

# Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Die Lage	3
1.2	Leistungen	3
1.3	Leistungserbringung	4
<b>2</b>	<b>Gründung</b>	<b>4</b>
2.1	Erdarbeiten	4
2.2	Gründung	4
<b>3</b>	<b>Wände</b>	<b>5</b>
3.1	Mauerwerk	5
3.2	Fassade	5
3.3	Innenputz	5
<b>4</b>	<b>Geschossdecken und Fußböden</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Treppen / Treppenraum</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Balkone</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Fenster / Fenstertüren / Rollläden</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Fensterbänke</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Türen</b>	<b>6</b>
9.1	Hauseingangstür / Treppenraum	6
9.2	Wohnungseingangstüren	7
9.3	Innentüren	7
<b>10</b>	<b>Aufzugsanlage</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Dach</b>	<b>7</b>
11.1	Dachkonstruktion, Dämmung des Daches, Dacheindeckung	7
11.2	Dachklempnerarbeiten	7
<b>12</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>7</b>
12.1	PKW Stellplätze	7
12.2	Gehwege, Zufahrten und Stellplätze	7
12.3	Briefkastenanlagen und Hausnummern	7
12.4	Müllplatz	8
12.5	Terrassen	8
<b>13</b>	<b>Gemeinschaftliche Anlagen</b>	<b>8</b>
13.1	Treppenhaus	8
13.2	Elektro	8
13.3	Heizung	8
<b>14</b>	<b>Wohnungsausstattung</b>	<b>10</b>
14.1	Elektroinstallation	10
14.2	Estrich / Fußbodenaufbau	11
14.3	Heizung / Sanitär	11
14.4	Bodenbeläge Fliesen	13
14.5	Bodenbeläge	13
14.6	Malerarbeiten	13

**Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten  
Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

**15 Sonstiges..... 13**



**1 Vorbemerkungen**

# **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

## **1.1 Die Lage**

Waren (Müritz) ist mit über 21.000 Einwohnern ein Kurort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und der Hauptort an der Müritz, dem größten vollständig in Deutschland liegenden Binnensee mit einer Fläche von 117 km<sup>2</sup>. Die gut erhaltene Altstadt mit vielen historischen Bauwerken, das NaturErlebnisZentrum Müritzeum, die Festspiele der Müritz-Saga, der Stadthafen und die regionale Natur sind bedeutende Sehenswürdigkeiten.

## **1.2 Leistungen**

Grundlage der Lieferung und Ausführung unserer Leistungen sind die vertraglichen Vereinbarungen, die Liefer- und Leistungsbeschreibung sowie die Baupläne.

Alle Leistungen, die im Zusammenhang mit der Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens stehen, unterliegen den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN/Eurocode, insbesondere des Brandschutzes gemäß DIN 4102 und des Schallschutzes gemäß DIN 4109 am Tage der Beurkundung dieser Bauleistungsbeschreibung.

Der Veräußerer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem sind die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zulässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Die Wertermittlung erfolgt nach der DIN 4109 (1989). Die DIN 4109 (2016) ist baurechtlich noch nicht eingeführt. Die Anforderungsniveaus sind in beiden Fällen vergleichbar. Die an den Aufzugsschacht angrenzenden Aufenthaltsräume erhalten abweichend nur Schallschutz nach DIN 4109 (1989) und sind vom erhöhten Schallschutz nach VDI-Richtlinie ausdrücklich ausgenommen.

Änderungen aufgrund neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Bauauflagen oder anderer Vorschriften, die der Verkäufer nicht zu verantworten hat, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Diese müssen dem Käufer zumutbar sein und dürfen mit keiner Wertminderung verbunden sein.

Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen (Möblierung, Anordnungen, Badausstattungen usw.) sind nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung und provozieren kein Anspruchsrecht.

# **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

Vor Beginn der Heizungs- und Elektroinstallation wird durch den ausführenden Handwerksbetrieb gemeinsam mit dem Käufer die Lage und Anzahl der Installationen abgesprochen und angezeichnet. Die Leistungen des Elektrobereiches enden, soweit nicht anders vereinbart, an den Wandauslässen, d.h. es erfolgt keine Lieferung und Montage von Lampen, Deckenhaken und kein Anschluss von elektrischen Geräten.

