

# BV GERLINGEN SCHILLERSTRASSE

## BAUBESCHREIBUNG

**Stand: 15.03.2021**

### 1. VORWORT und ALLGEMEINES

Bauträger: Seitz Immobilien GmbH,  
Aldinger Straße 11, 71638 Ludwigsburg

Gegenstand der Baubeschreibung ist die Übersicht der Leistungen für den Neubau Schillerstraße 26 in 70839 Gerlingen.



unverbindliche Illustration  
Bauvorhaben **Gerlingen Schillerstraße 26**  
unverbindliche Illustration

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen nach Wahl des Bauträgers angepasst.

Die Bauausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung einschließlich genehmigter Abweichungen und Ausnahmen von der Landesbauordnung. Maßgebend für die Einhaltung öffentlich-

rechtlicher Forderungen ist das Einreichungsdatum der Baugenehmigungsunterlagen. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Maßnahmen, die aufgrund Änderungen des GEG oder anderer Rechtsvorschriften (z.B. Schallschutz) in diesem Zusammenhang nach Einreichung der Baugesuchsanträge rechtlich erforderlich werden.

Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund behördlicher und/oder baurechtlicher Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderung damit verbunden ist, vom Erwerber gebilligt, sofern zumutbar.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Textilien, Holz, Naturstein und Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Struktur, der Maserung oder bei Keramik des Brandes möglich sind. Ebenso gilt dies bei verschiedenen Metallen wie Kupfer, Zinklegierungen oder (eloxiertem) Aluminium. Abweichungen diesbezüglich stellen keinen Mangel dar.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum

eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen. Wünscht der Käufer im Rahmen der Bemusterung Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, so werden diese gesondert geregelt, vereinbart und abgerechnet.

Bei der Werkplanung können sich geringe Abweichungen in Ausstattung, Grundriss und Maßen ergeben. Die in den Zeichnungen des Verkaufsprospektes genannten Maße und Wohnflächenberechnungen sind Ca.-Größen. Es wird dringend empfohlen, Maße für die Inneneinrichtung nur am Bau zu nehmen.

Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Leistungsänderungen und sonstige Vereinbarungen gelten nur in Schriftform als beauftragt. Mündliche Vereinbarungen bzw. Zusagen sind nicht wirksam.

### **1.1 Leistungen**

Die aufgeführten Leistungen umfassen die Erstellung der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus auf Grundlage der genehmigten Baugesuchpläne, einschließlich der erforderlichen Nebenleistung wie

- Planungs- und Architektenleistungen (keine Umplanungen)
- Baugenehmigungsgebühren
- Baugrundgutachten (sofern technisch notwendig)
- statische Berechnungen (Statik)
- Ingenieurleistungen für die Haustechnik
- Energieausweis für das Gebäude

- Vermessungsarbeiten (Lageplan, Grundstücksvermessung mit Höhenlage, Einschneiden des Schnurgerüsts für die Ausführung)
- örtliche Bauaufsicht und Bauleitung
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Strom
- öffentliche und private Erschließungswege und Zufahrten
- Bauherrenhaftpflicht und Bauleistungsversicherung während der Bauphase

Nicht im Lieferumfang enthalten sind ein Bautagebuch sowie die Herausgabe von Werk- oder Detailplänen, sämtliche Berechnungen und Gutachten. Sofern gewünscht, können diese Unterlagen nach Übergabe der Wohnungen an die Erwerber kostenpflichtig angefordert werden.

### **1.2 Energiestandard**

Bei diesem Bauvorhaben steht die Einsparung von Energie im Vordergrund. Das Haus wird als KfW-Effizienzhaus 55 (GEG 2020) erstellt, wodurch der CO<sup>2</sup>-Ausstoß minimiert werden soll. Ein KfW-Effizienzhaus bedeutet Werterhalt und Wohnkomfort, gleichzeitig profitieren Sie von attraktiven Förderungen. Abluftkanäle bzw. eine Entlüftung für Dunstabzugshauben in der Küche sind daher nicht möglich. Anträge / Bestätigungen für KfW-Mittel oder sonstige Fördermittel für Kredite (z.B. L-Bank) sind bei Bedarf für den Erwerber kostenpflichtig.

