

## Baubeschreibung



Neuendamm 95  
27432 Bremervörde

Telefon: 04769-225  
E-Mail: [info@buck-mcf.de](mailto:info@buck-mcf.de)  
Internet: [www.buck-mcf.de](http://www.buck-mcf.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und Neubau eines Nebengebäudes

**18445 Kramerhof-Parow, Straße Am Sund 5**

### Planung und Bauantrag

Die vorliegende Baubeschreibung wurde gemäß der Baugenehmigung vom Amt Altenpleen mit dem Aktenzeichen 2.3-521-007/2024 sowie den Bauzeichnungen und Berechnungen erstellt.

### Energiestandard

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Zeitpunkt des Bauantrages. Die Gebäudeenergiegesetz (GEG) Berechnung und der Energiebedarfsausweis werden vom Energieberater erstellt. Das Gebäude wird als Effizienzhaus-40 gebaut. Die KfW-Förderung kann vom Käufer eigenverantwortlich beantragt werden.

### Brandschutz

Die Gebäude werden gemäß Brandschutzkonzept errichtet.

### Schallschutz

Das Gebäude wird gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018, Schallschutz im Hochbau, Mindestanforderungen errichtet.

### Baustelleneinrichtung

Lieferung und Aufstellung der kompletten Baustelleneinrichtung für die gesamte Bauzeit und anschließende Demontage, Installation von Bauwasser und Baustrom bis zur Übergabe.

### Erdarbeiten

Abschieben des Oberbodens im Bereich des Baufeldes, Absteckung und Aushub der Baugrube und der Fundamentgräben. Die Baugrube wird den Erfordernissen entsprechend ausgehoben und verfüllt.

### Gründung

Die Stahlbetonsohlenplatte wird gemäß Statik und GEG-Berechnung ausgeführt. Ein umlaufender Fundamentanker wird eingebaut.

### Außenwände

Die Außenwände im Erd-, Obergeschoss und Staffelgeschoss werden als 28,8 cm starke Holzrahmenbaukonstruktion ausgeführt. Die Fassade wird als farbige Putzfassaden in Anlehnung an die Zeichnung des Architekten ausgeführt. Der Wandaufbau ist von außen nach innen:

- Putzfassade
- 60 mm Holzwolle Leichtbauplatte
- 240 mm KVH mit Holzfaserdämmung
- 15 mm OSB-Platte
- 12,5 mm Fermacell

### Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden als doppelte Holzrahmenbauwände gemäß Statik, Brand- und schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. Der Wandaufbau ist von außen nach innen:

- 2x12,5 mm Fermacell
- 100 mm 60/100 KVH mit 100 mm Holzfaserdämmung
- 12,5 mm Fermacell
- 30 mm Luft
- 12,5 mm Fermacell
- 100 mm 60/100 mit 100 mm Holzfaserdämmung
- 2x12,5 mm Fermacell

### **Innenwände**

Die Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen und den Grundriss-Zeichnungen hergestellt. Sie werden als Holzrahmenbauwände ausgeführt. 12,5 mm Fermacell beidseitig, 100 mm KVH gedämmt.

### **Treppenhaus**

Die Wände vom Aufzug werden aus 120mm Brettsperrholz hergestellt. Die Wände erhalten je Seite eine Lage 12,5 mm Fermacell. Als Schallschutzwand wird eine Holzrahmenbauwand mit einseitiger 2x12,5 mm Fermacell und die andere Seite mit 1 Lage 12,5 mm Fermacell mit 30 mm Spalt errichtet. Die Treppenhauswände vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss werden aus 120 mm Brettsperrholz hergestellt und wohnungsseitig mit 1x12,5 mm Fermacell und treppenhausseitig mit 2x12,5 mm Fermacell verkleidet. Zur Wohnungsseite wird im Abstand von 30 mm eine Holzrahmenbauwand mit 1x12,5 mm Fermacell, 60x100 mm KVH isoliert und wohnungsseitig 2x12,5 mm Fermacell erstellt. Die Treppe wird als massive Holzterasse erstellt. Die Treppengeländer sind aus Metall mit Ober- und Untergurt und senkrechten Stäben, hell gestrichen und einem Handlauf aus Edelstahl.

