
DIE BAUBESCHREIBUNG

BAUSTOLZ – EIGENHEIME

NACH WEG (TYP JAZZ UND HIP-HOP)
KFW EFFIZIENZHAUS 55
IN WEINGARTEN
ULMENPLATZ

VORBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Sie hat bei Differenzen mit den Bauplänen Vorrang. Insbesondere sind die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und grafischen Ausstattungsdetails nur planerische Darstellungen und nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Insofern besteht kein Lieferanspruch des Käufers gegenüber BAUSTOLZ. Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder konstruktiver Erfordernisse, die keine Qualitätsminderung bedeuten, bleiben vorbehalten.

Die Eigenheime werden nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erstellt. Das Grundstück wird nicht real geteilt, es gibt gemeinschaftliche Hausanschlüsse für Ver- und Entsorgung sowie gemeinschaftliche Haustechnik.

Um eine kurze Bauzeit zu erreichen, werden teilweise vorgefertigte Bauteile und Systembauteile verwendet. Notwendige Leitungen sind in die Wand- und Deckenelemente eingelegt. Durch diese Bauweise müssen keine Leitungen

durch Innenputz kaschiert werden und ein zusätzlicher Feuchteeintrag in das Bauwerk wird so vermieden. Aus diesen Gründen kommt **im gesamten Gebäude kein Innenputz** zur Ausführung.

Positionen, die im folgenden Text in der Überschrift mit „Optional“ gekennzeichnet sind, sind in der beschriebenen Art im Leistungsumfang enthalten. Die beschriebenen Leistungen können aber durch den Erwerber im Rahmen der Konfiguration (z. B. Bodenbelag im DG) geändert oder ganz aus dem Leistungsumfang herausgenommen und nach Übergabe des Objektes in Eigenleistung erbracht werden. Der bei der Übergabe geschuldete Leistungsumfang ergibt sich somit aus dieser Baubeschreibung und der individuellen Konfiguration, die als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt wird. Die Leistungsmenge (Dachform, Anzahl Türen etc.) ergibt sich aus den Plänen.

Eigenleistungen können erst nach Abnahme und Übergabe ausgeführt werden.

ERSCHLIESSUNG

Die Gebäude werden an die Ortskanalisation und die Wasser-, Gas- und Stromleitungen der Versorgungsunternehmen angeschlossen. BAUSTOLZ stellt mindestens einen Hausanschluss (digital oder analog), über welchen eine Signallieferung (TV/Internet/Telefon) möglich ist, zur Verfügung. Sollte für den TV-Anschluss kein Breitbandkabel oder eine ausreichende Bandbreite (Internet) garantiert sein, behält sich BAUSTOLZ vor, eine zentrale oder dezentrale SAT-Anlage zu erstellen. Die Anschlusskosten sind im Festpreis enthalten. Die Erstanschlussgebühren bzw. die laufenden Kosten für die Signallieferung (z.B. Kabelfernsehen oder Telekom) trägt der Erwerber bzw. die WEG. Der Raum für die öffentlichen Hausanschlüsse für alle Einheiten befindet sich im Untergeschoss Mehrfamilienhaus B.

VERSICHERUNGEN

Für das Bauvorhaben wird bis zur Übergabe eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Mit der Bauleistungsversicherung sind z. B. Schäden durch Feuer und Erdbeben abgedeckt.

UMWELTFREUNDLICHES BAUEN

Das Objekt erreicht durch seine in allen Bereichen gute Wärmedämmung die Vorgaben der DIN 4108 und des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2020 und erfüllt die Anforderungen eines KfW- Effizienzhauses 55. Die Wärmedämmung wird durch den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs dimensioniert und vorgegeben. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente und umweltfreundliche Heiztechnik, mit der die Anforderungen des gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz) eingehalten werden. Das Wärmedämmverbundsystem erhält einen mineralischen Putz mit Anstrich bzw. einen Aufbau gemäß Systemzulassung des Herstellers.

ROHBAU

Fundamente:

Einzel-, Streifenfundamente oder Bodenplatte aus WU- Ort beton nach statischer Berechnung und den Vorgaben des geologischen Gutachtens.

Boden UG:

In den Kellerräumen bewehrter WU-Stahlbetonboden – nach Angaben des Systemherstellers – mit grob abgezogener Oberfläche. Unter der Bodenplatte UG Wärmedämmung

gemäß Berechnung des Fachingenieurs. Zusätzliche Kiesfilterschicht und / oder PE Folie gemäß geologischem Gutachten.

Der Boden des Untergeschosses ist nicht verlegereif ausgeführt.

Boden Tiefgarage:

bewehrter WU-Stahlbetonboden mit Gefälle zu einer Verdunstungsrinne. Darunter Kiesfilterschicht und/oder PE Folie gemäß geologischem Gutachten.

Die Oberfläche der Bodenplatte wird maschinell flügelgeglättet und erhält eine Beschichtung als Oberflächenschutz.

Die Tiefgaragenstellplätze werden markiert und nummeriert. Die Größe der Tiefgaragenstellplätze und Breite der Fahrgassen sowie Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage werden gemäß Garagenverordnung GaVO (Fassung 07.07.1997 zuletzt geändert 21.12.2021.) ausgeführt. Weitere Anforderungen sind nicht vereinbart. Eine geringe Pfützenbildung im Bereich von Stellplätzen und Fahrgassen ist möglich und stellt keinen Mangel dar.

Im Einzelfall kann ein mehrfaches Rangieren beim Ein- und Ausfahren notwendig sein.

Die Entlüftung der Tiefgarage wird nach dem Gutachten des Fachingenieurs ausgeführt.