### **1.3 Erschließung**

Die Erschließung der Zu- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektro- und Telefonanschlüsse erfolgt bis in den jeweiligen Hausanschlussraum, in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die Realisierung

des Breitbandkabelanschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt "Elektroinstallationen". Falls kein Anschluss möglich ist, wird eine gemeinschaftliche Satellitenanlage hergestellt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze trägt der Erwerber.

## **2. ROHBAU**

### **2.1 Erdarbeiten**

Abtrag des Mutterbodens und Lagerung auf dem Gelände zum Wiedereinbau, wo nicht möglich Abfuhr und Entsorgung. Aushub der Baugrube einschließlich Abfuhr und Entsorgung auf Deponie, sofern notwendig. Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zum Niveau des geplanten Geländes. Setzungen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen.

### **2.2 Entwässerung**

Regen- und Schmutzwasserleitungen im Mischsystem aus KG-Rohren (Kunststoff), Dimensionierung und Ausführung basiert auf der Planung der beauftragten Fachingenieure. Reinigungsöffnungen in den Kontrollschächten vorhanden. Kontrollschächte befinden sich teilweise im Bereich der Sondernutzungsflächen. Drainage im Kiesfilter mit Spülschächten (falls vorgeschrieben, Anschluss an den Drainage-Sickerschacht). Die Grundmauer wird durch vorgestellte Drain-Noppenbahn oder gleichwertig geschützt.

### **2.3 Gründung**

Kapillarbrechende Schicht aus Kies bzw. Schotter mit Folienabdeckung. Stahlbeton-Bodenplatte im gesamten EG. Einzel- und Streifenfundamente aus Beton. Umlaufendes Fundamenterdungsband. Das Gebäude erhält eine äußere Blitzschutzanlage.

### **2.4 Gebäudekonstruktion**

Die Gebäudekonstruktion wird nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Erdberührende Wände: aus Stahlbeton. Außenseitig mit Bauwerksabdichtung nach DIN 18195 oder als wasserundurchlässiges Bauteil aus Stahlbeton entsprechend der örtlich angetroffenen Lastfälle. Teilweise - nach Erfordernis - mit Perimeterdämmung ausgeführt. Innenseitig schalungsrau.

Außenwände: aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit einer Außendämmung aus Mineralwolle. Die Dämmstärke entspricht dem GeG-Nachweis des Bauphysikers.

Tragende Innenwände: aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

Decken: über UG, EG, und Obergeschossen als Stahlbetonmassivdecken mit Betonhalbfertigteilen.

Die Wärmedämmung und die Leitungsführung im Keller- und Garagenbereich sind sichtbar.

Lichtschächte aus Betonfertigteilen mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Einstiegssicherung.

### **2.5 Parkierung / Stellplätze**

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit 3 Doppelparkern.

Mehrfaches Rangieren ist je nach Anordnung des Stellplatzes ggf. erforderlich und stellt keinen Mangel dar.

Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt stellt keinen Mangel dar. Streusalz kann zur Beschädigung der Bodenbeläge führen und darf daher nicht verwendet werden.

## 2.6 Untergeschoss / Keller

Mauerwerks- und Stahlbetonwände, sowie Stahlbetondecken und -stützen hell gestrichen. Gedämmt ausgeführt werden diese nicht gestrichen. Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie Stahlbetondecken und -stützen, gedämmt oder ungedämmt in der Tiefgarage werden nicht gestrichen.

Kellertrennwände, falls nicht tragend, als weiß beschichtete Platten abgetrennt.

## 2.7 Dach

Ausführung als teilbegrüntes Flachdach ohne geplantes Gefälle gemäß DIN 18531, nach Vorgaben des Fachingenieurs wärmegeklämt.

Die Bauwerksabdichtung erfolgt als zweilagige Polymerbitumenschweißbahn oder Kunststoffdachbahn mit Stoffen für die Anwendungskategorie nach DIN 18531.

Extensive Begrünung gemäß den Dachbegrünungsrichtlinien.

## 2.8 Flaschnerarbeiten

Regenrohre, Wasserfangkästen und, wo erforderlich, Wandanschlüsse aus Titanzinkblech. Attika-Abdeckungen aus beschichtetem Aluminiumblech oder

gleichwertig.