Die regelmäßige und richtige Lüftung (Stoßlüften) durch den Käufer während der Trocknungsphase (bis zu 2 Jahren) ist unerlässlich. Möbel sind mindestens 5 cm von den Wänden (außer Trockenbau) aufzustellen.

In den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Abstellräumen der Sonder- und Teileigentumseinheiten werden nicht alle Leitungen unter Putz gelegt. Eventuell vereinbarte Zusatzleistungen und Sonderwünsche ergänzen diese Baubeschreibung, gelten aber nur in schriftlich niedergelegter Form.

Unsere Leistung beinhaltet die Fenster- und Bauendreinigung der gemeinschaftlich genutzten Räume (Treppenhaus, Flure usw.) und der einzelnen Wohneinheiten. Fugenabrisse an den Fliesen und Übergängen zum Mauerwerk-Trockenbau können physikalisch bedingt entstehen. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um Wartungsfugen handelt, die ggf. nach ein bis zwei Jahren vom Käufer zu erneuern sind.

## **1.3 Leistungserbringung**

Bestandteil des Leistungsumfanges sind alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Genehmigungsplanung, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis / Energieausweis. Die Bauüberwachung, alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten. Anträge für den Telefon- und Kabelanschluss sind vom Käufer zu stellen.

## **2 Gründung**

### **2.1 Erdarbeiten**

Der durch den Erdaushub für die Gründungsarbeiten anfallende und nicht benötigte Boden wird abgefahren und entsorgt. Der abgeschobene Mutterboden verbleibt auf dem Grundstück und wird für Andeckarbeiten eingesetzt.

### **2.2 Gründung**

Die Gründung des Bauwerks erfolgt entsprechend dem Baugrundgutachten und den statischen Erfordernissen.

# Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz

## 3 Wände

### 3.1 Mauerwerk

Die Außenwände werden in Porenbeton oder Kalksandstein, die Wohnungstrennwände und die tragenden Innenwände werden in Kalksandstein hergestellt. Die Dimensionierung erfolgt durch die statischen, wärmetechnischen (nach gültigem GEG2020) und schallschutztechnischen Vorgaben. Vorwände sowie Schachtverkleidungen bestehen aus Trockenbau.

### 3.2 Fassade

Die Außenfassade des Gebäudes wird mit einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend dem Gestaltungskonzept ausgestattet.

Das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) besteht aus EPS-Dämmstoffplatten. Die vollflächige Armierungsschicht mit einem Gewebe erhält einen Oberputz sowie eine Schlussbeschichtung. Die Außenkanten der Wände und Fensterleibungen sind mit Eckgewebe verstärkt. Der notwendige Sockelbereich wird mit einer Sockeldämmung abgesetzt und erhält im Unterschied zur vorher beschriebenen Konstruktion einen zusätzlichen Feuchteschutz.

Die Sichtfläche des Oberputzes wird mit einem Scheibenputz 2 - 3 mm behandelt und gemäß Farbkonzept gestrichen. Der Sockelbereich (Spritzwasserbereich) wird mit einem Buntsteinputz ausgestattet.

### 3.3 Innenputz

Als Innenputz wird ein Gipsputz aufgetragen. Die Putzkanten werden mit Eckschutzschienen verstärkt und der Anschluss an die Außenfenster erfolgt mittels Anputzschienen. Die Oberfläche wird zur Aufnahme von Malervlies hergestellt. Die Deckenfugen werden für die nachstehenden Malerarbeiten geschlossen.

## 4 Geschossdecken und Fußböden

Alle Geschossdecken werden als Stahlbetondecken entsprechend den statischen Anforderungen hergestellt. Die Unterseite der Stahlbetondecke wird zur späteren Aufnahme von Malervlies mit einem Farbanstrich vorbereitet. Die Geschossdecken erhalten einen schwimmenden Estrich auf einer Wärmedämmung mit einer Trittschalldämmung lt. Planungsunterlagen.

## 5 Treppen / Treppenraum

Die Geschosse werden über schallentkoppelte Stahlbetontreppen erschlossen. Die freien (sichtbaren) Seiten werden in Sichtbetonqualität SB2 gemäß DBV/VDZ Merkblatt „Sichtbeton“ hergestellt. Die Treppenhäuser erhalten einen Fliesenbelag nach Festlegung durch den Verkäufer. Die Treppenläufe erhalten ein Treppengeländer mit Handlauf. Das Treppenauge im Dachgeschoss wird mit einem Metallgeländer als Absturzsicherung umwehrt.