Die Treppenstufen und Podeste werden mit Fliesen mit einem Materiallistenpreis bis zu 35,00 €/m<sup>2</sup> brutto verfliesen. Im Hauseingangsbereich wird eine Sauberlaufmatte vorgesehen. Die Wände werden in Qualitätsstufe 2 (Q2) gespachtelt und geschliffen und mit Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. Die Treppenhausbeleuchtung ist mit Bewegungsmelder und einer Zeitschaltuhr ausgestattet. Je Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Wohnungsbezeichnung montiert.

### **Decken und Raumhöhen**

Die Geschoßdecken vom EG und 1.OG werden als Massivholzdecke gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die oberste Geschossdecke wird gemäß GEG-Berechnung gedämmt. Die lichte Raumhöhe im Erd- und 1. Obergeschoss beträgt 2,50 m. Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss ist aufgrund der Dachschrägen unterschiedlich. Raumhöhen können ggf. durch Verkleidungen für Haustechnik eingeschränkt sein.

### **Dachkonstruktion und Dacheindeckung**

Das Dach wird nach der Zeichnung als Satteldach mit Tonziegel Fabrikat Creaton Magnum in dunklem Farbton ausgeführt. Die Dachkonstruktion wird gemäß Statik ausgeführt. Der Dachkasten hat Untersläge und Stirnblenden aus HPL-Schichtstoffplatten.

### **Dach- Dachterrassen- und Balkonentwässerung**

Die Regenrinnen, Wasserfangkästen und Fallrohre werden in verzinktem Blech ausgeführt und bei Erfordernis mit einem Schutzanstrich innenseitig versehen.

### **Dachterrasse**

Die Ausführung der Dachterrasse erfolgt gemäß Ansichtszeichnung mit verzinktem Geländer mit Glaseinsätzen. Die Dachfläche wird mit Bitumendampfsperre abgedichtet und PIR-Flach- und Gefälledämmung ausgelegt. Die obere Abdichtung erfolgt mit Elastomer-Bitumenschweißbahn. Die Dachterrasse erhält 2 Notüberläufe mit Wasserspeicher.

Die Dachterrassen erhalten einen Bangkirai Belag. Zwischen Wohnung 7 und 8 wird ein Sichtschutz montiert. Die Attika erhält eine Abdeckung aus Aluminium und hausseitig eine Verkleidung aus HPL-Schichtstoffplatten.

### **Balkon**

Die Ausführung der Balkone erfolgt gemäß Ansichtszeichnung als Fertigbalkon aus verzinktem Stahl mit Belag aus Balcotec, mit verzinktem Geländer mit satiniertem Glasfüllung und verzinktem Handlauf.

### **Fenster und Türelemente**

Alle Fenster und Fenster-Türen werden als Kunststoff-Fenster von außen in RAL 7016 anthrazit und innen in weiß geliefert. Die Fenster und Fenster-Türelemente erhalten eine 3-fach-Verglasung mit Glasscheiben gemäß Energieberechnung. Die Fensterelemente entsprechen den Zeichnungen und erhalten teilweise Dreh/Kipp-Funktion. Die bodentiefen Fenster werden schwellenarm ausgeführt.

### **Rollläden und Raffstore-Anlagen**

Die Fenster der Schlafzimmer und Bäder erhalten elektrische Rollläden mit dichtschießenden Aluminium-Lamellen. Die Fenster der Wohnküchen erhalten Raffstore-Anlagen mit Aluminium-Lamellen. Die Bedienung erfolgt über Wandtaster in Fensternähe.

### **Dachfenster**

In den Wohnküchen und Abstellräumen vom Dachgeschoss werden Dachfenster Fabrikat Velux in Kunststoff mit außenliegender Verschattung gemäß Energieberechnung eingebaut. Das Dachfenster im Bad von Wohnung 7 erhält keine außenliegende Verschattung. Die Dachfenster erhalten eine elektrische Öffnung. Die Bedienung erfolgt über Wandtaster nahe Lichtschalter sowie Fernbedienung.