## 2.9 Terrassen und Balkone

Ebenerdige Terrassen und Dachterrassen mit Belag aus Betonwerksteinplatten, Fabrikat Kann, Typ Fiori. Größe und Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Die Ausführung der Dachterrasse erfolgt als Konstruktion ohne geplantes Gefälle gemäß der DIN 18531. Die Bauwerksabdichtung erfolgt als zweilagige Polymerbitumenschweißbahn oder Kunststoffdachbahn mit Stoffen für die Anwendungskategorie nach DIN 18531. Aufgrund von zulässigen Toleranzen kann es zu Gegengefälle und zu einer - für die Konstruktion unschädlichen - Pfützenbildung kommen.

Balkone mit Bauwerksabdichtung nach DIN 18531, Ausführung ohne geplantes Gefälle. Betonwerksteinplatten, Fabrikat Kann, Typ Fiori als Belag. Größe und Farbe nach Wahl des Bauträgers. Platten werden lose in Splitt verlegt, Zwischenräume nicht verputzt. Balkongeländer als Stahlkonstruktion, beplankt mit beschichtetem Blech, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

## 3. AUSBAU

### 3.1 Dämmung, Isolierung, Schallschutz

Wärmeschutz: Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard des Gebäudeenergiegesetzes 2020, GeG 2020), sowie dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“. Für die

Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwände wird ein über den Mindestschallschutz der DIN 4109 hinausgehender Schallschutz geplant. Es werden folgende Werte zugrunde gelegt:

Wohnungstrenndecken:

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 55\text{dB}$

bewerteter Norm-Trittschallpegel  $L'n,w \leq 46\text{dB}$

Wohnungstrennwände:

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 55\text{dB}$

Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren haben ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $Rw$  für das funktionsfähig eingebaute Gesamtsystem nach DIN 4109 (ohne umgebende Wand-/ Bodenflächen) von mindestens 37 dB.

### 3.2 Barrierefreiheit

Gemäß Baugenehmigung werden die Wohnungen 1, 4 und 7 barrierefrei nutzbar nach §35 LBO ausgeführt.

### 3.3 Heizungsinstallation

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Dimplex. Die Auslegung erfolgt entsprechend der Heizlastberechnung nach der gültigen Energieeinsparverordnung.

Warmwasserbereitung mit einer zentralen Frischwasserstation im Technikraum im 2.UG. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831.

Berechnung und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung Fabrikat Kermi, „Klettsystem“, nach DIN EN 1264, in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten angeordnet im Schalterprogramm (Fabrikat Jung) und elektrischen Stellantrieben, Fabrikat Strawa, auch für den automatischen hydraulischen Abgleich. In den Bädern wird zusätzlich ein rein elektrisch betriebener Handtuchwärmekörper, Fabrikat Bemm, Ares E eingebaut.

Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### 3.4 Lüftung

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter, Fabrikat Limodor, Modell E-COM in Verbindung mit Außenluft-Nachstromöffnungen, Fabrikat Gebavent, GZE-Silent, in den Außenwänden, Standort nach Festlegung Architekt/Fachplaner. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird mit einer Überströmdichtung gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig und wird über den Lichtschalter des Raumes aktiviert, in dem sich der Lüfter befindet (in der Regel im Bad). Jede Küche, der nicht direkt ein Fenster zugeordnet ist, erhält einen Lüfter, der über einen Kontrolltaster geschaltet wird. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des

Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-Teil 6.

Die Räume im 2.UG werden über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mechanisch be- und entlüftet. Das 1.UG / TG erhält eine mechanische Lüftungsanlage nach Lüftungsgutachten.

### 3.5 Sanitär-Installation

Im Standard ist folgend aufgeführte Sanitär-ausstattung enthalten. Die Ausstattung und Anordnung der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß Grundrissplanung.

Accessoires: Handtuchhalter verchromt 2-armig, 450 mm Ausladung, je Waschbecken im Bad und Gäste-WC ein Handtuchhaken einfach verchromt. Papierhalter ohne Deckel verchromt, Fabrikat Keuco, Modell Moll.