Die Wohneinheiten sind über die Treppen und einen Aufzug erreichbar. Der Treppenraum und die Hausflure erhalten eine Glasvliesstapete mit einem wischfesten Anstrich. Alle Anschluss- und Übergangsfugen z.B. Wand-Treppenlauf, Treppenlauf-Decke, werden mit dauerelastischen Wartungsfugen geschlossen.

# **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

Das Treppenraumlicht wird über Bewegungs- und Zeitschalter in den einzelnen Lampen gesteuert.

## **6 Balkone**

Die Balkone werden als Fertigteilbalkone in Sichtbetonqualität von mindestens SB2 gemäß DBV/VDZ ausgeführt. Die Unterseite der Balkone wird ohne Sichtbetonanforderungen an die Oberfläche hergestellt und ist lammfellgerollt. Die Farbe richtet sich nach dem Gestaltungskonzept der Fassade.

Die Umwehrung besteht aus einem verzinkten Stahlgeländer, Handlauf und dem Farbkonzept angepassten Lochblechverkleidungen. Ebenfalls erhalten die Balkone einen nach dem Farbkonzept angepassten WPC – Belag.

## **7 Fenster / Fenstertüren / Rollläden**

Die Fenster und Fenstertüren werden als Dreh-, Kipp- oder festverglaste Elemente aus Kunststoffprofilen hergestellt. Die isolierverglasten Fenster werden als Kunststoffprofil innen weiß (RAL 9016) und außen in anthrazit (RAL 7016) und mit Stahlkern montiert. Der Wärmedämmwert richtet sich nach den Anforderungen des Wärmeschutzes und dem GEG2020. Die Verglasungen werden als 3- Scheiben-Verglasung ausgeführt. Die Fenster im Erdgeschoss erhalten elektrisch bedienbare Rollläden.

## **8 Fensterbänke**

Alle Fensterbänke im Wohneigentum werden als Kunststeininnenfensterbänke vom Typ „Breccia Aurora“, „Botticino“ oder vergleichbar ausgeführt. In den Bädern werden die Fensterbänke entsprechend der Bemusterung gefliest. Die Fensterbänke der bodentiefen Fenster werden entsprechend der Bemusterung mit Fliesen oder Designbelag hergestellt. Im Außenbereich werden die Fensterbänke aus Aluminium farblich passend zu den Fenstern eingebaut.

Der Austritt zu den Balkonen wird mit einer Granitfensterbänke nach Bemusterung des Verkäufers hergestellt.

## **9 Türen**

### **9.1 Hauseingangstür / Treppenraum**

Die Eingangstüranlage im Erdgeschoß wird gemäß Planung als einflügelige Aluminiumkonstruktion, mit Dreifachverriegelung und mit Glas und/oder Metallfüllungen innen weiß (RAL 9016) und außen in anthrazit (RAL 7016) hergestellt. Die Eingangstür erhält einen Stoßgriff, ist selbstschließend und wird mit einem E-Öffner inklusive Sicherheitsschloss montiert. Außerdem wird eine Hauseingangsbeleuchtung mit Dämmerungsschalter angebracht, welche mit der Hausnummer versehen wird. Neben der Hauseingangstür im WDVS wird eine Gegensprechanlage installiert.

# **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

## **9.2 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als beschichtete Holztüren in weiß ausgeführt. Die Türen entsprechen der Klimaklasse II. Sie erhalten ein Sicherheitsschließzylinder mit drei Schlüsseln und Sicherheitsbeschlägen.

## **9.3 Innentüren**

Die Innentüren werden vom Typ Lucera, mit Drückergarnitur (Preis 15,00 € brutto pro Drückergarnitur (Kaufpreis für Endverbraucher)) geliefert und montiert, als Dekor weiß.

## **10 Aufzugsanlage**

Die Wohneinheiten sind über die Treppen und einen Aufzug erreichbar. Die Kabinentüren und Türfronten sind aus Edelstahl. Der Aufzug ist mit einer Nutzlast von mindestens 450 kg ausgelegt.

## **11 Dach**

### **11.1 Dachkonstruktion, Dämmung des Daches, Dacheindeckung**

Das Dach wird als Satteldach in Holzbauweise mit Zwischensparrendämmung und geradlinig (ebenen) dunklen Dachsteinen entsprechend der Bemusterung des Veräußerers ausgeführt. Die Dachüberstände erhalten eine Verblendung aus Kunststoff.