### **Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium in RAL 7016 anthrazit mit Putz-Gleitabschlüssen und Anti-Dröhnstreifen.

### **Haustür**

Die Hauseingangstür wird als Aluminium-Tür außen und innen in RAL 7016 anthrazit mit Glasfüllung gemäß Ansichtszeichnung ausgeführt. Die Hauseingangstür ist entsprechend der Schließanlage gleichschließend mit der jeweiligen Wohnungseingangstür sowie Abstellraumtür im Nebengebäude.

### **Wohnungseingangstür**

Die Wohnungseingangstür erhält eine Holz- oder Stahlzarge mit 3-facher Verriegelung, einen Edelstahl-Sicherheitsbeschlag, Fabrikat Hoppe, einen Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, beidseitig schließbar und einen Türspion. Wohnungsseitig werden Obertürschließer angebracht. Das Türblatt wird in weiß geliefert, die Stahltürzarge wird farblich behandelt. Die Tür erhält eine absenkable Bodendichtung.

### **Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden als Fabrikat Werzalit compact in weiß mit Überstand ausgeführt. Die Fensterbänke im Badezimmer werden mit den ausgewählten Fliesen belegt.

### **Innenraumoberflächen**

Die Wand- und Deckenflächen werden in der Qualitätsstufe 3 (Q3) verspachtelt und geschliffen. Die Wände werden mit Glattvlies-Tapete Fabrikat Erfurt tapeziert und weiß gestrichen. Eine andere Ausführung ist gegen Mehrpreis möglich.

### **Estrich**

In den Wohnräumen wird schwimmender Zementestrich auf Splitt-Schüttung gemäß Energieberechnung und Schallschutzanforderung verbaut.

### **Fußbodenbeläge**

In allen Wohn-, Schlaf-, Abstellräumen und Fluren in denen keine Fliesen vorgesehen sind, werden Vinyl Planken, Fabrikat Project Floors floors@home mit 0,3 mm Nutzschicht verlegt. Der Materiallistenpreis beträgt 30 €/m<sup>2</sup> brutto. Als Sockelleisten werden 60 mm hohe Holzkernsockelleisten Fabrikat Döllken Cubu Flex Life mit Polybelend-Ummantelung in weiß verlegt.

### **Boden- und Wandfliesen**

Boden- und Wandfliesen sind in den Badezimmern vorgesehen, Format 60 cm x 60 cm. Der Brutto-Listenpreis der Fliesen beträgt 35 €/m<sup>2</sup>. Die Badezimmer werden mit niveaugleicher Dusche ausgestattet. Die Dusche wird mit Fliesen gleichen Fabrikats mit Gefälle zum Abfluss gefliest. Die Bodenfliesen werden im wilden Verband verlegt, die Wandfliesen im Kreuzverband und zementgrau verfugt. Bäder werden umlaufend 1,20 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche raumhoch. Die Ablageflächen über den Vorwandinstallationen werden mit der Wandfliese verflies und erhalten eine 6 cm hohe Wischkante.

Die Fliesen-Übergangsschienen sind aus Edelstahl. Dehnungsfugen werden dort, wo Fliesen auf Fliesen treffen, elastisch versiegelt. Abdichtungen erfolgen als Verbundabdichtungen mit Dichtungsschlämme gemäß DIN 18534.

### **Badezimmer**

Die Badezimmer werden wie nachstehend ausgestattet:

- Bodengleiche Dusche 90 x 90 cm mit Bodenfliesen im Gefälle gefliest, mittiger Bodenablauf für Dusche mit Klebeflansch, Duschthermostat Aufputz verchromt, Fabrikat Hansgrohe Comfort.
- Duschgarnitur Fabrikat hansgrohe Raindance Select S 120 Unica Set 90cm, bestehend aus Handbrause, Brausestange 90cm, Brauseschlauch, Schieber, Seifenschale
- Waschbecken Fabrikat Villeroy&Boch Avento weiß Alpin CeramicPlus mit Überlauf, 60 x 47 x 18 cm, mit Vorwandinstallation, Wasserhahn Fabrikat hansgrohe Metris S Auslaufhöhe 110mm und Zugstangen-Ablaufgarnitur verchromt.
- Wand-Tiefspül-WC Fabrikat Villeroy&Boch Avento weiß Alpin CeramicPlus, WC-Sitz mit Absenkautomatik und abnehmbaren Sitz, mit Unterputzspülkasten in Vorwandinstallation, Betätigungsplatte von vorne mit Zweimengentechnik, weiß, Fabrikat TECE ambia.
- Papierrollenhalter ohne Deckel
- Waschmaschinenanschluss

In den Bädern und WCs sind jeweils keine Duschtrennwände, Spiegel, Möbel o.ä. enthalten.

Der Käufer sorgt in Eigenleistung nach Abnahme für die ordnungsgemäße Duschtrennung entsprechend dem Abdichtungskonzept.

Die in den Grundrissen zum Raumverständnis eingetragenen Badobjekte sind beispielhaft eingetragen und müssen ggf. aus technischen Gründen anders angeordnet werden.

### **Zimmertüren**

Die Türblätter werden als Röhrenspanplattentüren in weiß in Breiten gemäß Planung ausgeführt. Die Türhöhe beträgt 2,11 m. Die Holzzargen erhalten die gleiche weiße Lackierung. Die Türblätter erhalten Türdrücker vom Fabrikat Hoppe Amsterdam in Edelstahl matt. Die Türen in den Wohnungen haben ggfs. aus Lüftungsgründen ca. 1,5 cm Bodenabstand.

### **Schließanlage und Einbruchsicherung**

Die Schließanlage wird gemäß Schließplan mit gleich schließenden Profilzylinderschlössern eingebaut. Die Schließanlage umfasst die Haustür, die Wohnungseingangstür sowie den Abstellraum im Nebengebäude.

### **Heizung**

Als Heizung wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe als Split Luft/Wasser Wärmepumpe, mit Innen- und Außengerät, einschl. Warmwasserspeicher und 4 Solar Kollektoren, Fabrikat Brötje verbaut. Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt gemäß GEG- und Heizlastberechnung.

Das Innengerät der Heizungsanlage wird im Heizungsraum installiert. Der Standort des Außengerätes der Luft/Wasser-Wärmepumpe ist in der Nähe vom Heizungsraum.

### **Fußbodenheizung**

In allen Wohnräumen wird eine regulierbare Fußbodenheizung mit separater Raumsteuerung installiert. Die Heizkreisverteiler werden Aufputz montiert. Die Temperatursteuerung befindet sich nahe dem Lichtschalter. Der Wärmeverbrauch jeder Wohnung wird über einzelne Wärmemengenzähler erfasst und für jede Wohnung separat abgerechnet. Die individuelle Verbrauchsmessung obliegt der Eigentümergemeinschaft. Der Erwerb oder die Anmietung von Wärmemengenzählern obliegt der Verwaltung als Vertreter der Eigentümergemeinschaft.

### **Warmwasser**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage mit Zirkulationsleitungen. Es wird eine solare Trinkwarmwasser-Unterstützung verbaut. Das Rohrnetz besteht aus Kunststoffrohr. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen separaten Warmwasserzähler für jede Wohnung getrennt. Der Verbrauch jeder Wohnung wird über einzelne Verbrauchs- und Warmwasserzähler erfasst und für jede Wohnung separat abgerechnet. Die individuelle Verbrauchsmessung obliegt der Eigentümergemeinschaft. Daher ist der Erwerb oder die Anmietung von Wärmemengenzählern der Verwaltung als Vertreter der Gemeinschaft zugeordnet.

### **Kaltwasser**

Die Kaltwasserversorgung erfolgt über einen separaten Kaltwasserzähler für jede Wohnung getrennt. Der Verbrauch jeder Wohnung wird über einzelne Verbrauchs- und Kaltwasserzähler erfasst und für jede Wohnung separat abgerechnet. Das Ablesen erfolgt über Funk. Die individuelle Verbrauchsmessung obliegt der Eigentümergemeinschaft. Der Erwerb oder die Anmietung von Kaltwasserzählern obliegt der Verwaltung als Vertreter der Gemeinschaft.

