

## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung/Käuferbaubeschreibung

Stand: Juli 2023

<b>Bauvorhaben:</b>	Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten
<b>Bauort:</b>	Dragonerstraße 15, 15a, 26135 Oldenburg

<b>Gebäudeangaben</b>	
Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- massiv, ohne Keller</li> <li>- Außenwand 2-schalig mit Verblendschale, <b>Ausführung gemäß 1:100 Planung</b></li> <li>- Dachkonstruktion: Satteldach, <b>Ausführung gemäß 1:100 Planung</b></li> </ul>
Gem. GEG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach individuellem Energienachweis <b>Effizienzhaus 40 EE</b></li> </ul>

### **Allgemeines:**

Grundlage der Ausführung ist die Teilungserklärung zum Bauvorhaben, sofern eine Teilungserklärung für dieses Objekt erstellt wurde.

Das Bauvorhaben/Mehrfamilienwohnhaus wird schlüsselfertig nach den vorliegenden 1:100 Plänen, gemäß Baugenehmigung, Statik und dem Energienachweis erstellt.

Die Bauausführung erfolgt nach den entsprechenden Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Alle Leistungen werden fachgerecht und solide handwerksgerecht ausgeführt.

Die Versorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telekommunikation, Kabelanschluss – Gas optional) sind im Kaufpreis enthalten. Die Anträge werden von uns vor Baubeginn gestellt.

Bei den Ausführungen sind die Angaben in der Baubeschreibung maßgebend und verbindlich. In den Zeichnungen können Einrichtungen (Badeinrichtungen, Anzahl der Waschtische, Badewanne,

Eingangsüberdachung usw.) abweichend dargestellt sein. Eingezeichnete Möbel, Küchen oder Fahrzeuge sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Durch Bauvorschriften, Erfordernisse der Statik oder Energiebedarfsberechnung sowie anderer Ausführungsvorschriften usw. kann es bei der Ausführung zu leichten Abweichungen zur 1:100 Planung kommen.

**Hinweis: Dieses ist eine allgemeine Baubeschreibung. Alle nicht genannten Ausführungen müssen individuell festgelegt werden.**

## 1. Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse:

1.1 **Versorgung:** Es sind die Versorgungsanschlüsse in der erforderlichen Größe und Leistung enthalten:

- Stromanschluss: 1 Hauptstromzähler und Zwischenzähler für jede Wohneinheit, Allgemeinzähler sowie Wärmepumpe.
- Wasseranschluss, mit Zwischenzähler für jede Wohneinheit
- Optional: Gasanschluss (entfällt bei Installation einer Luft-Wärme-Pumpe)
- Telekommunikationsanschluss/Kabeldeutschland

Alle Hausanschlüsse liegen im Anschluss-, Technikraum EG. In jede Wohnung wird eine Elektro-Unterverteilung mit Zuleitung vom Zähler eingebaut. Weiter erhält jede Wohnung vorgerichtete Messeinheiten für Heizung, sowie Warm- u. Kaltwasser. Diese befinden sich in der Regel bei der Heizkreisverteilung. Die erforderlichen Mengenzähler sind nicht enthalten. Diese werden von der Hausverwaltung angemietet und abgerechnet.

1.2 **Entwässerung:** Jedes Gebäude wird lt. Entwässerungsplanung an die Schmutz- u. Regenentwässerung auf dem Gesamtgrundstück mit Anschluss an die Straßenentwässerungen angeschlossen. Die Rohrleitungen und gegebenenfalls notwendigen Schächte sind in den Außenanlagen enthalten.

## 2. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten:

2.1 Die **Erdarbeiten** auf dem Baugrundstück sind enthalten.

2.2 Die **Gründung** erfolgt nach den Anforderungen der Statik und wird auf die Bodenverhältnisse des Baugrundstücks abgestimmt.

2.2.1 Die Stahlbeton-**Fundamente** werden gem. der Statik erstellt. Einschl. Fundamenterde nach Vorschrift, sowie den erforderlichen Durchbrüchen für Hausanschlussleitungen, Fundamenttiefe, frostfrei, max. 80 cm unter Oberkante Gelände.

2.2.2 Stahlbeton-**Sohlplatte** nach statischen Erfordernissen auf verdichtetem Füllsandbett mit Dämmung aus druckfester Perimeterdämmung WLG 035, gemäß Energienachweis.

Für die Hausanschlüsse wird eine Mehrspartenhauseinführung eingebaut. Die Sohlplatte wird abgeklebt.