WC: als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste. Fabrikat: Duravit, Modell Happy D.2, spülrandlos, Farbe Weiß.

Waschbecken: in Bädern/Duschbädern aus Sanitärporzellan, Fabrikat Duravit, Modell „Happy D.2“, 80 x 50 cm, bzw. 60 x 50 cm im SG, Farbe Weiß, mit stehendem Duravit Waschtisch-Unterbauschrank zu „Happy D.2“, Farbe Weiß. Verchromter Einhebelmischer, Fabrikat Hansa, Modell „Hansatwist XL“, FORtech Eckventile und Röhrengeruchsverschluss.

Handwaschbecken: in den WCs aus Sanitärporzellan, Fabrikat Duravit, Modell Happy D.2, 50 x 36 cm, Farbe Weiß. Verchromter Einhebelmischer, Fabrikat Hansa, Modell „Hansatwist XL“, FORtech Eckventile und Röhrengeruchsverschluss.

Badewannen: (falls gemäß Wohnungsgrundriss enthalten) als Einbaubadewannen aus Acryl in Größe 180/80 cm, Fabrikat Duravit, Modell Happy D.2. FORtech Multiplex Trio Ab- und Überlaufgarnitur, Unterputz-Einhebelmisch-batterie, Fabrikat Hansa, Modell „Hansabluebox Twist“, verchromt, Handbrause 1-strahlig mit Brauseschlauch 125 cm und Brausehalter, Fabrikat hansgrohe, Modell Croma Select E, Weiß/Chrom. Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer, Fabrikat hansgrohe, Modell „Fixit“, Chrom.

Duschen: bodenebene Duschwanne, Größe gemäß Grundriss, Fabrikat Kaldewei, Modell Scona, mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, Fabrikat Hansa, Modell „Hansabluebox Twist“, verchromt, Handbrause 120 mm, 3-Jet verstellbar mit Brauseschlauch 160 cm, Fabrikat hansgrohe, Modell Raindance Select E 120. Brausestange 90 cm und verstellbarer Brausehalter, Fabrikat hansgrohe, Weiß/ Chrom. Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer, Fabrikat hansgrohe, Modell Fixit, Chrom.

Anschlüsse Küche: für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit Anschluss. Weitere Installation durch Küchenbauer des Erwerbers, nicht im Kaufpreis enthalten.

Wasseranschlüsse außen: 1x frostsicherer Außenwasserhahn je Balkon, Loggia oder Terrasse. Ein Außenwasserhahn am Gebäude zur Pflege der Gemeinschaftsflächen.

Waschküche: Pro Wohnung je 1 Waschmaschinenanschluss in der Waschküche. Verbrauchserfassung über

separaten Zähler. Je ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserhahn in der gemeinschaftlichen Waschküche, im Haustechnikraum und im Putzraum als Aufputzinstallation.

### 3.6 Innenputz/Trockenbau/Fassade

Innenwandputz: auf Mauerwerk und Betonwänden in Wohnräumen als Gipsputz, einlagig, in Bädern und Duschen zusätzlich imprägniert.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungs-bereich aus Trockenbau-Systemständerwänden. Wandstärke mindestens 100 mm inkl. Mineralwolle-Dämmung nach DIN, Doppelbeplankung. Verspachtelte Oberfläche in Qualitätsstufe 2 (Q2). Je nach Wandbelag sind Abzeichnungen an den Wänden, insbesondere bei Einwirkung von Streiflicht, nicht auszuschließen.

Fassade: Wärmedämmverbundsystem, Dämm-stärken gemäß GEG-Nachweis 200 mm Mineralfaser WLG 035. Gewebe plus Oberputz auf mineralischer Basis (keine Lösungsmittel) durchgefärbt plus Egalisierungsanstrich. Farbe nach Farbkonzept des Bauträgers.

Gemeinschaftsräume, Tiefgarage, Keller: Mauerwerk-/Betonwände unverputzt und nicht verspachtelt. Dämm-Material sichtbar.

### 3.7 Elektro-Installation

Elektroinstallation nach den Richtlinien der VDE, in Abstimmung mit dem Energieversorgungs-unternehmen. Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoß, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen.