### **11.2 Dachklempnerarbeiten**

Dachklempnerarbeiten (Dachrinnen, Fallrohre, Maueranschlüsse, Dachkehlen usw.) werden in Zinkblech ausgeführt.

## **12 Außenanlagen**

### **12.1 PKW Stellplätze**

Die PKW - Stellplätze befinden sich im Außenbereich des Grundstückes.

### **12.2 Gehwege, Zufahrten und Stellplätze**

Sämtliche Zuwegungen werden mit Betonverbundpflaster in grau befestigt. Alle nicht befestigten Flächen erhalten Rollrasen.

### **12.3 Briefkastenanlagen und Hausnummern**

Die Briefkästen werden in einer zentralen Briefkastenanlage innerhalb des Gebäudes hergestellt. Die Hausnummer steht auf der Beleuchtung neben der Hauseingangstür.

# **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

## **12.4 Müllplatz**

Der Platz für die Mülltonnen befindet sich im Außenbereich und wird mit Betonverbundpflaster grau, analog zu den Gehwegen und Zufahrten gepflastert. Die Mülltonnenstellfläche wird mit einer Holzkonstruktion eingehaust.

## **12.5 Terrassen**

Die Terrassenflächen im Erdgeschoss werden grau gepflastert.

## **13 Gemeinschaftliche Anlagen**

### **13.1 Treppenhaus**

Punkt 5 dieser Bauleistungsbeschreibung beachten.

### **13.2 Elektro**

Die Einspeisung und die Zähleranlagen werden im Hausanschlussbereich installiert. Ausführung gemäß DIN VDE 0603 und DIN 43870 unter Einhaltung der TAB 2000.

Die Anschlüsse für Aufzug, Hauseingangsbeleuchtung, Hausanschlussverstärker und Verteiler für Kabel-TV werden im Technikraum untergebracht. Zugang nur über die Hausverwaltung oder der Eigentümerversammlung.

Die Anschlüsse und Sicherungen der Beleuchtung der Außenanlage werden ebenfalls im Technikraum untergebracht.

### **13.3 Heizung**

Das Wohngebäude erhält entsprechend des benötigten Wärmebedarfs eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese versorgt alle Wohnungen mit einer Grundtemperatur einschließlich einer Grundtemperatur für Warmwasser. In den Wohnungen erfolgt die Warmwasserbereitung und Heizwasserbereitung über strawa Frischwasser-Wohnungsstation Friwara Hybrid WSHY1 oder gleichwertig.

#### 1. Beschreibung:

Die Wohnungsstation Friwara Hybrid WSHY-4L dient der Warmwasserversorgung und zusätzlich der Versorgung und Regelung der Flächenheizung und -kühlung. Die Station wurde speziell für niedrige Vorlauftemperaturen entwickelt (35°C - 45°C). Bei der Warmwasserbereitung wird über den Platten Wärmeübertrager der erste Temperaturhub vorgenommen und mit Hilfe des Durchlauferhitzers, je nach gewünschter Zapftemperatur (40 – 60 °C), der zweite Temperaturhub.

#### 2. Funktionsweise:

##### 2.1 Trinkwasserversorgung:

Die Friwara Hybrid WSHY-4L Wohnungsstation funktioniert im Durchlaufprinzip und sorgt für eine stetige, komfortable und hygienisch einwandfreie Warmwasserversorgung. Die Erwärmung des Trinkwassers erfolgt ausschließlich bei Bedarf über einen verbauten Plattenwärmeübertrager aus Edelstahl sowie über den integrierten Durchlauferhitzer. Durch die thermische Länge des Übertragers wird eine



## **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

rasche Auskühlung und eine niedrige Rücklauftemperatur garantiert. Die Regelung der am Durchlauferhitzer vorgegebenen Warmwassertemperatur, erfolgt durch ein Zusammenspiel aus Volumenstromsensor, Temperaturfühler, Durchlauferhitzer, Plattenwärmeübertrager und Umschaltventil. Der Heizungsvolumenstrom wird durch die zentrale primärseitige Pumpe bereitgestellt. Der elektronische Durchlauferhitzer gewährleistet auch bei schwankenden Vorlauftemperaturen die exakte Einhaltung der Trinkwarmwassertemperatur. Der primärseitige Versorgerkreis wird über das Umschaltventil nur dann geöffnet, wenn die Station einen Warmwasserbedarf erkennt. Der Durchlauferhitzer kann über den Volumenstromsensor den Durchfluss erkennen und die Leistung bedarfsgerecht und mit hoher Präzision anpassen. Nach Beendigung des Zapfvorgangs wird das Umschaltventil sofort geschlossen und der Durchlauferhitzer beendet die Erwärmung. Für den Einbau von Wärme- und Wasserzählern sind Distanzstücke im Heizungsrücklauf und Kaltwasserzulauf der Station vorgesehen.