- 2.3 **Verblendsockel bei Außenputz:** Verblender außen bis ca. 30,0cm über Fußboden. Innenschale hinter Verblender aus Porenbeton G4, d=15,0cm, Sockelabdichtung nach Vorschrift mit DELTA-Thene, selbstklebende Abdichtungsbahn, oder glw. Im Zwischenraum 8,0cm Perimeterdämmung WLG035.
- 2.4 **Fassadenausführung (*Ausführung 1 oder 2 je nach 1:100 Planung*)**
- 2.4a ***Ausführung 1: Außenmauerwerk 1-schalig mit Außenputz (WDVS)***
- 2.4a.1 Außenwand 1-schalig Porenbeton G2 / G4 oder glw. d=36,5 cm im Klebeverfahren, Stoßfugen mit Nut und Feder. Die Ausführung erfolgt nach der Statik u. dem Energienachweis. Im Bereich von Betonteilen wie Deckenrand, Betonstützen usw. wird eine erforderliche zusätzliche Dämmung eingebaut, Detailausführung lt. Energienachweis.
- 2.4a.2 Es wird ein 2-lagiger mineralischer Außenputz mit ca. 6,0 – 8,0 cm Dämmung (WDVS) ausgeführt. Die Oberflächenstruktur wird als Scheibenputz mit 2mm Körnung erstellt. Es wird ein Systemputz nach Herstellerangaben einschl. aller erforderlichen Schienen, Anschlüssen sowie einem Egalisierungsanstriches, Farbe Weiß, eingesetzt.
- 2.4b ***Ausführung 2: Außenmauerwerk Verblendfassade***
- 2.4b.1 **Hohlschichtmauerwerk:** Zweischaliges Mauerwerk, d= nach Planung, in handwerksgerechter Ausführung einschließlich aller Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen, mit Anordnung einer Sperrfolie gegen aufsteigende Feuchtigkeit, siehe auch Sockel.
- 2.4b.2 **Innenschale** aus Porenbeton G2/G4 oder glw. (je nach Vorgabe des Statikers) d=17,5 cm im Klebeverfahren, Stoßfugen mit Nut und Feder.
- 2.4b.3 **Wärmedämmung** z. B. aus wasserabweisendem Mineralwolle-Kerndämm-Matten, d =160 mm, 2x 80mm, WLG 032, die individuelle Ausführung kann nach Vorgabe des Energieberaters abweichen.
- 2.4.b.4 **Luftschicht**, wenn in den Zeichnungen vorgesehen. Hier 2,0 cm, belüftet.
- 2.4.b.5 Außenschale aus **Verblend- Klinkersteinen**, Materialpreis bis 750,0 €/Tsd., einschl. MwSt., NF-Format – Verblendmauerwerk fachgerecht in „wildem Verband“ einschl. aller Vorlagen Nischen und Mauerwerksöffnungen mit Rollschichten über Fensteröffnungen und als Fensterbank. Mehrkosten für Verblendmauerwerk mit Sonderformaten auf Anfrage.
- 2.4.b.6 **Fugarbeiten:** Säubern und Verfugen aller Sichtflächen des Verblendmauerwerks in den natürlichen Zementfarben, zement-grau.
- 2.5 **Innenmauerwerk:**

- 2.5.1. Kalksandsteinmauerwerk in Erd- und Obergeschossen nach statischen Erfordernissen in handwerksgerechter Ausführung, einschließlich aller Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen sowie einer Sperrbahn gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf der Sohle EG. Alle Innenwände mit Kimmstein oder Iso-Kimmstein.
- 2.5.2 Die Wohnungstrennwände werden entsprechend den Anforderungen an Schall- u. Brandschutz erstellt. Ausführung in KS-Mauerwerk, Rohdichte  $\geq 2,0$ , Wandstärke nach Planung bzw. Vorgabe des Statikers.
- 2.6 **Geschossdecken:**
- 2.6.1. Erd- und Obergeschossdecken als FILIGRAN- Fertigteildecke mit der statisch erforderlichen Bewehrung. Einschl. aller Deckenöffnungen, Aussparungen usw. nach Planung und den Installationen. Installations-Steig-Stränge werden aus schalltechnischen Gründen nicht in den Wänden verlegt. Diese werden vor den Wänden installiert und mit KS-Mauerwerk 20/2,0 abgemauert. (Installationschächte vor den Wänden) Hinweis: Deckenfugen werden vom Maler verspachtelt.
- 2.6.2 Auskragende Balkonplatten werden in Stahlbeton nach Planung und Statik erstellt. Gem. der Statik und des Energienachweises werden die Balkonplatten mit ISO-Körben getrennt. Die Sichtflächen der Balkone werden in Sichtbeton ausgeführt, Betonaufkantung nach Erfordernissen / Detailplanung. Balkonausführung kann in Ortbeton oder als Fertigteil erfolgen.
- 2.7 *Schornstein für Kamin: **nicht vorgesehen***
- 2.8 **Eingangspodest:** Es wird kein Podest ausgeführt, Zugang barrierefrei.
- 2.9 **Fensterbänke:**  
**Außenfensterbänke bei Verblendfassade** als Rollschichtverblend-/Klinkermauerwerk mit leichtem Gefälle, einschl. Sperrfolie u. Verfugung. **Außenfensterbänke bei Außenputzflächen** werden als Alu-Außenfensterbänke in Fensterfarbe eingebaut. Ausladung ca. 5,0 cm über Außenputz hinaus. Ausführung mit seitlichen Putz-Abschlussaufkantungen. **Innenfensterbänke**, ca. 20,0 – 28,0cm tief, soweit nicht gefliest, aus Kunststein Carrara Micro oder gleichwertig.

### 3. Zimmerarbeiten:

- 3.1 **Dachkonstruktion nach Planung u. Statik, Walm-, Sattel-, Mansard-, Flachdach:** Dachstuhl als zimmermannsmäßige, nach statischen Erfordernissen abgebundene Holzkonstruktion, KVH-Holz, Güteklasse II, Schnittklasse S10, imprägniert nach Vorschrift.
- 3.2 **Unterdach** je nach Entwurfsvorschlag in Anhängigkeit von der Regeldachneigung mit diffusionsoffener Unterspannbahn Fabrikat DELTA-MAXX od. glw. oder als regensicheres bzw. wasserdichtes Unterdach, jeweils einschl. Lattung und Konter-Lattung.