Lichtschächte können sich im Bereich von Sondernutzungsrechten (z.B. Gärten) befinden

Entwässerung:

Die Entwässerungsleitungen werden aus Kunststoff ausgeführt. Die Dimensionierung und Ausführung basiert auf der DIN 1986. Der Anschluss an die Straßenkanäle erfolgt je nach Erfordernis über zwischengeschaltete Betonkontrollschächte mit Putzstücken. Die Entwässerung der Regenwasserleitungen erfolgt gemeinsam mit der Entwässerung der Mehrfamilienhäuser ebenfalls in die Kanalisation. Teilweise sind Hebeanlagen erforderlich, die regelmäßig gewartet werden müssen.

Kontrollschächte und Pumpenschächte können sich im Bereich von Sondernutzungsrechten (z.B. Garten) befinden.

Die Leitungen im Untergeschoss werden sichtbar geführt.

Eine Drainage ist aufgrund der WU-Konstruktion nicht erforderlich. Sie wird nur ausgeführt, wenn sie aus statischen Gründen notwendig ist.

Außenwände Untergeschoss:

Stahlbetonwände, 20-24 cm stark, als wasserundurchlässige Fertigteil-Konstruktion – nach Angabe des Systemherstellers. Betongüte und Bewehrung nach Vorgaben des Tragwerkplaners.

Die Außenwände des Kellergeschosses werden gedämmt nach Berechnung des Fachingenieurs. Eine Kondenswasserbildung in Verbindung mit erhöhter Luftfeuchtigkeit im Untergeschoss ist nicht ausgeschlossen.

Sofern es bei sachgerechtem Nutzerverhalten zu erhöhter Kondenswasserbildung im UG kommt, die die Gebrauchstauglichkeit als Kellerraum einschränkt, behält sich BAUSTOLZ vor einen stationären Luftentfeuchter einzubauen. Die Betriebskosten sind vom Eigentümer zu tragen.

Umfassungswände Tiefgarage:

Stahlbetonwände nach statischer Berechnung in wasserundurchlässiger Konstruktion nach System Hydraton oder gleichwertig. Betongüte und Bewehrung nach Vorgaben des Tragwerkplaners

Tiefgaragenwände und -stützen:

Erhalten im Sockelbereich eine Beschichtung.

Tiefgaragendecke:

Stahlbetondecke nach statischer Berechnung. Deckenstärke mindestens 22 cm. In nicht überbauten Bereichen als WU-Konstruktion nach System Hydraton oder gleichwertig, Deckenstärke mindestens 25 cm.

Betongüte und Bewehrung nach Vorgaben des Tragwerkplaners.

Außenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Wände aus Stahlbeton-Fertigteilen nach statischer Berechnung mit Außendämmung, Gewebespachtelung, mineralischem Putz und Anstrich bzw. einem Aufbau gemäß Systemzulassung des Herstellers. Die Dämmstärke richtet sich nach der Berechnung durch den Fachplaner. Erdberührte Erdgeschosswände werden als WU-Wände ausgeführt oder erhalten eine bituminöse Dickbeschichtung als Abdichtung.

Trennwände zwischen den Eigenheimen:

Stahlbetonwände, Stärke je 12 cm.

Zwischen den Wänden Trennfugenplatten, Stärke 4 cm.

Tragende Innenwände:

Stahlbeton- oder Mauerwerkswände nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände:

Gipskartonständerwände einfach beplankt, mit Oberfläche in Spachtelqualität Q2 geeignet für Raufasertapete. Im

zentralen Hausanschluss- oder im Technikraum ggf. Mauerwerkswände.

Decken:

Stahlbeton-Fertigteilplatten, Stärke 18-25 cm nach statischen Erfordernissen.

Die lichte Raumhöhe in den Wohngeschossen beträgt ca. 2.40 m, mindestens jedoch die nach geltender Landesbauordnung erforderliche Höhe. Größere Höhen sind nicht vereinbart. Lichte Höhen in den Bädern ca. 2.30 m.

DACH

Dachkonstruktion Schrägdächer:

Ausführung als Holzkonstruktion mit Wärmedämmung gemäß der Berechnung des Fachingenieurs. Sämtliche Konstruktionshölzer entsprechen der Sortierklasse S10 A/B nach DIN 4074 bzw. DIN 68365 und werden technisch vortrocknet. Durch die Vortrocknung kann auf eine Behandlung mit Umwelt belastenden Holzschutzmitteln verzichtet werden. Zudem wird das Schwindmaß reduziert und die Rissbildung minimiert.

Die Dachuntersichten erhalten eine gehobelte Massivholzschalung oder eine Verkleidung aus Massivholzplatten. Materialtypische Verfärbungen oder Rissbildung lässt sich bei einem Naturprodukt wie Holz nicht ganz ausschließen.

Im Inneren erhalten die Dachuntersichten in den ausgebauten Wohnbereichen eine Verkleidung aus Gipskartonplatten oder Sperrholzplatten nach Festlegung BAUSTOLZ.

Konstruktiv notwendige First- oder Mittelpfetten bleiben sichtbar und werden auch nicht bekleidet. Sie werden aus Beton oder Brettschichtholz nach Festlegung BAUSTOLZ hergestellt und bleiben unbehandelt.

Dachdeckung Satteldächer:

Die Dachdeckung erfolgt mit Betondachsteinen. Farbe grau oder nach behördlichen Vorschriften.

Flaschnerarbeiten:

Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen werden mit korrosionsbeständigem Titanzinkblech oder einbrennlackiertem Aluminium nach Wahl Baustolz ausgeführt.

TREPPEN

Stahlholmkonstruktion mit massiven Buchenholzstufen (Eichenholzstufen sind konfigurierbar), Holzhandlauf aus Buche (wenn konfiguriert Eiche) und Stahlgeländer im DG.

SANITÄRANLAGE

Sämtliche Installationen in den Bädern und WCs werden als Vorwandinstallation ausgeführt.