2.2 Flächenheizungs- bzw. -kühlwasserversorgung über Niedertemperatur-Strang:  
Über einen zusätzlichen Primär-Heizungs- bzw. Kühlkreisanschluss in der Friwara Hybrid WSHY-4L wird der Heiz- bzw. Kühlkreisverteiler mit Heiz- bzw. Kühlwasser versorgt. Der benötigte Volumenstrom der Flächenheizung bzw. -kühlung wird über die im primärseitigen Versorgerkreis verbaute Pumpe realisiert, in der Station ist keine Pumpe verbaut. Montierter Heizkreisverteiler mit manuellem hydraulischem Abgleich der Heizkreise am Durchflussanzeiger (e-class 63). Des Weiteren können die Klemmleiste und die Stell- bzw. Regelantriebe montiert und vorverdrahtet werden. Beim e-class 63 Verteiler sind elektrothermische Stellantriebe 230 V oder intelligente, autonome, elektrothermische EGO-M30 Regelantriebe 230 V (Aufnahmegewinde M30x1,5, stromlos geschlossen) montierbar.

### 2.3 Durchlauferhitzer:

Der Durchlauferhitzer, der bereits in der Friwara Hybrid WSHY-4L vormontiert ist, dient der elektronischen Nachheizung des Trinkwarmwassers. Der Durchlauferhitzer erhöht dabei die zuvor durch den PWÜ vorgeheizte Trinkwarmwassertemperatur auf die gewünschte Zapftemperatur. Die Elektronik des DLE regelt dabei die Wärmeleistung in Abhängigkeit der Durchlaufmenge in Verbindung mit der Temperaturdifferenz von Vorlauftemperatur zu Zapftemperatur. Die gewünschte Zapftemperatur kann im Menü auf 40 - 60 °C eingestellt werden und ist über die digitale LCD-Anzeige ablesbar.

### 3. Vorteile:

- Warmwassertemperatur von 40 °C bis 60 °C wählbar
- einfache Montage und Wartung (Station fertig vorverdrahtet)
- konstante Zapftemperatur durch den eingesetzten Durchlauferhitzer
- alle Komponenten aus einer Hand bzw. in einer komplexen Station
- komfortable Möglichkeit zur Kaltwasser- und Wärmezählung im Wohnbaubereich
- druckgeprüft
- alle trinkwasserführenden Bauteile entsprechen den Richtlinien des DVGW
- durch die niedrige Vorlauftemperatur geeignet für Wärmepumpen (besonders energieeffizient)

# Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz

Die Temperatursteuerungen erfolgen über eine zeit- und außentemperaturabhängige Regelung. Die Beheizung der Wohnungen übernimmt eine bedarfsgesteuerte moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

## 14 Wohnungsausstattung

### 14.1 Elektroinstallation

Die Wohnungen erhalten Rauchmelder nach den Vorschriften der Landesbauordnung.

Diverse Anschlüsse wie Kabel- TV- Anschluss- Leerdosen und Telekommunikations-Leerdosen sowie zusätzliche Installationen sind mit dem Elektriker durch die Käufer direkt abzusprechen und abzurechnen.

