

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Neubau von einem Mehrfamilienhaus**

Hans-Driesch-Straße 14  
D-04179 Leipzig

Bauherr:

Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH  
Karl-Tauchnitz-Straße 2  
D - 04107 Leipzig

Stand 17.02.2022

## **1.0 EINLEITUNG**

Die nachfolgende Beschreibung bildet den gesamten Leistungsumfang zur Erstellung des Gebäudes, der Konstruktion, Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen ab.

Die Baubeschreibung gilt vorbehaltlich behördlicher Auflagen oder notwendiger technischer Änderungen, die sich bei der Erstellung der Ausführungs- und Detailplanungen ergeben. Änderungen in der Ausführung des Gebäudes und der Außenanlagen können daher nicht ausgeschlossen werden und bleiben grundsätzlich vorbehalten. Die Realisierung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellten Möblierungen sind nicht Bestandteil der Preisgestaltung und dienen nur als Einrichtungsvorschlag und der Vermittlung von Größenverhältnissen. Die Baubeschreibung geht Plänen vor.

Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers zur Reduzierung der ermittelten Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung führen, geht dieses nicht zu Lasten der Dr. Platzdasch GGH Real Estate GmbH Die Ausstattung der Wohnung wird auf Grundlage dieser Baubeschreibung bemustert.

Die Beschreibung bezieht sich daher auf den Grundstandard in Form der Ausstattung bzw. Ausrüstung der Wohnungseinheiten. Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Diese Leistungen sind vertraglich zu vereinbaren und gesondert zu vergüten.

Dr. Platzdasch GGH Real Estate GmbH darf während der Bauzeit Änderungen vornehmen, sofern diese den Gesamtcharakter der Eigentumswohnung nicht beeinträchtigen. Die Planungs- und Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik und geltenden Rechtsvorschriften, Normen und Richtlinien erbracht.

## **1.1 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1.1 ANGABEN ZUM GEBÄUDE**

Im Gebäude entstehen 14 Wohneinheiten, wobei die Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei zu erreichen sind. Die einzelnen Wohneinheiten bestehen aus 1, 2 oder 3 Raumwohnungen.

Im Untergeschoss des neuen Gebäudes werden 14 ausreichend große Abstellräume für die Mieter sowie zwei Fahrradabstellräume eingerichtet.

Für die Lagerung der Mülltonnen wird hofseitig, neben den Parkplätzen, eine Aufstellfläche hergestellt.

## **1.2 FLÄCHENBERECHNUNGEN**

Die Flächenberechnung der Wohnungen erfolgt nach der II. BerechnungsVO i.d.F. der WoFIV.

Einschränkungen: Terrassen, Balkone und Loggien werden mit 50% berechnet auf der Grundlage eines digital erstellten Aufmaßes mittels CAD- Programm. Dies erfolgt unter der Maßgabe, dass gegebenenfalls aufgrund behördlicher Auflagen notwendige Abweichungen dann berücksichtigt werden, so dass im Einzelfall die finale Flächenberechnung der einzelnen Wohnung von der im Prospekt gezeigten Flächenberechnung geringfügig abweichen kann. Es gilt dann in diesem Fall die Schlussberechnung, die dem Käufer dann vorab mitgeteilt wird.

## **2.0 PLANUNG / GUTACHTEN**

Alle für das Bauvorhaben benötigten Planungsleistungen, Gutachten und Nachweise werden von einem durch die Dr. Platzdasch GGH Real Estate GmbH beauftragten Architekten- bzw. einem Ingenieurbüro erstellt, geplant und während der gesamten Baumaßnahme überwacht.

Die Kosten der Planungsleistungen und Prüfgebühren sind Bestandteil des Kaufpreises.

Es sind dies insbesondere:

- Bodengutachten
- Ausführungsplanung: Gebäude
- Ausführungsplanung: techn. Gebäudeausstattung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik etc.)
- Tragfähigkeitsnachweis einschl. Prüfnachweis
- Brandschutzkonzept einschl. Prüfnachweis
- Wärmeschutznachweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)
- Schallschutznachweis (gemäß DIN 4109)
- Entwurfs- und Ausführungsplanung Außenanlagen

Sofern Sonderwünsche des Erwerbers besondere Fachplanerleistungen erfordern, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

### **3.0 VORBEREITENDE ARBEITEN / HAUSANSCHLÜSSE**

Alle notwendigen Medienanschlüsse werden im Zuge der Baumaßnahme beantragt und nach Baufortschritt hergestellt. Alle notwendigen Gebühren und Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

Folgende Medienanschlüsse sind notwendig:

- Heizung und zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein Energie Contracting
- Gas
- Trinkwasser
- Abwasser
- Elektroenergie
- TV-Kabelanschluss
- Telekommunikationsanschluss

Telefon- und Kabelverträge sind nicht Bestandteil dieser Leistung.