Trinkwasseranlage:

Im Hausanschlussraum werden der öffentliche Hausanschluss mit Hauptzähler und der Verteiler für Trinkwasser, Kalt- und Speicherzuleitung platziert. Die Trinkwasserleitungen werden als Kunststoff-Metallverbundleitungen ausgeführt. Die Zähler für Kalt- und Warmwasser für das jeweilige Eigenheim befinden sich im Untergeschoss. Bei Eigenheimen mit Technikbereichen im Untergeschoss, mit Teilunterkellerung oder ohne Keller können die Zähler im Erdgeschoss im WC platziert werden.

Die Wasserzähler werden über die jeweiligen Erwerber gemietet, Mietkosten trägt der Erwerber, die Abrechnung erfolgt direkt bzw. über die Hausverwaltung.

Hinweis: Ab einem Wasserhärtebereich von mehr als 16° deutscher Härte kann es zu einem erhöhten Wartungsaufwand des Wasserspeichers und der Warmwasserversorgung kommen. Der Einbau einer Enthärtungsanlage ist in Weingärten nicht erforderlich.

Abflussleitungen:

Die Abflussfallleitungen sind aus Kunststoff. Die Abflusslüftungsleitungen, die Abflusssammelleitungen und die Einzelanschlussleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und mit den entsprechenden Isolierungen versehen.

Bäder:

Als Fertig-Elemente mit Decken-, Boden- und Wandelementen in Sandwich-Bauweise, Innenschalen aus verzinktem Stahlblech.

Küche, Trinkwasser:

In den Küchen ist ein Anschluss (Kalt- und Warmwasser) vor der Wand installiert. Die Installation erfolgt nach festgelegtem Kücheninstallationsplan und endet an der in diesem Plan festgelegten Küchenwand. Die Installation wird abgestopft für die weitere kücheninterne Installation durch den Küchenbauer des Erwerbers.

Küche, Dunstabzug:

Ausführung nur mit Umlufthauben möglich.

Untergeschoss oder Abstellraum Dachgeschoss bei Reiheneigenheimen ohne Keller:

Waschmaschine:

- 1 Siphon für die Ableitung des Schmutzwassers (wo erforderlich mit Rückstausicherung)
- 1 Geräteanschluss

Hinweis: Entwässerungsleitungen müssen im Gefälle geführt werden. Je nach Höhenlage der Leitung bzw. Herstellerzulassung der Waschmaschine und Höhenlage des öffentlichen Kanals kann eine Kleinhebeanlage für den Abwasseranschluss oder ein Sockel für die Aufstellung der Waschmaschine erforderlich sein. Kleinhebeanlage bzw. Sockel sind nicht im Leistungsumfang der Firma BAUSTOLZ enthalten.

Außenwasserhahn:

Im Erdgeschoss wird für die Bewässerung der Gartenanlage ein frostsicherer Schlauchanschluss im Außenbereich bei der Terrasse gesetzt.

Bäder und WC, Einrichtungsgegenstände:

Die Einrichtungsgegenstände werden in der Sanitärfarbe Weiß ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt. WC-Ausstattungen werden grundsätzlich mit wandhängenden Klosetts ausgeführt. Das Betätigungselement ist in einem Unterputzkasten untergebracht.

Waschbecken im Bad ca. 60 cm x 42 cm

Waschbecken im WC ca. 40 cm x 42 cm (nicht Typ Hip-Hop)

Ausstattung der Einrichtungsgegenstände im Einzelnen:

Badewannenanlage (nur Typ Swing und Jazz)

bestehend aus:

- 1 Einbauwanne Stahl (ca. 170 cm x 70 cm)
- 1 Unterputz Wannenfüll-Brause-Einhebelmischer,
- 1 Handbrause
- 1 Brauseschlauch

Duschwannenanlage, bestehend aus:

- 1 nahezu bodenebene Dusche gefliest, ca. 90 cm x 90 cm (Typ Swing),
bzw. ca. 90 cm x ca. 120 cm (Typ Jazz und Hip-Hop)
- 1 Unterputz Brause-Einhebelmischbatterie
- 1 Handbrause
- 1 Brauseschlauch und Brausestange
- ESG -Spritzschutz (nur Typ Swing mit Tür)

Waschtischanlage, bestehend aus:

- 1 Kristallporzellan-Waschtisch
- 1 Einhebelmischbatterie
- 1 Unterbauschrank

WC im Bad integriert:

- 1 Kristallporzellan-Tiefspülklosett, wandhängend
- 1 Unterputz-Spülkasten mit Betätigung von vorne
- 1 WC-Kunststoff-Ringsitz und Deckel

WC als separater Raum (nicht Typ Hip-Hop):

- 1 Kristallporzellan-Tiefspülklosett, wandhängend
- 1 Unterputz-Spülkasten mit Betätigung von vorne
- 1 WC-Kunststoff-Ringsitz und Deckel
- 1 Kristallporzellan-Handwaschbecken
- 1 Einhebelmischer

LÜFTUNG

Einbau einer nutzerunabhängigen Lüftungsmöglichkeit. Ausführung mittels Zuluflurelementen in der Außenwand oder Nachströmöffnungen in den Fenstern (im Untergeschoss (wenn vorhanden), im Wohnzimmer, in den Zimmern 1 - 5 (so weit vorhanden) und Galerie DG), und Ventilator unterstützten Abluftelementen (im Bad OG und WC EG außer bei Typ Hip-Hop). Die Abluftventilatoren sind auf der Wandinnenseite (ca. 15 cm Aufbauhöhe) montiert.

ELEKTROANLAGE

Zählerplätze:

Die Gebäude erhalten im Untergeschoss im Mehrfamilienhaus B für alle Einheiten einen Zählerplatz, in dem die einzelnen Wohnungszähler untergebracht werden. Je nach Forderung des Netzbetreibers kann der Zähler auch in der jeweiligen Einheit angeordnet werden.

Stromkreisverteiler in den Eigenheimen:

Zur Absicherung der Räume wird in jedem Eigenheim im Untergeschoss ein Aufputz-Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die erforderlichen Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Bei Eigenheimen mit Technikbereichen im Untergeschoss, Teilunterkellerung oder ohne Keller kann der Unterverteiler im Abstellraum im Dachgeschoss platziert werden.