- 3.3 Die **Dachüberstände** (je nach Planung) werden an der Traufe und an den Ortgängen überstehend ausgeführt. Stirnbretter in Kunststoff weiß, die Unterschalung an Traufe u. Ortgang wird aus Kunststoff Profilschalung, Farbe Weiß, hergestellt, einschl. der entsprechenden Unterkonstruktion. Die Gauben erhalten entsprechende Überstände (siehe Planung) ebenfalls in Kunststoff weiß. **Gauben-Verschalung** individuell nach Planung und Farbkonzept (z. B. Zink-Stehfalzschalung, Verblendung, Verschieferung).
- 3.4 **Trockenbau:** Die Holzbalkendecken (über 2.OG siehe Planung u. Statik) sowie die Dachschrägen zum Wohnbereich erhalten zwischen den Deckenbalken / Sparren eine ca. 20,0 bis 24,0 cm starken Mineralwolle (Klemmfilz), WLG gemäß Energienachweis, als Vollsparrendämmung und eine innenseitige Dampfsperre, konkrete Stärke der Dämmung gem. Energieberater. Die Innenverkleidung der Dachgeschossräume wird mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten auf einer ca. 2,4 cm starken Unterkonstruktion hergestellt. Die Fugen der Gipskartonplatten werden fachgerecht ausgespachtelt. Dieses wird vom Maler ausgeführt. Der begehbare Dachboden ist nicht gedämmt und erhält einen Holzbelag (z. B. Rauhspund), sowie eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe mit Absturzsicherung / Geländer.

#### 4. Dachdeckerarbeiten (**Ausführung 1 oder 2 je nach 1:100 Planung**)

- 4.1 **Flachdächer (Ausführung 1):** Flachdach mit Gefälledämmung, Ausführung nach Vorgaben des Energienachweises. Die Flachdachabklebung erfolgt nach den Flachdachrichtlinien. Es werden Regenwasserabläufe sowie Notüberläufe angeordnet. Ausführung Dachrand/Überstand je nach Planung (in Kunststoff, Farbe: Weiß).
- 4.2 **Tondachziegeldach (Ausführung 2):** Eindeckung des Daches mit **Tondachziegeln**, Fabrikat Jacobi J11. In den Farben Schwarz oder Anthrazit, handwerksgerecht nach Richtlinien des Dachdeckerhandwerks verlegt. **Firste, Ortgänge, Grate und Pultdachanschlüsse** werden passend zum Hauptdach eingedeckt, Lüftungsziegel und Dachdurchgangziegel für Entlüftungsrohre entsprechend der Erfordernisse eingebaut.
- 4.3 **Balkone:** Ausführung von Balkonen nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks, d.h. mit Dampfsperre incl. Voranstrich auf Stahlbetondecke, 2-lagiger Polymer Schweißbahn - Abdeckung, belegt mit **Fußbodendielen Sibirische Lärche**, auskragende Balkonplatten werden nach Statik mit ISO-Körben an die Geschoßdecke angeschlossen, Flachdachbereiche/Balkone über beheiztem Wohnraum erhalten eine Wärmedämmung gemäß Energienachweis.

#### 5. Tischlerarbeiten:

- 5.1 **Kunststofffenster/-türen:** Alle Fenster und Außentüren werden aus Kunststoff-Profilen, Einbautiefe, Blendrahmen und Flügel, ca. 80 mm., Farbe außen Weiß, innen Weiß, mit verdeckt liegenden Beschlägen und einer Einhandbedienung hergestellt; Beschläge mit „Rundum-Pilzkopfverriegelung“. Die Flügel haben einen Doppelfalz mit umlaufender Gummidichtung. Bodentiefe Fenster ohne Balkon im OG erhalten ein festes Unterlicht oder

alternativ Brüstungsgitter (Ausführung je nach 1:100 Planung). Bodentiefe Fenster mit Austritt zum Balkon erhalten einen Schnäpper und von außen einen Ziehgriff. Gem. den Energieeinspar-Anforderungen werden die Fenster nach Vorschrift abgedichtet. Die Fenster erhalten aus energetischen Gründen grundsätzlich keine Sprossen.

- 5.2 **Haustüranlage:** Hauseingangstür und Nebeneingangstür in Kunststoff, Farbgestaltung wie bei den Fenstern, Füllung des Haustürflügels mit Glasausschnitt in Sicherheitsglas, mehrfach Verriegelung, PZ-Einsteckschloss, Schwenkriegel-Schloss, Haustür mit Edelstahl-Stoßgriff, Nebeneingangstür mit Außentürdrückergarnitur.
- 5.3 **Verglasung:** Sämtliche Fenster- und Außentürelemente mit Wärmeschutzverglasung – 3-fach-Verglasung, Ug-Wert 0,5, konkrete Ausführung gem. Energienachweis, **ohne Sprossen!**
- 5.4 **Rollläden:** Alle Fenster (außer Haustüren, Nebentüren) erhalten Kunststoff-Rollläden, Farbe Weiß, manuell mit Gurt bedienbar.
- 5.5 **Innentüren:**
- 5.5.1. **Zimmertüren** mit Futter und Bekleidung, Röhrenspaneinlage, Oberfläche endbehandelt, Lack-weiß, BB-Schloss, Türhöhe 211 cm, Türdrücker Edelstahl rund/L-Form, 2-teilig mit Schraub-Rosetten.

Innentüren lt. Bemusterung:

A = weiß glatt

B = mit 2 geprägten Füllungen, weiß

C = mit 4x waagerechter Rille, weiß

Bemusterung nach Vorgabe des Bauträgers; Glasausschnitt oder Ganzglastür auf Anfrage mit Mehrkosten.