### **4.0 BAUDURCHFÜHRUNG**

#### **4.1 ERDARBEITEN**

Baugrubenaushub und Sicherung der Kellerwände, der Nachbargebäude gemäß Bodengutachten und statischen Berechnungen inklusive Abfuhr und Deponierung, Verbau, Wiederverfüllung.

Alle Entwässerungskanalarbeiten, die vor dem Herstellen des Feinplanums für die Gründungsplatte notwendig sind, werden vorab durchgeführt. Alle Entwässerungskanalarbeiten erfolgen gemäß Vorgabe der Behörden und des Haustechnikplaners.

Als Entwässerungsleitungen kommen PVC-Leitungen zum Einsatz. Diese werden fachgerecht an den erforderlichen Kontrollschächten angeschlossen und dem öffentlichen Abwassersystem zugeführt.

Die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers (Zisterne oder Rigole) ist auf dem Grundstück vorgesehen.

#### **4.2 ROHBAUARBEITEN**

Alle notwendigen Einzel- und Streifenfundamente sowie die Gründungsplatte aus Stahlbeton werden einschl. aller erforderlichen Arbeits- und Bewegungsfugen nach Vorgabe des Tragwerkplaners erstellt.

Die Arbeiten werden, getrennt nach Arbeitsabschnitten und Bauteilen, eigenverantwortlich vom Rohbauunternehmer durchgeführt und durch den Prüfstatiker und den von Dr. Platzdasch GGH Real Estate GmbH beauftragten Bauleiter überwacht.

Alle notwendigen Abdichtungsarbeiten werden normgerecht ausgeführt und überwacht. Vorhandene Wanddurchbrüche für Leitungen und Anschlüsse aller Art werden fachgerecht abgedichtet. Alle aufgehenden Außenwände sowie alle tragenden Innenwände werden gemäß Ausführungsplanung sowie den Angaben des Tragwerkplaners entsprechend der statischen und schallschutztechnischen Vorgaben und Erfordernisse der GEG 2020 in Stahlbeton bzw. in Mauerwerk ausgeführt. Um den notwendigen Schallschutz zu erzielen, werden die Wohnungstrennwände aus 24 cm dicken Kalksandsteinen mit einer Rohdichte von 2,0 bzw. aus Doppelständer-Trockenbauwände errichtet.

Die auskragenden Balkone werden aus Stahlbetonfertigteilen gefertigt und wärmebrückenfrei mittels Isokörben der Firma Schöck oder gleichwertig an den jeweiligen Stahlbetonetagendecken befestigt. Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton ausgeführt. Der notwendige Aufzugsschacht wird aus Stahlbetonteilen hergestellt. Die Treppenläufe werden ebenfalls aus Stahlbetonfertigteilen schallentkoppelt montiert.

### **4.3 FASSADENARBEITEN**

Die Ausführung des Wärmeschutzes der Außenwände erfolgt auf Grundlage eines für dieses Gebäude erstellten Wärmeschutznachweises, welcher durch den beauftragten Energieberater auf der Grundlage der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung (GEG 2020) und den geltenden einschlägigen DIN-Normen erstellt wird.

So erhalten alle Außenwände ein Wärmedämmverbundsystem, bestehend aus verklebter Mineralwolleämmung WLS 035 nach Vorgabe des Wärmebedarfsausweises, einer Armierungsschicht nach den Systemvorgaben des Herstellers und einem Oberputz als Edelputz entsprechend der Vorgabe des Farbkonzeptes.

Die farbliche Gestaltung aller Fassadenteile erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und der Baubehörde bzw. dem Stadtplanungsamt.

### **4.4 DACH & TERRASSEN**

Das Dachgeschoss wird als Mischbauweise, mit einem Stahlrahmen und erhält ein Mansarddach als Sparrendach mit Dachziegel- Biberschwanzeindeckung nach Vorgaben des Tragwerkplaners und des Bauphysikers.