### **Abwasserleitungen**

Die Abflussleitungen werden als KG-Rohr im Außenbereich und als HT-Rohr in Kunststoff im Innenbereich ausgeführt. In den einzelnen Räumen können Rohrverkleidungen gemäß Planung notwendig werden. Dadurch kann es zu Maßänderungen der Zimmer führen.

### **Außenwasserhahn**

Es wird je ein Außenwasseranschluss bei den Terrassen der Erdgeschoss Wohnungen vorgesehen.

### **Lüftung**

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat Blauberg o.ä. Bei innenliegenden Bädern und Abstellräumen wird ein Abluftventilator montiert, der über Feuchtefühler gesteuert wird. Auf den Außenwandinnen- und -außenseiten werden Blenden angebracht. Die zentrale Steuereinheit wird im Abstellraum der Wohnung montiert. Der Betrieb, die Wartung und Austausch der Filter unterliegen den Eigentümern der Wohnungen. In den Küchen sind nur Dunstumlufthauben möglich.

### **Luftdichtheit**

Die Luftdichtheit des Gebäudes wird mit einem Blower Door-Test untersucht und nachgewiesen.

### **Elektro-Ausstattung**

Die Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss gemäß VDE-Vorschriften. Das Schalter- und Steckdosenprogramm wird als Fabrikat Merten M-Smart polarweiß glänzend oder gleichwertig ausgeführt. Es werden Cat 7-Kabel verlegt. Innerhalb der Wohnungen werden die Verteiler- und Sicherungskästen mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern eingebaut. Die Hauptverteilung mit Stromzählern ist im Erdgeschoss im Treppenhaus angeordnet. Im Einzelfall kann es aus bautechnischen Gründen erforderlich sein, dass Steckdosen in Trennwänden versetzt angeordnet werden müssen.

Die Beleuchtung vom Gemeinschaftseigentum, z.B. beim Hauseingang, Balkonen, Terrassen und Nebengebäude sowie die Innenlampen im Treppenhaus und Nebengebäude werden vom Bauträger bemustert und montiert. Lampen und Leuchtmittel in der Wohnung gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Räume erhalten die nachfolgende Ausstattung:

Raum	Steckdosen	Beleuchtungsanschlüsse	Anschlüsse für
Wohnzimmer	10	2	Antennen-TV, Daten 2-fach
Schlafzimmer	7	1	Antennen-TV, Daten
Gästezimmer	6	1	Antennen-TV, Daten
Küchenzeile	10	1	Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank, Dunstumlufthaube
Badezimmer	6	2	Waschmaschine, unterm Waschbecken, Handtuchheizkörper
Flur	2	2	Video-Gegensprechanlage
Abstellraum in Wohnung	3	1	Router an Unterverteilung
Abstellraum in Nebengebäude	1	1	
Terrasse / Balkon	2	2	schaltbar
Hauseingang	1	2	mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder
Nebengebäude außen	0	2	mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder

### **Telekommunikation, TV und Internet**

Die zentrale Satellitenanlage ist im Kaufpreis inbegriffen. Die SAT-Anlage wird auf dem Gebäudedach oder Nebengebäude montiert, die Verteiler und Verstärker befinden sich im Erdgeschoss vom Treppenhaus. Die Wohnungen werden wie nachstehend ausgestattet:

- 1 Telefonanschlussdose vom Versorger im Abstellraum der Wohnungen



- Die Anschlussdosen für Telefon, Antenne und Daten werden bis in die Zimmer anschlussfertig montiert. Die Hausanschlussleitungen werden bis in den Heizungs-Technik-Raum geführt.
- Der jeweilige Anschluss an das Verteilernetz der Versorger für Telefon und Internet wird durch den Erwerber beauftragt und bezahlt.
- Es werden Leerrohre aus dem Technikraum bis in die Wohnungen verlegt, um einen zukünftigen Glasfaser-Anschluss - falls nicht bereits vorhanden - zu ermöglichen.
- Die Ausstattung der E-Anlage kann gegen Aufpreis ergänzt und erweitert werden. Zusätzliche Leistungen müssen rechtzeitig bemustert und beauftragt werden, um den Bauablauf und Fertigstellungstermin nicht zu gefährden.