- 5.5.2. Es werden **Wohnungseingangstüren** in weiß mit erhöhtem Schallschutz und Bodenabdichtung eingebaut. Edelstahl Griffgarnitur, außen Knauf, innen Drücker, PZ-Schloss.
- 5.5.3 Es wird eine **Schließanlage** für alle Türen des Mehrfamilienwohnhauses eingebaut. Je Wohnung gleichschließend: Hauseingangstür, Wohnungstür, Technikraum, ggf. Geräte-Fahrradraum

## 6. Treppen:

- 6.1 **Treppenanlage** vom EG bis zum 1.OG sowie innerhalb der Wohnungen vom 1. OG zum Dachgeschoss als geschlossene Treppe aus Stahlbeton, Setzstufen: Steel Grey Satiniert, Stöße: Premium White

Umwehrungsgeländer, Treppengeländer sowie Handläufe in Edelstahlausführung. Handlauf mit Zwischengurten oben u. unten sowie senkr. Stäben.

## 7. Sanitärinstallation:

Lieferung und Montage der kompletten, betriebsfertigen Sanitärinstallation einschließlich aller Be- und Entwässerungsleitungen.

- 7.1 Warm- und Kaltwasserleitungen aus diffusionsdichten Drei-Schicht-Verbundrohren, nach DIN isoliert.
- 7.2 Abflussleitungen mit allen erforderlichen Formstücken aus KG-Rohren und PVC Rotstrichrohren werden ca. 50 cm außer Haus geführt. Anschluss an die Grundleitungen gemäß Entwässerungsplanung.
- 7.3 Entlüftungsleitungen über Dach aus PVC-Rotstrichrohren
- 7.4 Wasser-Anschlussmöglichkeiten je nach Planung bzw. darin enthaltener Räume wie folgt:
  - 7.4.1. Kochen: 1 Anschluss für Spüle mit Kalt- und Warmwasser, 1 Anschluss für Geschirrspüler
  - 7.4.2. Abstellraum: 1 Anschluss für Waschmaschine,
  - 7.4.3. Allgemein: 1 Außenzapfstelle im Bereich des Eingangs, frostsicher, 1 Ausgussbecken Kalt u. Warmwasser im Technikraum mit Armaturen, Anschluss Heizung.
  - 7.4.4. Bad: 1 Duschanlage, Waschtischanlage(n) (Anzahl gemäß Grundrissplänen), 1 WC-Anlage, (Badewannenanlage optional siehe Grundrisspläne)
  - 7.4.5. Gäste-WC (nach Grundrissplänen): 1 Handwaschbecken, 1 WC-Anlage
  - 7.4.6. Außenbereiche: 1 Außenzapfstelle je Erdgeschosswohnung im Terrassenbereich (je nach Balkongröße ggf. auch in den Obergeschossen), frostsicher

## 8. Sanitäreinrichtungen:

Standardmäßig sind folgende Serien in weiß vorgesehen, abweichende Objekte u. Farben auf Anfrage. Die Gegenstände werden nach Vorgabe des Bauträgers bemustert. Es sind die nachfolgend beschriebenen Modelle enthalten!

- 8.1 Bad:
  - **Duschbereich** ebenerdig u. gefliest, Aufputz-Brausethermostat mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause (Modell: Derby RenoSet bzw. Ecostat Comfort mit Concept 200 oder glw.)  
Duschabtrennung aus Echtglas klar, Profile verchromt, Ausführung je nach Planungssituation
  - **Waschtischanlage** ca. 60 – 65 cm breit, weiß, mit Halbsäule, Eckventil mit Schubrosette verchromt, Röhrensiphon verchromt (Modell: Derby bzw. Concept 100 oder glw.)  
Einhand-Waschtischbatterie (Modell: Derby bzw. Concept 100 oder glw. mit Ablaufgarnitur, verchromt)

Kristallspiegel 80 x 60cm mit nicht sichtbarer Spiegelbefestigung Druckknopf-Set  
Handtuchhalter verchromt (Modell: Derby Plus bzw. Concept 200 oder glw.)

- **Wand-Tiefspül-WC-Anlage** weiß, mit WC-Sitz mit Deckel und Edelstahl-Scharnier (Modell: Derby rund spülrandlos bzw. Concept 200 rund spülrandlos oder glw.)  
Unterputz-WC-Element z. B. Kombifix Öko neu, Fußstützen für Wand-WC-Element verzinkt, Schallschutzset für Wand-WC-Anlage, Abdeckplatte mit Spar-Spülung (Modell: Geberit bzw. TECE oder glw.)  
Papierhalter verchromt (Modell: Derby bzw. Concept 200 oder glw.)
- **Badewannenanlage** (optional, gemäß Planung)  
Badewanne weiß, ca. 80x180 cm, inkl. Ablaufgarnitur (Modell: Clivia bzw. Concept 200 oder glw.), Aufputz-Wannenarmatur (Modell Derby bzw. Concept 100 oder glw.)