Die Dachterrassen werden als Flachdach mit einer Gefälledämmung gemäß Wärmeschutznachweis und einer Abdichtung gemäß der Fachregel für Abdichtungen ausgebildet.

Als Belag für die Dachterrassen kommt Betonplattenbelag im Format 40 x 40 cm zur Anwendung.

Die Farbgebung der Geländer erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Die Balkonanlagen erhalten unter dem Belag eine Abdichtungsebene einschl. Rinnen und Fallrohrsystem.

Sämtliche Abdeckungen und Anschlüsse, wie Anschlussblenden zu den Flachdächern, aufgehendem Mauerwerk, Traufen, Abdeckungen von Mauern etc., werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Der Sichtschutz zwischen den beiden Wohnungen im Dachgeschoss Terrassenbereich wird baulich sichergestellt.

### **4.5 MAURER- UND PUTZARBEITEN**

Maurerarbeiten an allen Bauteilen erfolgen grundsätzlich mit Materialien gemäß den Anforderungen des Brand- und Schallschutzes.

Alle Mauerwerkswände in den Wohneinheiten erhalten einen Gipsputz in einer Q3-Qualität. Alle Kellerwände werden in Betonqualität erstellt und nicht verputzt. Die Wand-, Boden und Deckenflächen im Kellergeschoss erhalten einen der Nutzung entsprechenden Anstrich.

#### **4.6 TROCKENBAUARBEITEN**

Sämtliche nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise erstellt. Die gesamten Trockenbauarbeiten erfolgen unter Berücksichtigung der Richtlinien zum Brand- und Schallschutz und den Regeln der Technik entsprechend. Es werden systemgemäße, funktionsgerechte Konstruktionen und Details nach Herstellerrichtlinien ausgeführt. Für die Aufnahme von Lasten (z. B. aus Küchenhängeschränken) werden nach Erfordernis geeignete Traversen vorgesehen.

Die Oberflächen werden in Q3-Qualität malerfertig gespachtelt. Sämtliche Fugen von Innenecken, Anschlüssen und Putzübergängen werden dauerelastisch geschlossen.

In Fluren, Bädern und Küchen sowie ggf. in Wohn- und Schlafräumen werden Unterhangdecken nur ausnahmsweise und nach haustechnikseitigem Erfordernis eingebaut.

#### **4.7 ESTRICH & BODENBELÄGE**

Estrich:

Alle Räume in den jeweiligen Wohneinheiten erhalten eine Fußbodenheizung. Es werden ein schwimmender Estrich sowie die erforderliche Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen nach Vorgabe des Schallschutznachweises eingebracht. Die Türbereiche innerhalb der Wohnungen werden nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt.

Bodenbeläge:

Alle Zimmer erhalten einen hochwertigen und strapazierfähigen Parkettboden, außer Bad und Küche. Der Bodenbelag wird klebend auf dem Estrich verlegt.

#### **4.8 FLIESENARBEITEN**

Alle Bäder erhalten hochwertige, moderne Wandfliesen. Die exakte Höhe des Fliesenbelages ergibt sich aus der Höhe der vorhandenen Gegebenheiten, z. B. Vorwandkonstruktion, sowie den Abmessungen der Fliesen. Die Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren inkl. erforderlicher Abdichtungen im Spritzwasserbereich verlegt.

Die restlichen Wandflächen werden gespachtelt und weiß gestrichen. Für die Fliesen wird ein reiner Materialwert von 35.-€/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Alle Fußböden in den Bädern, Küchenbereichen bei Wohnküchen und der Diele werden mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen (ca. 60 x 30 cm) gefliest. Wenn die Küche im Wohnraum integriert ist, kann die hochwertige Dielung auch in die Küche durchgelegt werden. Die sorgfältige Behandlung des auf Grund seiner Materialbeschaffenheit feuchtigkeitsanfälligen Materials ist durch den Käufer sicherzustellen. Als Abgrenzung zu anderen Bodenbelägen werden Übergangsprofile eingebracht. Alle Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfliesen und den Einrichtungsgegenständen werden elastisch verfugt. Die Verfügung der Böden erfolgt farblich entsprechend angepasst an den Boden und Wandfliesen.

#### **4.9 MALERARBEITEN**

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit einem strukturlosen Glasfaservlies beklebt und zweimal deckend mit Innendispersionsfarbe »weiß« gestrichen. Zwischen unterschiedlichen Bauteilen werden dauerelastische Anschlüsse mit den dazu geeigneten Materialien hergestellt.