#### Wohnzimmer:

- 2 Stück Leuchtenanschlüsse,
- 1 Stück Serienschalter,
- 8 Stück Steckdosen,
- 1 Stück Multimediadose,

#### Küche:

- 1 Stück Leuchtenanschluss,
- 1 Stück Ausschalter,
- 8 Stück Steckdosen,
- 1 Stück Steckdose als Geräteanschluss (z.B. Geschirrspüler),
- 1 Stück Herdanschlussdose

#### Schlafzimmer:

- 1 Stück Leuchtenanschluss,
- 1 Stück Ausschalter,
- 5 Stück Steckdosen,
- 1 Stück Multimediadose

#### Kinderzimmer:

- 1 Stück Leuchtenanschluss,
- 1 Stück Ausschalter,
- 5 Stück Steckdosen,
- 1 Stück Multimediadose

#### Flur:

- 1 Stück Leuchtenanschluss,
- 2 Stück Wechselschalter,
- 1 Stück Kreuzschalter,
- 1 Stück Steckdose

#### Abstellraum innerhalb der Wohnungen:

- 1 Stück Leuchtenanschluss,
- 1 Stück Ausschalter,
- 1 Stück Steckdose

# Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz

## Bad:

- 2 Stück Leuchtenanschlüsse,
- 1 Stück Serienschalter,
- 2 Stück Steckdosen
- 1 Stück Steckdose für elektrischen Handtuchwärmekörper

## Terrassen/Balkone:

- 1 Stück Leuchtenanschluss außen mit Leuchte,
- 1 Stück Ausschaltung,
- 1 Stück Steckdose abschaltbar - Schalter befindet sich innen

## Elektro-Anschluss für Waschmaschinen und Trockner (pro Wohnung):

- 2 Stück Schuko- Steckdose bzw. Anschlussdosen zum Festanschluss, extra Zuleitung 3 x 2,5 mm<sup>2</sup> von Sicherungsverteilung

## **14.2 Estrich / Fußbodenaufbau**

Gemäß Planung und gültigem GEG2020.

## **14.3 Heizung / Sanitär**

### Allgemein

Die Wohneinheiten werden entsprechend der Wärmebedarfsberechnung nach DIN EN 12831 mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung erfolgt wirtschaftlich und umweltschonend. Die Isolierung der einzelnen Rohrsysteme wird gemäß dem aktuellen GEG2020 bzw. Trinkwasserverordnung ausgeführt.

### Wasser-und Abwasserstation

Die Hauptwasserzählung des Gebäudes erfolgt im Hausanschlussraum. Der bauseitige Trinkwasseranschluss im Hausanschlussraum wird entsprechend den Technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen - DIN EN 806 und DIN 1988 mit einem automatischen Rückspülfilter und integriertem Rückflussverhinderer, Prüfventil, Druckminderer sowie entsprechenden Gebäudeabsperungen hergestellt.

Die Sanitärinstallation in den Bädern wird als Vorwandinstallation mit Installationsmodulen erstellt. Die Einrichtungsgegenstände werden über Anschlussleitungen aus schallgedämmten Abflussrohr, die innerhalb dieser Vorwände installiert werden, entwässert.

Die Anschluss- bzw. Sammelleitungen werden in die Fallstränge eingebunden, die aus schallgedämmten Abflussrohr hergestellt werden.

### Sanitäre-Ausstattungen der Wohnungen

Die in den Planungszeichnungen dargestellten Sanitärobjekte stellen nur den möglichen Standort dieser Gegenstände dar / Standardfarbe weiß, Farben gegen Aufpreis möglich / WC`s wandhängend (bei zu geringen Platzverhältnissen wird ein Stand-WC eingebaut).

## **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

Im Rahmen der sanitären Ausstattung werden die Einheiten mit nachstehend beschriebenen Objekten und Armaturen ausgerüstet.

### **Bad:**

- 1 Badewanne (170 cm x 75 cm) nach Art Keramag Renova Nr. 1 inkl. verchromte Einhebelmischer nach Art der Firma Grohe – Ausführung nur bei geeigneter Größe des Bades
- 1 Dusche bodengleich gefliest mit Einlaufrinne inkl. Thermostat verchromt nach Art der Firma Grohe
- 1 Duschabtrennung für Nische (Glas-Türelement) nach Art „Style“
- 1 Waschtisch (60 cm) nach Art Keramag Renova Nr. 1 inkl. Einhebelmischer nach Art der Firma Grohe
- 1 WC nach Art Keramag Renova Nr. 1 wandhängend inkl. Sitz und Deckel
- 1 elektrischer Handtuchwärmekörper

Der Waschmaschineanschluss erfolgt im Bad der Wohnung. Die Küchenanschlüsse für Warm- und Kaltwasser, Abwasser werden Aufputz erstellt. Accessoires wie Papierrollenhalter, Reservehalter, etc. sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

### **Allgemein**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind im HA-Raum mit absperrbaren Vorrichtungen, in ausreichender Anzahl, durch Beschilderung so zu kennzeichnen, dass eine eindeutige Zuordnung zu den jeweiligen Verbrauchsstellen strangweise gewährleistet ist.