#### **Klingel- und Videosprechanlage, Briefkastenanlage**

Die Briefkastenanlage wird Haustürnähe montiert und ist für Postsendungen bis zum Format DIN A4 geeignet.

Die Klingel- und Videosprechanlage wird an der Hauseingangstür installiert. In jeder Wohnung wird eine Innenstation der Videosprechanlage in der Nähe der Wohnungseingangstür installiert.

Ausgeführt wird die Anlage im Fabrikat Ritto Color in weiß.

#### **Schließanlage und Einbruchsicherung**

Die Schließanlage wird gemäß Schließplan mit gleichschließenden Profilzylinderschlössern eingebaut. Die Schließanlage umfasst die Haus- und Wohnungstüren und die Abstellraumtür im Nebengebäude. Jedes Sondereigentum erhält 5 Schlüssel.

#### **Aufzug**

Das Gebäude erhält einen Fahrstuhl mit Haltestellen auf sämtlichen Etagen. Der Aufzug wird mit einem Bedienungstableau und mit einem Telefonnotrufsystem ausgestattet. Der Aufzug erhält einen Bodenbelag wie die Treppenhäuser. Die Türblätter und -rahmen erhalten einen farbigen Anstrich, bzw. sind aus Edelstahl.

#### **Eingangsüberdachung**

Der Hauseingangsbereich erhält eine Überdachung aus Glas.

#### **Rauchwarnmelder**

Die Hausverwaltung stattet die Wohnungen und das Treppenhaus mit Rauchwarnmeldern aus. Die individuelle Wartung obliegt der Eigentümergemeinschaft.

#### **Nebengebäude**

Das Nebengebäude hat Abstellräume für jede Wohnung. Das Nebengebäude wird in Holzrahmenkonstruktion mit Fassade aus Stülpschalung auf Fundament ausgeführt. Das Dach wird als Holzdach mit Flachdachabklebung ausgeführt. Die Außentüren sind T30 Stahltüren. Die Innenwände der Abstellräume werden als Holzrahmenkonstruktion mit OSB-Platten ausgeführt. Fußboden wird als abgeriebene Betondecke auf verdichtetem Sandbett ausgeführt.

#### **Außenanlagen**

Die Gartenflächen werden modelliert, planiert und mit Rasensamen eingesät. Ein fertiger Rasen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Entlang der Straße werden gemäß B-Plan Kastanien gepflanzt, die zu erhalten sind. Weitere Bäume, Sträucher oder Hecken sind nicht vorgesehen. Wege und Pkw-Stellplätze werden mit Betonsteinen oder Rasengittersteinen gepflastert. Die Terrassenflächen werden mit Terrassenplatten aus Beton in 50cm x 50cm x 4cm ausgeführt. Die gepflasterten Flächen werden durch Kantensteine von der Grünfläche getrennt. Um das Gebäude wird ein 30 cm breiter Kiesspritzschutzstreifen angelegt. An der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Doppelstabmattenzaun mit 80 cm Höhe errichtet. Am Nebengebäude wird eine gepflasterte Fläche als gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz vorgesehen. Der Müllplatz erhält eine Einhausung als Doppelstabmattenzaun. Ein fertiger Rasen, Bäume und Hecken gehören nicht zum Lieferumfang.

#### **Endreinigung**

Das Gebäude wird bei Fertigstellung gereinigt und durch den Bauherrn in einem sauberen Zustand an den Käufer übergeben.

### **Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind grundsätzlich erst nach abgeschlossener Abnahme und Übergabe möglich.

### **Nebenkosten**

Der Erwerber trägt seine Grunderwerbssteuer sowie seine Notariats- und Gerichtsgebühren.