8.2 Gäste-WC (sofern in Planung vorhanden, siehe Grundrisspläne):

- **Waschtischanlage** ca. 40 -50 cm breit, weiß, Eckventil mit Schubrosette verchromt, Tassensiphon verchromt oder Röhrensiphon mit Halbsäule (Modell: Derby bzw. Concept 100 oder glw.) Einhand-Waschtischbatterie (Modell: Derby bzw. Concept 100 oder glw. mit Ablaufgarnitur verchromt)  
Kristallspiegel 60 x 40cm mit nicht sichtbarer Spiegelbefestigung Druckknopf-Set  
Handtuchhalter verchromt (Modell: Derby Plus bzw. Concept 200 oder glw.)
- **Wand-Tiefspül-WC-Anlage** weiß, mit WC-Sitz mit Deckel und Edelstahl-Scharnier (Modell: Derby rund spülrandlos bzw. Concept rund spülrandlos oder glw.)  
Unterputz-WC-Element z. B. Kombifix Öko neu, Fußstützen für Wand-WC-Element verzinkt, Schallschutzset für Wand-WC-Anlage, Abdeckplatte mit Spar-Spülung (Modell: Geberit bzw. TECE oder glw.)  
Papierhalter verchromt (Modell: Derby bzw. Concept 100 oder glw.)

8.3 Abstellräume:

1 Anschluss für Waschmaschine mit UP-Siphon mit Geruchsverschluss.

## 9. Elektro-Installation:

Lieferung und Montage der gesamten Elektroanlage ab Hauptsicherung entsprechend den VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbedingungen des jeweils zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt.  
**Erforderliche Rauchmelder werden nicht geliefert u. eingebaut. Diese werden in der Regel durch die Hausverwaltung angemietet, eingebaut und gewartet.**

9.1 Die Zähleranlage, auf die Gesamtanlage abgestimmt, ist mit den erforderlichen Sicherungs-Automaten bestückt. Die Stromkreise sind mit FI-Schaltern geschützt. Ein Mess- und Prüf-Protokoll ist nach VDE-Bestimmungen Bestandteil der elektrischen Anlage und wird dem Bauherrn ausgehändigt. Die Stromzähler – Hausanschlüsse befinden sich im Technikraum Erdgeschoss.

- 9.2 Anschluss an den Fundamentterder mittels Potentialausgleichschiene.
- 9.3 Eingebaut werden Flächenschalter Fabrikat GIRA, Buschjäger, BERKER oder gleichwertig, eckige Optik, weiß glänzend, Platzierung nach Vorgabe bzw. in Absprache mit dem Bauherrn. Es gelten nur die in der Planung tatsächlich enthaltenen Räume.

Ausstattung je Wohnung im Einzelnen:

- 9.3.1 Wohnen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,  
1 Brennstelle mit Ausschaltung,  
6 Schuko-Steckdosen,  
1 Anschluss für Antenne bzw. Kabel-TV einschließlich Anschlussdose,  
1 Anschluss für Telefon einschl. Anschlussdose  
1 EDV-Anschluss als CAT7 Kabel mit Netzsteckdose
- 9.3.2 Essen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,  
2 Schuko-Steckdosen
- 9.3.3 Kochen: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,  
1 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank,  
1 Schuko-Steckdosen für Dunstabzugshaube,  
1 Schuko-Steckdosen für Geschirrspülmaschine,  
1 Anschluss für E-Herd,  
6 Schuko-Steckdosen allgemein  
1 Schuko-Steckdose mit Ausschaltung für Küchenzeile
- 9.3.4 Eltern, 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,  
4 Schuko-Steckdosen,  
1 Anschluss für Antenne bzw. Kabel-TV einschl. Anschlussdose,  
1 Anschluss für Telefon einschl. Anschlussdose  
1 EDV-Anschluss als CAT7 Kabel mit Netzwerkdose
- 9.3.4a Kind, Arbeiten, Gast: je  
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,  
4 Schuko-Steckdosen,  
1 Anschluss für Antenne bzw. Kabel-TV einschl. Anschlussdose,  
1 Anschluss für Telefon einschl. Anschlussdose  
1 EDV-Anschluss als CAT7 Kabel mit Netzwerkdose
- 9.3.5 Bad: 1 Brennstelle über Spiegel mit Ausschaltung,  
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,  
3 Schuko-Steckdosen  
1 Schuko-Steckdose für den Badheizkörper

## 9.3.5a WC, falls geplant:

- 1 Brennstelle über Spiegel mit Ausschaltung,
- 1 Schuko-Steckdosen

9.3.6 Diele/Flur: 1 - 2 Deckenbrennstellen, ggf. mit Kreuzschaltung,  
2 Schuko-Steckdosen,

## 9.3.7 Terrasse/Balkone:

- 1 Brennstelle außen mit Ausschaltung,
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar mit Kontrolllicht-Schalter.

## 9.3.8 Abstellraum/HWR.:

- 1 Brennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine
- 1 Schuko-Steckdose für Trockner
- 2 Schuko-Steckdosen allgemein
- 1 Unterverteilung je Wohnung mit Sicherungsautomaten u. FI.
- 1 Netzwerkanschluss vom Hausanschluss, für Übergabepunkt Router
- 1 Fußbodenheizungsanschluss mit 1x Stellmotor je Heizkreis und
- 1x Raumthermostat je Raum

**Ausstattung der Allgemeinräume/Einrichtungen:**

## 9.3.9 Heizungsraum, -anlage / Technikraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Anschluss der Heizungsanlage,
- 1 Anschluss für Außenfühler der Heizungsanlage,
- 1 Anschluss mit Raumthermostat je Wohnung
- 1 Hausanschluss für Wasser, Strom, Telekommunikation, Kabelanschluss, (Gas optional) mit den Zählereinheiten sowie den Zuleitungen in die Wohnungen.