Elektroinstallation in den Wohnungen und im Treppenhaus als Unterputzinstallation, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Haustechnik-räumen UG sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Gemeinschaftsräume und Flure UG mit Wand- oder Deckenleuchten mit Ausschaltung oder Sensoren. Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als LED mit Ausschaltung, Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ausschaltung. Nach Wahl des Bauträgers.

Treppenhausbeleuchtung mit Taster-schaltung und Zeitautomatik, Wand- oder Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers.

Außenbeleuchtung mit Bewegungssensoren, Leuchten nach Wahl des Bauträgers.

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Schalter- und Steckdosen-abdeckungen werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Fabrikat Jung Typ LS 990.

Medienverkabelung/Zuleitungen der im Haus liegenden Versorger: Medienverkabelung (allgemein): Antenne/Telefon

Die Medienverkabelung erfolgt sternförmig vom Untergeschoß zu allen Wohnungen bis in den Medienverteiler.

Medienverkabelung (innerhalb der Wohnungen): Antenne/Telefon/LAN, sternförmig vom Medienverteiler zu den Anschlussdosen in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Anschlussdosen werden als Datendoppeldosen ausgeführt. Zusätzliche, abhängig vom Anbieter notwendig werdende Hardware und Beantragung von Signallieferung sind nicht enthalten. In der Wahl des Anbieters ist der Erwerber dadurch unabhängig.

#### Schwachstromanlage:

Gegensprechanlage, Fabrikat Jung, mit Farbmonitor, Türöffner und Lätewerk. Ein Haustelefon mit Farbmonitor im Bereich Diele / Garderobe. Gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage mit externer Kamera am Hauseingang, Fabrikat Siedle, sowie ein Klingeltaster vor jeder Wohnungstür.

Smart-Home-System/BUS-System: Als Vorhaltung für Smart-Home und BUS-Systeme werden CAT 7-Leitungen in Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer verlegt. Zusätzlich werden an alle Schalter und Raumthermostate BUS-Leitungen verlegt. Ebenso werden die Leitungen der Rollladen- und Jalousiemotoren, der Leuchten sowie der Stellventile für die Fußbodenheizung im Heizkreisverteiler zentral in den Elektrounterverteiler verlegt, so dass im Zuge von Sonderwünschen auf ein BUS-System umgerüstet werden kann.

Brandschutzschalter: In allen Wohneinheiten kommen Brandschutzschalter zur Ausführung. Menge gemäß Elektroplanung.

Diele/Garderobe/Flur: Je 1 Brennstelle mit Lichttaster oder Wechselschaltung, Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume. 2 Steckdosen, Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor, Türöffner und Lätewerk, Fabrikat Jung. 1 Datendoppelsteckdose.

Wohn-/Esszimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Dreifachsteckdosen, 1 Datendoppeldose, 2 Antennenanschlussdosen.

Küche: 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Geschirrspülmaschine, 1 Steckdose für Umlufthaube (aufgrund des GEG ist keine Abluft nach außen möglich), 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose Gefrier-/Kühlkombination, 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Antennenanschlussdose.

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, je 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose.

Kinder-, Arbeitszimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose.

Bad/Duschbad: 1 Decken- und eine Wandbrennstelle mit je einem Ausschalter, 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich, 1 Steckdose oder Festanschluss für Handtuchwärmekörper, 1 Blinddose für spätere Nachrüstung elektrischer Anschluss WC.

WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Blinddose für spätere Nachrüstung elektrischer Anschluss WC.

Abstellraum in der Wohnung (wenn vorhanden nach Plan): 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Terrasse/ Balkon/Loggia: 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar, 1 Außensteckdose im EG mit Kontrollausschaltung.

Kellerabstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Schaltersteckdosenkombination.

Wasch-/Trockenraum 2.UG: 2 abschließbare Steckdosen für Anschluss Waschmaschine/ Kondensatwäschetrockner je Wohnung in gemeinschaftlicher Waschküche, Leuchtenanzahl und Bewegungsmelder nach Erfordernis.

Tiefgarage: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis.

Rauchwarnmelder: sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Diese werden ebenso wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

### 3.8 Aufzug

Seilaufzugsanlage für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Abmessungen Aufzugskabine auch für Rollstühle geeignet.