Tiefgarage:

Es wird ein elektrisch zu betätigendes Tiefgaragentor installiert. Im Außenbereich wird zur Öffnungsbetätigung ein

Schlüsselschalter und im Innenbereich ein Zugschalter oder ein Taster „auf / ab“ installiert. Fernbedienungseinheiten zur Torbetätigung kann der Erwerber über die Hausverwaltung erwerben. Regelmäßige Wartungen für das Tor sind erforderlich.

Außenleuchten zur Beleuchtung von Wegen und Plätzen im Gemeinschaftseigentum und im Bereich der Sondernutzungsrechte:

Außenleuchten allgemein als Wege- bzw. Mastleuchten je nach Erfordernis, Schaltung mit Dämmerungssensor als Dauerlicht. Die Leuchten können sich im Bereich von Sondernutzungsrechten befinden.

Kabelverlegung:

Die Verkabelung erfolgt in den Eigenheimen unter Putz bzw. in den Wänden, im Untergeschoss in den Kellerräumen und im Technikbereich Teils als Unterputz-, teils als Aufputz-Ausführung oder in Kabelkanälen.

Rauchmelder:

Die vom Gesetz vorgeschriebenen Rauchmelder sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Rauchmelder werden über die Hausverwaltung gemietet. Mietkosten trägt der Erwerber, die Abrechnung erfolgt direkt bzw. über die Hausverwaltung.

Schaltermaterial:

Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in der Farbe Reinweiß eingebaut.

Steckdosen können in Mehrfachkombinationen miteinander oder mit Antennen- oder Telefonleerdosen in einem Rahmen zusammengefasst sein.

Telefonanschluss:

Im Wohnbereich, in allen Zimmern, im Abstellraum DG sowie Galerie wird eine Leerdose zum Anschluss eines Telefonapparates gesetzt, in der CAT-7-Kabel, die bis ins Untergeschoss geführt werden, enden. Die Einrichtungsgebühren und die Kosten der Montage der Telefonanschlussdosen tragen die Erwerber. Diese Arbeiten werden im Normalfall durch den Netzanbieter (z.B. Telekom) je nach gewähltem Leistungspaket / Medienart ausgeführt.

Klingelanlage:

Im Eingangsbereich wird ein Läutewerk montiert. Über den Konfigurator ist die Buchung einer Sprechanlage möglich. In diesem Fall ist das Läutewerk in die Sprechanlage integriert.

Sprechanlage (konfigurierbar):

Im Flur EG und OG wird für die (konfigurierbare) Sprechanlage eine Leerdose gesetzt, die mit Kabeln angefahren wird.

TV- / Medienanschluss:

Im Wohnbereich, in allen Zimmern, im Abstellraum DG sowie in der Galerie wird jeweils eine TV- / Medien-Anschlussdose gesetzt. Diese Anschlussdosen sind bereits verkabelt. Die Kabel für die TV- / Medienanschlüsse sind im Untergeschoss noch nicht angeschlossen.

Ferner sind die Versorgungsleitungen vom zentralen Hausanschlussraum bis zum Untergeschoss der jeweiligen Einheit geführt.

Der Anschluss (Signallieferung) für die jeweilige Einheit ist durch den Erwerber auf eigene Kosten zu beauftragen.

Weitere Voraussetzungen müssen durch den Erwerber geschaffen werden (z. B. Empfangsgeräte oder andere digitale Anbieter mit entsprechenden Decodern).

Die einzelnen Räume werden wie folgt bestückt:

Kellerraum UG, wenn vorhanden

1 Ausschalter
2 Steckdosen
2 Leuchtauslässe an der Decke
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Wäschetrockner
1 Steckdose für eventuell erforderliche Kleinhebeanlage (nur im UG) - (diese ist nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung).

Bei Teilunterkellerung: (sofern vorhanden)

1 Ausschalter, 1 Steckdose und 1 Leuchtauslass sowie die drei Steckdosen für Waschmaschine, Wäschetrockner und evtl. Kleinhebeanlage.

Zentraler Haustechnikraum, Hausanschlussraum, wenn vorhanden je:

1 Ausschalter
1 Steckdose (bzw. nach Erfordernis)
Leuchtenanzahl nach Erfordernis
1 Heizungsanschluss (nur Heizraum, nach Erfordernis)

Hauseingang:

1 Klingeltaster
1 Außenleuchte, schaltbar
1 Briefkasten
1 Hausnummer
Im BAUSTOLZ-Design

Treppen:

Wechselschaltung von Ebene zu Ebene
1 Steckdose
1 Wand- oder Deckenleuchtauslass je Ebene

Wohnen:

1 Leuchtauslass an der Decke
1 Ausschalter
1 Dreifachsteckdose
1 Zweifachsteckdose
1 TV-/Mediendose
1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel

Essen:

1 Leuchtauslass an der Decke
1 Ausschalter
1 Steckdose unter Schalter
1 Zweifachsteckdose

Zimmer 1:

1 Leuchtauslass an der Decke
3 Schalter, Kreuzschaltung
1 Steckdose am Schalter an der Tür
je Seite eine Zweifachsteckdose am Bett
1 TV-/Mediendose
1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel
1 Zweifachsteckdose im Bereich der TV-/Mediendose

Zimmer 2 und 3

1 Leuchtauslass an der Decke
1 Ausschalter
1 Steckdose am Schalter
2 Zweifachsteckdosen
1 TV-/Mediendose
1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel

Zimmer 4 (nur Typ Swing) und Zimmer 5 (nur Typ Swing Flachdach)

1 Leuchtauslass an der Wand
1 Ausschalter
1 Steckdose am Schalter
2 Zweifachsteckdosen
1 TV-/Mediendose
1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel

Badezimmer:

1 Serienschalter, flurseitig angebracht
1 Lichtkanal in Decke eingelassen

1 Doppelsteckdose

WC:

1 Serienschalter
1 Leuchtauslass an der Wand
1 Steckdose

Flur EG:

2 Wechselschalter
1 Deckenauslass
1 Steckdose
1 Läutwerk (entfällt bei Buchung der Sprechanlage. Hier ist das Läutwerk in die Sprechanlage integriert)

Hauswirtschaftsraum EG (Typ Swing):

1 Ausschalter
1 Leuchtauslass an der Decke
1 Steckdose

Flur OG:

2 Wechselschalter
1 Leuchtauslass an der Wand
1 Steckdose

Küche:

1 Ausschalter
1 Leuchtauslass an der Decke
1 Herdanschluss
1 Steckdose Geschirrspülmaschine
1 Steckdose Umlufthaube
1 Steckdose Gefrier-/Kühlkombination
3 Zweifachsteckdosen über Arbeitsplatte (außer Typ Hip-Hop)
2 Zweifachsteckdosen über Arbeitsplatte (Typ Hip-Hop)

Galerie DG:

2 Leuchtauslässe an der Wand
1 Serienschalter
1 Steckdose am Schalter
4 Zweifachsteckdosen
1 TV-/Mediendose
1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel

Galerie DG (Typ Hip-Hop):

1 Leuchtauslass an der Wand
1 Ausschalter
1 Steckdose am Schalter
2 Zweifachsteckdosen
1 TV-/Mediendose

1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel

Abstellraum im DG (wenn vorhanden):

1 Ausschalter
1 Steckdose am Schalter
2 Zweifachsteckdosen
1 Leuchtauslass an der Decke
1 TV-/Mediendose
1 Telefonanschlussleerdose mit CAT-7-Kabel
1 Steckdose für Waschmaschine (wenn Typ ohne UG)
1 Steckdose für Wäschetrockner (wenn Typ ohne UG)

Terrasse EG und DG (nicht bei Typ Satteldach):

1 Wandleuchtauslass (schaltbar von innen)
1 Steckdose (im EG schaltbar von innen)

Blitzschutz / Fundamenterder:

Fundamenterder nach DIN. Es wird keine Blitzschutzanlage installiert.

HEIZUNGSANLAGE

Zentrale:

Für die Heizung und die Warmwasserversorgung wird ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Gasspitzenlastkessel installiert, das von einem Contractor betrieben wird.

Die Anlage befindet sich im Untergeschoss von Mehrfamilienhaus B.

Die individuelle Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler, die im jeweiligen Untergeschoss montiert werden. Bei Eigenheimen mit den Technikbereichen im Untergeschoss, Teilunterkellerung oder ohne Keller wird der Wärmemengenzähler im Erdgeschoss im WC platziert.

Die Wärmemengenzähler werden über die jeweiligen Erwerber gemietet, Mietkosten trägt der Erwerber, die Abrechnung erfolgt direkt bzw. über die Hausverwaltung.

Heizflächen und Leitungsführung

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, hausweise abstellbar. Die Anbindeleitungen der einzelnen Räume werden auf dem Rohfußboden verlegt.

Die Heizlast wird nach DIN EN 12831 ermittelt.

Kellerräume erhalten einen Heizkörper.

HINWEIS LEITUNGSFÜHRUNG UNTERGESCHOSS:

Durch die zur Kostenreduzierung gemeinschaftlich ausgeführte Technik ist es erforderlich, dass im Untergeschoss in jedem Eigenheim an der Decke bzw. an Wänden sichtbare Leitungstrassen für Heizung, Wasser, Elektro und Abwasser montiert werden. Dies kann im Einzelfall bis zu drei Umfassungswände betreffen und somit die Nutzbarkeit einschränken.

INNENAUSBAU UND FASSADE

In Untergeschoss und Tiefgarage werden die Deckenfugen, Wände und Fensterbrüstungen nicht verputzt oder verspachtelt. Wo bauphysikalisch erforderlich, erhalten Wände und Decken Wärmedämmplatten (raumhoch bzw. Streifen unter der Decke). Diese werden nicht verputzt oder verspachtelt. Alternativ zu den sichtbaren Wärmedämmplatten wird wärmedämmendes Mauerwerk ausgeführt, das auf der Nebenraumseite nicht verputzt wird.

Wohngeschosse:

Betonfertigteilwände mit fertiger Oberfläche für Raufasertapete geeignet. Fugen werden verspachtelt mit Oberfläche in Spachtelqualität Q2 für Raufasertapete geeignet.

Nichttragende Innenwände:

Gipskartonständerwände mit Oberfläche in Spachtelqualität Q2 für Raufasertapete geeignet.

Außenfassade:

Ausführung eines bauaufsichtlich zugelassenen Wärmedämmverbundsystems. Die Dämmstärken gemäß der Berechnung des Fachingenieurs entsprechen den Anforderungen des Energiestandards wie auf dem Deckblatt dieser Baubeschreibung angegeben.

Wärmedämmung aus Mineralwolle darauf Gewebespachtelung, Oberputz als Strukturputz und Anstrich bzw. Aufbau gemäß Systemzulassung des Herstellers. Farbgestaltung nach Farbkonzept BAUSTOLZ.

GLASERARBEITEN UND ROLLADEN

Fenster:

Fenster oder Tür-Fenster-Kombinationen: Rahmenmaterial Kunststoff, gefertigt nach den RAL-Güte- und Prüfbestimmungen. Rahmenfarbe gemäß Farbkonzept.

Verglasung entsprechend Berechnung des Fachingenieurs. Ausstattung mit Einhand-Dreh- / Kipp- bzw. Drehbeschlägen mit Falzgetrieben, Bänder dreidimensional verstellbar

Die Verglasung entspricht mindestens der Schallschutzklasse II bzw. den erhöhten Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

Teilweise festverglaste Elemente.