## 9.3.10 Treppenhaus: 1 - 2 Brennstellen mit Tasterschaltung in jeder Etage,

- 1 Schuko-Steckdose in jeder Etage
- 1 Etagen Klingel für jede Wohnung

## 9.3.11 Eingang:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, innen
- 1 Schuko-Steckdose,
- 1 Ausschaltung für außen, mit 2 Wandauslässen für die Außenbeleuchtung, einschl. Bewegungsmelder,
- 1 Klingel- u. Gegensprechanlage für jede Wohnung mit Türöffner-Funktion

## 9.3.12 Sonstige Räume/Installationen:

- je Raum 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- je Raum 1 Schuko-Steckdosen,

- 1 Anschluss für die Aufzuganlage
  - 1 Ausschaltung u. Schuko-Steckdosen in Feuchtraumausführung im Dachboden mit Feuchtraumleuchte
  - 1 Zuleitungen für Nebengebäude, (z. B. Geräteraum, Fahrradraum) mit 1x Ausschaltung mit Deckenleuchte im Geräteraum
  - 1x Feuchtraum-Schuko-Steckdose im Geräteraum
  - 1x Zuleitung für eine **PKW-Ladestation** zum Besucherparkplatz (ohne Station, Anschluss und Zähler)
- Siehe Punkt 5.4* elektrische Zuleitung zu jedem Fenster für evtl. Rollläden-Nachrüstung

## 10. Heizungsanlage: Gem. GEG

- 10.1 Gem. dem Energienachweis zum Gebäude wird eine **Luft-Wärmepumpe**, Brötje BLW Split 16 kW, eingebaut. Diese wird außerhalb des Gebäudes aufgestellt. Die Luft-Wärmepumpe erzeugt die Grundwärme (ca. 35 -40°) für das Gebäude. Diese wird im Speicher, ca. 470 l, gespeichert und für die Heizung und Warmwasserversorgung genutzt.
- 10.2 Alle Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung** mit Heizkreisen je Raum über Raumthermostate mit Stellmotoren geregelt. Zuleitung von der Wärmepumpe 35 - 40°.
- 10.3 Die Warmwasserversorgung erfolgt über Luftwärmepumpe aus Grundwärme mit einer Nachheizung über einen Heizstab / Durchlauferhitzer. Die Versorgung der Wohnungen ist mit 60° Warmwasser gesichert.
- 10.4 Es wird eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) zur Stromgewinnung installiert. Dieser Strom wird auf den Allgemeinzähler geschaltet und unterstützt z. B. den Betrieb der Luft-Wärmepumpe oder das Nachheizen des Warmwassers (Heizstab/Durchlauferhitzer). Nutzung regenerativer Energie! Ein Batteriespeicher ist nicht im Lieferumfang enthalten.
- 10.5 Die Wärmemengenzähler sind nicht enthalten, diese werden von der Hausverwaltung angemietet und abgerechnet. Die Bäder erhalten einen Badheizkörper in Weiß, mit Elektroanschluss, ca. 60,0 / 180,0 cm.

## 11. Klempnerarbeiten:

- 11.1 Die Dachentwässerung, Regenrinnen u.-fallrohre sowie die Balkon- u. Flachdach- Entwässerung wird nach den individuellen, zu entwässernden Flächen dimensioniert. Ausführung in Zink, vorbewittert.

## 12. Schlosserarbeiten: (siehe auch Treppenanlage)

- 12.1 Die Balkongeländer werden in verzinkten Stahlrohren ausgeführt u. erhalten senkr. Stäbe bzw. Klarglas gemäß Ansichten in der 1:100 Planung.

### 13. Putz, Estrich:

- 13.1 In allen Geschossen Wandflächen mit Zementputz, d= ca. 15mm, einschl. aller erforderlichen Eck- u. Anschlussschienen sowie Gewebeeinlagen im Bereich Materialwechsel u. Rissbereichen.
- 13.2 Schwimmender Estrich mit Qualitätsestrich-Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten, umlaufender Randdämmung und zwischengelegter Folie in allen Räumen/Geschosse. Die einzelnen Flächen sind in den Türbereichen durch Kellenschnitt getrennt. Trittschalldämmung im 1.OG bis 2.OG nach Schallschutzvorschrift, Dämmung im EG gemäß Energieausweis.
- 13.3 Der Geräteraum erhält Pflasterung. Die Art der Ausführung ist im Punkt 19. Außenanlagen beschrieben.

### 14. Fliesen- und Plattenarbeiten:

Die Badgestaltung bzw. Anordnung der Sanitärgegenstände ist als Einrichtungsvorschlag des Architekten zu sehen und kann in der Ausführungsplanung abweichen. Die Verlegung von kalibrierten Fliesen, großformatigen Fliesen (größer 60,0/60,0cm) sowie Bodenfliesen als Wandfliese verlegt sind optionale Leistungen, welche Mehrkosten verursachen. Die Bemusterung erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 14.1 Bodenfliesen:

14.1.1 Keramische Bodenfliesen in allen Räumen fachgerecht im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt und verfugt;

Fliesenmaterial: Polis, Serie Stile Urbano, Format 30x60/60x60cm, Naturale, oder gleichwertig

Fliesenmaße bis 60,0 x 60,0cm, keine kalibrierten Fliesen!

14.1.2 Sockelfliesen aus Material der Bodenfliesen für Treppenhaus im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt.