### 3.9 Treppen

Treppen als schallentkoppelte Betonfertigteiltreppen belegt mit Naturstein-Stell- und Setzstufen, Edelstahlhandlauf mit Wandbefestigung.

## 3.10 Schlosser- und Metallarbeiten

Alle Schlosser- und Metallarbeiten im Außenbereich als verzinkte Stahl- und/oder pulverbeschichtete Aluminium-Konstruktionen. Alle nicht verzinkten Stahlteile werden grundiert und farbig gestrichen. Verzinkte Gitterroste für Kellerlichtschächte mit Abhebesicherung.

### 3.11 Fenster- und Fenstertüren

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Uw-Wert gemäß GEG-Nachweis. Umlaufende Gummilippen-dichtung. Gläser Typ "Satinato" in Bad und WC. Farbe der Fenster: innen Weiß, außen Grau. Einhandbedienung, Drehkippbeschläge an jedem zu öffnenden 1-flügeligen Fenster, an 2-flügeligen Fenstern 1 Drehkipp- und 1 Drehbeschlag, Kippbeschläge an den waagrechten Fensterschlitzfenstern. Fenstertüren zu Dachterrassen oder Balkonen 1-flügelig mit 1 Drehkippbeschlag oder als Hebeschiebetüren nach Planeintrag.

Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern entsprechend Anforderungen der geltenden LBO.

Die Ausführung der Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiatüren in den barrierefrei nutzbaren Wohnungen erfolgt mit barrierefreien Türschwellen mit Schwellenhöhen bis 20 mm (innen). Die Ausführung der Abdichtung im Türschwellenbereich erfolgt gemäß DIN 18531 mit den sich aus der örtlichen Situation ergebenden Zusatzmaßnahmen, wie wasserdichter Anschluss der Abdichtung an das Türelement sowie weitere ggfs. erforderliche Zusatzmaßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser.

UG-Fenster: Kunststofffenster mit Drehkipp-Beschlag.

### 3.12 Fenstersimse

Außensimse: aus Aluminium, eloxiert oder pulverbeschichtet

Innensimse: aus Kunststein "Agglo weiß". In Küchen ist kein Simsbelag vorgesehen, wenn die Küchenarbeitsplatte am Fenster anschließen kann. Simse in Bad und WC mit Wandfliese gefliest.

### 3.13 Rollläden/Sonnenschutz

In den Wohnungen erhalten die Fenster mit rechteckigem Format jeweils in allen Räumen elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden, falls statisch erforderlich, elektrisch bedienbare Aluminiumrollläden. Notkurbel bei 2. Rettungsweg. Die rechteckigen Fenster in den Wohnzimmern erhalten elektrisch bedienbare Außenjalousien mit Aluminiumlamellen. Treppenhaus und weitere Fenster in gemeinschaftlichen Bereichen erhalten keine Rollläden.

### 3.14 Türen

Wohnraumtüren: stumpf einschlagend mit Futter, weiß lackiert bzw. foliert. Abmessungen 63,5 - 1,01 x 2.135 cm, dreiseitig umlaufende Lippendichtung, Türblätter mit Röhrenspankern, Beschläge und Drücker Edelstahl, Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam.

Bad- und WC-Türen mit Badezellschloss.

Wohnungseingangstüren: mit 3-fach Verriegelung, Kernziehschutz, Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, Stahlzarge, Klimaklasse III und bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>

mindestens 37 dB nach DIN 4109, Emissionsklasse E 1. Oberfläche nach Wahl des Architekten/Bauträgers. Digitaler Türspion.

Hauseingangstüre: Alu-/Glas-Element, Edelstahl-Türgriffstange, Profilzylinder-Schließanlage. Farbe entsprechend Farbkonzept.

Türen in den Gemeinschaftsräumen: Stahltüren, wo erforderlich selbstschließend und als T30 Türe nach Brandschutzkonzept.

Türen der Keller/Abstellräume: Systemtüren mit PZ Halbzylinder, passend zur Schließanlage.

### 3.15 Estrich

Schwimmender Estrich in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Wärme- und Trittschalldämmung nach Erfordernis entsprechend DIN-18560. Glatte Estrich bzw. flügelgeglätteter Beton in allen ausgebauten UG-Nebenräumen (Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Technikräume, etc.).