### **Gebühren**

Im vertraglich vereinbarten Festpreis sind sämtliche nachfolgend aufgeführten Leistungen und Gebühren enthalten und bis zur Übergabe der Wohnungen an die Erwerber abgegolten:

- Erstellung der Bauantragsunterlagen und Einreichung zur Baugenehmigung
- Gebühren für die Erteilung der Baugenehmigung
- Bautechnische Nachweise wie z. B. Statik, Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz
- Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Tragfähigkeit
- Vermessungsleistungen während der Bauphase und Gebäude-Einmessung nach Fertigstellung
- Hausanschlüsse für Strom, Glasfaser, Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser
- Alle gesetzlich vorgeschriebenen behördlichen Abnahmen
- Abnahme und Abnahmegebühren der Heizungsanlage durch den zuständigen Schornsteinfeger
- Bauwesenversicherung inkl. Feuerrohbauversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Verbrauchsgebühren für Wasser und Strom während der Bauphase

### **Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein Rechtsanspruch darauf. Hierzu bedarf es einer Abstimmung mit der Bauleitung. Der Bauträger ist grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche zu erfüllen, sofern sie technisch machbar und baurechtlich zulässig sind und den Baufortschritt nicht behindern.

Die Auswahlmöglichkeiten umfassen Sonnenschutz, Insektenschutz, Sanitärobjekte, Innentüren, Bodenbelags, Elektro-, Fliesen- und Malerarbeiten. Eine Änderung der Ausstattungen kann nur in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen.

Sonderwünsche können zu einer Bauzeitenverlängerung führen. Der Bauträger beaufschlägt jeden Sonderwunsch mit 17,5% Regiekosten der vom Erwerber beauftragten Summe (nur Mehrkosten). Sollte im angebotenen Gewerk kein Sonderwunsch auf Grund von Angeboten beauftragt werden, so werden 4% der Angebotssumme des Sonderwunschs als Aufwandsentschädigung in Rechnung gestellt.

### **Schlussbemerkung:**

Die endgültige und rechtsverbindliche Baubeschreibung wird im Zuge des Vertragsabschlusses individuell mit dem Erwerber vereinbart.

Der Bauträger behält sich Änderungen und Anpassungen vor, soweit diese aus behördlichen Auflagen, statischen, konstruktiven, technischen oder gestalterischen Erfordernissen, aus Lieferengpässen oder aus dem Baufortschritt resultieren. Dies gilt ebenso für Hersteller- und Fabrikats Angaben. Soweit in der Baubeschreibung bestimmte Produkte, Marken oder Ausstattungen benannt sind, können diese durch gleichwertige Alternativen ersetzt werden.

Nicht näher beschriebene Ausführungsdetails werden vom Bauträger im Rahmen der geltenden Vorschriften, technischen Standards sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Bauqualität festgelegt. Die Auswahl und Bemusterung der Ausstattung im Bereich des Gemeinschaftseigentums liegt im Ermessen des Bauträgers.

Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße und somit nicht zur Fertigungs- oder Möblierungsplanung geeignet. Maßabweichungen aufgrund baulicher Toleranzen bleiben vorbehalten.

Die in den Grundrissen dargestellten Möblierungen, einschließlich Küchenzeilen, dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungssituationen. Sie sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Gleiches gilt für perspektivische Darstellungen von Fahrzeugen, Pflanzen, Fahrradständern, Müllbehältern, Blumenkästen, Einhausungen sowie weiteren gestalterischen Elementen – diese sind illustrativ und nicht verbindlich. Das finale Farb- und Materialkonzept bleibt dem Bauträger vorbehalten. Abweichungen zwischen dargestellten und tatsächlichen Farben sind möglich und technisch bedingt.

Lüftungsauslässe, Regenfallrohre sowie haustechnische Installationen können aus darstellungstechnischen Gründen in den Zeichnungen fehlen. Sie werden gemäß den technischen und baulichen Erfordernissen durch den Bauträger festgelegt und ausgeführt. Dies kann örtlich zu notwendigen Verkleidungen, Schächten oder abgehängten Decken führen.