#### 14.2 Wandfliesen:

14.2.1 Keramische Wandfliesen in Bad, Duschbad u. WC fachgerecht im Dünnbett-/Klebeverfahren verlegt und verfugt;

Fliesenmaterial: DST, weiß glänzend oder matt, Format 30x60 cm, oder gleichwertig

Fliesenmaße bis 30,0 x 60,0cm, keine kalibrierten Fliesen, Höhe: 1,50 Meter umlaufend, in der Dusche deckenhoch. Ein Küchen-Fliesenspiegel ist nicht enthalten.

- 14.2.2 Die Abschlüsse der Wandfliesen an gestrichene Wandflächen sowie Fliesenecken bei Ablagen u. Wandecken erhalten Edelstahl-Abschlusschienen (Q-Schienen).
- 14.3 Fensterbänke in Bad, Duschbad, WC werden gefliest. Die Flächen der Dachschrägen in Bädern und WCs des Dachgeschosses werden nicht gefliest.
- 14.4 Badewannen werden, sofern diese in der Planung enthalten sind, fachgerecht eingemauert u. verflies. Duschen werden ebenerdig mit Gefälle u. Edelstahl-Ablaufrinne hergestellt und verflies. Die Boden- u. Wandflächen werden nach Vorschrift abgedichtet.
- 14.5 Versiegelungsarbeiten: Dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen im Bad, Duschbad und WC, Abdichtung Fußboden/aufgehendes Mauerwerk nach DIN. Dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Sanitärgegenständen/Duschabtrennung und Wandfliesen. Fliesenablagen und Vormauerungen gemäß Zeichnung.

## 15. Malerarbeiten und Bodenbeläge

### 15.1 Malerarbeiten

- 15.1.1 Alle Wandflächen in den Wohnungen werden gespachtelt und mit Raufaser tapeziert sowie weiß gestrichen. Fertigungsstrukturen des Putzes sowie leichte Unebenheiten können sichtbar sein und stellen keinen Mangel dar.
- 15.1.2 Alle Deckenflächen, Filigrandecken, werden gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Alle Gipskartonflächen im DG, Decken u. Dachschrägen werden gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und deckend weiß gestrichen.
- 15.1.3 Alle Wandflächen und Deckenflächen im Treppenhaus werden gespachtelt und mit Raufaser tapeziert sowie weiß gestrichen. Fertigungsstrukturen des Putzes sowie leichte Unebenheiten können sichtbar sein und stellen keinen Mangel dar.
- 15.1.4 Alle Wandflächen und Deckenflächen in Nebenräumen werden deckend weiß gestrichen.
- 15.1.5 Alle sichtbaren Holzbauteile im Außenbereich (z. B. Abstellräume) werden je nach Farbkonzept gestrichen. Alle Sichtbetonflächen (Balkone) im Außenbereich werden ebenfalls je nach Farbkonzept gestrichen.

- 15.2 **Bodenbeläge:** Alle Räume erhalten einen gefliesten Boden, Materialpreis: Euro: 30,-/m<sup>2</sup> incl. MwSt., Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten, ca. 6-8 cm hoch.

## 16. Aufzugsanlage (*falls in 1:100 Planung vorhanden*):

- 16.1 Aufzugsanlage (gemäß Planung), Aufzugskabine für 6 - 8 Personen, Nennlast 630kg, Kabinengröße: 110/140 cm, rollstuhlbefahrbar. Kabinenverkleidungen grau, mit Bedienfeld, Notrufeinrichtung, Beleuchtung, Haltestange, Edelstahl-Aufzugtüren. Boden im Aufzug Kunststoff schwarz. Notruf- u. Wartungsvertrag sind nicht enthalten, dieser wird von der Hausverwaltung abgeschlossen und abgerechnet.

## 17. Eingangsanlage:

- 17.1 Die Gebäudeeingangsanlage erhält folgende Ausstattungen:

Klingelanlage mit Gegensprechanlage und ELT-Türöffner zu jeder Wohnung (außer bei Wohnungen, die gegebenenfalls im EG direkt von außen erschlossen werden)

Einwurf-Briefkastenanlage, DIN A4 geeignet, abschließbar

Glas-Eingangsüberdachung über der Eingangstür, wenn keine bauliche Überdachung geplant

## 18. Fahrrad-/Geräteraum (*falls in 1:100 Planung vorhanden*):

- 18.1 Fahrrad-/Geräteraum: Jedes Mehrfamilienhaus erhält einen erforderlichen Fahrrad- u. Geräteraum nach 1:100 Planung. Konstruktion: Holzständer mit Einzelfundamenten, Wände mit Kunststoff- oder Holzschalung geschlossen, Oberflächenfarbe je nach Farbkonzept, offener Lüftungsspalt bis zum Flachdach. Flachdach mit Holzschalung. Abklebung nach Dachdeckerrichtlinien, Regenentwässerung über Flachdachgully mit Zinkfallrohr und Lochblech umlaufend im Sockelbereich.

## 19. Außenanlagen (Ausführung je nach individuellem Freiflächenplan)

- 19.1 Die **Entwässerung von** Schmutz- u. Regenwasser wird nach der individuellen Entwässerungsplanung ausgeführt. PVC-Rohre nach entsprechender Berechnung mit Gefälle Schmutzwasseranschlüsse an das Gebäude, Regenfallrohranschlüsse sowie Hofabläufe.
- 19.2 Die **Zufahrten u. Stellplätze** werden nach Genehmigungsplanung angelegt und hergestellt. Unterbau mit RC-Schotter auf Füllsand. Betonsteinpflaster 10,5/21,0/8,0cm anthrazit oder grau. Die Stellplätze werden mit Betonsteinen in anthrazit oder grau gekennzeichnet. Alle Pflasterflächen werden mit einem Beton-Bordstein grau eingefasst.
- 19.3 Die Rasenflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, eingeebnet und erhalten Rollrasen. Die Beetflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, eingeebnet u. mit heimischen Bodendeckern u. Pflanzen angelegt. Genauere Angaben siehe Freiflächenplan.
- 19.4 Das Grundstück, (und teilw. die Sondereigentumsflächen) werden mit einem Stabmattenzaun, anthrazit, oder WPC-Zaunanlage gemäß Freiflächenplan eingefasst, die Sichtabtrennungen (z.