### 3.16 Bodenbeläge

In allen Wohnräumen, Schlafräumen Küchen und Dielen Parkett- oder Fliesenböden nach Bauträger-Objektkollektion. Fertig verlegt inklusive Sockel und aller sonstigen Nebenleistungen bis € 80,00/m<sup>2</sup> brutto.

In Bad und WC Feinsteinzeug-Bodenfliesen nach Bauträger-Objektkollektion, Format frei wählbar. Fertig verlegt inklusive Sockel und aller sonstigen Nebenleistungen bis € 80,00/m<sup>2</sup> brutto. In den Bädern erhalten die Böden, Estrichfugen und Spritzbereiche in den Duschen eine Abdichtung.

Sockel: Bei Fliesenböden (ohne Wandfliesen) Sockel aus Bodenfliesen geschnitten. Parkettböden erhalten Holzsockel.

Fliesenfugen Saphir, Farbe frei wählbar. Die Silikonfugen, Farbe frei wählbar, sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme).

Im Treppenhaus werden Natursteinplatten verlegt.

### **3.17 Wandfliesen**

Wandfliesen in Bad und WC aus Keramik nach Bauträger-Objektkollektion, Format frei wählbar. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 80,00/m<sup>2</sup> brutto.

Bäder werden bis zu 50% der Gesamtfläche der Wände gefliest (Duschbereiche werden separat bewertet), ausgehend von einer max. Raumhöhe von 2,40 m. Duschbereiche lt. Werkplan werden bis zu einer Höhe von max. 2,40 m gefliest. Im Gäste-WC wird die Wand, an der sich die Toilette befindet, zu 50 % gefliest. Die restlichen Wandflächen werden in Streichputz weiß ausgeführt.

Fliesenfugen Saphir, Farbe frei wählbar. Die Silikonfugen, Farbe frei wählbar, sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme).

Kantenschutz aus Edelstahl-Jollyschienen, gebürstet oder poliert nach Wahl des Erwerbers. Horizontale Fliesenkante zur nicht gefliesten Wand gestrichen, ohne Schiene/Abschluss.

### **3.18 Maler**

Alle nicht gefliesten Wände und die

Decken in den Wohnräumen erhalten Malervlies-Tapete. Farbanstrich in Weiß. Nicht geflieste Wandflächen in den Bädern und WCs erhalten einen Streichputz.

Im Treppenhaus erhalten die Wände, Decken und Treppenuntersichten einen Streichputz weiß.

Decken, Mauerwerks- und Stahlbetonwände im UG in den Gemeinschaftsräumen werden weiß gespritzt oder gestrichen.

In den Nebenräumen im UG (Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Technik-räume etc.) erhalten die Böden einen Schutzanstrich.

## **4. AUSSENANLAGEN**

Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich. Trotz größter Sorgfalt bei der Verdichtung nach dem Auffüllen kann es später zu Setzungen kommen, die von der Gewährleistung ausgeschlossen sind. Die Sondernutzungsflächen innerhalb der Außenanlagen sind in der Teilungserklärung und in den Teilungsplänen ersichtlich.

### **4.1 Hauszugänge/Terrasse**

Betonpflaster bzw. Plattenbelag auf losem Unterbau. Im Hauseingangsbereich wird eine Schuhabstreifermatte (Innenbereich) mit Aluminiumeinfassung in den Belag eingelassen.

### **4.2 Gärtnerische Anlagen**

Grobplanie des Geländes mit Raseneinsaat und Bepflanzung nach Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes des Bauträgers.

### **4.3 Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz wird in baurechtlich notwendiger Größe errichtet und erhält normgerechte Spielgeräte wie z.B. Sandkasten, Wipptier und eine Sitzbank. Position gemäß Freiflächenplan.

### **4.4 Müllplatz**

Der Müllraum befindet sich im Gebäude (gemäß Aufteilungsplan) und wird in Bezug auf Größe entsprechend der Vorgaben des zuständigen Müllentsorgungsunternehmens ausgeführt.

### **4.5 Wege und Zufahrten**

Die Wege und Zufahrten zum Gebäude werden mit Betonpflaster im Splittbett verlegt ausgeführt.