Geringfügige materialbedingte Farbunterschiede bei Sanitäreinrichtungen, Naturbaustoffen und Fliesen sind möglich.

### **Fußbodenheizung**

Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fußbodenheizung ist über Raumtemperaturregler regelbar. Die Heizkreisverteiler werden in den Abstellräumen montiert. Die Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. Unter der Dusche und der Badewanne wird keine Fußbodenheizung verlegt. Alle Räume erhalten einen schwimmenden Heizestrich, bestehend aus 2-lagig verlegten stoßüberlappenden Dämmplatten nach GEG 2020 und Estrich in der erforderlichen Stärke.

In den Bädern wird ein elektrischer Handtuchwärmekörper in der Farbe weiß installiert.

### **Heizkostenabrechnung / Zählereinrichtung**

Alle Nutzungseinheiten werden zur Verbrauchserfassung mit Mietwärmemengenzählern ausgestattet.

### **Wärmedämmung und Isolierung**

Die Isolierung der Rohrleitungen erfolgt gemäß GEG 2020. Im HA-Raum werden die Leitungen mit PVC-Ummantelungen ausgestattet. In den Steigern und bauseitigen Verkleidungen kommt alukaschierte Mineralwolle zum Einsatz. Auf dem Rohfußboden verlegte Verteilungsleitungen werden mit Kompaktdämmhülsen isoliert.

# **Baubeschreibung – 2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten Am Warensberg, 17192 Waren / Müritz**

## **14.4 Bodenbeläge Fliesen**

Die Fliesen nach Wahl des Käufers (Materialpreis von 30,00 € pro Quadratmeter - Kaufpreis für Endverbraucher) werden im Fugenschnitt verlegt. Die Leistung beinhaltet die Silikonverfugung (im Fliesenbereich) und Sockelfliesen. Die Wände im Bad in der Dusche werden ca. 2,00 m hoch (Fliesenmaß maßgebend) gefliest. Die Vorwandinstallationen (Höhe ca. 1,20 m) werden gefliest. Im Abseitenbereich nur bis zum Beginn der Wandschrägen. Alle anderen Wandbereiche im Bad erhalten Malervlies und einen weißen Anstrich.

Fußbodenfliesen werden in der Küche, im Bad, im Gäste WC, im Flur und im Abstellraum innerhalb der Wohnung verlegt.

Die Bemusterung des Sondereigentums findet im Bemusterungszentrum Schnepf statt.

## **14.5 Bodenbeläge**

Alle nicht gefliesten Räume erhalten Designbelag nach Wahl des Käufers zu einem Materialpreis von 30,00 € pro Quadratmeter (Endverbraucherpreise). Als Fußleiste wird eine weiße Designfußleiste DFL 60 verbaut. Die Bemusterung des Sondereigentums findet über das beauftragte Unternehmen statt.

## **14.6 Malerarbeiten**

Die Malerarbeiten beinhalten das Spachteln der Deckenfugen und Gipskartonflächen zur Aufnahme von Malervlies sowie die dafür notwendigen Acrylarbeiten. Die Acrylfugen auf den Sockelleisten und im Anschlussbereich der Türzargen sowie die Anschlussbereiche von Einbauteilen sind mit herzustellen.

Alle nicht gefliesten Decken und Wände werden mit Malervlies tapeziert und erhalten einen deckenden Dispersionsfarbanstrich in weiß. Die Wände der innenliegenden Abstellräume werden wischfest und deckend in weiß gestrichen.

Die Bemusterung des Sondereigentums findet über das beauftragte Unternehmen statt.

## **15 Sonstiges**

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit bleiben vorbehalten. Nach Übergabe sind die Hinweise zur Trocknung und Lüftung der Wohneinheiten zu beachten. Abweichungen aufgrund von Forderungen aus dem Genehmigungsverfahren berechtigen den Käufer nicht, Minderungsansprüche gleich welcher Art geltend zu machen. Maße für Einrichtungszwecke und Ausstattungen sind grundsätzlich am fertigen Bau zu nehmen. Zeichnerische Darstellungen dienen der Veranschaulichung. Sie sind nicht verbindlich für die Einzelheit der Ausführung.