Jeder Wohnraum erhält mindestens 1 Dreh-Kipp-Flügel.

Hinweis: Die Verglasung aller Fenster und Fenstertüren werden entgegen der 2021 noch nicht eingeführten DIN 18008 nicht in VSG (Verbund Sicherheitsglas) ausgeführt. Das Verletzungsrisiko beim Brechen einer Verglasung ohne Sicherheitsglas ist durch das Bruchverhalten (große und scharfkantige Scherben) um ein Vielfaches größer als bei einer Verglasung mittels VSG.

Nur bei Typ Satteldach: Dachflächenfenster als Schwingfenster oder Klapp-Schwingfenster (nur bei Notausstieg), Rahmen aus Kunststoff mit Holzkern, ohne Rollläden.

Bei Notausstiegen behält sich BAUSTOLZ vor, Stufen als Holztritte unter dem Notausstiegsfenster anzuordnen.

Hinweis: (nicht bei Typ Satteldach)

Aufgrund der Dämmung der Flachdachbereiche beträgt die lichte Höhe der Terrassentüren im DG abweichend von den Regeln der Technik, die mind. 1.98 m vorsehen, ca. 1,90 m und die Türen haben eine Schwelle in Höhe von ca. 24 cm. Weitere Maßnahmen (z.B. Stufe) sind nicht vorgesehen. Hier muss daher beim Austreten auf die Dachterrasse ein großer Schritt nach oben gemacht werden.

Eingangstür:

Element mit Holztürblatt und Glasausschnitt Klarglas, Farbe nach Farbkonzept BAUSTOLZ, gefertigt nach RAL-Güte- und Prüfbestimmungen. Ausgestattet innen mit Drücker, außen mit Langschildbeschlag mit Knauf und Profilzylinderschloss, Beschlag mit Dreifachverriegelung.

Simse:

Brüstungen EG und OG tapeziert und gestrichen.

Außensimse Aluminium, Oberfläche Alu natur, mit Überstand über die Putzfläche und seitlichen Aufkantungen. Im EG Terrassenausgang Trittschutzblech aus feuerverzinktem Riffelblech, wenn erforderlich.

Rollläden:

Fenster und Fenstertüren erhalten – mit Ausnahme der Dachflächenfenster (nur bei Typ Satteldach), des Badfensters (nur bei Typ Swing) und des Fensters in der Gaube (nur wenn vorhanden) einen Rollladenkasten mit Rollladen und Kurbelbedienung.

Material Rollläden: Aluminiumlamellen.

ESTRICH (NICHT IN BAD UND IM UNTERGESCHOSS)

Schwimmender Estrich nach DIN 18560 auf Folienlage und Trittschalldämmplatten.

SCHREINER

Zimmertüren:

Drehtüren mit Holzumfassungszargen, mit umlaufender Hohlprofilabdichtung, Holzwerkstofftürblatt (in der Türblattfläche) Weiß mit Edelstahlrückergarnitur.

Untergeschoss:

Wo baurechtlich gefordert feuerhemmende T30- oder T60-Stahltürelemente mit Stahlzarge, sonst wie Zimmertüren.

FLIESEN

In Bädern erhalten die Böden und Spritzbereiche bei Duschen eine Abdichtung.

Wände Bad:

Nach Mustervorlage BAUSTOLZ.

Wandfliesen im Bereich der Dusche deckenhoeh, sonst nur im Bereich der Vorwandinstallationen, Einmauerungen und Wannenlängsseite bis ca. 1,20 m Höhe.

Böden Bad:

Nach Mustervorlage BAUSTOLZ.

SCHLOSSERARBEITEN

Alle Schlosser-Metallarbeiten im Außenbereich als verzinkte Stahl-Konstruktion.

Eingangselement / Vordach:

Eingangselement als pulverbeschichtete Stahl- bzw. Stahlblechkonstruktion nach Entwurf BAUSTOLZ mit Vordachfunktion sowie zur Aufnahme des Briefkastens, der Hausnummer und der Eingangsleuchte. In das Element ist der Schriftzug „BAUSTOLZ“ und der Name des Haustyps eingefräst.

Sichtschutzelement (nur REH 20) aus umlaufendem feuerverzinkten Stahl- oder Aluminiumprofilrahmen und darin eingehängten pulverbeschichteten Aluminiumtafeln oder

Schichtstoffplatten. Die Anordnung erfolgt als optische Abtrennung zwischen Hauszugang Haus A und der Terrasse.

BODENBELÄGE OPTIONAL

Laminat nach Mustervorlage im Wohn- / Essbereich und Küche im EG und im Obergeschoss (Bad ausgenommen) mit

umlaufender Sockelleiste. Im Planungsbereich der Küchenmöbel (Standardplanung) wird kein Sockel ausgeführt.

Die Ausführung von Bodenbelag im Kellerbereich UG und im Dachgeschoss ist kein Leistungsbestandteil.

Hinweis: Weitere Bodenbelagsarbeiten können über den Konfigurator hinzugebucht werden. Bei Nichtbuchung der Bodenbelagsarbeiten zur späteren Selbstmontage entfallen außer dem eigentlichen Belag auch die notwendigen vorbereitenden Arbeiten wie Untergrundvorbereitung, Feuchtemessung und die sogenannte Belegreife.

Es besteht kein Lieferanspruch bei der Übergabe auf einen „sofort belegbaren“ Boden!

Hinweis für Untergeschoss: Es wird kein Estrich ausgeführt.

MALERARBEITEN OPTIONAL

Alle im Folgenden beschriebenen Farbanstriche erfolgen mit Farbe Weiß.

UG Treppenhaus:

Wände und Decken im Treppenhaus und Flur werden tapeziert und gestrichen. Die restlichen Kellerräume und Technikbereiche werden nicht tapeziert und nicht gestrichen oder gespachtelt.