### **4.6 Fahrradabstellplätze**

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im gesondert dafür vorgesehenen überdachten Bereich im Erdgeschoss und in der Tiefgarage.

## **5. SONSTIGES**

### **5.1 Bauendreinigung**

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor der Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht und wird vom Bauträger nicht geschuldet.

### **5.2 Baustellengefahr**

Das Betreten der Baustelle bedarf der vorhergehenden Absprache mit der Bauleitung und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei

Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

### **5.3 Sonder- und Änderungswünsche**

**(Siehe auch Vorwort/Allgemeines)**

Die in den Plänen gestrichelten Ausstattungen bzw. als SW (Sonderwunsch) gekennzeichneten Ausstattungen/Bauteile gehören nicht zur Standard-Grundausstattung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese können jedoch gegen Mehrpreis vom Erwerber beauftragt werden.

Alle Änderungen sind rechtzeitig zu bemustern und mit dem Bauträger zu besprechen. Eine Beauftragung erfolgt ausschließlich durch schriftliche Bestätigung der auszuführenden Arbeiten und Übernahme der dadurch entstehenden Kosten (Leistungsänderung Formular Bauträger). Mündliche Absprachen sind nichtig.

Für die Bearbeitung der beauftragten Sonderwünsche wird für Bauleitung eine Vergütung in Form einer Handlingspauschale von 10% auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten berechnet, sofern es sich um Ausstattungsänderungen handelt (z.B. Boden- bzw. Wandbeläge, Steckdosen u.ä.), die lediglich einen organisatorischen Aufwand der Bauleitung erfordern.

Die Vergütung erhöht sich um weitere 10 % auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten für alle Bereiche, die eine Werkplanungsbearbeitung (z.B. Änderung der Pläne abweichend von der Kaufvertragsgrundlage) erforderlich machen. Zusätzliche Entwurfs- und Detailplanungen (z.B. Einbaumöbel, Fliesenverlegepläne u.ä.) der Innenarchitektur sind nach Aufwand zu

einem Stundenverrechnungssatz von 100 € zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer zu vergüten.

Bei der individuellen Gestaltung Ihrer Wohnung stehen Ihnen verschiedene Berater und Fachhandwerker zur Seite. Diese helfen Ihnen, Ihre Wünsche zur Bad-Gestaltung, Planung der Elektro-Installation, Auswahl der Fliesen und Bodenbeläge sowie der Wandgestaltung umzusetzen.

In diesem Zusammenhang sind folgende Leistungen im Kaufpreis enthalten:

- 1 x Sanitär-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Elektro-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Fliesen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Parkett/Bodenbelag bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Türen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle

#### **5.4 Gewährleistung**

Für Sonderwünsche, die direkt über den Handwerker beauftragt werden, werden weder Qualitäts- und Terminüberwachung noch Gewährleistung vom Bauträger übernommen.

Grundsätzlich sind alle aus gewünschten Leistungsänderungen entstehenden Mehrkosten einschließlich der Nebenkosten (z.B. für den Architekten und Bauleitung) vom Erwerber zusätzlich

zum vertraglichen Kaufpreis zu vergüten.

#### **5.5 Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese unbedingt nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt und vom Bauherrn genehmigt werden.

Es werden für Eigenleistungen Gutschriften lediglich in Höhe von 70% des ersparten Aufwandes gewährt. Die Höhe der Gutschrift wird vom Architekten auf der Basis für die entsprechenden Arbeiten abgegebenen Angebote der Vertragshandwerker und der entfallenen Massen ermittelt.

Für aus Eigenleistungen entstandene Mängel am Baukörper (Wärmebrücken, Schallbrücken, Wasserschäden u.ä.) haftet der Erwerber gegenüber dem Bauträger. Es ist Sache des Erwerbers seine Haftung ggf. an den von ihm beauftragten Ausführenden weiterzureichen.

Eingebrachte Eigenleistungen hat der Erwerber oder seine Auftragnehmer während der Bauzeit bis zur Abnahme und Übergabe selbst zu schützen. Für eventuell beschädigte Eigenleistungen wird keinerlei Gewährleistung durch den Bauträger übernommen.