Baustellenbesuche durch Erwerber sind nur nach vorheriger schriftlicher Anmeldung und unter Einhaltung der geltenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzbestimmungen sowie in Begleitung einer autorisierten Fachperson gestattet.

Die Bearbeitung von eventuell auftretenden Mängeln im Rahmen der Abnahme sowie der Gewährleistung erfolgt ausschließlich werktags während der üblichen Arbeitszeiten.

Die Ausführungsplanung wird den Erwerbern während der Bauphase zur Information und Orientierung im Hinblick auf die spätere Einrichtung zur Verfügung gestellt. Änderungen im Zuge der Ausführungs- oder Werkplanung bleiben vorbehalten, sofern sie keinen wesentlichen Mangel darstellen oder den vertraglich vereinbarten Standard mindern.

#### **Wartung und Pflege von Bauten**

- Die im Kaufvertrag geregelte Gewährleistungshaftung bezieht sich ausschließlich auf Mängel, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks liegt. Normale Abnutzungserscheinungen fallen nicht unter die Gewährleistung. Dies gilt insbesondere für Bauteile und technische Anlagen, die einem regelmäßigen oder erhöhten Verschleiß unterliegen. Der ordnungsgemäße Erhalt dieser Bauteile obliegt den Eigentümern im Rahmen regelmäßiger Wartung und Reinigung. Hierzu zählen unter anderem, jedoch nicht abschließend: Heizungsanlagen, Türen, Fenster, Sonnenschutzsysteme, Lüftungsanlagen sowie Aufzugsanlagen.
- Oberflächenbehandlungen wie Anstriche sind regelmäßig zu erneuern, um ihre Schutzfunktion aufrechtzuerhalten. Dies betrifft insbesondere Außenanstriche sowie gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie Treppenhäuser und Eingangsbereiche.
- Die Außenanlagen bedürfen einer kontinuierlichen Pflege. Eventuelle Bepflanzungen sind bei Trockenheit zu bewässern.
- Neubauten unterliegen einem natürlichen Setzungsverhalten. Dabei können geringfügige Risse in Putzflächen oder Bauteilen auftreten, die keine statischen Auswirkungen haben. Solche Erscheinungen stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Wartungsfugen sind regelmäßig auf Zustand und Dichtigkeit zu prüfen und bei Bedarf zu erneuern. Für Schäden infolge unterlassener Wartung besteht keine Haftung des Bauträgers.
- Für technische Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Aufzug, Lüftungsanlagen, Rauchwarnmelder) wird der Abschluss von Wartungsverträgen mit qualifizierten Fachfirmen empfohlen, um eine dauerhaft ordnungsgemäße und energieeffiziente Funktion zu gewährleisten.
- Die Reinigung gemeinschaftlicher Bereiche wie Treppenhaus, Hauseingang, Müllplatz oder Fahrradabstellfläche ist regelmäßig durchzuführen. Der Winterdienst für Gehwege und Zuwegungen ist zu organisieren.
- Außenanlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen (z. B. Dachrinnen, Notüberläufe), befestigte Wege und bauliche Einrichtungen wie Zäune, Geländer oder Fahrradständer, sind regelmäßig auf Funktion und Verkehrssicherheit zu prüfen.
- Die Eigentümergemeinschaft hat ihre Verkehrssicherungspflichten durch visuelle Kontrollen und – wenn erforderlich – durch Gutachten oder Prüfungen wahrzunehmen. Dies umfasst die regelmäßige Überprüfung von Fassaden, Dächern, Beleuchtungen und haustechnischen Einrichtungen.
- Wartungen, Prüfungen und Inspektionen sind zu dokumentieren. Alle relevanten Nachweise (z. B. Wartungsprotokolle, Aufzugsbuch, Rauchmelder Prüfung) sind zentral bei der Hausverwaltung zu archivieren und der Eigentümerversammlung zugänglich zu machen.

Irrtum und Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten.

Bremervörde, den 23.7.2025