#### **4.10 FENSTER**

Alle Fenster- und Türelemente werden als moderne Kunststoffelemente gemäß Wärmeschutz- und Schallschutznachweis gefertigt und montiert. Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Isolierverglasung ( $U = 1,10 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ,  $g > 0,40$ ) nach Vorgabe und in Abstimmung mit der GEG 2020. Die

Qualität der Fenster richtet sich nach den Richtlinien und technischen Standards des Deutschen Institutes für Fenstertechnik, IFT Rosenheim.

Die Farbe außen wird nach Vorgabe des Architekten in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt festgelegt. In den Wohnungen werden Fenstergriffe des Fensterherstellers Schüco oder gleichwertig montiert.

#### **4.11 FENSTERBÄNKE**

Alle Fenster bzw. Balkontüren in den Wohnungseinheiten erhalten eine innere Fensterbank aus mindestens 2 cm dickem Naturstein. Alle Fenster erhalten außen Alufensterbänke in RAL der Fassade.

Fensterbankbereiche in den Tageslichtbädern werden mit dem gleichen Fliesenmaterial wie der jeweilige Boden gefliest. Die bodentiefen Fensterelemente erhalten keine Innenfensterbank. Hier wird der Estrich bis an den Fensterrahmen eingebaut.

#### **4.12 HAUSEINGANGSTÜR**

Die Haustüranlage wird als moderne Aluminium-Konstruktion geliefert und montiert.

Die Hauseingangstür wird mit einem hochwertigen Sicherheitsschloss und Beschlägen einschl. elektrischem Türöffner, Obertürschließer sowie einem Türfeststeller ausgerüstet.

Die Kommunikation mit den Wohnungseinheiten wird über eine Video- Gegensprechanlage sichergestellt.

#### **4.13 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Die Wohnungseingangstüren werden nach Vorgaben der Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH, gemäß Brandschutzkonzept sowie den aktuellen Sicherheitsansprüchen mit einem Schließsystem ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren werden mit einer Dreifachverriegelung, Sicherheitsschloss, verstärktem Edelstahl-Schließblech, Klimaklasse III, mechanische Beanspruchungsgruppe S, einem Türspion nach DIN 68706 sowie Sicherheits-Drückergarnitur in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker komplettiert.

Die Wohnungseingangstüren werden mit dreiseitiger Lippendichtung dichtschießend, einer absenkbaren Bodendichtung sowie einem oben Türschließer selbstschließend ausgestattet. Die Farbgebung von Zarge und Wohnungseingangstür erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

#### **4.14 INNENTÜREN**

Zur Ausführung kommen Umfassungszargen mit Türblättern des Herstellers Prüm oder gleichwertig. Türblatt und Zarge liegen in einer Ebene. Die lichte Höhe aller Innentüren beträgt mindestens 2,05 m.

Alle Türen werden mit Rosettengarnituren des Herstellers Hoppe oder gleichwertig in Edelstahl gebürstet ausgestattet. Entsprechend der Drückergarnituren sind Bänder, Schlösser und Schließbleche sowie metallene Riegel und Fallen auszuführen.

#### **4.15 TREPPENHAUS**

Die Innentreppe wird als Stahlbetontreppe gemäß Planung hergestellt. Die Boden- und Stufenbeläge im Treppenhaus werden gemäß Vorgabe des planenden Architekten mit Werkstein, oder Feinsteinzeugfliesen belegt. Die Sockelleisten in den Vorräumen und im Treppenhaus werden aus dem gleichen Material hergestellt.

#### **4.16 SCHLOSSER UND METALLBAU**

Die Treppenanlage erhält Handläufe gemäß Detailplanung.

Es wird eine Schließanlage für das gesamte Gebäude einschl. Außenanlagen eingebaut.

Der Schließplan wird nach Vorgabe der Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH erstellt.  
Kellerboxen werden mit Vorhängeschlössern ausgestattet.

#### **4.17 BRIEFKASTENANLAGE**

Es wird eine postnormgerechte Briefkastenanlage entsprechend Architektenvorgabe geliefert und montiert.  
Der Standort wird nach den örtlichen Gegebenheiten durch die Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH bestimmt.

