, spätestens jedoch 4 Wochen vor Baubeginn, schriftlich festgelegt und beauftragt sind. Änderungen während der Herstellung verlängern die Bauzeit entsprechend.

Änderungs- und Sonderwünsche sind ausschließlich schriftlich zu vereinbaren. Hierzu gelten die im Kaufvertrag festgelegten Abwicklungsmodalitäten und etwaige Mehrkosten werden vom Bauträger BRW / Unternehmer in Rechnung

gestellt, falls diese nicht bei Abschluss des Kaufvertrages berücksichtigt wurden.

Vom Käufer eigenverantwortliche und auf eigenes Risiko veranlasste Leistungen können im Rahmen des Baufortschrittes in beschränktem Umfang berücksichtigt werden, sofern diese nicht den Bauablauf stören und den einschlägigen Regeln der Technik sowie den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprechen. Sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Bauträgers BRW und sind rechtzeitig mitzuteilen. Diese Sonderwünsche fallen nicht unter die Gewährleistung und Verantwortung der BRW und werden auch nicht überwacht. Der Bauträger BRW übernimmt hierfür keine Haftung.

Sonderwünsche, die der Käufer in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführt, sind von der Schlussabnahme zwischen Käufer und Verkäufer ausgenommen.

## **28. Gewährleistungshinweise**

### Fugen

Ergänzend zu Estricharbeiten, Fußbodenbelägen und Fliesenarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen von 3-4 mm Stärke am Boden-Wandanschluss ergeben können. Dieser Bewegungsprozess kommt nach 2-3 Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus keinen Mangel gegenüber dem Verkäufer geltend machen.

Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, sofern erforderlich, nach Ablauf dieser Frist die dauerelastischen Fugen zu erneuern.

### Feuchtigkeit

Jedes neu eingerichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf.

Dies ist nicht zu vermeiden. Wir empfehlen darum dringendst, die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüftung zu sorgen.

Möbel sollten mit einem Abstand von einigen Zentimetern zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu gewährleisten.

Schlafräume werden überwiegend weniger geheizt, was zur Folge hat, dass die Wärme der angrenzenden Räume in der Wand mit Kälte zusammentrifft und sich als Feuchtigkeit niederschlägt.

Wenn diesen Gegebenheiten durch regelmäßiges Lüften nicht entgegengewirkt wird, kann sich dieser Feuchtigkeitsbefall bis hin zur Schimmelbildung ausweiten. Feuchtigkeitsbefall bzw. Schimmelbildung aufgrund nicht des vom Käufer eigenverantwortlichen Lüftungsverhaltens fallen nicht in die Gewährleistung des Bauträgers BRW.

### Wartung

Schutzanstriche von Bauteilen, Lackbeschichtungen von Geländern oder Lasuren von Holzteilen und elastische Fugen sind entsprechend Herstellerangaben – auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers BRW – in den vorgegebenen Zeitabständen vom Eigentümer zu erneuern.

Bauphysikalisch bedingte Schwindrisse bzw. aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse sowie Risse in elastischen Verfügungen (siehe oben) gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln.

Wartungsintensive Bauteile bedürfen der regelmäßigen Kontrolle. Der Bauträger übergibt der Hausverwaltung / Hauseigentümergeinschaft entsprechende Wartungsangebote. Bei nicht Abschluss von Wartungsverträgen, wird die Gewährleistung für die entsprechenden Bauteile nicht übernommen.



## IMPRESSUM

**BRW GmbH**  
Bahnhofstraße 99  
66706 Perl  
[www.brw.lu](http://www.brw.lu)