Im Untergeschoss, zusätzlich konfigurierbar:

Wände und Decke mit Farbanstrich (außer Technikräume). Die Fugen der Deckenplatten werden nicht gespachtelt.

In den Wohngeschossen EG und OG:

Wände:

Die Wände werden mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Decken:

In allen Räumen mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Deckenfugen verspachtelt.

Küche / Bad / WC:

Farbanstrich weiß

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist ab der Deckenoberkante der Obergeschossdecke zum Ausbau vorbereitet, wobei die Maler- und Tapezierarbeiten nicht enthalten sind. Diese sind über den Konfigurator buchbar.

Treppenholme und Geländer DG:

Farbanstrich Anthrazit.

Hinweis: Die Malerarbeiten können über den Konfigurator ausgewählt werden. Bei Nichtbuchung der Malerarbeiten zur späteren Durchführung in Eigenleistung, entfallen außer den eigentlichen Maler- und Tapezierarbeiten auch die Lackierarbeiten der Stahl-treppenkonstruktion und des Geländers sowie die notwendigen vorbereitenden Arbeiten z.B. Untergundvorbereitung. Hinweis für alle Geschosse: Es kommt kein Innenputz zur Ausführung.

AUSSENANLAGEN

Die Nutzungsrechte der einzelnen Gartenteile regelt die Teilungserklärung. Es besteht kein Anspruch auf einen ebenen Gartenanteil. Im Zug der Ausführungsplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen bei Böschungen, Stufen oder Gefällesituationen gegenüber den Aufteilungsplänen und dem Freiflächengestaltungsplan kommen. Höhensprünge im Gelände werden soweit als möglich als Böschungen ausgebildet. Die Gestaltung der einzelnen Flächen und die Leistungsgrenze (BAUSTOLZ / Erwerber) ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan.

Hinweis: Böschungen werden von BAUSTOLZ nicht bepflanzt – außer dies ist im Freiflächengestaltungsplan explizit abweichend geregelt. Damit die Böschungen erhalten bleiben und so ihren Zweck erfüllen können, müssen die nicht von BAUSTOLZ bepflanzten Böschungen zeitnah durch den Erwerber bepflanzt werden.

Hauszugang:

Betonpflaster, Stufen (Betonfertigteile) nach Erfordernis. Je nach Höhe der Treppenanlage Ausführung eines Handlaufelements aus verzinktem Stahl oder Edelstahl.

Terrassen im EG:

Im EG: Betonplatten, grau im Kies verlegt.

Stützmauern, falls erforderlich:

Mauerscheiben aus Sichtbeton, als Gabionenwände bzw. Ort-beton oder Böschungssteine bzw. Findlinge, wenn statisch notwendig (siehe Freiflächengestaltungsplan). Wenn oberhalb der Findlinge oder Mauern Absturzsicherungen erforderlich sind, werden diese als Maschendrahtzäune oder Knüpf-gitterzäune ausgeführt.

Vegetationsflächen:

Rohplanie mit Traufstreifen (außer im Bereich der Terrassen und befestigten Flächen), Gestaltung und Pflanzung nach Festlegung der BAUSTOLZ. Leistungsumfang BAUSTOLZ siehe Freiflächengestaltungsplan.

Gartenanlage:

Im Bereich der Sondernutzungsrechte ist die Anlage des Gartens Sache des jeweiligen Erwerbers. Er hat z. B. für Bepflanzung etc. selbst und auf eigene Kosten zu sorgen. Hierbei sind die Vorgaben z.B. aus dem Bebauungsplan oder dem geltenden Baurecht zu berücksichtigen.

Von Baustolz werden die Hecken gemäß Freiflächengestaltungsplan gepflanzt.

Bäume:

nach Erfordernis und Festlegung Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan.

Zuwege und Müllauffstellfläche:

Betonpflasterbelag, sickerfähig

Dungwege:

Wassergebundene Kiesdecke

Feuerwehzufahrt, Feuerwehrauffstellflächen:

Rasenliner, Rasenpflaster oder Rasenwaben- siehe Freiflächengestaltungsplan.

Die im Freiflächengestaltungsplan für Feuerwehzufahrten, Feuerwehrauffstellflächen, Feuerwehruzugänge und Leiteraufstellflächen gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von Bepflanzung und Einbauten freizuhalten.

Gemeinschaftslaube:

als Stahlkonstruktion, pulverbeschichtet und mit Holzlattung, Trapezblechdach.

Energy Tree:

Stahlkonstruktion mit Photovoltaik-Elementen

Besucherstellplätze:

PKW- Stellplätze: Rasenliner oder Rasenpflaster nach Wahl Baustolz.

Die Größe der Stellplätze wird gemäß Garagenverordnung GaVO (Fassung 07.07.1997 zuletzt geändert 21.12.2021.) ausgeführt. Weitere Anforderungen sind nicht vereinbart.

Eine geringe Pfützenbildung im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten ist möglich.

Lichtschachtabdeckungen teilweise als Pflanzbeete, teilweise mit Holzauflage als Sitzmöglichkeit – siehe Freiflächengestaltungsplan.

Betonblöcke mit Holzauflage als Sitzmöglichkeit an den Hauseingängen.

Müllschränke:

Mülltonnenbox aus Sichtbeton für 3 Mülltonnen mit 120 l Volumen, Türen aus verzinktem, farbbeschichtetem Stahl mit Klapphebel, nicht abschließbar.

Hinweise:

Flachdächer dürfen nicht mit Bäumen und tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

Es darf auf Wegen und Zufahrten über der Tiefgarage und auf Betonflächen, z.B. Treppen nur Splitt, keinesfalls Tausalz gestreut werden. Tausalz verursacht Schäden an der Konstruktion und auch bei Pflanzen und Tieren.