#### **4.18 AUFZÜGE**

Im Haus erfolgt der Einbau eines zentralen Personenaufzugs mit moderner Kabinenausstattung und allen technisch notwendigen Ausstattungsmerkmalen (wie z. B. einer Notrufschtaltung gemäß dafür geltenden Richtlinien), mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum ersten Dachgeschoss (Ebene Wohnungseingang). Die Ausführung erfolgt nach Planung und den Angaben des Aufzugsherstellers.

### **5.0 GEBÄUDETECHNIK**

#### **5.1 HEIZUNGSINSTALLATION**

Die Wärmeerzeugung für Gebäudeheizung und Warmwasserversorgung wird über eine moderne Gasbrennwerttherme und Luft-Wärmepumpe gewährleistet. Die Versorgung erfolgt über ein Contracting mit einem Energielieferanten. Der Gasanschluss einschl. der notwendigen Gasbrennwertanlage sowie der Hauptkreisverteiler werden im Technikraum im Kellergeschoss untergebracht.  
Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit einer raumabhängigen Steuerung.  
Alle Heizleitungen der einzelnen Heizkreise werden nach einem durch den Fachplaner für Heizungstechnik erstellten Verlegeplan aus hochwertigem Kunststoff verlegt.  
Die Fußbodenheizung wird auf Grundlage der Wärmebedarfsberechnung dimensioniert.  
In den Bädern erfolgt der Einbau eines zusätzlichen Handtuchheizkörpers.  
Der Handtuchheizkörper wird separat über ein verbautes Thermostat geregelt.  
Die Wärmemengenbedarfserfassung sowie der Verbrauch an Warm- und Kaltwasser erfolgt wohnungsweise per Fernablesung mit gemieteten elektronischen Zähleinrichtungen.  
Die Lage der Zählleinheit wird in Abstimmung mit der Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH nach den technischen Möglichkeiten festgelegt.  
Die Wärmedämmung der Rohrleitungen im Bereich der Kellerverteilungen erfolgt zusätzlich mit PVC-Schutzmantel mit farbigen Markierungen und Beschilderungen von Hauptabsperrenten und Rohrleitungen.

#### **5.2 SANITÄRAUSSTATTUNG UND INSTALLATION**

Die Sanitärinstallation erfolgt gemäß der Grundrissplanung unter Berücksichtigung sämtlicher Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien mit hochwertigen Sanitäröbekten.  
Die Trinkwasserleitungen werden in Edelstahl ausgeführt. Für die Sicherstellung der Trinkwasserhygiene ist ein Zirkulationssystem vorgesehen.  
Alle Wasserleitungen werden entsprechend den geltenden Vorschriften gegen Wärmeverlust isoliert.  
Die Absperr-, Entleerungs- und Entlüftungsarmaturen werden im Heizungsraum vorgesehen und entsprechend beschriftet. Alle Abwasserleitungen werden aus Kunststoff gemäß EN 2056 und DIN 1986 sowie alle Fallrohre mit schallschutzisolierten Abwasserrohren verlegt.  
Die Bäder werden in der Basis bereits mit Produkten von Markenherstellern nach Bemusterung durch die Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH in einem modernem eckigen Design ausgestattet. Sifons und Eckventile werden in Chrom ausgeführt.  
Es werden großzügige Duschen mit großflächigem Brausekopf und einer Handbrausegarnitur eingebaut.

Die Duschen erhalten eine Duschrinne aus Edelstahl sowie eine Duschtrennung aus Sicherheitsechtglas. Hochwertige Badewannen einschl. Wannenträger mit umstellbaren Mischbatterien und Handbrausegarnitur gemäß Badplanung runden die Badgestaltung ab. Alle WC's werden wandhängend in Vorwandmontage ausgeführt.

Die Übergänge der Einrichtungsgegenstände zu Wand und Boden erhalten einen dauerelastischen Anschluss aus einem Silikonmaterial.

Die Badausstattung wird mittels Papierhalter sowie Handtuch- und Badetuchhalter komplettiert.

Für die Spültischkombination in der Küche werden die Kalt- und Warmwasseranschlüsse am Steigestrang vorgesehen.

In jeder Küche wird die Möglichkeit der Montage einer Spülmaschine eingerichtet.

Für jede Wohnung wird ein Waschmaschinenanschluss installiert.

Innenliegende Bäder werden mit einem Lüfter ausgestattet. Abstell- bzw. fensterlose Wirtschaftsräume, in denen ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen ist, werden ebenfalls mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet.