B. Wohnungstrennungen, Terrassenabtrennungen) werden als WPC- Zaunanlage, anthrazit, H = ca. 180,0 cm ausgeführt. Genauere Angaben siehe Freiflächenplan.

- 19.5 Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Terrassenplatten belegt, Materialpreis EURO 35,-/ m<sup>2</sup> incl. MwSt. Die Verlegung erfolgt hier im Splittbett.

## **20. Wohnraumlüftung:**

- 20.1 Gemäß GEG wird nur auf spezielle Anforderung der Energieberechnung eine Lüftungsanlage eingebaut. Siehe hierzu den Energienachweis, (Luft-Wärmepumpe mit PV-Anlage). Hier die gesonderte Beschreibung zur Heizungsanlage beachten – siehe Punkt 10.
- 20.2 Alle innenliegenden Räume erhalten einen Ablüfter, geschaltet über den Lichtschalter mit Nachlauffunktion. Die Abluft wird über ein Flexrohr in der Decke nach außen geführt. Es wird ein Raumverbund über die Innentür, ca. 1,5cm Luftspalt am Boden, hergestellt.

## **21. Ausstattung in der Bau- und Leistungsbeschreibung:**

- 21.1 Die Planunterlagen der Genehmigungsplanung beinhalten zum Teil Sonderausstattungen. Maßgebend für den Standard-Leistungsumfang ist jedoch die aktuelle Bau- und Leistungsbeschreibung. Die in den Zeichnungen dargestellten, jedoch nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Gegenstände (z. B. Möbel, Küchen, Klappläden, Kamine, einschl. Schornsteine) sind Gestaltungsvorschläge des Architekten und **nicht** im Leistungsumfang enthalten. Diese Zusatzausstattungen können aber auf Wunsch gesondert angeboten werden.

Die Ausstattung der in den Zeichnungen dargestellten Räume ist jeweils unter den in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten, gleichnamigen Räumen beschrieben.

Da es sich um eine allgemeine Baubeschreibung handelt, die für verschiedene Grundrissformen gilt, sind Räume, welche nur in der Baubeschreibung, nicht aber in der individuellen Planung enthalten sind, nicht im Leistungsumfang enthalten.

Zusätzliche Ausstattungswünsche, die den Baufortschritt in jedem Fall nicht behindern dürfen, müssen frühzeitig vor bzw. rechtzeitig während der Bauphase mitgeteilt und direkt mit den beteiligten Handwerksfirmen abgerechnet werden.

Mehr- bzw. Minderkosten bzgl. der ausgewählten Materialien durch den Bauherrn/Käufer werden entsprechend aufgeschlagen oder vergütet.

## **22. Bauausführung:**

- 22.1 Die Bauausführung erfolgt in bewährter, konventioneller Bauweise entsprechend den geltenden DIN – bzw. gesetzlichen Vorschriften durch erfahrene Fachleute. Änderungen der

Bauleistungen, die den Bauwert verbessern bzw. nicht beeinträchtigen, bleiben dem Verkäufer/Bauträger vorbehalten, sollten behördliche Auflagen, technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen. Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Vertragsbestandteil für alle Bauleistungen, sofern vertraglich nichts Abweichendes vereinbart wird.

Die Beseitigung von anfallendem Bauschutt während der Bauzeit ist (mit Ausnahme von Eigenleistungswerken) im Kalkulationspreis enthalten. Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

### **23. Sonstiges:**

- 23.1 Gem. den Anforderungen im Energienachweis wird ein Blower-Door-Test durchgeführt.
- 23.2 Sollte es seitens der individuellen Wärmebedarfsberechnung aufgrund von Vorgaben des Energieberaters nötig sein, den Wandaufbau, die Dachkonstruktion, Fensteranlagen oder die Lüftungs-/Elektro-/Heizungsinstallation anzupassen, behalten wir uns vor, diese entsprechend nach Vorgabe des Energieberaters auszuführen.
- 23.3 Die in der Baubeschreibung mehrmals aufgeführte Bezeichnung „oder gleichwertig“ bzw. „oder glw.“ wird verwendet, um zur Vermeidung von Bauverzögerungen im Falle von nicht vorhersehbaren Material-Liefer-Engpässen auf ein gleichwertiges Produkt zurückgreifen zu können. Ebenfalls kann auf gleichwertige Produkte während der Bauphase zurückgegriffen werden, wenn es technisch und/oder durch behördliche Auflagen erforderlich wird.
- 23.4 Eine Bemusterung der Ausstattung ist nur möglich, wenn der Bautenstand dieses zulässt. Sollten zum Kaufzeitpunkt Arbeiten bereits ausgeführt sein, für die ursprünglich eine Bemusterung vorgesehen ist, ist eine Änderung der Ausstattung, sofern diese den Bauablauf nicht verzögert, nur mit den damit verbundenen Mehrkosten für den Käufer möglich.