E-MOBILITÄT

BAUSTOLZ bereitet eine zentrale Infrastruktur für E-Ladestationen zur privaten Nutzung in Ihrer Wohnanlage vor. Hierfür wurde eine entsprechende Energieleistung abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten beim Energieversorger beantragt. Es kann im Sonderwunsch der Endausbau der E-Mobilität (1 Ladepunkt) je Wohneinheit erworben werden. Der Gesetzgeber schreibt hierzu ein Energiemanagement-System zur zentralen Steuerung der einzelnen Ladestationen vor, um die verfügbare Leistung nicht zu überschreiten.

Aus diesem Grund dürfen nur E-Ladestationen von BAUSTOLZ (mit bis zu 11kW je Wohneinheit), welche über eine intelligente Steuerung (Energiemanagement) verfügen, verwendet werden. Die Leistung wird über die zentrale Infrastruktur zur Zähleranlage geführt und gesteuert. Die Ladestromabrechnung erfolgt über einen zentralen Zähler.

Die Zuleitungen werden vom zentralen Zählerplatz, in der Technikzentrale / Hausanschluss-Raum, zum TG-Stellplatz der Wohneinheit geführt - ein möglicher Leitungsweg ist

hierzu angedacht, jedoch ohne Ausbau. Bei Buchung des Sonderwunsches wird daher ein Leerrohr bzw. eine Kabelrinne mit Datenanbindung sowie ein zusätzliches Stromkabel zum jeweiligen TG-Stellplatz geführt.

Endausbau Sonderwunsch E-Mobilität durch Kunden:

Die Anbindung erfolgt mit Leerrohr oder Kabelrinne, im Außenbereich mit einem Kleinverteiler (inkl. Hutschienenzähler, FI-Schutzschalter) mit zusätzlichem Überspannungsschutz.

Die E-Ladestation kann, je nach Lage des Stellplatzes, an der Wand, von der Decke hängend oder freistehend montiert werden [keine Käuferentscheidung].

Systemeinbindung zur intelligenten Steuerung und Abrechnung.

Die Wallbox (E-Ladestation) mit einer Ladeleistung von bis zu 11 kW wird im BAUSTOLZ Design und Ladekabel Typ 2 ausgeliefert und montiert. Die Ladefreigabe ist personalisiert, z.B. via Chipkarte, App usw. Dies dient dazu, dass unbefugte Personen die E-Ladestation nicht nutzen können und der Stromverbrauch je Kunde erfasst werden kann.

Die **Besucherstellplätze** erhalten zwei Ladestationen, die über die WEG abgerechnet werden.

SCHALLSCHUTZ

Folgende Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung bzw. den Schalldruckpegel zwischen Reihenhäusern und zwischen Doppelhäusern werden eingehalten:

Decken: $L'n, w \leq 41$ dB

Treppen: $L'n, w \leq 46$ dB

Haustrennwände EG: $R'w = 63$ dB

Haustrennwände OG und DG: $R'w = 67$ dB

Wasserinstallationen: $L \leq 27$ dB [A]

Sonstige haustechnische Anlage: $L \leq 30$ dB [A]

Nur diese Werte sind auch dann geschuldet, wenn nach einer Einzelbauteilbeschreibung bzw. bei Umsetzung vereinbarter Ausführung unter Umständen ein höherer Schallschutz erreicht werden könnte als oben beschrieben.

Im Hinblick auf den Schallschutz werden die baurechtlichen Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1 erfüllt.

Nicht erfüllt werden die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz der DIN 4109-Teil 5, 2020-08, welche an die Stelle von Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahre 1989 getreten ist.

Die im Hinblick auf den Luftschallschutz beschriebenen Schalldämmwerte bleiben **deutlich** hinter den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz zurück, die im Hinblick auf

Trittschall und Installationen beschriebenen Schallpegel gehen deutlich darüber hinaus. Diese Abweichung wirkt sich in der Nutzung aus, da Geräusche aus den anderen Reiheneigenheimen in Folge der niedrigeren Schalldämmwerte bzw. des höheren Schallpegels auch bei der täglichen Nutzung deutlich stärker wahrgenommen werden, Dies nicht nur im direkten Vergleich. Der Unterschied zwischen einem Trittschallpegel von 46 dB und einem Trittschallpegel von 41 dB wird auch ohne direkten Vergleich von einem unbefangenen Nutzer bei der üblichen Nutzung des Gebäudes als deutlich lauterer Geräusch wahrgenommen, Vergleichbares gilt für Luftschallübertragungen. Der hier vereinbarte Schallschutz bleibt auch hinter dem Schallschutz zurück, der bei Reihenhäusern oder Doppelhäusern üblich ist und die Erwerber nach der Art des Werkes eigentlich erwarten können.

Für den Schallschutz im eigenen Wohnbereich werden keine Anforderungen vereinbart. Geräusche aus dem eigenen Bereich sind deutlich hörbar.

INFORMATIONEN / UNTERLAGEN

BAUSTOLZ stellt jedem Erwerber spätestens bis Übergabe folgende Informationen / Unterlagen im Kundenportal online zur Verfügung:

- Baugesuchspläne, Maßstab 1:100;
- Werkpläne, Maßstab 1: 50;
- Standard-Elektro und - HLS Installationspläne (Die Ausführung vor Ort kann von den Standardplänen abweichen).
- Betriebs- und Bedienungsanleitung für evtl. Lüftungsanlagen
- Pflege- und Gebrauchsanleitungen
- evtl. Schließpläne, soweit entsprechende Anlagen im Kaufgegenstand vorhanden sind
- Energieausweis
- Handwerkerliste

Hinweis: Für die Archivierung dieser Dokumente ist der Erwerber selbst verantwortlich

Hinsichtlich möglicher weiterer Unterlagen haben die jeweiligen Erwerber eines Eigenheims / einer Sondereigentumseinheit die Möglichkeit, diese gegen Bezahlung (siehe der Teilungserklärung beigefügte Preisliste) bei BAUSTOLZ zu bestellen. Eine kostenlose Lieferverpflichtung seitens BAUSTOLZ besteht nicht.

19.05.2022