#### **MASTERBAD:**

Eine Badewanne, mit angebrachter Einhebelfüll- und Brausegarnitur, ein wandhängendes Tiefspül-WC, ein Waschtisch eckig, mit Einhebelmischbatterie und Ablaufgarnitur, ein Badheizkörper.

#### **DUSCH-BAD:**

ein wandhängendes Tiefspül-WC, ein Waschtisch eckig mit Einhebelmischbatterie und Ablaufgarnitur, eine flache Dusche mit Brausemischbatterie und Glasabtrennung, ein Badheizkörper.

#### **ABLAUFGARNITUR KÜCHE:**

Anschluss Kalt- und Warmwasser, ein Abfluss für die Spüle und ein Spülmaschinenanschluss

Die Erfassung des Verbrauchs an Warm- und Kaltwasser erfolgt wohnungsweise per Fernablesung mit gemieteten elektronischen Zählereinrichtungen. Die Lage der Zählereinheit wird entsprechend den technischen Möglichkeiten festgelegt.

Der Heizungsraum erhält ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss. Im Außenbereich wird ein Gartenwasseranschluss mit frostsicherem Außenventil vorgesehen. Die Festlegung des Standortes erfolgt gemäß Freianlagenplanung.

### **5.3 ELEKTROINSTALLATION**

Die Stromversorgung wird über einen Niederspannungshausanschluss realisiert.

Diesem Hausanschluss sind ein Zäblerschrank und ein Niederspannungshauptverteiler (NSHV) nachgeschaltet, der die einzelnen Wohnungsunterverteiler versorgt und absichert.

Entsprechend der aktuellen Vorschriften werden allen Steckdosenstromkreisen Fehlstromschutzeinrichtungen (FI-Schalter) vorgeschaltet.

Für Räume mit Netzwerkanschlüssen (z. B. Arbeitszimmer) werden separat abgesicherte Steckdosenstromkreise vorgesehen. Die Leitungsführung erfolgt in den Wohnungen unter und im Kellergeschoß in Installationskanälen auf Putz.

In den Wohnbereichen erfolgt eine Grundausstattung mit Netzwerken für Daten und Kommunikation.

Die Verkabelung für den Anschluss an das Kabelnetz wird eingebaut. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten je einen TV-Anschluss.

Im Flur und im Wohnzimmer wird eine Telefondose vorgesehen, in unmittelbarer Nähe wird eine Steckdose installiert.

Ein Klingeltableau mit einer integrierten Haus-Videoanlage wird im Bereich des Hauseingangs sowie die jeweilige Gegensprechstelle an der Wohnungseingangstür geliefert und montiert.



Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die HEA Ausstattungsrichtlinie RAL-RG 678. Zur Ausführung kommen die Schalterprogramme von Berker Jung oder gleichwertig. Die nachfolgenden Elektroausstattungen lehnen sich an diese Vorgabe und beschreiben somit die Basisausstattung.

Allgemeine Ausstattungsliste orientiert an HEA:

#### **FLUR:**

Videosprechanlage (Kamerabildschirm)  
2 Steckdosen allgemein  
2 Beleuchtungsanschlüsse

#### **KÜCHE:**

8 Steckdosen allgemein  
1 Steckdose Mikrowelle  
1 Steckdose Geschirrspüler  
2 Beleuchtungsanschlüsse  
1 Steckdose für Kühlgerät  
1 Dunstabzug  
1 Herdanschluss

#### **HWR / ABSTELLRAUM:**

1 Steckdose für Waschmaschine  
1 Steckdose für Trockner  
2 Steckdosen allgemein  
1 Beleuchtungsanschluss

#### **BAD:**

3 Steckdosen allgemein  
2 Beleuchtungsanschlüsse  
1 Anschluss für den Lüfter

#### **DUSCH-BAD:**

5 Steckdosen allgemein  
2 Beleuchtungsanschlüsse  
1 Anschluss für den Lüfter

#### **WOHN-/ESSZIMMER:**

bis 20 m<sup>2</sup> (über 20 m<sup>2</sup>):  
10 (12) Steckdosen allgemein  
2 (3) Beleuchtungsanschlüsse  
1 (2) Telefon-, Datenanschluss  
1 (1) Steckdose für Telefon, Daten  
1 (2) Radio-, TV-, Datenanschluss  
3 (3) Steckdosen für Radio, TV, Daten

#### **SCHLAF-, KINDER-, GÄSTE-, UND ARBEITSZIMMER 20 m<sup>2</sup> (über 20 m<sup>2</sup>):**

8 Steckdosen allgemein  
2 Beleuchtungsanschlüsse  
1 Telefon-, Datenanschluss  
1 Steckdosen für Telefon, Daten  
1 Radio-, TV-, Datenanschluss  
3 Steckdosen für Radio, TV, Daten

#### **BALKON / TERASSE:**

1 Steckdosen allgemein (im EG schaltbar von innen)  
1 Beleuchtungsanschluss (schaltbar von innen)

#### **ZUR WOHNUNG GEHÖRIGE KELLER:**

1 Steckdose allgemein  
1 Beleuchtungsanschluss mit Leuchte

#### **KELLER ALLGEMEIN:**

1 Beleuchtungsanschluss je 8 m Ganglänge

#### **TREPPENHAUS:**

Klingelknopf mit Beschriftungsfläche (einschiebbar)  
Klingeltableau

2 Lampen, sensorgesteuert auf jedem Treppenpodest  
Die Entrauchung des Treppenhauses erfolgt über die Treppenhausfenster gemäß Brandschutzkonzept.

#### **AUßENBEREICH:**

Lampen für Haus- und Parkdecktür, ausreichend Pollerlampen für den Freianlagenbereich.  
Die Lieferung und Montage der Hausnummernleuchte ist im Projekt enthalten.

### **6.0 FREI- UND AUSSENANLAGEN**

Die Außenanlagen werden gemäß den Vorgaben der Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH, der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie den Auflagen des Denkmalschutzes und Grünflächenamtes gestaltet.

Alle Pflasterflächen werden nach Bemusterungsvorlage vorzugsweise aus Betonsteinpflaster einschließlich Unterbau und Boden hergestellt. Terrassen erhalten Plattenbeläge, z. B. der Firma EHL, Rinn, Kann oder gleichwertig.

Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt nach den Vorgaben der Flächenplanung, wie unter Punkt Elektroinstallation beschrieben.

Das Grundstück erhält eine Zaunanlage, welche das Grundstück vom öffentlichen Raum und den Nachbargrundstücken abtrennt.

Die technische und gestalterische Ausführung wird zwischen Architekten, der Dr. Platzdasch, GGH Real Estate GmbH und den Bauordnungsbehörden festgelegt.

Auf dem Grundstück stehen 7 Stellplätze für PKW zur Verfügung.

Alle werden für den Anschluss an die Elektromobilität vorgerüstet.

## **7.0 S O N S T I G E S**

Die Verkaufsbeschreibung erklärt den Leistungsumfang und -inhalt des Verkäufers und die verwendeten Materialien und Stoffe auf Basis der zurzeit vorliegenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Ergeben sich aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Erfordernisse oder ökonomischer Zwänge des Bauablaufs Abweichungen zu den oben beschriebenen Ausführungen, werden diese Änderungen in gleichwertiger Qualität ausgeführt.

Abbildungen und Visualisierungen dienen der Illustration des Bauvorhabens und können Sonderausstattungen und Einrichtungsbeispiele enthalten, die nicht Leistungsumfang dieser Baubeschreibung sind.

Fliesen- und Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

## **A L L G E M E I N E S**

Alle Angaben und Darstellungen in dieser Baubeschreibung wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Erstellung (**Februar 2022**) überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit (insbesondere Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und Details in den Wohnungsgrundrissen) wird deshalb im Rahmen dieser Baubeschreibung nicht übernommen.

Eine Haftung für Änderungen aufgrund zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen, Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Praxis der Finanzverwaltung sowie generell eine Garantie für den Eintritt der in der Baubeschreibung dargestellten wirtschaftlichen Ergebnisse kann nicht übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Angaben zu machen.

Die Rechtsgrundlage für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

## **A N G A B E N V O R B E H A L T**

Sämtliche Baumaßnahmen erfolgten unter Berücksichtigung der aktuellen und einschlägigen Normen und Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), des neusten Standes der Bautechnik sowie der aktuellen DIN-Vorschriften.

## **H A F T U N G S V O R B E H A L T**

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf Vorsatz und auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen Vormauerungen, Lüftungsschächten, im Dachgeschoss statisch bedingter Stützen usw.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag schriftlich zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten; desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.